



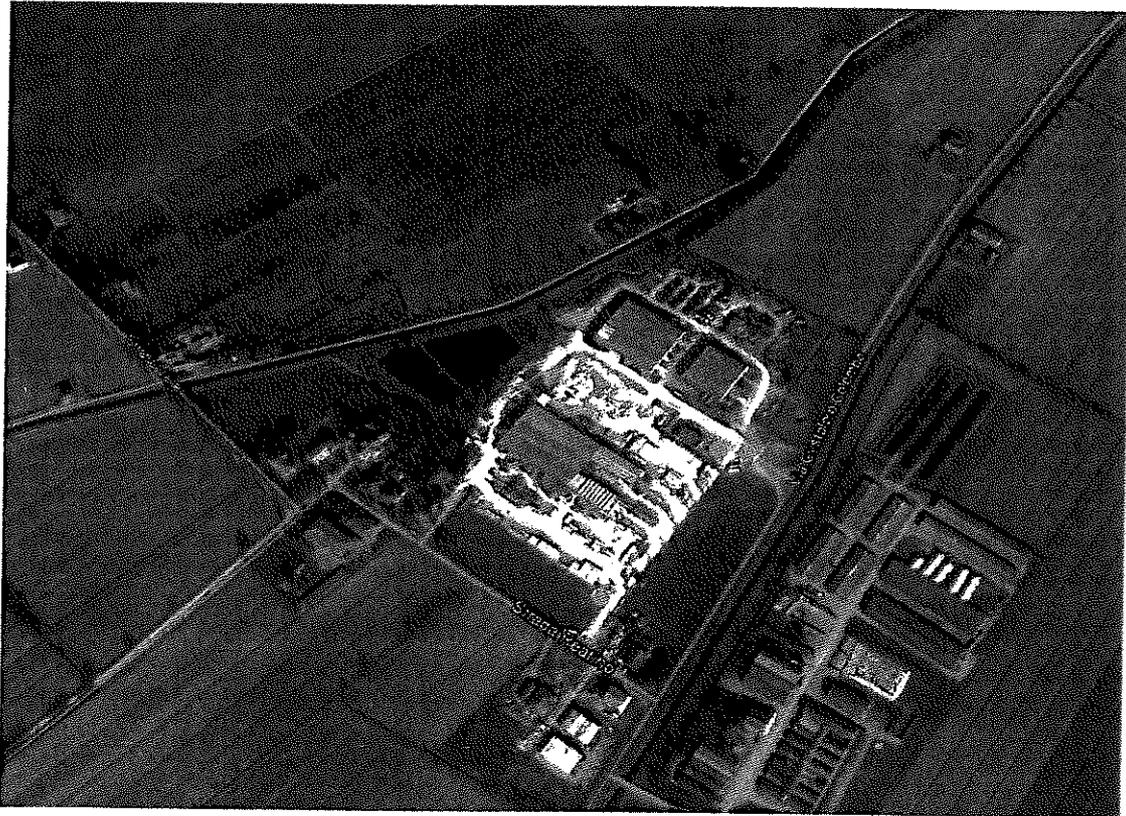
COMUNE DI NOVELLARA (RE)

località Bernolda, Strada Reatino 22

Compendio immobiliare "Ex Mabo Tre"

Proprietà: MABO HOLDING S.p.A. in A.S.

PERIZIA GIURATA



VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Ottobre 2022



Arch. Giulia Roncoroni

Studio: via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 Roma tel./fax 06.32600438 e-mail: giulia.roncoroni@archiworld.it

INDICE



	PREMESSA	3
1.	RELAZIONE TECNICA	4
1.1.	INTRODUZIONE	4
1.2.	PROPRIETÀ E PROVENIENZA	4
1.3.	DATI CATASTALI	5
1.4.	DATI GENERALI	7
1.5.	UBICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	7
1.6.	DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	8
1.7.	SITUAZIONE URBANISTICA	13
1.8.	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	14
2.	STIMA DEL VALORE	20
2.1.	METODOLOGIA DELLA VALUTAZIONE	20
2.2.	VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI FABBRICATI	21
	2.2.1. Metodo Sintetico – Comparativo	21
	2.2.2. Metodo per Capitalizzazione	22
	2.2.3. VALORE COMMERCIALE DEI FABBRICATI ESISTENTI	23
2.3.	VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA A VERDE - METODO CON APPLICAZIONE DEI VAM	24
2.4.	VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA DA EDIFICARE	25
	2.4.1. Metodo Sintetico – Comparativo	26
	2.4.2. Metodo Indiretto o di Trasformazione	26
	2.4.3. VALORE COMMERCIALE DELL'AREA DA EDIFICARE	30
2.5.	SPESE DA SOSTENERE	30
3.	CONCLUSIONI	31
	VERBALE DI GIURAMENTO	32
4.	ALLEGATI	33
	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL 2014	33
	FOTO ACQUISITE NEL 2022	42

PREMESSA



La sottoscritta Arch. Giulia RONCORONI, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e provincia con il n° 13897, è stata incaricata in data 14 maggio 2014 dal Prof. Avv. Lucio Francario, in qualità di Commissario Straordinario di redigere la perizia estimativa del compendio immobiliare di tipo industriale sito a Novellara (RE), Strada Reatino n. 22, località Bernolda, di proprietà della Mabo Holding S.p.A. in A.S., attualmente oggetto di vendita, costituito da corpi di fabbrica e relative pertinenze a prevalente destinazione produttiva ed alcune attrezzature, al fine di esprimere il parere relativo al valore del bene.

A seguito dell'incarico ricevuto, la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali, acquisendo la documentazione fornita dal Liquidatore, Dott. Cristiano Falsini, eseguendo vari sopralluoghi sia presso lo stabilimento sia presso gli uffici comunali e raccogliendo gli opportuni dati elementari di mercato, al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

Molte difficoltà operative e valutative sono derivate:

- dall'occupazione dello stabilimento da parte della Ditta Agriforest e, successivamente, da altra denominata Lanfredi Group, facente capo allo stesso *dominus*, Sig. Lanfredi, poi deceduto;
- dalla presenza di impianti di prefabbricazione da smontare (centrale di betonaggio e Silos) o da preservare (impianto di pesa);
- dalla esigenza, fatta valere dal Comune di Novellara, di liberare l'area dei residui di lavorazione forestale, prodotti dall'ultimo detentore;
- di ultimare alcuni lavori di sgombero dei materiali residuati dalle lavorazioni e di eliminazione di coperture in amianto;
- dal mancato rilascio del Certificato di Agibilità.

A quest'ultimo riguardo, si segnala che la sottoscritta si è occupata anche della definizione delle pratiche necessarie per completare l'iter urbanistico attualmente in corso e che ha riguardato la richiesta del Certificato di Agibilità presentata in data 27/11/2021 e tutte le attività correlate e propedeutiche a questo, come da indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Novellara.

All'esito, la sottoscritta, si riserva una relazione finale.

In particolare è stato attivato un approfondimento relativo al procedimento avviato dal Comune di Novellara per acquisizione di una piccola porzione del terreno di proprietà, ove è ubicato l'impianto di sollevamento fognario e relativa servitù di passaggio per accesso all'impianto stesso.

Per tale attività la sottoscritta si è avvalsa della collaborazione dell'Ing. Andrea Lombardini, con studio professionale in Novellara.

All'esito di questo procedimento ancora in itinere è stata comunque identificata e frazionata l'area interessata dalla servitù di passaggio, che formerà oggetto di apposito Atto Notarile, previa acquisizione di conformi provvedimenti autorizzativi da parte del Comune di Novellara e del Ministero dello Sviluppo Economico.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto.

In particolare, la perizia è stata redatta considerando che:

- non sono state commissionate né effettuate ricerche o certificazioni relative al titolo di proprietà o di possesso dei beni stimati;
- non essendo stati commissionati i rilievi, le superfici di riferimento, ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, sono quelle dichiarate dal Geom. Daniele Colombaroli, tecnico incaricato da Agriforest Società Coop. Agricola.

1. RELAZIONE TECNICA

1.1. INTRODUZIONE

Oggetto della presente relazione è una superficie di terreno di circa 50.466,00 mq, edificata ed edificabile, comprensiva di area "a verde" non edificabile, composta come segue nella tabella sottostante:

	TIPOLOGIA		SUPERFICIE
1)	SUPERFICIE TERRENO EDIFICATA ED EDIFICABILE	mq	30.133,00
	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp)		
	- Realizzata	mq	4.377,00
	- Residua da realizzare (produttivo) Uf: 0,60 mq/mq (30.133,00 mq x 0,60 mq/mq = 18.079,80 mq 18.079,80 mq - 4.377,00 mq = 13.702,80 mq)	mq	13.702,80
	Con incremento del 5% (13.702,80 mq x 1,05 = 14.387,94 mq K=1,05 coefficiente di maggiorazione per le unità aventi destinazione produttiva)	mq	14.387,94
2)	AREA A VERDE NON EDIFICABILE	mq	20.333,00
	TOTALE	mq	50.466,00

1.2. PROPRIETÀ E PROVENIENZA:

In merito al titolo di proprietà del compendio immobiliare, si riportano di seguito i dati rilevati dalla Relazione di Consulenza Tecnica a firma dell'Ing. Gianni Stolzuoli, depositata presso il Tribunale Civile di Arezzo, relativa al parere di congruità dei beni immobili, oggetto della presente valutazione:

"I Beni sono pervenuti a "Mabo Holding S.p.a.", in parte:

- con atto notaio Pane Francesco del 31/05/2002 Repertorio n° 39752, per "mutamento denominazione-ragione sociale" da Mabo Prefabbricati S.p.a.

A quest'ultima sono pervenuti da Mabo Prefabbricati S.p.a., a cui sono pervenuti da "Mabo Costruzioni e Montaggio Prefabbricati in Ferro e Cemento S.r.l., a cui sono pervenuti "in primis":

- con Atto di compravendita a rogito notaio Pane Francesco di Poppi in data 27/07/1997, Rep. 26.891, dalla Società Coop a S.r.l. Orion, con sede in Cavriago.

I Beni sono gravati da "Mutuo Ipotecario" con atto a rogito notaio Pane Francesco di Poppi in data 21/04/2005, Rep. 47.853, a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, con sede in Arezzo".

L'immobile risulta gravato da ipoteca volontaria iscritta in data 29.5.2005 a favore di NUOVA BANCA DELL'ETRURIA E DEL LAZIO, con Nota di Iscrizione reg. part. n. 2898 Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Reggio Emilia, a garanzia del credito (nascente da un rapporto di mutuo fondiario, contratto del 21.5.2005 a rogito del Notaio Dott. Francesco Pane di Poppi - Arezzo, rep. n. 47853, racc. n. 10276) attualmente nella titolarità di Purple svp s.r.l., ammesso in via definitiva allo stato passivo della Mabo Holding s.p.a. in a.s. per l'importo di € 919.755,07.

1.3. DATI CATASTALI:

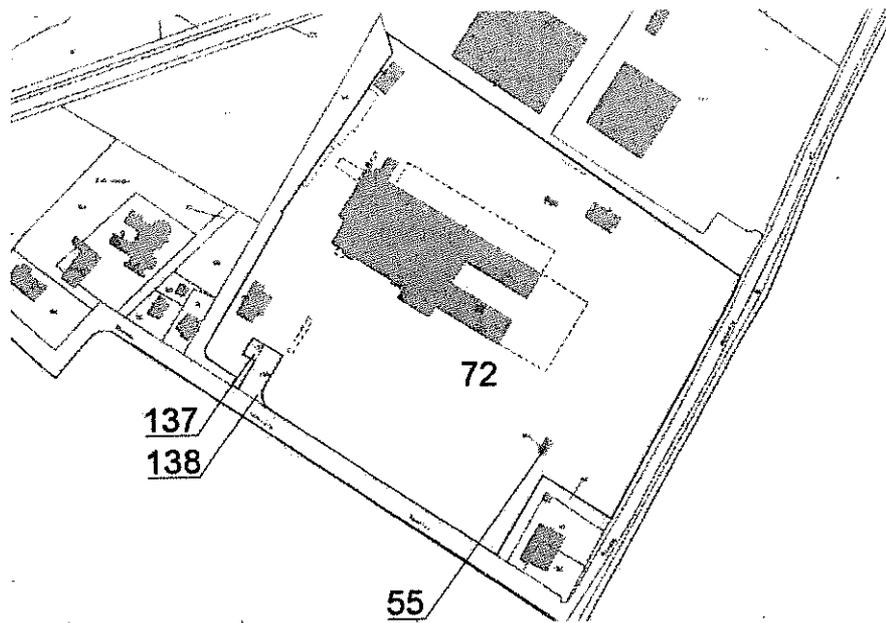
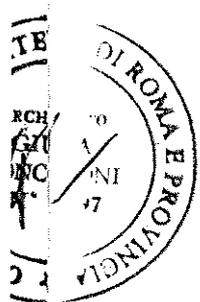
Il compendio immobiliare è distinto al N.C.E.U. del Comune di Novellara (RE) al Foglio 7:

PART. 72 - SUB. 4 – intera area, ad eccezione delle particelle sottoelencate

PART. 55 - SUB. 3 – cabina elettrica

PART. 137 – area da cedere per la presenza dell'impianto di sollevamento fognario

PART. 138 – area da assoggettare a vincolo di servitù di passaggio per l'accesso all'impianto di sollevamento fognario



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE – Individuazione particelle

Situazione degli atti informatizzati all'08/08/2022:

INTERA AREA

Escluse Part. 55 - Part. 137 - Part. 138

N.C.E.U.:		Comune: NOVELLARA Provincia di REGGIO NELL'EMILIA				Sezione:		
(per immobili urbani censiti al nuovo catasto edilizio urbano)								
<input checked="" type="checkbox"/> Immobiliare censito e classato		<input type="checkbox"/> Immobiliare censito ma non classato						
<input type="checkbox"/> Immobiliare non censito		<input type="checkbox"/> Dichiarazione di nuova costruzione n. _____ del _____						
X VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2017 Pratica n. RE0053033 in atti dal 06/07/2017 variazione di classamento (n. 8847.1/2017)								
Foglio	Par.	Sub.	Via/Località	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
7	72	4	STRADA REATINO n. 22	T-1	D/7			€ 63.800,00
Proprietà: MABO HOLDING S.P.A. con sede in BIBBIENA – Proprietà per 1/1								
La dichiarazione di variazione ha soppresso i seguenti immobili: originari del precedente:								
Foglio 7 Particella 72 Subalterno 1								
Foglio 7 Particella 72 Subalterno 2								
Foglio 7 Particella 72 Subalterno 3								
Foglio 7 Particella 87 Subalterno 1								
Foglio 7 Particella 91 Subalterno 1								
Foglio 7 Particella 93								
Categoria D/7:								
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.								

CABINA ELETTRICA
Part. 55

N.C.E.U.: Comune: NOVELLARA Provincia di REGGIO NELL'EMILIA Sezione:								
(per immobili urbani censiti al nuovo catasto edilizio urbano)								
<input checked="" type="checkbox"/> Immobile censito e classato			<input type="checkbox"/> Immobile censito ma non classato					
<input type="checkbox"/> Immobile non censito			<input type="checkbox"/> Dichiarazione di nuova costruzione n. _____ del _____					
X ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/07/1997 in atti dal 22/11/1998 MUTAMENTO DENOM. O RAG.SOC. (n. 8241.1/1997)								
Foglio	Par.	Sub.	Via/Località	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
7	55	3	STRADA REATINO n. 22	T	D/1			€ 92,96
Proprietà: MABO HOLDING S.P.A. con sede in BIBBIENA – Proprietà per 1/1								
Situazione degli intestati dal 31/05/2002:								
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/05/2002 Trascrizione n. 9409.1/2002 in atti dal 24/06/2002 Repertorio n. 39752 Rogante: PANE FRANCESCO Sede: POPPI Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE								
La dichiarazione di variazione ha soppresso i seguenti immobili: originari del precedente:								
Foglio 7 Particella 55 Subalterno 1								
Foglio 7 Particella 72								
Foglio 7 Particella 77								
Foglio 7 Particella 87								
Foglio 7 Particella 91								
Categoria D/1:								
Opifici								

AREA DA CEDERE PER LA PRESENZA DELL'IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO FOGNARIO
Part. 137

N.C.T.: Comune: NOVELLARA Sezione: A									
<input checked="" type="checkbox"/> Immobile censito e classato			<input type="checkbox"/> Immobile censito ma non classato						
<input type="checkbox"/> Immobile non censito			<input type="checkbox"/> Dichiarazione di nuova costruzione n. _____ del _____						
X FRAZIONAMENTO del 13/07/2022 Pratica n. RE0046992 in atti dal 13/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5472723.13/07/2022 presentato il 13/07/2022 (n. 46992.1/2022)									
Foglio	Par.	Sub.	Qualità	classe	Superficie (mq)			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
7	137	-	ENTE URBANO		00	00	88	-	-

AREA SU CUI COSTITUIRE SERVITÙ DI ACCESSO ALL'IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO FOGNARIO
Part. 138

N.C.T.: Comune: NOVELLARA Sezione: A									
<input checked="" type="checkbox"/> Immobile censito e classato			<input type="checkbox"/> Immobile censito ma non classato						
<input type="checkbox"/> Immobile non censito			<input type="checkbox"/> Dichiarazione di nuova costruzione n. _____ del _____						
X FRAZIONAMENTO del 13/07/2022 Pratica n. RE0046992 in atti dal 13/07/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5472723.13/07/2022 presentato il 13/07/2022 (n. 46992.1/2022)									
Foglio	Par.	Sub.	Qualità	classe	Superficie (mq)			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
7	138	-	ENTE URBANO		00	03	87	-	-

NOTA:

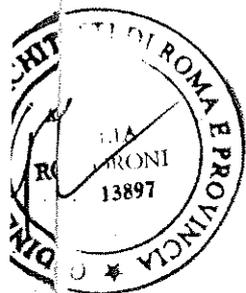
In data 13/07/2022 viene eseguito Frazionamento dell'Area con prot. n. 2022/RE699200 redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio del Catasto del Comune di Novellara con prot. n. 0022262/2022 che viene approvato generando la **particella 137** di 88 mq e **particella 138** di 387 mq.

1.4. DATI GENERALI:

ZONA:	<input type="checkbox"/> centrale <input checked="" type="checkbox"/> periferica	<input type="checkbox"/> semicentrale <input type="checkbox"/> isolata
TIPOLOGIA:	<input type="checkbox"/> casa mono/bifamiliare <input type="checkbox"/> case/villette a schiera	<input checked="" type="checkbox"/> palazzo (uffici) <input checked="" type="checkbox"/> capannone
DESTINAZIONE:	<input type="checkbox"/> civile abitazione <input type="checkbox"/> magazzino <input checked="" type="checkbox"/> opificio/laboratorio <input type="checkbox"/> autorimessa	<input checked="" type="checkbox"/> ufficio <input type="checkbox"/> negozio <input type="checkbox"/> rurale/predio rustico
DOTAZIONE IMPIANTI:	<input type="checkbox"/> ascensore <input type="checkbox"/> risc. autonomo	<input type="checkbox"/> risc. centralizzato <input type="checkbox"/> condizionamento
STATO DI MANUTENZIONE:	<input type="checkbox"/> ottimo <input type="checkbox"/> buono	<input type="checkbox"/> discreto <input checked="" type="checkbox"/> scadente
GRADO DI FINITURA: (complessivamente)	<input type="checkbox"/> signorile <input type="checkbox"/> decoroso	<input checked="" type="checkbox"/> economico

1.5. UBICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:

Novellara sorge nella pianura Padana, a 19 km a nord di Reggio nell'Emilia ed a pochi chilometri dalla nuova stazione Mediopadana dell'alta velocità che collega rapidamente Torino, Milano, Roma, Napoli.



Il territorio comunale è formato, oltre che dal capoluogo, dalle frazioni di Bettolino, Carrobbio, Colombaia, La Bernolda, Minghella, Mulino di Sotto, San Bernardino, San Giovanni della Fossa, Santa Maria della Fossa, Vezzola per un totale di 58 km².

Novellara confina a nord con Guastalla e Reggiolo, ad est con Campagnola Emilia e Correggio, a sud con Bagnolo in Piano e ad ovest con Cadelbosco di Sopra.

Lungo un piccolo tratto del Comune di Novellara si estendono Le Valli di Novellara e Reggiolo, localmente chiamate semplicemente Valli, in cui un tempo vi erano paludi.

L'intera area, oggi bonificata e resa Area di Riequilibrio Ecologico, è ricca di canali.

Fino alla fine degli anni quaranta queste zone vallive erano utilizzate per la coltivazione estensiva della canapa.

Geologicamente è un territorio piuttosto particolare nel contesto della Pianura Padana, per via della vicinanza di una faglia.

Il 15 ottobre 1996 un sisma di magnitudo 5,4 Richter e VII grado Mercalli colpì Novellara (epicentro tra Novellara, Bagnolo, Correggio); l'origine del terremoto fu probabilmente dovuta alla rottura di un'asperità.

Il compendio immobiliare, come visibile dalla mappa sopra riportata, è sito in località Bernolda, a nord di Novellara, poco distante dal centro abitato ed è raggiungibile mediante la SP4 denominata via Cristoforo Colombo, da cui ha l'ingresso principale.

1.6. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:

Il compendio immobiliare, sito in località Bernolda a nord di Novellara, ha ingresso dalla via Cristoforo Colombo, diversamente da quanto riportato catastalmente ove è indicato l'originario accesso dalla Strada Reatino n. 22.

Si fa presente preliminarmente che tutte le particelle di seguito menzionate, ad eccezione della part. 55 (cabina elettrica) sono oggi ricomprese nella particella 72.

Tale variazione è scaturita dalla richiesta dal Comune di Novellara, propedeutica anche al rilascio del Certificato di Agibilità e dal conseguente nuovo accatastamento eseguito a seguito del frazionamento dell'area per la cessione di una porzione che ospita dal 2009 l'impianto di sollevamento delle acque reflue (part. 137) e dalla costituzione, su altra porzione di servitù (part. 138) per accedere nell'area delimitata dalla part. 137.

L'intera superficie del lotto, di forma pressoché quadrangolare, originariamente era di 50.554,00 mq, di cui circa 30.133,00 mq (superficie dichiarata dall'Ing. Stolzuoli) corrispondente alle ex particelle 72 e 87, a vocazione edificatoria con destinazione d'uso prevalentemente artigianale ed industriale, e 20.421,00 mq (superficie catastale) corrispondente alla ex particella 93 con destinazione d'uso ad area verde da tutelare ed infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto.

All'interno delle ex particelle 72 e 87 sono presenti un capannone ad uso produttivo, edifici con destinazione a servizi accessori (palazzina uffici, mensa e servizi collettivi), ampio piazzale utilizzato per le manovre e/o per lo stoccaggio dei materiali ed inoltre i resti di una centrale di betonaggio, pensiline e materiale di vario genere.

L'area di ingresso, corrispondente alla ex particella 93, è caratterizzata da verde e stata oggetto di sistemazione ed infoltimento con nuova piantumazione.

Il capannone esistente è costituito da tre campate affiancate in cemento armato prefabbricato.

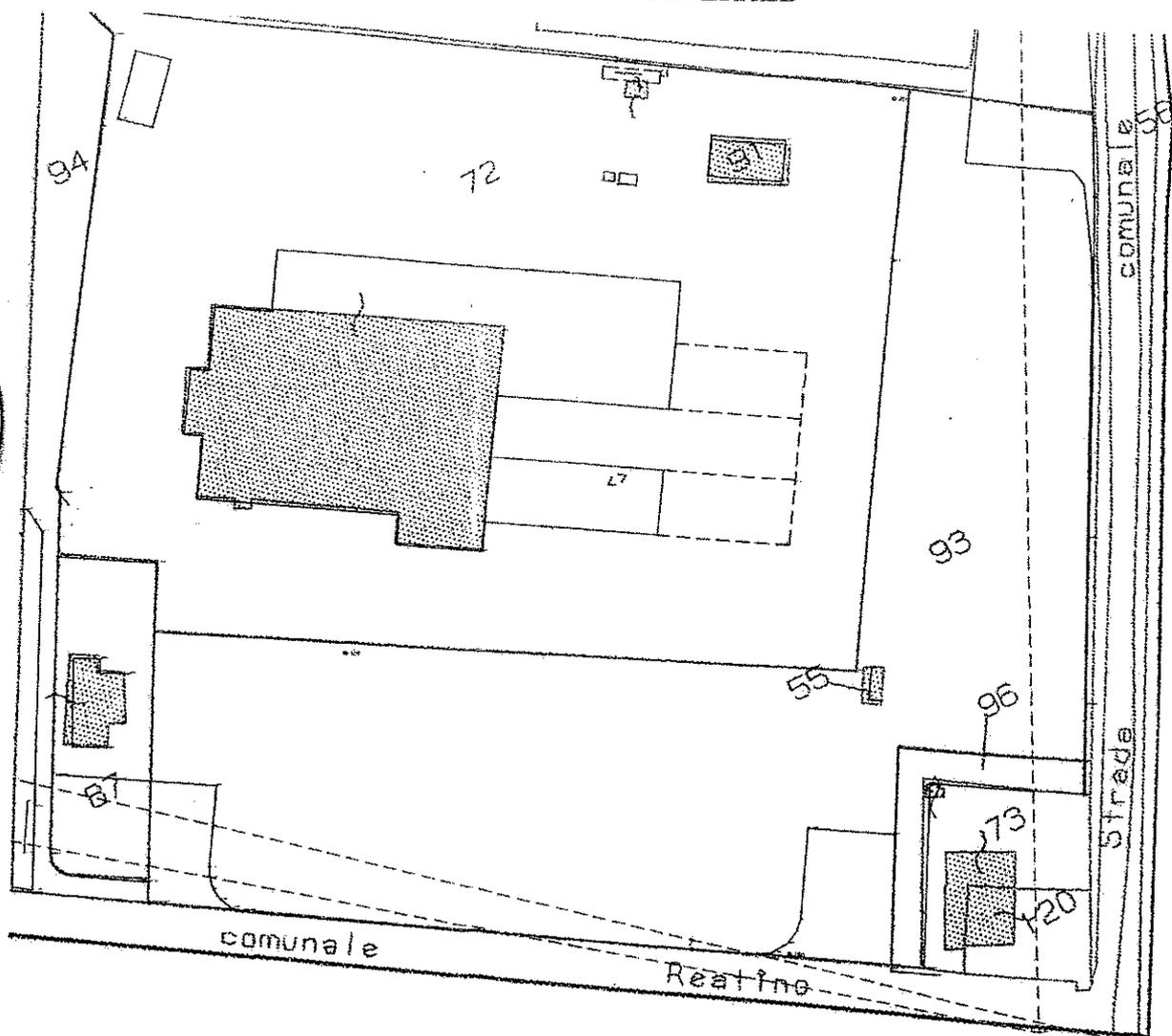
Nella parte posteriore è sito il corpo "ex uffici", destinato ad area spogliatoio uomini e donne con relativi servizi. Lateralmente alla prima campata del capannone si trova una "tettoia" metallica.

In prossimità dell'ingresso sito su via Cristoforo Colombo è ubicata la palazzina uffici, un piccolo edificio a due piani, ove sono stati effettuati lavori di adeguamento impiantistico in larga parte vanificati da frequenti atti vandalici.

La mensa è ubicata nell'angolo opposto all'ingresso del compendio immobiliare ed è caratterizzata da un edificio singolo monopiano. Rispetto agli altri edifici del compendio presenta un grado di conservazione e fruizione migliore, ma pur sempre inadeguato.

Dal sopralluogo è risultato evidente lo stato di vetustà del compendio immobiliare; sia la parte produttiva che quella direzionale e dei servizi versano in condizioni di degrado e di abbandono; inoltre, alcune coperture sono interessate dalla presenza di amianto, soprattutto le tettoie a "parcheggio".

PLANIMETRIA GENERALE



(TID)
 SETTE
 VIA
 RON
 13399
 *

NOTA:

La planimetria catastale riportata superiormente non è l'ultima depositata, ma viene utilizzata quale riferimento in merito al calcolo delle superfici distinte secondo i sub, oggi soppressi.

Si rimanda la visione della planimetria catastale aggiornata a pag. 4 (estratto di mappa catastale)

PART. 72

- 1) AREA EDIFICATA ED EDIFICABILE30.133,00 mq
 - CAPANNONE (la part. 72 oggi ricomprende anche le ex particelle 91 e 87)
 - UFFICI (Ex Part. 91)
 - MENSA (Ex Part. 87)

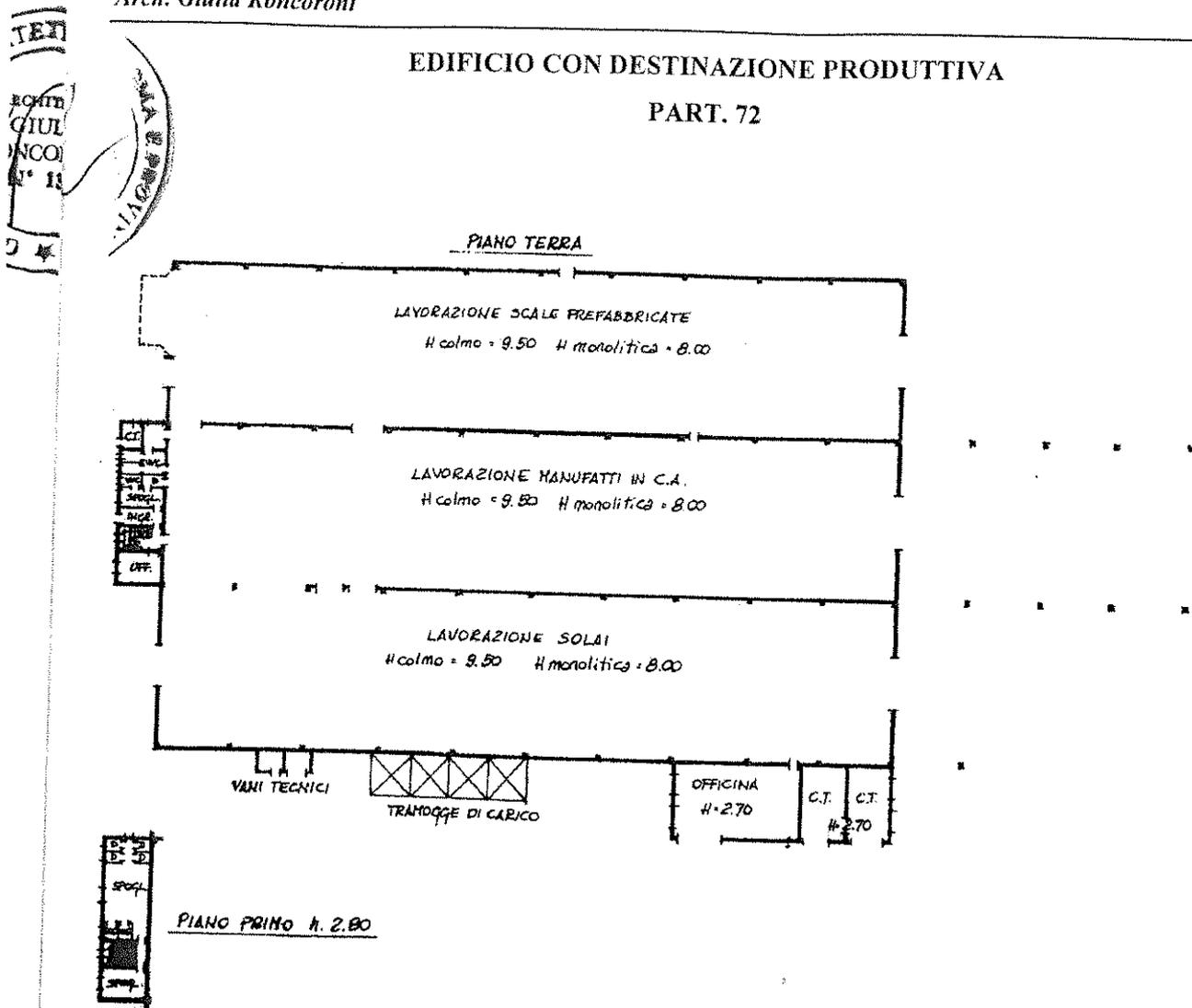
- 2) AREA A VERDE20.333,00 mq

Alla ex particella 93 corrispondente a 20.421,00 mq, con destinazione d'uso a verde, verranno sottratti gli 88 mq derivanti dalla Particella 137 generata dal frazionamento del 13/07/2022, che verrà ceduta al Comune in quanto corrispondente all'impianto di sollevamento, per cui abbiamo 20.333,00 mq.

PART. 55: CABINA ELETTRICA

EDIFICIO CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA

PART. 72



Distinto al N.C.E.U. del Comune di Novellara al Foglio 7 EX Part. 72 Sub. 1 categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

Il capannone situato nella parte centrale dell'area, è realizzato con struttura portante verticale in c.a. mentre la tamponatura esterna è con elementi prefabbricati in conglomerato cementizio, mentre la copertura a suddivisa in tre capriate che ricopre le tre grandi zone interne è in c.a. prefabbricato.

La pavimentazione interna al capannone è in battuto di cls, mentre le finestre sono in alluminio con vetrocamera. Adiacente al corpo centrale del capannone da un lato abbiamo il corpo dell'officina collegato ad un vano tecnico ad esso contiguo (diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale), il quale presenta anche accesso esterno.

Sull'altro lato in posizione centrale è il corpo "ex uffici" destinato ad area spogliatoio uomini e donne con relativi servizi., quest'ultimi posti al piano primo a cui si accede con scala interna.

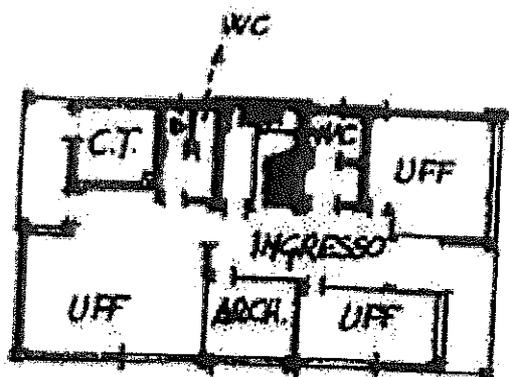
Il capannone è stato oggetto di lavori di rifacimento degli impianti elettrico, compresa la sostituzione dei corpi illuminanti posti all'interno delle campate, ed idrico.

Trattasi di lavori ormai datati, oggi per larga parte compromessi dai furti.

Nel corpo "ex uffici" sono stati effettuati lavori di ristrutturazione e rifacimento degli impianti, anch'essi oggi compromessi.

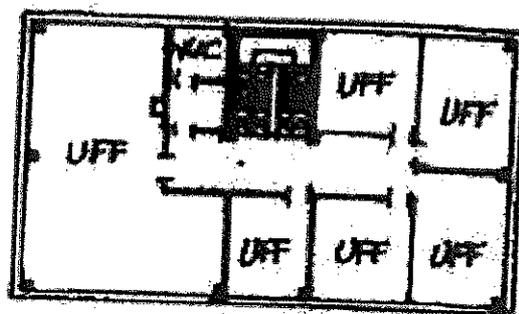
FABBRICATO DEGLI UFFICI

Ex Part. 91 – attualmente ricompresa nella PART. 72



PIANO TERRA

h. 2.80



PIANO PRIMO

h. 2.80

Distinto al N.C.E.U. del Comune di Novellara al Foglio 7 EX Part. 91 Sub. 1 categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra, collegati da vano scala interno privo di ascensore.

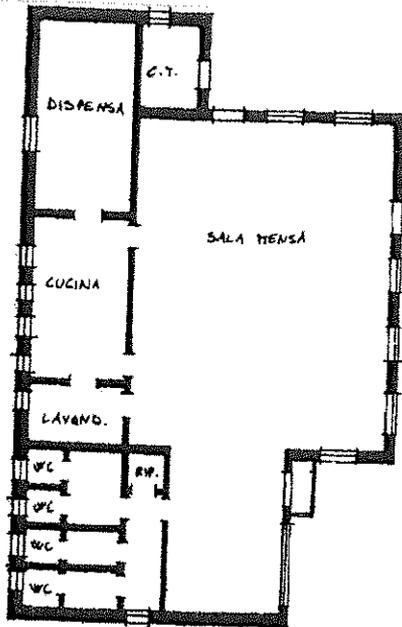
L'edificio a pianta rettangolare, che ospita gli uffici, è costituito da struttura portante in conglomerato cementizio di tipo tradizionale e carpenteria metallica, con tamponature in muratura ed intonacate, le finestre sono in alluminio con vetrocamera, e la copertura a capriata in c.a. prefabbricato o amianto.

Al piano primo, le tramezzature in cartongesso sono state rimosse in quanto oggetto di atti vandalici; i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

La palazzina è stata oggetto di lavori di rifacimento degli impianti, oggi in stato precario a causa di furti ed omesse manutenzioni da parte dell'ultimo occupante.

FABBRICATO DELLA MENSA

Ex Part. 87 – attualmente ricompresa nella PART. 72



Pianta piano terra
H = 3.30

Distinto al N.C.E.U. del Comune di Novellara al Foglio 7 EX Part. 87 Sub. 1 categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).

L'edificio costituito dal solo piano terra, che ospita la grande sala mensa finestrata su tre lati, è a diretto contatto con la cucina.

Lateralmente alla mensa si trovano i servizi igienici.

L'edificio ha una struttura in muratura con solai in latero-cemento, le rifiniture interne sono ad intonaco, mentre i pavimenti ed i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica.

Dotato di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano.

CABINA ELETTRICA

PART. 55



Pianta piano terra
H = 4.00

Distinto al N.C.E.U. del Comune di Novellara al Foglio 7 Part. 55 sub. 3 categoria D/1(Opifici).

La cabina elettrica di circa 15 mq è costituita interamente in muratura prefabbricata.

AREA URBANA

Ex Part. 93 – attualmente ricompresa nella PART. 72

E' il lotto di terreno di consistenza catastale originaria di 20.421,00 mq, oggi di consistenza inferiore pari a 20.333,00 mq, in ragione del fatto che occorre sottrarre l'area pari ad 88 mq derivanti dalla Particella 137 generata dal frazionamento del 13/07/2022, che verrà ceduta al Comune in quanto corrispondente alla porzione di terreno destinata all'impianto di sollevamento delle acque reflue.

1.7. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per il compendio immobiliare sono stati depositati/rilasciati vari Atti:

A) FINO AL 2014

- C.E. n. 2008 del 08.07.1985
- C.E. n. 3860 del 05.09.1990
- C.E. N. 4135 del 05.06.1991
- Asseveramento del 07.09.1996
- Asseveramento del 29.11.1996
- Autorizzazione del 09.06.1997 Area di stoccaggio all'aperto
- C.E. n. 6883 del 19.09.1997 Ampliamenti
- Variante in c.d.o. n. 7336 del 22.10.1998
- C.E. n. 8463 del 23. 01.2001 Accesso dalla SP di Reggiolo
- DIA in sanatoria n. 10507 del 29.06.2005
- Permesso di costruire n. 10545 del 29.07.2005
- C.I.A. prot. 1077 del 20/02/2014

NOTA:

L'elenco sopra riportato è stato estratto dalla relazione tecnica a firma dell'Ing. Sergio Batisti allegata alla C.I.L.A. prot. 1077 del 20/02/2014 presentata dalla Mabo Holding S.p.A. in Liquidazione per mancata realizzazione delle opere di cui al Permesso di Costruire n. 10545 del 09/07/2005, in cui è riportata inoltre la seguente:

"SITUAZIONE DI FATTO"

Esaminando gli interventi successivi all'anno 1996 (prima di tale data la proprietà era Orion) si rileva:

- 1) *Autorizzazione con provvedimento n. 6692 del 09.05.97 – Area di stoccaggio all'aperto attrezzata con sistemi di carriponte.*

Era prevista un'area di m 47 x 35, organizzata su tre navate di m 15,50 – maglia strutturale m 15,50 x 7 (cinque interassi). E' stata realizzata un'area leggermente ridotta 47 x 32 con maglia 15,50x8 (4 interassi).

- 2) *C.E. n. 6883 del 19.09.97 e successiva variante in corso d'opera n. 7336 del 22.10.1998.*

E' relativa alla costruzione di due corpi di fabbrica gemelli con identiche dimensioni geometriche e realizzati con strutture prefabbricate in c.a. conformemente al progetto autorizzato.

La dichiarazione di fine lavori è stata presentata in data 03.11.2004.

- 3) *C.E. n. 8463 del 23. 01.2001 Accesso dalla SP di Reggiolo – realizzato come da progetto.*
- 4) *DIA in sanatoria n. 10507 del 29.06.2005 ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 per la situazione di un impianto tecnologico per la produzione e la distribuzione del calcestruzzo e l'installazione di una struttura metallica di servizio ad impianti produttivi.*

- 5) *Permesso di costruire n. 10545 del 29.07.2005 relativo ad ampliamento, sistemazione e riqualificazione architettonica del complesso industriale in Strada Reatino.*

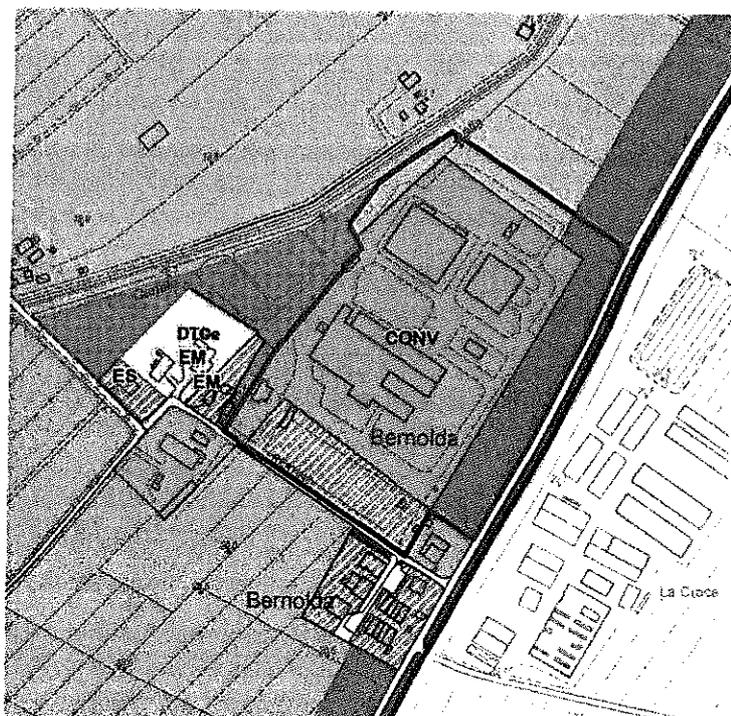
Nessuna opera di quelle previste nell'atto amministrativo sopra citato è stata realizzata, nemmeno il parcheggio privato ad uso pubblico lungo la strada comunale di Reatino."

- B) Dal 2014 in poi:

- In data 27.11.2021 è stata presentata domanda prot. n. 0020822 presso il Comune di Novellara dalla MABO HOLDING volta alla richiesta di: AGIBILITA' RIF. PROT.25028/2016 - SANATORIA PER MANCATA REALIZZAZIONE DI OPERE AUTORIZZATE CON P.C. 10545/2005 da eseguirsi in - STRADA REATINO 71 su terreno censito al NCEU: Foglio 7 Particella 72 Subalterno 4
- In data 14.12.2021 il Comune di Novellara invia una richiesta di presentazione di Documentazione integrativa alla succitata domanda, ed esattamente:
 - Attestazione anticorruzione
 - Attestazione di prestazione energetica (APE)
 - Certificato di conformità impianti al D.M. 37 del 22/01/2008 testo attuale
 - Procura speciale tecnico incaricato
 - Richiesta di collaudo e cessione della fognatura in pressione
- In data 13/07/2022 viene eseguito dal geometra Marco Tondelli il Frazionamento dell'area Protocollo n.: 2022/RE0046992 redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0022262/2022 del 28/03/2022 che viene approvato, generando la particella 137 di 88 mq e 138 di 87 mq.



1.8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:



- AMBITI URBANI CONSOLIDATI**
- (art. 17) Zona: AC1, Ambiti urbani consolidati
 - (art. 19) Zona: ACS, Ambiti urbani in corso di attuazione
 - (art. 17) Zona: AC4, Ambiti radi a prevalente uso residenziale e aree verdi da tutelare
 - (art. 17) Zona: AC5, Ambiti da riqualificare a prevalente uso residenziale
- AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE**
- (art. 18) Zona: PRU, Ambiti soggetti a piani di Recupero Urbano
 - (art. 18) APT, Ambiti produttivi-commerciali-direzionali da trasformare tramite P.U.A.
 - (art. 18) ARU, Ambiti di rigenerazione urbana
- AMBITI RESIDENZIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO**
- (art. 25) NU1, Ambiti residenziali di tipo 1 soggetti a P.U.A.
 - (art. 25) NU2, Ambiti residenziali di tipo 2 soggetti a P.U.A.
 - (art. 27) Social Housing
- AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**
- (art. 29) Zona: AP1, Ambiti per attività produttive consolidate
 - (art. 29) Zona: AP3, Ambiti per attività commerciali-direzionali consolidate
 - (art. 32) Zona: AP4, Ambiti per attività produttive tramite convenzione attuativa
 - (art. 33) Zona: AP5, Ambiti produttivi di nuovo insediamento
 - (art. 34) Zona: AP6, Ambiti commerciali-direzionali di nuovo insediamento
 - (art. 35) APT Zona: AP7, Impianti di distribuzione di carburante
 - (art. 36) AP8, Ambiti produttivi da riqualificare - phasing out
- ★ Usi limitati alle sole attività a ridotto impatto ambientale compatibili con la vicina residenza
- SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA**
- (art. 53) Viabilità di progetto
 - (art. 53) Zona: FRA, Fasce di rispetto e ambientazione delle principali infrastrutture esistenti e di progetto
 - (art. 54) Infrastrutture ferroviarie
 - (art. 56) Percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti e di progetto

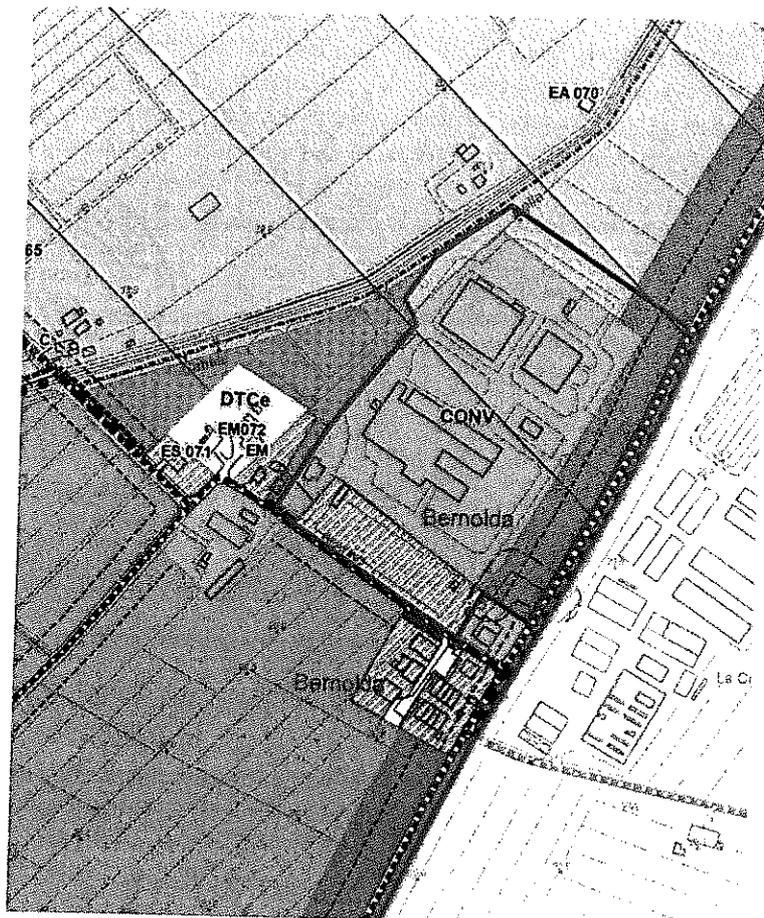
PIANO STRUTTURALE COMUNALE 2017 - STRALCIO TAV. PS1a (Variante generale allo strumento urbanistico adottato con Del. C.C. N. 68 del 06/12/2017)

Foglio 7 ex Part. Ile 72 e 87:

- AP4 - ambiti per attività produttive tramite convenzione attuativa (art. 32)

Foglio 7 ex Part. 93:

- AC4 - ambiti radi a prevalente uso residenziale e aree verdi da tutelare (art. 20)
- ZONA FRA – infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto (art. 53)



- AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE**
 (art. 7.2.1) Zona AC1, Ambiti consolidati a prevalente uso residenziale
 (art. 7.2.2) Zona PRU, Ambiti soggetti a piani di Recupero Urbano
 (art. 7.2.3) Zona AC3, Ambiti urbani in corso di attuazione
 (art. 7.2.4) Zona AC4, Ambiti radi a prevalente uso residenziale e aree verdi da tutelare
 (art. 7.2.5) Zona AC5, Ambiti da riqualificare a prevalente uso residenziale
- AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE**
 (art. 7.3.1) Zona APT, Ambiti produttivi-commerciali-direzionali da trasformare tramite P.U.A.
- AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE**
 (art. 7.4.1) NU1, Ambiti residenziali di tipo 1 soggetti a P.U.A.
 (art. 7.4.2) NU2, Ambiti residenziali di tipo 2 soggetti a P.U.A.
 (art. 7.4.3) Zona Social Housing, Zone soggette a edilizia convenzionale
 (art. 7.4.4) ARU, Ambiti di rigenerazione urbana
- AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**
 (art. 7.5.1) Zona AP1, Ambiti per attività produttive artigianali
 (art. 7.5.2) Zona AP3, Ambiti per attività commerciali-direzionali artigianali
 (art. 7.5.3) Zona AP4, Ambiti per attività produttive tramite convenzione attuativa
 (art. 7.5.4) Zona AP5, Ambiti per attività produttive di nuovo insediamento
 (art. 7.5.5) Zona AP6, Sub-ambiti commerciali - direzionali di nuovo insediamento
 (art. 7.5.6) Zona AP7, Impianti di distribuzione di carburante
 (art. 7.5.7) Zona AP8, Sub-ambiti produttivi da riqualificare phasing out
 * Usi limitati alle aree attive a ridotto impatto ambientale compatibili con la vicina residenza
- FASCE DI RISPETTO**
 (art. 8.8.2) * * * * * Rispetto cimiteriale
 (art. 8.8.2) --- Rispetto stradale
 (art. 8.8.2) / / / / / Fasce di rispetto alle linee elettriche
 (art. 8.8.2) [] Melanodotto ENAM e relative fasce di rispetto
 (art. 8.8.2) [] Rispetto ai depuratori
 (art. 8.8.2) [] Rispetto alla discarica intercomunale
 (art. 8.8.2) [] Stazioni radio base
 (art. 8.8.2) [] Rispetti alle stazioni radio base
- AMBITI, AREE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO - CULTURALE**
 (art. 7.1.14) [] Zone interessate da bonifiche storiche di pianura
 (art. 7.1.15) [] Elementi testimoniali dell'impianto storico della centuriazione
 (art. 7.1.16) [] Viabilità storica
- AMBITI, AREE ED ELEMENTI DI TUTELA NATURALE E AMBIENTALE**
 (art. 9.4.4) [] Zone di pregio ambientale comprese nei parametri delle aree "ZPS" e "SIC"
- AMBITI SOGGETTI A TUTELA PAESAGGISTICA AI SENSI DEL TITOLO II DEL D.Lgs**
 (art. 9.4) [] Fasce di 150 mt del lm. demanale Tr1c inclusi negli etenchi delle acque pubbl. T.U.
 (art. 9.4.1) [] Perimetro area vincolata con D.M. del 1/8/1985 (Galassini)
 (art. 9.4.3) [] Sistema forestale boschivo area vincolata per legge (art. 142 del D.Lgs 42/2004)

MA
 GIUGNO
 N. 10
 MA PR.

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO 2017 - STRALCIO TAV. RUE4a
 (Variante generale allo strumento urbanistico adottato con Del. C.C. N. 68 del 06/12/2017)

ART. 20 - AMBITI RADI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE E AREE VERDI DA TUTELARE (AC4)

1. Definizione, strategie ed obiettivi

Coincidono con le aree edificate caratterizzate da bassi indici fondiari e/o per le quali interessa la conservazione, la valorizzazione ed il recupero degli impianti insediativi di valore storico - culturale - testimoniale, la riqualificazione, anche con ampliamento o sostituzione degli edifici privi di valore, degli insediamenti periurbani sorti ai margini del territorio urbanizzato nel rispetto delle norme del PSC previgente, la salvaguardia ed potenziamento dei giardini privati.

Per gli ambiti AC4 il PSC persegue strategie di qualificazione degli spazi liberi e la tutela dei conii visivi verso la campagna nonché obiettivi di potenziamento dell'equipaggiamento verde, di recupero delle aree libere a parco-giardino, e orti urbani, di miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio esistente, di aumento delle dotazioni ecologico - ambientali e del sistema di accessibilità e di parcheggio pubblico e privato.

Il PSC 2008 individua due diversi ambiti AC4, il primo riferito a quegli ambiti prossimi al territorio più marcatamente urbanizzato o urbanizzabile definiti AC4, il secondo riferito a quegli ambiti radi a prevalente uso residenziale prospicienti le aree agricole e di valore paesaggistico-ambientale definiti AC4a.

2. Modalità di attuazione

Il PSC 2008 si attua, nel caso di ambiti AC4, per intervento diretto, nel rispetto delle categorie d'intervento assegnate nella disciplina particolareggiata della Variante Generale del RUE per gli edifici di valore monumentale, storico-architettonico, ambientale o con elementi di valore ambientale, e stipula di convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto. Nel caso di ambiti AC4a il PSC 2008 si attua per intervento diretto, nel caso di ampliamenti dell'esistente contenuti entro il 30%, mentre per intervento diretto con l'inserimento nel POC in tutti gli altri casi.

3. Funzioni ed usi ammessi

Per gli ambiti AC4, il PSC 2008 sancisce la prevalenza della funzione residenziale civile.

La Variante Generale del RUE specifica gli usi che, negli ambiti di cui al presente articolo, possono ritenersi complementari e compatibili con l'uso residenziale ed i rapporti che devono intercorrere tra uso principale ed usi complementari, fermo restando che le superfici complessive destinate ad usi residenziali devono essere sempre superiori al 50% delle superfici complessive esistenti e costruibili.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi di dettaglio sono disciplinati nel RUE nel rispetto dei seguenti criteri :

- a) Gli spazi permeabili devono essere almeno il 50% della superficie del lotto e andranno sistemati a verde alberato profondo;
- b) Gli incrementi di superficie complessiva, consentiti solo per gli edifici privi di valore storico - culturale - testimoniale, devono essere contenuti entro il 30% rispetto alla SC esistente alla data di adozione del PSC 2008 a condizione che l'indice di utilizzazione fondiaria risultante non superi complessivamente (esistente + progetto) 0,30 mq/mq;
- c) Per gli ambiti AC4 di pertinenza di edifici di valore storico - culturale - testimoniale con obbligo di recupero senza trasformazioni planovolumetriche a meno della eliminazione delle superfetazioni, l'Amministrazione Comunale, previo parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, potrà ammettere la costruzione, nelle aree di pertinenza alla data di adozione del PSC 2008, la realizzazione di limitati volumi aggiuntivi (non più di 300 mc. vuoto per pieno) da destinare ad autorimesse purché di altezza non superiore a ml. 3,50 in gronda ed armonici rispetto agli edifici esistenti ed il paesaggio.
- d) Realizzazione di un nuovo alloggio che non superi i 120mq. di SC senza inserimento nel POC.

5. Prescrizioni particolari

In sede di POC specifica richiesta di inserimento inoltrata dalle proprietà e stipula di convenzione attuativa, l'Amministrazione Comunale potrà assentire, nelle aree libere di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del PSC 2008 privi di valore storico - culturale - testimoniale, nuove costruzioni per l'alloggio dei figli e degli altri eventuali componenti il nucleo familiare dei proprietari in base allo stato di famiglia fino al secondo grado di parentela, purché le stesse non superino i 120 Mq. di SC per alloggio ed il numero degli alloggi esistenti e di progetto sui terreni di proprietà dei richiedenti classificati nell'ambito AC4 non superi le 4 unità e l'indice complessivo di Utilizzazione Fondiaria (esistente + progetto) non superi 0,30 mq/mq.

ART. 53 - INFRASTRUTTURE STRADALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

1. Definizione, strategie ed obiettivi

Corrispondono alle parti del territorio comunale che, nello stato di fatto e nelle previsioni del PSC, sono destinate al sistema stradale pubblico riservato alla circolazione delle persone e delle merci e alle relative fasce di rispetto ed ambientazione.

Per le infrastrutture stradali il PSC persegue strategie di miglioramento del sistema di mobilità e di trasporto su gomma ed il potenziamento delle relazioni con i territori contermini ed in particolare con l'Autostrada del Brennero, con il Capoluogo di Provincia, con l'Autostrada del Sole e la Stazione Medio Padana dell'Alta Velocità, con la fascia costiera del PO ed il Porto di Pieve Saliceto, attraverso obiettivi di razionalizzazione e messa in sicurezza dei tracciati stradali esistenti, di realizzazione dei tracciati di Variante disegnati nel PSC, di miglioramento e manutenzione della viabilità urbana e in territorio rurale, di formazione di fasce verdi di mitigazione degli impatti, di risanamento delle situazioni di superamento dei limiti di legge per quanto concerne il clima acustico e l'inquinamento atmosferico nel rispetto della vigente legislazione in materia ed in particolare del Piano di zonizzazione acustica del territorio.

2. Modalità di attuazione

Il PSC si attua :

a) per intervento diretto sulla base dei progetti predisposti dalla Pubblica Amministrazione ed eventuale verifica o studio di sostenibilità ambientale in tutti i casi relativi ad opere stradali e/o interventi di mitigazione degli impatti non direttamente connessi a trasformazioni edilizie del territorio per fini edificatori privati;

b) per intervento diretto convenzionato o intervento preventivo (PUA), secondo le disposizioni del RUE o del POC, in tutti i casi di opere stradali ed interventi di mitigazione degli impatti sia connessi ad attività di trasformazione edilizia del territorio per fini edificatori urbani o agricoli, sia conseguenti ad accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000 anche se non connessi ad edificazione urbana o agricola (ad esempio per la realizzazione di strade poderali o interpoderali);

c) previo accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 14 o accordi territoriali ai sensi del comma 2 dell'art. 15 della Lg. Rg. 20/2000 in tutti i casi di nuova realizzazione o razionalizzazione della viabilità esistente e/o di interventi di mitigazione degli impatti che riguardino la viabilità di livello sovracomunale.

3. Interventi, funzioni ed usi ammessi

Sono ammessi tutti gli interventi edificatori e di sistemazione del suolo atti a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la nuova realizzazione delle strade, dei nodi stradali, delle infrastrutture tecnologiche necessarie al corretto esplicarsi della circolazione veicolare e pedonale, le attrezzature connesse alla mobilità, strutture di servizio alla mobilità ed alla sosta delle linee del trasporto pubblico (fermate, pensiline e segnaletica), le opere di compensazione e mitigazione ambientale, quelle necessarie alla più corretta ambientazione paesaggistica, nonché la manutenzione e la nuova realizzazione degli impianti tecnologici a rete previa autorizzazione degli uffici competenti in relazione alle diverse categorie di strade e nel rispetto della normativa vigente in materia.

Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali sono destinate alla tutela delle strade, al loro ampliamento, alla realizzazione di nuove strade, alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di attrezzature connesse alla viabilità, alle piantumazioni e sistemazioni a verde, alla messa in opera di barriere antirumore o di elementi di arredo urbano, nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa.

Nelle fasce di rispetto stradale, in conformità alle disposizioni del PSC e del RUE, possono essere autorizzati impianti per la distribuzione carburanti (Art. 35 delle presenti norme) anche se non individuati nella cartografia di PSC ed interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che in ogni caso non devono ridurre la distanza dell'edificio esistente rispetto al ciglio stradale, così come può esercitarsi la normale pratica agricola fino alla realizzazione degli interventi attuativi della viabilità e delle opere connesse.

4. Parametri urbanistici ed edilizi e limiti di arretramento della edificazione

Sono quelli discendenti dai progetti d'intervento diretto o preventivo regolarmente autorizzati dalla Pubblica Amministrazione nelle forme di legge.

Il PSC, in conformità ai disposti di cui all'articolo 3 del D.M. 1/4/1968 N. 1404, del D.L. 30.4.1992 N. 285 (Nuovo Codice della Strada), del D.P.R. 16.12.1992 N. 495 e s.m.i., classifica le strade secondo le categorie evidenziate nella Tavola PS3, alle quali si applicano i limiti minimi di arretramento sottoevidenziati con le specificazioni, eventualmente più restrittive, contenute nelle normative relative agli ambiti, zone ed aree del PSC, nel RUE, nel POC, ovvero nel Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada :

- a) strade extraurbane secondarie esistenti di interesse provinciale (SP. 3 - 4 - 5 - 30 - 42 - 68 - 81) - categoria "C" - limite di arretramento della edificazione minimo = 30 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- b) strade extraurbane secondarie di progetto di interesse provinciale (VAR. SP. 3 - 4 - 42) - categoria "C" - limite di arretramento della edificazione minimo = 40 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- c) strade urbane ed extraurbane esistenti di interesse comunale (Strade comunali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- d) strade urbane ed extraurbane di progetto di interesse comunale (Strade comunali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- e) strade extraurbane esistenti di interesse comunale (Strade vicinali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 10 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- f) altre strade extraurbane esistenti di servizio ai lotti edificati - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 10 mt. e/o norme di RUE;
- g) strade urbane esistenti e di progetto di servizio ai lotti - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 5 mt. e/o norme di RUE.

5. Prescrizioni particolari

Le indicazioni relative alla viabilità di progetto riportate sulla cartografia di PSC hanno valore schematico ed indicativo e andranno precisate in sede di redazione dei progetti esecutivi.

Resta fermo che, una volta definito il tracciato viabilistico con le relative opere di intersezione stradale, di ambientazione paesaggistica, di mitigazione degli impatti, ecc., devono intendersi automaticamente riposizionati, senza che ciò costituisca variante al PSC, i limiti di arretramento della edificazione secondo i minimi evidenziati al precedente comma 4.

In caso di modifica della categoria di strada assegnata dal presente PSC devono intendersi automaticamente applicati, senza che ciò costituisca variante al PSC, i limiti di arretramento della edificazione relativi alla nuova categoria secondo i minimi evidenziati al precedente comma 4.

CAPO V°- AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. 29 - AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE CONSOLIDATI (API)

1. Definizione, strategie ed obiettivi

Corrispondono alle aree edificate dei centri urbani sulle quali insistono capannoni ad usi prevalentemente artigianali ed industriali, in gran parte di costruzione relativamente recente, che in alcune zone denunciano carenza di parcheggi pubblici e di aree verdi.

Per detti ambiti, il PSC si propone strategie di conferma e qualificazione dell'esistente ed obiettivi di manutenzione qualitativa ed eventualmente anche di ampliamento dei fabbricati interessati da attività non nocive ed inquinanti, nonché di nuovo insediamento di attività a limitato impatto ambientale.

Per gli edifici interclusi o prossimi agli ambiti a prevalente funzione residenziale, le trasformazioni dell'esistente dovranno essere orientate al complessivo miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale e delle dotazioni territoriali (con particolare riferimento alle aree di parcheggio, alle aree verdi e permeabili) nell'osservanza dei criteri di miglioramento della qualità architettonica dell'ambiente definiti nel PSC e nel RUE.

2. Modalità di attuazione

Il PSC si attua per intervento diretto eventualmente supportato da convenzione attuativi per i casi di trasformazione d'uso relativi ad un intero edificio, di ampliamento o nuova costruzione, secondo le disposizioni di dettaglio evidenziate nel RUE.

3. Funzioni ed usi ammessi

Le funzioni e gli usi ammessi sono quelli in atto alla data di adozione del PSC e quelli precisati nel RUE per ricondurre a compatibilità ambientale le situazioni di contrasto tra attività produttiva ed insediamenti circostanti o per favorire le trasformazioni d'uso dei contenitori edilizi nei quali si esercitano attività problematiche dal punto di vista ecologico

– ambientale e degli impatti generati sui tessuti circostanti e sull'ambiente naturale.

In tale prospettiva il POC, sulla base di accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della Lg. Rg. 20/2000, potrà proporre comparti di riqualificazione urbanistico-edilizia, da attuare tramite PUA, anche negli ambiti AP1, senza che ciò costituisca variante al PSC, tutte le volte che detti accordi siano finalizzati al miglioramento della qualità architettonica ed ambientale manifestando un evidente interesse pubblico attraverso la realizzazione di dotazioni territoriali urbane e l'incremento del sistema dei servizi e le capacità insediative delle nuove funzioni proposte non incidano per più del 6% sulle corrispondenti capacità insediative del PSC in termini di abitanti insediabili o di superfici produttive costruibili. In tali casi il POC definirà, per le aree da trasformare, le nuove funzioni ed i nuovi usi, le dotazioni territoriali e le aree standard, gli indici di sfruttamento urbanistico-edilizio.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

Nei casi di attuazione del PSC per intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi.

SM Superficie minima di intervento = SF (Superficie fondiaria)

UF Indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq, ovvero indice esistente + 20% se più favorevole

PU Parcheggi di urbanizzazione = Come definiti nel RUE in rapporto agli usi

Pp Parcheggi di pertinenza = Come definiti dal RUE in rapporto agli usi

SP Superficie permeabile = 20% della SF ovvero esistente se inferiore

H Altezza massima = 14,00 ml derogabili per volumi tecnici o valori inferiori da definire nel RUE per le diverse tipologie

VL Visuale Libera = 0,5 fatti salvi i casi di valori inferiori nello stato di fatto, che potranno essere mantenuti ma non ridotti

D1 Distanze minime dai confini di proprietà = 5 m fatti salvi i casi di valori inferiori nello stato di fatto, che potranno essere mantenuti ma non ridotti

D2 Distanze minime dai confini di zona urbanistica = 10 m dai cigli stradali; 5 m nei confronti di tutte le altre zone urbanistiche fatti salvi i valori inferiori nello stato di fatto, che potranno essere mantenuti ma non ridotti

D3 Distanze minime tra edifici = Altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m fatti salvi i valori inferiori nello stato di fatto, che potranno essere mantenuti ma non ridotti.

2. STIMA DEL VALORE:

2.1. METODOLOGIA DELLA VALUTAZIONE:

Si procede alla valutazione del compendio immobiliare:

- FABBRICATI:
 - 1) capannone (cat. Catastale D/7)
 - 2) palazzina uffici (cat. Catastale D/7)
 - 3) mensa (cat. Catastale D/7)
 - 4) cabina elettrica (cat. Catastale D/1)
- AREA VERDE
- AREA DA EDIFICARE (P.lle 72-87)
- ATTREZZATURE

I metodi di stima adottati sono i seguenti:

PER I FABBRICATI:

- 1) Metodo Sintetico - Comparativo;
- 2) Metodo di Costruzione o di Capitalizzazione dei redditi.

PER L'AREA A VERDE

- 1) Applicazione dei Valori Agricoli Medi

PER L'AREA DA EDIFICARE:

- 1) Metodo Sintetico - Comparativo;
- 2) Metodo Indiretto o di Trasformazione.

Il valore commerciale dei beni è dato dalla media dei valori ottenuti dall'applicazione dei due metodi di stima a cui si detraggono le SPESE per i lavori di ristrutturazione ed adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

La sottoscritta, fa presente che fino a data antecedente l'Amministrazione Straordinaria, sono stati eseguite lavorazioni che hanno riguardato gli impianti, la bonifica dell'amianto e lo smaltimento degli oli esausti, di cui si riporta nella tabella sottostante, il dettaglio dei pagamenti.

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE SPESE SOSTENUTE

N°	SPESE SOSTENUTE	COSTO
1	FATTURA n. 132 del 15/11/2013 Lavori di ripristino della rete fognaria (già eseguiti e fatturati) Sistemazione con chiusura in cemento buche e travi 1° capannone Sistemazione bagni e spogliatoi uomini e donne 2° capannone Totale con IVA	€ 52.000,00 € 7.000,00 € 21.000,00 € 97.600,00
2	FATTURA n. 46/2014 del 11/03/2014 Impianti Totale con IVA	€ 4.270,00
3	FATTURA n. 51/2014 del 18/03/2014 Impianti Totale con IVA	€ 4.880,00
	Totale detrazioni in c.t. (IVA esclusa)	€ 106.750,00

Altri lavori sono stati effettuati dall'Amministrazione Straordinaria.

2.2. VALUTAZIONE COMMERCIALE DEI FABBRICATI:

Prima di procedere alla valutazione dei fabbricati secondo i due metodi di stima:

- 1) Metodo Sintetico - Comparativo;
- 2) Metodo di Costruzione o di Capitalizzazione dei redditi.

si riportano di seguito le superfici commerciali esistenti.

La sottoscritta, non essendo stata incaricata ad eseguire i rilievi, ai fini del calcolo della consistenza immobiliare dei fabbricati esistenti, ha ricavato le superfici dalle planimetrie ottenute operando mediante programma cad vettoriale, sulla base delle planimetrie catastali.

Si fa presente che le superfici ricavate sono corrispondenti a quelle riportate nella Relazione redatta dal Geom. Daniele Colombaroli, tecnico incaricato da Agriforest Società Coop. Agricola.

TABELLA DELLE SUPERFICI DEGLI EDIFICI ESISTENTI

PART.	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE COMMERCIALE
		MQ	MQ
72	CAPANNONI	3.610,00	3.610,00
72	SPOGLIATOI	136,00	136,00
72 (ex part. 91)	UFFICI	374,00	374,00
72 (ex part. 87)	MENSA	242,00	242,00
55	CABINA ELETTRICA	15,00	15,00
	TOTALE	4.377,00	4.377,00

La determinazione della superficie commerciale degli immobili è stata computata secondo i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 1998, per il quale:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2.2.1. METODO SINTETICO - COMPARATIVO:

La stima di seguito riportata è basata tenendo conto dei dati rilevati da:

- **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) per il II semestre dell'anno 2021, zona D1: PERIFERICA/PERIFERIA E FRAZIONI di Novellara provincia di Reggio Emilia;
- **Borsino Immobiliare.it** - zona Agricola Normale (Via Reatino) - Luglio 2022

TABELLA VALORI DI MERCATO:

TIPOLOGIA EDILIZIA	LISTINI	Valore di mercato (€/mq)		Valori di locazione (€/mq x mese)	
		Min.	Max	Min.	Max
CAPANNONI TIPICI	O.M.I. II SEM. 2021	330,00	530,00	1,70	2,80
	Borsino Immobiliare.it Luglio 2022	236,00	426,00	1,27	2,18
valore medio aritmetico		283,00	428,00	1,485	2,49
VALORE MEDIO		355,50		1,9875	

- Il valore medio aritmetico che ne discende, per quanto riguarda il prezzo di vendita, qualora dai valori rilevati si escludano quelli estremi, risulta per i capannoni pari a:

355,50 €/mq

- Il valore unitario è dato dalla rettifica del valore medio aritmetico, attraverso l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

N.	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE
1	posizione (vicinanza con SP4)	
2	Età, qualità e stato manutentivo dell'edificio	1,05
3	taglio/funzionalità	0,70
4	disponibilità parcheggi (privati)	0,80
5	esposizione rumorosa	1,00
6	tipologia impianti (ripristino rete fognaria, impianti idraulici, impianto di sollevamento delle acque nere)	0,95
	PRODOTTO DEI COEFFICIENTI in c.t.	0,502

Si fa presente che il taglio degli immobili oltre a non essere a misura delle esigenze, era tarato sulla produzione di manufatti prefabbricati. La crisi del settore, la mancanza di impianti, oggi, fa sì che si debba escludere, come probabile, il riutilizzo dell'area per la prefabbricazione, il che imporrà anche una diversa funzionalità e taglio delle sagome immobiliari.

Il valore unitario per i capannoni risulta essere pari a:

$$355,50 \times 0,502 = 178,46 \text{ €/mq}$$

- **VALORE COMMERCIALE SECONDO IL METODO SINTETICO-COMPARATIVO:**

Valore unitario per i capannoni: 178,46 €/mq

Valore commerciale: $4.377,00 \text{ mq} \times 178,46 \text{ €/mq} = \text{€ } 781.119,42$ ed in c.t. € 781.120,00

2.2.2. METODO PER CAPITALIZZAZIONE:

La formula adottata, è quella corrispondente:

$$\text{Valore commerciale} = \text{Reddito annuo} \times \text{mq.} / C$$

dove C è il saggio di rendimento richiesto dagli investitori, cioè il tasso medio ordinario attendibile dai capitali investiti nel settore immobiliare per fabbricati analoghi situati nella medesima area geografica.

Per quanto concerne il saggio di capitalizzazione (C), si ritiene di poter assumere:

$$C = 6,7 \%$$

Relativamente alla zona di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, il reddito lordo annuo si ottiene moltiplicando il canone di locazione unitario medio per la superficie commerciale dell'immobile.

La determinazione del reddito netto annuo avviene invece sottraendo al reddito lordo annuo una serie di spese a cui il proprietario deve far fronte.

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Totale Spese annue}$$

Si riportano i valori di locazione unitari per gli uffici ed il rispettivo saggio di capitalizzazione:

- valore di locazione: 1,9875 €/mq. x mese;

- saggio di capitalizzazione medio: 6,7 %.

Di seguito è riportata la tabella riassuntiva con i valori dei coefficienti di aggiunte e detrazioni al saggio medio, suddivise secondo le caratteristiche (indicazioni di Orefice).

Si fa presente che per le caratteristiche superiori alla media si hanno decrementi e per quelle inferiori alla media si hanno incrementi.

CARATTERISTICHE	proposte da Orefice %	Agg %	Detr %	motivazioni
Livello dei collegamenti	± 0,22		- 0,05	Buona vicinanza con la SP4
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16	+ 0,16		Grado di rifinitura esterna ed interna basso
Età dell'edificio	± 0,10	+ 0,10		Edificio originario realizzato intorno agli anni 70
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria.	± 0,12	+ 0,12		Per dismissione del fabbricato
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04	+ 0,04		
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,06	-	-	
Livello acustico	± 0,04	+ 0,04		Edificio prospiciente strada (Strada Provinciale n.4) ad intenso traffico veicolare - elevata presenza di mezzi pesanti
Livello tecnologico e di efficienza dei servizi.	± 0,12	+ 0,12		Ripristino rete fognaria, impianti idraulici, impianto di sollevamento delle acque nere
TOTALE		+ 0,58	- 0,05	

Il saggio di capitalizzazione per la stima analitica del valore di mercato è dato dalla somma del saggio medio del 6,7 % e del coefficiente aggiuntivo complessivo del + 0,53 %, ed è pari al 7,23 %.

■ VALORE COMMERCIALE SECONDO IL METODO DI CAPITALIZZAZIONE:

Al reddito lordo annuo ottenuto dalla capitalizzazione dei redditi si detrae il costo annuo di gestione per cui ci si prenderà in considerazione la pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizie del 2012, che per un centro direzionale e commerciale cat. D, riporta un costo di gestione pari a 81,00 €/mq,

COSTO ANNUO DI GESTIONE: 81,00 €/mq x 4.377,00 = € 354.537,00

VALORE DI LOC.NE MENSILE	VALORE DI LOC.NE ANNUO	SUPERFICIE COMM.LE	SAGGIO CAP. NE	REDDITO LORDO ANNUO	TOTALE COSTO DI GESTIONE	VALORE COMMERCIALE
€/MQ	€/MQ	MQ	%	€	€	€
1,99	23,85	4.377,00	7,23%	1.443.865,15	354,537,00	1.089.328,15

VALORE COMMERCIALE (secondo il metodo di capitalizzazione):
ed in c.t. € 1.089.328,00

2.2.3. VALORE COMMERCIALE DEI FABBRICATI ESISTENTI:

Il valore commerciale è dato dalla media dei due valori ottenuti dall'applicazione dei due metodi di stima a cui si detraggono le spese di seguito specificate:

Valore commerciale = (€ 781.120,00 + € 1.089.328,00) / 2 = € 935.224,00 ed in c.t. € 935.220,00

2.3. VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA "A VERDE" – METODO CON APPLICAZIONE DEI V.A.M.:

L'area corrispondente alla ex particella 93 è caratterizzata dalla seguente destinazione d'uso:

- AC4 – ambiti radi a prevalente uso residenziale e aree verdi da tutelare (art. 20)

"OMISSIS"

Per gli ambiti AC4 il PSC persegue strategie di qualificazione degli spazi liberi e la tutela dei convisivi verso la campagna nonché obiettivi di potenziamento dell'equipaggiamento verde, di recupero delle aree libere a parco-giardino, e orti urbani, di miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio esistente, di aumento delle dotazioni ecologico – ambientali e del sistema di accessibilità e di parcheggio pubblico e privato".

- ZONA FRA – infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto (art. 53)

"OMISSIS"

Le fasce di rispetto delle infrastrutture stradali sono destinate alla tutela delle strade, al loro ampliamento, alla realizzazione di nuove strade, alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di attrezzature connesse alla viabilità, alle piantumazioni e sistemazioni a verde, alla messa in opera di barriere antirumore o di elementi di arredo urbano, nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa".

Pertanto, date le prescrizioni urbanistiche dell'area, per la valutazione del più probabile valore di mercato si ricorre alla metodologia di stima relativa all'applicazione dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) utilizzati nelle procedure espropriative per la definizione delle omologhe indennità, il che non costituisce la finalità della presente valutazione.

A ciò aggiungasi che nel caso di specie non si dà luogo ai fattori di moltiplicazione della disciplina espropriativa in quanto manca nelle aree a verde una attività agricola.

I V.A.M. annualmente vengono elaborati da un'apposita Commissione Provinciale e successivamente pubblicati sul Bollettino Ufficiale regionale.

Si considerano i Valori Agricoli Medi pubblicati sul Bollettino Ufficiale n. 109 della Regione Emilia Romagna del 19/04/2021, Provincia di Reggio Emilia, Comune di Novellara corrispondente alla Regione Agraria n. 4 – Subzona B.

Dal sopralluogo effettuato in data 22 maggio 2014 si è riscontrato che la coltura effettiva del terreno corrisponde a:

PRATO IRRIGUO ARBORATO: 44.100,00 €/ha

2,0333 ha x 44.100,00 €/ha = 89.668,53 €

e in c.t. **89.668,00 €**

2.4. VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA DA EDIFICARE:

Si procede alla valutazione commerciale dell'area secondo i due metodi di stima:

- 1) Metodo Sintetico - Comparativo;
- 2) Metodo Indiretto o di Trasformazione.

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento la "superficie commerciale", costituita dalla superficie lorda di pavimento principale al lordo delle murature interne ed esterne, alla quale viene sommata quota parte delle superfici accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, in certi casi, dove il valore finale dei fabbricati è tale da consentire un recupero del profitto anche delle parti interrato, considerato che i costi superano il 50% del valore, si può incrementare la superficie commerciale di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie vendibile.

Esclusivamente in tal caso si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile.

Per le unità aventi destinazione produttiva il coefficiente di maggiorazione pari $K = 1,05$.

DATI TECNICI:

TIPOLOGIA	INDICI URBANISTICI	SUPERFICIE COMMERCIALE
		MQ
SUPERFICIE TERRENO		30.133,00
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp) REALIZZABILE	Uf: 0,60 mq/mq	18.079,80
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp) REALIZZATA		4.377,00
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp) RESIDUA DA REALIZZARE (PRODUTTIVO)		13.702,80

SUPERFICIE LOTTO (Sl): 30.133,00 mq

Uf (mq/mq) : 0,60 mq/mq

Superficie lorda da realizzare incrementata del 5% 14.387,94 mq
 $13.702,80 \times K$
 $K=1,05$

Foglio 7 EX Part. Ite 72 e 87:

- API - ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati (art. 29)

Foglio 7 EX Part. 93:

- AC4 - ambiti radi a prevalente uso residenziale e aree verdi da tutelare (art. 20)
- ZONA FRA - infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto (art. 53)

2.4.1. METODO SINTETICO-COMPARATIVO:

Per la valutazione commerciale della superficie libera da edificare, si attribuirà il valore dei terreni edificabili, secondo quanto previsto dalla Delibera della G.C. n. 41 del 12/05/2021 del Comune di Novellara ai fini I.M.U. che è pari a:

Ambiti del P.S.C.	Zona censuaria n.1	Zona censuaria n.2	Zona censuaria n.3
AP4	€ 112,00	€ 88,00	€ 65,00

ZONA CENSUARIA N.1: CAPOLUOGO e precisamente i Fogli: 20 - 21 - 27 - 28 - 29 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 43 - 44;

ZONA CENSUARIA N.2 : S.GIOVANNI - S.MARIA e precisamente i Fogli: 42 - 49 - 50 - 51 - 52 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65;

ZONA CENSUARIA N.3 : RESTANTE TERRITORIO e precisamente tutti i Fogli non ricompresi nelle precedenti due zone censuarie.

▪ VALORE COMMERCIALE SECONDO IL METODO SINTETICO - COMPARATIVO:

14.387,94 mq x 65,00 €/mq = € 935.216,10 ed in c.t. € 935.216,00

2.4.2. METODO INDIRETTO O DI TRASFORMAZIONE:

La stima basata sul valore di trasformazione parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

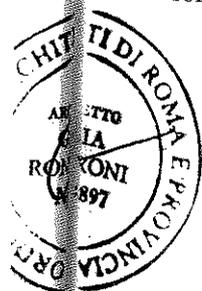
Se pertanto si esprime con **Va** il valore dell'area, con **Vm** il valore del fabbricato e con **K** il costo di trasformazione, può porsi:

$$Va = Vm - K$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti il più probabile valore di mercato di un'area edificabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione e cioè del tempo di costruzione.

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = \frac{Vm - (K + Ip + P)}{(1 + i)^n}$$



dove:

Va	=	valore attuale dell'area
Vm	=	valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione
K	=	costi relativi alla costruzione
Ip	=	interessi passivi per anticipazione dei capitali
P	=	profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario
i	=	saggio netto di investimenti nel settore edilizio (7%)
n	=	tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato

Vm = VALORE DEI FABBRICATI OTTENUTI DALLA TRASFORMAZIONE

La stima di seguito riportata è basata tenendo conto dei dati rilevati da:

- **O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) per il I semestre dell'anno 2021, zona D1: PERIFERICA/PERIFERIA E FRAZIONI di Novellara provincia di Reggio Emilia;
- **Borsino Immobiliare.it** – zona Agricola Normale (Via Reatino) – Luglio 2022

TABELLA VALORI DI MERCATO:

TIPOLOGIA EDILIZIA	LISTINI	Valore di mercato (€/mq)		Valori di locazione (€/mq x mese)	
		Min.	Max	Min.	Max
CAPANNONI TIPICI	O.M.I. II SEM. 2021	330,00	530,00	1,70	2,80
	Borsino Immobiliare.it Luglio 2022	236,00	426,00	1,27	2,18
valore medio aritmetico		283,00	428,00	1,485	2,49
VALORE MEDIO		355,50		1,9875	

- Il valore medio aritmetico che ne discende, per quanto riguarda il prezzo di vendita, qualora dai valori rilevati si escludano quelli estremi, risulta per i capannoni pari a:

355,50 €/mq

- Il valore unitario è dato dalla rettifica del valore medio aritmetico, attraverso l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

N.	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE
1	posizione (vicinanza con SP4)	1,10
2	Età e qualifica dell'edificio (edificio nuovo/media qualità di costruzione)	1,00
3	taglio/funzionalità	1,05
4	disponibilità parcheggi (privati)	1,05
5	Esposizione interna	1,05
6	tipologia impianti	1,00
	PRODOTTO DEI COEFFICIENTI in c.t.	1,27

Il valore unitario per il produttivo risulta essere pari a:

$$\text{€/mq } 355,50 \times 1,27 = 451,485 \text{ €/mq ed in c.t. } 451,00 \text{ €/mq}$$

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	VALORE UNITARIO €	VALORE COMMERCIALE €
PRODUTTIVO E SERVIZI AZIENDALI	14.387,94	451,00	6.488.960,94
Totale in c.t.			6.488.960,00

VALORI DEI FABBRICATI OTTENUTI DALLA TRASFORMAZIONE (Vm)

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE = K + Ip + P

Il costo della trasformazione è il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto dal costo delle opere edili (K) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);

K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI; profitto lordo (Pl) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazioni terziaria e produttiva il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio con funzioni terziaria/produttiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Da TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI, a valere per l'anno solare 2021:

- Complesso industriale completo comprendente:
- Capannone€/mq 178,00
- sistemazioni esterne€/mq 35,00

Superficie commerciale Industriale: **mq 14.387,94**

Superficie "Piazzale industriale": **mq 8.500,00**

Per l'anno 2022 non disponiamo ancora degli indici ISTAT tuttavia tenuto conto del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità sostenibili (Mims) del 7 aprile 2022 circolare del Ministro Giovannini certifica gli aumenti dei materiali da costruzione più significativi registrati nel secondo semestre del 2021 definendo tra l'altro le variazioni dei prezzi dei materiali da costruzione più significativi, il costo di costruzione verrà aumentata del 15% in attesa dell'indice Istat del 2022.

Per cui abbiamo: €/mq $178,00 \times 1,15 = 204,70$ €/mq

"K1": - mq $14.387,94 \times \text{€/mq } 204,70 = \text{€ } 2.945.211,32$

- mq $8.500,00 \times \text{€/mq } 35,00 = \text{€ } 297.500,00$

€ 3.242.711,32

Costo di costruzione "K1" in c.t. € 3.242.700,00

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari al 10 % del costo di costruzione "K1"

Oneri professionali "K2": € 3.242.700,00 x 0,10 = € 324.270,00

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, etc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali. E' tuttavia opportuno precisare che la quantificazione di tali costi deve essere assunta in misura pari a quanto stabilito con dalla Regione Lombardia: 8% "K1" (considerato solo per la nuova costruzione)

Oneri di urbanizzazione "K3": € 3.242.700,00 x 0,08 = € 259.416,00

Ip - Interessi passivi

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 4%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussoria.

Interessi passivi "Ip": € 3.242.700,00 x 0,04 = € 129.708,00

PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente ad un puro imprenditore si riconosce un normale profitto netto (utile) pari a circa il 20% del valore del prodotto finito (Vm).

Profitto imprenditore "PI": € 6.488.960,00 x 0,20 = € 1.297.792,00

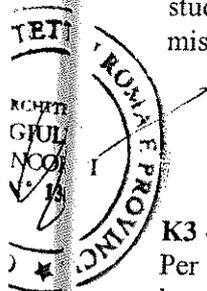


TABELLA RIASSUNTIVA COSTI DI REALIZZAZIONE DELL'INIZIATIVA:

TOTALE RICAVI (Vm)		€	6.488.960,00
K1	COSTI DI COSTRUZIONE	€	3.242.700,00
K2	ONERI PROFESSIONALI (10% K1)	€	324.270,00
K3	ONERI DI URBANIZZAZIONE (8% K1)	€	259.416,00
Ip	INTERESSI PASSIVI (4% K1)	€	129.708,00
TOTALE COSTI COMPLESSIVI			3.956.094,00
Pl	PROFITTO IMPRENDITORE (20% Vm)	€	1.297.792,00
TOTALE COSTI DI REALIZZAZIONE		€	5.253.886,00

▪ VALORE COMMERCIALE METODO INDIRETTO O DI TRASFORMAZIONE:

$$\text{Valore Area (Va)} = \frac{Vm - (K+Ip+P)}{(1+i)^n}$$

$$Va = \frac{€ 6.488.960,00 - € 5.253.886,00}{(1+0,07)^4} = \frac{€ 1.235.074,00}{1,31} = € 942.804,58$$

ed in c.t. € 942.800,00

2.4.3. VALORE COMMERCIALE DELL'AREA DA EDIFICARE:

Il valore commerciale è dato dalla media dei due valori ottenuti dall'applicazione dei due metodi di stima a cui si detraggono le spese di seguito specificate:

$$\text{Valore commerciale} = (\text{€ } 935.216,00 + \text{€ } 942.800,00) / 2 = \text{€ } 939.008,00 \text{ e in c.t. } 939.000,00$$

2.5. SPESE DA SOSTENERE:

La Società Mabo Holding S.p.A. in A.S., come già accennato, ha già eseguito in passato sul compendio immobiliare una serie di lavori di manutenzione straordinaria necessari per l'adeguamento dello stabilimento alle normative vigenti.

Tuttavia sono necessari ulteriori lavori come da preventivi forniti da Ditte interpellate che, sulla base dei preventivi acquisiti comportano un onere di spesa di circa € 248.000,00 a cui occorre aggiungere ulteriori oneri per l'avviamento a discarica dell'amianto, calcolati in misura forfettaria del 25% dell'onere appena evidenziato.

Ne consegue che gli oneri da sostenere sono apprezzabili in complessivi € 310.000,00 (€ 248.000,00 + € 62.000,00)



3. CONCLUSIONI:

La sottoscritta, analizzate le caratteristiche del compendio immobiliare, la situazione urbanistica, catastale, l'ubicazione nel territorio, tenuto conto dei lavori da effettuare per la completa funzione del compendio, avendo rilevato i dati dei valori di mercato da agenzie specializzate, tenuto conto del periodo di crisi che in questi ultimi anni ha colpito il mercato immobiliare ed in particolar modo il settore produttivo, ritiene congruo il valore commerciale del compendio immobiliare di cui si riporta tabella riassuntiva:

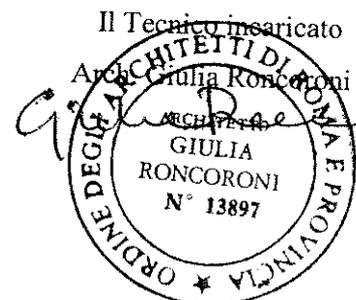
TABELLA RIEPILOGATIVA

VALORE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE		VALORE
		€
A	FABBRICATI ESISTENTI	935.220,00
B	AREA VERDE	89.668,00
C	AREA EDIFICABILE	939.000,00
TOTALE		1.963.888,00
SPESE		
TOTALE ONERI DA SOSTENERE PER SISTEMAZIONE E BONIFICA AREE (spese a detrarre)		310.000,00
VALORE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE		1.653.888,00
		In c.t. 1.654.000,00

Resta, ovviamente, inteso che in caso di esecuzione di opere di bonifica prima della procedura di vendita, il valore sopra stimato, dovrà intendersi incrementato in corrispondenza dell'onere delle spese sostenute.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Roma li, 20 Ottobre 2022



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Ufficio Asseveramento Perizie e Traduzioni

VERBALE DI GIURAMENTO

CRONOLOGICO

N. 7781

20 OTT 2022

Adi _____ avanti al sottoscritto Cancelliere è presente

il Signor Arch. Giulia Roncoroni

documento Patente N. U11R55173P

rilasciato da MIT-UCO il 07/12/2019

il quale chiede di asseverare con giuramento il sujesto atto.

Il Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.)
derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che
egli presta ripetendo: **"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto
all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità"**.

Letto, confermato e sottoscritto.

Giulia Roncoroni



IL CANCELLIERE 
Barbara Giacomini

Barbara Giacomini

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
€32,24
TRENTADUE/24

Entrate
0400721 00006805 WD111001
00576384 20/10/2022 12:47:03
4578-80010 B130F5A118F164D1
IDENTIFICA IVD : 01210793187972

0121 079318 797 2

4. ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL 2014



FOTO 1

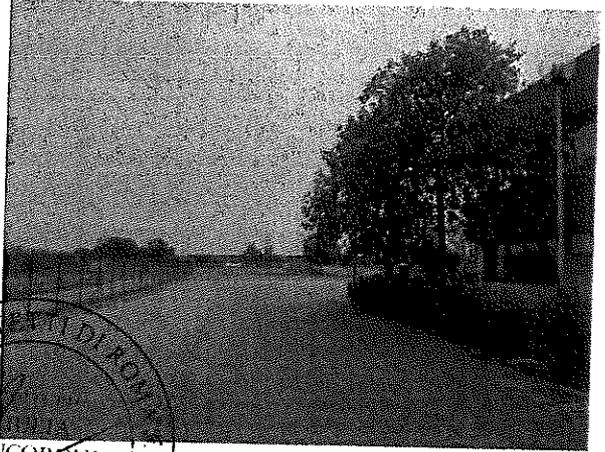


FOTO 2



FOTO 3

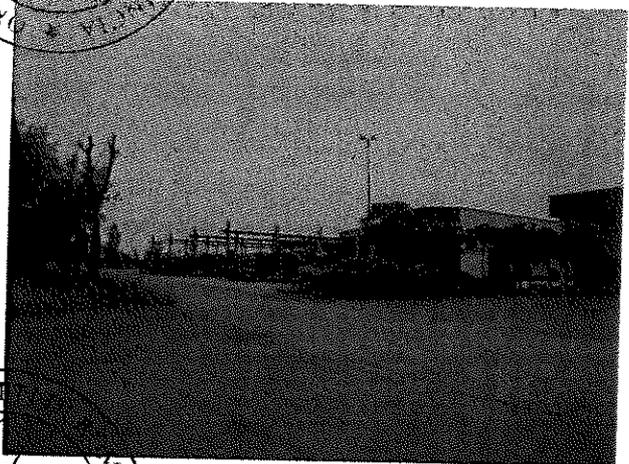


FOTO 4



FOTO 5

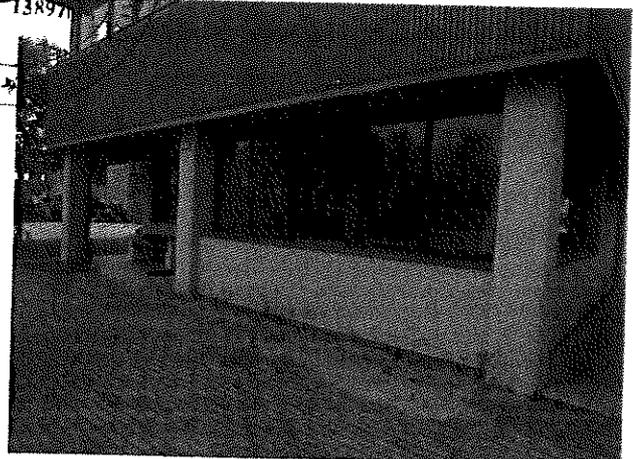


FOTO 6



FOTO 7

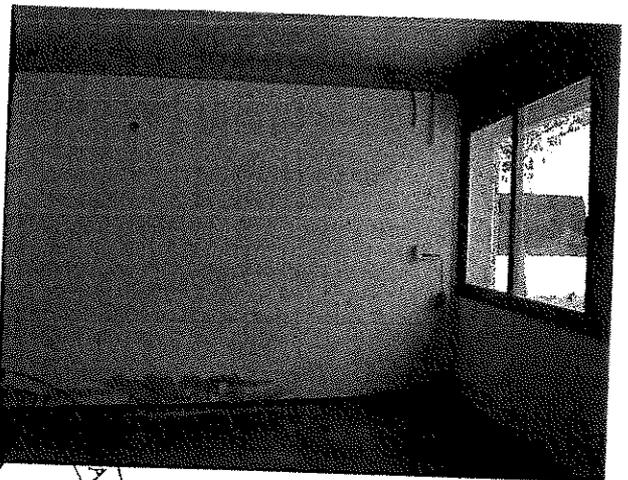


FOTO 8

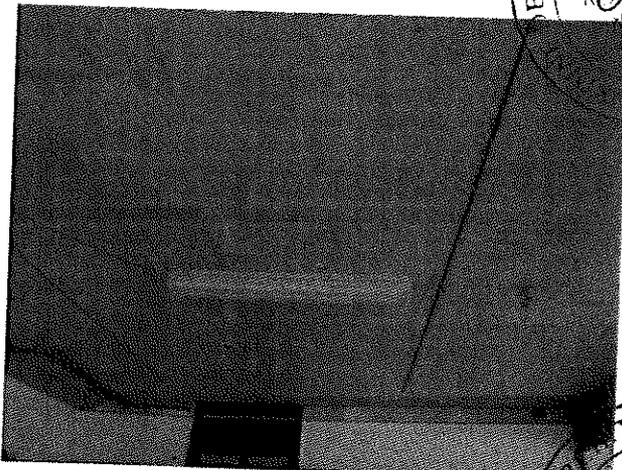


FOTO 9

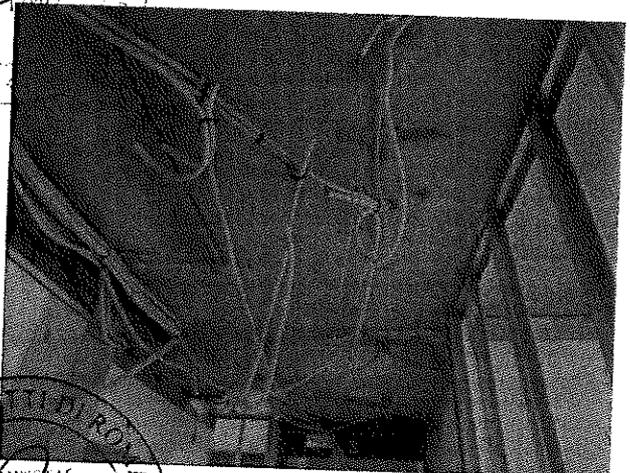


FOTO 10



FOTO 11

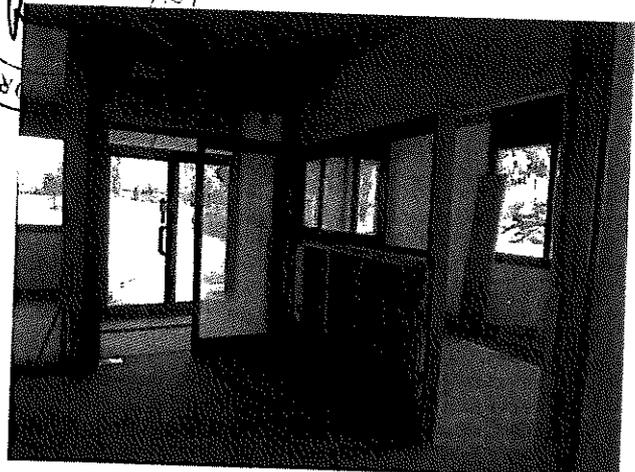


FOTO 12

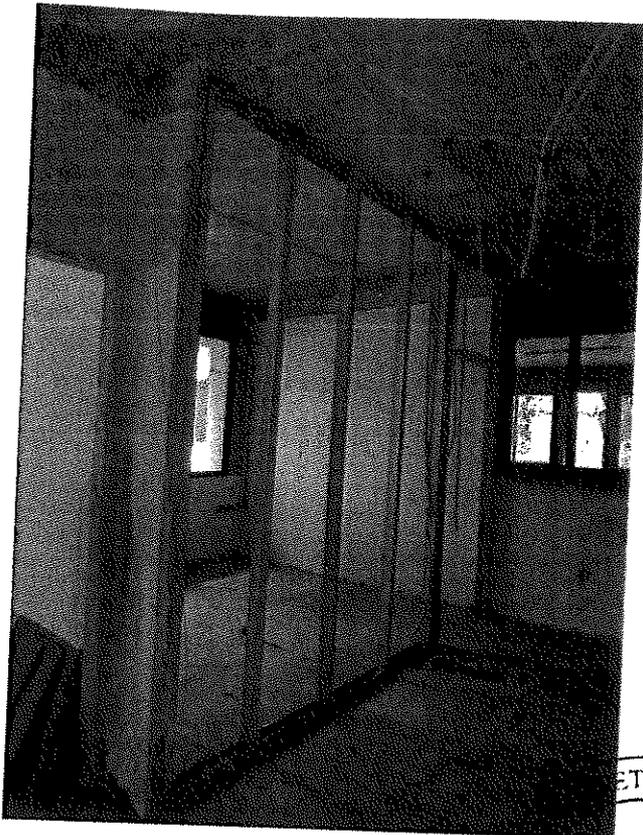


FOTO 13

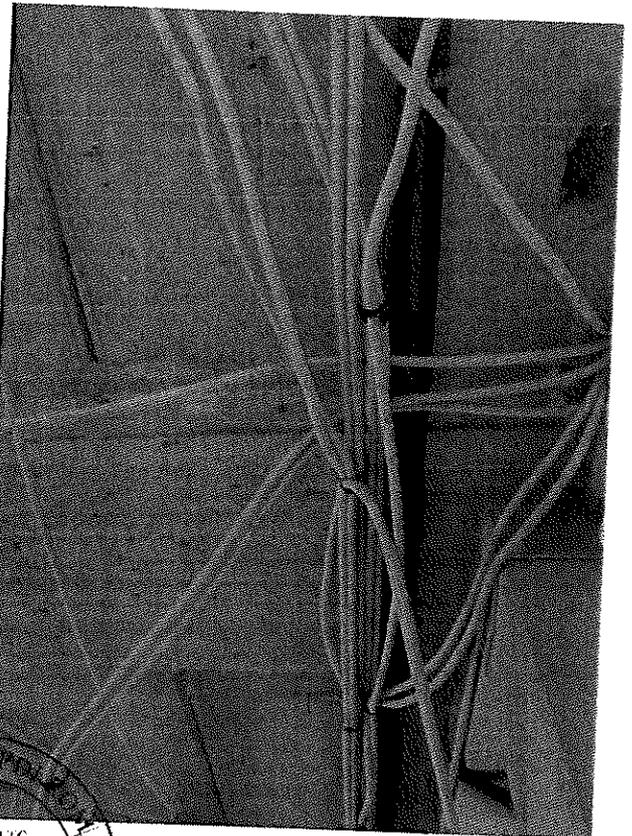


FOTO 14

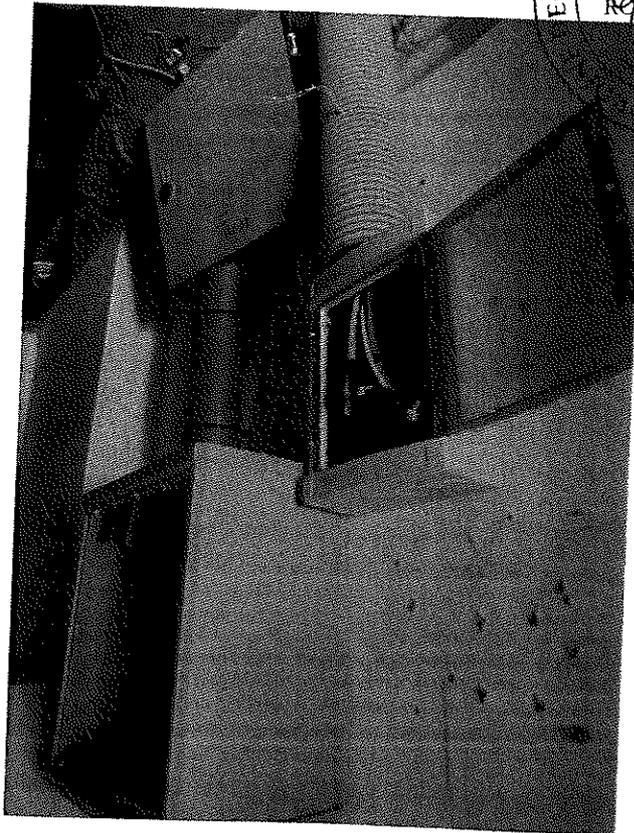


FOTO 15

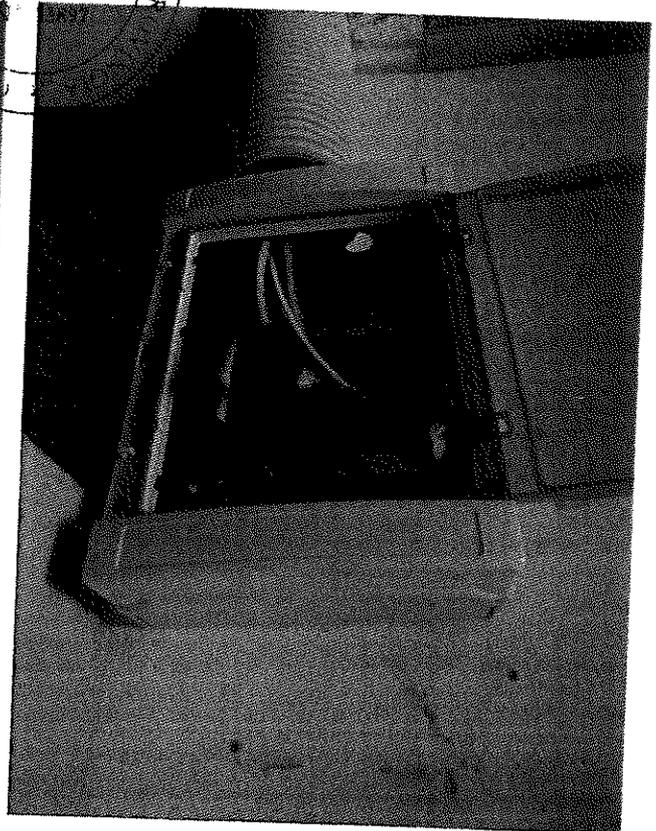


FOTO 16

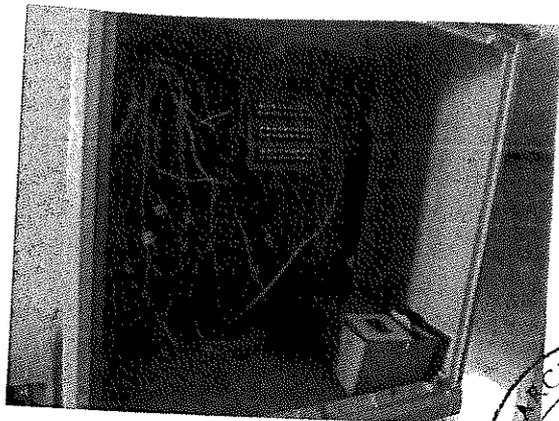


FOTO 17

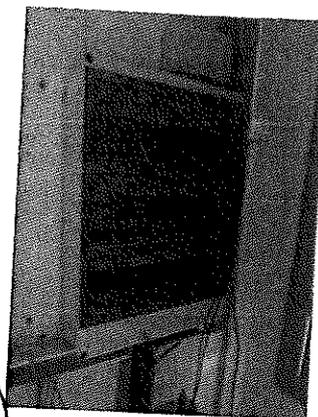


FOTO 18

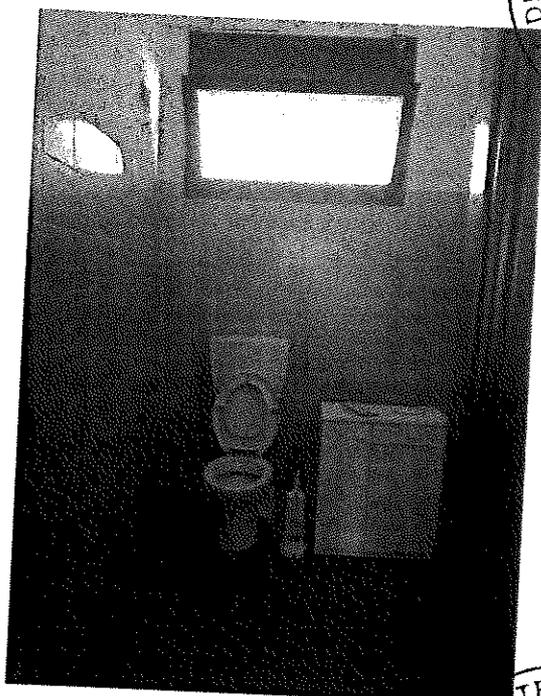


FOTO 19

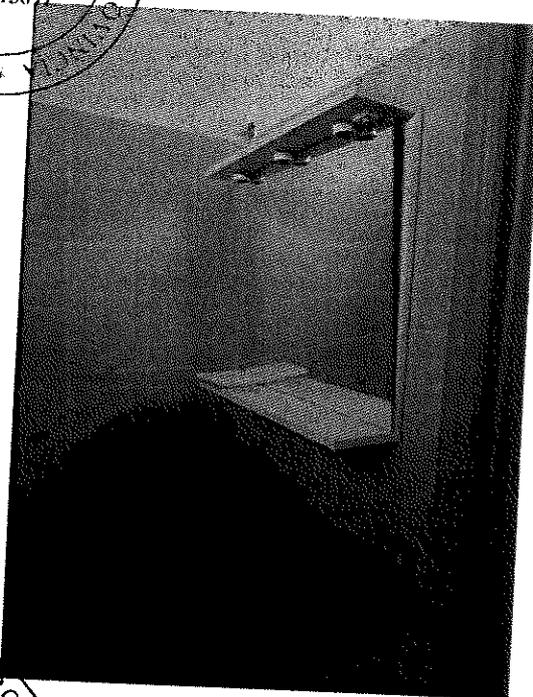


FOTO 20



FOTO 21

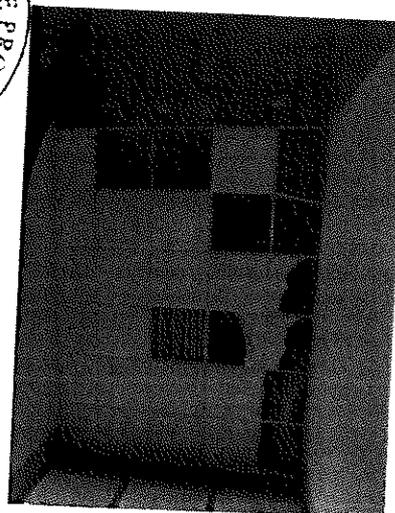


FOTO 22



FOTO 23

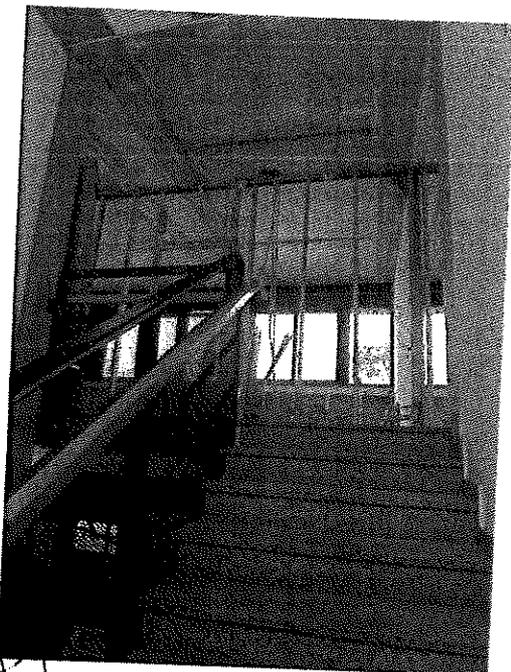


FOTO 24

DEGLI ARCHITETTI DI ROMA
GIULIA RONCORONI
N. 13897
F. P. R.

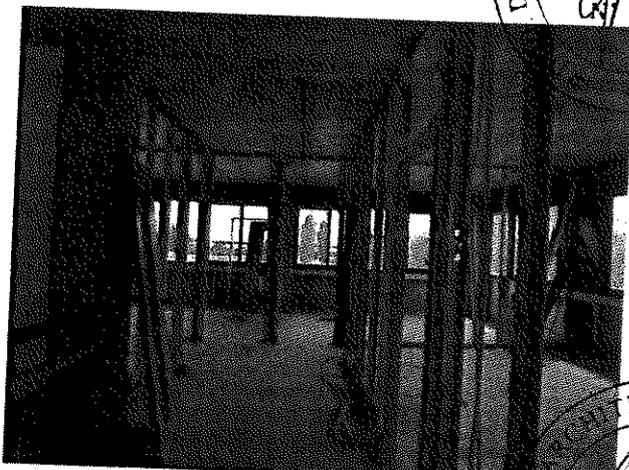


FOTO 25



FOTO 26

DEGLI ARCHITETTI DI ROMA
GIULIA RONCORONI
N. 13897
F. P. R.

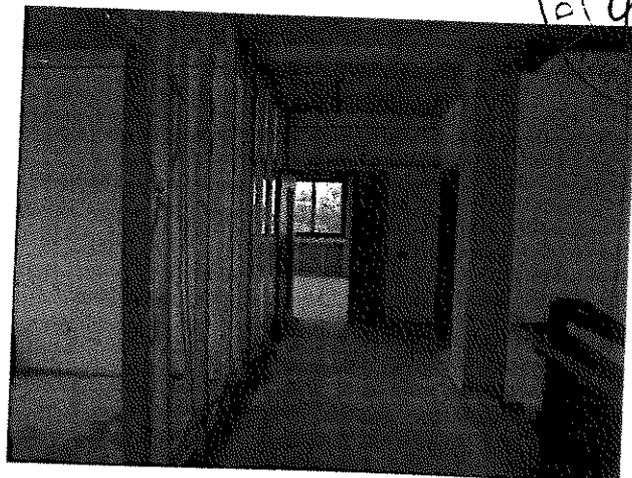


FOTO 27

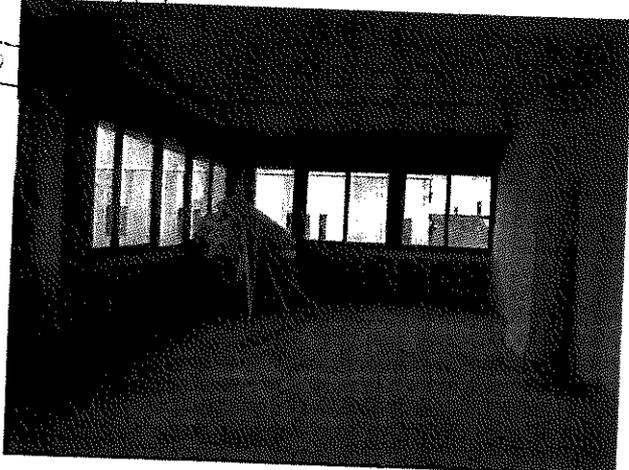


FOTO 28

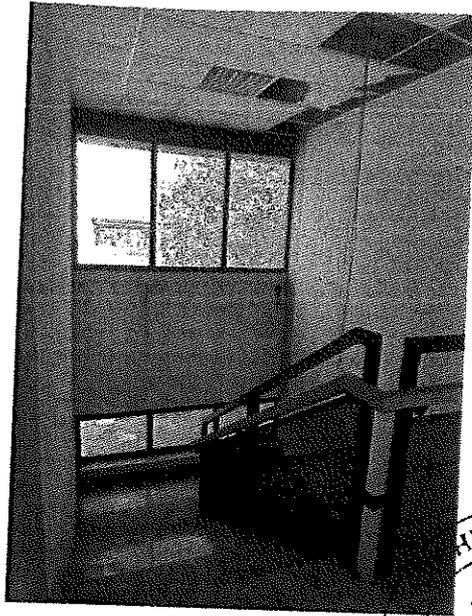


FOTO 29

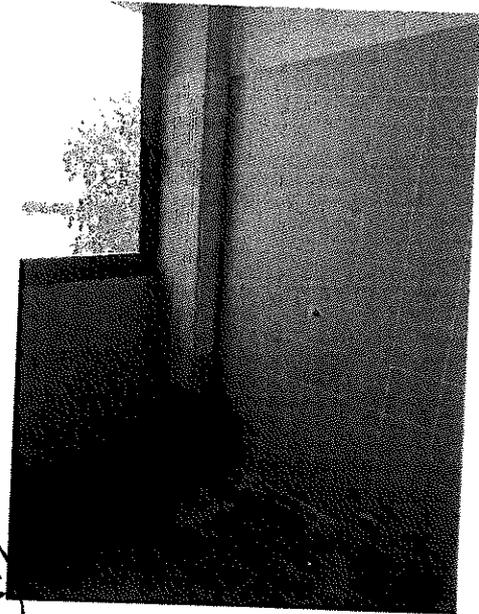


FOTO 30

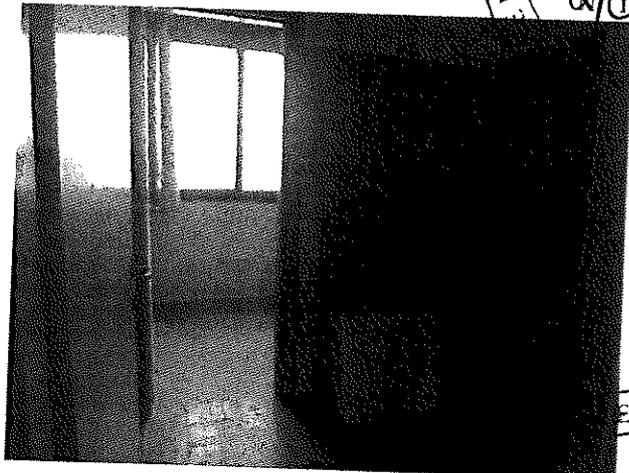


FOTO 31



FOTO 32



FOTO 33

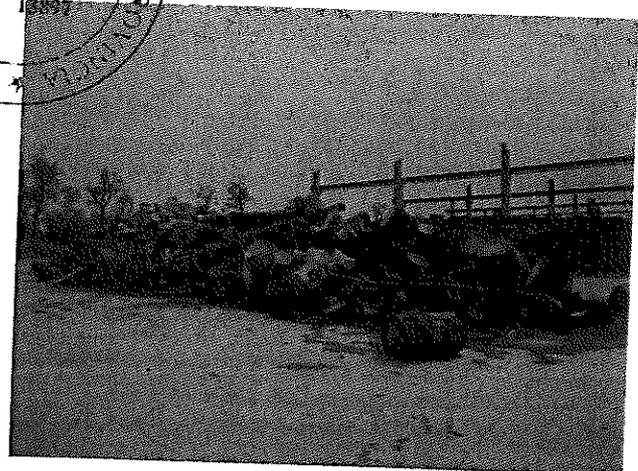


FOTO 34

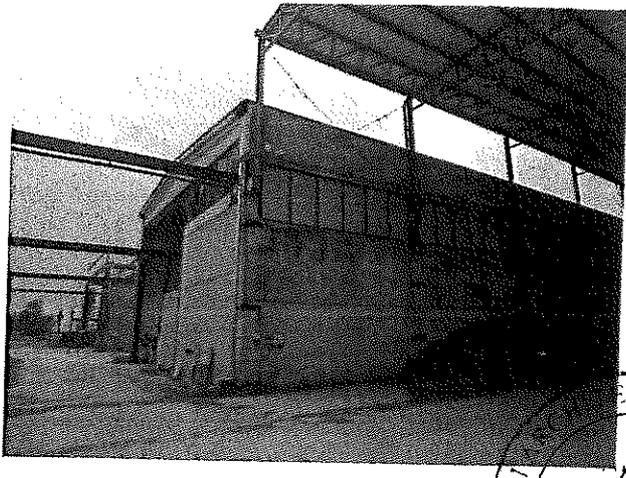


FOTO 35

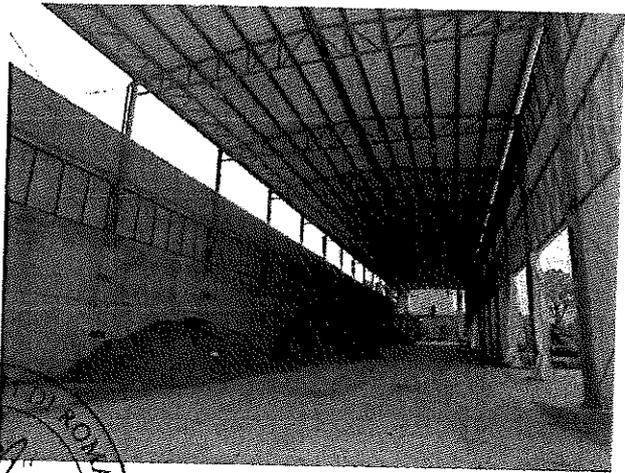


FOTO 36

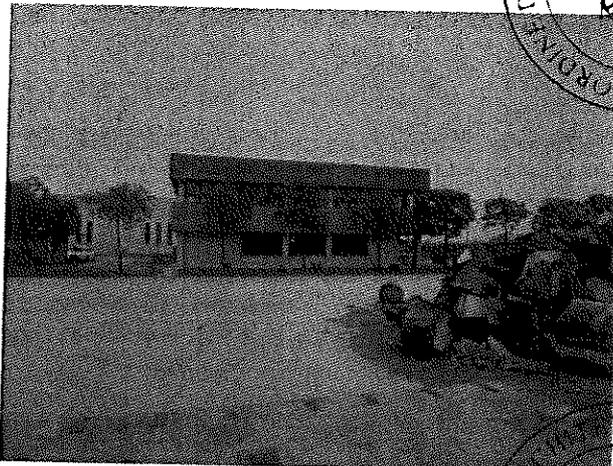


FOTO 37

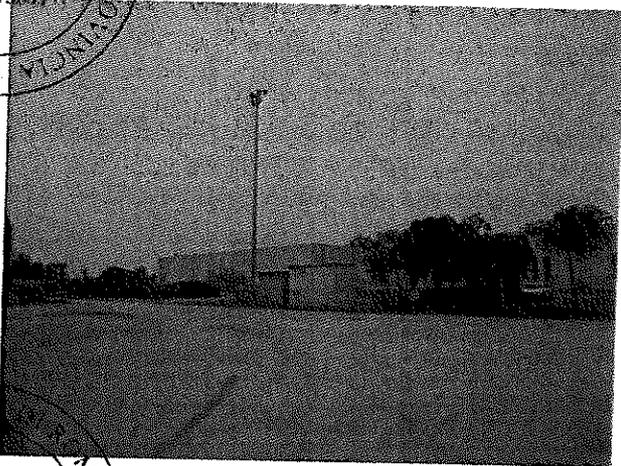


FOTO 38

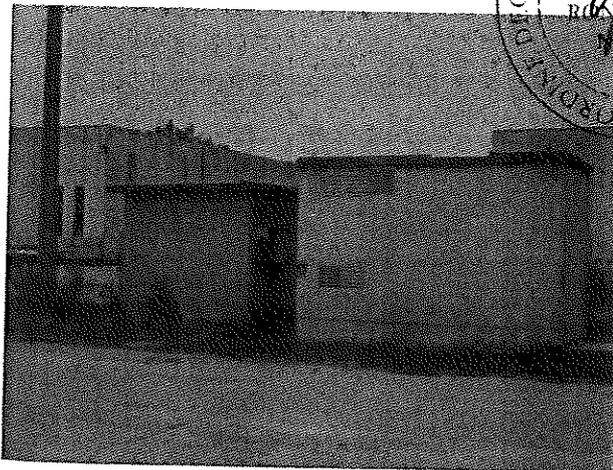


FOTO 39

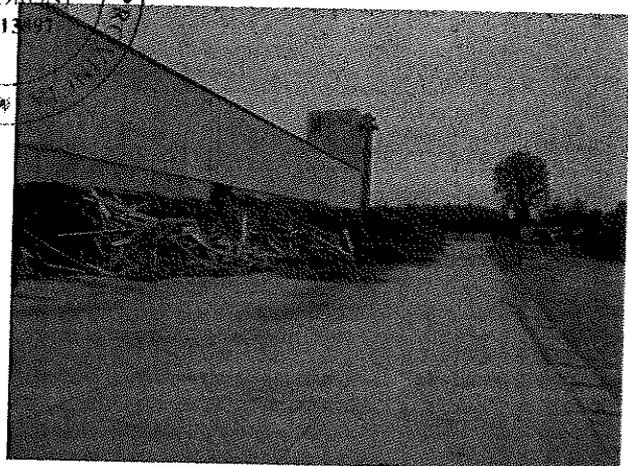


FOTO 40

ARCHITETTO
GIULIA
RONCORONI
13897
PROVINCIA DI ROMA E PROVINCIA

ARCHITETTO
GIULIA
RONCORONI
13897
PROVINCIA DI ROMA E PROVINCIA



FOTO 41

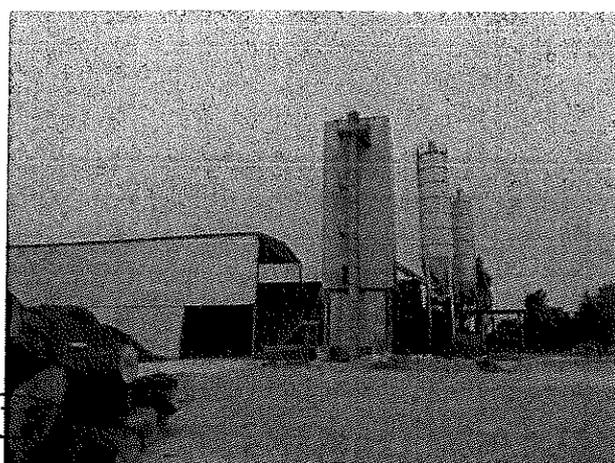


FOTO 42

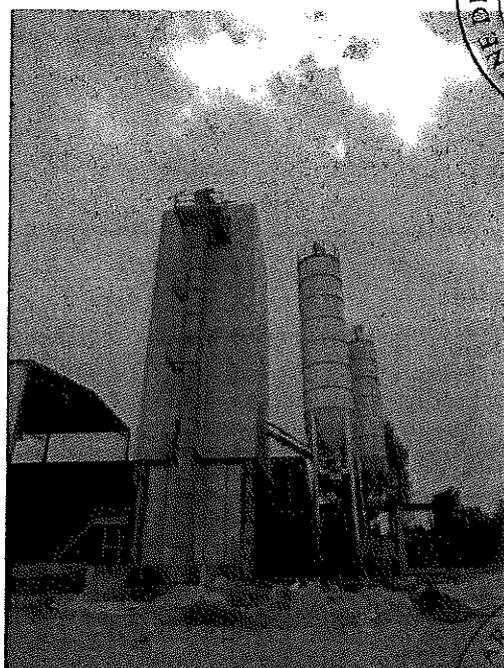


FOTO 43

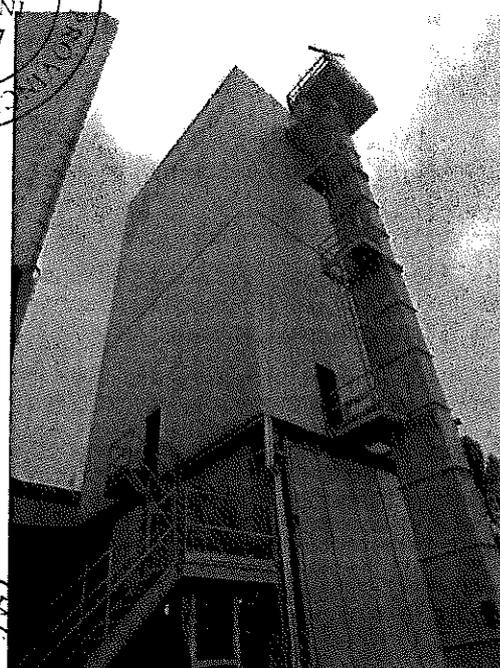


FOTO 44



FOTO 45



FOTO 46

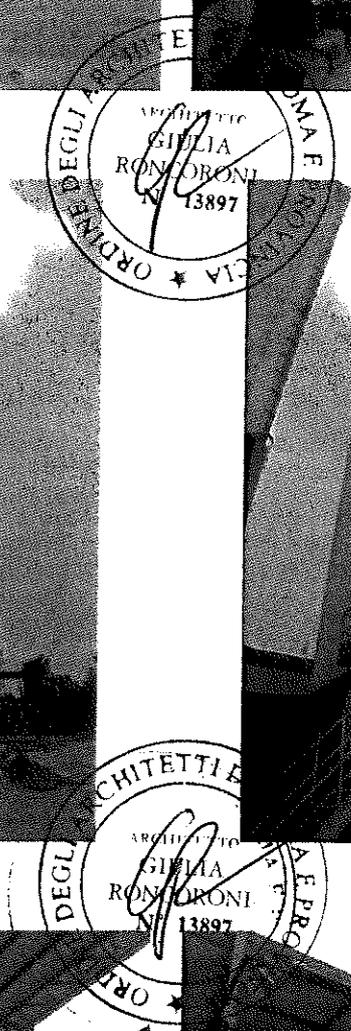




FOTO 47

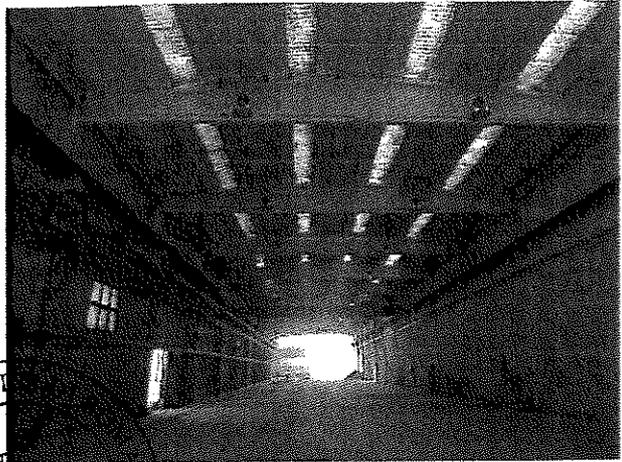


FOTO 48



FOTO 49



FOTO 50



FOTO 51



FOTO 52

FOTO ACQUISITE NEL 2022

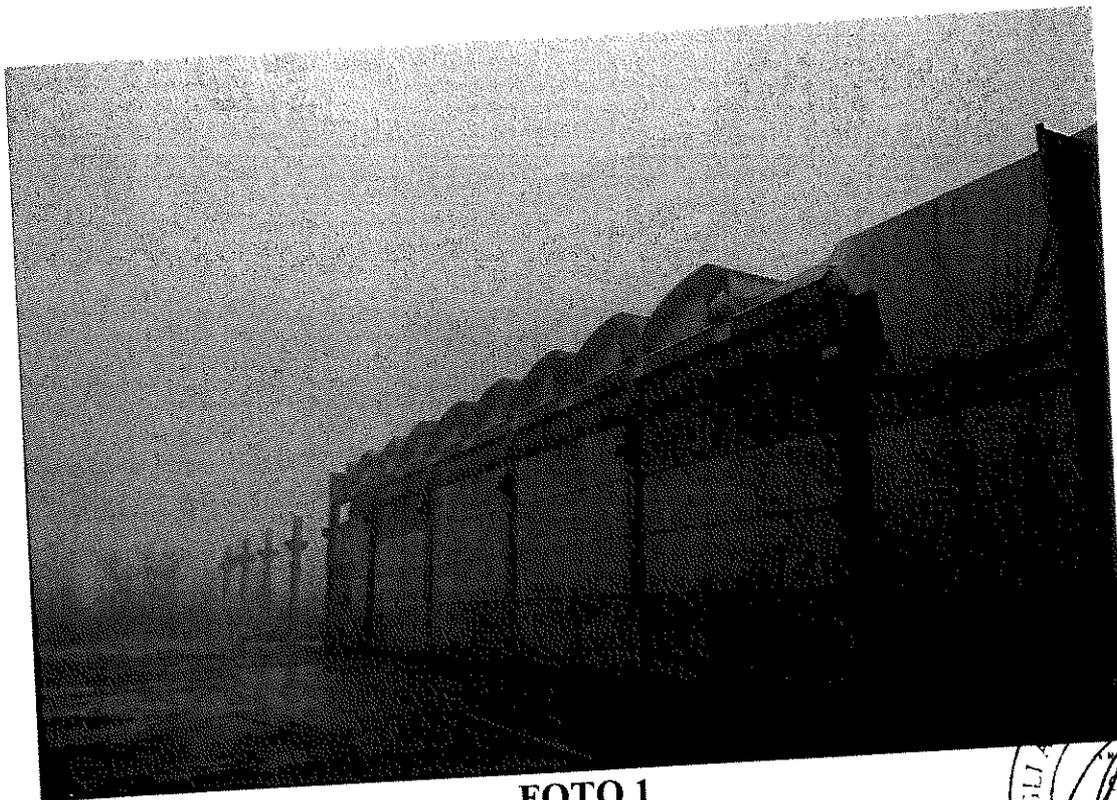


FOTO 1

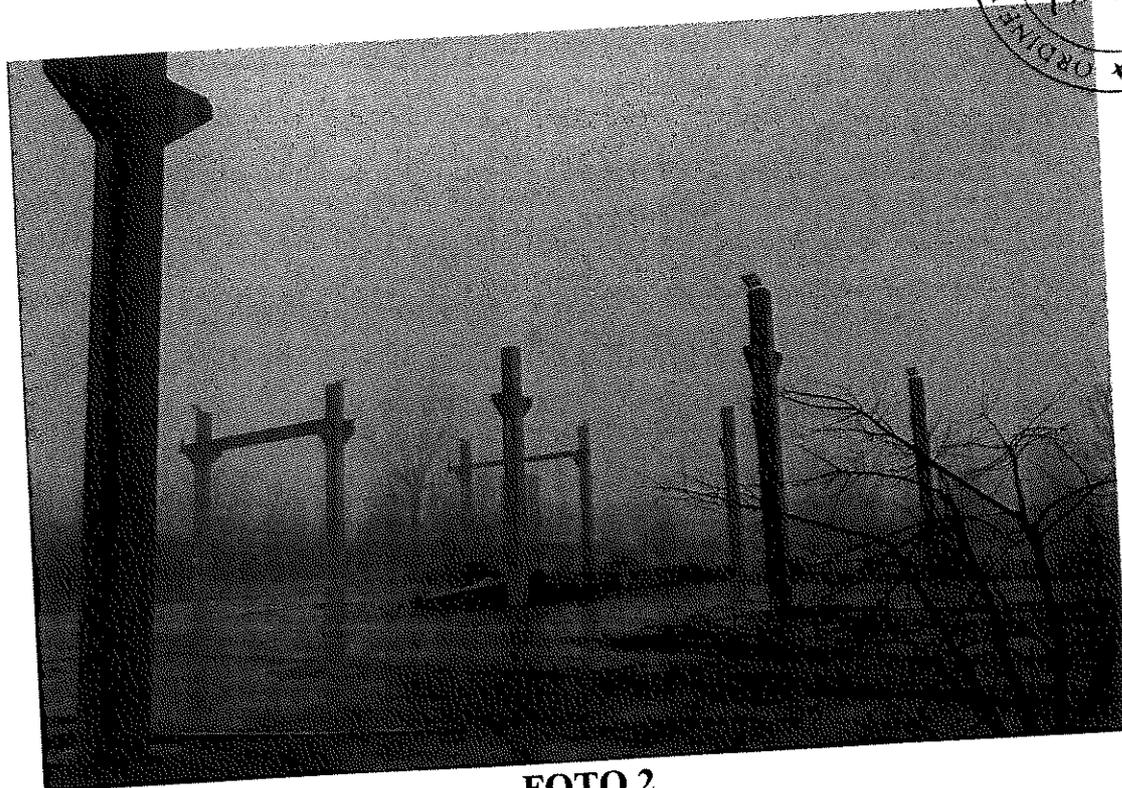


FOTO 2

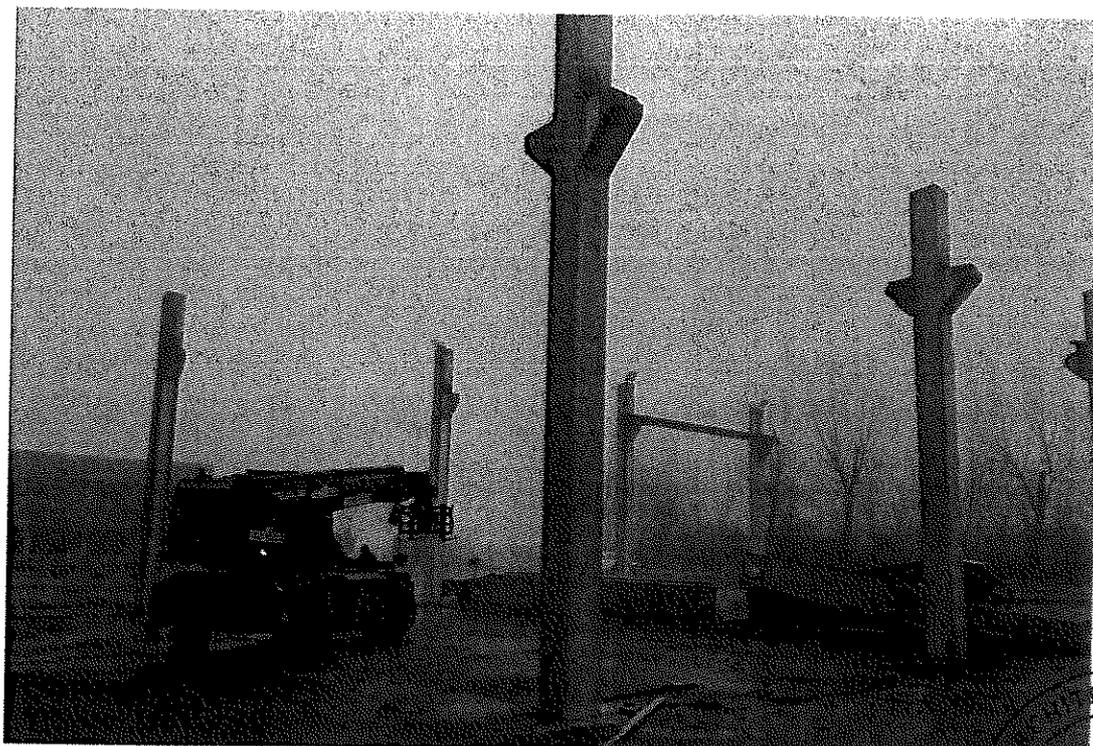


FOTO 3

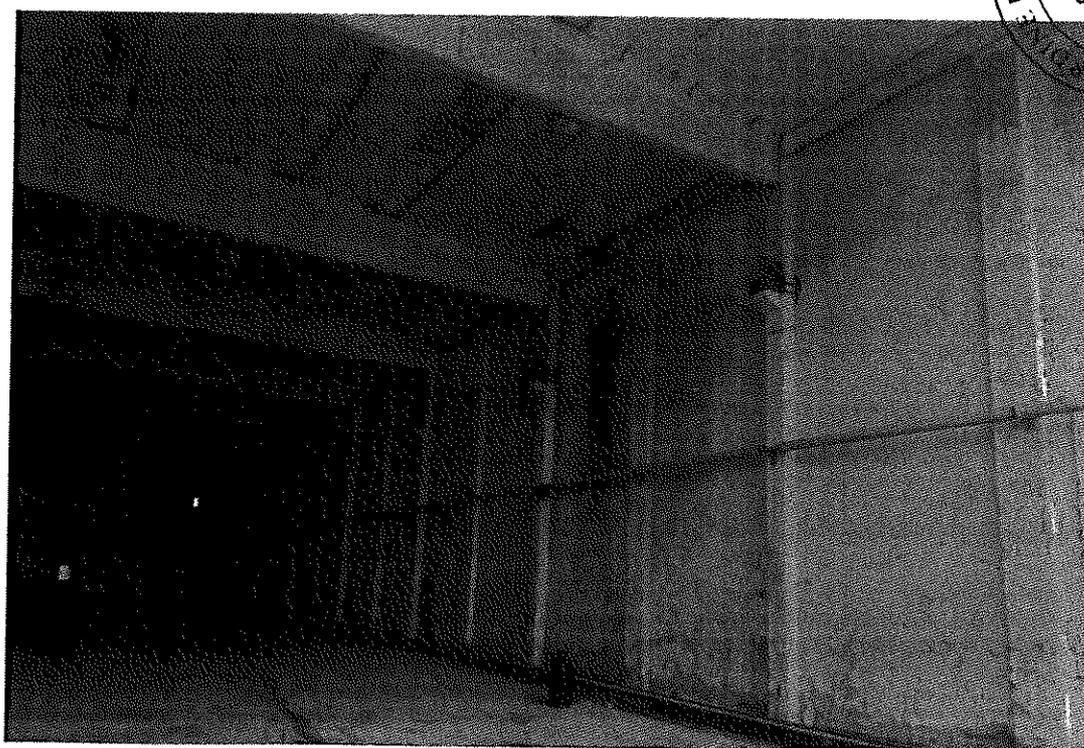


FOTO 4

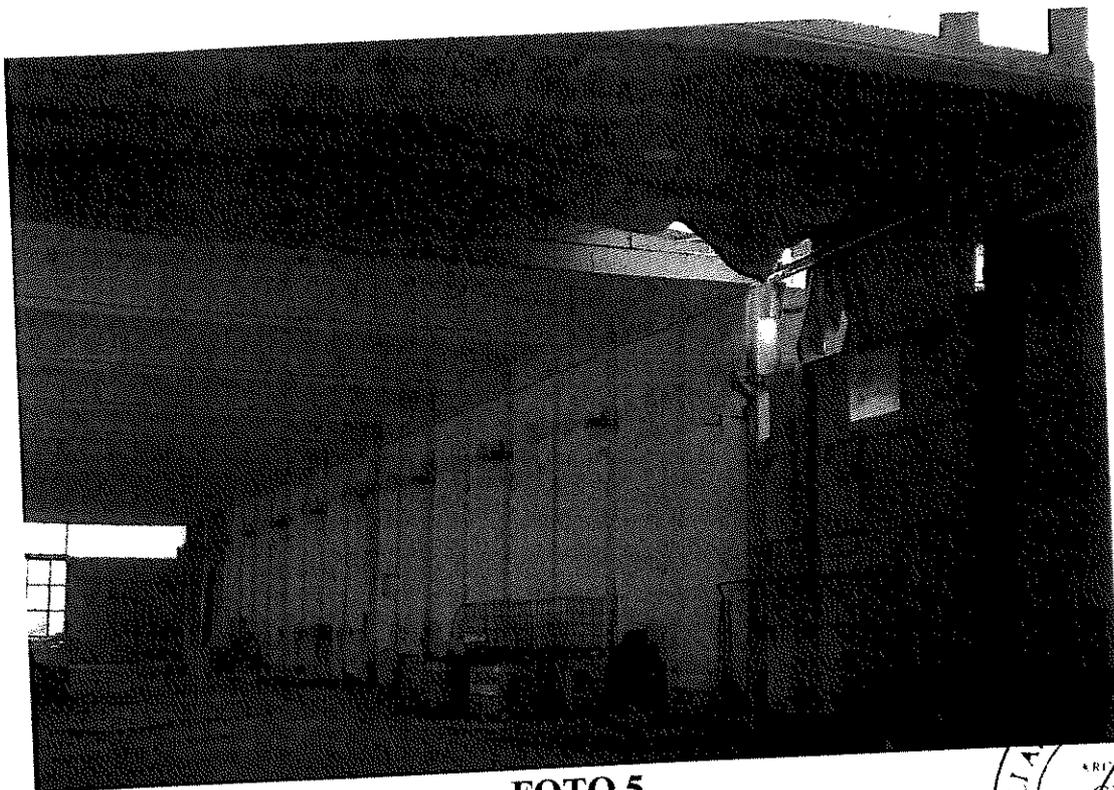


FOTO 5

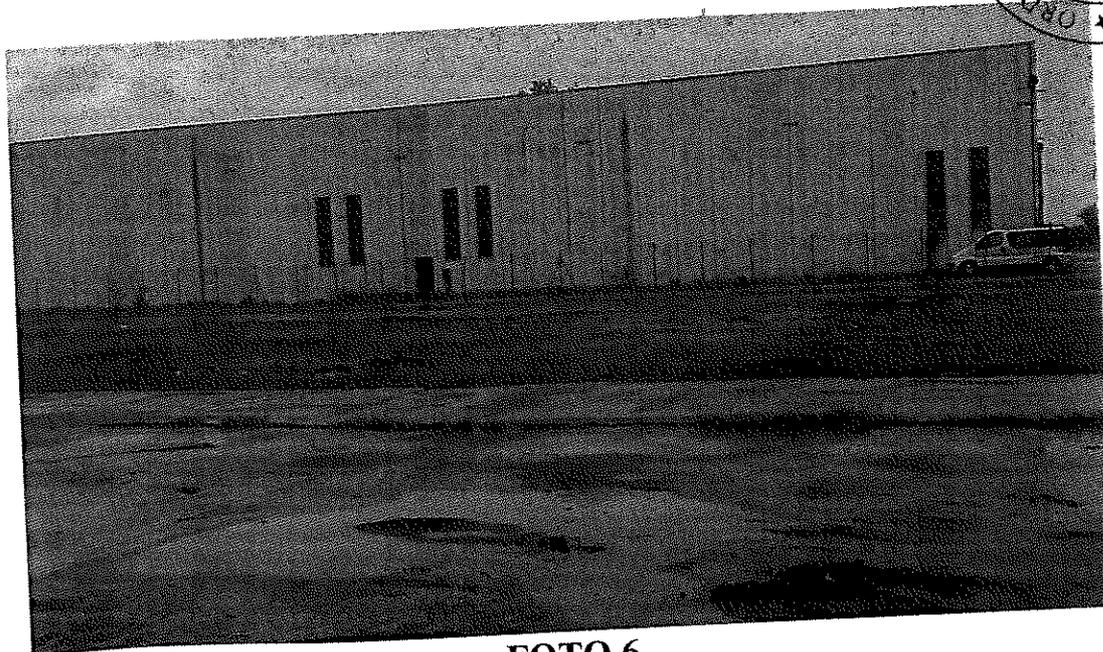


FOTO 6

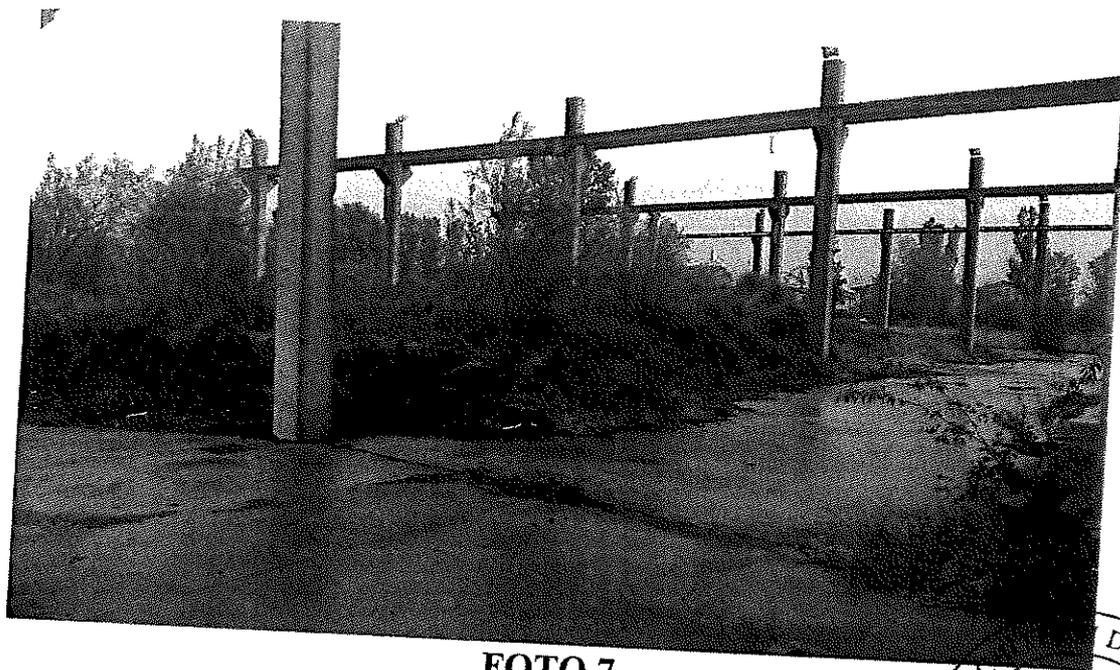


FOTO 7

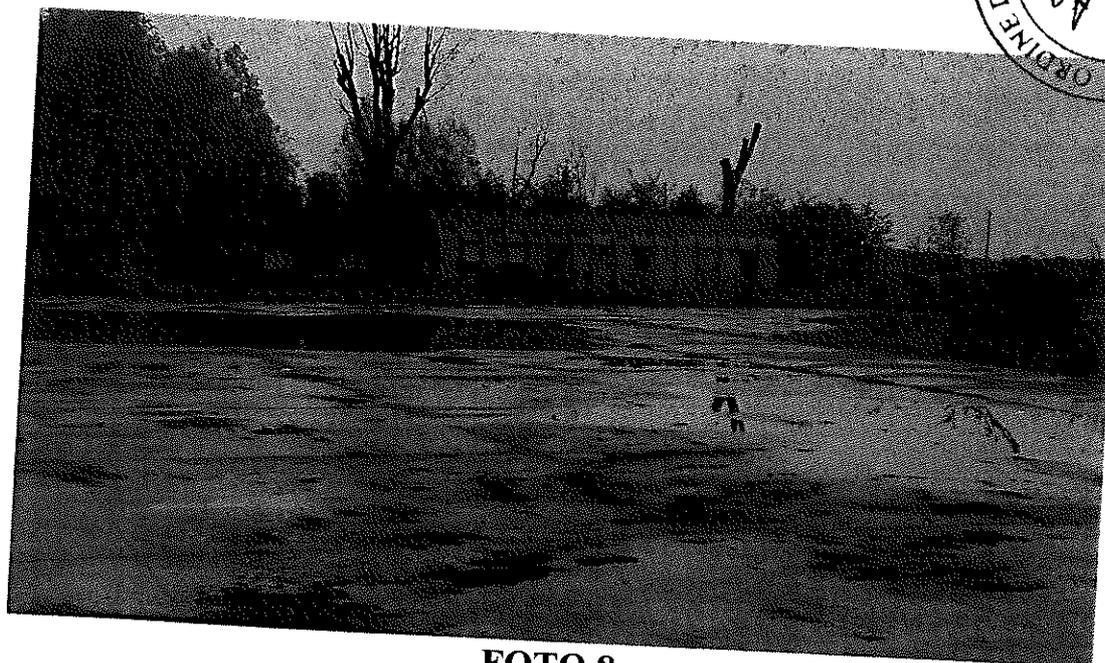
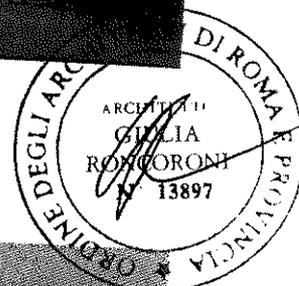


FOTO 8

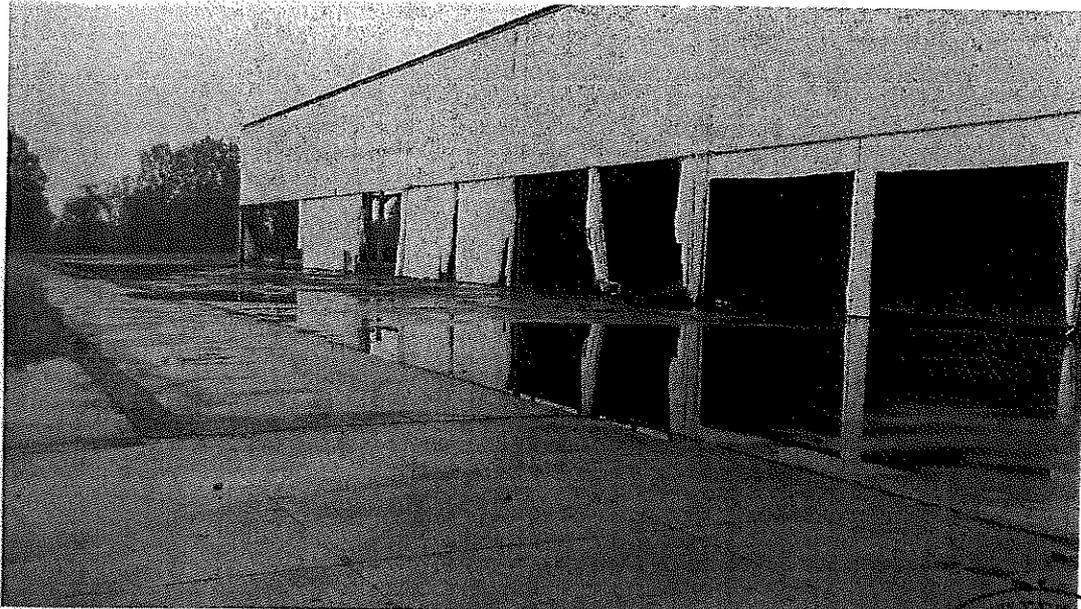


FOTO 9

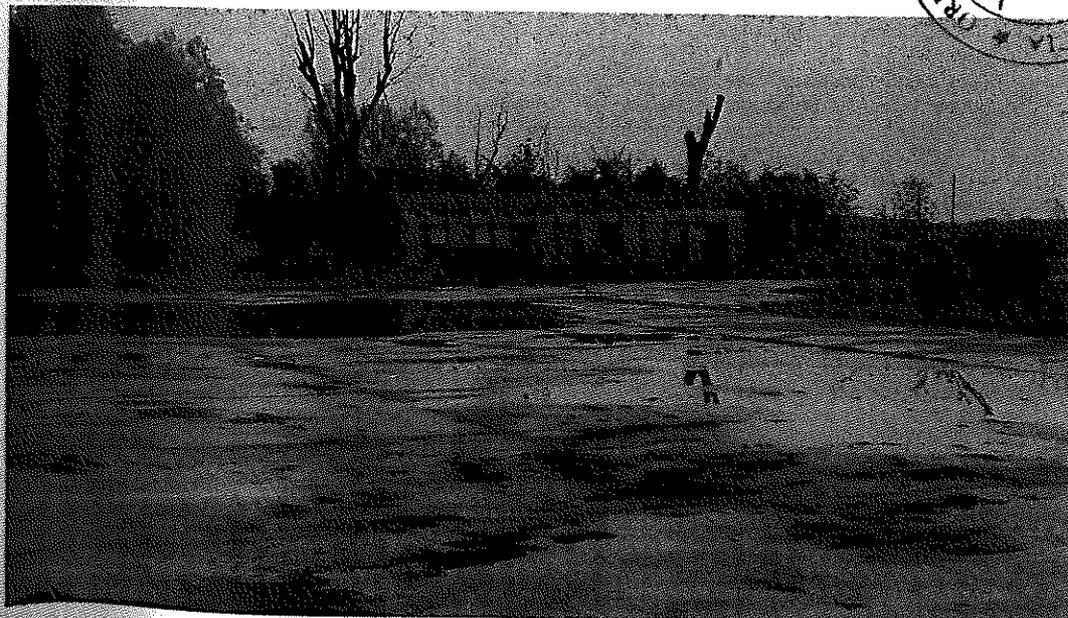
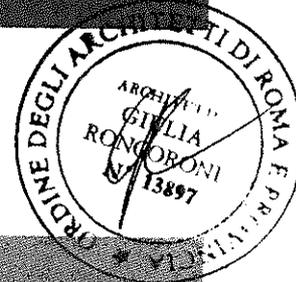


FOTO 10