



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

Reggio Emilia, Agosto 2022

Oggetto: relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di un'area di proprietà del Comune di Reggio Emilia posta tra in Via Raffaello e Via Gramsci presso la zona industriale di "Mancasale"
Foglio 49 – Mappali 535 – 536 - 540

Descrizione

La più vasta area della quale fanno parte i mappali oggetto della relazione di stima è a vocazione produttiva e terziaria.

Si tratta, infatti, della cosiddetta "Area industriale di Mancasale" sorta alla fine degli anni 1970 nella zona nord della città ed è pervenuta al Comune mediante Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Arrigo Manghi del 29.06.1977 n.15916/6166 di Repertorio/Raccolta, registrato a Reggio Emilia il 15.07.1977 al n. 3985 e trascritto presso la locale Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 30.04.1977 ai nn.7884 di RG e 6280 di RP.

La convenzione è stata sottoscritta dal Comune in esecuzione della delibera di C.C. n. 7994/665 del 30.04.1975 avente ad oggetto "Piano di lottizzazione di aree in località Mancasale di proprietà della S.p.A. Allestimento Aree Industriali e relativa convenzione".

E' posta nelle vicinanze dell'uscita autostradale, l'Ente fiere e la stazione mediopadana della linea "AV, alta velocità".

L'area è inoltre posta nell'adiacenza della strada che storicamente collega la città ai grandi centri della provincia della zona nord: la strada Reggio-Guastalla, ora via Gramsci.

L'area ha una conformazione assai anomala in quanto era originariamente da destinarsi a viabilità; nell'ambito della zonizzazione degli interventi urbanistici con i quali è stata realizzata la zona industriale di Mancasale, l'area di cui si argomenta doveva infatti costituire l'accesso principale dalla viabilità provinciale Reggio-Bagnolo.

Oggi risulta come zona residua tra lotti di forma regolare; presenta due lati ad andamento curvilineo paralleli che partono da via Raffaello e si allargano in prossimità della via Gramsci.



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

Urbanistica

Rilevata l'insussistenza della necessità di realizzare la bretella di collegamento tra Via Gramsci e Via Raffaello laddove previsto dagli strumenti urbanistici sui mappali in oggetto, è stato proposto il mutamento di destinazione dell'area dall'ambito urbanistico "Viabilità" ad ambito "Asp2".

"Ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere".

Si richiama pertanto integralmente il Capo VII art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE .

Per quanto attiene le Nta del PSC la zona è ricompresa nel *"perimetro ambito di riqualificazione complesso dell'are produttiva di Mancasale"* con riferimento all'elaborato P4.1b – *Ambiti di riqualificazione.*

I mappali in oggetto sono disciplinati dall'art 11.1 dell'elaborato *"Strategia per la Qualità urbana ed ecologico – ambientale"* (SQ_D1 del PUG)

Considerazioni per la stima e determinazione di un probabile valore del bene

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'area oggetto della stima si fa riferimento ad una precedente stima analitica redatta dallo scrivente Servizio del novembre 2013 e le successive aggiornate sino al 2015 , ed ad una stima riguardante un lotto di terreno di proprietà del Comune avente medesima destinazione urbanistica 'e posto nelle immediate vicinanze (foglio 49 , mappali 546-547-548) tra Via Raffaello e Via Casorati.

Anche quest'ultimo lotto, come quello in parola, presenta una conformazione geometrica che, seppur regolare, è priva di una autonoma capacità edificatoria causa l'impossibilità di poter progettare e realizzare edifici rispettosi delle caratteristiche igienico sanitarie minime e nel contempo delle normative regolanti la distanza minima dai confini di proprietà.

Perciò si ritiene ininfluyente ai fini della stima la presenza di un elettrodotto e di una fognatura, come precedentemente descritti, che non inficiano in alcun modo la capacità edificatoria dell'area oggetto di stima; difatti l'unica possibilità di utilizzare tale capacità edificatoria è costituita dalla possibilità di ampliamento degli edifici esistenti.



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

RUE	Foglio		Superficie St/Sf	Valore Totale	€ mq Sf	Urbanizz.	data atto	Rep/Racc	Notaio
ASP_2	70	VIA GONZAGA	4.539,00	€ 155.000,00	€ 34,15	SI	30/01/2020	48061/15151	Rubertelli
ASP_1	44	ZONA CROSTOLO	4.600,00	€ 260.000,00	€ 56,52	SI	20/10/2020	133450/25739	Martini
ASP_1	44	ZONA CROSTOLO	22.574,00	€ 1.125.000,00	€ 49,84	SI	20/10/2020	133450/25739	Martini
ASP_2	70	VIA GONZAGA	5.301,00	€ 238.786,87	€ 45,05	SI	11/12/2020	48644/15476	Rubertelli

Per l'anno 2021 si riscontrano solo le compravendite delle aree di proprietà Comunale in Via Raffaello/Via Casorati

ASP_2	49	VIA RAFFAELLO	3.439,00	€ 157.000,00	€ 45,65	SI	19/10/2021	82355/14246	Manghi
ASP_2	49	VIA RAFFAELLO	2.169,00	€ 98.500,00	€ 45,41	SI	19/10/2021	82355/14246	Manghi
ASP_2	49	VIA RAFFAELLO	3.570,00	€ 161.500,00	€ 45,24	SI	19/10/2021	82355/14246	Manghi

Così per un prezzo medio di 45,92 €/mq.

Ai fini della determinazione del probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione si ritiene opportuno considerare un valore di 47,50 €/mq; avremo così:

Lotto 1 mq 11.107 x 47,50 €/mq	=	527.582,50 € arrotondati a 528.000 €
Lotto 2 mq 3.851 x 47,50 €/mq	=	182.922,50 € arrotondati a 183.000 €
Lotto 3 mq 906 x 47,50 €/mq	=	43.035,00 € arrotondati a 43.000 €

Per un totale di 754.000 €

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

I Funzionari Tecnici

Geom Luca Bertolini

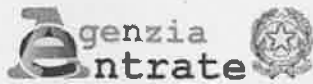
Dott. Alberto Levoni

Il Dirigente del Servizio

Dott. Alberto Prampolini

ALLEGATO 1 - relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di un'area di proprietà del Comune di Reggio Emilia posta tra in Via Raffaello e Via Gramsci presso la zona industriale di "Mancasale" Foglio 49 – Mappali 535 – 536 – 540





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

Data: 23/08/2022
Ora: 12:31:42
Numero Pratica: T89637/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **23/08/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/08/2022

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

Foglio **49** Particella **535**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 48,76**

agrario **Euro 28,68**

Particella con qualità: **PRATO** di classe **U**

Superficie: **11.107 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 24/08/2018 Pratica n. RE0056415 in atti dal 24/08/2018 presentato il 24/08/2018 (n. 56415.2/2018)

> Dati identificativi

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

Foglio **49** Particella **535**

FRAZIONAMENTO del 24/08/2018 Pratica n. RE0056415 in atti dal 24/08/2018 presentato il 24/08/2018 (n. 56415.1/2018)

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 49 N. 537

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 48,76**

agrario **Euro 28,68**

Particella con qualità: **PRATO** di classe **U**

Superficie: **11.107 m²**

FRAZIONAMENTO del 24/08/2018 Pratica n. RE0056415 in atti dal 24/08/2018 presentato il 24/08/2018 (n. 56415.2/2018)

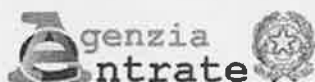
> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI REGGIO EMILIA (CF 00145920351)

Sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)

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

1. FRAZIONAMENTO del 24/08/2018 Pratica n. RE0056415 in atti dal 24/08/2018 presentato il 24/08/2018 (n. 56415.1/2018)



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

Data: 23/08/2022
Ora: 12:33:05
Numero Pratica: T90070/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/08/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/08/2022

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

Foglio 49 Particella 536

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 16,91

agrario Euro 9,94

Particella con qualità: PRATO di classe U

Superficie: 3.851 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 24/08/2018 Pratica n. RE0056415 in atti dal 24/08/2018 presentato il 24/08/2018 (n. 56415.2/2018)

> **Dati identificativi**

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

Foglio 49 Particella 536

FRAZIONAMENTO del 24/08/2018 Pratica n. RE0056415 in atti dal 24/08/2018 presentato il 24/08/2018 (n. 56415.1/2018)

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 49 N. 538

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 16,91

agrario Euro 9,94

Particella con qualità: PRATO di classe U

Superficie: 3.851 m²

FRAZIONAMENTO del 24/08/2018 Pratica n. RE0056415 in atti dal 24/08/2018 presentato il 24/08/2018 (n. 56415.2/2018)

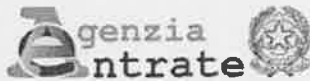
> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

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

Sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)

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

1. FRAZIONAMENTO del 24/08/2018 Pratica n. RE0056415 in atti dal 24/08/2018 presentato il 24/08/2018 (n. 56415.1/2018)



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

Data: 23/08/2022
Ora: 12:34:23
Numero Pratica: T90520/2022
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/08/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/08/2022

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

Foglio 49 Particella 540

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 3,98

agrario Euro 2,34

Particella con qualità: PRATO di classe U

Superficie: 906 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 28/01/2019 Pratica n. RE0013830 in atti dal 28/01/2019 presentato il 28/01/2019 (n. 13830.1/2019)

> **Dati identificativi**

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

Foglio 49 Particella 540

FRAZIONAMENTO del 28/01/2019 Pratica n. RE0013830 in atti dal 28/01/2019 presentato il 28/01/2019 (n. 13830.1/2019)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 3,98

agrario Euro 2,34

Particella con qualità: PRATO di classe U

Superficie: 906 m²

FRAZIONAMENTO del 28/01/2019 Pratica n. RE0013830 in atti dal 28/01/2019 presentato il 28/01/2019 (n. 13830.1/2019)

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

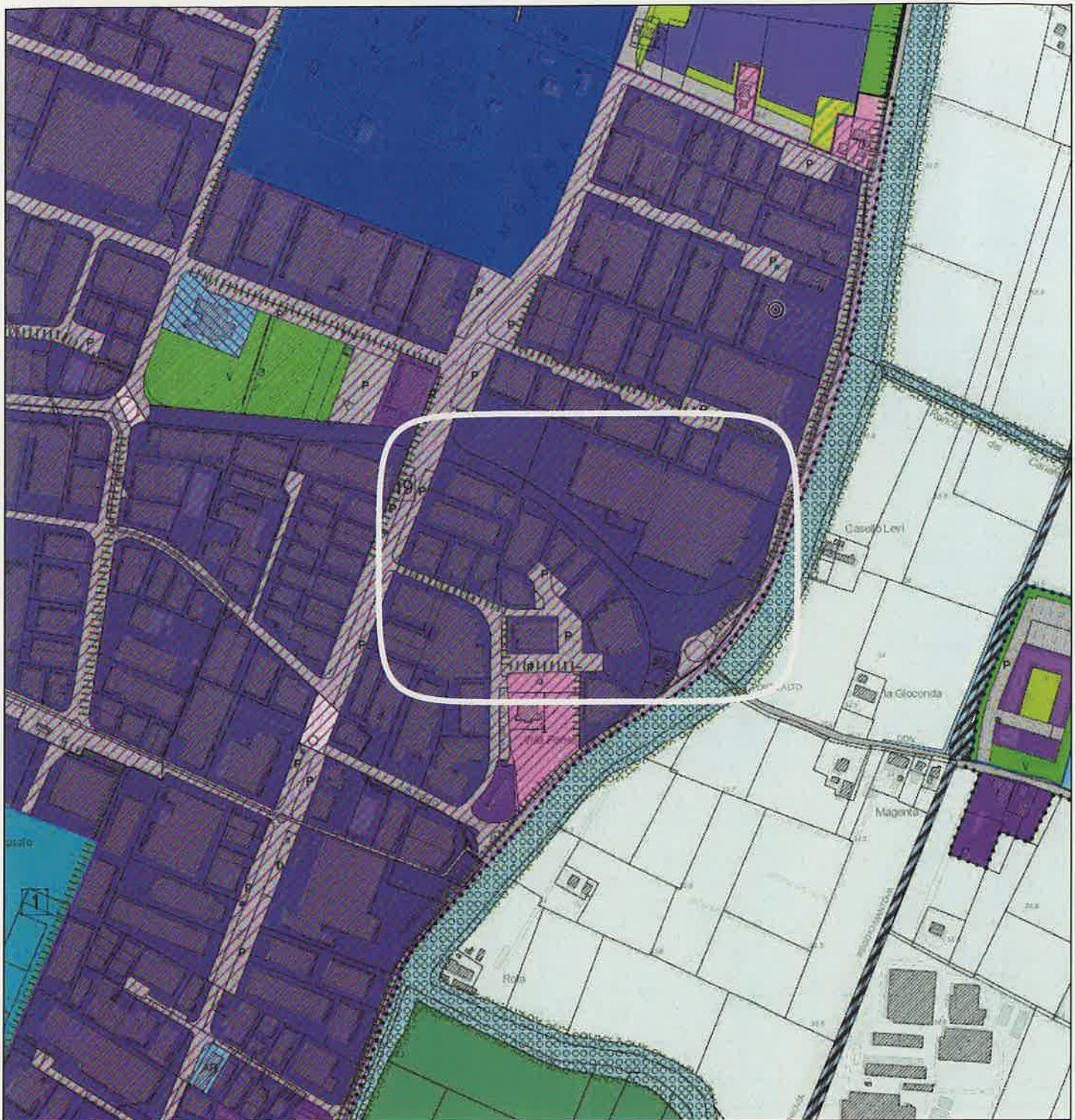
> **1. COMUNE DI REGGIO EMILIA**
(CF 00145920351)

Sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)

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

1. FRAZIONAMENTO del 28/01/2019 Pratica n. RE0013830 in atti dal 28/01/2019 presentato il 28/01/2019 (n. 13830.1/2019)

Mappe interattive - Comune di Reggio Emilia



24/8/2022, 10:42:16

1:5,000

0 0.05 0.1 0.2 mi
0 0.075 0.15 0.3 km

ALLEGATO 2 - relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di un'area di proprietà del Comune di Reggio Emilia posta tra in Via Raffaello e Via Gramsci presso la zona industriale di "Mancasale"
Foglio 49 – Mappali 535 – 536 - 540



ALLEGATO 4 – relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di un'area di proprietà del Comune di Reggio Emilia posta tra in Via Raffaello e Via Gramsci presso la zona industriale di "Mancasale"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

