



Geometra Gianni Baisi

Iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Reggio Emilia al n. 1703
Iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici
del Tribunale di Reggio Emilia al n. 1247

COMUNE DI CAVRIAGO

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DEL FABBRICATO EX MENSA SITO IN LOCALITA' CORTE TEGGE VIA DELL'INDUSTRIA 29 A CAVRIAGO



CAVRIAGO 19.09.2023

SOMMARIO

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA	3
3-STIMA DEI BENI IMMOBILI	4
3.1-DESCRIZIONE DEI BENI	4
3.3-SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE.....	5
3.4- DISEGNI E FOTOGRAFIE.....	9
3.5-VALORE DEI BENI.....	14
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	<i>14</i>
<i>STIMA DEI BENI</i>	<i>15</i>
4-NOTE ALLA PERIZIA	16
5-ALLEGATI	16

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

Il sottoscritto: Geom. Baisi Gianni, iscritto al Collegio dei Geometri di Reggio Emilia col n°1703, domiciliato a Reggio Emilia in via Paolo Borsellino n°2, in qualità di estimatore, ha ricevuto incarico dal Comune di Cavriago Servizi tramite il Geom. Daniele Corradini Responsabile del Servizio Urbanistica, di determinare il più probabile **valore di mercato dei beni immobili** di seguito individuati e la stesura di una perizia tecnica estimativa; in tale prospettiva sono state elaborate le valutazioni contenute nella perizia.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ha provveduto ad eseguire i necessari sopralluoghi ed accertamenti tecnici, l'esame della documentazione fornita dal Comune.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione ed ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione e possiedono l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile che è stato visionato personalmente in data 16-09-2023;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

I beni immobili oggetto della presente perizia sono:

Un edificio ad uso ex mensa ora non utilizzato sito in località Corte Tegge in Via dell'Industria n. 29 nonché dell'area cortiliva circostante che si andrà a frazionare per una superficie fondiaria complessiva di circa 3.000,00 mq.

I suddetti beni sono stati oggetto di sopralluogo in data 16-09-2023.

Le valutazioni sono da riferirsi alla data della perizia.

3-STIMA DEI BENI IMMOBILI

3.1-DESCRIZIONE DEI BENI

FABBRICATO EX MENSA INTERAZIENDALE

Il bene oggetto di stima è un fabbricato ad uso mensa interaziendale, composto da: ingresso, blocco servizi per il pubblico, sala da pranzo, zona banco self, sala da pranzo piccola, ufficio; zona servizi composta da due magazzini, spogliatoi e servizi per il personale, due ripostigli; zona cucine composta da cucina, zona lavaggio e centrale termica; sono presenti inoltre: un porticato e due tettoie.

Il complesso immobiliare è inserito all'interno di una area produttiva, nella frazione di Corte Tegge, posta al confine nord del Comune di Cavriago, in prossimità della viabilità principale asse via Emilia.

Si tratta di un fabbricato realizzato negli anni '70 che ha subito interventi di ampliamento e ristrutturazione negli anni '86 e '90.

La struttura è stata realizzata con un sistema prefabbricato ed in parte in muratura, con tamponamento in pannelli prefabbricati e in parte con muratura intonacata, la copertura è del tipo piano, dotato di serramenti esterni in alluminio anodizzato, le porte interne sono in gran parte in PVC le porte tagliafuoco presenti sono in ferro verniciato, la pavimentazione in ceramica così come i rivestimenti dei servizi e della cucina, le zone adibite a mensa sono controsoffittate a varie altezze.

L'immobile è dotato di impiantistica elettrica, riscaldamento e idrico, i suddetti impianti sono stati parzialmente rimossi o danneggiati.

Lo stato dell'immobile appare in stato di scarsa manutenzione e conduzione.

Il compendio immobiliare è circondato dall'area cortiliva che sarà frazionata con due nuove dividenti una sul lato nord, posta a mt. 6.50 dal fabbricato, ed una sul lato est posta a mt. 22.00 dal fabbricato e comunque coincidente con il ciglio esterno del marciapiede esistente così come riportato nella planimetria allegata alla presente perizia, in modo da ottenere un lotto della superficie fondiaria di circa 3.000,00 mq.

L'area è in gran parte destinata a verde, sono presenti pavimentazioni in piastre di cemento di varia fattura sui pedonali ed un carraio oltre al marciapiede perimetrale, l'accesso carraio posto a sud è pavimentato in asfalto così come la strada interna che porta alla cucina retrostante, l'area non è recintata. L'accesso è garantito da due passi carrai prospicienti il parcheggio antistante il fabbricato e da un accesso pedonale.

Il fabbricato è allacciato alle reti, acqua, gas, energia elettrica, impianto antincendio, fognature bianche e nere.

documentazione fotografica al capitolo 3.3

3.2 - DATI CATASTALI DEL BENE

INTESTATI:

COMUNE DI CAVRIAGO (CF 00446040354)

Proprietario per la piena proprietà per la quota dell'intero:

N	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria ¹	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
1	4	21			D/8				12.835,00

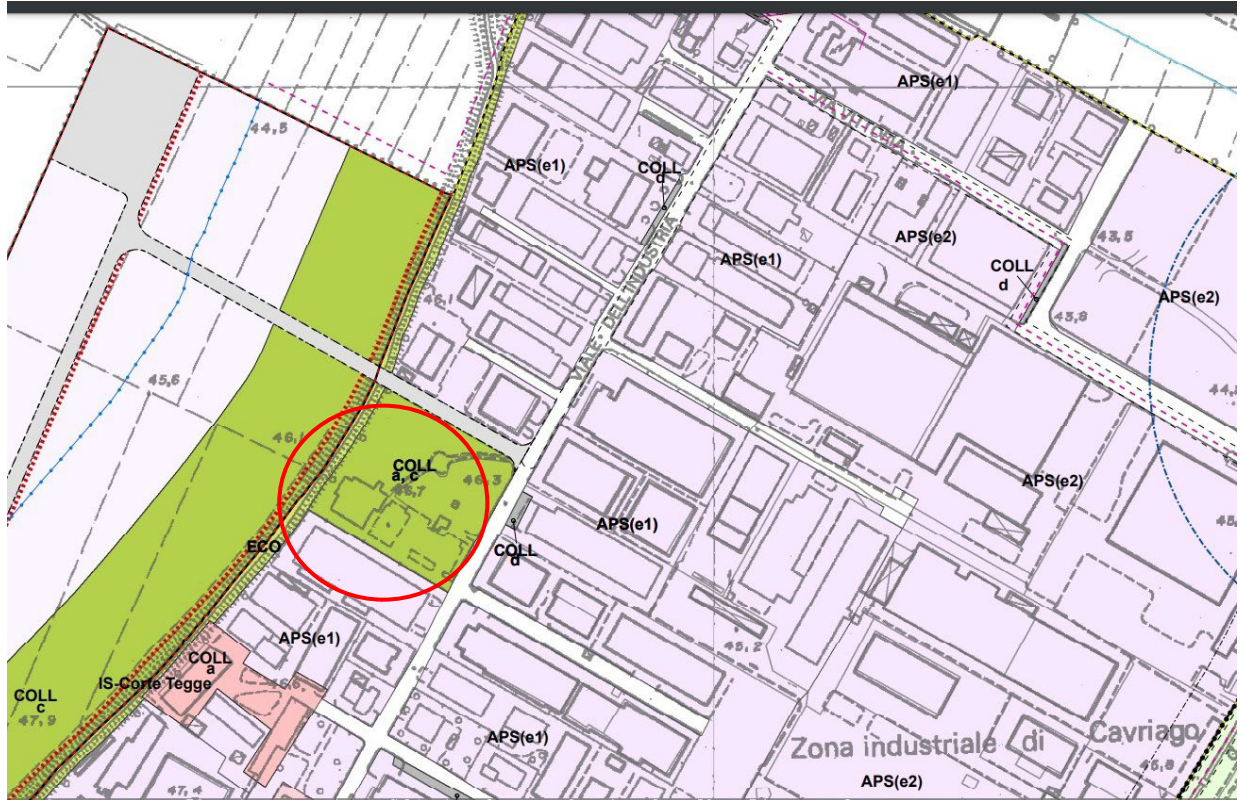
3.3-SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Il fabbricato è stato realizzato, a seguito del rilascio da parte del Comune di Cavriago dei seguenti titoli abilitativi:

- licenza edilizia n. 1236 del 12.10.1974: nuova costruzione mensa interaziendale
- concessione edilizia n. 1922 del 06.08.1986: Ristrutturazione e ampliamento mensa interaziendale
- concessione edilizia n. 2176 del 24.11.1990: Ristrutturazione mensa interaziendale
- autorizzazione n. 2329 PO del 22.12.1997: Installazione di pensilina e costruzione piattaforma R.S.U.

A seguito del sopralluogo effettuato si sono riscontrate alcune difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, difformità comunque sanabili.

¹ **Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138** A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/10: uffici e studi privati - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - C/7: tettoie chiuse o aperte -IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - **D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione** (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola .



ESTRATTO DI RUE

Il RUE vigente individua l'immobile all'interno dell'**Ambito Coll. a .c**

Con i seguenti usi ammessi:

Coll a: Attrezzature e spazi collettivi per: assistenza e servizi sociali e igienico sanitari; pubblica amministrazione, sicurezza e protezione civile; attività culturali, associative e politiche; culto;

Usi:

U16 attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo (meno di 100 persone)

U21 attività di interesse comune di tipo civile

U22 attività di interesse comune di tipo religioso

Coll c: Aree per verde pubblico

Usi:

U10 Pubblici esercizi (attraverso concessioni temporanee di occupazione suolo pubblico);

U11 Commercio al dettaglio su aree pubbliche (attraverso concessioni temporanee di occupazione suolo pubblico);

U24 attività di svago, riposo, esercizio sportivo.

In applicazione della Legge Regionale 15-2013 art. 20 è possibile individuare altri usi, in deroga, tra gli usi previsti nei lotti adiacenti, questo è possibile in quanto trattasi di immobile pubblico e con la finalità di rigenerazione urbana;

Art. 20 LR 15/2013

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica.

2 bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale, che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 .

3. Si considerano di interesse pubblico gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana nonché, in via transitoria, gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga qualora la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'articolo 7 ter della legge regionale n. 20 del 2000 e all'articolo 39 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 19 (Legge finanziaria regionale adottata a norma dell'articolo 40 della legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 in coincidenza con l'approvazione del bilancio di previsione della Regione Emilia-Romagna per l'esercizio finanziario 2013 e del bilancio pluriennale 2013-2015).

Alla luce della citata Legge Regionale consente di recuperare la Sc. attuale di circa 800,00 mq. e la possibilità di realizzare in deroga i seguenti Usi:

Usi da ammettere in deroga (art. 53 delle Norme del RUE):

U 8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso

U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

U 13 Artigianato dei servizi agli automezzi

U 15 Attività terziarie specializzate a moderato carico urbanistico con SC inferiore a 300 mq.

U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U 26 Attività manifatturiere industriali o artigianali

U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero

U 31 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica

U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli

Sono inoltre consentiti nella misura massima del 15% della SC del fabbricato ove hanno sede:

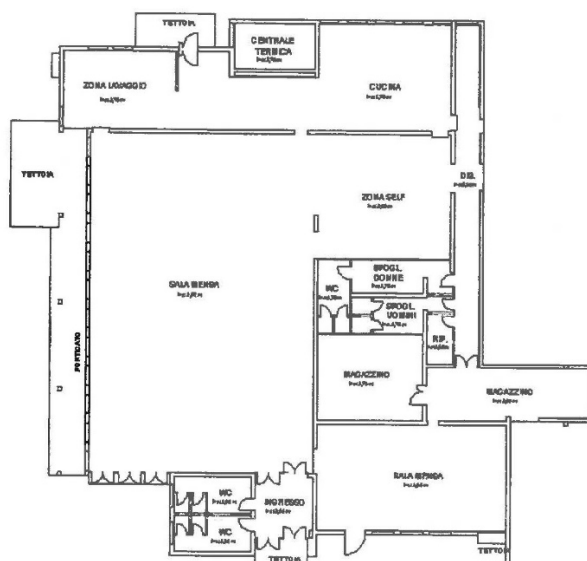
U 5 Esercizi commerciali di vicinato non alimentari,

U 10 Pubblici esercizi

Gli interventi futuri sull'immobile oggetto di stima, che prevedano gli usi in deroga, dovranno preliminarmente ottenere idonea deliberazione del Consiglio Comunale che ne autorizzi la deroga.

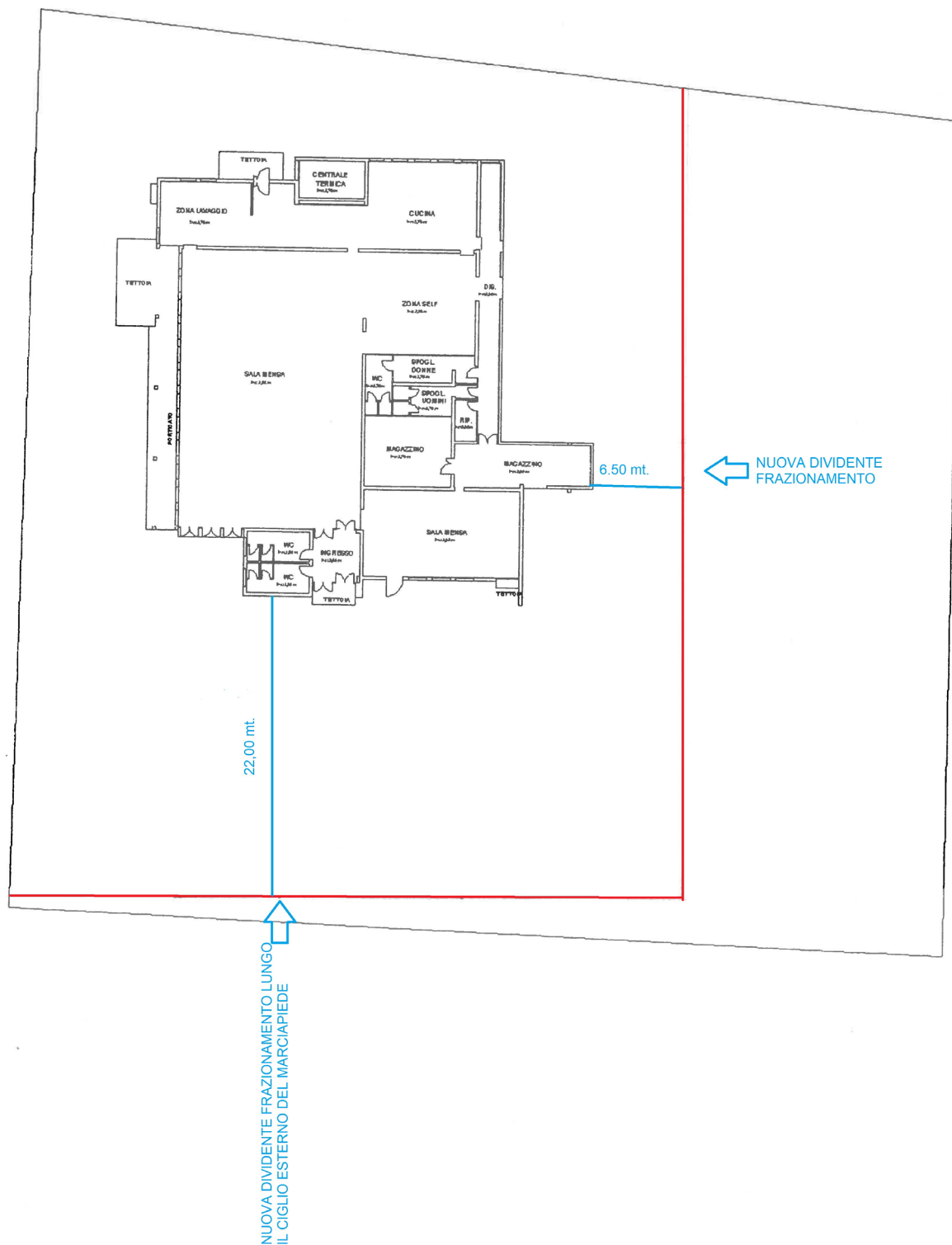


PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 4 MAPPALE 21



PLANIMETRIA CATASTALE

Pagina 9 di 16



INDIVIDUAZIONE DEL FUTURO FRAZIONAMENTO

DISEGNI NON IN SCALA

COMUNE DI CAVRIAGO
IMMOBILE EX MENSA LOCALITA' CORTE TEGGE

FOTO

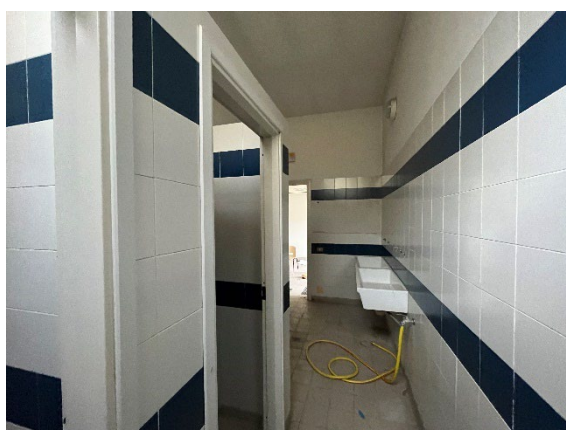
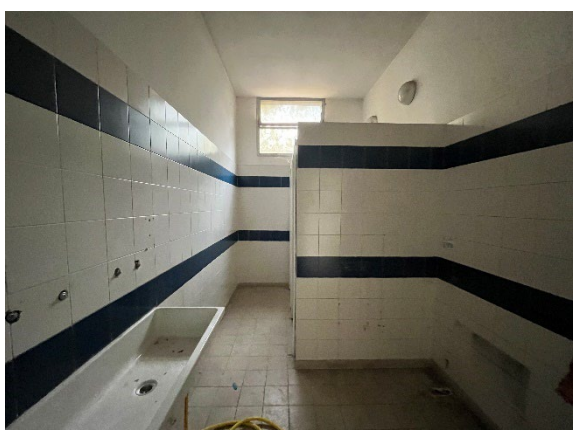
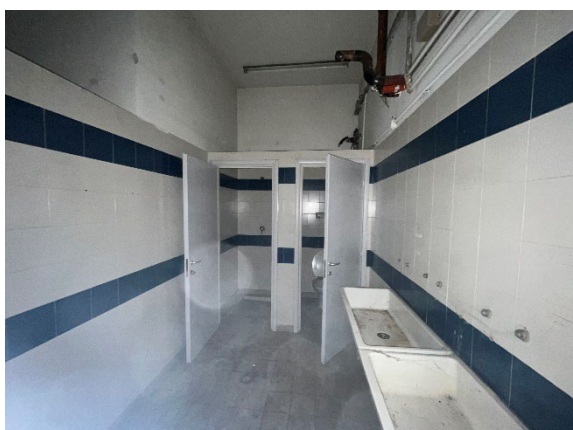
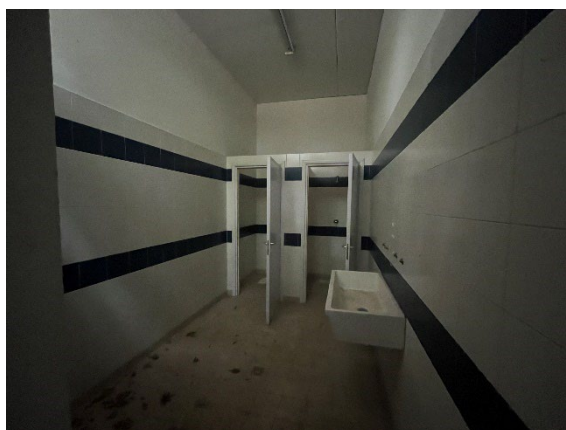
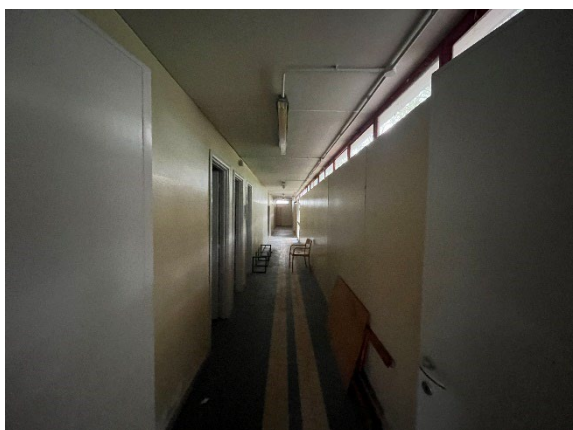
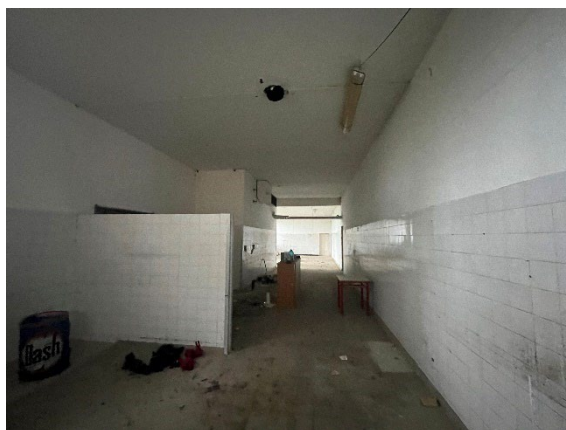


GEOMETRA GIANNI BAISI
PERIZIA ESTIMATIVA

COMUNE DI CAVRIAGO
IMMOBILE EX MENSA LOCALITA' CORTE TEGGE



COMUNE DI CAVRIAGO
IMMOBILE EX MENSA LOCALITA' CORTE TEGGE



3.5-VALORE DEI BENI

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare la valorizzazione commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato.

Lo scrivente, visto lo scopo della stima, ritiene di attribuire al bene un valore desunto dal valore di mercato di beni simili tenuto conto degli usi in deroga che si possono realizzare all'interno dell'immobile.

Al fine di supportare la valutazione complessiva del bene si procederà alla stima sintetica a valore di mercato².

Nello specifico l'immobile come descritto, per dimensioni e ubicazione, e situazione tecnico amministrativa non trova immediati comparabili con beni simili che possano giustificare una **stima di mercato** rapportata al valore a mq di superficie commerciale, ma in relazione alla possibilità di utilizzare il fabbricato per usi diversi da quello attualmente previsto, si procede ad una stima di mercato rapportata al valore a mq. di superficie commerciale. Le condizioni estrinseche maggiormente influenti risultano essere l'ubicazione funzionale al tipo di attività insediabili con collegamenti alle principali vie di trasporto, oltre alla collocazione all'interno di un'area produttiva senza particolari servizi e distante dai due centri più vicini Cavriago 4 Km. e Reggio Emilia 7 Km oltre all'ampio parcheggio presente ed all'area verde circostante. Tra le condizioni intrinseche sfavorevoli si evidenzia lo stato di conservazione, la scarsa qualità delle finiture, il periodo di costruzione e ristrutturazione. I valori unitari a mq di superficie commerciale di € 600,00 rilevati da un'indagine del mercato locale risultano essere congrui con i dati reperiti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) che risultano di €/mq 330,00/650,00 per capannoni tipici nella zona: Suburbana/CORTE TEGGE – GORGANZA Codice Zona E1 Microzona 2. Il valore OMI reperito si riferisce allo stato conservativo normale.

Superfici

Le superfici sono state desunte e calcolate sulle planimetrie catastali, e sugli elaborati grafici di concessione edilizia. La superficie commerciale² è composta dalla superficie al lordo delle murature interne e perimetrali dell'immobile.

La valorizzazione finale del bene è espressa a corpo e non a misura.

² IVS 2007 – GN 1, nota 5.11.1: "Quando sono disponibili i dati necessari, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e sistematico per stimare il valore".

STIMA DEI BENI

FABBRICATO EX MENSA INTERAZIENDALE

la valutazione di mercato a corpo dell'immobile così descritto viene determinata come segue:

STIMA A VALORE DI MERCATO

DESCRIZIONE	LUNG.	LARG.	SUP. LORDA	%	SUP. COMM.	PREZZO	IMPORTO
Ingresso	4,00	3,60	14,40	100,00	14,40		
Servizi igienici	5,40	5,00	27,00	100,00	27,00		
Sala Pranzo	21,70	14,40	312,48	100,00	312,48		
Zona banco self	8,60	8,00	68,80	100,00	68,80		
Sala Pranzo e ufficio	12,35	7,30	90,16	100,00	90,16		
Zona spogliatoi e magazzini	10,00	8,70	87,00	100,00	87,00		
	9,40	3,60	33,84	100,00	33,84		
Ripostiglio	21,60	1,90	41,04	60,00	24,62		
Cucina e zona lavaggio	14,40	7,00	100,80	100,00	100,80		
	10,80	5,25	56,70	100,00	56,70		
A dedurre centrale termica	-5,60	3,80	-21,28	100,00	-21,28		
Centrale termica	5,60	3,80	21,28	25,00	5,32		
Tettoia 1	5,00	2,10	10,50	25,00	2,63		
Tettoia 2	5,00	2,00	10,00	25,00	2,50		
Porticato	21,60	1,80	38,88	30,00	11,66		
SOMMANO			891,60		816,63	€ 600,00	€ 489 978,00
SI ARROTONDA							€ 490 000,00

La stima dell'immobile compresa l'area cortiliva porta ad un valore di mercato di:

Compendio immobiliare ex mensa interaziendale Via dell'Industria Cavriago	
Valore di mercato	€ 490.000,00

² La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- ☐ intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- ☐ 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- ☐ 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- ☐ 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- ☐ 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- ☐ 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200

4-NOTE ALLA PERIZIA

Il bene come descritto e stimato rappresenta un cespite non ordinario e di non facile collocazione sul mercato.

Il suo valore di mercato e commerciale è stato valutato tenendo conto degli usi consentiti dal vigente RUE del Comune di Cavriago e altri usi in deroga come riportati nel capitolo **3.3**.

La presente perizia è integrata, per la corretta lettura, con gli allegati che rappresentano parte integrante della stessa.

5-ALLEGATI

- MAPPA CATASTALE
- VISURA CATASTALE
- PLANIMETRIA CATASTALE
- DISEGNI ULTIMO ATTO AUTORIZZATIVO
- PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE LINEA DI FRAZIONAMENTO
- VALORI OMI

Reggio Emilia, li 18.09.2023

Il tecnico Incaricato
geom. GIANNI BAISI

