

Spett./Le Comune di Castelnovo ne' Monti  
Settore Lavori Pubblici Patrimonio Ambiente  
Piazza Gramsci n°1  
42035 Castelnovo ne'Monti  
**c.a. Ing. Chiara Cantini**

**OGGETTO:** Stima del bene immobile di Piazzale Matteotti del Capoluogo do proprietà comunale (ex consorzio agrario).

**Trasmissione Relazione di Stima**

Con riferimento all'incarico, per la stima del bene immobile di Piazzale Matteotti del Capoluogo di proprietà comunale (ex consorzio agrario), il sottoscritto tecnico incaricato trasmette n.3 originali della relazione di stima.

Distinti saluti

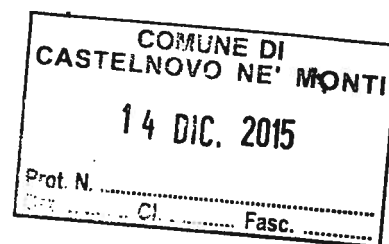
Castelnovo ne'Monti, 11/11/2015

Il Tecnico Incaricato  
(Dott. Ing. Giuliano Del Rio)

**COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI**

**UNIONE MONTANA DEI COMUNI DELL'APPENNINO REGGIANO**

**PROVINCIA DI REGGIO EMILIA**



**STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL  
BENE IMMOBILE DI PIAZZALE MATTEOTTI  
DEL CAPOLUOGO DI PROPRIETA' COMUNALE  
(EX CONSORZIO AGRARIO)**

**Dicembre 2015**

**IL TECNICO INCARICATO**  
**(Dott. Ing. Giuliano Del Rio)**



## **A) Premessa**

Il sottoscritto Del Rio Ing. Giuliano con studio in Castelnovo ne' Monti, via Casino 21, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Emilia al n.487, ha ricevuto l'incarico dall'Amministrazione Comunale di Castelnovo ne' Monti di valutare i beni immobili di che trattasi.

### **A.1 Scopo e criterio di stima**

In relazione allo scopo della stima, che è quello di determinare un equo prezzo per l'acquisto delle aree, che operatori economici sarebbero disposti a corrispondere, visto il notevole stato di degrado dell'immobile attuale, (ex consorzio agrario) anche nelle strutture e all'inefficienza degli impianti tecnologici del fabbricato, alle caratteristiche distributive fuori dall'ordinarietà e considerato, che lo sfruttamento dell'area a scopi edificatori richiede un preventivo intervento di demolizione delle opere esistenti, si ritiene opportuno procedere alla stima del più probabile valore del bene mediante il metodo del valore di trasformazione, consistente nel determinare il valore del cespite immobiliare attuale quale quota parte del valore del bene a trasformazione avvenuta.

### **A.2 Descrizione dell'immobile**

L'Ambito Produttivo- Commerciale-Direzionale (APTc) relativo all'ex Consorzio Agrario, si colloca nella parte centrale del Capoluogo di Castelnovo ne' Monti, a ridosso del tessuto storico e in particolare del sistema delle piazze che lo caratterizzano.

L'Ambito di progetto, che fronteggia piazzale Matteotti e si allunga a est verso via Dante Alighieri, risulta prevalentemente collocato su uno slargo/terrapieno che si affaccia verso valle, mentre la parte sud dell'ambito risulta interessata da un pendio di versante abbastanza scosceso, che vede la presenza di alberature anche di alto fusto.

Per tali Ambiti, il PSC persegue strategie di riassetto e obiettivi di riordino edilizio e di riqualificazione architettonica e ambientale, allo scopo di eliminare le funzioni presenti incompatibili con le zone residenziali circostanti, aumentare le dotazioni territoriali e migliorare la funzionalità e l'immagine del costruito urbano.

L'intervento prevede la costruzione di un edificio ad altezza variabile, di 1-2-3 piani fuori terra.

La parte più bassa (1 piano fuori terra) è prevista nella zona orientale dell'ambito di trasformazione, la parte centrale dell'edificio potrà avere 2 piani fuori terra, mentre la parte più occidentale dell'area potrà essere di 3 piani fuori terra.

Al primo livello fuori terra sono collocate le funzioni commerciali,terziarie e i pubblici esercizi, per complessivi 1.000 mq.

Al secondo livello fuori terra sono previsti gli usi terziari, per complessivi 1.000 mq.

Al terzo livello fuori terra è collocata la funzione residenziale, per complessivi 500 mq.

E'previsto un parcheggio privato pertinenziale interrato di circa 2.000 mq,con accesso dal lato orientale di Piazzale Matteotti e servirà a ospitare lo stazionamento delle autovetture collegate alle nuove funzioni insediate.

Il nuovo progetto sarà completato con la realizzazione di un parcheggio pubblico a raso per 1.040 mq. complessivi.

### **A.3 Dati catastali e dimensionali**

Le aree interessate dalla stima sono censite al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo ne' Monti al Foglio 39 Mappale 432 di mq.2660,mappale 434 di mq.96,mappale 435 di mq.190, mappale 436 di mq.600, Foglio 39 area indicata come "strada" per complessivi mq.5940;

### **A.4 Destinazione urbanistica**

In base al vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Castelnuovo ne' Monti, le aree su cui sorge l'immobile sono così destinate:

**"Ambito produttivo-commerciale-direzionale da trasformare, (APTc)"** normate dall'art.23 delle NTA del PSC

Queste aree sono classificate dal Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) come APTc, normate dall'art.105.1 delle Norme Edilizie e Urbanistiche del RUE e sono state inserite nel secondo Piano Operativo Comunale (P.O.C.)

### **A.5 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE**

La presente relazione,ha lo scopo di determinare il"**più probabile valore unitario medio di mercato**"con riferimento all'attualità e al metro quadro di superficie realizzabile dell'area edificabile.

**Nella stima si deve tenere conto:**

- 1. Della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;**
- 2. Dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;**
- 3. Della destinazione d'uso consentita;**
- 4. Di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;**

5. Dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di Permesso di Costruire);

6. Dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

Il criterio di stima e valutazione adottato è la stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che 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.

Il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del profitto, scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione e cioè del tempo di costruzione.

La formulazione del procedimento analitico è così rappresentato:

$$Va = [ Vm - ( \Sigma K + Ip + Pl ) ] / ( 1+i )^n$$

dove:

Va = valore attuale dell'area;

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;

$\Sigma K$  = costi relativi alla costruzione;

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali;

Pl = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;

i = saggio netto di investimenti nel settore edilizio;

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito.

#### **Vm - Valore medio del fabbricato ottenuto dalla trasformazione**

Si ottiene moltiplicando la superficie lorda vendibile complessivamente realizzata nell'area di intervento per il valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame, desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle entrate, nonché da alcune agenzie Immobiliari agenti sul territorio.

Tipologia e Zona	Valore Mercato (€/mq) (Fonte Agenzie Imm.ri)	Valore Mercato (€/mq) (Fonte OMI)
Residenziale (zone centrali)	2.100,00	1.450,00
Commerciale Negozi, pubblici esercizi	2.600,00	2.250,00
Terziario Uffici e studi	1.900,00	1.050,00

Riscontrando quindi un valore base di:

Tipologia e Zona	Valore medio di Mercato (€/mq)
Residenziale (zone centrali)	1.800,00
Commerciale Negozi, pubblici esercizi	2.500,00
Terziario Uffici e studi	1.600,00

**Trasformazione della Superficie Complessiva Totale in Superficie Lorda Vendibile (S.l.v.)**

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza, la "superficie lorda vendibile", costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazze, logge, cantine ed autorimesse).

Nel nostro caso specifico si avrà:

**Residenziale**

Superficie occupata da	Superfici al lordo dei muri dei vari ambienti (incidenza 20%)	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggi	Mq. $500 \times 1,20 = 600$ mq	100%	600
Terrazzi e logge	30 mq	50%	15
Autorimesse	$5 \times 15 =$ mq. 75	60%	45
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>			<b>660 mq</b>
<b>SUPERFICIE TOTALE ACCESSORIA</b>			<b>60 mq</b>
<b>INCREMENTO PERCENTUALE</b>			<b>10%</b>

## Commerciale

Superficie occupata da	Superfici al lordo dei muri dei vari ambienti (incidenza 16%)	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Negozi, pubblici esercizi,	Mq.850x1,16= 986 mq	100%	986
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>			<b>986 mq</b>

## Terziario

Superficie occupata da	Superfici al lordo dei muri dei vari ambienti (incidenza 16%)	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Uffici e studi	Mq.1150x1,16=1.334 mq	100%	1.334
<b>SUPERFICIE DIREZIONALE COMPLESSIVA</b>			<b>1.334 mq</b>

## COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ( $C = \Sigma K + I_p + P_l$ )

Rappresenta il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- Costo delle opere edili ( $\Sigma K$ ) 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 capitali corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI ;
- Profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

**Nello specifico si analizzano le singole categorie di spesa:**

**K1 - Costo tecnico di costruzione**

**Per la destinazione d'uso residenziale** il K1 è riferito alla superficie commerciale complessiva di mq.660 e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e le sistemazioni esterne.

E' rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

<b>FONTE</b>	<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>
Bollettino prezzi informativi della CC.II.AA. opere di edilizia residenziale di tipo medio	€/mq.900
Associazioni di categoria del settore costruzioni quali: imprese artigiane Imprese cooperative, piccole e medie imprese del settore privato	€/mq 1100
<b>VALORE MEDIO</b>	€/mq 1000
<b>Incremento del 10% per standard qualitativi in materia di biocompatibilità e sostenibilità compreso la certificazione in classe A</b>	<b>€/mq 1100</b>

**Per la destinazione commerciale e terziaria** il K1 è riferito alla superficie commerciale e direzionale complessiva di  $\text{mq.}986+1334 = 2320$  mq. e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali e l'utile d'impresa.

E' rilevabile dalle fonti riportate nella seguente tabella:

<b>FONTE</b>	<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>
Bollettino prezzi informativi della CC.II.AA. opere di edilizia residenziale di tipo medio	€/mq.700
Associazioni di categoria del settore costruzioni quali: imprese artigiane	



Imprese cooperative, piccole e medie imprese del settore privato	€/mq 900
VALORE MEDIO	€/mq 800
<b>Incremento del 12,5% per standard qualitativi in materia di biocompatibilità e sostenibilità compreso la certificazione energetica in classe A</b>	€/mq 900

**Altri costi da prevedere riguardano:**

- **Demolizione dei fabbricati esistenti: prezzo a corpo € 20.000,00**
- **Realizzazione del parcheggio pertinenziale (Pp) interrato da realizzare in cemento armato per le funzioni previste dal progetto attuativo, nel rispetto della fattibilità geologica indicata nella scheda normativa n.20 del secondo POC:**

**mq. 2000 x 300 €/mq. = € 600.000,00**

**K2 - Oneri professionali**

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali che si assumono nella misura del 8% del costo di costruzione "K1".

**K3 - Contributi da versare al ritiro del Permesso di Costruire e costo di costruzione**

Per la realizzazione di nuovi interventi diretti convenzionati, l'Amministrazione comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, fognature ecc.) previste nel disegno urbanistico dell'ambito di trasformazione e riportate nella convenzione attuativa.

Inoltre il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del Permesso di Costruire, degli oneri di urbanizzazione secondaria al contributo commisurato al costo di costruzione

Nel caso specifico, l'area risulta urbanizzata e servita da tutte le principali reti energetiche e tecnologiche, ne consegue una incidenza di costi modesta per il completamento di queste opere, che si stimano nell'ordine di:

- parcheggi pubblici a raso: mq. 1040 x 60,00 €/mq.	€.	62.400,00
- verde elementare attrezzato:mq.2.400,00 x 10,00 €/mq	€.	24.000,00
- reti di allacciamento gas-acqua-fognatura,Enel: a corpo	€.	<u>20.000,00</u>
- <b>Totale costi di urbanizzazione primaria</b>	€.	<b>106.400,00</b>
- oneri di urbanizzazione secondaria	€.	50.875,00
- oneri contributo costo di costruzione	€.	<u>63.803,00</u>
- <b>Totale oneri e contributo costo di costruzione</b>	€.	<b>114.678,00</b>
- <b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	€.	<b>221.078,00</b>

### **Ip - Interessi passivi**

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori stessi.

Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati.

Nel caso in esame, si prevedono tempi di realizzazione sui 3 anni, il tasso di interesse viene assunto nella misura del 5%.

Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizze fideiussorie.

### **PI - Profitto di un ordinario imprenditore**

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo, ovvero profitto al lordo delle imposte ed oneri di gestione, che si attesta nella misura del 15% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

### **Va - Determinazione del valore medio dell'area edificabile**

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata, si ottiene il **valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione.**

Nel caso in esame si ottengono i seguenti valori:

**Area Resid/Comm/Terziaria ex Consorzio agrario**

Sup.area territoriale (ST) mq	5.940		
Superficie fondiaria (SF) mq	2.500	Indice di densità fond.(If) mq/mq	1
Superficie utile (SU) mq	2.500		
		prezzo di mercato residenza €/mq	€ 1.800,00
		prezzo di mercato comm.le €/mq	€ 2.500,00
		prezzo di mercato terziario €/mq	€ 1.600,00
Sup.lorda vendibile residenza mq	600		
Sup.lorda vendibile accessoria mq	60		
Sup.lorda vendibile totale mq	660	Valore medio residenza	€ 1.188.000
Sup.lorda vendibile comm.le mq	986	Valore medio comm.le	€ 2.465.000
Sup.lorda vendibile terziaria mq	1.334	Valore medio terziario	€ 2.134.400
		Valore medio totale (Vm)	€ 5.787.400
		Valore unit. VTU=VT/ST	€ 185,53
<b>Costo tecnico di costruzione K1</b>		<b>V. a 3 anni area V.a=VTU/(1+r)<sup>n</sup></b>	<b>€ 160,27</b>
Residenza mq 660 x1.100 €/mq	€ 726.000		
Comm./direz. mq 2320 x 900 €/mq	€ 2.088.000		
<b>Totale costo di costruzione K1</b>	<b>€ 2.814.000</b>	<b>Valore attualizzato complessivo area</b>	<b>€ 952.002</b>
<b>Altri costi di costruzione:</b>			
Costo Semint.mq.2000 x 300 €/mq	€ 600.000		
Demolizione fabb.esistente (a corpo)	€ 20.000		
<b>Oneri profess.li K2 (8% totale K1)</b>	<b>€ 225.120</b>		
<b>Oneri urb.primaria/second.c.c K3</b>	<b>€ 221.078</b>		
<b>1° Totale costi</b>	<b>€ 3.880.198</b>		
<b>Profitto imprenditore PI (15%)</b>	<b>€ 582.030</b>		
<b>2° Totale costi</b>	<b>€ 4.462.228</b>		
<b>Interessi passivi Ip (5% 2° totale costi)</b>	<b>€ 223.111</b>		
<b>Totale complessivo</b>	<b>€ 4.685.339</b>		
<b>Valore terreno (VT)</b>	<b>€ 1.102.061</b>		

## CONCLUSIONI

Applicando quindi il criterio di stima analitica basato sul valore di trasformazione, il valore medio dell'area edificabile attualizzato risulta essere di € 160,00 (arrotondato) per ogni mq. di superficie territoriale ed il valore complessivo è pari ad € 950.400.

Il Tecnico incaricato  
Del Rio Ing. Giuliano



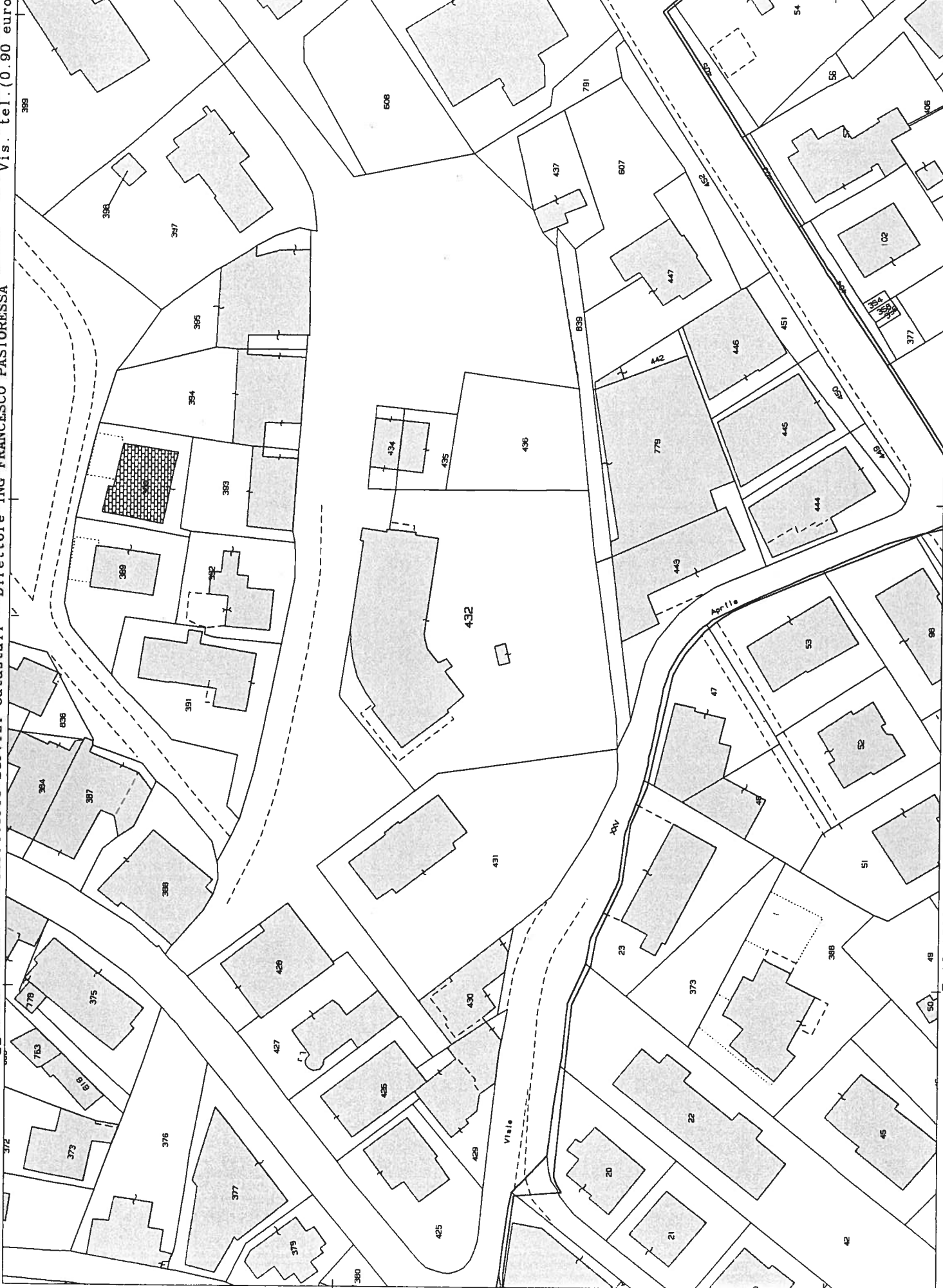
## ALLEGATI:

1. Estratto foglio di mappa catastale;
2. Visura catastale;
3. Schede planimetriche del fabbricato da demolire;
4. Scheda normativa n.20 del 2° POC;
5. Verifica dell'interesse culturale da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
6. Documentazione fotografica dei fabbricati da demolire.

Ufficio provinciale di Poggoreale - Ufficio Servizi Catastrali - Direttore ING FRANCESCO PASTORESSA

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: CASTELNUOVO NEI MONTI  
Foglio: 39  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
4-Dic-2015 17:50:36  
Prot. n. 1273271/2015



N=4920900

E=1611500

1 Particella 432



Ufficio Provinciale di Reggio Nell'Emilia - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 04/12/2015 - Ora: 17.37.44 Fine  
Visura n.: T268163 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CASTELNOVO NE' MONTI ( Codice: C219)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA Foglio: 39 Particella: 432 Sub.: 1
<b>Unità immobiliare</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	39	432	1	Cens.	Zona	D/8				Euro 2.061,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2011 n. 53535.1/2011 in atti dal 21/02/2011 (protocollo n. RE0079120) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE
<b>Indirizzo</b>												
effettuata con prot. n. RE01473/6/2008 del 19/08/08												
<b>Notifica</b>												
VIA AL MONUMENTO piano: T;												
Partita												
Mod.58												

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	
1	COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI con sede in CASTELNOVO NE' MONTI del 20/03/2003 n. 16343.1/2003 in atti dal 20/03/2003 (protocollo n. 65094)	CODICE FISCALE 00442010351*
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Reggio Nell'Emilia - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 04/12/2015 - Ora: 17.38.18 Fine  
Visura n.: T268399 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CASTELNOVO NE' MONTI ( Codice: C219)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA Foglio: 39 Particella: 432 Sub.: 2

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		39	432	2			A/4	2	8 vani	Totale: 143 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 143 m <sup>2</sup>	Euro 330,53	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA AL MONUMENTO piano: 1;												

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CASTELNOVO NE MONTI con sede in CASTELNOVO NE' MONTI del 20/03/2003 n. 16345.1/2003 in atti dal 20/03/2003 (protocollo n. 65096)		00442010351*	(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Ufficio Provinciale di Reggio Nell'Emilia - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 04/12/2015 - Ora: 17.34.58 Fine  
Visura n.: T267046 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CASTELNOVO NE' MONTI ( Codice: C219)		
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA		
	Foglio: 39 Particella: 434		

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	
1	39	434	-	FUD ACCERT	00 96		Agrario Impianto meccanografico del 16/02/1980
<b>Notifica</b>				Partita		2258	

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI			00442010351*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Ufficio Provinciale di Reggio Nell'Emilia - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 04/12/2015 - Ora: 17.35.51 Fine  
Visura n.: T267428 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2015

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CASTELNOVO NE' MONTI ( Codice: C219)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di REGGIO NELL'EMILIA</b> <b>Foglio: 39 Particella: 435</b>

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	39	435	-	FUD ACCERT	01 90		Agrario	
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>	13640			<b>Impianto meccanografico del 16/02/1980</b>

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI		00442010351*	(1) Proprieta` per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				<b>CASTELNOVO NE' MONTI</b> Registrazione:

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Reggio Nell'Emilia - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 04/12/2015 - Ora: 17.36.35 Fine  
 Visura n.: T267709 Pag: 1

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2015

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CASTELNOVO NE' MONTI ( Codice: C219)</b>
	<b>Provincia di REGGIO NELL'EMILIA</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 39 Particella: 436</b>
<b>Immobile</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	39	436		-	SEMINATIVO 2	06 00	BMA	Dominicale Euro 2,14 L. 4.140 Agrario Euro 1,24 L. 2.400	Impianto meccanografico del 16/02/1980
Notifica				Partita		2258			

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI	00442010351*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

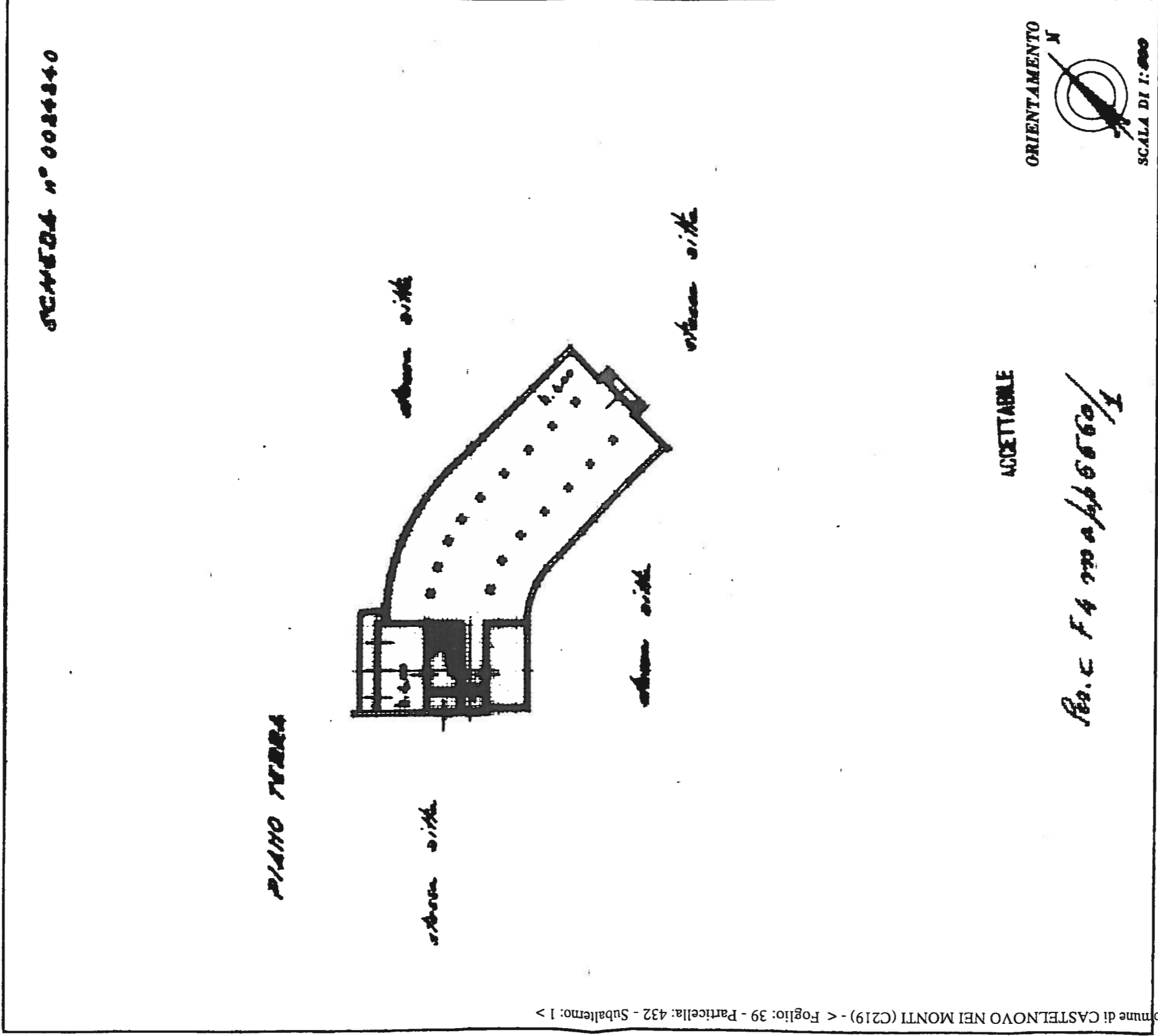


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Lire  
20

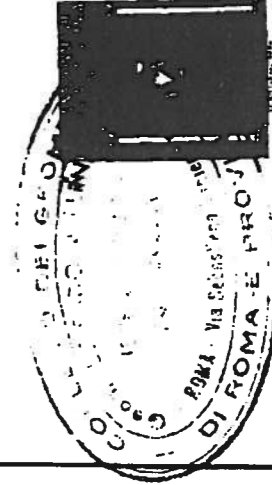
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CASTELNUOVO NEI MONTI**  
Ditta **Federazione Italiana dei Consorzi Agrari**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PIGGIO EMILIA**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 9-11-62  
PROT. N° 1774/156



Compilata dal **Geometra**  
**Ferdinando de Padova**  
Iscritto all'Albo dei **Geom.**  
della Provincia di **Roma**  
DATA **13 Ottobre 1962**  
Firma: *Ferdinando de Padova*



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

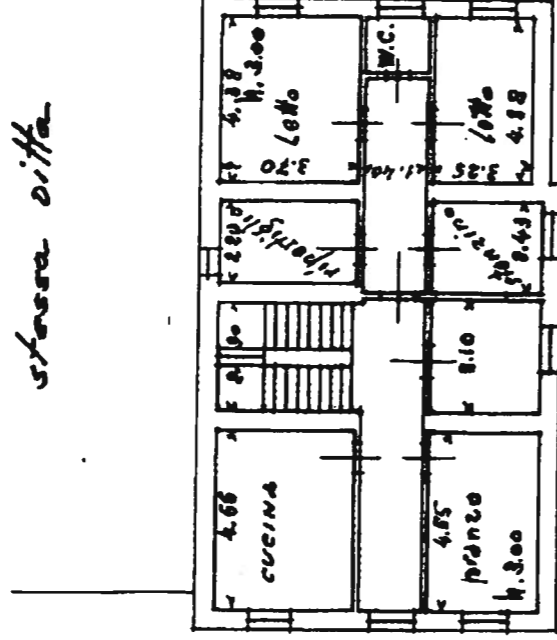
Lire  
**20**

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CASTELNUOVO NEI MONTI** Via  
**Ditta Federazione Italiana dei Consorzi Agrari**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **REGGIO EMILIA**

SCHEDA N° 0856819

PIANO PRIMO



stessa ditta

stessa ditta

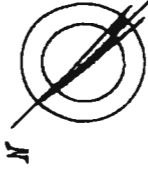
stessa ditta

stessa ditta

10 metri

Situazione al 04/12/2016 - Comune di CASTELNUOVO NEI MONTI (C219) - < Foglio: 39 - Particella: 432 - Subalterno: 2 >

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

ACCETTABILE

Ar. c F4 m app. 6660/2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 9-11-62  
PROT. N° 1771/155

Compilata dal **Geometra**  
(Titolo, nome e cognome del firmatario)  
**Domenico De Paola**  
Iscritto all'Albo dei Geom.  
della Provincia di **Roma**  
DATA **13 Ottobre 1962**  
Firma:

## IDENTIFICAZIONE AMBITO N. 20

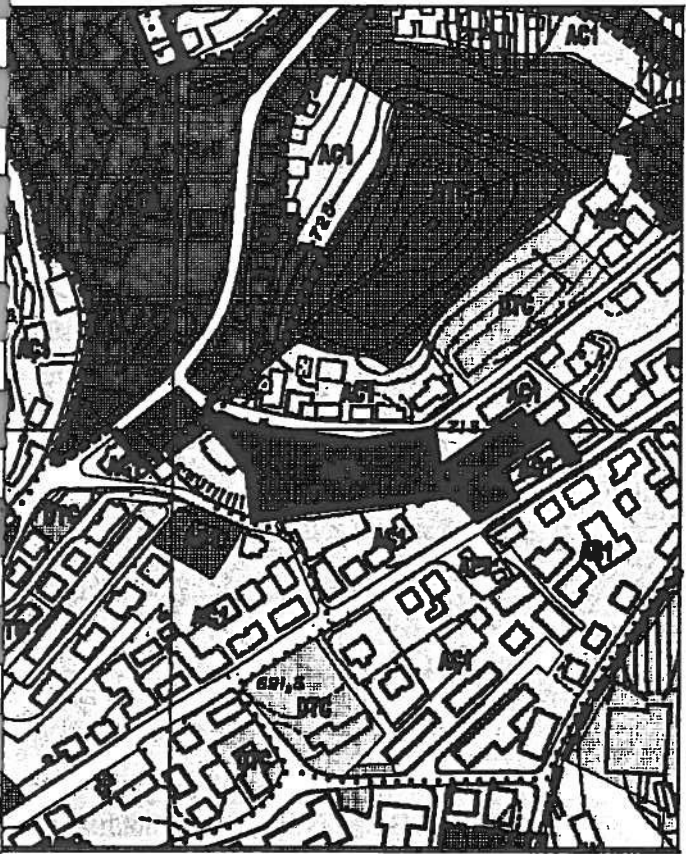
## APTc - AMBITO PRODUTTIVO - COMMERCIALE - DIREZIONALE DA TRASFORMARE TRAMITE PUA

Proprietari / proponenti	Amministrazione Comunale di Castelnovo ne' Monti
Mappali di proprietà Interessati	Fg. 39 mapp. 434 - 435 - 436 - 432 + strada
Superficie catastale di proprietà interessata	6.850 mq. (misurazione grafica)

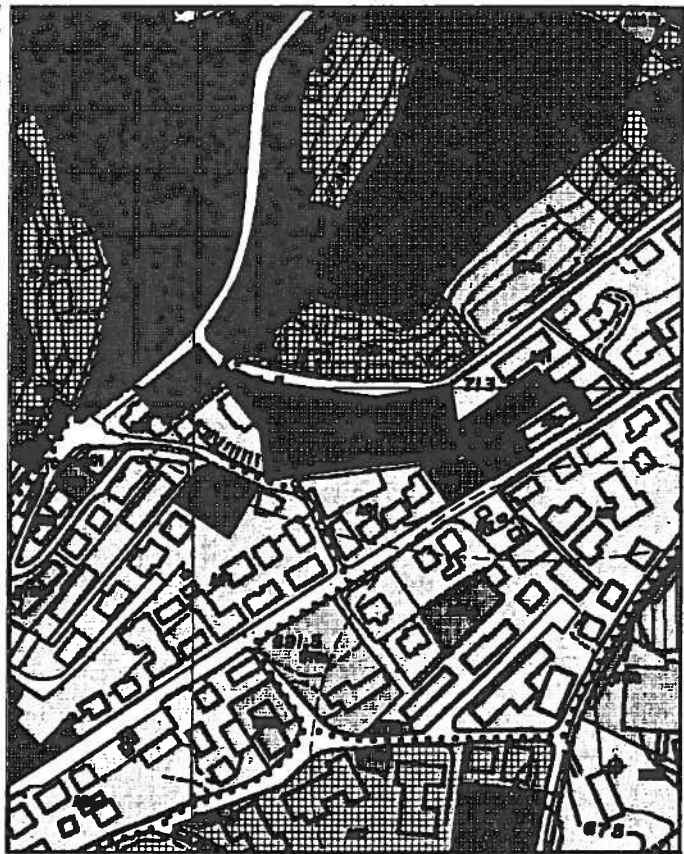
## Inserimento in POC al 100% della potenzialità edificatoria totale

	DATI DI P.S.C. - R.U.E.	DATI DI P.O.C.
Superficie territoriale	ST = circa 6.950 mq.	ST = 6.850 mq.
UT max	UT = 0,50 mq/mq	UT = <del>0,50</del> 0,435 mq/mq
IF max	Max 5 Mc/Mq nei casi di demolizione e ricostruzione	Max 5 Mc/Mq nei casi di demolizione e ricostruzione
SU costruibile max	6.950 x 0,50 = mq 3.475 di cui 975 mq ad usi pubblici e 2.500 mq ad usi terziari con possibilità di articolare diversamente gli usi in sede di POC	6.850 x <del>0,50</del> 0,435 = mq <del>3.425</del> 2.980 di cui: 975 848 mq ad usi pubblici <del>4.950</del> 1.696 mq ad usi terziari <del>500</del> 436 mq ad usi residenziali.
Funzioni ammesse	Usi pubblici Usi terziari	Usi pubblici Usi terziari Usi residenziali
Parcheggi pubblici di U1 (PU1)	> 5 mq/ab. insediabile > 40 mq/100mq di superfici utili ad usi commerciali - direzionali e per servizi collettivi	> 5 mq/ab. insediabile > 40 mq/100mq di superfici utili ad usi commerciali - direzionali e per servizi collettivi
Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'Art. 94.3 del RUE	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'Art. 94.3 del RUE
Spazi permeabili	> 30% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato	Min 2.055 mq. (30% St)

<p><b>Limiti e condizioni di fattibilità</b></p>	<p>L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se finalizzata alla riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'intera area.</p> <p><b>Limiti e condizioni di fattibilità geologica:</b> vedi relazione di fattibilità geologica adeguata alla sismica redatta dallo studio di Geologia GeoLog.</p> <p><b>Osservazioni e Prescrizioni particolari:</b> Ambito riconosciuto come storica "ex discarica" del paese, presso la quale sono stati conferiti, per decenni, materiali di risulta/ rifiuti di varia natura.</p> <p>Dall'analisi del progetto di massima, si deduce che le fondazioni dell'edificio, a meno che non si prevedano improbabili (in questo caso) appoggi "a gradoni", finiranno per gravare in parte sulla roccia del substrato, in parte sulla vecchia copertura, ma in parte anche sul riporto.</p> <p>Il quadro dei cedimenti e movimenti attesi è complesso per l'indefornabilità della roccia, la compressibilità variabile delle argille naturali e la difficile classificazione geomeccanica del riporto.</p> <p>Pertanto, volendo mantenere le sezioni del progetto, occorrerà prevedere "berlinesi" per il sostegno dei fronti di scavo e fondazioni su pali.</p> <p>In sede di PUA va prodotta la relazione di fattibilità geologica e sismica di dettaglio.</p> <p><b>Limiti e condizioni di sostenibilità ecologico - ambientale:</b> vanno recepite ed approfondite in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto le indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico - ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.</p>
<p><b>Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica</b></p>	<p>L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario - PUA di iniziativa pubblica - finalizzato alla riqualificazione urbanistico - edilizia dell'area precisando che gli spazi ineditati dovranno essere sistemati a verde pubblico e piazza parcheggio</p>
<p><b>Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste</b></p>	<p>Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.</p> <p>di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL e previa autorizzazione IREN</p> <p>del sistema di accessibilità carrabile</p> <p>di percorsi ciclo-pedonali di connessione con le aree e i servizi circostanti;</p> <p>dei parcheggi pubblici secondo le quantità minime stabilite in sede di PUA e comunque in quantità non inferiore a 5 mq/ab. insediabile e a 40 mq/100 mq di SU ad usi commerciali - direzionali e per servizi collettivi</p> <p>Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST) da sistemare a verde pubblico.</p>
<p><b>Modalità di attuazione</b></p>	<p>Intervento preventivo tramite PUA di iniziativa pubblica, con predisposizione di progetto planivolumetrico unitario esteso all'intero ambito in conformità al perimetro riportato nella Scheda di assetto urbanistico del POC.</p>
<p><b>Interventi ammessi prima del PUA</b></p>	<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti.</p> <p>Realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclo-pedonali, parcheggi e viabilità per pubblica utilità.</p>



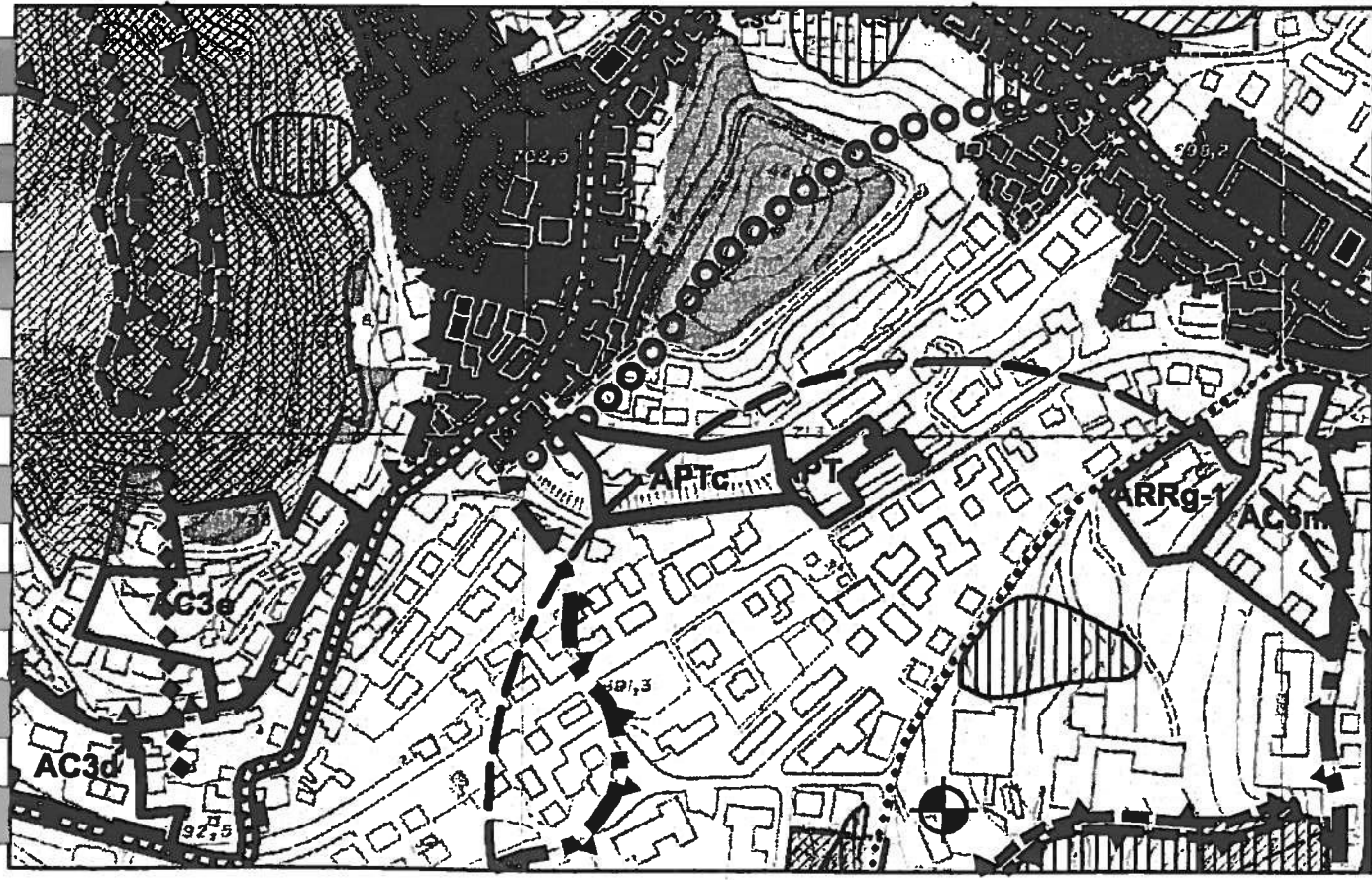
Estratto PSC - Tav. PSC P1.E - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.



Estratto RUE - Tav. RUE P5.1 - scala 1:5000 con individuazione ambito inserito nel P.O.C.

**Tavola dei Vincoli del 2° POC con individuazione dell' ambito**

scala 1:5000







**Ministero per i Beni e le Attività Culturali**

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI  
E PAESAGGISTICI DELL'EMILIA ROMAGNA  
Via S. Isaia, 20 - 40123 BOLOGNA  
Tel. 0513397011 - Fax 0513397077  
E-mail: [dr-ero@beniculturali.it](mailto:dr-ero@beniculturali.it)  
PEC [mbac-dr-ero@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-dr-ero@mailcert.beniculturali.it)

Bologna 28 SET 2010

Al Comune di Castelnuovo ne' Monti  
Piazza Gramsci, 1  
42035 CASTELNOVO NE' MONTI (RE)

Alla Soprintendenza per i Beni  
Architettonici e Paesaggistici per le  
prov. di Bologna, Modena e Reggio E.  
Via IV Novembre 5 - 40123 BOLOGNA

Alla Soprintendenza per i Beni  
Archeologici dell'Emilia Romagna  
Via Belle Arti n. 52 - BOLOGNA

COMUNE DI CASTELNOVO MONTI	
01. OTT. 2010	
PROTOCOLLO N° 15080	CLAS..... FASC.....

Class. 34.07.01/139.4  
Prot. n. 14545

Allegato n. ....

Risposta al foglio n. .... del

**OGGETTO: CASTELNOVO NE' MONTI (RE)**  
**Ex Consorzio Agrario, sito in piazzale Giacomo Matteotti, 8**  
**Dati catastali: foglio 39 part. 432**  
**Proprietà: Comune di Castelnuovo ne' Monti**  
**Verifica dell'interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del Decreto Legislativo 42/2004 e del D.D. del 6 febbraio 2004, così come modificato dal Decreto 28 febbraio 2005, e del D.D. del 25 gennaio 2005.**

Con riferimento all'immobile indicato in oggetto, visto il parere di competenza espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Bologna, Modena e Reggio Emilia con nota prot. n. 8943 del 22 giugno 2010, questa Direzione Regionale ritiene che l'immobile medesimo non presenti i requisiti di interesse culturale di cui agli artt.10 e 12 del D.Lgs. 42/2004.

L'edificio in esame, costruito fra il 1935 e il 1938 come consorzio agrario per la raccolta e lo stivaggio del frumento, fu dismesso dalla sua primaria destinazione d'uso e adibito a sede di varie attività ricreative associazioni locali. Concepito per uso utilitaristico, il fabbricato fu edificato con materiali modesti e con un impianto che, a parte l'andamento curvilineo, non presenta alcuna peculiarità dell'architettura razionalista del tempo: pertanto non presenta un interesse storico architettonico tale da giustificare un provvedimento di tutela.

Si rammenta inoltre alla proprietà, in caso di interventi relativi al sottosuolo, quanto previsto dagli artt. 28, 90 e segg. del sopra citato D.Lgs. 42/2004 in materia di tutela archeologica e quanto previsto dagli artt. 95 e 96 del Decreto Lgs.163/2006 per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico.

IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch. *Carla Di Francesco*

CAI/ PFR





COMUNE DI  
CASTELNOVO MONTI

27. GEN. 2011

PROTOCOLLO N° 1233...  
CAT.....CLAS.....FASC.....

Bologna 24 GEN 2011

Ministero per i Beni e le Attività  
Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI  
E PAESAGGISTICI DELL'EMILIA ROMAGNA  
Via S. Isaia, 20 - 40123 BOLOGNA  
Tel. 0513397011 - Fax 0513397077  
E-mail: [dr-ero@beniculturali.it](mailto:dr-ero@beniculturali.it)  
PEC [mbac-dr-ero@mailcen.beniculturali.it](mailto:mbac-dr-ero@mailcen.beniculturali.it)

Al Comune di Castelnovo ne' Monti  
Piazza Gramsci, 1  
42035 Castelnovo ne' Monti (RE)

Alla Soprintendenza per i Beni  
Architettonici e Paesaggistici per le  
prov. di Bologna, Modena e Reggio E.  
Via IV Novembre 5 - 40123 BOLOGNA

p.c.

Alla Soprintendenza per i Beni  
Archeologici dell'Emilia Romagna  
Via Belle Arti n. 52 - BOLOGNA

Class. 34.07.01/139.5

Prot. n. 1130 Allegati n.

Risposta al foglio n. del

**OGGETTO: CASTELNOVO NE' MONTI**

Edificio in piazzale Matteotti 7, sito in Piazzale Matteotti n. 7

Dati catastali: foglio 39 part. 434, 435

Proprietà: Comune di Castelnovo ne' Monti (RE)

Verifica dell'interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del Decreto Legislativo 42/2004 e del D.D. del 6 febbraio 2004, così come modificato dal Decreto 28 febbraio 2005, e del D.D. del 25 gennaio 2005.

Con riferimento all'immobile indicato in oggetto, visto il parere di competenza espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Bologna, Modena e Reggio Emilia con nota prot. n. 17620 del 23/11/2010, questa Direzione Regionale ritiene che l'immobile medesimo non presenti i requisiti di interesse culturale di cui agli artt.10 e 12 del D.Lgs. 42/2004.

L'edificio in esame, costruito attorno alla metà degli anni Cinquanta del XX secolo, secondo le tecniche costruttive dell'epoca, è stato sede per molti anni dell' "ufficio del lavoro", attualmente vi risiedono diverse associazioni.

Il fabbricato, a pianta rettangolare, si sviluppa con un solo piano fuori terra con strutture verticali in muratura di laterizio intonacata. Il prospetto principale, a sud, presenta, due finestre laterali e una rientranza centrale che accoglie due porte di ingresso, sopraelevate di due gradini rispetto al piano stradale; i prospetti est e ovest sono scanditi dalla successione regolare di tre grandi finestre rettangolari, mentre quello settentrionale presenta tre aperture non simmetriche.

L'edificio, per la semplicità tipologica e stilistica, non presenta caratteri storico- architettonici di rilievo e pertanto non possiede interesse culturale.

Si rammenta inoltre alla proprietà, in caso di interventi relativi al sottosuolo, quanto previsto dagli artt. 28, 90 e segg. del sopra citato D.Lgs. 42/2004 in materia di tutela archeologica e quanto previsto dagli artt. 95 e 96 del Decreto Lgs.163/2006 per quanto concerne la verifica preventiva dell'interesse archeologico.

IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch. Carla Di Francesco

LG/ PFR  
A









