



Comune di Castelnovo ne' Monti

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2017-2019

APPROVATO con Delibera di Consiglio Comunale n. del .





Comune di Castelnuovo ne' Monti

Settore Lavori pubblici patrimonio ambiente
Servizio lavori pubblici e patrimonio
Responsabile Chiara Cantini
P.zza Gramsci 1 – Castelnuovo ne' Monti
Tel 0522 610 247 255 242 224 Fax 0522 810 947
lavoripubblici@comune.castelnuovo-nemonti.re.it

Settore Pianificazione e gestione del territorio
Servizio urbanistica e sistema informativo
territoriale
Responsabile Daniele Corradini
P.zza Gramsci 1 – Castelnuovo ne' Monti
Tel 0522 610 222 225 Fax 0522 810 947
urbanistica@comune.castelnuovo-nemonti.re.it

OGGETTO: Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/ 2008, convertito in Legge n. 133/2008- Anni 2016-2018 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA E STIMA DI MASSIMA

PREMESSO

- che il D.L. 25 giugno 2008, n.112 (convertito in Legge 6 agosto 2008, n. 133 e smi.) "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria", all'articolo 58 stabilisce che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;
- che il soprarichiamato decreto stabilisce, altresì, che l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica;
- che la Corte Costituzionale con sentenza 16-30 dicembre 2009 n. 340 (pubblicata in Gazz. Uff. 7 gennaio 2010, n. 1 - Prima serie speciale), ha dichiarato relativamente all'art. 58 D.L. 25 giugno 2008, n.112 -convertito in Legge 6 agosto 2008, n. 133:
 - l'illegittimità costituzionale del comma 1, esclusa la proposizione iniziale: «L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica»;
- che la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del Piano delle Alienazioni costituisce quindi la classificazione dei beni ivi contenuti come patrimonio disponibile;
- che all'art. 2 del Regolamento per l'Alienazione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Castelnuovo ne' Monti (approvato con delibera del C.C. n. 42/2003) si stabilisce che "1) I beni da alienare sono individuati , con il relativo valore, nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale . Il valore è espresso in base ad una stima di massima effettuata dal servizio patrimonio del comune. 2) L'indicazione in bilancio ha valore di atto fondamentale del Consiglio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 42 lett. l) del D.Lgs. 267/2000 e smi., a condizione che la stima definitiva del valore del bene, redatta secondo le modalità di cui al successivo art. 3, concluda con un prezzo non inferiore a quello stimato in via di massima";

Si allegano di seguito le schede riassuntive relative alle integrazioni al **PIANO DELLE**



Comune di Castelnuovo ne' Monti

ALIENAZIONI IMMOBILIARI per gli anni 2017-2019 ad eccezione delle voci relative a:

- reliquati stradali per i quali è sufficiente, ai sensi dell'art. 2) comma 4) del Regolamento per l'Alienazione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Castelnuovo ne' Monti (approvato con delibera del C.C. n. 42/2003), l'indicazione generica di alienazione dei beni appartenenti a tale categoria con la stima del conseguente presunto introito complessivo;
- vendita di aree peep già concesse in diritto di superficie e scioglimento di vincoli convenzionali aree peep già in proprietà, in quanto procedure consentite dal quadro normativo vigente e già approvate in atti di indirizzo del consiglio comunale;

IMMOBILE DENOMINATO EX GIUDICE DI PACE

- Il Comune di Castelnuovo ne' Monti è proprietario di un immobile posto nel capoluogo di Castelnuovo ne' Monti, censito al Catasto Fabbricati al foglio 39 - Particella: 245 - Subalterno: 3;
- L'immobile sopra descritto è stato sede per anni del Giudice di Pace che però ha spostato l'attività dal 2015 presso il tribunale di Reggio Emilia;
- È interesse dell'amministrazione comunale valorizzare tale immobile e valutare la possibilità anche di alienarlo, previo inserimento nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/ 2008, convertito in Legge n. 133/2008;

CONSIDERATO che è stato affidato l'incarico per l'espletamento della stima dell'edificio posto nel capoluogo di Castelnuovo ne' Monti, come sopra descritto

VISTA ed integralmente richiamata la perizia di stima rassegnata dal tecnico appositamente incaricato, allegata alla presente:

si indica come stima per l'alienazione del bene sopra descritto il valore di euro 600.000,00 (seicentomila/00)

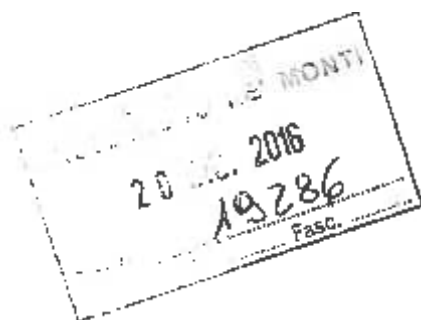
Castelnuovo ne' Monti, 21 febbraio 2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO E AMBIENTE
(Ing. Chiara Cantini)



IL RESPONSABILE DEL SETTORE
PROMUOVIMENTO E PROMOZIONE DEL
TERRITORIO
(Geom. Daniele Corradini)





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 Via Roma,7 del Capoluogo di proprietà comunale
(Palazzo ex Giudice di Pace).

Trasmissione Relazione di Stima

Con riferimento all'incarico, per la stima del bene immobile di Via Roma n.7
del Capoluogo di proprietà comunale (Palazzo ex Giudice di Pace), il sottoscritto tecnico
incaricato trasmette n.2 originali della relazione di stima.

Distinti saluti

Castelnovo ne'Monti, 19/12/2016

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 MERCATO RELATIVO AL
BENE IMMOBILE DI VIA ROMA,7 (PALAZZO EX
GIUDICE DI PACE) A CASTELNOVO NE' MONTI



Dicembre 2016

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



A) IMMOBILE DI VIA ROMA N.7 A CASTELNOVO NE' MONTI

A.1 Descrizione della zona

L'immobile, di proprietà Comunale, è situato nel centro capoluogo di Castelnuovo ne' Monti, in via Roma n.7, all'inizio del paese, in prossimità dell'Ospedale S. Anna e in vicinanza ad altre infrastrutture pubbliche quali gli uffici decentrati dei servizi sociali comunali, della Polizia Municipale, della scuola di musica, delle scuole superiori e di un'area a verde pubblico attrezzato destinata a parco urbano.

Nella zona sono inoltre presenti diversi negozi con diverse tabelle merceologiche quali generi alimentari, bar ristoranti, cartolerie, macellerie e supermarket.

A.2 Descrizione dell'immobile

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica di forma parallelepipedica su 3 piani con scala di collegamento ai vari piani localizzata all'estremità ovest dell'immobile, ed è costruito in aderenza ad altri due fabbricati di cui, quello censito al mapp.235 sub.4, di proprietà dell'Azienda USL di Reggio Emilia è attualmente destinato ad uffici amministrativi e in parte, a sede del Servizio infermieristico domiciliare, quello censito al mapp.242, è attualmente destinato ad attività commerciali al piano terra e a residenza per i piani primo e secondo.

Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni nell'epoca di edificazione per queste tipologie di fabbricati, (che presumibilmente si può ipotizzare agli inizi degli anni 60) con strutture portanti in c.a. e in muratura di blocchi lapidei, finiture delle murature e pareti interne con intonaco e tinteggiatura.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

Il fabbricato, la cui prima funzione è stata quella di ospitare gli uffici della prefettura, successivamente gli uffici della pretura, poi quelli del giudice di pace, è attualmente utilizzato saltuariamente per corsi di apprendimento della lingua italiana da parte di migranti.

La disposizione interna degli spazi vede, al piano interrato localizzati attualmente gli spazi destinati ad archivio comunale oltre la centrale termica, ai piani rialzato, primo e secondo sono localizzati i vari spazi destinati ad uffici e ad aule con i relativi servizi igienici.

L'immobile è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria e prevenzione incendi negli anni 2007 e 2008 da parte dell'Amministrazione Comunale, quali il rinnovamento dell'impianto elettrico, compreso la sostituzione dei corpi illuminanti, il rifacimento di alcuni servizi igienici, la realizzazione di pareti divisorie in cartongesso, il tinteggio interno e il montaggio di nuove porte interne.

In generale lo stato di conservazione si può considerare normale.

A.3 DATI CATASTALI E DIMENSIONALI

Il fabbricato interessato dalla stima è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo ne' Monti al Foglio 39 Particella 245 sub 3 cat. B/4 classe U, Consistenza 2777 m³, Sup. Cat. 705 m² Rendita Euro 3.585,50;

A.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

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

Centri Storici Urbani (CS) e Nuclei Storici (NS) Art.16 delle N.T.A.

Il PSC si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto delle categorie di intervento assegnate nelle tavole della disciplina particolareggiata del RUE,

Tav.1-Tav.P1a-Tav.2-Tav.2°-Tav.3 Art.103-Art.103.12 delle N.T.A."Disciplina del Sistema Insediativo Storico e Archeologico"

A.4.1 Verifica dell'interesse culturale:

La Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale dell'Emilia Romagna del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, con nota del 25/11/2016 prot.11088, ha comunicato all'Amministrazione Comunale di Castelnuovo ne' Monti' che l'immobile oggetto di stima non presenta i requisiti di interesse culturale di cui agli art. 10 e 12 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.

A.5 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

Ristrutturazione dell'edificio esistente senza possibilità di ampliamento.

I criteri di stima e valutazione vengono effettuati secondo l'aspetto economico del valore di mercato con **procedimento sintetico.**

A.5.1 Calcolo della superficie commerciale:

I criteri di calcolo della superficie commerciale sono desunti dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate.

Con riferimento agli uffici" strutturati, la superficie commerciale è data dalla somma:

- della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento;
- Dalla quota percentuale delle superfici delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, posti auto coperti e scoperti etc.)

Nel computo della superficie complessiva sono esclusi i locali principali o accessori, o loro parti, aventi altezza utile inferiore a mt.1,50.

Superficie omogeneizzata:

La superficie dell'area scoperta viene omogeneizzata nella misura del 10%;

Le pertinenze esclusive accessorie e a servizio (dotazioni interne) vengono omogeneizzate al 50% della superficie se comunicante con i vani principali, al 25% della superficie qualora non comunicante.

A.5.2 Quotazioni del mercato immobiliare:

Nel procedimento estimativo sintetico occorre innanzitutto individuare le quotazioni che il mercato immobiliare offre per immobili di caratteristiche similari nella zona di riferimento.

Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di cui oggettivamente occorre tener conto sono quelle contenute nei precedenti capitoli descrittivi di inquadramento della zona e dell'immobile del quale trattasi.

Il parametro tecnico di riferimento nel caso specifico è imposto dalle consuetudini di mercato e non può che trovare riscontro nella superficie commerciale anzi calcolata; le quotazioni di riferimento sono infatti accreditate sul mq.lordo vendibile.

Per quanto riguarda la ricerca dei valori medi unitari di riferimento, stante le difficoltà del mercato immobiliare, si fa riferimento alla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Fonte OMI), nonché da alcune agenzie Immobiliari agenti sul territorio.

Dalla comparazione di questi valori si ipotizza un valore medio base che può variare tra € 1.300,00 e 1.500,00 € per ogni mq. di superficie lorda vendibile.

SI ADOTTA

Quotazione unitaria di base: € 1.400,00 per ogni mq. di superficie lorda vendibile.

A.5.3 Superficie commerciale:

Superficie per funzione principale: Superficie utile lorda: 535 mq.

Superficie Accessoria Diretta (scale, locali seminterrati):238,45mq. coeff. correttivo 0,50
= 119,25 mq.

Superficie Accessoria Diretta (porticato):94,50 mq. coeff. correttivo 0,50 = 47,25 mq.

Superficie Accessoria Indiretta (C.T.): 11,61 mq, coeff. correttivo 0,25 = 2,90 mq.

Totale superficie commerciale arrotondata: 705 mq.

A.5.4 Valutazione

Dalla stima condotta per comparazione, si ottiene quindi per l'immobile in oggetto, il valore risultante dalla **valutazione della superficie oggetto di compravendita** moltiplicata per la rispettiva quotazione:

Superficie commerciale di 705 mq x 1.400,00 €/mq. = € 987.000,00

Tale valore deve essere attualizzato, in quanto riferito al costo attuale dell'immobile considerato nuovo o ristrutturato a nuovo; occorre pertanto considerare i tempi necessari per la ristrutturazione, che si ipotizza in due anni (tenuto conto dei tempi di rilascio del titolo abilitativo e dei tempi di esecuzione dei lavori).

Il tasso di sconto all'attualità che viene assunto è pari al 8% annuo, corrispondente ad una media tra il costo del denaro per gli investimenti immobiliari e le rendite da investimenti immobiliari.

Il valore attuale dell'immobile è pertanto dato dalla seguente formula $VA = VF / (1+r)^n$ dove VF è pari ad € 1.057.500,00 "r" è pari a 8% ed "n" è il numero di anni pari a due, si ha pertanto il seguente Valore Attuale: $987.000,00 / (1+0,08)^2 = € 846.193,41$ che si arrotonda in € 846.000,00

In considerazione della stima dei costi di ristrutturazione ed adeguamento della struttura in oggetto alle normative vigenti sulla sicurezza e igiene dei locali quali:

- servoscala o elevatore per superamento barriere architettoniche interne;
- messa a norma dell'impianto elettrico al secondo piano;
- isolamento termico esterno;
- sostituzione dei serramenti esterni;
- rifacimento dei bagni al piano secondo;

il cui costo medio di 350,00 € al mq. di superficie commerciale, comporta un costo complessivo arrotondato di € 246.000,00, che andrà dedotto dal valore attuale di stima.

La stima di massima di tale costo è comprensiva dei costi di progettazione, direzione lavori, collaudi, eventuali imprevisti, oneri fiscali ed esposizione finanziaria e oneri per la sicurezza.

Dallo scomputo del costo di tali interventi, si ottiene una valutazione dello stato attuale dell'edificio giungendo sinteticamente a ritenere congruo un valore attuale di
 $(€ 846.000,00 - 246.000,00) = € 600.000,00$

A.5.5 Conclusioni

Il più probabile valore di mercato del bene immobile, di proprietà del Comune di Castelnuovo ne' Monti, censito al catasto fabbricati, Foglio 39 Particella 245 sub 3 cat. B/4 classe U, Consistenza 2777 m³, Sup. Cat. 705 m² Rendita Euro 3.585,50; si può ritenere congruo per un importo complessivo arrotondato pari ad **€ 600.000,00 (Euroseicentomila/00)**

Il Tecnico Incaricato

(Dott. Ing. Giuliano Del Rio)

Albo Ingegneri Provincia di R.E. n.487



ALLEGATI:

1. Estratto foglio di mappa
2. Visura catastale
3. Copia planimetria catasto del fabbricato

Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia Ufficio Provinciale Territoriale Dott. Stefano Zoni

Via. tel. (0.90 euro)



F. 1611000

I. Parlinella. 245



Ufficio Provinciale di Reggio Nell'Emilia - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 02/03/2016 - Ora: 10.06.01 Fine

Visura n.: T55509 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/03/2016

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/10/2001

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	245	3			R/4	U	2777 m²		Euro 3.585,50 1. - 6.942,500	VARIAZIONE del 19/10/2001 n. 3588.1/2001 in atti dal 19/10/2001 (protocollo n. 179291) AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo Annotazioni VIA ROMA n. 7 piano: S1-T-1-2; classamento proposto (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 19/10/2001

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI BENEFERARI
	COMUNE DI CASTELNUOVO NE' MONTI	DATA		
1	COMUNE DI CASTELNUOVO NE' MONTI	19/10/2001		(1) Proprietà per 1000/1000

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:
- sezione urbana C foglio 2 particella 221 subaltemo 1
- sezione urbana C foglio 2 particella 221 subaltemo 2

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/03/2016

Data: 02/03/2016 - Ora: 10.06.01 Segue

Visura n.: T55509 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di CASTELNOVO NE MONTI (Codice: C219)
Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Fabbricati Foglio: 39 Particella: 245 Sub.: 3

INTESTATO

1 COMUNE DI CASTELNUOVO NE MONTI

(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria			Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale
1		39	245	3			B/4	U	2777 m ²	705 m ²	Entro 3.585,50	Variazione del 09/11/2015 - Incremento in misura dei dati di superficie.

Indirizzo Annotazioni
VIA ROMA n. 7 piano: S1-T-1-2;
classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma3 (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/10/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria			Classe	Consistenza	Superficie Catastale
1		39	245	3			B/4	U	2777 m ²		Entro 3.585,50	VARIAZIONE NRI. CLASSAMENTO del 21/10/2002 n. 128194.1/2302 in atti dal 21/10/2002 (protocollo n. 291093); VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo Annotazioni
VIA ROMA n. 7 piano: S1-T-1-2;
classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma3 (D.M. 701/94)



Ufficio Provinciale di Reggio Nell'Emilia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/03/2016 - Ora: 18:08:56 Fine
Visura n.: T335055 Pag: 1

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2016

Dati della richiesta

Comune di **CASTELNOVO NE' MONTI** (Codice: C219)

Provincia di **REGGIO NELL'EMILIA**

Foglio: **39** Particella: **245** Sub.: **3**

Catasto fabbricati

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Metrica	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	39	245	3	Cens.	B4	U	2777 m²	Catastale Totale: 705 m²	Euro 3.585,50	Variazione del 09/11/2015 - Inasimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo
Annotazioni
INTESTATO

VIA ROMA n. 7 piano: S1-T-1-2;
classamento proposto con decorati i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)

INTESTATO

N. 1

DIRITTI DERIVANTI DA

DATI ANAGRAFICI

COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI con sede in CASTELNOVO NE' MONTI
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 20/10/2001 n. 1912.1/2016 in atti del 08/03/2016 (protocollo n. R.0027650) Registrazione: Sede: -RRTT.

CODICE FISCALE

00442010351*

DIRITTI R ONERI REALI

(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

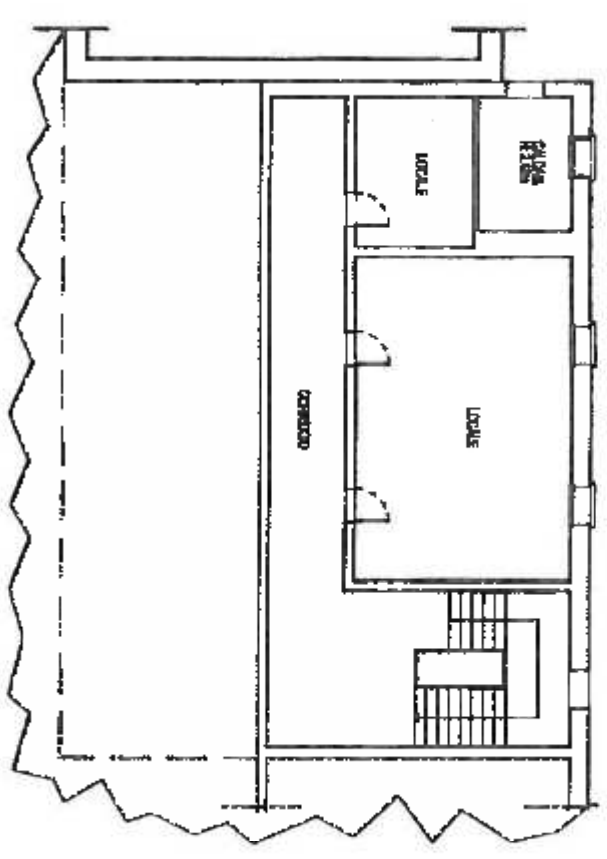
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

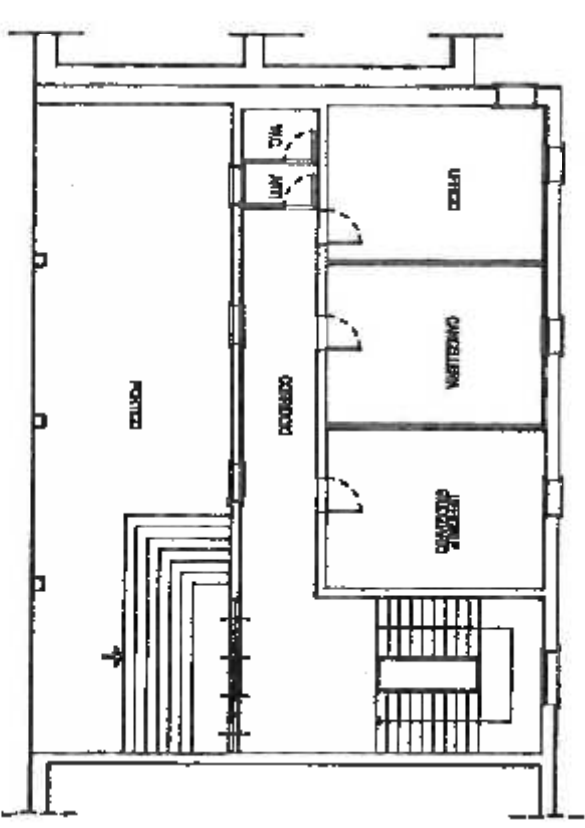
pianta piano seminterato

h: 2,23m.

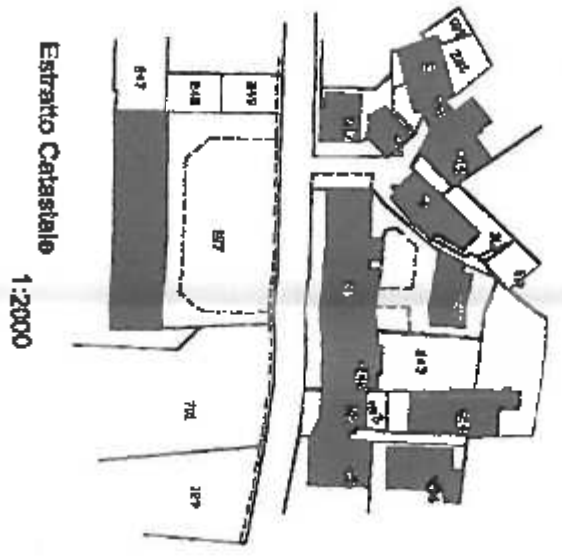


pianta piano terra

h: 3,17m.



10 metri

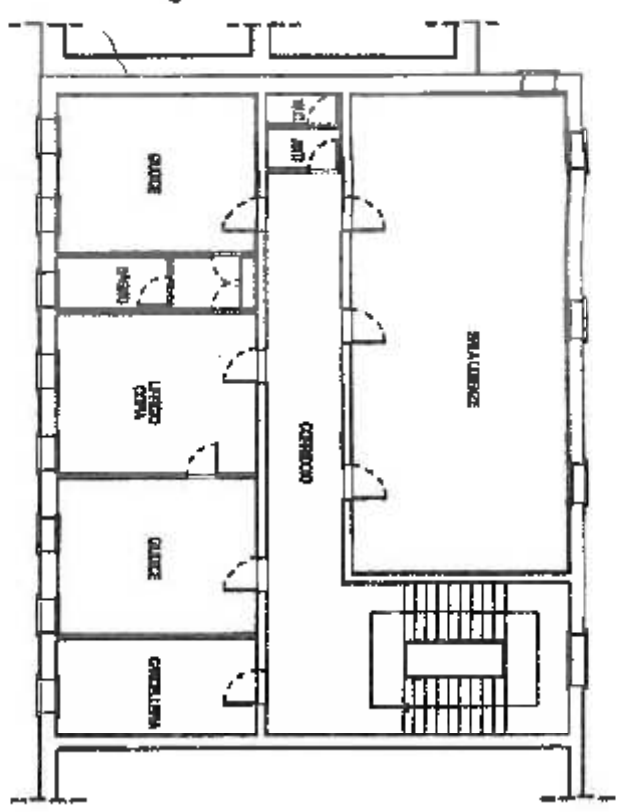


Estratto Catastale
1:2000

Modulo
A.V. n. 48
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (PCL 13-4-1939, N. 652)
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelnuovo ne Monti
VA. ROMA
CN. 7

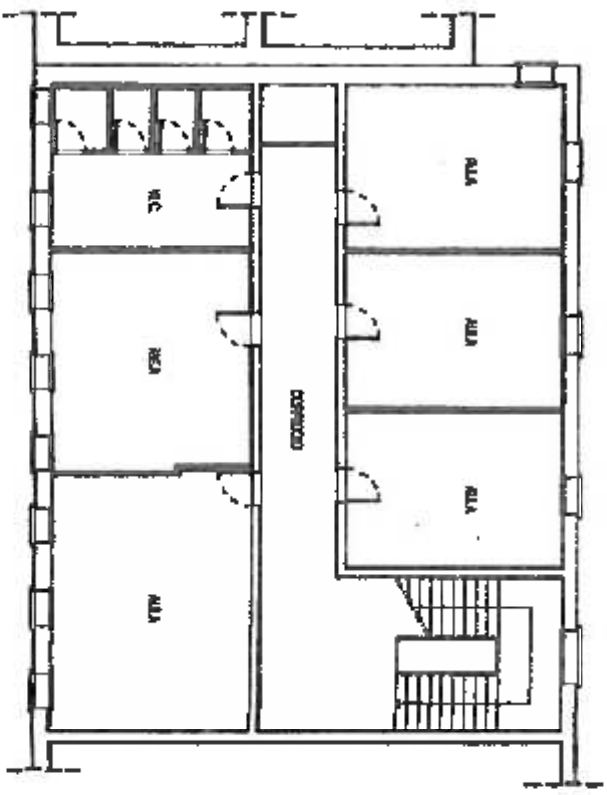
pianta piano primo

h: 3,21m.



pianta piano secondo

h: 3,05m.



Denominazione di N.C. Denuncia di Vendita	<input type="checkbox"/>	Completata dal Geom. Fabiani Paolo
Identificativi catastali F. 29 N. 248 P. 010	<input type="checkbox"/>	Istituto edilizio del della provincia di Reggio Emilia data di firma 17/10/01 data di deposito 19/10/01 data di pubblicazione 19/10/01
Registrato all'Ufficio di Registrazione di Modena il 19/10/01		