

COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

descrizione dei contenuti tecnici

ACCORDO OPERATIVO - EX. ART. 4, L.R. 21/12/2017 N. 24
"DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL
TERRITORIO" - RELATIVO ALLA NUOVA REALIZZAZIONE DI
INTERVENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE NEL
COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI, VIA ROMA 48.



COMMITTENZA

Immobiliare IL CENTRO srl
Via Rodolfo Morandi 21/B - 42035 Castelnovo Ne' Monti (RE)

PROGETTO ARCHITETTONICO

Arch. Tomas Ghisellini | TOMAS GHISELLINI ARCHITETTI
Via Pomposa, 58 - 44123 Ferrara (FE) | tel: 0532 64831
Via 47° Reggimento Fanteria, 8 - 73100 Lecce (LE) | tel: 0832 242281
mail: info@tomasghisellini.it

QUADRO GIURIDICO E SCHEMA CONVENZIONE

Avv. Federico Gualandi | GUALANDI & MINOTTI AVVOCATI
Via Altabella, 3 - 40126 Bologna (BO)
tel: 051 234050 | mail: info@studiogualandi-minotti.it

GEOLOGIA E GEOTECNICA

Dott. geol. Vittorio Monelli | GEOSTUDIO Geologi Associati
Via Franceschini, 26 - 42035 Castelnovo Ne' Monti (RE)
tel: 348 3227548 | mail: vittoriomonelli@gmail.com

VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO

Dott. Andrea Nicola | TEKNOACUSTICA
Via Orlandi, 32 - 43123 Parma (PR)
tel: 320 1510044 | mail: a.nicola@teknoacustica.it

spazio per ufficio tecnico

Data: dicembre 2021

oggetto elaborato:

Relazione di Standing Finanziario

codice elaborato

AO.R.RSF

scala/e:

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1-PREMESSA	3
2-DATI CATASTALI	3
3-DESCRIZIONE PROPRIETA' ED INTERVENTO	4
4-FOTOGRAFIE E MAPPA CATASTALE	5
5-COSTI DELL'INTERVENTO	7
6-STANDING ECONOMICO FINANZIARIO	10
7-CONCLUSIONI	10
8-DISCLAIMER	10

1-PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Giovanni Romei, nella presente agente in qualità di Legale Rappresentante dell'Immobiliare IL CENTRO s.r.l., redige tale relazione al fine di illustrare le peculiarità tecniche ed economiche dell'intervento in progetto inerente gli immobili di proprietà della predetta Società. La proprietà immobiliare risulta posta in via Roma n°48 a Castelnovo ne' Monti in Provincia di Reggio Emilia.

2-DATI CATASTALI

IMMOBILI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DI REGGIO EMILIA (C.F.)

INTESTATA:

IMMOBILIARE IL CENTRO SRL, sede Castelnovo né Monti (RE), P. IVA 01555510351; propr. 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza	Categoria ¹ e classe	Rendita
negozio	Comune di Castelnovo Monti Via Roma 48, Piano T	39	-	18 sub.1	15 mq.	C/1 di 8 [^] classe	299,80 €
appartamento	Comune di Castelnovo Monti Via Roma 48, Piano 1°	39	-	18 sub.2	5,5 vani	A/3 di 2 [^] classe	383,47 €

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 - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

appartamento	Comune di Castelnovo Monti Via Roma 48, Piano 2°	39	-	18 sub.3	3,5 vani	A/4 di 1 [^] classe	122,92 €
--------------	---	----	---	-----------------	----------	------------------------------	----------

IMMOBILI CENSITI AL CATASTO TERRENI DI REGGIO EMILIA (C.T.)

INTESTATA:

IMMOBILIARE IL CENTRO SRL, sede Castelnovo né Monti (RE), P. IVA 01555510351; propr. 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Superficie	Qualità e classe	Reddito
Terreno	Comune di Castelnovo Monti via Roma	39	-	691	4.619 mq.	Seminativo classe 3	RD 10,50 € RA 5,96 €

3-DESCRIZIONE PROPRIETA' ED INTERVENTO

La proprietà immobiliare, come accennato in premessa, è posta nella centralissima via Roma dell'abitato di Castelnovo ne' Monti, dell'omonimo Comune, tale proprietà sarà oggetto di radicale e complesso intervento edilizio da parte dell'Imm.re Il Centro srl, consistente nella demolizione del fabbricato esistente e costruzione di nuovo edificio occupante gran parte del fronte di via Roma. Il nuovo immobile avrà destinazione mista commerciale-residenziale e, sicuramente, data la posizione, potrà considerarsi commercialmente altamente appetibile; obiettivo della proprietà sarà quello di realizzare un edificio notevolmente performante per quanto riguarda il contenimento dei consumi energetici, abbinato ad un'estetica di alto livello, con cura dei particolari architettonici.

L'intervento, date le "impegnative" caratteristiche del terreno sul quale sorgerà il nuovo immobile dovute, in particolare, all'elevata pendenza del medesimo, dovrà prevedere importanti opere strutturali interraste (palificazioni in cemento armato).

Per quanto concerne le superfici che si andranno a realizzare, sono previsti complessivamente 970 mq circa, realizzando al secondo piano seminterrato n°6 autorimesse, n°6 cantine ed un locale ad uso deposito condominiale; al primo piano seminterrato n°3 depositi, un'abitazione ed un ufficio; al piano

terra (livello di via Roma) n°3 negozi pari a complessivi 185 mq (circa) con relative pertinenze comuni (ingresso, ascensore, galleria, ecc.); al piano primo n°3 abitazioni/uffici pari a complessivi 170 mq (circa) oltre a parti comuni; al piano secondo n°1 alloggio/ufficio di 111 mq (circa) oltre a parti comuni.

Nel dettaglio, i prezzi di alienazione ipotizzati nella seguente relazione, sono quantificabili in € 19.000,00 circa a corpo per ciascuna autorimessa, € 6.000,00 circa a corpo per ciascuna cantina, €/mq 970,00 circa per i magazzini, €/mq 3.000,00 per i negozi, €/mq 2.700,00 per gli uffici ed €/mq 2.500,00 per gli alloggi.

4-FOTOGRAFIE E MAPPA CATASTALE



Figura 1: vista aerea della zona (evidenziata in giallo l'area oggetto d'intervento)



Figura 2: vista da via Roma



Figura 3: vista da via Roma

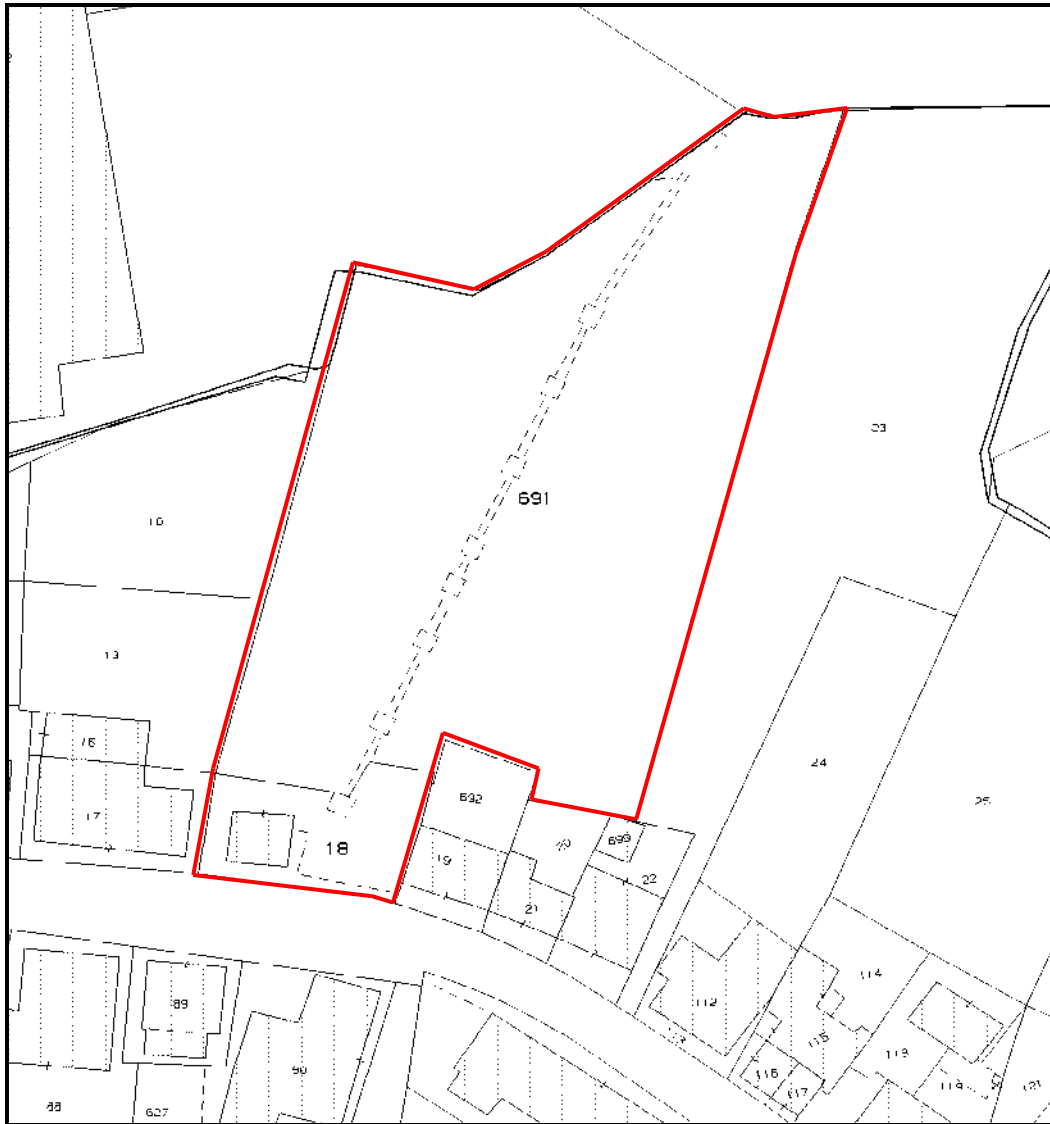


Figura 4: estratto di mappa catastale foglio 39 (proprietà Imm.re Il Centro delimitata da linea rossa)

5-COSTI DELL'INTERVENTO

Il sottoscritto produce qui di seguito il quadro economico relativo all'intervento edilizio da realizzarsi, prendendo in esame previsioni di costi e ricavi distribuiti tra i vari anni futuri, in particolare l'inizio dei lavori dei primi interventi di consolidamento strutturale (palificazioni in cemento armato) è previsto per il periodo marzo-aprile 2023, a seguire tutte le altre opere.

COSTI

C1 (costo 1) - Progettazione

Il costo relativo alla progettazione è stimato in € 80.000,00;

C2 (costo 2) – Spese bancarie

Il costo relativo alle spese bancarie è stimato in € 50.000,00;

C3 (costo 3) - Geologo

Il costo relativo alle prestazioni rese dal geologo è stimato in € 8.000,00;

C4 (costo 4) – Acquisto edificabilità commerciale

Il costo relativo all'acquisto dell'edificabilità commerciale è stimato in € 120.000,00;

C5 (costo 5) – Oneri comunali

Il costo relativo agli oneri comunali è stimato in € 115.000,00;

C6 (costo 6) – Spese notarili

Il costo relativo alle spese notarili è stimato in € 10.000,00;

C7 (costo 7) - Commercialista

Il costo relativo alle prestazioni professionali rese dal commercialista è stimato in € 10.000,00;

C8 (costo 8) - Imprese

Il costo relativo ai lavori eseguiti dalle imprese in € 1.000.000,00;

C9 (costo 9) – Direzione Lavori

Il costo relativo alle prestazioni della Direzione Lavori è stimato in € 45.000,00;

C10 (costo 10) - Assicurazione

Il costo relativo alla stipula di assicurazioni è stimato in € 10.000,00;

Costo complessivo dell'operazione

$C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6 + C7 + C8 + C9 + C10 = € 1.448.000,00$

Costo complessivo arrotondato a € 1.448.000,00

RICAVI

Vendita n. 6 autorimesse (a corpo)

tot. € 115.000,00

Vendita n. 6 cantine (a corpo)

tot. € 37.000,00

Vendita n. 3 magazzini

tot. € 105.000,00

Vendita n. 3 negozi pari a 185 mq (circa)

(mq. 185 x €/mq. 3.000,00)

tot. € 555.000,00

Vendita n. 1 ufficio pari a 40 mq (circa)

oltre a parti comuni

(1 x mq. 40 x €/mq. 2.700)

tot. € 108.000,00

Vendita n. 5 alloggi pari a 281 mq (circa)

(mq. 281 x €/mq. 2.500,00)

tot. € 702.500,00

totale dei ricavi € 1.622.500,00

Totale ricavi arrotondati € 1.622.500,00

Risulta un margine di profitto di circa il 12% sul totale dei costi.

6-STANDING ECONOMICO FINANZIARIO

Si precisa che la società proponente l'intervento, intende darne realizzazione, prevalentemente attraverso finanziamenti bancari, autofinanziamento mediante la preventiva vendita delle varie unità immobiliari e, infine, con mezzi propri.

7-CONCLUSIONI

Infine, lo scrivente, tende a ribadire il fatto ed a portare a conoscenza dei destinatari della presente relazione, l'aspetto riguardante le difficoltà logistiche che la proprietà dovrà incontrare durante lo svolgimento del cantiere, in quanto si andrà ad operare in zona inserita tra edifici già costruiti o ristrutturati di recente e di esigua dimensione per quanto riguarda le necessarie opere "cantieristiche".

8-DISCLAIMER

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dello scrivente.
- Le stime, i costi, le raccomandazioni e le opinioni presentate in questa relazione sono fornite sulla base dell'esperienza e di un giudizio professionale e non costituiscono garanzie e/o certificazioni.
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto dalla predetta Società, restando, tuttavia a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta di chiarimento di quanto fin qui redatto.

L'incaricato dalla Società



geom. Giovanni Romei