ALLEGATO 5)

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DI EN.COR. SRL, CON SEDE IN CORREGGIO, AI FINI DELLA ALIENAZIONE A MEZZO ASTA PUBBLICA DELLA SOCIETA'

A seguito di incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale Proprietaria, io sottoscritto Ingegnere Fausto Armani, C.F. RMN FST 64T21 H223C, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Emilia al n. 930, dirigente del V Settore del Comune di Correggio, ho proceduto alla redazione della presente perizia di stima degli immobili in oggetto, di proprietà della società En.Cor. srl o detenuti dalla stessa in diritto di superficie, al fine di determinare il più probabile valore di mercato da considerare nella prevista procedura di alienazione della suddetta società mediante asta pubblica.

In particolare, le valorizzazioni contenute nella presente perizia tengono conto della vendita in lotto unico della società, comprendente i beni immobili e gli impianti di proprietà funzionalmente connessi e dedicati all'esercizio delle attività caratteristiche della società.

Elenco dei beni immobili oggetto di stima :

IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ EN.COR. SRL

1. CENTRALE EVA – via Pio La Torre, Correggio
2. TERRENO AGRICOLO EX DOLCI/BONINI – via Gandhi, Correggio
3. TERRENO AGRICOLO EX SALVARANI NOVELLA – via Fossa Faiella, Correggio

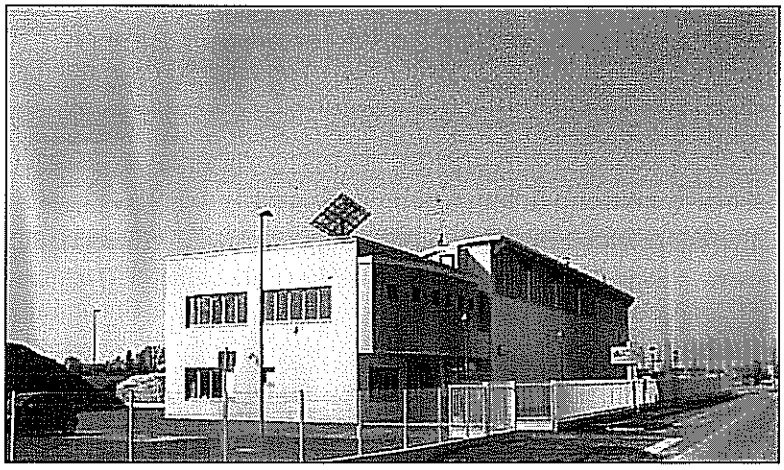
TERRENI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CORREGGIO, CEDUTI IN DIRITTO DI SUPERFICIE ALLA EN.COR. SRL

1. SCUOLA SAN FRANCESCO – 2° LOTTO – via Zavattini, Correggio
2. EX ISOLA DEL RIUSO
3. AREA EX-CHICCHI VIA GANDHI
4. AREA ZONA NUOVO STADIO

IMMOBILI DI PROPRIETA'

1. CENTRALE EVA

via Pio La Torre, Correggio



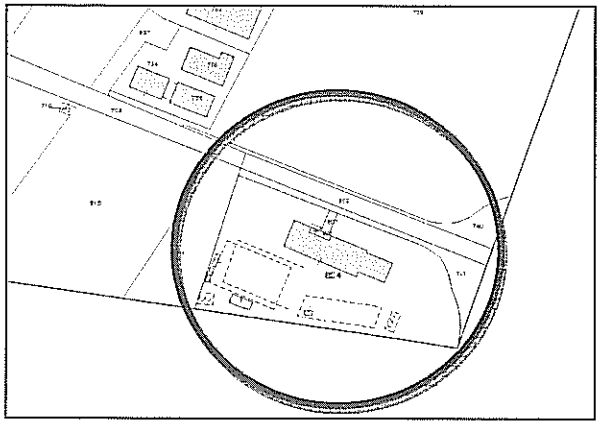
Identificazione e ubicazione dell'immobile

Oggetto di perizia è un complesso immobiliare costituito da terreni e fabbricati ubicati a Correggio, avente superficie complessiva pari a 9.139 mq catastali, posto ad est del capoluogo comunale, in via Pio La Torre nn. 16/18, in corrispondenza dell'incrocio con la tangenziale est.

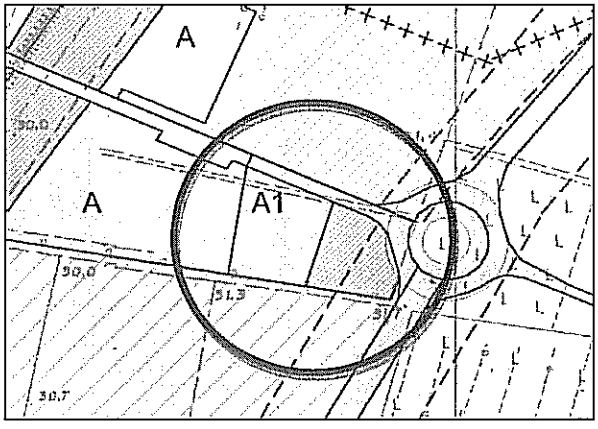
Catastalmente gli immobili sono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Correggio al Fg. 56, Mappali :

- 804 sub. 1, cat. D/1, rendita Euro 25.741,70 (mq. 9.031 con soprastanti palazzina uffici, capannone e tettoie);
- 805 cat. D/1, rendita Euro 72,00 (mq. 29, cabina Enel);
- 806 cat. D/1, rendita Euro 154,00 (mq. 11, locale contatori);
- 807, area urbana di mq 68 (area esterna di accesso alla cabina Enel).

Come evidenziato, tutti gli edifici, risultano classificati in categoria D/1: "Opifici".



Estratto di mappa catastale FG 56



Estratto del P.R.G. comunale vigente

I suddetti terreni e fabbricati, di proprietà della società En.Cor. srl, ospitano numerosi impianti destinati alla produzione di energia da fonti rinnovabili, che tuttavia **non sono oggetto** della presente perizia di

stima, che riguarda esclusivamente i diversi cespiti immobiliari e le sole componenti impiantistiche connesse alla loro funzionalità generale.

Caratteristiche urbanistiche dell'area

Urbanisticamente, gli immobili ricadono in area destinata dal vigente PRG del Comune di Correggio in parte a zona G.1 – per servizi di base (art. 107 delle NTA) e in parte a zona F.2 – Attrezzature Tecniche e Tecnologiche (art. 100 delle NTA), entrambe edificabili con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,60 mq/mq.

In considerazione della realizzazione di edifici per una superficie complessiva di 3.236 mq circa, l'area dispone di una capacità edificatoria residua di circa 2.247 mq.

Nella zona G.1 sono ammesse le strutture tecnologiche e gli impianti (con i relativi servizi) di produzione energetica da fonti rinnovabili, mentre per la porzione di area ricadente in zona F.2, in aggiunta agli usi generalmente previsti in tali ambiti urbanistici è ammessa anche l'attività privata di raccolta, recupero e riciclaggio di rifiuti e materiali di scarto.

Per quanto sopra, si evidenzia la conformità urbanistica degli immobili realizzati da En.Cor. srl rispetto alle indicazioni del PRG vigente.

Descrizione degli immobili

In dettaglio, il cespite comprende una palazzina uffici su due piani, un capannone in cemento armato prefabbricato, una tettoia metallica ed una pensilina metallica.

L'area cortiliva pertinenziale è stata attrezzata a cura della stessa En.Cor. srl con spazi pavimentati di deposito materiali, spazi carrabili di manovra e parcheggio, aree verdi e tutte le dotazioni necessarie per la completa urbanizzazione dell'area, quali impianto di fognatura acque bianche e acque nere, allacciamento alle reti di distribuzione dei servizi elettrico, gas, telefonico e dell'acqua potabile.

In particolare, siccome l'area oggetto di stima non è servita dall'impianto di fognatura pubblica, nell'urbanizzazione dell'area è stata realizzata una fossa imhoff per il trattamento degli scarichi dei servizi igienici (non essendo presenti altri scarichi di acque nere) e una vasca di trattamento di acque di prima pioggia, per il trattamento delle acque meteoriche raccolte da coperture e piazzali.

Il complesso immobiliare ospita la sede della Società proprietaria, nonché diversi impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, come di seguito descritto.

Per tale motivo, in aggiunta alle opere edili ed alle opere di urbanizzazione generale, l'area è stata attrezzata con ulteriori dotazioni impiantistiche, idonee a garantire l'operatività di En.Cor. srl.

Tali dotazioni risultano oggettivamente straordinarie rispetto al normale allestimento di un sito produttivo e di tale circostanza si è tenuto conto nella definizione del valore dei fabbricati presenti.

Strutture Edilizie

Palazzina Uffici

L'edificio ha pianta rettangolare orientata secondo l'asse principale del lotto, in continuità con il capannone adiacente, occupa una superficie di sedime di circa 205 mq e si sviluppa su due piani fuori terra.

Il fabbricato è stato realizzato con criteri di particolare attenzione al risparmio energetico ed ha raggiunto un fabbisogno energetico corrispondente alla classe B.

La palazzina ospita gli uffici sede della En.cor. srl, una sala per riunioni e corsi, servizi igienici, ascensore e locali tecnici comprendenti le apparecchiature di comando della centrale di produzione di energia, per un totale complessivo di 383,39 mq. di superficie utile.

La copertura piana ospita impianti solari per la produzione di energia, costituiti da un impianto solare termico a tubi sottovuoto e da un impianto a pannelli fotovoltaici con inseguitore solare.

L'edificio è stato realizzato con strutture in cemento armato gettate in opera, solai prefabbricati a lastra e tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata a tempera.

I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in granitogress.

In tutti i locali è presente una controsoffittatura per il passaggio dell'impiantistica principale.

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato, mentre i serramenti sono in alluminio a taglio termico .

La palazzina ha una dotazione impiantistica completa e funzionante comprendente comprensiva di :

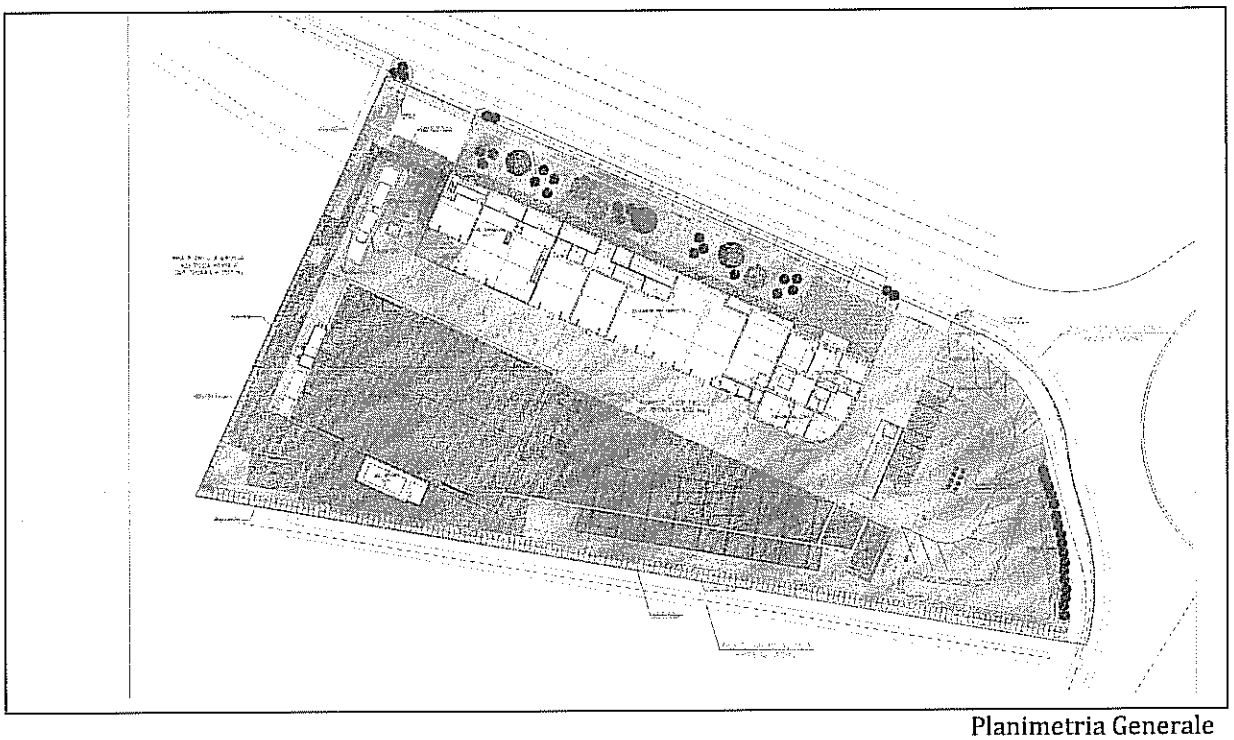
- Impianto elettrico
- Impianto illuminazione ordinaria e di emergenza, con plafoniere a controsoffitto
- Impianto di riscaldamento a pavimento e di raffrescamento ad aria primaria
- Impianto di distribuzione dell'acqua acqua potabile
- Impianto scarichi fognari
- Impianto ascensore
- Impianto anti intrusione
- Rete trasmissione dati esteso a tutta la centrale
- Server di rete
- Centralino telefonico e telefax

Come detto, la palazzina uffici ricade all'interno del lotto recintato comune a tutti gli immobili, con doppio accesso carraio da via Pio La Torre.

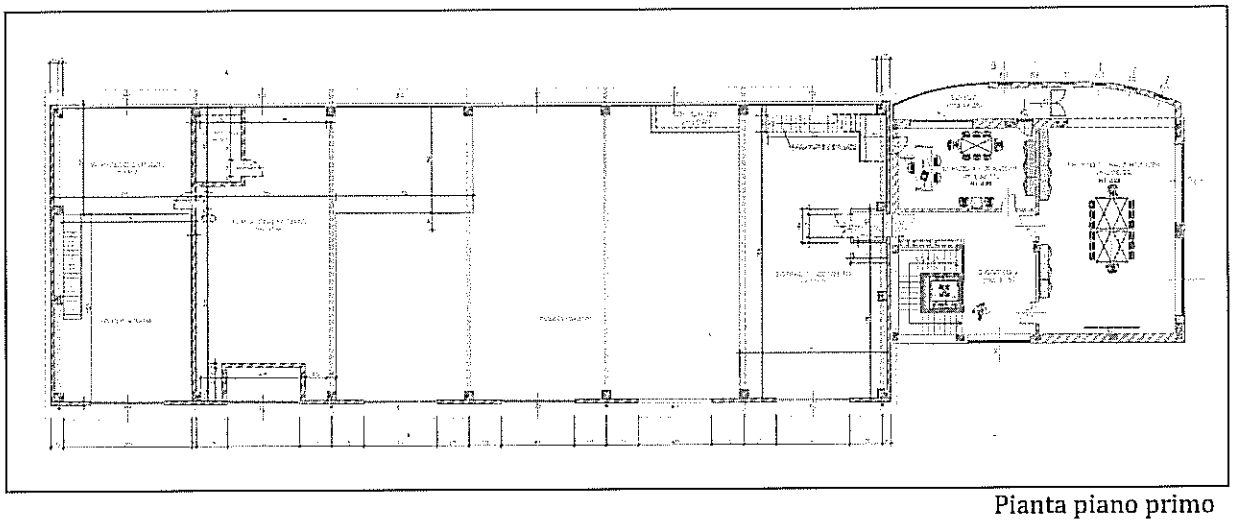
L'edificio è dotato di un ingresso pedonale principale, sul lato nord antistante via Pio la Torre e da uno di servizio posto sul retro.

Dal disimpegno del vano scala è anche possibile accedere direttamente all'interno del capannone impianti, edificato in adiacenza, lungo il lato ovest. Un analogo collegamento è presente al primo piano.

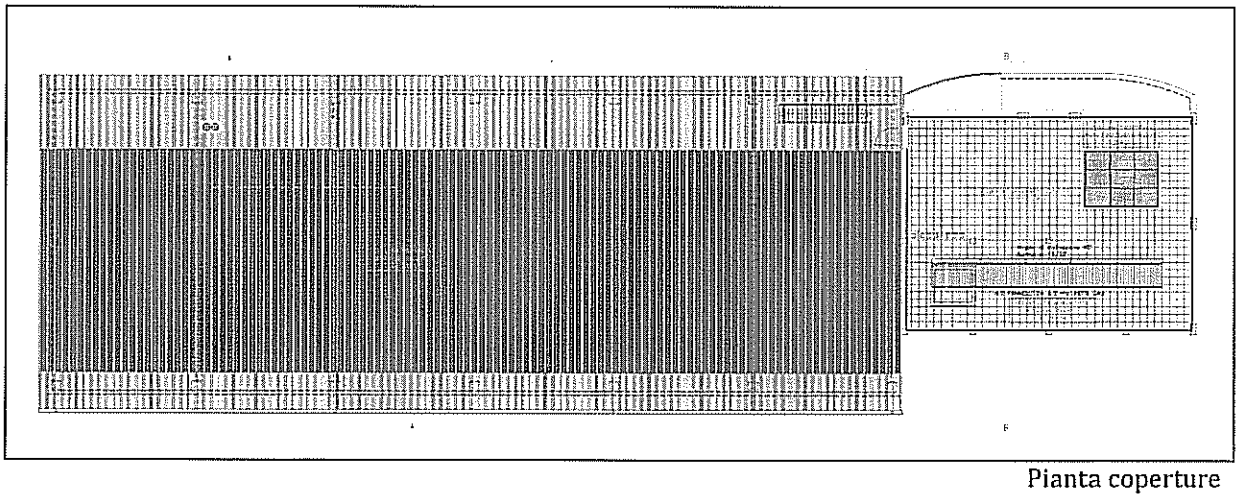
Caratteristiche distributive



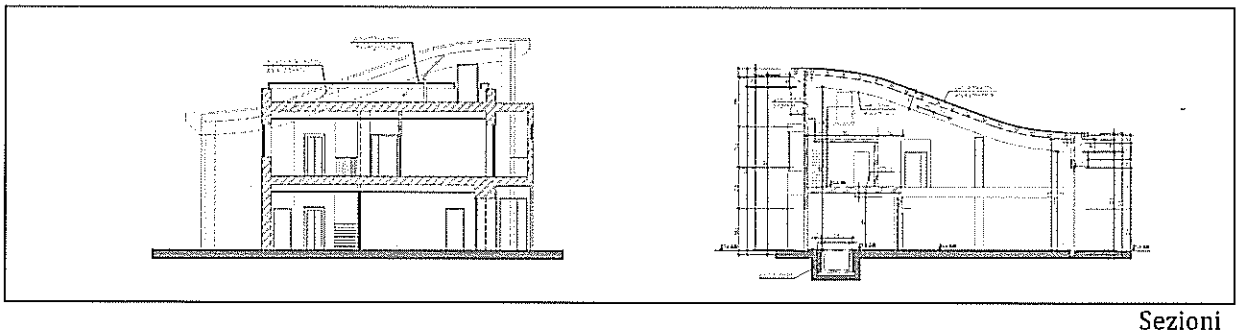
Planimetria Generale



Pianta piano primo



Pianta coperture



Sezioni

Capannone Impianti

L'edificio ha pianta rettangolare orientata secondo l'asse principale del lotto, con lato lungo parallelo a via Pio La Torre.

Il fabbricato occupa una superficie di sedime di circa 752 mq e risulta destinato ad ospitare diversi impianti dedicati alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Il capannone ha una struttura portante in cemento armato prefabbricato, rivestita con pannelli di tamponamento in cls prefabbricato.

La struttura di copertura è invece in legno lamellare, con soprastante manto in lamiera grecata di colore azzurro e pannelli fotovoltaici integrati a film sottile di colore blu (non oggetto della presente stima).

L'altezza utile interna è variabile tra i 6,0 mt. e 9,90 mt. In conseguenza della forma geometrica curva della copertura, appositamente studiata per l'ottimale alloggiamento ed orientamento a sud dei pannelli fotovoltaici.

Il capannone ospita alcuni soppalchi realizzati con solai in laterocemento, della superficie di circa 343 mq, ed altri soppalchi a struttura metallica per circa 100 mq, necessari per garantire l'operatività e la manutenzione delle apparecchiature presenti, principalmente costituite da motori ad olio vegetale e cogeneratori per la produzione di energia elettrica.

Internamente, l'edificio è suddiviso in diversi locali, utili per ospitare i motori, i cogeneratori, le pompe e le ulteriori attrezzature necessarie all'operatività dell'impianto, tra cui anche una cabina elettrica da 7 distinte connessioni e un locale contatori, entrambi con accesso diretto dall'esterno a servizio dell'Enel.

La pavimentazione degli spazi laboratoriali e di magazzino è in battuto di cemento lisciato, mentre pavimenti e rivestimenti di spogliatoio e servizi igienici sono in granitogress.

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato mentre gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato.

La separazione con i locali a rilevanza antincendio è compartimentato con porte metalliche antincendio.

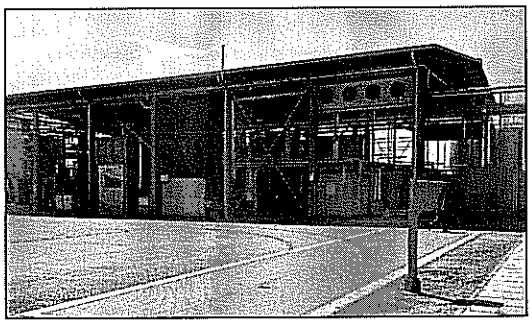
Come detto in altra sezione, il capannone è collegato alla palazzina uffici sia al piano terra che al primo piano, ma tuttavia ne risulta strutturalmente separato da un giunto sismico, per cui gli edifici sono distinti sia funzionalmente che strutturalmente.

Il capannone, nel quale non è prevista la presenza fissa di personale, non è né riscaldato né coibentato, mentre è dotato di aperture di ventilazione permanentemente aperte, protette da un grigliato metallico antipioggia.

La struttura è dotata di impianto elettrico con prese industriali, illuminazione ordinaria e di emergenza, spogliatoio e servizio igienico.

Tettoia Gassificatori

Nell'area è stata realizzata una tettoia metallica atta ad ospitare i gassificatori per la produzione di energia, con altezza sottotrave di 7,0 mt. e superficie di sedime pari a 1.107,73 mq.

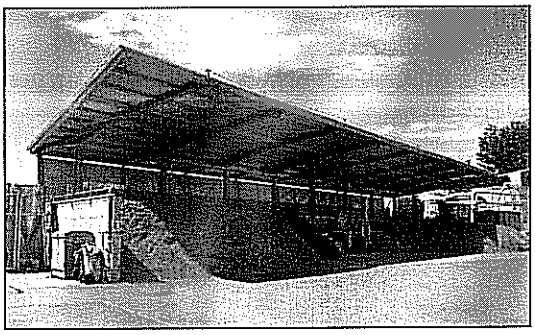


La tettoia è stata mantenuta separata dal complesso degli uffici e del capannone, in quanto risulta opportuno dal punto di vista funzionale che i gassificatori siano distanti dalle altre attrezzature.

In adiacenza risultano due cabine elettriche prefabbricate di complessivi mq. 40, comprendenti un locale per l'alloggiamento degli inverter dei pannelli fotovoltaici in copertura, nonché un ulteriore locale impianti di 66 mq.

Pensilina Impianto Fotovoltaico

Nell'ambito del progetto europeo IMOSMID, è stata realizzata una pensilina metallica che, oltre a proteggere la biomassa sottostante, ospita anche, in copertura, un impianto fotovoltaico, (escluso dalla presente stima), con una superficie coperta di 550,00 mq e altezza utile variabile da 5,50 a 7,00 mt.



Dotazioni impiantistiche a servizio del complesso industriale

Stazione di ricarica mezzi elettrici

Sempre nell'ambito dello stesso progetto europeo è stata realizzata un'area attrezzata per stazione di ricarica per 16 mezzi elettrici, allestita con apposite prese industriali e contatori di energia, in grado di alimentare, dal fotovoltaico posto sopra la pensilina, i mezzi elettrici che vi vengono collegati.

Pesa a Ponte

La centrale è dotata di una pesa a ponte in grado di ospitare mezzi TIR, al fine di effettuare il necessario controllo dei prodotti in ingresso ed uscita. La pesa rilascia apposito scontrino di riscontro della pesata netta.

Impiantistica di livello generale presente nell'area del Capannone Impianti

Il funzionamento dei diversi impianti a biomassa ospitati dalla centrale (oggetto di valutazioni a parte) è garantito anche da una serie di apparecchiature di impiantistica generale in dotazione all'intero complesso immobiliare.

Rientrano in tale fattispecie le seguenti dotazioni:

- impianto di accumulo e pressurizzazione antincendio a servizio di tutta l'area e gli immobili, atto a garantire la pressione e portata richiesta agli idranti dai Vigili del fuoco
- impianto per aria compressa, costituita da doppio gruppo di generatori e rete di distribuzione in tutti i punti della struttura;
- impianto per azoto, necessario per la pressurizzazione degli impianti idraulici e per la inertizzazione di ambienti esplosivi, compreso la relativa rete di distribuzione;
- impianto per ossigeno, necessario per arricchire la miscela di taluni impianti, compreso bombolone per lo stoccaggio di ossigeno liquido, impianto di vaporizzazione e relativa rete di distribuzione;
- impianto di trattamento dell'acqua sanitaria, necessario per le integrazioni impiantistiche di acqua per usi industriali, compreso il relativo stoccaggio e pressurizzazione dell'acqua trattata;
- rete di recupero calore da tutti gli impianti presenti nella centrale, realizzata in tubazione di acciaio coibentato e rivestito, con relative interconnessioni tra capannone, tettoia e pensilina;
- collettori e serbatoio di accumulo di partenza della futura rete di teleriscaldamento;
- sistema centralizzato di dissipazione del calore eccedente rispetto agli utilizzi della centrale o delle utenze (in futuro).
- Centrale termica a gas metano. Il capannone ospita una caldaia a gas metano della potenzialità termica di 1.700 KWt circa in grado di alimentare (in futuro) la prevista rete di teleriscaldamento. Al momento la caldaia stessa serve per fare fronte ad eventuali esigenze emergenziali della centrale stessa, ma risulta un importante apprestamento per il futuro sviluppo della rete di teleriscaldamento cittadina.

Provenienza degli immobili

L'area è pervenuta nella disponibilità della En.Cor. srl a seguito di conferimento dal Comune di Correggio, con atto notarile stipulato in Reggio Emilia dal Notaio Emanuela Lo Buono in data 13/10/2009, rep. n. 9347, trascrizione n. 1743 in data 23/01/2007.

Regolarità Edilizia

Gli edifici risultano edificati all'interno di un unico lotto recintato, in base al Permesso di Costruire n. 2008/02021 rilasciato dal Comune di Correggio in data 19/05/2008 e successiva variante autorizzata con Permesso di Costruire n° 2009/05188 del 13/05/2009.

A seguito della conclusione dei lavori e delle verifiche d'ufficio, è stato rilasciato il certificato di conformità edilizia e agibilità n. 2010/004007del 29/06/2010 relativamente agli immobili realizzati.

In seguito la società En.Cor. srl ha ritirato il Permesso di Costruire n. 2011/06303 del 27/09/2011 per la realizzazione di un ampliamento del capannone impianti, un ulteriore ampliamento degli uffici, la posa di una pensilina metallica con soprastante impianto fotovoltaico e l'allestimento di una zona per la ricarica di veicoli elettrici.

Rispetto a quest'ultimo titolo edilizio, ad oggi risultano realizzate solamente la pensilina con l'impianto fotovoltaico e l'attrezzatura di ricarica veicoli elettrici, realizzate nell'ambito del progetto europeo IMOSMID relativo alla mobilità sostenibile, mentre i previsti ampliamenti di capannone e uffici sono stati rimandati. Per le strutture realizzate è in corso di presentazione la richiesta di agibilità parziale presso i competenti uffici comunali.

Per gli esistenti impianti di cogenerazione e teleriscaldamento presenti all'interno della centrale e della relativa tettoia esterna sono state presentate specifiche pratiche di Autorizzazione Unica ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 387/2003.

Sempre relativamente agli impianti sono state presentate in seguito le seguenti pratiche autorizzative che hanno comportato anche qualche modifica alle opere edili della centrale:

- Permesso di Costruire 2008/14576 — per la costruzione di impianto di cogenerazione a fonti rinnovabili da 420 KWe, alimentato ad olio vegetale
- Permesso di Costruire 2008/14901 — per la costruzione di impianto di cogenerazione a fonti rinnovabili da 500 KWe, alimentato ad olio vegetale con motore navale
- D.I.A. n° 2010/10635 del 23/09/2010 — Realizzazione di impianto di cogenerazione a fonti rinnovabili da 950 kwe alimentato ad olio vegetale con motore navale (impianto 4)
- D.I.A. 2010/11361 del 12/10/2010 — per il potenziamento da 500 KWe a 920 KWe dell'impianto di cogenerazione a fonti rinnovabili, alimentato ad olio vegetale con motore navale di cui al PdC 2008/14901
- D.I.A. 2010/11362 del 12/10/2010 — per il potenziamento da 420 KWe a 456 KWe dell'impianto di cogenerazione a fonti rinnovabili alimentato ad olio vegetale di cui al PdC 2008/14576
- D.I.A. n° 2010/14105 del 21/12/2010 — Potenziamento e modifica di impianto di cogenerazione da 500 a 640 kwe alimentato a fonti rinnovabili mediante gassificazione di biomasse lignocellulosiche (impianto 1)
- D.I.A. n° 2010/14200 del 22/12/2010 — Realizzazione di impianto di cogenerazione a fonti rinnovabili alimentato a syngas da gassificazione e ad olio vegetale della potenza di 990 kwe (impianto 5)

- D.I.A. n° 2010/10635 del 23/09/2010 Realizzazione di impianto di cogenerazione a fonti rinnovabili da 950 kwe alimentato ad olio vegetale con motore navale (impianto 4)
- D.I.A. n° 2012/6816 del 22/06/2012 Realizzazione di impianto di cogenerazione a fonti rinnovabili da 999 kwe alimentato ad olio vegetale

Ipoteche e gravami sull'immobile

Dalle visure effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Reggio Emilia non sono emerse iscrizioni e trascrizioni relativamente ad ipoteche o altri gravami sugli immobili oggetto della presente stima.

criterio di stima

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato al nuovo, è basato sulla comparazione parametrica di beni simili o assimilabili.

Il metodo consiste nella determinazione del valore dell'immobile in oggetto sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella stessa zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio al metro quadrato di superficie lorda vendibile determinato sulla base di indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche, sia estrinseche, dell'immobile in questione introducendo dei coefficienti moltiplicatori correttivi.

Nell'attribuzione dei suddetti coefficienti, si terrà conto del valore connesso alla caratteristica degli immobili di risultare progettati e quindi idonei per l'utilizzo specifico connesso alle attività industriali di En.Cor srl.

In tale logica sono valutate in particolare le ulteriori dotazioni impiantistiche presenti nell'area e all'interno del Capannone Impianti, destinate all'assolvimento di specifici compiti funzionali connessi alla produzione di energia ed alla futura realizzazione di una centrale per il teleriscaldamento della città di Correggio.

indagine di mercato

- *Fonte: "Agenzia del Territorio Osservatorio Immobiliare - anno 2012 – 2° semestre" (www.agenziadelterritorio.it)*

Le quotazioni di mercato relative alla tipologia in oggetto, quali risultano dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio per la zona in cui ricade l'immobile risultano:

Provincia: REGGIO EMILIA

Comune: CORREGGIO

Fascia/zona: Semicentrale/prima cintura

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni

Destinazione: Produttiva/Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	430	640	L	2	3,1	L
Laboratori	Normale	770	1150	L	2,8	4,5	L
Uffici	Normale	1400	1700	L	6,7	8	L

* Lo stato conservativo indicato si riferisce a quello più frequente nella zona di riferimento

** Il valore di mercato è espresso in €/mq ed è riferito alla superficie lorda (L)

Stima del probabile valore di mercato del compendio immobiliare

Nella determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, si è proceduto mediante metodo comparativo, assumendo a riferimento il valore di mercato al nuovo ed applicandovi gli opportuni coefficienti correttivi, valutati in base alla usuale prassi estimativa, in ragione delle caratteristiche peculiari dell'immobile, in quanto ad ubicazione, prerogative edilizie ed urbanistiche, dotazioni presenti e condizioni oggettive di vetustà e conservazione.

Dal punto di vista generale, si è considerata la realizzazione piuttosto recente del compendio immobiliare e la sua ottimale collocazione su una primaria via di accesso al centro urbano di Correggio, con sbocco sulla tangenziale est, principale arteria per i transiti da e verso il capoluogo, innestata sul sistema della viabilità provinciale, mentre nel dettaglio sono state valutate le caratteristiche particolari degli edifici presenti, chiaramente progettati per risultare idonei all'uso previsto, tanto da risultare in molte parti "interconnessi" con le diverse componenti impiantistiche via via realizzate.

Tali caratteristiche, quali ad esempio l'assenza dell'impianto di riscaldamento e la presenza dell'ampia apertura di ventilazione nel capannone impianti, la conformazione dei soppalchi di servizio alle attrezzature impiantistiche in gran parte dello stesso edificio e la mancanza di tamponamenti delle tettoie, denotano chiaramente una specificità funzionale che se da un lato non agevolerebbe l'immediato utilizzo per un generico fine produttivo, per contro, ai fini della presente valutazione si ritiene valorizzi l'immobile in funzione delle potenzialità operative offerte alla società proprietaria.

La valutazione estimativa è stata quindi effettuata tenendo conto di tutte le considerazioni sopra esposte, in riferimento ai valori medi delle aree edificabili industriali nella zona, ai costi di costruzione e alle informazioni sui ai valori intercorsi in compravendite recenti di beni immobili analoghi in zone, oltre a quelli sopra riportati delle quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia riferiti al secondo semestre del 2012, nonchè della possibile appetibilità sul mercato dell'immobile in oggetto per le sue caratteristiche tipologiche, edilizie, urbanistiche e di ubicazione.

In base a tali considerazioni, si è ritenuto opportuno fare riferimento ai valori medi registrati nelle transazioni di nuovi fabbricati in zona periferica, peraltro coerenti con le informazioni assunte direttamente presso operatori immobiliari locali, si assume i seguenti valori unitari per l'immobile "al Nuovo" :

Uffici	=	1.700,00 €/mq di superficie commerciale
Capannone	=	950,00 €/mq di superficie complessiva
Cabine, locali tecnici	=	800,00 €/mq di superficie complessiva
Tettoie	=	500,00 €/mq di superficie coperta

Ai fini della presente perizia, considerata la recente realizzazione di tutti gli edifici ed il loro normale stato di manutenzione, si ritiene necessario apportare a tale valore teorico le seguenti correzioni[1]:

Uffici

Incremento per le caratteristiche strutturali comportanti l'attribuzione della classe energetica "B"	10%
Incremento per la dotazione impiantistica particolarmente completa, comprendente impianto ascensore e sistema di telecontrollo esteso a tutta l'area	20%

Capannone

Incremento per le caratteristiche distributive dell'immobile e le dotazioni impiantistiche generali dell'area afferente il capannone	10%

Applicando i suddetti coefficienti correttivi di prezzo al valore "al nuovo" precedentemente determinato, si ottengono i seguenti valori unitari di riferimento :

Uffici

1.700,00 €/mq x 1,30 = **2.210,00 €/mq**

Capannone

950,00 €/mq x 1,10 = **1.045,00 €/mq**

In ultimo, in considerazione della utilizzazione solo parziale delle prerogative edificatorie dell'area, e quindi del permanere di una consistente residua capacità per ulteriori eventuali ampliamenti delle superfici esistenti, per gli usi ammessi, ai fini della presente valutazione di stima si ritiene doverosa la valorizzazione di tale caratteristica dell'area di pertinenza del compendio, più sopra determinata in circa 2.338 mq di Superficie Utile, mediante l'attribuzione di un valore desumibile dai valori medi delle aree edificabili assimilabili per analogia a quella in oggetto. A tale scopo, si è ritenuto utile prendere a riferimento i valori medi riscontrati annualmente dai competenti uffici del Comune di Correggio nella compravendita di aree edificabili e utilizzate ai fini delle verifiche sui corretti adempimenti fiscali, desumendone, in base all'indice di edificabilità di 0,60 mq/mq, il corrispondente valore unitario attribuibile alla capacità edificatoria (superficie utile) residua del lotto.

Valore unitari attribuibile alla capacità edificatoria residua del terreno urbanizzato = **300 €/mq SU**[2]

[1] Per la determinazione dei coefficienti si fa parziale rifermento ai correttivi previsti dalla L. 27/07/1978 n. 392

Conclusioni

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile quale valore da porre a base d'asta nella procedura di alienazione debba essere :

Uffici		
383,89 mq x 2.210,00 €/mq = €. 848.396,90	arrot.	**€. 850.000,00**
Capannone Impianti (con riferimento alla superficie complessiva, comprensiva dei soppalchi)		
1.195,00 mq x 1.045,00 €/mq = €. 1.248.775,00	arrot.	**€. 1.250.000,00**
Cabine, locali tecnici		
100 mq x 800 €/mq = €. 80.000		**€. 80.000,00**
Tettoia Gassificatori		
1.107,73 mq x 500,00 €/mq = €. 553.865,00	arrot.	**€. 550.000,00**
Pensilina Impianto Fotovoltaico		
550,00 mq x 500,00 €/mq = €. 275.000,00		**€. 275.000,00**
Valore Capacità Edificatoria residua		
2.247,00 mq x 300,00 €/mq = €. 674.100,00	arrot.	**€. 675.000,00**
Valore complessivo di mercato degli immobili stimato ad oggi:		**€. 3.680.000,00**

[2] Per la determinazione del valore si è fatto riferimento ai valori medi delle aree edificabili, urbanizzate, con destinazione industriale-artigianale nel capoluogo per l'anno 2012, approvati ai fini fiscali dal Comune di Correggio con delibera di Giunta Comunale n. 104 del 15 Novembre 2012

2. TERRENO AGRICOLO - EX PROPRIETÀ DOLCI-BONINI

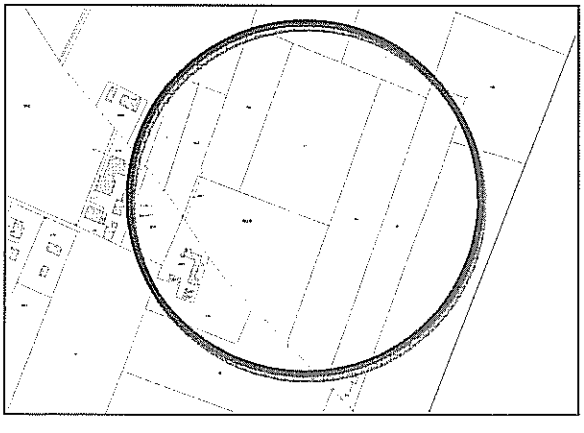
via Gandhi, Correggio

Identificazione e ubicazione dell'immobile

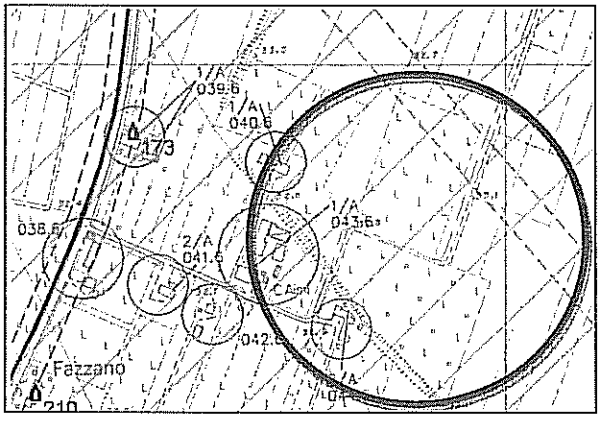
Oggetto di perizia è un terreno agricolo ubicato a Correggio, posto ad sud del capoluogo comunale, in prossimità di via Gandhi (tangenziale sud).

Catastalmente i terreni, sono individuati al Catasto Terreni del Comune di Correggio al Fg. 64, Mappali :

- 20, porzione A vigneto, classe U, di are 07, centiare 32, reddito dominicale euro 155,91, reddito agrario euro 99,77;
- 20, porzione B seminativo, classe 1, di are 34, centiare 90, reddito dominicale euro 28,37, reddito agrario euro 34,25;
- 22, prato irriguo, classe U, di are 36, centiare 28, reddito dominicale euro 131,72, reddito agrario euro 112,61;
- 402, prato irriguo, classe U, di are 65, centiare 84, reddito dominicale euro 63,64, reddito agrario euro 54,41;
- 404, prato irriguo, classe U, di are 11, centiare 52, reddito dominicale euro 107,79, reddito agrario euro 92,15.



Estratto di mappa catastale FG 64



Estratto del P.R.G. comunale vigente

Caratteristiche urbanistiche dell'area

I terreni, privi di fabbricati ed utilizzati per fini colturali agricoli, sono destinati dal vigente PRG del Comune di Correggio a zona agricola, con vincolo di tutela degli elementi della centuriazione.

I mappali 20 22 e 402 risultano ulteriormente interessati da un vincolo di rispetto dei metanodotti, essendo presente un gasdotto Snam che interessa in parte entrambe le particelle.

Sulle particelle 20, 402 e 404 si evidenzia poi la previsione di una pista ciclopedonale di progetto, non riscontrata nella attuale programmazione delle opere pubbliche del Comune di Correggio.

Di particolare rilievo, ai fini delle attività specifiche di En.Cor. srl, la disposizione dell'art. 90.8 delle NTA del PRG, che prevede la possibilità, nel rispetto delle normative sovraordinate, di realizzare all'interno delle zone agricole anche strutture tecnologiche a fonti rinnovabili e impianti per il recupero energetico da biomasse.

Per quanto sopra, si evidenzia la conformità urbanistica degli usi in atto da parte di En.Cor. srl, rispetto alle indicazioni del PRG vigente.

Provenienza dell'immobile

L'area è pervenuta nella disponibilità della En.Cor. srl a seguito di acquisto dai Sigg.ri Bonini Gianna, Dolci Claudio, Dolci Dino e Dolci Giorgio, con mezzo rogito notarile stipulato in Reggio Emilia dal Notaio Emanuela Lo Buono in data 13/10/2009, rep. n. 10965, al prezzo di euro 455.860.

Descrizione degli immobili

In dettaglio, il cespite è costituito da terreni tra loro adiacenti, accostati a formare un corpo unico di forma regolare e pianeggiante, accessibile da via Fazzano, tramite strada vicinale privata.

L'area oggetto di stima si colloca in ambito agricolo, prossimo alla tangenziale sud di Correggio e quindi in area periurbana relativamente pregiata, con medie caratteristiche dal punto di vista colturale, caratterizzata da un contesto di coltivazioni a seminativo e foraggio, con relativamente scarsa presenza di vigneti e frutteti.

I suddetti terreni, di proprietà della società En.Cor. srl, non ospitano fabbricati o impianti, ma sono stati oggetto di rimboschimento con essenze idonee per la produzione di biomassa destinata agli impianti della centrale EVA di via Pio La Torre.

All'interno delle particelle 20 e 22 è presente un bacino di accumulo di liquami bovini, realizzato dalla precedente proprietà dell'area.

Stima del probabile valore di mercato del terreno

I valori agricoli medi (VAM) per i terreni stabiliti per l'anno 2013 nella provincia di Reggio Emilia, per la 5^ regione agraria corrispondente al Comune di Correggio, individuano per terreni coltivati a prato irriguo il valore di 49.200 €/Ha.

Considerata la ubicazione del sito, prossimo al centro urbano, la relativamente agevole accessibilità, la presenza del metanodotto citato in relazione e tutti gli ulteriori fattori che possono influire sulla

commerciabilità del bene, quali la discreta tenuta reddituale registrata dal settore agricolo nell'ultimo periodo e in particolare, ai fini della prevista procedura di alienazione, la citata norma del PRG comunale vigente che consente la realizzazione di impianti energetici da fonti rinnovabili con le relative strutture, il sottoscritto stima per il terreno il valore di euro 10,00/mq, da cui il valore complessivo :

45.586 mq x 10,00 €/mq = **€. 455.860,00 (quattrocentocinquantacinquemilaottocentosessanta)**

3. TERRENO AGRICOLO

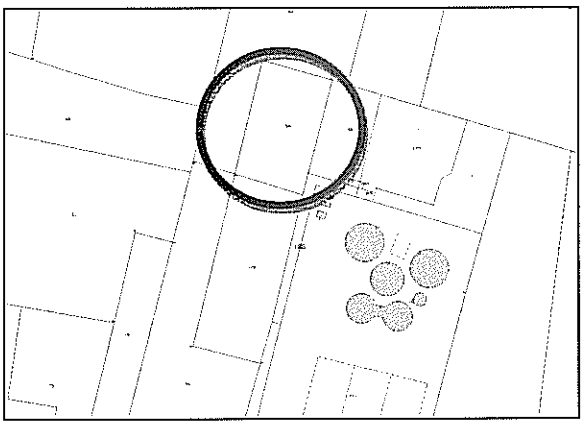
via Fossa Faiella, Correggio

Identificazione e ubicazione dell'immobile

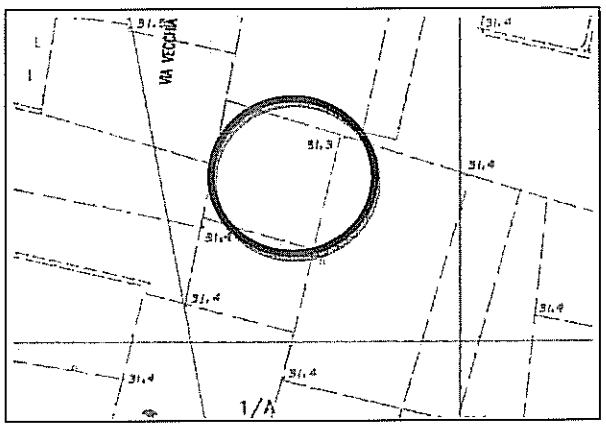
Oggetto di perizia è un terreno agricolo ubicato a Correggio, posto ad sud-est del capoluogo comunale, in prossimità di via Fossa Faiella.

Catastalmente i terreni, sono individuati al Catasto Terreni del Comune di Correggio come segue :

- Fg. 66, Mappale 154, seminativo, classe 2, di are 51, centiare 40, reddito dominicale euro 35,21, reddito agrario euro 45,13.



Estratto di mappa catastale FG 64



Estratto del P.R.G. comunale vigente

Caratteristiche urbanistiche dell'area

Il terreno, privo di fabbricati ed utilizzato per fini colturali agricoli, è destinato dal vigente PRG del Comune di Correggio a zona agricola normale.

Di particolare rilievo, ai fini delle attività specifiche di En.Cor. srl, la disposizione dell'art. 90.8 delle NTA del PRG, che prevede la possibilità, nel rispetto delle normative sovraordinate, di realizzare all'interno delle zone agricole anche strutture tecnologiche a fonti rinnovabili e impianti per il recupero energetico da biomasse.

Per quanto sopra, si evidenzia la conformità urbanistica degli usi in atto da parte di En.Cor. srl, rispetto alle indicazioni del PRG vigente.

Provenienza dell'immobile

L'area è pervenuta nella disponibilità della En.Cor. srl a seguito di acquisto dai Sigg.ri Bonini Gianna, Dolci Claudio, Dolci Dino e Dolci Giorgio, con mezzo rogito notarile stipulato in Correggio dal Notaio Luigi Zanichelli in data 10/03/2009, rep. n. 103451, al prezzo di euro 51.400.

Descrizione degli immobili

In dettaglio, il cespite è costituito da un terreno adiacente ulteriori aree di proprietà della stessa En.Cor. srl, destinate alla realizzazione di un impianto di produzione energetica alimentato a biogas.

L'area oggetto di stima si colloca in ambito agricolo, con medie caratteristiche dal punto di vista colturale, caratterizzata da un contesto di coltivazioni a seminativo e foraggio, con relativamente scarsa presenza di vigneti e frutteti.

Sul terreno grava una ipoteca a favore della Banca Popolare di Verona – Banco S. Gemignano e San Prospero, a garanzia di un finanziamento concesso alla società En.Cor. srl per la realizzazione di impianti a fonti rinnovabili, istituita con atto a ministero notaio Luigi Zanichelli in data 02/12/2010, rep. N. 106677/27418.

Stima del probabile valore di mercato del terreno

I valori agricoli medi (VAM) per i terreni stabiliti per l'anno 2013 nella provincia di Reggio Emilia, per la 5^ regione agraria corrispondente al Comune di Correggio, individuano per terreni coltivati a prato irriguo il valore di 49.200 €/Ha.

Considerata la ubicazione del sito, prossimo al centro urbano, la relativamente agevole accessibilità, la presenza del metanodotto citato in relazione e tutti gli ulteriori fattori che possono influire sulla commerciabilità del bene, quali la discreta tenuta reddituale registrata dal settore agricolo nell'ultimo periodo e in particolare, ai fini della prevista procedura di alienazione, la citata norma del PRG vigente che consente la realizzazione di impianti energetici da fonti rinnovabili con le relative strutture, il sottoscritto stima per il terreno il valore di euro 10,00/mq.

Peraltro, la presenza della citata ipoteca a favore del Banco Popolare di Verona penalizza certamente la possibile alienazione del bene a condizioni di mercato, per cui, nelle attuali condizioni, il sottoscritto ritiene necessario operare una riduzione del 50% del valore unitario sopra indicato, che deve quindi essere ricondotto ad euro 5,00/mq, da cui il valore complessivo :

5.140 mq x 5,00 €/mq = **€. 25.700,00 (venticinquemilasettecento)**

IMMOBILI IN DIRITTO DI SUPERFICIE

1. SCUOLA ELEMENTARE SAN FRANCESCO (2° LOTTO)

via Zanichelli, Correggio

Identificazione e ubicazione dell'immobile

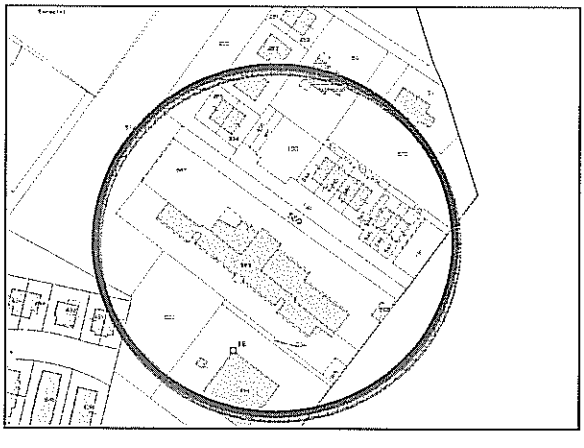
Oggetto di perizia è un complesso immobiliare costituito da terreni e fabbricati ubicati a Correggio, facente parte del plesso scolastico "S. Francesco", ubicato in via Zavattini n. 1.

L'immobile costituisce l'ampliamento del 1° lotto della scuola, realizzata dal Comune di Correggio, destinato ad ospitare i servizi generali di supporto del plesso (mensa, palestra, biblioteca, sala insegnanti, ecc.).

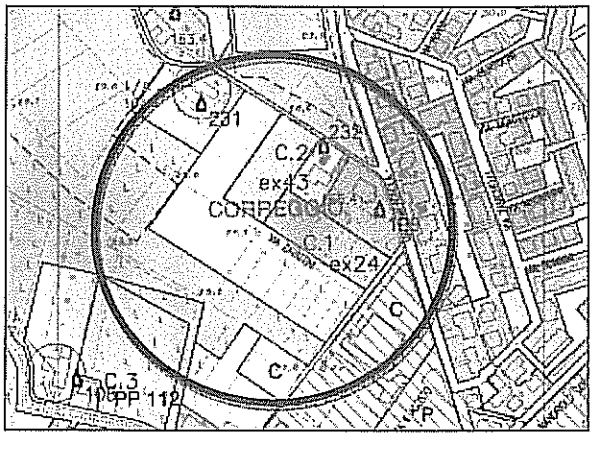
L'edificio è stato realizzato su area di proprietà comunale, conferita in diritto di superficie ad ENCOR, con scadenza fissata per il 19/04/2027.

Catastalmente l'immobile risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Correggio al Foglio 23, Mappali 567 e 568.

L'edificio risulta classificato in categoria B/5 - "Scuole e laboratori scientifici", classe U, consistenza di 6.320 m³ e rendita di euro 9.139,23 .



Estratto di mappa catastale FG 23



Estratto del P.R.G. comunale vigente

Caratteristiche urbanistiche dell'area

Urbanisticamente, l'immobile ricade in area destinata dal vigente PRG del Comune di Correggio a zona F.1 – Attrezzature Pubbliche di Interesse Generale (art. 99 delle NTA), edificabile con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,60 mq/mq.

Per quanto sopra, si evidenzia la conformità urbanistica degli immobili realizzati da En.Cor. srl rispetto alle indicazioni del PRG vigente.

Provenienza dell'immobile

L'area è pervenuta nella disponibilità della En.Cor. srl a seguito di concessione del diritto di superficie gratuito della durata di anni 20 dalla costituzione, con atto a ministero Notaio Emanuela Lo Buono del 20/04/2007, Rep. N. 9570/2475.

Peraltro, a seguito della convenzione approvata con atto della Giunta Comunale n. 60 del 14 maggio 2007, il Comune di Correggio ha affidato ad En.Cor. srl la realizzazione, sull'area ceduta in diritto di superficie, del secondo lotto della scuola San Francesco, stabilendo un contributo a fondo perduto di euro 1.000.000 ed un canone di affitto ventennale della struttura predeterminato in euro 76.000/anno, con pagamenti semestrali, secondo la seguente scansione :

canone in euro (IVA esclusa)	*pagamento entro il*	*canone in euro (IVA esclusa)*	*pagamento entro il*
€ 19.000,00	31/12/2008	€ 38.000,00	30/06/2018
€ 38.000,00	30/06/2009	€ 38.000,00	31/12/2018
€ 38.000,00	31/12/2009	€ 38.000,00	30/06/2019
€ 38.000,00	30/06/2010	€ 38.000,00	31/12/2019
€ 38.000,00	31/12/2010	€ 38.000,00	30/06/2020
€ 38.000,00	30/06/2011	€ 38.000,00	31/12/2022
€ 38.000,00	31/12/2011	€ 38.000,00	30/06/2021
€ 38.000,00	30/06/2012	€ 38.000,00	31/12/2021
€ 38.000,00	31/12/2012	€ 38.000,00	30/06/2022
€ 38.000,00	30/06/2013	€ 38.000,00	31/12/2022
€ 38.000,00	31/12/2013	€ 38.000,00	30/06/2023
€ 38.000,00	30/06/2014	€ 38.000,00	31/12/2023
€ 38.000,00	31/12/2014	€ 38.000,00	30/06/2024
€ 38.000,00	30/06/2015	€ 38.000,00	31/12/2024
€ 38.000,00	31/12/2015	€ 38.000,00	30/06/2025
€ 38.000,00	30/06/2016	€ 38.000,00	31/12/2025
€ 38.000,00	31/12/2016	€ 38.000,00	30/06/2026
€ 38.000,00	30/06/2017	€ 38.000,00	31/12/2026
€ 38.000,00	31/12/2017	€ 19.000,00	20/04/2027

Al termine della durata del diritto di superficie l'intera struttura tornerà nella disponibilità totale del Comune di Correggio.

Descrizione degli immobili

L'immobile comprende diverse strutture, accorpate in un unico edificio, formante parte integrante con l'adiacente scuola elementare San Francesco, precedentemente edificata direttamente a cura del Comune di Correggio.

In particolare, con il secondo lotto di lavori la scuola è stata attrezzata con una palestra di 340 mq circa, con annessi spogliatoi (tre) e locale di deposito, una mensa di 210 mq circa con annessa dispensa e zona di preparazione cibi, servizi igienici con antibagno, un'aula polifunzionale di circa 180 mq e un'aula insegnanti di 80 mq comprensiva di spogliatoio e servizi, nonché ulteriori spazi connettivi e di servizio.

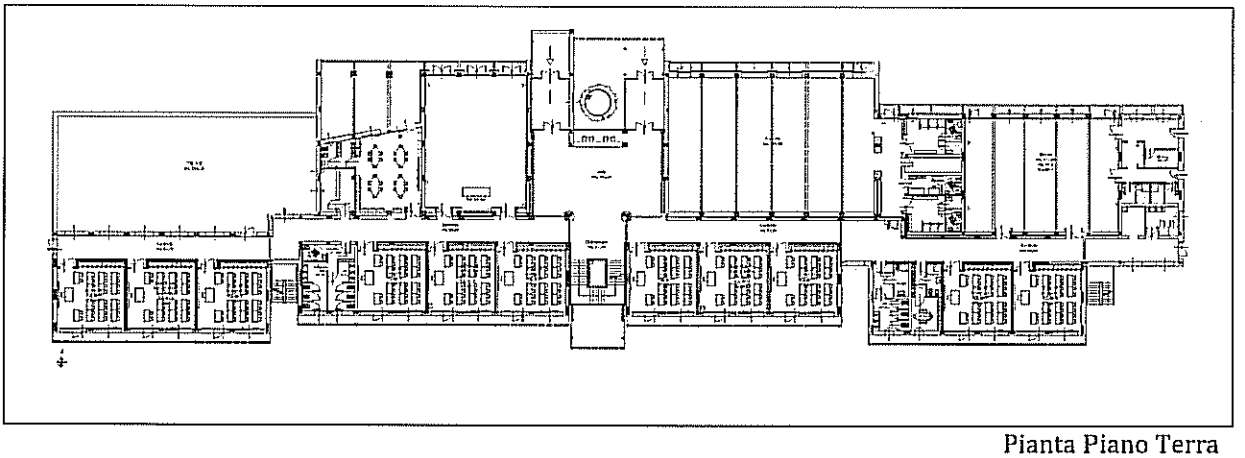
L'area cortiliva pertinenziale è stata attrezzata a cura della stessa En.Cor. srl con spazi pavimentati di accesso pedonale, spazi carrabili di manovra e parcheggio, aree verdi e tutte le dotazioni necessarie per la completa urbanizzazione dell'area, quali impianto di fognatura acque bianche e acque nere, allacciamento alle reti di distribuzione dei servizi elettrico, gas, telefonico e dell'acqua potabile.

In aggiunta alle opere edili ed alle opere di urbanizzazione generale, il fabbricato è stato attrezzato a cura della stessa En.Cor. srl con un impianto a pannelli solari integrati sulle coperture, non oggetto della presente stima, in quanto già computato in altra apposita perizia.

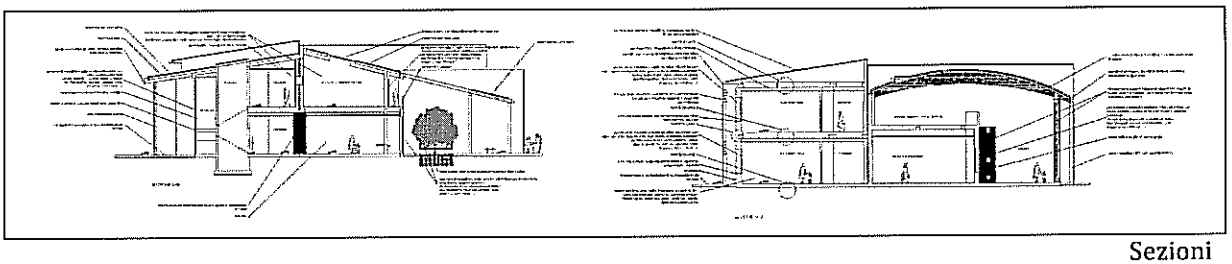
L'edificio occupa una superficie di sedime di circa 1.440 mq, ha pianta rettangolare orientata secondo una direttrice nord-ovest/sud-est, corrispondente con l'asse principale del lotto, come detto in continuità con l'edificio adiacente.

Il fabbricato è stato realizzato con criteri di particolare attenzione al risparmio energetico ed ha raggiunto uno standard di fabbisogno energetico corrispondente alla classe B.

Caratteristiche distributive



Pianta Piano Terra



Sezioni

Regolarità Edilizia

L'edificio risulta edificato all'interno di un unico lotto comprendente anche l'adiacente scuola elementare, in base al progetto esecutivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale di Correggio n. n. 60 del 14 maggio 2007, sostitutiva del titolo abilitativo ai sensi dell'art. 7 comma 2 della L.R. 25/11/2002 N°31 - Disciplina Generale dell'Edilizia.

Ipoteche e gravami sull'immobile

Ad eccezione del diritto di superficie concesso, dalle visure effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Reggio Emilia non sono emerse iscrizioni e trascrizioni relativamente ad ipoteche o altri gravami sugli immobili oggetto della presente stima.

criterio di stima

in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, accorpato al plesso scolastico San Francesco a costituirne parte integrante, utilizzato dal Comune di Correggio in forza del contratto di affitto ventennale e destinato a rientrare nella piena disponibilità dello stesso Comune di Correggio alla naturale decadenza del diritto di superficie concesso (coincidente con la scadenza del contratto di locazione), si ritiene che il "valore di mercato" del fabbricato non possa essere valutato con i normali criteri estimativi degli immobili in condizioni di libera commerciabilità, mentre debba necessariamente essere considerato in base all'unica fonte di reddito certa, derivante dal contratto di affitto oneroso stipulato dall'Utilizzatore della struttura.

In particolare, dall'analisi del piano dei pagamenti delle rate di affitto sopra riportato, fino alla scadenza del 20/04/2027, restano da corrispondere dal Comune di Correggio un totale complessivo di euro 1.083.000.

Attualizzando tali versamenti ipotizzando il tasso di interesse medio del 4%, è possibile derivare il valore di euro 853.909,2

Conclusioni

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile quale valore da porre a base d'asta nella procedura di alienazione debba essere :

Valore di mercato dell'immobile stimato ad oggi : €. 855.000,00

2. EX ISOLA DEL RIUSO

via Pio La Torre, Correggio

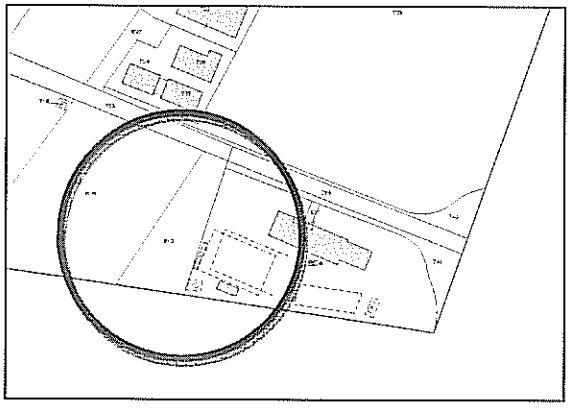
Identificazione e ubicazione dell'immobile

Oggetto di perizia è un terreno ubicato a Correggio, in via Pio La torre, adiacente la sede della società En.Cor. srl e la stazione ecologica attrezzata del Comune di Correggio.

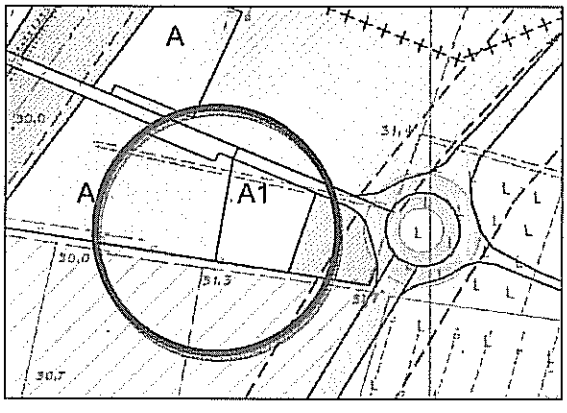
Precedentemente adibito ad "isola del riuso" per la raccolta di beni durevoli in buono stato e mercatino dell'usato in collaborazione con la Caritas, l'area è stata poi concessa in diritto di superficie alla En.Cor. srl.

Catastalmente l'immobile risulta individuato al Catasto Terreni del Comune di Correggio come segue:

- Fg. 56, Mappale 819, seminativo arborato, classe 2, di are 25, centiare 13, reddito dominicale euro 19,15, reddito agrario euro 23,36



Estratto di mappa catastale FG 56



Estratto del P.R.G. comunale vigente

Caratteristiche urbanistiche dell'area

Urbanisticamente, gli immobili ricadono in area destinata dal vigente PRG del Comune di Correggio a zona F.2 – Attrezzature Tecniche e Tecnologiche (art. 100 delle NTA), edificabile per intervento diretto, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,60 mq/mq.

In tale ambito sono ammesso, tra l'altro, le strutture tecnologiche e gli impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio (UdT g3), nonché strutture tecnologiche a fonti rinnovabili e impianti per il recupero energetico da biomasse (UdT g3-bis).

Per quanto sopra, si evidenzia la conformità urbanistica del terreno rispetto alle attività caratteristiche della En.Cor. srl.

Provenienza dell'immobile

L'area è pervenuta nella disponibilità della En.Cor. srl a seguito di concessione del diritto di superficie gratuito della durata di anni 30 dalla costituzione, con atto a ministero Notaio Luigi Zanichelli del 02/12/2010, Rep. N. 106676/27417.

Tale diritto di superficie è gratuito ed è finalizzato alla realizzazione di centrali energetiche che, alla scadenza trentennale del diritto, rientreranno nel pieno possesso del Comune Proprietario dell'area.

Descrizione degli immobili

Come detto, l'area è stata precedentemente utilizzata come centro di raccolta di materiali e per tale fine era stata attrezzata dal Comune di Correggio nell'ambito del piano di azione ambientale 2004/2006 della Provincia di Reggio Emilia, con un investimento complessivo di 125.000 €.

L'area risulta oggi urbanizzata con gli allacci alla rete elettrica e dell'acqua potabile. È presente una rete fognaria acque bianche e nere che scarica, dopo il trattamento in fossa imhoff, vasca di sedimentazione e pozzetto disoleatore, nel corso d'acqua superficiale presente lungo il lato sud dell'area.

Il terreno è stato completamente pavimentato in conglomerato bituminoso ed è dotato di un accesso carraio indipendente da via Pio La Torre.

L'area è inoltre dotata di una platea di cemento per il contenimento emergenziale di liquidi e materiali pericolosi.

Nell'ambito dell'allestimento dell'Eco-Centro, nel corso dell'anno 2006 sono state installate nell'area alcune strutture prefabbricate di supporto, ancora oggi presenti e concesse in uso ad En.Cor :

- Box prefabbricato in lamiera 6,20 x 2,50 mt, ad uso ufficio
- Capannone prefabbricato in lamiera 6,22 x 7,10 mt, ad uso deposito
- Tettoia 10,00 x 5,00 mt ad uso deposito

Ipoteche e gravami sull'immobile

Dalle visure effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Reggio Emilia non sono emerse iscrizioni e trascrizioni relativamente ad ipoteche o altri gravami sugli immobili oggetto della presente stima, ad eccezione del citato diritto di superficie concesso dal Comune di Correggio, proprietario dell'area.

criterio di stima

in considerazione delle caratteristiche edificatorie del terreno oggetto di stima e del periodo relativamente prolungato di durata del diritto di superficie, si ritiene che il cespite possa garantire in futuro una discreta redditività in caso di utilizzazione dell'area, ad esempio per la realizzazione di impianti di produzione di energia, consentendo l'ammortamento del capitale investito,

In particolare, tenendo conto della quasi completa urbanizzazione dell'area, dall'analisi delle potenzialità edificatorie ammesse si può stimare un valore unitario del terreno pari a euro 130/mq, in condizioni di libero mercato.

In aggiunta a ciò, i manufatti esistenti possono essere stimati sulla base dei seguenti valori unitari :

box, deposito = 800,00 €/mq di superficie complessiva

Tettoie = 500,00 €/mq di superficie coperta

Tali valori, a parere del sottoscritto, devono essere ridotti al 50%, in ragione della durata trentennale del diritto di superficie, tenendo quindi conto della possibile redditività dell'area per gli usi produttivi ammessi.

Conclusioni

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile quale valore da porre a base d'asta nella procedura di alienazione debba essere :

box, deposito
59,66 mq x 800,00 €/mq = 47.728,00 €

Tettoia
50,00 mq x 500,00 €/mq = 25.000,00 €

Valore dell'area urbanizzata
2.513 mq x 130,00 €/mq = 326.690,00 €

Totale = 399.418,00 € arrot. 400.000,00 €

Valore di mercato dell'immobile stimato ad oggi : €. 400.000 x 50% = 200.000 €

3. TERRENI AGRICOLI EX PROPRIETÀ CHICCHI

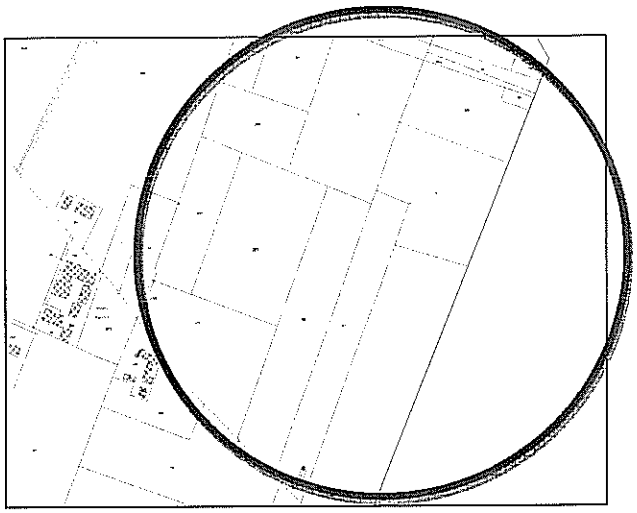
via Gandhi, Correggio

Identificazione e ubicazione dell'immobile

Oggetto di perizia è un terreno agricolo ubicato a Correggio, in prossimità di via Gandhi (Tangenziale Sud).

Catastalmente l'immobile risulta individuato al Catasto Terreni del Comune di Correggio al Fg. 64, Mappali :

- 16, porzione AA seminativo, classe 2, di ettari 1, are 00, centiare 00, reddito dominicale euro 68,51, reddito agrario euro 87,80;
- 16, porzione AB vigneto, classe U, di are 17, centiare 42, reddito dominicale euro 25,31, reddito agrario euro 16,19;
- 23, seminativo arborato, classe 3, di ettari 1, are 10, centiare 85, reddito dominicale euro 61,76, reddito agrario euro 97,32;
- 34, fabbricato rurale, di centiare 55;
- 240, porzione AA seminativo, classe 2, di ettari 1, are 30, centiare 00, reddito dominicale euro 89,06, reddito agrario euro 114,14;
- 240, porzione AB vigneto, classe U, di are 10, centiare 32, reddito dominicale euro 14,99, reddito agrario euro 9,59;



Estratto di mappa catastale – Foglio 64

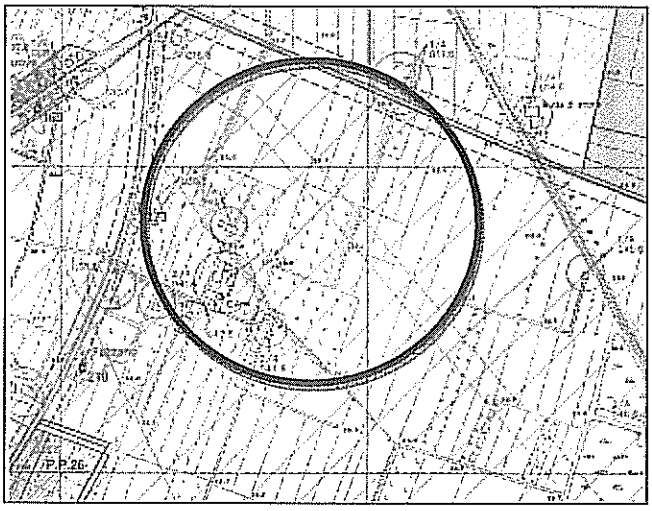
- 246, porzione AA seminativo, classe 2, di are 70, centiare 00, reddito dominicale euro 47,96, reddito agrario euro 61,46;
- 246, porzione AB vigneto, classe U, di are 07, centiare 50, reddito dominicale euro 7,25, reddito agrario euro 6,20;
- 394, prato irriguo, classe U, di are 04, centiare 41, reddito dominicale euro 3,69, reddito agrario euro 3,64;
- 453, seminativo arborato, classe 2, di are 57, centiare 75, reddito dominicale euro 44,00, reddito agrario euro 53,69;

Caratteristiche urbanistiche dell'area

I terreni, attualmente utilizzati per fini colturali agricoli, sono destinati dal vigente PRG del Comune di Correggio a zona agricola, con vincolo di tutela degli elementi della centuriazione.

Il mappale 23 risulta interessato da un vincolo di rispetto dei metanodotti, essendo presente un gasdotto Snam, mentre sulla particella 240 si evidenzia la previsione di una pista ciclopedonale di progetto, non riscontrata nella attuale programmazione delle opere pubbliche del Comune di Correggio.

Di particolare rilievo, ai fini delle attività specifiche di En.Cor. srl, la disposizione dell'art. 90.8 delle NTA del PRG, che prevede la possibilità, nel rispetto delle normative sovraordinate, di realizzare all'interno delle zone agricole anche strutture tecnologiche a fonti rinnovabili e impianti per il recupero energetico da biomasse.



Estratto del P.R.G. comunale vigente

Per quanto sopra, si evidenzia la conformità urbanistica degli usi in atto da parte di En.Cor. srl, rispetto alle indicazioni del PRG vigente.

Provenienza dell'immobile

L'area è pervenuta nella disponibilità della En.Cor. srl a seguito di concessione del diritto di superficie della durata di anni 20 dalla costituzione, con atto a ministero del Segretario Comunale di Correggio, Dott. Rosario Napoleone, del 01/08/2012, Rep. N. 10669.

La concessione di tale diritto di superficie è stata assoggettata al versamento del corrispettivo forfettario di euro 500,00 ed e risulta finalizzata alla realizzazione di centrali energetiche che, alla scadenza trentennale del diritto, rientreranno nel pieno possesso del Comune Proprietario dell'area.

Descrizione degli immobili

Allo stato attuale non risulta alcuna utilizzazione dell'area per scopi edificatori, mentre la stessa è utilizzata a fini colturali con la messa a dimora di essenze arbustive per la produzione di biomassa vegetale da utilizzare per l'alimentazione degli impianti di gassificazione.

Peraltro, l'area oggetto di stima si colloca in ambito agricolo con medie caratteristiche dal punto di vista produttivo, caratterizzata da un

contesto di coltivazioni a seminativo e foraggio, con relativamente scarsa presenza di vigneti e frutteti.

Ipoteche e gravami sull'immobile

Dalle visure effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Reggio Emilia non sono emerse iscrizioni e trascrizioni relativamente ad ipoteche o altri gravami sui terreni oggetto della presente stima, ad eccezione del citato diritto di superficie concesso dal Comune di Correggio, proprietario dell'area.

criterio di stima

In considerazione delle prerogative urbanistiche del terreno oggetto di stima e delle caratteristiche del diritto di superficie concesso dal Comune, si ritiene che il cespite possa garantire una modesta redditività, paragonabile a quella derivante dalla locazione di un terreno agricolo di analoghe caratteristiche.

In particolare, considerato che i terreni agricoli a seminativo di medio-pregio sono locati in zona ad un valore mediamente pari a 1.200€/Ha, ne deriva un canone medio annuo, per i terreni in oggetto, pari ad euro 5.400,00. Ai fini della presente stima, si è ritenuto di procedere tenendo conto del beneficio derivante dalla disponibilità pressoché gratuita dell'area per la durata del diritto di superficie e quindi si è operata la capitalizzazione del suddetto teorico canone di locazione che non sarà versato al Comune proprietario.

Conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile quale valore da porre a base d'asta nella procedura di alienazione debba essere :

Valore di mercato dell'immobile stimato ad oggi : 102.600 €

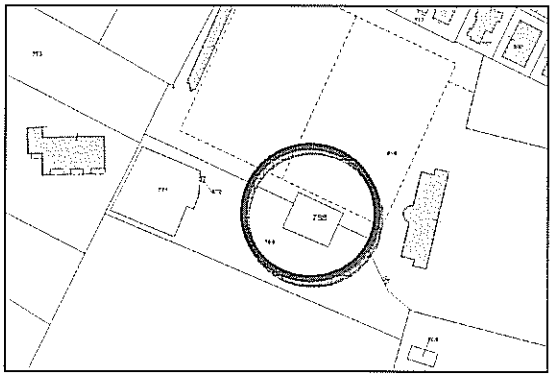
4. TERRENI

via Fazzano, Correggio

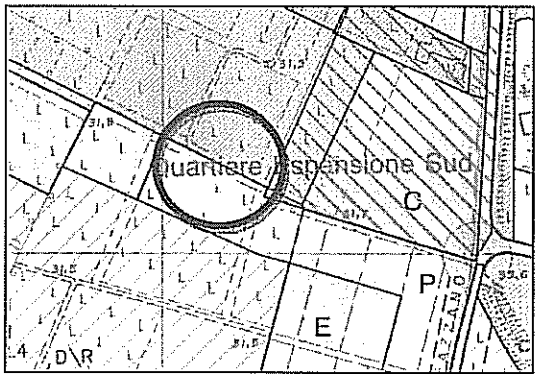
Identificazione e ubicazione dell'immobile

Oggetto di perizia è un terreno agricolo ubicato a Correggio, in prossimità di via Fazzano, adiacente l'area sportiva attrezzata del nuovo stadio comunale e relative aree di urbanizzazione.

Catastalmente l'immobile risulta individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Correggio al Fg. 55, Mappale 768, come Area Urbana di superficie pari a 684 mq.



Estratto di mappa catastale FG 55



Estratto del P.R.G. comunale vigente

Caratteristiche urbanistiche dell'area

I terreni fanno parte delle dotazioni di urbanizzazione delle strutture pubbliche presenti nella zona, costituite dalla zona sportiva dello stadio con i campi di allenamento e la pista polivalente, l'adiacente scuola materna e la vicina struttura per emergenze e fiere.

L'area è destinata dal vigente PRG del Comune di Correggio in parte a zona per parcheggio pubblico inedificabile e in parte a zona G.2 – Verde Pubblico Attrezzato, edificabile per gli usi ammessi, con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,2 mq/mq e attuazione per intervento diretto.

Sull'area insiste anche la previsione di percorsi pedonali e ciclabili.

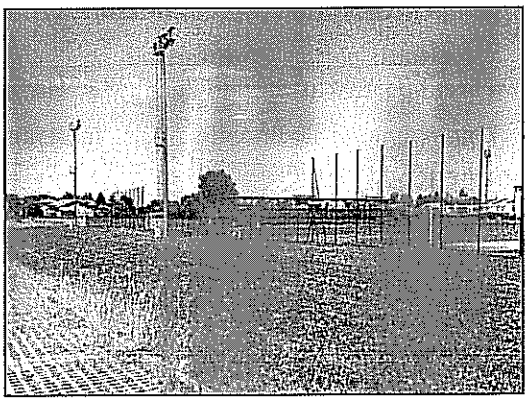
Di particolare pregio, ai fini della presente perizia, il fatto che all'interno della zona G.2 il vigente PRG comunale ammette la realizzazione di strutture tecnologiche e impianti (con i relativi servizi) di produzione energetica da fonti rinnovabili.

Provenienza dell'immobile

L'area è pervenuta nella disponibilità della En.Cor. srl a seguito di concessione del diritto di superficie della durata di anni 20 dalla costituzione, con atto a ministero del Segretario Comunale di Correggio, Dott. Rosario Napoleone, del 01/08/2012, Rep. N. 10669.

La concessione di tale diritto di superficie è stata assoggettata al versamento del corrispettivo forfettario di euro 500,00 ed e risulta finalizzata alla realizzazione di centrali energetiche che, alla scadenza trentennale del diritto, rientreranno nel pieno possesso del Comune Proprietario dell'area.

Descrizione dell'immobile



Allo stato attuale non risulta alcuna utilizzazione dell'area per scopi edificatori, mentre sulla stessa è stata presentata D.I.A. n. 2010/14200/1 in data 22/12/2010 per l'installazione di un impianto di cogenerazione da 990 KW_e alimentato ad olio vegetale.

Peraltro, nonostante sia stato comunicato l'inizio dei lavori, tale impianto non risulta ancora essere stato realizzato.

Ipoteche e gravami sull'immobile

Dalle visure effettuate presso il Servizio di pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Reggio Emilia non sono emerse iscrizioni e trascrizioni relativamente ad ipoteche o altri gravami sui terreni oggetto della presente stima, ad eccezione del citato diritto di superficie concesso dal Comune di Correggio, proprietario dell'area.

criterio di stima

in considerazione delle caratteristiche edificatorie del terreno oggetto di stima e del periodo relativamente prolungato di durata del diritto di superficie, si ritiene che il cespite possa garantire una discreta redditività in caso di utilizzazione dell'area per il previsto scopo di realizzazione di impianti di produzione di energia, consentendo l'ammortamento del capitale investito,

In particolare, tenendo conto della necessità di completare l'urbanizzazione dell'area, dall'analisi delle potenzialità edificatorie ammesse si può stimare un valore unitario del terreno pari a euro 100/mq, in condizioni di libero mercato.

Tale valore a parere del sottoscritto deve essere ridotto al 50%, in ragione della durata ventennale del diritto di superficie.

Conclusioni

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile quale valore da porre a base d'asta nella procedura di alienazione debba essere :

Valore di mercato dell'immobile stimato ad oggi : €. 50,00/mq x 684 mq = 34.200,00 €

RIEPILOGO

IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ EN.COR. SRL

1.	CENTRALE EVA	**3.680.000,00 €**
2.	TERRENO AGRICOLO EX DOLCI/BONINI	**455.860,00 €**
3.	TERRENO AGRICOLO EX SALVARANI NOVELLA	**25.700,00 €**

TERRENI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CORREGGIO, CEDUTI IN DIRITTO DI SUPERFICIE ALLA EN.COR. SRL

1.	SCUOLA SAN FRANCESCO – 2° LOTTO	**855.000,00 €**
2.	EX ISOLA DEL RIUSO	**200.000,00 €**
3.	AREA EX-CHICCHI VIA GANDHI	**102.600,00 €**
4.	AREA ZONA NUOVO STADIO	**34.200,00 €**

Totale 5.353.360,00 €

Tanto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Correggio, 30/04/2013

Il Dirigente del V° Settore

Ing. Fausto Armani