

Oggetto: **Deposito autocorriere sito nel comune di Novi di Modena (Mo).**



**PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE.  
TERZO AGGIORNAMENTO.**

Modena, marzo 2025



**Agenzia per la mobilità e il trasporto pubblico locale di Modena S.p.A.**

Strada Sant'Anna, 210 - 41122 Modena - Tel. 059.9692001 - Fax. 059.9692002

Sito: [www.amo.mo.it](http://www.amo.mo.it) - Mail: [infotpl@amo.mo.it](mailto:infotpl@amo.mo.it) - PEC: [amo.mo@legalmail.it](mailto:amo.mo@legalmail.it)

C.F./P.I. 02727930360 - Iscrizione registro imprese di Modena N. 02727930360 - Capitale sociale interamente versato € 5.312.848,00



## **PREFAZIONE.**

Nel corso degli ultimi 10 anni la scrivente Agenzia aMo ha tentato di riqualificare l'area in oggetto mediante due diverse procedure di pubblico incanto per la vendita del complesso denominato "Deposito autobus" situato a Novi di Modena (MO), Via Vittorio Veneto n. 53.

Nel primo avviso d'asta il valore di cessione era fissato a 160.000,00 euro, alla seconda battitura, causa dell'aggravarsi dello stato di conservazione si è ridotto il valore a base d'asta a 118.000,00 euro comprensivo del costo di ricostruzione dell'immobile presente sul lotto.

Ad oggi, al fine di uniformare il valore del patrimonio immobiliare sito a Novi di Modena agli attuali prezzi di mercato, prezzi che oggi hanno subito una ulteriore flessione ribassista a causa delle congiunture economiche avverse nel mondo dell'artigianato/commerciale terziario, si propone una terza riduzione del valore di cessione in vista della terza procedura di pubblico incanto.

## **PERIZIA DI VENDITA – RIPRESA DALLE PRECEDENTI (2012 -2021).**

Il deposito autobus di Novi di Modena è collocato in Via Vittorio Veneto n°53, in area artigianale, in posizione pianeggiante e facilmente accessibile dalla viabilità provinciale. L'edificio è stato costruito nel 1985 da ATCM in forza di concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Novi di Modena in data 12/12/1984 n° 2077 prot. n° 5911. L'immobile è stato dichiarato agibile con provvedimento sindacale in data 02/07/1986 n° 2077.

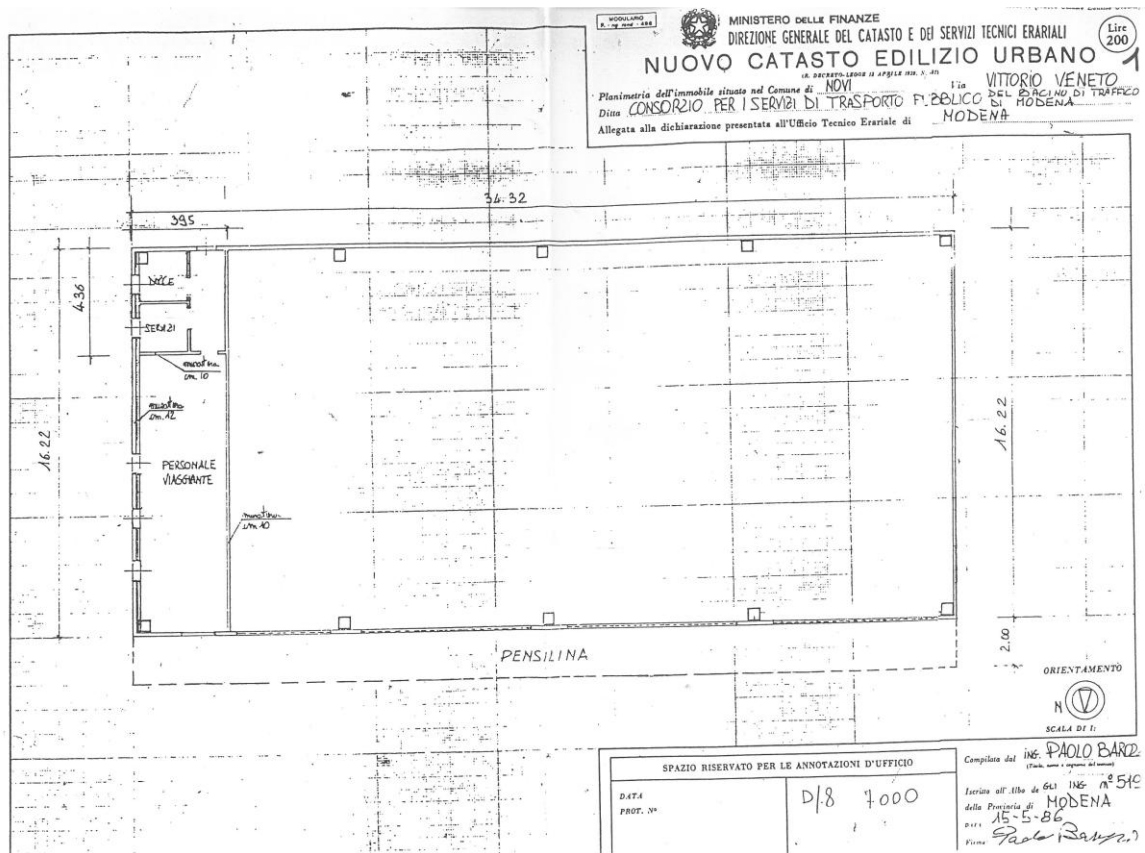
L'immobile, iscritto al catasto fabbricati del Comune di Novi di Modena, è costituito da:

- a) una unità immobiliare composta da un deposito autocorriere, un vano ad uso del personale viaggiante, due bagni con antibagno, ed una pensilina al piano terra;
- b) area cortiliva di pertinenza esclusiva del fabbricato sopradescritto.

Immobile catastalmente distinto come segue:

Foglio 25 mappale 189 sub. 2 piano terra - categoria D/8 - deposito autobus;

Foglio 25 mappale 189 sub. 1 corte di pertinenza esclusiva del sub 2, di mq. 1.465.



L'immobile è pervenuto all'Agenzia per la Mobilità di Modena con l'atto di scissione parziale da ATCM S.p.A. ad aMo S.p.A. del 28 novembre 2003 - atto Notaio Ruggero Sguera repertorio n° 26009 raccolta n° 4883.

La costruzione non è stata assistita da contributi statali e/o regionali.

L'immobile si identifica con la sua struttura, costituita da elementi prefabbricati in cemento armato e cemento armato precompresso, con schema statico tradizionale a pilastri isostatici, travi semplicemente appoggiate e tegoli piani bi nervati come solaio di chiusura della copertura.

I tamponamenti sono costituiti su tre lati da pannelli prefabbricati verticali in cemento armato con paramento graffiato, appoggiati a terra ad un cordolo di fondazione diretta superficiale e collegati superiormente agli elementi della copertura con dispositivi meccanici a secco. Sul quarto lato, dove si aprono i portoni, sporge una pensilina di circa mt. 1,85, i pannelli di tamponamento sono invece orizzontali e collegati meccanicamente alle testate delle travi che su questo lato sporgono a mensola.



La pianta rettangolare misura mt. 34,35 x 16,20 per **un totale di mq. 556,50 di superficie coperta/utile**; i portali a pilastri isostatici hanno interasse di mt. 8,40 circa; le travi a timpano (luce teorica mt. 15,5) sono in semplice appoggio e sporgono da un lato per creare la pensilina; i tegoli bi nervati del solaio di copertura sono anch'essi in semplice appoggio sulle travi. La struttura prefabbricata comprende anche travi di gronda a sezione a U rovescio poste in banchina, che servono anche come supporto dei dispositivi di ritegno in sommità dei pilastri.

**L'altezza utile sotto trave è di mt. 4,50**; altrove essa va da mt. 5,50 a mt. 6,25 a motivo dell'altezza variabile delle travi; **l'altezza totale prospettica è di mt. 6,50**.

Non sono presenti all'interno elementi strutturali secondari, ad eccezione di un blocco servizi in muratura di laterizio di modeste dimensioni collocato a ridosso interno del lato est.

Il deposito è dotato di locali per i servizi igienici, di impianti elettrici, idrici e di reticolo fognario interno al lotto.

**L'area esterna circostante il fabbricato di complessivi mq. 1.465**, non recintata, è destinata alla manovra degli autobus dell'azienda che gestisce i servizi di trasporto pubblico locale nel bacino provinciale di Modena.

**La superficie globale dell'immobile (fabbricato + area cortiliva pertinenziale) è di mq. 2021,00**

Il vigente **Piano Regolatore Generale del Comune di Novi** di Modena classifica l'area d'insediamento del deposito bus **zona D1 artigianale/industriale di completamento**:

- *indice di edificabilità*: 0,65 mq./mq. di superficie fondiaria (SF);
- *funzioni ammesse*: minimo 70% produttivo/artigianale/agroalimentare; massimo 30% complementari ammesse di cui massimo mq. 150 di superficie utile (SU) residenziale ad azienda insediabile per uno, massimo due alloggi (mq. 150 in tutto) per titolari o personale di sorveglianza;
- *tipo di intervento*: diretto;
- *superficie minima di intervento*: mq. 1.000 salvo lotto già costituito o previsto dal PRG;
- *superficie permeabile*: 15% della superficie fondiaria (SF).

Gli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 che hanno colpito la Provincia di Modena con epicentro nella bassa pianura modenese tra i comuni di Mirandola e Finale Emilia, hanno



prodotto danni strutturali all'immobile, rilevati nel corso di ripetuti sopralluoghi effettuati dall'ingegnere strutturista Leonardo Gualandi, appositamente incaricato da aMo.

Nella relazione tecnica di verifica dello stato di danno del deposito bus di Novi di Modena, redatta dall'ing. Gualandi in data 18 luglio 2012, emerge quanto segue:

*"..... già dal primo sopralluogo risultava evidente in numerosi punti la rottura degli spigoli delle travi a timpano sotto il carico concentrato degli appoggi delle nervature dei tegoli con tendenza a fuoriuscire degli appoggi stessi pur rimanendo nel complesso la struttura principale in equilibrio rispetto ai carichi gravitazionali. Assai precario è risultato essere l'appoggio dei tegoli a U rovescio costituenti le travi di banchina, in numerosi punti danneggiato per sgretolamento della già ridotta sede di appoggio..... Tale situazione appare piuttosto allarmante in quanto queste travi forniscono sul lato cieco a sud il supporto di ancoraggio della sommità dei pannelli di tamponamento..... Relativamente più stabile in questo contesto è risultata la situazione di appoggio delle travi principali sui pilastri, essendo questi ultimi dotati di forcina nella sommità, anche se si notano episodi di scorrimento delle travi sulla sede di appoggio..... Quanto descritto pur non rappresentando una situazione di dissesto totale dell'edificio, costituisce un quadro di danno che richiede significativi interventi di ripristino della sicurezza strutturale."*

L'immobile attualmente è inagibile, la scheda AEDES depositata in Comune il 12 luglio 2012, classifica l'immobile "E" – inagibile.

La citata relazione tecnica dell'Ing. Gualandi, al capitolo "Possibili strategie di intervento" ....ritiene imprescindibili ai fini della riabilitazione sismica dell'edificio ..... i seguenti interventi:

- a) smontaggio e rimontaggio dei pannelli di facciata dislocati;
- b) realizzazione di collegamenti meccanici tra i pannelli e le travi di bordo;
- c) reintegro e consolidamento degli appoggi delle travi a U rovescio;
- d) collegamenti meccanici tra i tegoli bi nervati e le travi, con ricostruzione dello spigolo sbrecciato in corrispondenza degli appoggi delle nervature;
- e) collegamenti meccanici fra le travi e la sommità dei pilastri.

**Il costo degli interventi sopraelencati è stato stimato dal perito ing. Leonardo Gualandi in € 91.500.**



## VALUTAZIONE EDIFICIO AL 2021.

Per giungere alla definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile si utilizzano, confrontandoli, due metodi:

- a) determinazione del valore attuale dell'edificio considerata la sua vetustà e deducendo il costo degli interventi necessari a ripristinarne l'agibilità;
- b) determinazione del valore attuale dell'area edificabile a destinazione produttiva/artigianale, deducendo gli oneri di demolizione del fabbricato inagibile con recupero materiali.

### Metodo a)

Da indagini di mercato presso le agenzie immobiliari operative nell'area di Novi di Modena si rileva che gli attuali prezzi di mercato di fabbricati artigianali usati, considerata la vetustà di 36 anni, e la persistente stagnazione del mercato immobiliare, particolarmente acuta nelle aree del cratere del sisma 2012, è pari a 400,00 euro al metro quadrato di superficie utile. Il deprezzamento per vetustà è stimato pari all'1,00% per gli anni dall'undicesimo al trentesimo di età dell'immobile, mentre è pari al 1,60% anno per i successivi al trentesimo.

Valutazione:

Superficie utile del capannone:	mq. 556
Superficie fondiaria del lotto:	mq.2.021
Valore di mercato dell'immobile ante sisma maggio 2012, considerata la vetustà di 36 anni; (mq. 556,50* €/mq. 400):	€ 222.600,00
Stima danni all'immobile procurati dal sisma maggio 2012 – perizia ing. Gualandi luglio 2012; a dedurre:	- € 91.500,00
Valore di mercato dell'immobile post sisma:	€ 131.100,00
Rimozione e smaltimento copertura in eternit:	- € 13.100,00
	-
<b>Valore di mercato post sisma arrotondato e svalutato:</b>	<b>€ 118.00,00</b>

### Metodo b)

Da indagini di mercato presso le agenzie immobiliari operative nell'area di Novi di Modena si rileva che gli attuali prezzi di mercato delle aree edificabili urbanizzate con destinazione



artigianale/industriale, considerata la persistente stagnazione del mercato immobiliare, particolarmente acuta nelle aree del cratere del sisma 2012, è di circa 95,00 euro al metro quadrato di superficie fondiaria.

Superficie fondiaria del lotto: mq. 2.021,00

Valore di mercato lotto edificabile con superficie fondiaria artigianale (parametro €/mq. 95,00): € 191.995,00

Stima demolizione immobile inagibile, a corpo; a dedurre - € 70.695,00

**Valore di mercato del lotto edificabile post sisma: € 121.300,00**

Tutto ciò premesso e considerato si stima che il più probabile valore di mercato del deposito bus di Novi di Modena sia compreso **tra € 118.000,00 e € 121.300,00 al netto delle spese di riabilitazione sismica.**

Per attivare le procedure di alienazione dell'immobile previste dall'articolo 6 del Regolamento per la Disciplina dei Contratti della Società **il valore a base d'asta del deposito autobus di Novi di Modena è stimato in € 118.000,00 (euro centodiciottomila/00).**

#### **AGGIORNAMENTO VALORE DI MERCATO AL 2025**

Alla luce di quanto descritto in Prefazione al presente documento, considerando il variato stato dei luoghi in cui versa ciò che resta dell'edificio deposito autocorriere, ad oggi si ritiene più economicamente sostenibile demolire l'immobile piuttosto che ripararlo. Inoltre, da recenti indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari operative nell'area di Novi di Modena, si rileva che gli attuali prezzi di compravendita delle aree edificabili urbanizzate con destinazione artigianale/industriale, considerato il persistere della stagnazione del mercato immobiliare, è sceso *ulteriormente rispetto al precedente valore di circa 95,00 euro al metro quadrato di superficie fondiaria.*

Superficie fondiaria del lotto: mq. 2.021,00



Valore di mercato lotto edificabile con superficie fondiaria artigianale (parametro €/mq. 63,00):	€ 127.323,00
Stima demolizione immobile inagibile, a corpo; a dedurre	- € 80.000,00

**Valore di mercato del lotto edificabile: € 47.323,00**

Tutto ciò premesso e considerato si stima che il più probabile valore di mercato dell'area ex deposito bus di Novi di Modena sia compreso **tra i € 45.000,00 ad € 47.000,00 al netto delle spese di demolizione edificio, riassetto del piazzale comprensivo dei sottoservizi e riabilitazione burocratica del lotto.**

Per attivare le procedure di alienazione dell'immobile previste dall'articolo 6 del Regolamento per la Disciplina dei Contratti della Società aMo spa **il valore a base d'asta del deposito autobus di Novi di Modena è posto ad € 45.000,00 (diconsi euro quarantacinquemila/00).**

Distinti saluti.

Il Tecnico  
**Simone Stermieri**