

**MANUELA BOLITI – geometra**

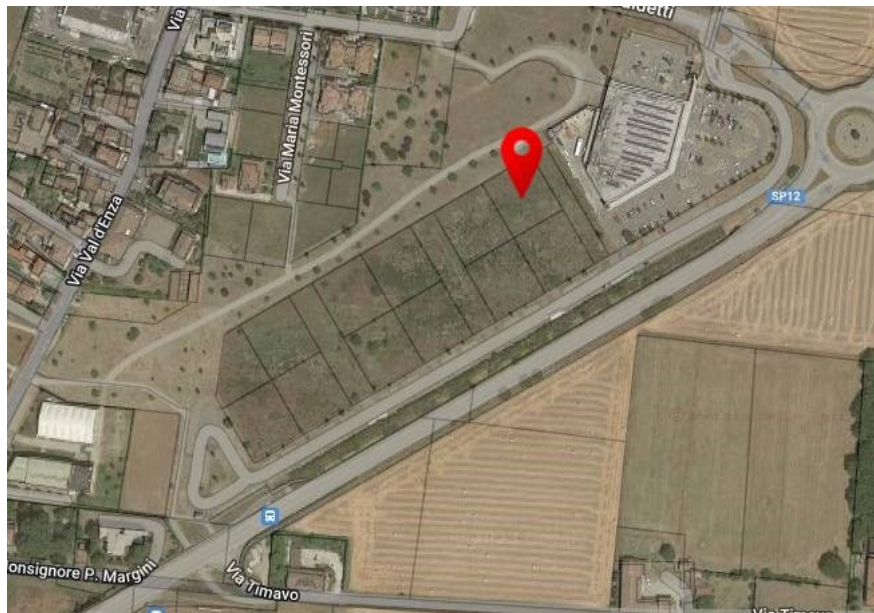
Iscritto al collegio Geometri e Geometri laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1930  
Iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del tribunale di Reggio Emilia al n. 777

Via Don Z. Iodi, 5 - 42121 Reggio Emilia  
telefono 0522.432611 cell. 338.4932255  
e.mail [bolitimauela@gmail.com](mailto:bolitimauela@gmail.com) pec [manuela.boliti@geopec.it](mailto:manuela.boliti@geopec.it)

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.5/2022 R.G.V.G.**

**SANT'ILARIO COSTRUZIONI S.R.L.**



**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI - LOTTO 2**

**LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE  
PP GAZZARO A SANT'ILARIO D'ENZA (RE)**

**REGGIO EMILIA 20.05.2023**

## **0-SOMMARIO**

<b>0-SOMMARIO</b> .....	<b>2</b>
<b>1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO</b> .....	<b>3</b>
<b>2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA</b> .....	<b>3</b>
<b>3-INDIVIDUAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI</b> .....	<b>4</b>
3.0- UBICAZIONE <b>LOTTO 2</b> .....	4
3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI - CONFINI .....	5
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE .....	6
3.3 - DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
3.4- CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA .....	9
3.5-PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI .....	13
3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	14
3.7 - DESCRIZIONE FOTOGRAFICA.....	15
3.8 - VALORE DEI BENI.....	18
<b>4-ALTRE NOTIZIE</b> .....	<b>20</b>
<b>5 - ALLEGATI</b> .....	<b>21</b>

## **1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO**

Il sottoscritto geometra Manuela Boliti iscritto al Collegio dei Geometri di Reggio Emilia col n° 1930 con studio a Reggio Emilia in via Don Z. Iodi n. 5, in qualità di esperto estimatore iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 777, ha ricevuto l'incarico di perito estimatore dal Dott. Massimiliano Iori nominato Curatore nella **Liquidazione Giudiziale n.5/2022 R.G.** aperta con sentenza n.52/2022 del 09/11/2022 Tribunale di Reggio Emilia e trascritta a Reggio Emilia in data 31/01/2023 ai nn.ri 2031 R.G. e 1430 R.P., nei confronti di "**SANT'ILARIO COSTRUZIONI Srl**" con sede in Sant'Ilario D'Enza (RE) via Indipendenza n.21/1 – codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Reggio Emilia 01840790354 e gravante su tutte le proprietà immobiliari della società.

Il sottoscritto esperto estimatore ha affrontato l'incarico elaborando le relazioni di stima suddivise per singoli lotti di autonoma commercializzazione, ciascuna contenete le informazioni e le risultanze previste dall'art.173-bis disp. Att. C.P.C. e i contenuti previsti nei rapporti di *Due Diligence Immobiliare*.

La stima del compendio immobiliare è stata affrontata per la **determinazione del più probabile valore di mercato attuale dei cespiti e di un secondo valore di liquidazione** utile alla vendita di pronto realizzo dei singoli beni individuati.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ho provveduto ad eseguire i necessari sopralluoghi ed accertamenti tecnici sull'attuale condizione dei beni, e ad esaminare la documentazione fornita dalla proprietà ed acquisita presso i pubblici uffici, al fine di verificare la situazione amministrativa dei beni.

**Le prime indagini inventariali hanno individuato n. 3 unità immobiliari ubicate nel Direzionale Bertani riunite nel LOTTO 1 e n.17 terreni riuniti nei LOTTI ad oggetto le aree edificabili del PP GAZZARO, tutti beni ubicati in Provincia di Reggio Emilia nel Comune di Sant'Ilario d'Enza.**

## **2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA**

I beni immobili oggetto della presente perizia sono di seguito individuati:

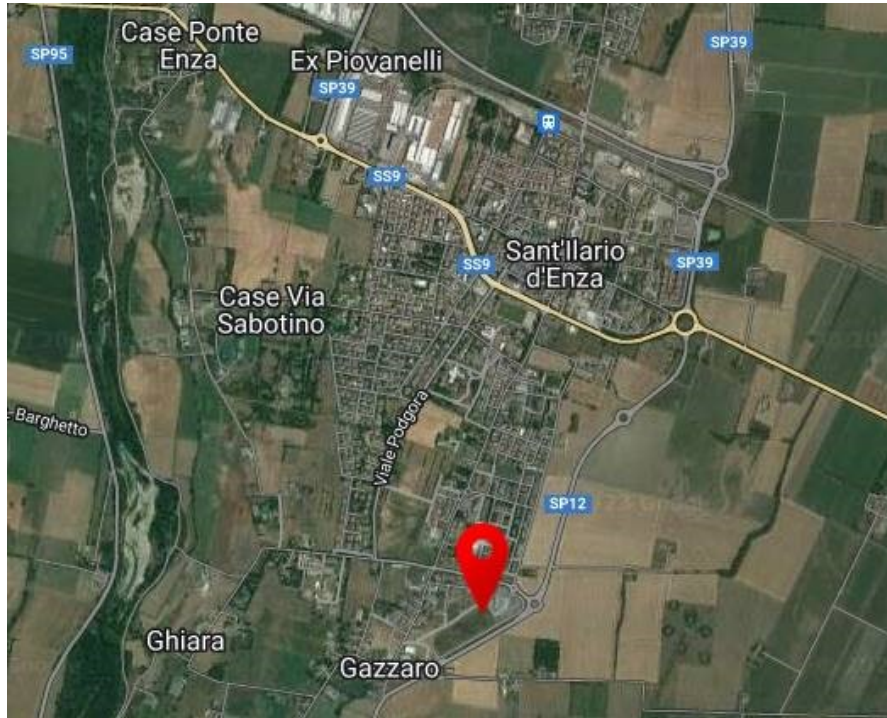
- ✓ **LOTTO 2** – LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE inserito nel Piano Particolareggiato attuato denominato *PP GAZZARO* a Sant'Ilario d'Enza (RE).

Le valutazioni sono da riferirsi alla data attuale.

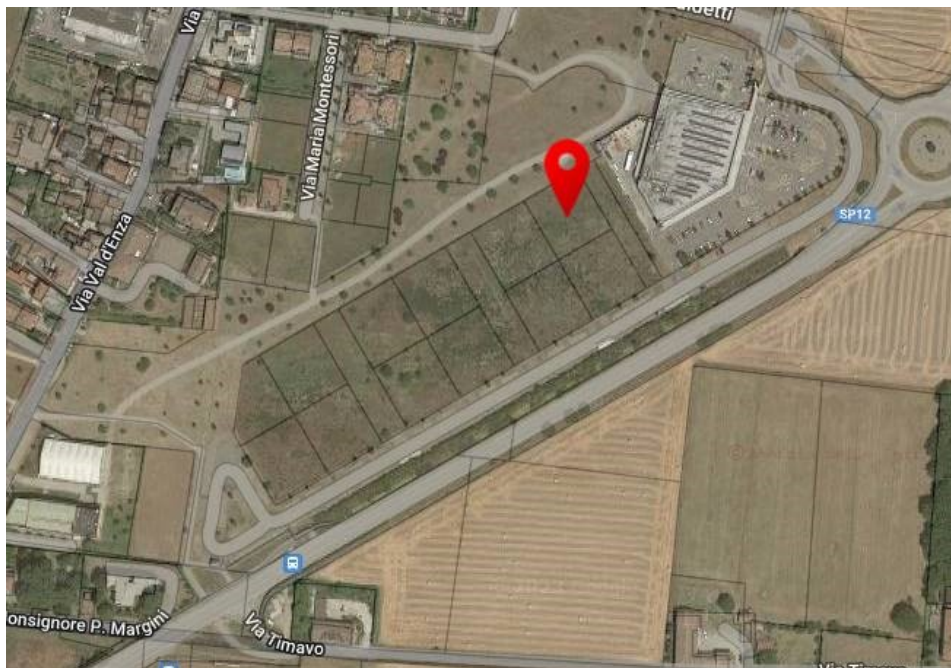
### **3-INDIVIDUAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI**

#### **3.0- UBICAZIONE LOTTO 2**

#### **TERRENO EDIFICABILE P.P. GAZZARO A SANT'ILARIO D'ENZA (RE)**



Zona a sud del centro del paese loc. Gazzaro – via Val d'Enza via V. Guidetti a Sant'Ilario d'Enza (RE)



### 3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI - CONFINI

#### I - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI

**INTESTATI:**

**SANT'ILARIO COSTRUZIONI SRL – cf.01840790354 – proprietà 1/1**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali				
		Fg.	Mappale	Consistenza superficie	Qualità e classe	Rendita
LOTTO EDIFICABILE	Comune <b>SANT'ILARIO D'ENZA</b>	<b>11</b>	<b>669</b>	1440 mq	SEM IRR ARB di 1 <sup>^</sup> classe	R.D. € 13,46 R.A. € 15,99

Il terreno al mappale 669 viene venduto con l'interessenza della quota del 50% del mappale 668 area fondiaria destinata alla realizzazione degli accessi e parcheggi P3 per i lotti 2 e 4, identificata al Catasto terreni al fg. 11 mappale 668 sup. 880 mq.

Confini del mappale 669: nord mappale 731, est mappale 668, sud mappale 670, ovest mappale 671.

Confini del mappale 668: nord mappale 731, est mappale 706, sud strada di lottizzazione, ovest mappali 669 e 670.

ESTRATTO MAPPA CATASTALE FG.11



### 3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. Il lotto di terreno deriva dal frazionamento del 09/06/2011 pratica n.RE0171796; la superficie dichiarata è **SR superficie reale**.

in allegato – documentazione catastale

### 3.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

#### **LOTTO 2 - PP GAZZARO - SANT'ILARIO D'ENZA (RE)**

Il bene oggetto di perizia è il **terreno edificabile urbanizzato identificato al LOTTO 2** del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "GAZZARO" ubicato tra via Val d'Enza e via Guidetti nel Comune di Sant'Ilario d'Enza.

Si tratta di un lotto di forma rettangolare, giacitura piana, non recintato con superficie di mq 1.440 potenzialità edificatoria massima attribuita da P.P. di mq 920 di Superficie Utile, per la realizzazione di edificio ad uso residenziale con massimo n.13 alloggi, quattro piani fuori terra e H.max 14 ml, da realizzare i parcheggi pertinenziali P3 sull'area d'accesso al mappale 668 (compresa nella vendita la quota condivisa con il Lotto 4), utenze e reti da allacciare alle derivazioni in prossimità del lotto, oneri U1 già corrisposti da piano e oneri U2 minimi da convenzione. Le norme di attuazione del P.P. prevedono l'edificazione di tipologia edificatoria libera, con possibilità di spostamento di volumetria tra i lotti senza la presentazione di variante urbanistica e l'intervento diretto con rilascio di agibilità del nuovo edificio vista la già avvenuta cessione delle opere di piano previste dalla convenzione attuativa. Si precisa che a scadenza del P.P. (al 17/04/2024) le norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale prevedono l'area in territorio Urbano - **Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali Rc**, con mantenimento degli indici edificatori previsti da P.P., per le specifiche di attuazione del P.P. si rimanda al capitolo 3.4.

Di seguito l'illustrazione dettagliata del P.P. Gazzaro:

La superficie territoriale interessata dal piano è in totale circa mq 142.000 di cui circa 47500 mq destinati a verde pubblico con collegamenti ciclopedonali, iscrivibile in un triangolo compreso tra la SP12 (via O. Piacentini) ad est, via Val d'Enza ad ovest e con estensione verso nord con limite dato dalle aree immediatamente a nord di via Guidetti. L'urbanizzazione delle aree ha previsto 208 alloggi privati per 17.726 mq di Su, un edificio ad uso commerciale/direzionale di 3000 mq di Su e attrezzature collettive di edilizia sociale individuate nel lotto 30. In previsione P1 parcheggi pubblici mq 5.501, P2 parcheggi privati, la nuova viabilità con rotatorie, la

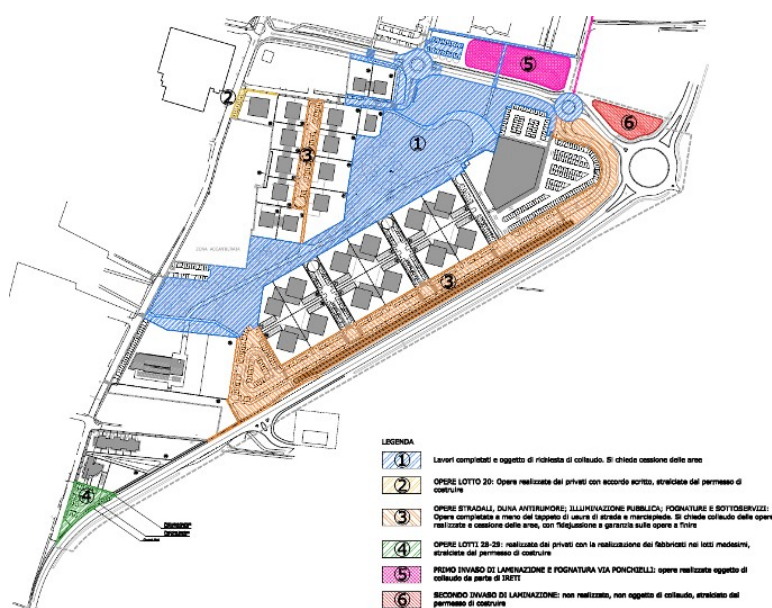
gestione delle acque meteoriche e nere, reti di distribuzione idrica, elettrica, gestione rifiuti, barriere acustiche, e opere fuori comparto con recapito della rete delle acque meteoriche nelle vasche di laminazione in progetto; quadro economico complessivo opere per euro 3.064.000,00 coperte da polizza fidejussoria n.298800138 di Assicurazioni Generali spa relativa alla convenzione attuativa per la realizzazione del P.P. stipulata da Sant'Ilario Costruzioni srl. Soggetti attuatori Sant'Ilario costruzioni srl, società Defafioss snc di Levoni Paolo e c., Coop l'Amicizia srl e altri soggetti privati, progettista del piano Dott. Arch. Aldo Caiti Centro Cooperativo di Progettazione CCDP.

Il piano ha previsto, oltre al macrolotto 1 a destinazione commerciale già edificato ed attualmente occupato dal *Supermercato – Conad Superstore*, quattro comparti, il **comparto A** con i lotti residui da 2 a 13 ad alta densità abitativa e i lotti residui 21-23 a bassa densità abitativa, oltre al **comparto C** con i lotti residui 28-29 (non urbanizzati) ed altri comparti B e D già edificati.

Il piano risulta attuato con la cessione al Comune di Sant'Ilario d'Enza di tutte le aree pubbliche che circondano i lotti comprese viabilità, parco, parcheggi pubblici e infrastrutture.

In particolare nell'ultima variante urbanistica sono stati identificati i seguenti stralci: 1 opere entro comparto (ultimate) – 2 opere fuori comparto lotto 20 (ultimate) – 3 comparto opere stradali, duna antirumore, illuminazione pubblica, fognature e sottoservizi (ultimate tranne tappetino usura) – 4 comparto opere lotti 28-29 (onere dei privati con la realizzazione dei fabbricati nei lotti medesimi, stralciate dal permesso di costruire) – 5 primo invaso di laminazione e fognature via Ponchielli (ultimate) - 6 secondo invaso di laminazione (non realizzato non oggetto di collaudo stralciato dal permesso di costruire):

#### STRALCI FUNZIONALI



SCHEMA PIANO URBANISTICO CON INDIVIDUAZIONE LOTTI IN VENDITA



INDIVIDUAZIONE **LOTTO 2**



GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA **LOTTO 2**



### 3.4- CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Le aree risultano oggetto di **Piano Particolareggiato di iniziativa privata – comparto R2E località “Gazzaro” – via Val d’Enza – Sant’Ilario d’Enza (RE)** approvato con delibera del consiglio comunale n.74 del 18/12/2008, successiva variante approvata con delibera del consiglio comunale n.81 del 13/12/2010 e ultima variante approvata con delibera del consiglio comunale n.34 del 12/04/2018 dal Comune di Sant’Ilario d’Enza.

A seguito di accesso atti edilizi sono state verificate le condizioni urbanistiche ed edilizie di attuazione del piano, di seguito l’elenco degli atti autorizzativi e significativi:

- **Convenzione attuativa** del piano particolareggiato approvata con determina n.94 del 16/02/2009 e sottoscritta con atto Notaio E. Bigi del 17/04/2009 rep.102493 trascritta a Reggio Emilia il 05/05/2009 n.6604 R.P., tra il Comune di Sant’Ilario d’Enza e i soggetti attuatori, validità 10 anni;
- Determinazione del Responsabile del 3° settore-Assetto del territorio n.500 del 22/09/2009 per acquisizione gratuita di terreni della S. Ilario Costruzioni, in ottemperanza della convenzione attuativa art.3 lettera b) e art.4 e conseguente cessione al Comune di S. Ilario d’Enza da parte dei soggetti attuatori con atto Notaio E. Bigi del 20/10/2009 delle aree destinate ad attrezzature collettive;
- **Permesso di costruire n.2/2011** del 21/02/2011 approvato con D.G.C. n.43 del 14/04/2011 per la Realizzazione di opere di urbanizzazione del PP Comparto R2E località Gazzaro, validità 10 anni dalla convenzione attuativa;
- Comunicazione di inizio lavori prot.6915 del 23/06/2011 con inizio lavori al 24/06/2011;
- **SCIA di variante n.104/2011** del 16/11/2011 approvate con D.G.C. n.110 del 13/10/2011 per modifiche progettuali e variazioni in corso d’opera;
- Volturazione prot. 12243/x-10 del 30/11/2011 del Permesso di costruire e successiva variante, al **Consorzio Gazzaro** cf. 91155560351 per atto Notaio Bigi del 29/03/2011 rep.105905;
- Determinazione del Responsabile del 3° settore-Assetto del territorio n.417 del 21/09/2012 per presa d’atto redistribuzione di aree tra co-lottizzanti e per cessione gratuita di aree al comune;
- Costituzione di servitù di elettrodotto inamovibile atto Notaio G. Manzini del 22/10/2013 rep.22401, relativa a due cabine elettriche di trasformazione;

- Domanda di collaudo parziale delle opere di urbanizzazione prot.9850 del 09/09/2013 ad oggetto l'ultimazione dei fabbricati nella zona residenziale a bassa densità verso via val d'Enza e dell'edificio commerciale;
- Determinazione del Responsabile del 3° settore-Assetto del territorio n.515 del 24/11/2014 per acquisizione a titolo gratuito di aree e opere primo stralci su richiesta consegna parziale del 15/10/2014 prot.14462;
- **SCIA di variante n.88/2018** del 12/07/2018 prot.14582 variazioni in corso d'opera *"modifiche alle reti tecnologiche, ai percorsi dei ciclopeditoni nel parco, degli attraversamenti pedonali delle strade esistenti, riduzione delle opere da eseguire come da perizia di variante approvata dalla giunta comunale e individuazione degli stralci funzionali"* – individuazione STRALCI FUNZIONALI Tav.4 oggetto di variante lo stralcio 5 opere idrauliche modifica alle opere di fognature parere e nulla osta IRETI prot. RTO12779-2019-P del 22/08/2019;
- Verbali di collaudo parziale in corso d'opera del 09/05/2018 prot.12144, del 07/09/2019 e 31/05/2018 protocollati il 18/09/2018 prot.18697 e prot.18698;
- Comunicazione di fine lavori prot.14583 del 12/07/2018 con fine lavori al 12/07/2018 stralci n.1 n.3 e n.5 ad eccezione del tappetino di usura e del secondo vaso di laminazione, con contestuale richiesta di collaudo delle opere ultimate ai sensi della convenzione attuativa e richiesta restituzione garanzia fidejussoria fatto salvo quanto occorre per garantire il completamento dei lavori di finitura dello stralcio 3;
- Certificato di collaudo opere di urbanizzazione del Comparto R2E Gazzaro in corso d'opera al 09/10/2018 depositato con prot.20764 del 11/10/2018;
- Cessazione delle attività del Consorzio Gazzaro al 01/04/2019;
- Richiesta di **Proroga dei termini di attuazione** del Piano particolareggiato di anni 5 con comunicazione del 10/04/2019 prot.7812 dal soggetto attuatore Sant'Ilario Costruzioni srl;
- Presentazione di **perizia di variante n.3** al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione prot.5593 del 16/03/2020, approvata con delibera di Giunta Comunale n.28 del 07/04/2020 con lo schema di variante alla convenzione attuativa;
- **Convenzione urbanistica - addendum** per la realizzazione del piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Gazzaro" tra il Comune di Sant'Ilario d'Enza e la società Sant'Ilario Costruzioni srl soggetto attuatore - scrittura privata autenticata dal Segretario comunale in data 13/06/2020 rep. 7262, **piano prorogato al 17/04/2024**;

Al termine della suddetta esamina documentale si rileva che il P.P. Gazzaro è stato sostanzialmente ultimato nei tempi previsti dalla Convenzione attuativa, **attualmente risultano cedute al comune tutte le aree pubbliche** di viabilità, verde, parco, parcheggi pubblici, ecc. e risultano di proprietà della società i soli mappali che identificano i lotti e le aree limitrofe per la realizzazione dei parcheggi privati P3, al proposito si precisa che ad oggetto di addendum della convenzione urbanistica del 2020 sono le opere residue minori non ultimate ed indicate in collaudo (tappetino d'usura per euro 41.925,60 coperte da fidejussione) e le opere di urbanizzazione nel comparto "C" lotti 28-29 previste su suolo pubblico da realizzare e cedere al comune (prive di fidejussione).

Dalle verifiche urbanistiche effettuate attualmente il comparto risulta identificato nel vigente strumento urbanistico PSC-RUE del Comune di Sant'Ilario d'Enza come segue e come riportato nel **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal Comune di Sant'Ilario d'Enza in data 21/03/2023 prot.5028:

#### **PSC<sup>1</sup>**

CONTESTI RESIDENZIALI (art.22)

Aree sottoposte ad assistenza archeologica in cantiere per gli interventi di nuova costruzione in lotto libero o ineditato, non interessati negli ultimi 50 anni da sostanziali trasformazioni edilizie o urbanistiche documentabili (art.33)

Perimetro del settore di ricarica B (art.10)

Perimetro della zona vulnerabile dai nitrati (art.12)

Perimetro della zona di rispetto dei pozzi dell'acquedotto (art.12)

Perimetro delle fasce di rispetto stradali

#### **RUE<sup>1</sup>**

ZONE EDIFICATE ATTRAVERSO PUA E ZONE ASSIMILATE (art.19 comma 4)

Strade locali minori; parcheggi a diretto servizio degli insediamenti; piazzali per servizi autoveicoli (art.33) per solo mappali 668-673-678

Perimetro della zona di rispetto dei pozzi dell'acquedotto (art.15)

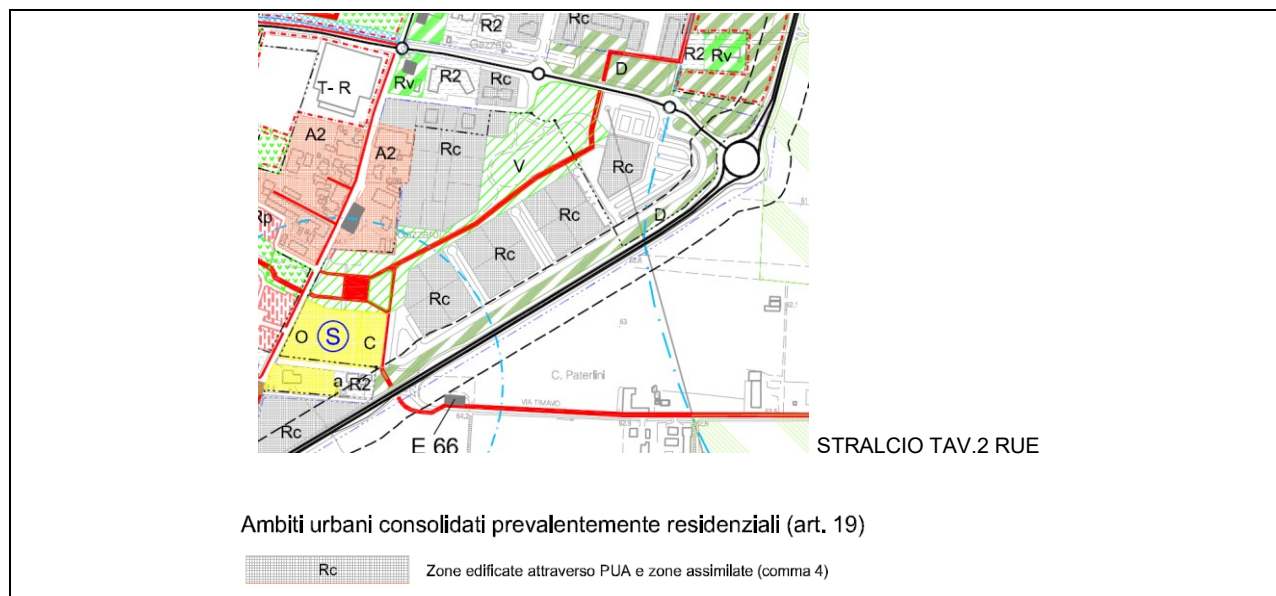
Perimetro delle fasce di rispetto stradali.

Si riporta di seguito il contenuto della norma urbanistica richiamata nel CDU:

- **Territorio Urbano - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali Rc - RUE<sup>2</sup> art.19 comma 4** - zone edificate o da edificare in base a PUA già approvati o accordi di programma. *(si rimanda alla lettura integrale del CDU allegato e delle norme di attuazione del P.P. in allegati).*

<sup>1</sup> PSC Piano Strutturale Comunale e RUE Regolamento Urbanistico Edilizio approvati con delibera C.C. n.9 del 20/03/2015 e variante RUE n.3/2020 approvata con delibera C.C. n.4 del 11/02/2021.

<sup>2</sup> RUE adottato con delibera C.C. n.5 del 07/02/2020 Variante n.3/2020 approvata con delibera C.C. n.4 del 11/02/2021.



- Stralcio nome di attuazione RUE:

4. **le zone edificate, o in corso di edificazione, in base a PUA già approvati (Rc) alla data di adozione del RUE, sono le parti urbane con assetti planivolumetrici, distribuzione delle funzioni e cessioni di aree pubbliche definiti in base a piani attuativi che hanno coinvolto porzioni urbane significative.**

Ai fini normativi sono assimilate a queste zone le aree oggetto di accordi di programma vigenti alla data di adozione del RUE e le aree edificate con assetti planivolumetrici e funzionali fortemente incidenti nella fisionomia del tessuto urbano consolidato.

In queste zone si conferma l'assetto edilizio già esistente o programmato.

Nel caso di convenzioni scadute ed opere di urbanizzazione realizzate e cedute nel rispetto delle previsioni degli specifici piani attuativi, le successive trasformazioni si attuano del rispetto delle seguenti prescrizioni:

**Usi ammessi:** funzione prevalente: residenza; funzioni complementari: attività commerciali (negozi di vicinato, strutture di vendita medio-piccole limitatamente a quelle esistenti alla data di adozione del RUE, esercizi pubblici, artigianato di servizio, laboratori artigianali di ridotte dimensioni, uffici e studi professionali, attività finanziarie e assicurative, sedi di associazioni per attività di carattere sociale, socio-sanitario, culturale, ricreativo e sportivo, sedi di partiti, organizzazioni sindacali, ordini professionali.

**Interventi ammessi:** mutamento degli usi in atto che non alteri l'equilibrio tra i diversi usi prefigurato dallo strumento attuativo di riferimento e/o consolidatosi nel tempo e siano compatibili con il clima acustico nel caso di edifici prospicienti arterie di traffico; manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia (restauro e risanamento conservativo per gli edifici classificati "bene culturale") demolizione e contestuale ricostruzione nel rispetto del volume utile esistente, altezza massima non superiore a quella esistente o a quella degli edifici circostanti; costruzione di nuovi edifici all'interno di PUA in corso di attuazione o di aree oggetto di accordi di programma; nelle aree oggetto di accordi di programma nelle quali gli interventi previsti non sono stati ancora realizzati, il POC, in conformità a quanto previsto dal PSC (cfr. art. 21, comma 4, delle Norme del PSC), può prevedere modifiche degli usi che non comportino aumento della Su né del carico urbanistico;

Nel caso di recupero e ristrutturazione di edifici dismessi ricompresi in piani attuativi con convenzioni scadute o non attuate, gli interventi sono assoggettati a Permesso di costruire convenzionato per la definizione delle eventuali urbanizzazioni mancanti.

in allegati – documentazione edilizia urbanistica - CDU

### 3.5-PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Le superfici d'estensione del Piano particolareggiato sono state acquisite dalla società SANT'ILARIO COSTRUZIONI SRL per stipula dei seguenti atti, come da risultanze riportate nella Relazione Notarile – *Certificato sostitutivo ai sensi dell'art.567 c.p.c.* - del 22.02.2023 e da atti forniti dalla società:

- ✓ atto di compravendita dalla società DESAFIOSS DI LEVONI PAOLO E C. SNC a ministero Notaio Enrico Bigi del 28/12/2004 n. rep. 90625/21107, trascritto a Reggio Emilia il 13/01/2005 al n.502 di RP.
- ✓ atto di compravendita dalla società AUDIT CONSULT SRL a ministero Notaio Enrico Bigi del 28/12/2004 n. rep. 90629/21109, trascritto a Reggio Emilia il 13/01/2005 al n.503 di RP.
- ✓ atto di compravendita da Garulli Maria, Cantarelli Maria Paola, Cantarelli Giovanna, Cantarelli Brunetto, Campanini Francesca, Campanini Marco, Campanini Paolo, Bellentani Luca, Bellentani Tommaso, a ministero Notaio Enrico Bigi del 27/06/2005 n. rep. 92564/22062, trascritto a Reggio Emilia il 18/07/2005 al n.11422 di RP.
- ✓ atto di compravendita da Cantarelli Giuseppina a ministero Notaio Enrico Bigi del 05/07/2005 n. rep. 92727/22118, trascritto a Reggio Emilia il 18/07/2005 al n.11424 di RP.
- ✓ atto di compravendita dalla società Bertani Edilizia per Componenti spa a ministero Notaio Enrico Bigi del 04/10/2005 n. rep. 93548/22554, trascritto a Reggio Emilia il 22/10/2005 al n.16694 di RP.
- ✓ atto di compravendita da Tedeschi Lidia e Marina a ministero Notaio G. Varchetta del 31/05/2006 n. rep. 88927/23300, trascritto a Reggio Emilia il 15/06/2006 al n.10222 di RP.
- ✓ atto di compravendita da Tedeschi Gianni a ministero Notaio G. Varchetta del 31/05/2006 n. rep. 88926/23299, trascritto a Reggio Emilia il 15/06/2006 al n.10221 di RP.
- ✓ atto di compravendita da eredi Cantarelli a ministero Notaio G. Varchetta del 08/02/2007 n. rep. 90473/24253, trascritto a Reggio Emilia il 21/02/2007 al n.3827 di RP.
- ✓ atto di compravendita da Cotugno Raffaele Maria a ministero Notaio Enrico Bigi del 19/12/2011 n. rep. 107154/31768, trascritto a Reggio Emilia il 27/12/2011 al n.16914 di RP.

in allegato – atti di provenienza

### 3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche svolte al 11.05.2023 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agencia del Territorio di Reggio Emilia, confrontate con la Relazione Notarile – *Certificato sostitutivo ai sensi dell'art.567 c.p.c.* - del 22.02.2023, a carico degli immobili in oggetto risultano le seguenti trascrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli:

- ✓ Ipoteca volontaria iscritta a Reggio Emilia in data 13/01/2005, RG 875, RP 215 per il complessivo importo di €.7.200.000,00 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA contro Sant'Ilario Costruzioni srl gravante tra gli altri beni terreni in Sant'Ilario d'Enza al fg.11 p.296-407-440-443-446-451-472; gli immobili censiti al catasto terreni fg.11 p.668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-733-734-735-737 non risultano svincolati;
- ✓ Ipoteca volontaria iscritta a Reggio Emilia in data 09/07/2014, RG 10954, RP 1460 per il complessivo importo di €.2.000.000,00 a favore di BANCO EMILIANO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro Sant'Ilario Costruzioni srl gravante beni in Sant'Ilario d'Enza catasto terreni i al fg.11 p.662-663 e fg.22 p.175-176; i mappali 733-734-735-737 del fg.11 e i mappali 175-176 del fg.22 non risultano svincolati;
- ✓ Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta a Reggio Emilia in data 31/01/2023, R.G. 2031, R.P. 1430 a favore di MASSA DEI CREDITORI ...contro Sant'Ilario Costruzioni srl gravante la piena proprietà degli immobili in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al catasto fabbricati al fg.7 p.257 s.12-72-86 e catasto terreni al fg.11 p.668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-733-734-735-737 e fg.22 p.175-176.

Risultano inoltre i seguenti atti trascritti:

- **Convenzione Edilizia** del Piano particolareggiato con atto Notaio E. Bigi del 17/04/2009 rep.102493 trascritta a Reggio Emilia il 05/05/2009 n.6604 R.P., tra il Comune di Sant'Ilario d'Enza e i soggetti attuatori;
- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso con atto Notaio E. Bigi del 11/03/2013 rep.108841/32967 a favore della società l'Amicizia Società Cooperativa per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni fg.11 p.662-663-669-670-672-674-675-676-677-679-680-681-682, trascritto a Reggio Emilia il 18/03/2013 n.3310 R.P.;
- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso con atto Notaio E. Bigi del 11/03/2013 rep.108841/32967 a favore dei sig. Spadoni fausto e Bacchi Mirka per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni fg.11 p.662-663-669-670-672-674-675-676-677-679-680-681-682, trascritto a Reggio Emilia il 18/03/2013 n.3311 R.P.;

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso con atto Notaio E. Bigi del 14/12/2015 rep.112698/35870 a favore della società l'Amicizia Società Cooperativa per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni fg.11 p.662-663-669-670-672-674-675-676-677-679-680-681-682, trascritto a Reggio Emilia il 18/03/2013 n.3310 R.P.;

Non risulta trascritta ma stipulata:

- ✓ **Convenzione urbanistica - addendum** per la realizzazione del piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Gazzaro" tra il Comune di Sant'Ilario d'Enza e la società Sant'Ilario Costruzioni srl soggetto attuatore - scrittura privata autenticata dal Segretario comunale in data 13/06/2020 rep. 7262.

in allegato – certificato notarile e visure ipotecarie

### 3.7 – DESCRIZIONE FOTOGRAFICA



**UBICAZIONE LOTTO 2**

STATO DEI LUOGHI - COMPARTO A - LOTTI SU VIA R.L. MONTALCINI







### **3.8 - VALORE DEI BENI**

#### **VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE**

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di attribuire al bene un valore desunto dalle superfici fondiari edificabili e da un valore unitario a mq di riferimento reperito dal confronto fra i dati del mercato immobiliare e le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene stesso, ovvero dalla potenzialità edificatoria.

Al fine di supportare la valutazione si procederà ad illustrare la formulazione del valore di mercato con stima sintetica diretta di confronti di mercato (Market Approach – studio del mercato delle compravendite), supportata dalla stima sintetica indiretta a valore di trasformazione (Cost Approach – valore dell'immobile edificato detratto il costo di costruzione).

#### Valori di mercato

L'oggetto di stima si colloca in un mercato ordinario e scarsamente dinamico che vede negli ultimi anni poche aree edificabili compravendute nella zona d'ubicazione e più in generale nel Capoluogo. Nello specifico il piano urbanistico P.P. Gazzaro è stato pensato negli anni in cui il settore edile non aveva ancora subito la crisi immobiliare 2008-2012, quando ancora le previsioni dei piani urbanistici cittadini prevedevano grandi sviluppi immobiliari ed espansioni con consumo di suolo suburbano.

È parere dello scrivente che ad oggi sia poco realistica l'edificazione del nuovo quartiere cittadino previsto nel P.P. Gazzaro con condomini costruibili sui n. 12 lotti del comparto A, probabilmente maggiormente appetibili per edifici a piccole corti condominiali.

Le ricerche di mercato hanno dato principalmente risultanze riferibili a vendite avvenute nel comparto urbanistico di lotti a bassa potenzialità edificatoria, per tipologie uni/bifamigliari o piccole corti condominiali; il valore ricavato dalle compravendite si è attestato per gli anni 2018-2021 da circa euro/mq 330,00 sulla Sf per lotti di piccola dimensione e media capacità edificatoria (mappale 736 del fg.11), a euro/mq 200,00 sulla Sf per lotti di media dimensione e bassa capacità edificatoria (mappale 740 del fg.11), esprimendo un prezzo medio di euro/mq 800,00 sulla Superficie Utile edificabile.

Le aree edificabili sono beni passibili di trasformazione edificatoria per la costruzione di edifici residenziali con massima superficie utile prevista da piano, pertanto si esprime come seconda analisi la valutazione a valore di trasformazione applicando alle superfici commercializzabili

delle ipotetiche costruzioni realizzabili un valore a nuovo (desunto da dati comparabili riferibili a compravendite recenti nella zona specifica e ai valori medi OMI Zona D1/Periferica e B1/Centrale Capoluogo anno 2022) e sottraendo i costi della trasformazione (costi diretti di costruzione-DEI, oneri indiretti e utile d'impresa).

L'analisi sintetica porta ad attribuire al terreno edificabile urbanizzato un valore unitario prudenziale di euro/mq 750,00 sulla Superficie utile realizzabile per i piccoli lotti a bassa densità edificatoria più appetibili e di euro/mq 550/450,00 sulla Superficie utile per i lotti ad alta densità edificatoria e per i lotti del comparto C da urbanizzare.

La terza analisi confronta i valori sopra esposti ricercando i valori medi delle aree edificabili ai fini fiscali pubblicate dal Comune di Sant'Ilario d'Enza risultanti invariate dal 2007; zone di espansione residenziale urbanizzate euro/mq 151,00 sulla superficie fondiaria. Questo terzo dato risulta poco realistico e non in linea con quanto analizzato nelle prime due ricerche.

### Superfici

Le superfici commerciali utilizzate per il calcolo della presente stima sono state desunte dai dati di progetto del P.P. Gazzaro e catastali; rappresentano la Superficie fondiaria urbanizzata di ogni lotto con la specifica Superficie utile realizzabile assegnata da piano.

### Stima del Valore di mercato

## **STIMA DEL BENE - LOTTO 2 - PP GAZZARO - SANT'ILARIO D'ENZA (RE)**

Dati catastali attuali					ZONIZZAZIONE PP GAZZARO				Valorizzazione		
Fg.	Mapp.	Qualità	Consistenza	Rendita	S.f (mq)	Usi	S.u. residenziale (mq)	n.max alloggi	Valore unitario (€/mq S.u)	Valore di mercato attuale	Valore di liquidazione
11	669	SEM IRR ARB cl.1^	1440 mq	RD 13,46 RA 15,99	1440	RESID.	920	13	€ 450,00	€ 414.000,00	€ 310.500,00

Il valore finale del cespite è da intendersi **a corpo e non a misura** comprendente il valore della proporzionale quota dell'area al mappale 668 per la realizzazione degli accessi e parcheggi P3 con il lotto 4, pertanto il valore finale di mercato stimato a corpo è il seguente:

**VALORE DI MERCATO A CORPO LOTTO 2 EURO 400.000,00  
(EURO QUATTROCENTOMILA)**

Si esprime un secondo valore di pronto realizzo utile alla liquidazione del bene tramite vendita forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità disposte dalla procedura; la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 25%, risultando come indicato di seguito quale VALORE BASE D'ASTA:

**VALORE DI LIQUIDAZIONE LOTTO 2 EURO 300.000,00  
(EURO TRECENTOMILA)**

Secondo le disposizioni del Tribunale di Reggio Emilia in caso di asta giudiziaria anche nelle vendite fallimentari competitive è utile indicare un **valore minimo dell'offerta, qui risultante di euro 225.000,00.**

#### **4-ALTRE NOTIZIE**

I beni sono stati stimati per la vendita in **singoli lotti autonomamente edificabili** non trovando economica e conveniente la vendita a lotti abbinati, escludendo comunque il comparto C che per i due lotti prevede opere di urbanizzazione pertanto considerato in unico lotto di vendita.

I dati edilizi e urbanistici citati si riferiscono a quanto reperito nelle ricerche comunali e verificato negli atti di provenienza, non escludendo altri provvedimenti non forniti dagli uffici comunali e dalla proprietà.

La stima di valutazione degli immobili ha tenuto conto dei soli vincoli evidenziati escludendo eventuali gravami finanziari in essere o eventuali vincoli non evidenziati nella presente perizia; a tal proposito si sono riferiti i maggiori gravami e vincoli già indicati nelle compravendite avvenute del complesso e reperite agli atti pubblici.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione il valutatore dichiara:

- *che la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;*
- *che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e alle condizioni riportate;*
- *di non avere nessun interesse verso il bene in questione e di aver agito in accordo con gli standard etici e professionali;*
- *di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione di esperto estimatore e di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile che è stato visionato personalmente.*

La presente perizia è integrata, per la corretta lettura, con gli allegati che rappresentano parte integrante della stessa.

Niente altro da comunicare.

## **5 – ALLEGATI**

- All.1 - documentazione catastale
- All.2 - documentazione edilizia
- All.2.1 - documentazione urbanistica – CDU
- All.2.2 - convenzione urbanistica
- All.3 - atti di provenienza
- All.4 - certificato notarile e visure ipotecarie

Reggio Emilia, li 20.05.2023

**L'esperto estimatore**

Geometra MANUELA BOLITI

