

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/fax 0522.432611 cell. 338.4932255
e.mail bolitimanuela@gmail.com pec manuela.boliti@geopec.it

IMMOBILIARE SECCHIA SRL
TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA C.P. N.7/2014

PERIZIA B7 – LOTTO 2

AREA PP31 EX TECNICA CASTELLARANO (RE)
RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

REGGIO EMILIA 15.06.2014

(1°AGGIORNAMENTO CATASTALE 04.10.2018)

(2°AGGIORNAMENTO LOTTI 26.06.2019)

(3°AGGIORNAMENTOSINGOLI LOTTI 01.08.2019)

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA	3
3-STIMA DEI BENI IMMOBILI	4
3.0-UBICAZIONE	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI.....	5
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	5
3.3-DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
3.4- CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA	8
3.5- PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	10
3.6- VINCOLI E ONERI GIURIDICI	10
3.7- FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE	11
3.8-VALORE DEI BENI.....	14
4-ALLEGATI	16

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

Le premesse generali ed esaustive relative all'incarico svolto sono illustrate nella **relazione introduttiva** dei sottoscritti periti nominati i cui contenuti sono qui integralmente richiamati.

LE OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA PRESENTE STIMA

Il suddetto bene è stato oggetto di sopralluogo in data 18.04.2014 e per gli aggiornamenti in data 18.01.2019.

Sono state effettuate le indagini, le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari alla redazione della perizia procedendo al reperimento dei dati catastali, di provenienza, ipotecari, di gravami trascritti, di occupazione degli immobili, di consistenza superficiale, di regolarità edilizia e/o urbanistica, è stato eseguito accesso presso gli uffici comunali per la disamina dei progetti, del piano particolareggiato e delle eventuali convenzioni sottoscritte, richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica ed infine eseguite le indagini del mercato immobiliare.

Le valutazioni sono da riferirsi al 27.02.2014 data di domanda all'ammissione del concordato preventivo.

2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

La perizia complessiva è individuata nell'elenco generale come **PERIZIA B7**, il bene è denominato:

- **"CASTELLARANO AREA PP31 EX TECNICA" -**

terreno edificabile d'espansione residenziale in corso di urbanizzazione inserito in "Zona omogenea C soggetta a Piano Particolareggiato PP31", collocato a Castellarano con accesso da Via Radici Nord denominato dalla proprietà "PP31 EX TECNICA".

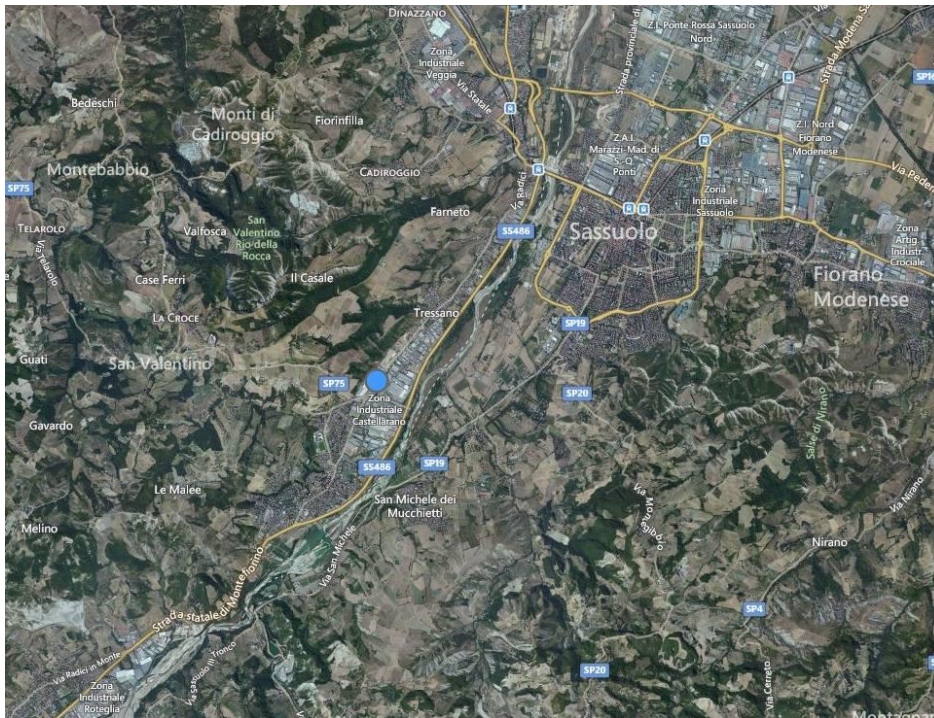
La presente perizia individua il lotto di autonoma vendita denominato:

- **LOTTO 2 (MAPPALE 591)**

3-STIMA DEI BENI IMMOBILI

3.0-UBICAZIONE

AREA EDIFICABILE PP31 EX TECNICA A CASTELLARANO (RE)



Zona frazione di Tressano – via Radici Nord CASTELLARANO (RE)



GEOM. MANUELA BOLITI - PERIZA SECCHIA B7 CASTELLARANO AREA PP31 EX TECNICA

3.3-DESCRIZIONE DEI BENI

AREA EDIFICABILE PP31 EX TECNICA A CASTELLARANO (RE)

DESCRIZIONE GENERALE DELLA LOTTIZZAZIONE

Oggetto di stima è un terreno edificabile d'espansione residenziale in corso di urbanizzazione inserito in "Zona omogenea C soggetta a Piano Particolareggiato PP31", collocato a Castellarano frazione Tressano con accesso via Radici Nord, denominato dalla proprietà "PP31 EX TECNICA".

L'intera area oggetto di stima risulta parte del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato P.P.31 approvato presso il comune con delibera n.61 del 31.07.2008, poi variato con recente delibera n.14 del 20.02.2012, oggi in corso di urbanizzazione.

Il piano prevede la realizzazione del LOTTO 1 (**n.6 lotti denominati 1/A-1/B-1/C-1/D-1/E-1/F**) oggetto di stima e dei rimanenti lotti 2 e 3 di altre ragioni. Dai dati dell'ultimo progetto di variante approvato, per il lotto 1, risulta una **superficie fondiaria (Sf) di 3695 mq e una superficie utile (SU) di 1919 mq per un massimo di n.18 alloggi** di edilizia residenziale costituita da ville mono-bifamiliari e/o palazzine residenziali. L'indice volumetrico di utilizzazione territoriale complessivo del piano risulta $I_t = 0,87$ mc/mq.

Si richiamano integralmente gli impegni sottoscritti con il Comune di Castellarano nelle due **convenzioni urbanistiche** rep.4013 del 15.07.2010 variata e integrata al rep.3878 del 26.03.2013 per l'attuazione del piano che prevedono la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione delle aree a verde e parcheggi e altri accordi per i quali si rimanda alla lettura delle stesse convenzioni prodotte in allegato.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro tre anni dalla data di approvazione della variante al PP31, quindi entro 20.02.2015, prorogabili entro i termini di validità decennale della convenzione di variante sottoscritta il 26.03.2013.

I dati urbanistici qui riassunti riguardano l'ultima variante al piano particolareggiato, nella quale i soggetti attuatori hanno ottenuto una diminuzione di volumetria necessaria alla realizzazione di lotti per interventi edilizi non intensivi. Le restanti volumetrie risultano cedibili per delocalizzazioni previste in convenzione.

(nb: il residuo di volumetria delocalizzabile e' pari a mc.5.013,00 corrispondenti a circa 1.617,00 mq di su di cui mc.2150,50 ex cmr immobiliare e mc.2862,50 immobiliare valle del secchia; tale disponibilità edificatoria è oggetto di compromesso soggetto a clausola sospensiva a favore di

CMR che ha sottoscritto promessa di futura vendita a favore di Marastoni Novella e Luisa per mc.1550 e la restante necessaria all'approvazione del pp32 "la brada due" – ccfs, atti ad oggi perfezionati).

Dallo stato dei luoghi al 18.04.2014 risultava realizzato l'accantieramento, il cassonetto stradale con reti di sottosuolo e risultano da realizzare il binder, il tappeto stradale, le aiuole a verde, i marciapiedi e i parcheggi, i pali d'illuminazione e il verde su via Radici. Si segnala che al 29.11.2011 è stata depositata fine lavori parziale per le opere fuori comparto realizzate: rotonda su via Radici e tronco stradale.

NOTA AGGIORNAMENTO 2018-2019

Con atto pubblico amministrativo del 15.11.2017 rep.4716.2017 sono state cedute al Comune di Castellarano le aree di lottizzazione e la cabina Enel (mappali 544-545-546-577-578 del fg.34), vista l'escussione dell'originaria fidejussione all'amministrazione comunale resta in carico l'ultimazione delle opere di urbanizzazione sulle aree cedute ad esclusione delle opere di completamento del mappale 542 che costituisce stradello d'accesso privato ai lotti di Immobiliare Secchia.

L'attuale individuazione catastale è stata aggiornata con **TIPO FRAZIONAMENTO prot.2018/30813 del 08.05.2018** e rappresenta il progetto di lottizzazione approvato. Non essendo ultimate le opere di urbanizzazione del piano attuato nella perizia originale si era ritenuto corretto affrontare la stima in **lotto unico** indicando, a completamento dell'analisi di stima, i singoli valori finali dei lotti vendibili a ultimazione opere di urbanizzazione.

Viste le attuali condizioni come sopra riportate la società ha richiesto la revisione della presente perizia individuando n. 4 macrolotti comprendenti tutti i mappali in proprietà con unico accesso dal comune mappale 542.

La presente perizia si riferisce al lotto 2 (mappale 591) Sf 610 mq - Vu 1070 mc - Su 345 mq – Hmax 13 ml - tipologia villa mono-bifamiliare e/o palazzina residenziale.

La consistenza commerciale come calcolata viene riportata nel capitolo di valutazione.

documentazione fotografica dettagliata al cap.3.7 della presente relazione

3.4- CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Dalla disamina degli atti autorizzativi edilizi presso il Comune di Castellarano risulta che l'area in perizia è oggetto del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "P.P. 31". Il piano ha avuto attuazione a seguito di rilascio dei seguenti documenti:

- Approvazione Piano Particolareggiato denominato P.P. 31 n. 61 del 31/07/2008;
- Variante al Piano Particolareggiato n. 17 del 14/03/2011;
- Osservazioni alla Variante prot. 7386 del 01/06/2011;
- Accolta osservazione presentata in data 01/06/2011 prot. 7386 con Delibera della Giunta Comunale n. 14 del 20/02/2012;
- Convenzione Urbanistica Atto Dott.ssa Maura Mutti Segretario Comunale del Comune di Castellarano in data 15/07/2010 di rep. 4013;
- Convenzione Urbanistica in parziale modifica ed integrazione alla precedente, Atto Notaio A. Fatuzzo in data 26.03.2013 di rep. 3878, con durata di dieci anni dalla data di stipula, rimangono efficaci le fidejussioni già presentate ma ridotte.
- Atto pubblico amministrativo del 15.11.2017 rep.4716.2017 con il quale sono state cedute al Comune di Castellarano le aree di lottizzazione e la cabina Enel mappali 544-545-546-577-578 del fg.34 atto con il quale il Comune di Castellarano si impegna all'ultimazione delle opere di urbanizzazione su detti mappali.

Il CDU di Prot. N. 5473 del 23.04.2014 riassume le destinazioni urbanistiche:

Il Piano Regolatore Generale vigente definisce l'area censita al foglio 34, particella 542, 545, 546, 577, 578 come

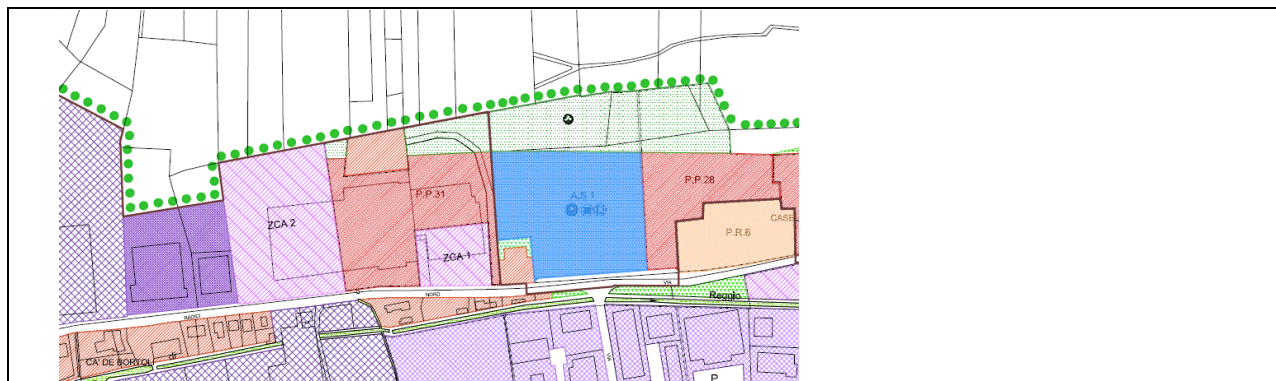
- "Zona omogenea tipo C soggetta a Piano Particolareggiato P.P 31" (art.18.7)

la particella 544 come

- "Zona omogenea tipo C soggetta a Piano Particolareggiato P.P 31" e in parte "Zona omogenea G per verde pubblico urbano e di quartiere" (art.20.4).

La zona risulta soggetta a vincoli di tutela paesaggistica del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP ; i mappali 542 e 546 risultano compresi nelle Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina – pianura di cui in minima parte nella Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale e in minima parte nell'area denominata Sistema dei crinali e sistema collinare; il mappale 544 risulta compreso nelle Zone di protezione della acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura, nell'area denominata sistema dei crinali e sistemi collinare e nella zona di particolare interesse paesaggistico ambientale.

Si riporta di seguito lo **stralcio della tavola del PRG vigente**



Il Piano Particolareggiato P.P.31 variante 2012 – LOTTO 1 ha i seguenti dati urbanistici significativi:

- Superficie fondiaria lotto 1: mq 3695,00
- Superficie utile consentita lotto 1 : mq 1919,00 suddivisa i sei sottolotti per edilizia residenziale a bassa densità.

Si richiamano integralmente tutti gli articoli della variante al piano particolareggiato e della convenzione urbanistica, in allegati.

Si riporta di seguito lo **stralcio del piano particolareggiato PP31**



in allegato CDU – stralcio piano particolareggiato variante approvata

3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni provengono a IMMOBILIARE SECCHIA srl per stipula del seguente atto:

- ✓ atto di fusione del 30.08.2013 a ministro Notaio L. Zanichelli rep. 112130/31395 registrato a a Reggio E. il 18.09.2013 n.10414 ivi trascritto il 24.09.2013 n. 12189 R.P., da CMR IMMOBILIARE srl.
- ✓ I beni sono passati a CMR IMMOBILIARE srl da TECNICA IMMOBILIARE srl con atto di compravendita del 20.04.2010 a ministro Notaio E. Covri rep.24728/6620 registrato a Reggio Emilia il 14.05.2010 n.7726 ivi trascritto il 18.05.2010 n. 11168 RG e n. 6815 R.P

Risultano trascritte le seguenti **convenzioni urbanistiche**:

- ✓ Convenzione Urbanistica Atto Dott.ssa Maura Mutti Segretario Comunale del Comune di Castellarano stipulata in data 15/07/2010 n. rep. 4013 e trascritto il 28/07/2010 al n. 10089 di R.P.;
- ✓ Convenzione Urbanistica in parziale modifica ed integrazione alla precedente, Atto Notaio A. Fatuzzo in data 26.03.2013 n. rep. 3878 e trascritto il 24/04/2013 al n. 4856 di R.P.

Le aree acquisite corrispondono all'attuale consistenza di proprietà.

I beni risultano liberi da contratti e compromessi.

Aggiornamento 2018: con atto pubblico amministrativo del 15.11.2017 rep.4716.2017 sono state cedute al Comune di Castellarano le aree di lottizzazione e la cabina Enel (mappali 544-545-546-577-578 del fg.34), trascritto a Reggio Emilia il 06.12.2017 n.17140 R.P.

in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567 CPC - Atti

3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla relazione fornita dall'Associazione Notarile del 04.06.2014 e dalle ricerche svolte al 24.04.2014 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia a carico di IMMOBILIARE SECCHIA srl e riferibili al bene in stima **risultano le seguenti trascrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli:**

- ✓ **Ipoteca volontaria** iscritta a Reggio Emilia il giorno **12/06/2008**, R.G. 18546, **R.P. 3779**, per la somma di €. 5.250.000,00, a garanzia di apertura di credito con atto a ministero Dott. Roberto Bertani, Notaio in Castellarano, in data 6/06/2008 Rep. n. 98264/23781, a favore del "CREDITO EMILIANO SPA", con sede in Reggio Emilia, codice fiscale: 01806740153, elettivamente domiciliata presso la propria dipendenza in Reggiolo (RE), Via G. Matteotti n. 36, a carico della società "TECNICA IMMOBILIARE S.R.L.", con sede in Castellarano (RE), codice fiscale: 02137430357 gravante la piena proprietà della porzione immobiliare posta in Comune di Castellarano censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 34 particella 43 subalterno 4

in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567 CPC

3.7- PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE GENERALI



Immagini fotografiche scattate nel 2014



Immagini fotografiche scattate nel 2019





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 calcolate 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.

Per la migliore comprensione delle metodologie di valutazione, della ricerca del dato di mercato (*comparabili*) e calcolo delle superfici si rimanda alle definizioni e metodologie di stima illustrate in dettaglio nella relazione introduttiva dei periti.

Valori di mercato

Nello specifico l'area d'espansione edificabile ad usi residenziali risulta attuata e quasi completamente urbanizzata, il piano urbanistico in corso di ultimazione esprime la capacità edificatoria dell'area denominata *PP31 – Tressano*.

Il primo valore di mercato si desume tenendo conto del piano urbanistico, che riporta gli indici edificatori, ed è possibile comparare il bene con altre realtà simili attribuendone un valore sulla superficie fondiaria che tenga conto dell'attuazione del piano e delle opere di urbanizzazione quasi ultimate.

Il secondo valore si è desunto dalle tabelle comunali 2013 del valore delle aree fabbricabili ai fini fiscali per la specifica zona omogenea C soggetta a PP (€193,00 a mq sulla superficie territoriale con It 1mc/mq €152,18 a mq di superficie territoriale con It 0,80 mc/mq). Il dato unitario 2012 risultava superiore €160/200 sulla St, in percentuale diminuito del 5%.

Il dato di valutazione è stato verificato con il metodo di stima a valore di trasformazione (costo area+costo urbanizzazioni+sv+utile=valore dei lotti edificabili di futura vendita).

Dalla comparazione dei suddetti riferimenti si è attribuito un valore unitario di €370,00 sulla Sf superficie fondiaria, tale valore tiene conto della buona posizione dell'area in termini di collocazione e viabilità sul territorio e che l'intervento riveste una discreta importanza per il futuro d'espansione naturale del territorio comunale.

Ugualmente la reale commerciabilità del bene in tempi medi è da intendersi *scarsa* (-10% deprezzamento per grado di commerciabilità attribuito nelle valutazioni CMR del 27 luglio 2012 – SCHEDA 30 CMRImm), e il protrarsi della crisi del mercato immobiliare che continua a

registrare dati statistici negativi, impone un ulteriore abbattimento prudenziale nell'ordine del 5% sul valore del bene portando il dato unitario di valutazione a €.314,00 sulla Sf corrispondenti a circa €.158,00 sulla St. Per i singoli lotti considerati ultimati nelle urbanizzazioni generali il dato unitario di mercato è risultato di circa €.350 sulla Sf, di liquidazione circa €.280 sulla Sf.

Superfici

Le superfici d'estensione della proprietà sono state reperite dai dati catastali aggiornati, mentre dalla variante al piano particolareggiato sono stati desunti gli indici edificatori di utilizzazione fondiaria e superficie utile realizzabile sui lotti.

STIMA DEI BENI

AREA EDIFICABILE PP31 EX TECNICA A CASTELLARANO (RE) RESIDENZIALE D'ESPANSIONE - TRESSANO VIA RADICI NORD

Aggiornamento 2019 – VENDITA LOTTI

L'attuale condizione urbanistica riportata nei capitoli precedenti richiede l'accorpamento nei seguenti n. 4 macrolotti:



LOTTO 2 (MAPPALE 591)

la **valutazione di mercato a corpo** del bene così descritto e censito viene determinata come segue:

LOTTE : CASTELLARANO VIA RADICI NORD - AREA "PP31 EX TECNICA IMMOBILIARE"							
	tipologia	destinazione	LOTTO	Sf mq (catast.)	Su mq	valutazione di mercato	valutazione di liquidazione
LOTTO 2	terreno edificabile	residenziale	1/D MAPPALE 591	610 (607)	345	€ 210.000,00	€ 168.000,00
NB: STRADELLO D'ACCESSO MAPPALE 542 COMUNE PER 1/4 A CIASCINO LOTTO							
TOTALI					345	€ 210.000,00	€ 168.000,00

nb: la presente tabella è stata aggiornata con i dati catastali 2018 e con le modificate condizioni urbanistiche.

LOTTO 2

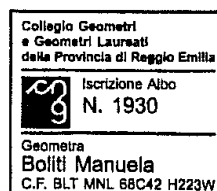
VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL BENE	euro 168.000,00
--	------------------------

4 - ALLEGATI

- MAPPE VISURE CATASTALI - FRAZIONAMENTO 2018
- CERTIFICATO SOSTITUTIVO AI SENSI ART. 567 CPC - ATTI
- CDU - PIANO URBANISTICO - CONVENZIONI

Reggio Emilia, li 15.06.2014
(1°Agg. catastale 04.10.2018) - (2°Agg. LOTTI 26.06.2019)
(3°Agg. LOTTI 01.08.2019)

L'esperto estimatore



geom. BOLITI MANUELA