

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 5/2022**

**Avviso di vendita giudiziaria**

Su istanza n. 19 presentata in data 18 giugno 2023 dal sottoscritto Curatore dottor **Massimiliano Iori**, il Giudice Delegato Dottor Niccolò Stanzani Maserati, con provvedimento emesso in data 19 giugno 2023, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita il dottor Gaetano Velardi, Notaio in Albinea, per l'Associazione Notarile - Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive di Reggio Emilia - Via Paterlini n. 1-, nonché su istanza del giorno 11 febbraio 2025 e giusta autorizzazione del 12 febbraio 2025, con riferimento agli immobili di seguito descritti, ed identificati come:

**lotto unico (già lotti 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 e 12):**

**lotto unico**

**già Lotto 2)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. MANUELA BOLITI)**

In Comune di Sant'Ilario d'Enza (RE), tra via Val d'Enza e via Guidetti, **piena proprietà** di un terreno edificabile urbanizzato identificato al LOTTO 2 del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "GAZZARO".

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.. La superficie territoriale interessata dal piano è in totale circa mq. 142.000 di cui circa 47.500 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 scrl 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 vaso di laminazione e fognature via Ponchielli (ultimate) - 6 secondo vaso di laminazione (non realizzato non oggetto di collaudo

stralciato dal permesso di costruire).

**Diritto reale:** piena proprietà

**Indirizzo:** Comune di Sant'Ilario d'Enza (RE)

**Estremi catastali:**

**Catasto Terreni del Comune di Sant'Ilario d'Enza (RE)**

**piena proprietà:**

- **Foglio 11, particella 669**, SEM IRR ARB cl. 1, are 14.40, Reddito Dominicale Euro 13,46 Reddito Agrario Euro 15,99;

**quota di 1/2 di proprietà:**

- **Foglio 11, particella 668**, SEM IRR ARB cl. 1, are 08.80, Reddito Dominicale Euro 8,22 Reddito Agrario Euro 9,77;

***Confini:***

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.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** Secondo quanto indicato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, è emerso che 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 ciclopedonali 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;

- Verbal 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.

#### **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.

**Ulteriori notizie:** gli immobili verranno trasferiti nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, servitù, oneri e obblighi nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati e trascritti, ed in particolare si precisa che risultano trascritte:

- in data 5/05/2009 al n. 6604 di R.P. Convenzione Edilizia in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 17/04/2009 Rep. n. 102493/28431;

- in data 18/03/2013 al n. 3310 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 11/03/2013 Rep. n. 108841/32967, a favore della società "L'AMICIZIA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Sant'Ilario d'Enza, codice fiscale: 01389330356, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682;

- in data 18/03/2013 al n. 3311 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 11/03/2013 Rep. n. 108841/32967, a favore dei signori Spadoni Fausto, nato a Bibbiano (RE) il 9/06/1955 e Bacchi Mirka, nata a Cesena (FO) il 30/07/1956, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682;

- in data 23/12/2015 al n. 14486 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 14/12/2015 Rep. n. 112698/35870, a favore della società "L'AMICIZIA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Sant'Ilario d'Enza, codice fiscale: 01389330356, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682.

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.

**Stato di occupazione:** Gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a Decreto di Trasferimento.

### **già Lotto 3)**

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. MANUELA BOLITI)**

In Comune di Sant’Ilario d’Enza (RE), tra via Val d’Enza e via Guidetti, **piena proprietà** di un terreno edificabile urbanizzato identificato al LOTTO 3 del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “GAZZARO” .

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 673 (compresa nella vendita la quota condivisa con i Lotti 5-6-8), 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.. 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 scril 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 vaso di laminazione e fognature via Ponchielli (ultimate) - 6 secondo vaso di laminazione (non realizzato non oggetto di collaudo stralciato dal permesso di costruire).

***Diritto reale:*** piena proprietà

***Indirizzo:*** Comune di Sant'Ilario d'Enza (RE)

***Estremi catastali:***

**Catasto Terreni del Comune di Sant'Ilario d'Enza (RE)**

**piena proprietà:**



- **Foglio 11, particella 671**, SEM IRR ARB cl. 1, are 14.40, Reddito Dominicale Euro 13,46 Reddito Agrario Euro 15,99;

**quota di 1/4 di proprietà:**

- **Foglio 11, particella 673**, SEM IRR ARB cl. 1, are 13.60, Reddito Dominicale Euro 12,71 Reddito Agrario Euro 15,10;

***Confini:***

Confini del mappale 671: nord mappale 731, est mappale 669, sud mappale 672, ovest mappale 673.

Confini del mappale 673: nord mappale 731, est mappale 671-672, sud strada di lottizzazione, ovest mappali 674 e 675.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** Secondo quanto indicato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, è emerso che 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 ciclopedonali 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.

#### **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.

**Ulteriori notizie:** gli immobili verranno trasferiti nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, servitù, oneri e obblighi nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati e trascritti, ed in particolare si precisa che risultano

trascritte:

- in data 5/05/2009 al n. 6604 di R.P. Convenzione Edilizia in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 17/04/2009 Rep. n. 102493/28431;

- in data 18/03/2013 al n. 3310 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 11/03/2013 Rep. n. 108841/32967, a favore della società "L'AMICIZIA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Sant'Ilario d'Enza, codice fiscale: 01389330356, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682;

- in data 18/03/2013 al n. 3311 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 11/03/2013 Rep. n. 108841/32967, a favore dei signori Spadoni Fausto, nato a Bibbiano (RE) il 9/06/1955 e Bacchi Mirka, nata a Cesena (FO) il 30/07/1956, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682;

- in data 23/12/2015 al n. 14486 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 14/12/2015 Rep. n. 112698/35870, a favore della società "L'AMICIZIA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Sant'Ilario d'Enza, codice fiscale: 01389330356, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682.

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.

***Stato di occupazione:*** Gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a Decreto di Trasferimento.

**già Lotto 5)**

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. MANUELA BOLITI)

In Comune di Sant’Ilario d’Enza (RE), tra via Val d’Enza e via Guidetti, **piena proprietà** di un terreno edificabile urbanizzato identificato al LOTTO 5 del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “GAZZARO” .

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 650 di Superficie Utile, per la realizzazione di edificio ad uso residenziale con massimo n.10 alloggi, tre piani fuori terra e H.max 11 ml, da realizzare i parcheggi pertinenziali P3 sull’area d’accesso al mappale 673 (compresa nella vendita la quota condivisa con i Lotti 3-6-8), 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.. 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, P3 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 vaso di laminazione e fognature via Ponchielli (ultimate) - 6 secondo vaso di laminazione (non realizzato non oggetto di collaudo stralciato dal permesso di costruire).

***Diritto reale:*** piena proprietà

***Indirizzo:*** Comune di Sant'Ilario d'Enza (RE)

***Estremi catastali:***

**Catasto Terreni del Comune di Sant'Ilario d'Enza (RE)**

**piena proprietà:**

- **Foglio 11, particella 672**, SEM IRR ARB cl. 1, are 14.40, Reddito Dominicale Euro 13,46 Reddito Agrario Euro 15,99;

**quota di 1/4 di proprietà:**

- **Foglio 11, particella 673**, SEM IRR ARB cl. 1, are 13.60, Reddito Dominicale Euro 12,71 Reddito Agrario Euro 15,10;

***Confini:***

Confini del mappale 672: nord mappale 671, est mappale 670, sud strada di lottizzazione, ovest mappale 673.

Confini del mappale 673: nord mappale 731, est mappale 671 e 672, sud strada di lottizzazione, ovest mappali 674 e 675.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001**: Secondo quanto indicato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, è emerso che 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 ciclopedonali 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.

#### **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.

***Ulteriori notizie:*** gli immobili verranno trasferiti nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, servitù, oneri e obblighi nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati e trascritti, ed in particolare si precisa che risultano trascritte:

- in data 5/05/2009 al n. 6604 di R.P. Convenzione Edilizia in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 17/04/2009 Rep. n. 102493/28431;

- in data 18/03/2013 al n. 3310 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 11/03/2013 Rep. n. 108841/32967, a favore della società "L'AMICIZIA SOCIETA' COOPERATIVA", con

sede in Sant'Ilario d'Enza, codice fiscale: 01389330356, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682;

- in data 18/03/2013 al n. 3311 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 11/03/2013 Rep. n. 108841/32967, a favore dei signori Spadoni Fausto, nato a Bibbiano (RE) il 9/06/1955 e Bacchi Mirka, nata a Cesena (FO) il 30/07/1956, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682;

- in data 23/12/2015 al n. 14486 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 14/12/2015 Rep. n. 112698/35870, a favore della società "L'AMICIZIA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Sant'Ilario d'Enza, codice fiscale: 01389330356, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682.

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.

***Stato di occupazione:*** Gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a Decreto di Trasferimento.

### **già Lotto 6)**

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. MANUELA BOLITI)**

In Comune di Sant'Ilario d'Enza (RE), tra via Val d'Enza e via Guidetti, **piena proprietà** di un terreno edificabile urbanizzato identificato al LOTTO 6 del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "GAZZARO".

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 673 (compresa nella vendita la quota condivisa con i Lotti 3-5-8), 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 vaso di laminazione e fognature via Ponchielli (ultimate) - 6 secondo vaso di laminazione (non realizzato non oggetto di collaudo stralciato dal permesso di costruire).

***Diritto reale:*** piena proprietà

***Indirizzo:*** Comune di Sant’Ilario d’Enza (RE)

***Estremi catastali:***

**Catasto Terreni del Comune di Sant’Ilario d’Enza (RE)**

**piena proprietà:**

- **Foglio 11, particella 674**, SEM IRR ARB cl. 1, are 14.40, Reddito Dominicale Euro 13,46 Reddito Agrario Euro 15,99;

**quota di 1/4 di proprietà:**

- **Foglio 11, particella 673**, SEM IRR ARB cl. 1, are 13.60, Reddito Dominicale Euro 12,71 Reddito Agrario Euro 15,10.

***Confini:***

Confini del mappale 674: nord mappale 731, est mappale 673, sud mappale 675, ovest mappale 676.

Confini del mappale 673: nord mappale 731, est mappale 671 e 672, sud strada di lottizzazione, ovest mappali 674 e 675.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** Secondo quanto indicato dal

Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, è emerso che 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 ciclopedonali 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.

#### **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.

**Ulteriori notizie:** gli immobili verranno trasferiti nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, servitù, oneri e obblighi nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati e trascritti, ed in particolare si precisa che risultano trascritte:

- in data 5/05/2009 al n. 6604 di R.P. Convenzione Edilizia in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 17/04/2009 Rep. n. 102493/28431;
- in data 18/03/2013 al n. 3310 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 11/03/2013 Rep. n. 108841/32967, a favore della società "L'AMICIZIA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Sant'Ilario d'Enza, codice fiscale: 01389330356, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682;
- in data 18/03/2013 al n. 3311 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in

dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 11/03/2013 Rep. n. 108841/32967, a favore dei signori Spadoni Fausto, nato a Bibbiano (RE) il 9/06/1955 e Bacchi Mirka, nata a Cesena (FO) il 30/07/1956, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682;

- in data 23/12/2015 al n. 14486 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 14/12/2015 Rep. n. 112698/35870, a favore della società "L'AMICIZIA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Sant'Ilario d'Enza, codice fiscale: 01389330356, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682.

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.

**Stato di occupazione:** Gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a Decreto di Trasferimento.

### **già Lotto 7)**

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. MANUELA BOLITI)**

In Comune di Sant'Ilario d'Enza (RE), tra via Val d'Enza e via Guidetti, **piena proprietà** di un terreno edificabile urbanizzato identificato al LOTTO 7 del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "GAZZARO".

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 678 (compresa nella vendita la quota condivisa con i



Lotti 9-10-12), 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.. 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 scrll 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 vaso di laminazione e fognature via Ponchielli (ultimate) - 6 secondo vaso di laminazione (non realizzato non oggetto di collaudo stralciato dal permesso di costruire).

***Diritto reale:*** piena proprietà

***Indirizzo:*** Comune di Sant'Ilario d'Enza (RE)

***Estremi catastali:***

**Catasto Terreni del Comune di Sant'Ilario d'Enza (RE)**

**piena proprietà:**

- **Foglio 11, particella 676**, SEM IRR ARB cl. 1, are 14.40, Reddito Dominicale Euro 13,46 Reddito Agrario Euro 15,99;

**quota di 1/4 di proprietà**

- **Foglio 11, particella 678**, SEM IRR ARB cl. 1, are 13.60, Reddito Dominicale Euro 12,71 Reddito Agrario Euro 15,10;

***Confini:***

Confini del mappale 676: nord mappale 731, est mappale 674, sud mappale 677, ovest mappale 678.

Confini del mappale 678: nord mappale 731, est mappale 676 e 677, sud strada di lottizzazione, ovest mappali 679 e 680.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:*** Secondo quanto indicato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, è emerso che 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 ciclopedonali 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.

### **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.

**Ulteriori notizie:** gli immobili verranno trasferiti nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, servitù, oneri e obblighi nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati e trascritti, ed in particolare si precisa che risultano trascritte:

- in data 5/05/2009 al n. 6604 di R.P. Convenzione Edilizia in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 17/04/2009 Rep. n. 102493/28431;
- in data 18/03/2013 al n. 3310 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 11/03/2013 Rep. n. 108841/32967, a favore della società "L'AMICIZIA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Sant'Ilario d'Enza, codice fiscale: 01389330356, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682;
- in data 18/03/2013 al n. 3311 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 11/03/2013 Rep. n. 108841/32967, a favore dei signori Spadoni Fausto, nato a Bibbiano (RE) il 9/06/1955 e Bacchi Mirka, nata a Cesena (FO) il 30/07/1956, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 -

681 - 682;

- in data 23/12/2015 al n. 14486 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 14/12/2015 Rep. n. 112698/35870, a favore della società "L'AMICIZIA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Sant'Ilario d'Enza, codice fiscale: 01389330356, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682.

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.

**Stato di occupazione:** Gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a Decreto di Trasferimento.

### **già Lotto 8)**

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. MANUELA BOLITI)**

In Comune di Sant'Ilario d'Enza (RE), tra via Val d'Enza e via Guidetti, **piena proprietà** di un terreno edificabile urbanizzato identificato al LOTTO 8 del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "GAZZARO".

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 650 di Superficie Utile, per la realizzazione di edificio ad uso residenziale con massimo n.10 alloggi, tre piani fuori terra e H.max 11 ml, da realizzare i parcheggi pertinenziali P3 sull'area d'accesso al mappale 673 (compresa nella vendita la quota condivisa con i Lotti 3-5-6), 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.. 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, P3 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 scrll 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 vaso di laminazione e fognature via Ponchielli (ultimate) - 6 secondo vaso di laminazione (non realizzato non oggetto di collaudo stralciato dal permesso di costruire).

**Diritto reale:** piena proprietà

**Indirizzo:** Comune di Sant'Ilario d'Enza (RE)

**Estremi catastali:**

**Catasto Terreni del Comune di Sant'Ilario d'Enza (RE)**

**piena proprietà:**

- **Foglio 11, particella 675**, SEM IRR ARB cl. 1, are 14.40, Reddito Dominicale Euro 13,46 Reddito Agrario Euro 15,99;

**quota di 1/4 di proprietà:**

- **Foglio 11, particella 673**, SEM IRR ARB cl. 1, are 13.60, Reddito Dominicale Euro 12,71 Reddito Agrario Euro 15,10.

**Confini:**

Confini del mappale 675: nord mappale 674, est mappale 673, sud strada di lottizzazione, ovest mappale 677.

Confini del mappale 673: nord mappale 731, est mappale 671 e 672, sud strada di lottizzazione, ovest mappali 674 e 675.

**Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:** Secondo quanto indicato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, è emerso che 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 ciclopedonali 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 invaso 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.

### **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.

**Ulteriori notizie:** gli immobili verranno trasferiti nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, servitù, oneri e obblighi nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati e trascritti, ed in particolare si precisa che risultano trascritte:

- in data 5/05/2009 al n. 6604 di R.P. Convenzione Edilizia in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 17/04/2009 Rep. n. 102493/28431;

- in data 18/03/2013 al n. 3310 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 11/03/2013 Rep. n. 108841/32967, a favore della società "L'AMICIZIA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Sant'Ilario d'Enza, codice fiscale: 01389330356, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682;

- in data 18/03/2013 al n. 3311 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 11/03/2013 Rep. n. 108841/32967, a favore dei signori Spadoni Fausto, nato a Bibbiano (RE) il 9/06/1955 e Bacchi Mirka, nata a Cesena (FO) il 30/07/1956, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682;

- in data 23/12/2015 al n. 14486 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 14/12/2015 Rep. n. 112698/35870, a favore della società "L'AMICIZIA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Sant'Ilario d'Enza, codice fiscale: 01389330356, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto

Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682.

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.

**Stato di occupazione:** Gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a Decreto di Trasferimento.

### **già Lotto 9)**

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. MANUELA BOLITI)**

In Comune di Sant'Ilario d'Enza (RE), tra via Val d'Enza e via Guidetti, **piena proprietà** di un terreno edificabile urbanizzato identificato al LOTTO 9 del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "GAZZARO".

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 650 di Superficie Utile, per la realizzazione di edificio ad uso residenziale con massimo n.10 alloggi, tre piani fuori terra e H.max 11 ml, da realizzare i parcheggi pertinenziali P3 sull'area d'accesso al mappale 678 (compresa nella vendita la quota condivisa con i Lotti 7-10-12), 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.. 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, P3 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 vaso di laminazione e fognature via Ponchielli (ultimate) - 6 secondo vaso di laminazione (non realizzato non oggetto di collaudo stralciato dal permesso di costruire).

***Diritto reale:*** piena proprietà

***Indirizzo:*** Comune di Sant'Ilario d'Enza (RE)

***Estremi catastali:***

**Catasto Terreni del Comune di Sant'Ilario d'Enza (RE)**

**piena proprietà:**

- **Foglio 11, particella 677**, SEM IRR ARB cl. 1, are 14.40, Reddito Dominicale Euro 13,46 Reddito Agrario Euro 15,99;

**quota di 1/4 di proprietà:**

- **Foglio 11, particella 678**, SEM IRR ARB cl. 1, are 13.60, Reddito Dominicale Euro 12,71 Reddito Agrario Euro 15,10.

***Confini:***

Confini del mappale 677: nord mappale 676, est mappale 675, sud strada di lottizzazione, ovest mappale 678.

Confini del mappale 678: nord mappale 731, est mappale 676 e 677, sud strada di lottizzazione, ovest mappali 679 e 680.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001***: Secondo quanto indicato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, è emerso che 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 ciclopedonali 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.

#### **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.



**Ulteriori notizie:** gli immobili verranno trasferiti nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, servitù, oneri e obblighi nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati e trascritti, ed in particolare si precisa che risultano trascritte:

- in data 5/05/2009 al n. 6604 di R.P. Convenzione Edilizia in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 17/04/2009 Rep. n. 102493/28431;

- in data 18/03/2013 al n. 3310 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 11/03/2013 Rep. n. 108841/32967, a favore della società "L'AMICIZIA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Sant'Ilario d'Enza, codice fiscale: 01389330356, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682;

- in data 18/03/2013 al n. 3311 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 11/03/2013 Rep. n. 108841/32967, a favore dei signori Spadoni Fausto, nato a Bibbiano (RE) il 9/06/1955 e Bacchi Mirka, nata a Cesena (FO) il 30/07/1956, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682;

- in data 23/12/2015 al n. 14486 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 14/12/2015 Rep. n. 112698/35870, a favore della società "L'AMICIZIA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Sant'Ilario d'Enza, codice fiscale: 01389330356, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682.

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.

**Stato di occupazione:** Gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a Decreto di Trasferimento.

**già Lotto 12)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. MANUELA BOLITI)**

In Comune di Sant’Ilario d’Enza (RE), tra via Val d’Enza e via Guidetti, **piena proprietà** di un terreno edificabile urbanizzato identificato al LOTTO 12 del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato “GAZZARO” .

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 650 di Superficie Utile, per la realizzazione di edificio ad uso residenziale con massimo n.10 alloggi, tre piani fuori terra e H.max 11 ml, da realizzare i parcheggi pertinenziali P3 sull’area d’accesso al mappale 678 (compresa nella vendita la quota condivisa con i Lotti 7-9-10), utenze e reti da allacciare alle derivazione 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..

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,

P3 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 scrll 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 vaso di laminazione e fognature via Ponchielli (ultimate) - 6 secondo vaso di laminazione (non realizzato non oggetto di collaudo stralciato dal permesso di costruire).

***Diritto reale:*** piena proprietà

***Indirizzo:*** Comune di Sant'Ilario d'Enza (RE)

***Estremi catastali:***

**Catasto Terreni del Comune di Sant'Ilario d'Enza (RE)**

**piena proprietà:**

- **Foglio 11, particella 680**, SEM IRR ARB cl. 1, are 14.40, Reddito Dominicale Euro 13,46 Reddito Agrario Euro 15,99.

**quota di 1/4 di proprietà:**

- **Foglio 11, particella 678**, SEM IRR ARB cl. 1, are 13.60, Reddito Dominicale Euro 12,71 Reddito Agrario Euro 15,10;

***Confini:***

Confini del mappale 680: nord mappale 679, est mappale 678, sud strada di lottizzazione, ovest mappale 682.

Confini del mappale 678: nord mappale 731, est mappale 676 e 677, sud strada di lottizzazione, ovest mappali 679 e 680.

***Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001***: Secondo quanto indicato dal Geom. Manuela Boliti nella perizia di stima depositata in atti, è emerso che 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 ciclopedonali 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 invaso 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.

#### **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.

**Ulteriori notizie:** gli immobili verranno trasferiti nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, servitù, oneri e obblighi nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati e trascritti, ed in particolare si precisa che risultano trascritte:

- in data 5/05/2009 al n. 6604 di R.P. Convenzione Edilizia in dipendenza di atto a

- ministero Notaio Enrico Bigi in data 17/04/2009 Rep. n. 102493/28431;
- in data 18/03/2013 al n. 3310 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 11/03/2013 Rep. n. 108841/32967, a favore della società "L'AMICIZIA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Sant'Ilario d'Enza, codice fiscale: 01389330356, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682;
  - in data 18/03/2013 al n. 3311 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 11/03/2013 Rep. n. 108841/32967, a favore dei signori Spadoni Fausto, nato a Bibbiano (RE) il 9/06/1955 e Bacchi Mirka, nata a Cesena (FO) il 30/07/1956, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682;
  - in data 23/12/2015 al n. 14486 di R.P. costituzione di diritti reali a titolo oneroso in dipendenza di atto a ministero Notaio Enrico Bigi in data 14/12/2015 Rep. n. 112698/35870, a favore della società "L'AMICIZIA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Sant'Ilario d'Enza, codice fiscale: 01389330356, per il diritto di servitù di inedificazione relativamente ai terreni in Comune di Sant'Ilario d'Enza censiti al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 662 - 663 - 669 - 670 - 671 - 672 - 674 - 675 - 676 - 677 - 679 - 680 - 681 - 682.

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.

***Stato di occupazione:*** Gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a Decreto di Trasferimento.

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

#### **CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA A MEZZO DEL GESTORE DELLA VENDITA**

**I.V.G. DI REGGIO EMILIA - ZUCCHETTI S.R.L.**

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte analogiche e digitali e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 27 marzo 2025 alle ore 15:00 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra).**

La vendita dei cespiti oggetto della Liquidazione Giudiziale è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili oggetto della Liquidazione Giudiziale sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La parte aggiudicataria è onerata di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001 n° 380, nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici. L'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del decreto legislativo n° 152 del 3 aprile 2006 rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica. Qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'articolo 46, comma 5°, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n° 380 l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento. Qualora il bene acquistato rientri nel demanio culturale, l'aggiudicatario dovrà presentare denuncia al Ministero dei beni culturali entro trenta giorni dall'aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 59, comma 2°, lettera b), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42; in tal caso il decreto di



trasferimento verrà emesso a seguito del mancato esercizio della prelazione a favore dello Stato.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

*La curatela non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti (ai sensi del Decreto Ministeriale n. 37 del 22.01.2008); la curatela non è in possesso dell'Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.*

**- Per il lotto unico (già lotti 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 e 12) il prezzo base per le offerte è di Euro 800.000,00 con offerta minima pari ad Euro 600.000,00, 75% (settantacinque per cento) del prezzo base;**

**B)** Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Curatore.

**C)** Tutte le spese, anche per diritti rilascio copie, tasse ed imposte (escluso solo le tasse di cancellazione delle formalità trascritte o iscritte a carico dell'immobile ed il compenso professionale notarile) sono a carico dell'aggiudicatario.

**D)** Entro le **ore 12.00 del giorno precedente (26 marzo 2025)** a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto analogiche; **entro le ore 12.00 del giorno 26 marzo 2025** dovrà essere generata la ricevuta di consegna in caso di offerta telematica.

**E)** Per partecipare alla vendita si dovrà:

**In caso di vendita con modalità analogica:**

- presentare la propria offerta sul modulo prestampato predisposto dall'Ufficio (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia e l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari di Reggio Emilia, Via

Avvenire Paterlini n. 1, presso il Tribunale di Reggio Emilia).

- L'offerta analogica deve essere depositata presso l'Associazione Notarile per le procedure esecutive, via Avvenire Paterlini n° 1, piano terra.

- L'offerta è irrevocabile per legge per centoventi giorni ed è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato, o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente paragrafo, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

- All'offerta dovrà essere allegata la ricevuta del versamento della somma pari al 10% del prezzo proposto (a titolo di cauzione). Il versamento dovrà essere fatto secondo le seguenti modalità: **versamento sul conto corrente intestato alla Liquidazione Giudiziale "Sant'Ilario Costruzioni S.r.l.", acceso presso BPER Banca S.p.A, Agenzia 3 di Reggio Emilia, codice IBAN IT 27 U 05387 12805 000003731915, ed identificato con il numero della procedura (5/2022), della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con l'indicazione del numero del lotto per cui è stata fatta l'offerta.**

- L'offerta dovrà riportare le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato all'offerta certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti alla persona offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; nel caso l'offerente incarichi un mandatario per la partecipazione alla gara, il mandato conferito al mandatario con atto pubblico o scrittura privata autenticata; l'offerta dovrà contenere l'eventuale richiesta dei benefici fiscali per la prima casa.

- L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 582 codice di procedura civile; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria fallimentare. Chiunque, ad eccezione del debitore liquidato, sarà ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile,

personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, del codice di procedura civile.

**In caso di vendita con modalità telematica:**

- le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 artt. 12 e seguenti, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Ad esse dovrà essere allegata la documentazione predetta, tra cui la prova del deposito della cauzione che avverrà **solo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Liquidazione Giudiziale "Sant'Ilario Costruzioni S.r.l.", acceso presso BPER Banca S.p.A, Agenzia 3 di Reggio Emilia, codice IBAN IT 27 U 05387 12805 000003731915, ed identificato con il numero della procedura (5/2022), della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con l'indicazione del numero del lotto per cui è stata fatta l'offerta.**

In caso di ricorso alla figura del presentatore, si specifica che il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata dal sistema, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta:

- a) deve essere sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure:
- b) direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità

di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015). In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertaalpvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertaalpvp.dgsia@giustiziacert.it), con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia);

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita - **"I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti S.r.l."** [ivgreggioemilia.fallcoaste.it](http://ivgreggioemilia.fallcoaste.it) - è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

*F)* All'udienza per l'esame delle offerte, se l'unica offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta; mentre se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso in misura non superiore ad un quarto, il curatore potrà far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Se vi sono più offerte, il curatore ed il notaio procederanno alla gara ex articolo 573 del codice di procedura civile, assegnando un minuto di tempo per i rilanci.

Qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del maggiore offerente; nel caso di plurime offerte di eguale importo, qualora non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato l'offerta;

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili di valore pari o superiore ad Euro 50.000,00.

All'udienza di vendita le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il Tribunale ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla vendita. In caso di offerta unica si deciderà sulla stessa ed in caso di più offerte si disporrà comunque la vendita sincrona mista sull'offerta più alta.

Al termine della gara, il curatore assegnerà il termine per il versamento del residuo prezzo in via autonoma o in conformità a quanto eventualmente previsto dall'avviso di vendita; se previsto dall'avviso, il curatore darà le ulteriori disposizioni previste dall'articolo 574 primo comma.

Si precisa inoltre che la cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari senza interessi.

Il versamento del residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà avvenire entro **90 giorni** dall'aggiudicazione mediante versamento sul **conto corrente intestato alla Liquidazione Giudiziale "Sant'Ilario Costruzioni S.r.l.", acceso presso BPER Banca S.p.A, Agenzia 3 di Reggio Emilia, codice IBAN IT 27 U 05387 12805 000003731915, ed identificato con il numero della procedura (5/2022), con l'indicazione del numero del lotto per cui è stato versato il prezzo.**

L'aggiudicatario dovrà quindi fornire prova dell'avvenuto versamento mediante deposito di idonea documentazione bancaria presso l'Associazione Notarile.

\*\*\*

Per le attività svolte dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia S.r.l. in qualità di ausiliario del Curatore, ausiliario ex art. 68 c.p.c. custodia immobiliare e per l'attuazione dell'Ordine di LIBERAZIONE emesso dal giudice delegato ex art. 216 comma 2 CCII, **il compenso sarà posto interamente a carico dell'aggiudicatario**, e verrà calcolato con metodo progressivo, per scaglioni, sul valore di aggiudicazione.

Il complessivo valore di aggiudicazione verrà dunque frazionato sulla base degli scaglioni sotto indicati, e, inoltre su ogni singola frazione del valore sarà applicata la percentuale corrispondente all'importo di riferimento di ogni singolo scaglione:

- fino ad Euro 1.000.000,00 il compenso spettante all' IVG è del 2% sul prezzo di aggiudicazione;

- oltre Euro 1.000.001,00 il compenso spettante all' IVG è del 1% sul prezzo di aggiudicazione.

**Tale compenso (oltre oneri di legge) è posto interamente a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere al pagamento tramite bonifico bancario intestato all'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia S.r.l. aperto presso la banca CREDITO EMILIANO S.P.A. AGENZIA 2 DI REGGIO EMILIA - IBAN IT 05 Y 03032 12801 01000 0000731, contestualmente al versamento del saldo prezzo.**

**Resta inteso che il decreto di trasferimento verrà emesso solamente con l'integrale pagamento delle somme dovute dall'aggiudicatario.**

Inoltre, l'aggiudicatario dovrà trasmettere, all'indirizzo PEC email [amministrazione.ivgre@associazioneivg.legalmail.it](mailto:amministrazione.ivgre@associazioneivg.legalmail.it), la documentazione attestante l'avvenuto versamento del compenso spettante all'IVG.

\*\*\*

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario il curatore presenterà (ai sensi degli articoli 587 del codice di procedura civile, 176 e 177 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile) istanza al giudice delegato al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza; all'esito della nuova vendita il curatore chiederà al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

**D)** Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delegato o dal Cancelliere o dal Giudice delegato dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari, presso il Tribunale di Reggio Emilia, Tel. 0522.271642, email: [procedureesecutive@notariato.it](mailto:procedureesecutive@notariato.it).

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Sui siti Internet [www.ivgreggioemilia.it](http://www.ivgreggioemilia.it); <https://pvp.giustizia.it/pvp/> sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

**I beni oggetto di vendita potranno essere preventivamente visionati dagli interessati tramite sopralluogo accompagnati dal curatore o da suo delegato.**

**Maggiori informazioni potranno essere ottenute tramite "ultimi beni in vendita"**

del sito <http://www.fallimentireggioemilia.com>, sul portale delle Vendite Pubbliche, tramite il sito dell'I.V.G. di Reggio Emilia, e contattando il Curatore dottor Massimiliano Iori, con studio in Reggio Emilia, Via della Previdenza Sociale n. 8/A, telefono tel. 0522/1714500, indirizzo mail: m.iori@idgstudio.it o contattando il gestore della vendita, I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti Srl, [ivreggioemilia.fallcoaste.it](http://ivreggioemilia.fallcoaste.it), Via Saragat n. 19, Tel. 0522/513174, fax 0522/271150.

Reggio Emilia, lì 21 febbraio 2025

*Il Curatore Dr.  
Massimiliano Iori*  
