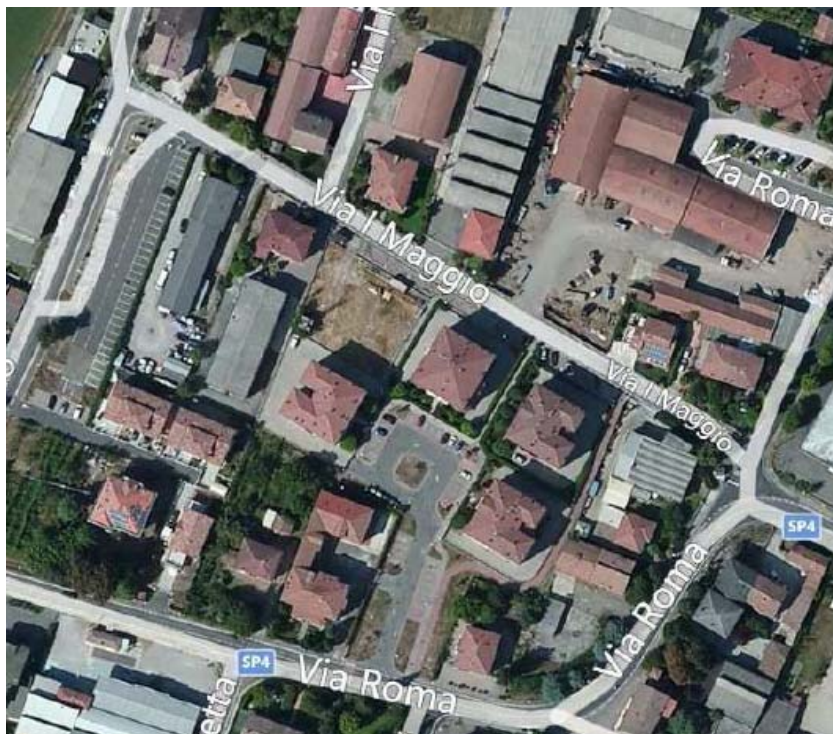


**TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA**  
**Cancelleria Fallimentare**

*G.D. Dott. Luciano Varotti*



**PERIZIA DI STIMA – SCHEDA N. 45**

Relativa ai **terreni** di proprietà di **CMR Scrl**

siti in comune di Rolo – **Ex Mazzali**

*Concordato preventivo n° 3/2012 di Cooperativa Muratori di Reggiolo SCRL*

Commissari giudiziali: dott.ssa Anna Spaggiari – dott.ssa Federica Lenzini

Perito estimatore: *geom. Massimiliano Masia*

via G. Galilei n.2/1 I-42124 Reggio Emilia Italia · Tel.+39.0522.93.48.50 Fax +39.0522.93.54.07  
PEC: info@pec.studionoema.it · e-mail: info@studionoema.it · www.studionoema.it  
C.F. e P.I. 01713860359

ASSOCIATO



## 0-SOMMARIO

0-SOMMARIO .....	2
1- DATI PRELIMINARI .....	3
2- DATI CATASTALI .....	3
2.1 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	3
3- DESCRIZIONE DEI BENI .....	3
3.1- DESCRIZIONE .....	3
3.1- DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE.....	4
4- PROVENIENZA.....	5
5- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO .....	5
6 - ALLEGATI .....	6

## 1- DATI PRELIMINARI

- **RIFERIMENTO SCHEDA VALUTAZIONI CMR:** 84
- **DATA SOPRALLUOGO:** 05/06/2012
- **COMUNE:** Rolo (RE)
- **DATA DI ACCESSO AGLI ATTI:** non è stato possibile accedere agli archivi del comune di Rolo in quanto i tecnici sono impegnati per le emergenze createsi a seguito degli eventi sismici del maggio/giugno 2012.

## 2- DATI CATASTALI

### INTESTATI:

CMR Srl con sede in Reggiolo, C.F. 00124610353, proprietà per 1/1

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Redd Dom Redd Agr	Quota di proprietà	Superficie catastale (mq)
14	354	Area urbana	-	-	100,00%	1.163

### 2.1 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Il lotto coincide con il mappale catastale.

## 3- DESCRIZIONE DEI BENI

### 3.1- DESCRIZIONE

In comune di **Rolo**, piena proprietà di n. 1 lotto di terreno edificabile residenziale urbanizzato, al momento del sopralluogo privo di fabbricati. Il lotto è inserito all'interno di una zona residenziale soggetta a P.P. denominato *Ex Mazzali SPA*. La destinazione della zona è *Ambiti urbani di trasformazione progressi sottoposti a disciplina urbanistica* ed è ricompresa tra via Roma, via Livello e via I Maggio. L'accesso può avvenire sia da via Berlinguer che da via I Maggio. La zona, ben servita e collegata, si trova a breve distanza dal centro del paese.

1. Il lotto, che corrisponde al mappale 354 del fg. 14 che ha una superficie catastale di mq 1.143 (si segnala che il medesimo mappale censito al catasto fabbricati come area urbana, ha invece una consistenza di 1.163 mq), fa parte di un insieme di 5 lotti distribuiti attorno ad una rotonda, su quattro sono state già costruite delle palazzine ormai abitate da tempo. Sul lotto, che ha giacitura piana e forma regolare, è possibile costruire 1.030 mq di Su e quindi può essere destinato a fabbricati della tipologia a palazzina. L'area, che è già delimitata da un muretto in c.a. con recinzione da cantiere, è interessata da crescita di vegetazione spontanea della quale si dovrà prevedere periodicamente lo sfalcio; sull'area stessa è presente una gru smontata e un container verosimilmente lasciati il loco in previsione della futura costruzione.

### 3.1- DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

La zona ove si trovano i beni oggetto di stima ricade all'interno dell'area soggetta a P.P. denominato *Ex Mazzali SPA* regolamentato dalle convenzioni urbanistiche di cui agli atti del dott. Gianluigi Martini rep. 103222/13434 del 21/02/2003 e rep. 105905/13955 del 01/10/2003. La destinazione della zona, come da CDU prot. 3385 del 11/06/2012, pratica n. 851 del 21/06/2012, è *Ambiti urbani di trasformazione pregressi sottoposti a disciplina urbanistica*.

Al momento del sopralluogo le urbanizzazioni dell'area erano terminate.

Il certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione dell'area Ex Mazzali è stato rilasciato il 13 maggio 2009 prot. 3381 dal Comune di Rolo con conseguente restituzione delle garanzie fideiussorie. Le opere di urbanizzazione (costituite solo dalla pista ciclabile e dai parcheggi su via I maggio) sono state cedute al comune con atto a ministero dott. Gianluigi Martini del 24/09/2010 rep. 125612/13097<sup>1</sup>.

**NOTA:** lo stato urbanistico delle aree è stato verificato sulla scorta della documentazione (tavole grafiche dell'ultimo PUA/PP approvato, estratto delle norme e tavole grafiche delle norme urbanistiche vigenti, convenzioni, CDU e altro) messa a disposizione della Cooperativa Muratori di Reggiolo e reperita presso il suo archivio cartaceo e/o informatico. Alcuni documenti, tuttavia, non recavano i

timbri originali e non è stato possibile determinare se gli stessi costituissero o meno l'ultima versione/variante in vigore. Non vi è stata la possibilità di procedere con le necessarie verifiche presso gli archivi comunali (con visura delle pratiche urbanistiche ed edilizie, acquisizione di copia conforme della documentazione, stato delle fideiussioni, stato di attuazione delle convenzioni sottoscritte e loro eventuali modifiche nonché stato dei collaudi e delle cessioni delle aree/manufatti) in quanto gli stessi sono risultati inaccessibili, vuoti perché inagibili o per l'indisponibilità del personale tecnico/amministrativo impegnato in attività urgenti a causa degli eventi sismici del maggio/giugno del 2012.

#### **4- PROVENIENZA**

I beni immobili oggetto di valutazione sono pervenuti alla *Cooperativa Muratori di Reggiolo soc. Coop.* a seguito di compravendita con atto a ministero Dott. Gianluigi Martini del 21/06/2002, rep. 99204/12741 registrato a Guastalla al n. 764 in data 02/07/2002.

#### **5- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

S'intendono qui richiamate integralmente le definizioni e le considerazioni già espresse nella *relazione di perizia*.

La *superficie utile* dell'immobile, è stata computata come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Consistenza catastale (mq)</i>	<i>Superficie utile (mq)</i>	<i>Superficie fondiaria/territoriale (mq)</i>	<i>Valore unitario stima</i>	<i>Valore totale</i>	<i>Valore totale arrotondato</i>
14	354	1.163	1.030,00	1.113,00	€ 285,00	€ 293.550,00	€ 293.000,00
			1.030,00				

Esaminate tutte le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima così come riportate ai capitoli precedenti e considerate le peculiarità del mercato locale nel quale si trova

<sup>1</sup> Il resto delle opere comuni fa parte del "supercondominio" che si dovrà costituire una volta che saranno realizzati tutti gli interventi sul PUA. Nel frattempo le parti comuni sono ancora intestate a CMR.

l'immobile, si ritiene che la COMMERCIALIZZABILITÀ DEL BENE, così come descritta al paragrafo 5.4 della *Relazione di perizia*, sia da ritenersi SCARSA.

## **6 – ALLEGATI**

1. Rilievo fotografico.
2. Estratto di mappa.
3. Planimetria estratta da scheda di vendita CMR
4. CDU

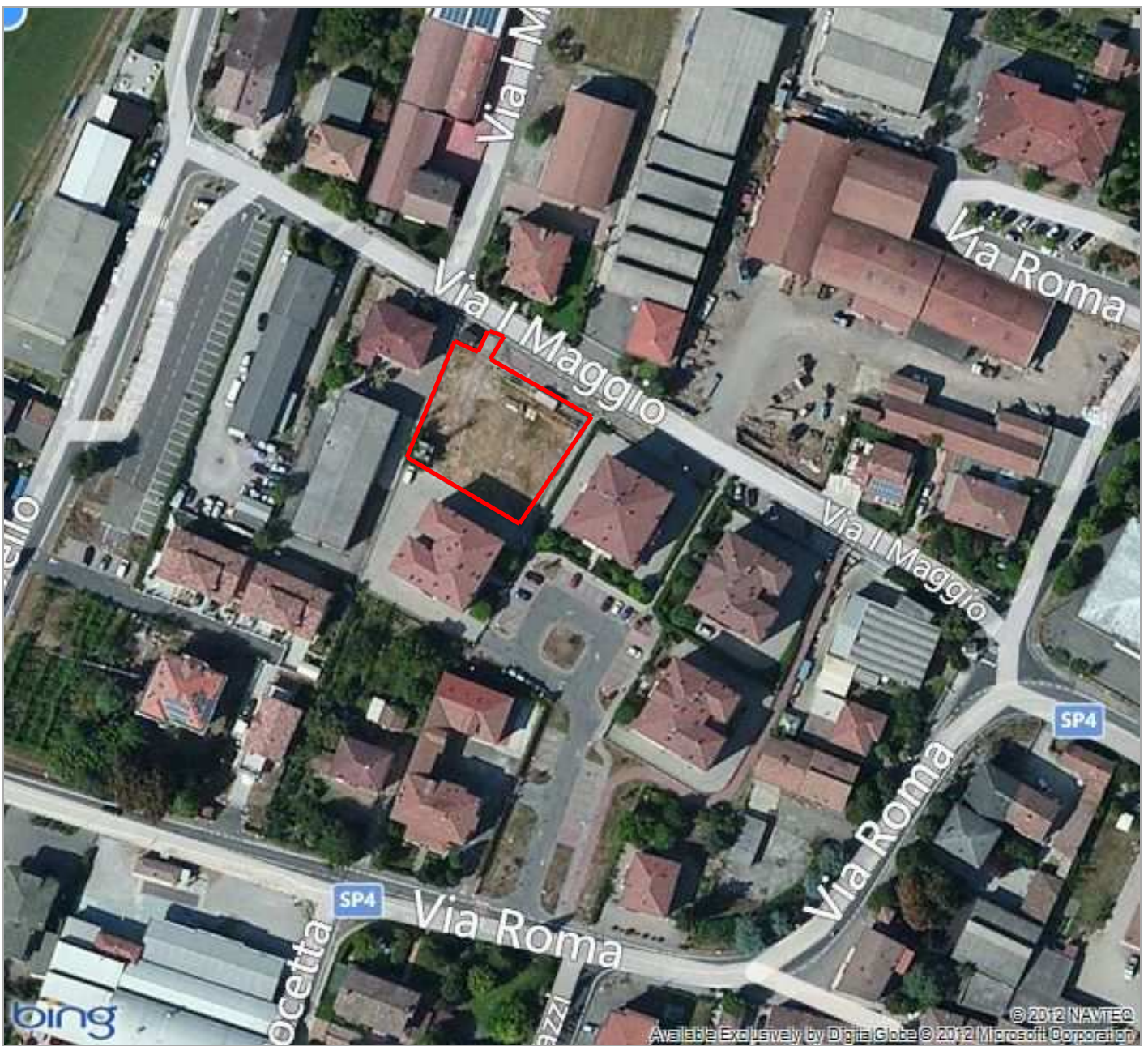
Reggio Emilia, 20/07/2012

L'Esperto Estimatore



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Mazzali', written over a circular green stamp. The stamp contains the following text: 'MASSIA GEMMA MASSI', 'Albo', 'N. 988/27', and 'Trib. di Reggio E. - DN'. The signature is written in a cursive style and is partially obscured by the stamp.

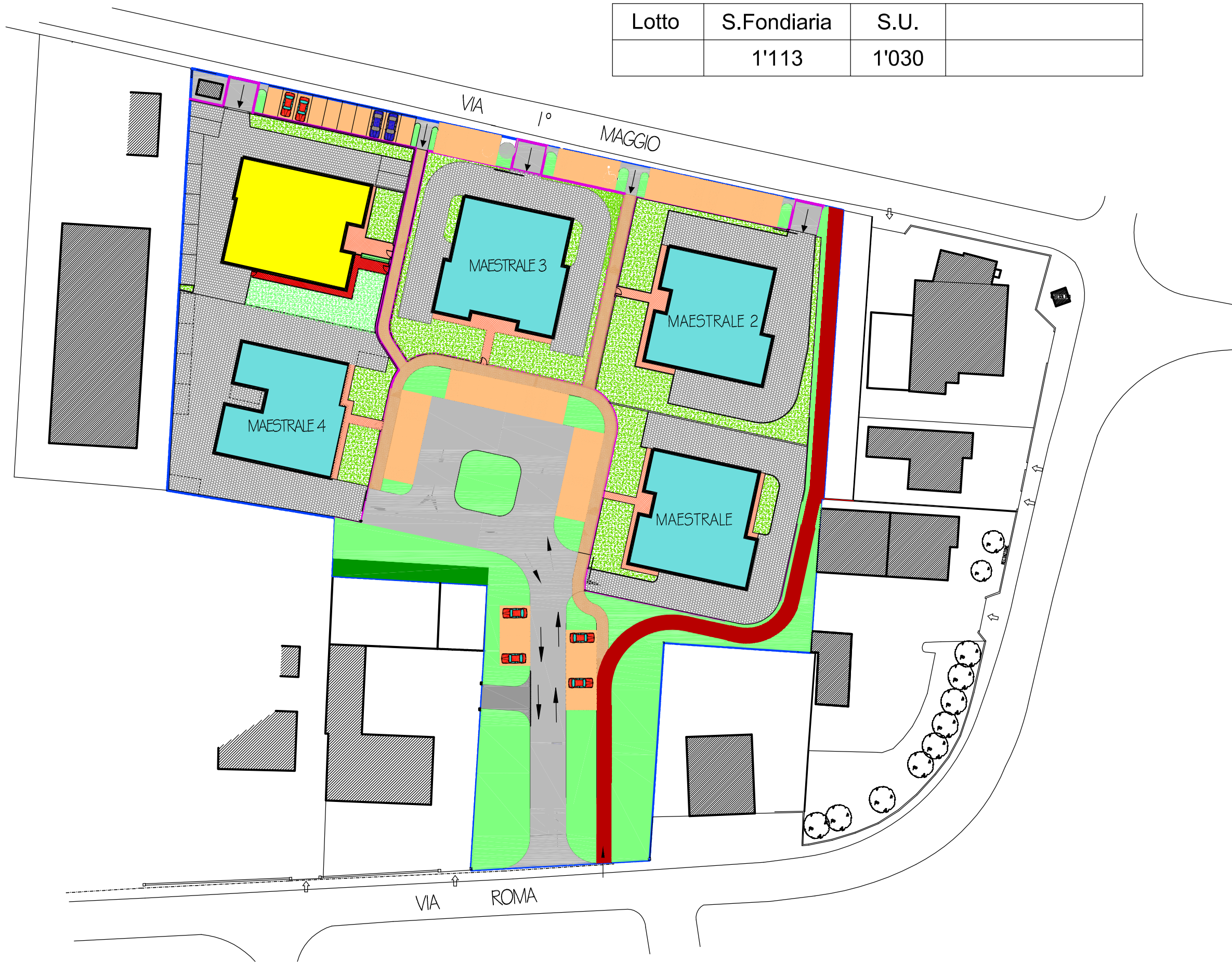
45 CMR - Ex Mazzali Rolo







Lotto	S.Fondiarìa	S.U.	
	1'113	1'030	



PLANIMETRIA GENERALE

fuori scala



**COMUNE DI ROLO**  
 Provincia di Reggio Emilia  
 CENTRO DI ANTICA TARSIA  
 Assessorato Ambiente e Urbanistica  
 Ufficio Tecnico



Richiesta presentata il 11/06/2012 n° 3385 di prot.

pratica n° 851 del 21/06/2012

## Certificato di Destinazione Urbanistica

### IL RESPONSABILE AREA TECNICA E ATTIVITA' PRODUTTIVE

Noèma studio associato  
 PRATICA N.  
00851/2012  
 Prot.  
IN-2012-001103  
 OUT- / - /

VISTA la domanda presentata in data 11/06/2012 con n° 3385 di protocollo dal Sig.:

- **MASIA MASSIMILIANO** nato a REPUBBLICA DI SAN MARINO (RM) il 09/01/1968 e residente in VEZZANO SUL CROSTOLO (RE) VIA ROMA SUD, 20 Cod. Fisc. MSAMSM68A09Z130R,

intesa ad ottenere il "Certificato di Destinazione Urbanistica" dell'area così censita in catasto: Comune di Rolo Foglio 13 mappale 628, Foglio 14 mappale 354, Foglio 16 mappali 267 - 273 - 283 - 284 - 285 - 358 - 366 - 440 - 441 - 444 - 445 - 486;

VISTI gli atti d'ufficio;

VISTE le tavole del Piano Strutturale Comunale e del Regolamento Urbanistico Edilizio;

### CERTIFICA

ai sensi dell'art. 30 del Testo Unico dell'Edilizia, che l'appezzamento sito in questo Comune, censito in catasto come di seguito indicato:

Comune di Rolo - Foglio 13 mappale 628, foglio 16 mappali 267 - 273 - 283 - 284

Sono destinati dal vigente Regolamento Urbanistico edilizio ad infrastrutture varie - attrezzature tecnologiche sottoposti a disciplina urbanistica di cui all'art. IV.6 delle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico Edilizio;

Comune di Rolo - Foglio 16 mappale 366

È destinato dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio ad attrezzature spazi collettivi sottoposto a disciplina urbanistica di cui all'art. IV.8 delle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico Edilizio;

Comune di Rolo - Foglio 14 mappale 354

È destinato dal vigente Piano Strutturale Comunale ad ambiti urbani di trasformazione progressi sottoposti a disciplina urbanistica di cui all'art. III.23 delle Norme Tecniche del piano Strutturale Vigente;

Comune di Rolo - Foglio 16 mappali 285 - 358

sono destinati dal vigente Piano Strutturale Comunale ad ambiti di trasformazione periurbani sottoposti a disciplina urbanistica di cui all'art. III.31 delle Norme Tecniche del piano Strutturale Vigente;

Comune di Rolo - Foglio 16 mappale 440

È destinato dal vigente Piano Strutturale Comunale a nuove infrastrutture viarie di progetto di livello strutturale sottoposti a disciplina urbanistica di cui all'art. V.4 delle Norme Tecniche del piano Strutturale Vigente, e all'art. V.1 delle Norme Tecniche del Regolamento Urbanistico Edilizio;

Comune di Rolo - Foglio 16 mappale 441 - 444 - 445 - 486

Sono destinati dal vigente Piano Strutturale Comunale ad ambiti per nuovi insediamenti sottoposti a disciplina urbanistica di cui all'art. III.25 delle Norme Tecniche del piano Strutturale Vigente.

Rolo, li, 21/06/2012



Il Responsabile Area Tecnica e Attività Produttive  
 Dott.ssa Ing. Maria Giulia Rinaldi

RELAZIONE DI NOTIFICA

Copia della presente è stata da me notificata oggi al SIGN. MASSIMILIANO PASCA

mediante consegna a S. RA. LINDA AMICI

Rolo, li

*[Handwritten signature]*

IL RICEVENTE

*[Handwritten signature]*



IL MESSO NOTIFICATORE

*[Handwritten signature]*