

Gian Luca Guidi - dottore agronomo
46100 m a n t o v a – Via G. Chiassi, 16
tel. 0376 363342 - 229265
pec: g.guidi@conafpec.it
mail: glguidi@libero.it

PEGOGNAGA (MN) VIA MAZZINI N. 19 – CAP 46020

PERIZIA ESTIMATIVA - PROPRIETÀ IMMOBILIARI

SOMMARIO

- INCARICO.....	1
- DOCUMENTAZIONE ESAMINATA.....	2
- OPERAZIONI PERITALI.....	3
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
- INQUADRAMENTO E NOTIZIE URBANISTICHE.....	4
- DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI	9
- PRECISAZIONI.....	10
- NOTIZIE RELATIVE AL P.P. DENOMINATO “C1.1” FREDDI.....	10
- STATO DI OCCUPAZIONE	11
- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	11
- RISERVE E PARTICOLARITÀ GENERALI DA SEGNALARE.....	20
- VALUTAZIONI	20
- ALLEGATI:	23

- INCARICO

Il Comm. [REDACTED] n.a. Suzzara [REDACTED], C.F. [REDACTED]
residente in Pegognaga (MN) via Garibaldi n. 14, nella qualità di Liquidatore pro
tempore della Società [REDACTED] c.f.
[REDACTED]) proprietaria degli immobili ubicati
in Comune di Reggiolo (RE) località Brugneto, Via Guastalla, in data 19.05.2022,
conferiva l'incarico al sottoscritto dott. agr. Gian Luca Guidi iscritto all'Albo
professionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Mantova al

N° 163, iscritto pure all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Mantova, per la valutazione dei beni immobili della società in epigrafe, necessaria per la vendita dei cespiti immobiliari tramite procedura competitiva.

Allo scrivente oltre alla stima dei beni immobili veniva affidato il compito di richiedere presso il Comune di Reggiolo (RE) il Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree.

- DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Nello svolgimento della perizia sono stati esaminati i seguenti documenti ed effettuate le seguenti visure e/o ricerche presso gli uffici competenti:

- Visura catastale per soggetto, presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Reggio Emilia;
- Ispezioni ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia, periodo informatizzato.
- Documentazione catastale costituita da: estratto di mappa e planimetria catastale depositata in Catasto;
- Convenzioni, dati di piano, ecc., relative al piano particolareggiato PP C1.1

Si precisa che le valutazioni sono basate su dati metrici desunti dalle planimetrie e dalle visure catastali reperiti presso i pubblici uffici, non essendo stati compiuti rilievi o indagini presso gli Uffici preposti, atti a verificare la coincidenza tra la superficie reale e quella catastale.

Si precisa, inoltre, che le valutazioni delle aree sono indipendenti da irregolarità edilizie, catastali, ipoteche e/o gravami, contratti d'affitto, vincoli di qualunque sorta eventualmente esistenti sugli stessi, i quali non hanno formato oggetto di analisi da parte della scrivente.

“ [REDACTED] ”

- OPERAZIONI PERITALI

Immediatamente dopo l'accettazione dell'incarico lo scrivente provvedeva, in via telematica, alla richiesta della visura catastale e dell'estratto di mappa, entrambi necessari per effettuare il sopralluogo e le valutazioni successive.

Nel frattempo in data 20.05.2022, veniva richiesto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggiolo (RE) il Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree, previo pagamento dei diritti di segreteria, per esaminare l'aspetto urbanistico zonale con riferimento agli strumenti urbanistici attuali.

Il CDU di prot. n. 9227/2022 del 10.06.2022, veniva ritirato presso il Comune di Reggiolo il 21.06.2022 (**All. n. 4**).

In pari data, dopo avere assunto informazioni dal Tecnico comunale [REDACTED] [REDACTED] in merito al piano particolareggiato regolarmente approvato, veniva effettuato l'accesso formale agli atti protocollato al n. 9878.

Preliminarmente in data 20.05.2022 il sottoscritto, eseguiva il necessario sopralluogo agli immobili oggetto di valutazione posti in Comune di Reggiolo frazione Brugnato, via Guastalla, per prendere visione delle particelle oggetto di stima e realizzare congrua documentazione fotografica (**All. n. 8**).

Nella giornata del 18.07.2022 veniva comunicato dal Tecnico del Comune di Reggiolo che la documentazione richiesta, a causa dei diversi traslochi dell'Ente, non è al momento reperibile. Si rendeva disponibile ad inviare solo una parte della stessa già scansionata, utilizzata all'epoca del piano particolareggiato (**All. n. 10**).

Ora sulla scorta della documentazione reperita presso i pubblici uffici (Agenzia delle Entrate-Territorio di Reggiolo - ex UTE, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia, Comune di Reggiolo, ecc.) il sottoscritto è nelle condizioni di dare risposta all'incarico commissionato.

[REDACTED]

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili di proprietà della [REDACTED] in liquidazione sono costituiti da terreni edificabili, n. 1 cabina elettrica (mapp. 268) e "viabilità" esistente (mapp. 277) situati in località Brugneto del Comune di Reggio da cui dista circa 3,50 chilometri, identificati nel medesimo comune censuario, come segue:

INTESTATI

[REDACTED]¹ con sede in Pegognaga - cf. [REDACTED] - **proprietà per 1/1 -**

- Catasto dei Fabbricati

Fg. 7 mapp. 268 Via Guastalla cm - p. T - Cat. D/1 RC€ 48,00

Giusta scheda planimetrica di prot. n. RE98641 del 06.04.2007 (All. 3).

- Catasto dei Terreni

Fg. 7 mapp. 272 - seminativo irrig. cl. 3[^] ha 0.12.43 Rd € 8,90 Ra € 12,84

Fg. 7 mapp. 273 - seminativo irrig. cl. 3[^] ha 0.11.95 Rd € 8,56 Ra € 12,34

Fg. 7 mapp. 274 - seminativo irrig. cl. 3[^] ha 0.14.05 Rd € 10,06 Ra € 14,51

Fg. 7 mapp. 275 - seminativo irrig. cl. 3[^] ha 0.11.71 Rd € 8,39 Ra € 12,10

Fg. 7 mapp. 277 - seminativo irrig. cl. 3[^] ha 0.02.40 Rd € 1,72 Ra € 2,48

Fg. 7 mapp. 278 - seminativo irrig. cl. 3[^] ha 0.26.79 Rd € 19,19 Ra € 27,67

Fg. 7 mapp. 279 - seminativo irrig. cl. 3[^] ha 0.24.48 Rd € 17,54 Ra € 25,29

Fg. 7 mapp. 289 - seminativo irrig. cl. 3[^] ha 0.05.63 Rd € 4,03 Ra € 5,82

TOTALE Ha 1.09.44 (m² 10.944)

- INQUADRAMENTO E NOTIZIE URBANISTICHE

¹ Da atto del 27/09/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede SAN BENEDETTO PO (MN) Repertorio n. 5482 registrato a Suzzara in data 30.09.2005 N. 2564 serie 1T – Trascritto a Reggio Emilia 04.10.2005 ai nn. 27736/15579.

sovrapposizione mappa - ortofoto del territorio (geo-sit)



google maps 2022



Il Certificato di destinazione urbanistica di prot. n. 9227/2022 del 10.06.2022

(ALL. 4) certifica quanto segue per le aree in oggetto:

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, che gli immobili censiti in Catasto del Comune di Reggiolo al Foglio 7 Mappali 272, 273, 274, 275, 277, 278, 279 e 289 sono destinati dal vigente Piano Urbanistico Generale a **ZONA R.4: TESSUTI URBANI OMOGENEI, CON BUON LIVELLO DI DOTAZIONI, FRUTTO DI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI UNITARI RECENTI, OVVERO IN CORSO DI COMPLETAMENTO** disciplinata dall'Art. 4.7.

Che l'immobile censito in Catasto del Comune di Reggiolo al Foglio 7 Mappale 268 è destinato dal vigente Piano Urbanistico Generale a **ZONA VS: SPAZI APERTI DI LIBERA FRUIZIONE ED ATTREZZATI** disciplinata dall'Art. 2.2.

Di seguito si produce estratto PUG QT5 INDIVIDUAZIONE DELLE POTENZIALITA' EDIFICATORIE RESIDUE.



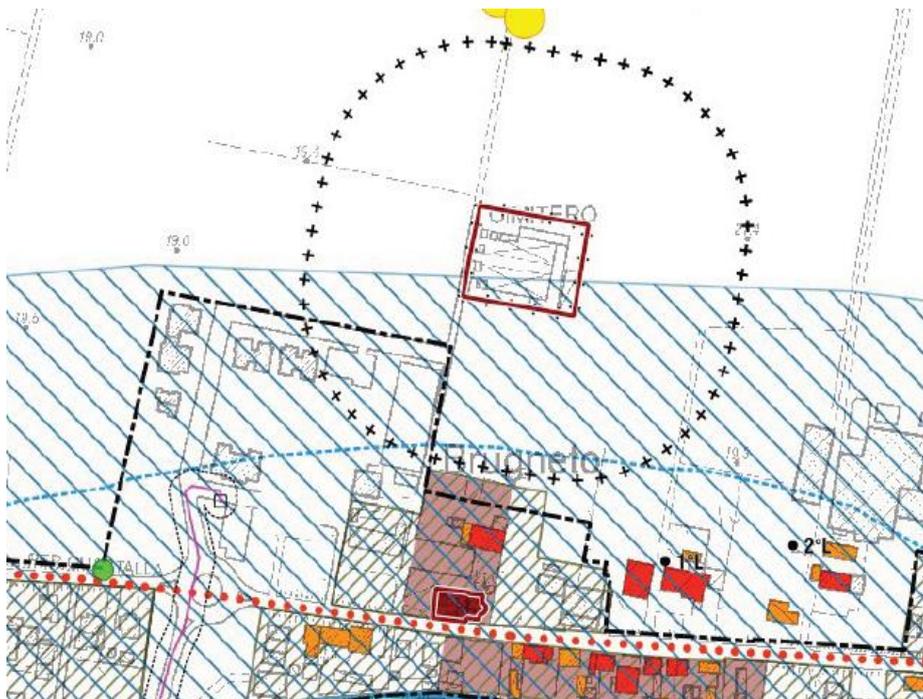
conclusione dell'edificazione prevista secondo le prescrizioni, i limiti, e i parametri dimensionali contenuti nel PUA (ivi compresa la modalità di misurazione dell'edificabilità a cui il PUA fa riferimento).

Art. 4.3 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone R

1. In tutte le zone R, fermo restando il rispetto di tutte le norme di vincolo e di tutela di cui alla Scheda dei Vincoli e alla Tavola dei Vincoli e il rispetto delle modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale in relazione alla loro categoria di tutela di cui agli artt. 3.3. e 3.4, sono sempre ammessi, a prescindere dal rispetto di indici o parametri edilizi massimi o minimi, i seguenti tipi di intervento edilizio:

- MO, MS, RC, D;
- RE purché non preveda incremento del VT, né la chiusura di logge, balconi o porticati.

STRALCIO TAVOLA DEI VINCOLI (ALL. 6).



DOTAZIONI TERRITORIALI ED ECOLOGICHE E RELATIVI RISPETTI

-  Limiti di rispetto stradale
-  Limiti di rispetto ferroviario
-  Corridoi di salvaguardia per progetti infrastrutturali
-  Metanodotto SNAM
-  Linee elettriche AT e MT e relative distanze di prima approssimazione (DPA)
-  Limiti di rispetto al depuratore
-  Limiti di rispetto cimiteriale
-  Polo PO107 Margonara (PAE vigente)
-  Impianti di telecomunicazione

-  Piante meritevoli di tutela

- DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

Di seguito, verrà data una breve descrizione delle particelle anche con riferimento ai dati di piano pervenuti dal Comune in data 18.07.2022.

La particella 277 del fg. 7 della superficie catastale di m² 240 è gravata da servitù perpetua di passaggio pedonale. Inoltre come si legge nella sezione D della nota di trascrizione più sotto annotata, tra le parti viene precisato che la striscia di terreno oggetto della presente servitù, servirà per il passaggio con ogni mezzo ed in ogni tempo per l'accesso ed il recesso da e per la VIA CORTI, anche delle altre porzioni immobiliari limitrofe e/o loro derivati anche a seguito di frazionamento e/o edificazione, attualmente di proprietà della [REDACTED]

Pertanto a quest'area, così come al mapp. 268 del Fg. 7 (cabina enel) anche se per motivazioni diverse, non verrà attribuito un valore in quanto di nessuna appetibilità sul mercato.

Le restanti particelle 289,279,278,275,274,273,272, rappresentano lotti edificabili i cui dati di piano principali sono desumibili dall'allegato 10.

[REDACTED]

Gli eventuali aggiudicatari dei lotti dovranno comunque attenersi a quanto stabilito dall' Art. 4.7 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.4, come già precisato al § "Inquadramento e Notizie Urbanistiche"

A questo proposito si consiglia un colloquio con l'ufficio tecnico del Comune di Reggiolo al fine di verificare la fattibilità concreta di sfruttamento della cubatura residua oltre che le destinazioni ammissibili nonché, in fase di progettazione, **di porre attenzione ai limiti di rispetto cimiteriale indicati nel PUG (tavola dei vincoli).**

- PRECISAZIONI

Si evidenzia che all'incirca sulle particelle 273 e 272 del fg. 7 sono presenti cumuli di terreno (foto n. 8,9,11) completamente inerbiti, la cui origine e consistenza non è stata verificata come precisato oltre.

Si precisa inoltre che, ad eccezione della cabina elettrica e della "striscia di terreno" asfaltata (mappale 277) le restanti particelle suppure frazionate e rappresentate nell'estratto di mappa catastale con il proprio identificativo numerico (**All. 2**) nella realtà sul posto non sono definite.

- NOTIZIE RELATIVE AL P.P. DENOMINATO "C1.1"

Con deliberazione consiliare n. 31 del 10.02.2005 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti residenziali denominato "C1.1" sito in via Spallanzani a Brugnato, presentato dalle

Conseguentemente a rogito dr.ssa notaio in San Benedetto Po, in data 11.04.2005 rep. 4482, è stata stipulate tra le parti specifica convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato C1.1, ai sensi degli articoli 25 e 49 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni e

successivamente e stato rilasciato il relativo permesso di costruire n. 36/05.

Attraverso la citata convenzione, le Ditte Proprietarie si sono assunte l'onere della realizzazione e della successive cessione delle opere di urbanizzazione primaria e del verde pubblico.

In data 13.05.2009, Prot. n. 5.870 veniva comunicata dalla Ditta lottizzante l'ultimazione dei lavori con domanda di accertamento della funzionalità delle opere di urbanizzazione del piano particolareggiato in oggetto; la ditta lottizzante redigeva il frazionamento delle aree che dovranno essere cedute al Comune di Reggiolo, con esclusione delle aree occupate dalla rotatoria che saranno oggetto di successivo frazionamento e atto di cessione;

Con determina n. 94 in data 27/07/2009, veniva approvato l'atto di collaudo redatto in data 15/07/2009, di conseguenza risultavano integrate tutte le condizioni e i requisiti che obbligavano e consentivano la cessione gratuita al comune delle opere di urbanizzazione come da certificato di collaudo e da atti di frazionamento.

- STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto riferito non sono presenti contratti di affitto sui terreni.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Nessuna nel periodo informatizzato.

Trascrizioni (indicate ed allegate le principali di interesse - ALL. n. 9)

- **Registro generale n. 11379 Registro particolare n. 6501 Presentazione n. 39 del 23/04/2005 Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO.**

Data 11/04/2005 Numero di repertorio 4482 Notaio MELE CARLA Codice fiscale MLE CRL 73S64 F839 Y Sede SAN BENEDETTO PO (MN);

“”

Descrizione CONVENZIONE EDILIZIA

A favore COMUNE DI REGGIOLO Sede REGGIOLO (RE) Codice fiscale 00440760353 Relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1,

Contro

Soggetto 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

Soggetto n. 2

(MN) Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Ulteriori informazioni – QUADRO D

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI ESPANSIONE, DENOMINATO [REDACTED] PREMESSO CHE: [REDACTED] E PROPRIETARIO DEL LOTTO DI TERRENO SITO IN REGGIOLO, FRAZIONE BRUGNETO, DI CUI AL QUADRO "B" DELLA NOTA, UN.NEG. 1), LA "[REDACTED] S.R.L." E PROPRIETARIA DEL LOTTO DI TERRENO SITO IN REGGIOLO, FRAZIONE BRUGNETO, DI CUI AL QUADRO "B" DELLA NOTA, UN.NEG. 2), [REDACTED] GARANTISCONO LA PIENA PROPRIETA E LA LIBERA DISPONIBILITA DELLE AREE SUDDETTE, NONCHE L'INESISTENZA DI PESI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI; INOLTRE HANNO PROPOSTO, ALL'AMM. COMUNALE DI REGGIOLO L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI P.R.G.C. RELATIVE ALLE ZONE IN OGGETTO CON IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE; [REDACTED] S.R.L.", SONO IN GRADO DI ASSUMERE TUTTI GLI ONERI ED IMPEGNI CONTENUTI NELLA PRESENTE CONVENZIONE.LE AREE CEDUTE DOVRANNO ESSERE PRIVE DI SERVITU E GRAVAMI DI ALCUN GENERE, SALVO QUELLE CONSEGUENTI LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL P.U.A.. LE DITTE LOTTIZZANTI, PER QUANTO POSSA OCCORRERE, RINUNCIANO ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA LEGALE. IL COSTO DI MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARDS PER LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE E PARI A EURO 120,00 AL M.Q. LE DITTE LOTTIZZANTI SI IMPEGNANO E SI OBBLIGANO, PER SE E PROPRI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, ALLAREALIZZAZIONE DELLA ROTATORIA STRADALE SULLA STRADA PROVINCIALE PER GUASTALLA IN CORRISPONDENZA CON IL NUOVO ACCESSO ALLE AREE OGGETTO DI NUOVA LOTTIZZAZIONE.L'IMPORTO DELLE OPERE DA ESEGUIRE, PARI A EURO 260.000,00 E STIMATO NEL COMPUTO METRICO E NEL QUADRO ECONOMICO ALLEGATO AL PIANO ATTUATIVO, LE SPESE TECNICHE VERRANNO QUANTIFICATE SECONDO IL TARIFFARIO PROFESSIONALE INGEGNERI ED ARCHITETTI E RELATIVE NOTE

INTERPRETATIVE DELL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MANTOVA. I LOTTIZZANTI SI IMPEGNANO: A PRODURRE GLI ELABORATI DEL PROGETTO ESECUTIVO ENTRO 12 MESI DALLA FIRMA DELLA PRESENTE CONVENZIONE; A REALIZZARE LE OPERE PREVISTE ENTRO 24 MESI DALL'APPROVAZIONE DA PARTE DELLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE DEL PROGETTO ESECUTIVO DELLE SINGOLE OPERE; A PRESTARE IDONEA POLIZZA FIDEIUSSORIA A GARANZIA DELLA REGOLARE ESECUZIONE DELLE OPERE PREVISTE DAL PROGETTO ESECUTIVO DELLA ROTATORIA. L'AMM. COMUNALE SI IMPEGNA: A DARE, LE INFORMAZIONI ED IL SUPPORTO TECNICO NECESSARIO PER LA REDAZIONE DEI PROGETTI E PER L'OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI TECNICHE ED AMMINISTRATIVE DA PARTE DEGLI ENTI COMPETENTI. LE OPERE PER LA REALIZZAZIONE DELLA SU CITATA ROTATORIA, VERRANNO REALIZZATE A SCOMPUTO DEL VERSAMENTO DELLE SOMME DOVUTE PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD DI CUI AL PRECEDENTE ARTICOLO. LE DITTE LOTTIZZANTI SI IMPEGNANO A REALIZZARE A PROPRIA CURA E PROPRIE SPESE, IN CONFORMITÀ AI PROGETTI ESECUTIVI CHE SARANNO APPROVATI, LE SEGUENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ED ESTERNE AL COMPARTO, INDICATE DALL'ART. 31 DELLA LEGGE REGIONALE DEL 7 DICEMBRE 1978 N. 47: 1. STRADE, PARCHEGGI; 2. GASDOTTO E ACQUEDOTTO; 3. LINEE E CABINE ELETTRICHE, LINEE TELEFONICHE; 4. FOGNATURE ACQUE BIANCHE; 5. FOGNATURA ACQUE NERE; 6. ILLUMINAZIONE PUBBLICA. DETTE OPERE SONO SCOMPUTABILI DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PREVISTI PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE RELATIVE AI FABBRICATI PREVISTI INTERNI AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA. PERTANTO LE DITTE LOTTIZZANTI, E LORO SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, IN CONSEGUENZA DI TALE REALIZZAZIONE SONO ESONERATE DAL PAGAMENTO DEGLI ONERI PER LA QUOTA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DOVUTA AL MOMENTO DEL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE PER I FABBRICATI PREVISTI NEL COMPARTO DI P.U.A., ANCHE NELL'IPOTESI DI EVENTUALI AUMENTI TABELLARI DEGLI ONERI NEL FRATTEMPO INTERVENUTI. LE DITTE LOTTIZZANTI E LORO AVENTI CAUSA SI IMPEGNANO ALLA REALIZZAZIONE DEL VERDE SULL'AREA DI CESSIONE, COME DA PROGETTO CHE GLI STESSI FORMULERANNO IN ACCORDO CON IL COMPETENTE UFFICIO TECNICO COMUNALE. IL CONCESSIONARIO DOVRA COMUNICARE A MEZZO RACCOMANDA ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE LA DATA DI INIZIO LAVORI, ALMENO 10 GIORNI PRIMA, IN MODO CHE L'UFFICIO STESSO POSSA VERIFICARE LA CORRETTA ESECUZIONE DELLE OPERE. A GARANZIA DELL'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI, ONERI E PRESCRIZIONI DERIVANTI DALLA PRESENTE CONVENZIONE, LE DITTE LOTTIZZANTI, CONTESTUALMENTE ALLA SOTTOSCRIZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE, PRESTANO FIDEIUSIONE A FAVORE DEL COMUNE DI REGGIOLO O POLIZZA CAUZIONALE RILASCIATA DALLE IMPRESE AUTORIZZATE, PARI AL 30% (TRENTA PER CENTO) DELL'IMPORTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. NEI CONTRATTI FIDEIUSSORI È STATO ESCLUSO IL BENEFICIO DELLA PREVENTIVA ESCUSSIONE DEL DEBITORE PRINCIPALE, DI CUI ALL'ART. 1944 DEL C.C. 2 COMMA.

L'ESECUZIONE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE AVVERrà IN BASE ALLA NORMATIVA DEL P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA E ALLE VIGENTI NORMATIVE EDILIZIE ED È SUBORDINATA AI RELATIVI TITOLI ABILITATIVI PREVISTI DALLA NORMATIVA NAZIONALE E REGIONALE IN MATERIA. LE PARTI CONVENGONO CHE IN FASE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI EDIFICI, IN SEDE ATTUATIVA, È POSSIBILE APPORTARE MODESTE MODIFICHE O RETTIFICHE DEL PROGETTO DI P.U.A., PURCHÉ NEL RISPETTO COMPLESSIVO DEL SUO DISEGNO URBANISTICO, SENZA CHE TALI MODIFICHE COMPORTINO NECESSITÀ DI FORMALE PROCEDURA DI VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO. MODIFICHE CHE NON INCIDANO IN MANIERA SOSTANZIALE SUL PIANO VOLUMETRICO E SULLE AREE DI CESSIONE, NONCHÉ ACCORPAMENTI DEI LOTTI, ULTERIORI FRAZIONAMENTI, SEMPRE NEL RISPETTO DEI LIMITI URBANISTICI FONDIARI ED EDILIZI CHE LI RIGUARDANO, SARANNO POSSIBILI SENZA

DOVER PROCEDERE A VARIANTI AL P.U.A. QUANDO QUESTE OPERAZIONI RISULTINO COMPLESSIVAMENTE COMPATIBILI CON LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.U.A..IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI RELATIVI AGLI EDIFICI PREVISTI DAL PIANO POTRA AVVENIRE SOLO AD AVVENUTO RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DIPERTINENZA. EVENTUALI CONTROVERSIE SULL'INTERPRETAZIONE E SULL'ESECUZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE SONO DEMANDATE AL GIUDIZIO DI UN COLLEGIO ARBITRALE COMPOSTO DI TRE MEMBRI, DI NOMINA DEL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA SU INIZIATIVA DELLA PARTE PIU DILIGENTE.IL COLLEGIO ARBITRALE DECIDERA SECONDO EQUITA, ANCHE SULLE SPESE, (ARTT. 806 E SEG. DEL C.P.C.).PER QUALSIASI CONTROVERSIA RELATIVA ALL'INTERPRETAZIONE E/O ESECUZIONE DELLA PRESENTECONVENZIONE, NON DEMANDABILI AD ARBITRI, E COMPETENTE ESCLUSIVO IL FORO DI REGGIO EMILIA.IN CASO DI INOSSERVANZA DA PARTE DELLE DITTE LOTTIZZANTI DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI CON LA PRESENTE CONVENZIONE SI RICHIAMANO LE SANZIONI DI LEGGE. INOLTRE IL COMUNE PROVVEDERA ALL'ESCUSSIONE DELLA FIDEIUSSIONE NEL CASO DI:MANCATA ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ENTRO I TEMPI STABILITI PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DI MESSA IN MORA; IN TALCASO LA FIDEIUSSIONE VERRA ESCUSSA PER LA QUOTA PARTE CORRISPONDENTE AL COSTO DELLE OPERE NON REALIZZATE, QUANTIFICATO APPLICANDO I PREZZI UNITARI DESUNTI DAL PREZZARIO DELLA C.C.I.A.A.;NON COLLAUDABILITA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE; IN TAL CASO LA FIDEIUSSIONE VERRA ESCUSSA, A SEGUITO DI INOTTEMPERANZA DA PARTE DELLA LOTTIZZANTE RISPETTO ALLE RICHIESTE E AI TEMPI STABILITI DAI COMPETENTI UFFICI TECNICI, PER LA QUOTA PARTE CORRISPONDENTE AL COSTO DELLE OPERE NONCOLLAUDATE, QUANTIFICATO SECONDO LE MODALITA DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO A).

- **RETTIFICA A TRASCRIZIONE Registro generale n. 29280 Registro particolare n. 16461 Presentazione n. 2 del 19/10/2005.**

Data 11/10/2005 Numero di repertorio 5540

Notaio MELE CARLA Codice fiscale MLE CRL 73S64 F839 Y

Descrizione CONVENZIONE EDILIZIA

Ulteriori informazioni – QUADRO D

CON MIO ATTO DELL'11 APRILE 2005, REG. A SUZZARA IL 15 APRILE 2005, AL N. 431 S. 1, TRASCRITTO A REGGIO EMILIA IL 23 APRILE 2005 AI NN. 11379/6501, IL COMUNE DI REGGIOLO, [REDACTED]." HANNO STIPULATO UNA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE; PER MERO ERRORE MATERIALE, NEL SUDETTO ATTO, SONO STATI RICOMPRESI ALCUNI TERRENI, DI PROPRIETA DI [REDACTED], CHE NON ERANO INSERITI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRESENTATO ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DIREGGIOLO DA [REDACTED] S.R.L.", COSI' COME RISULTA DALLE DELIBERAZIONI N. 75 DEL 3 NOVEMBRE 2004 E N. 31 DEL 10 FEBBRAIO 2005 DEL CONSIGLIO COMUNALE, CON LE QUALI VENIVA ISPETTIVAMENTE ADOTTATO E APPROVATO IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE, ENTRAMBE ALLEGATE AL MIO ATTO DELL'11 APRILE 2005; I LOTTI DI TERRENO ERRONEAMENTE LOTTIZZATI SONO RIPORTATI NEL C.T. DEL COMUNE DI REGGIOLO AL FOGLIO 7, P.LLA

"[REDACTED]"

248, SEMINATIVO IRRIGUO DI TERZA CLASSE, HA 10.50.69, REDDITO DOMINICALE EURO 752,61, REDDITO AGRARIO EURO 1.085,27; P.LLA 250, SEMINATIVO IRRIGUO DI TERZA CLASSE, HA 04.31.08, REDDITO DOMINICALE EURO 308,78, REDDITO AGRARIO EURO 445,27; P.LLA 251, SEMINATIVO IRRIGUO DI TERZA CLASSE, ARE 01.43, REDDITO DOMINICALE EURO 1,02, REDDITO AGRARIO EURO 1,48; SU DI ESSI NON GRAVANO TUTTI GLI ONERI E GLI IMPEGNI CONTENUTI NELLA CITATA CONVENZIONE. RESTANO INVARIATI TUTTI I PATTI E GLI OBBLIGHI DELLA CONVENZIONE RIGUARDANTI I TERRENI DI PROPRIETA [REDACTED]
[REDACTED]

**Registro generale n. 32199, Registro particolare n. 20832 Presentazione
n. 18 del 08/10/2008;**

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Data 02/10/2008 Numero di repertorio 10450/3202

Notaio LO BUONO EMANUELA Codice fiscale LBN MNL 68H46 G224 T

Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Sezione B - Immobili

Comune H225 - REGGIOLO (RE) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7 Particella 268 Subalterno -

Natura D1 - OPIFICI Consistenza -

Indirizzo VIA GUASTALLA

A FAVORE

ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 05779711000

Per il diritto di *SERVITU' DI ELETTRODOTTO* per la quota di 1/1;

CONTRO

[REDACTED] (MN) Codice fiscale

[REDACTED] per il diritto di *SERVITU' DI ELETTRODOTTO* per la quota di

1/1.

Ulteriori informazioni – QUADRO D

[REDACTED]

LA SOCIETA' [REDACTED] COSTITUISCE A CARICO DEL PICCOLO FABBRICATO CIVILE POSTO IN COMUNE DI REGGIOLO (RE), LOCALITA' BRUGNETO, STRADA PROVINCIALE PER GUASTALLA SNC, DI SUA PROPRIETA' (IN PROSIEGUO DENOMINATO "FONDO SERVENTE") ED A FAVORE DELLA SOCIETA' "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." CHE, IN PERSONA DEL PROCURATORE, ACCETTA, UNA SERVITU' DI ELETTRODOTTO, A CARICO DEL PREDETTO PICCOLO FABBRICATO DA ADIBIRE A CABINA ELETTRICA DI TRASFORMAZIONE MT/BT, IDENTIFICATO COME SEGUE: DATI CATASTALI LA CABINA ASSERVITA RISULTA CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI REGGIOLO AL FOGLIO 7, MAPPALE 268 -VIA GUASTALLA N. CM - PIANO T - CAT. D/1 - R.C. EURO 48,00, CONFINANTE DA QUATTRO LATI CON MAPPALE 267, IN VIRTU' DI DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO PRESENTATA ALL'UFFICIO DEL TERRITORIO DI REGGIO EMILIA IN DATA 6 APRILE 2007, PROT. N. RE0098641. ALLO SCOPO DI CONSENTIRE L'ACCESSO ALLA CABINA, LA SOCIETA' [REDACTED] COSTITUISCE A FAVORE DI "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." CHE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, ACCETTA, SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE CON QUALSIASI MEZZO NECESSARIO PER L'ALLESTIMENTO, LA MANUTENZIONE E L'ESERCIZIO DELLA CABINA STESSA. L'ACCESSO AVVERRA' DALLA STRADAPROVINCIALE PER GUASTALLA, ATTRAVERSO LE RESIDUE RAGIONI DELLA PARTE CONCEDENTE, COME RISULTA DALL'ESTRATTO DI MAPPA, COME SOPRA ALLEGATO. IL PERSONALE DI "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." AVRA' ESCLUSIVO ACCESSO ALLA CABINA IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE. LE SPESE DI ARREDAMENTO E DI ATTREZZATURA DELLA CABINA GRAVANO INTERAMENTE A CARICO DELLA SOCIETA' "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.", LA QUALE CONSERVERA' LA PROPRIETA' DEI MACCHINARI E DI QUANT'ALTRO NELLA CABINA DOVESSE INFIGGERE O INSTALLARE. LA SOCIETA' "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." CURERA', A PROPRIE SPESE, LA MANUTENZIONE INTERNA ORDINARIA DELLA CABINA ASSERVITA, MENTRE LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA SARA' A CARICO DELLA SOCIETA' [REDACTED] L.", O SUOI AVENTI CAUSA. LA SOCIETA' "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." HA IL DIRITTO DI FAR ACCEDERE E TRANSITARE SUL FONDO ASSERVITO, IL PROPRIO PERSONALE O CHI PER ESSO, CON MEZZI DI OPERA E DI TRASPORTO NECESSARI PER LA COSTRUZIONE, LA MANUTENZIONE E L'ESERCIZIO DELLE LINEE IN OGGETTO. TUTTO IL TERRENO ASSERVITO DOVRA' ESSERE MANTENUTO LIBERO DA PIANTE E COLTIVAZIONI CHE POSSANO ARRECARRE DISTURBO ALLE LINEE SUDDETTE. IN OGNI CASO NON POTRANNO ESSERE POSATE PIANTE AD UNA DISTANZA INFERIORE A METRI TRE DALLA CABINA. LA SOCIETA' "FREDDI IMMOBILIARE S.R.L.", AUTORIZZA FIN D'ORA LA SOCIETA' "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." A SFRONDARE, CAPITOZZARE ED ABBATTERE, IN QUALSIASI TEMPO E SENZA PREAVVISO, QUELLE PIANTE CHE A GIUDIZIO DI "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." POTESSE PREGIUDICARE, CON IL LORO ACCRESCIMENTO, IL REGOLARE ESERCIZIO E LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI. LO SPOGLIO RIMARRA' A DISPOSIZIONE DELLA SOCIETA' [REDACTED] IN DEROGA A QUANTO PREVISTO DAL 4 COMMA DELL'ARTICOLO 122 DEL TU 11 DICEMBRE 1933 N. 1775 E SUCCESSIVE MODIFICHE, IL PROPRIETARIO DEL FONDO SERVENTE, COMPATIBILMENTE CON LA NORMATIVA TEMPO PER TEMPO VIGENTE, POTRA' ESEGUIRE NELL'IMMOBILE ASSERVITO QUALUNQUE INNOVAZIONE, COSTRUZIONE O IMPIANTO, SEMPRE CHE CIO' NON RENDA NECESSARIA LA RIMOZIONE O UNA DIVERSA COLLOCAZIONE O QUALSIASI MODIFICA DELLA CABINA O DEGLI ELETTRODOTTI. LE SERVITU' COME SOPRA COSTITUITE DURERANNO FINO A QUANDO LA SOCIETA' "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." O SUOI AVENTI CAUSA, A LORO INSINDACABILE GIUDIZIO, RITERRA' NECESSARIO SERVIRSI DELLA CABINA DI CUI SOPRA, E DELLE RELATIVE LINEE ELETTRICHE DI CUI SOPRA, AI FINI DELLA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA. IL PROPRIETARIO DEL FONDO SERVENTE RICONOSCE ALLA SOCIETA' "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." IL DIRITTO DI DERIVARE DAL LOCALE CABINA, ENERGIA ELETTRICA, OLTRE CHE PER L'IMMOBILE DI SUA PROPRIETA', ANCHE PER L'ESCLUSIVO USO DI TERZI ESTRANEI

[REDACTED]

ALL'IMMOBILE ASSERVITO. SONO A CARICO DELLA SOCIETA' "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A."
GLI EVENTUALI DANNI DERIVANTI A COSE E A PERSONE IN DIPENDENZA E/O A CAUSA
DELL'UTILIZZO DELLA CABINA E DEGLI ELETTRODOTTI.

**Registro generale n. 32200 Registro particolare n. 20833 Presentazione n.
19 del 08/10/2008.**

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Data 02/10/2008 Numero di repertorio 10450/3202 Notaio LO BUONO
EMANUELA Codice fiscale LBN MNL 68H46 G224 T - Sede REGGIO
NELL'EMILIA (RE)

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobile n. 1

Comune H225 - REGGIOLO (RE)

Catasto TERRENI

Foglio 7 Particella 290 - TERRENO Consistenza 52 are 5 centiare

Indirizzo STRADA PROVINCIALE PER GUASTALLA-

Immobile n. 2

Comune H225 - REGGIOLO (RE)

Catasto TERRENI

Foglio 7 Particella 292 - TERRENO Consistenza 10 are 70 centiare;

Indirizzo STRADA PROVINCIALE PER GUASTALLA-

A FAVORE

ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 05779711000

Per il diritto di *SERVITU' ELETTRODOTTO SU LINEE ELETTRICHE* per la quota di
1/1;

CONTRO

████████████████████████████████████████ (MN) Codice fiscale

“████████████████████████████████████████”

██████████ per il diritto di **SERVITU' ELETTRICITA' SU LINEE ELETTRICHE** per la quota di 1/1.

Ulteriori informazioni – QUADRO D

LA SOCIETA' ██████████ COSTITUISCE, INOLTRE, PER SE', SUOI EREDI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A CARICO DEL FABBRICATO CABINA, SOPRA INDICATO, I CUI DATI CATASTALI SI INTENDONO QUI INTEGRALMENTE RIPORTATI, ED A CARICO DI OGNI SUA PERTINENZA, NONCHE' A CARICO DEL TERRENO SITO IN COMUNE DI REGGIOLO (RE), IN PROSSIMITA' DELLA STRADA PROVINCIALE PER GUASTALLA, CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI REGGIOLO AL FOGLIO 7, MAPPALE 290 - SEMIN. IRRIG. - CL. 3 - HA. 0.52.05 - R.D. EURO 37,28 - R.A. EURO 53,76, E MAPPALE 292 - SEMIN. IRRIG. - CL. 3 - HA. 0.10.70 - R.D. EURO 7,66 - R.A. EURO 11,05, CONFINANTE CON: DA UN LATO MAPPALI 279, 289, 288, 287, 282 E 281, DAL SECONDO LATO STRADA PROVINCIALE PER GUASTALLA, DAL TERZO LATO MAPPALI 265 E 266, ED A FAVORE DI "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." CHE, ACCETTA, LA SERVITU' DI ELETTRICITA' RELATIVA ALLE LINEE ELETTRICHE IN CAVO INTERRATO A VOLTAGGIO PARI A 15 KV (LEGGASI KILOVOLT) PER LA MEDIA TENSIONE E COMPRESO TRA 230 E 400 VOLT PER LA BASSA TENSIONE, IN ADDUZIONE ED IN USCITA DALLA CABINA. L'ELETTRICITA' IN PAROLA, RAPPRESENTATO DA DUE CAVI POSATI IN UN UNICO SCAVO E DOVRA' ESSERE POSATO AD UNA PROFONDITA' NEL SOTTOSUOLO PARI A 1,20 (UNO VIRGOLA VENTI) METRI LINEARI, AVERE UNA PERCORRENZA DI METRI LINEARI 80 (OTTANTA) CIRCA, AVERE UN TRACCIATO COASSIALE ALLA LINEA ASSERVITA, DELLA LARGHEZZA DI METRI 5 (CINQUE), COME RAPPRESENTATO NELL'ESTRATTO DI MAPPA COME SOPRA ALLEGATO. RESTA SALVA LA FACOLTA' DELLA SOCIETA' "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.", DI MODIFICARE IN QUALSIASI TEMPO, LA TENSIONE DI ESERCIZIO, LA SEZIONE ED IL NUMERO DEI CONDUTTORI E DEI CAVI. LA SOCIETA' "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." HA IL DIRITTO DI FAR ACCEDERE E TRANSITARE SUL FONDO ASSERVITO, IL PROPRIO PERSONALE O CHI PER ESSO, CON MEZZI DI OPERA E DI TRASPORTO NECESSARI PER LA COSTRUZIONE, LA MANUTENZIONE E L'ESERCIZIO DELLE LINEE IN OGGETTO. TUTTO IL TERRENO ASSERVITO DOVRA' ESSERE MANTENUTO LIBERO DA PIANTE E COLTIVAZIONI CHE POSSANO ARRECARRE DISTURBO ALLE LINEE SUDDETTE. IN OGNI CASO NON POTRANNO ESSERE POSATE PIANTE AD UNA DISTANZA INFERIORE A METRI TRE DALLA CABINA. LA SOCIETA' "FREDDI IMMOBILIARE S.R.L.", AUTORIZZA FIN D'ORA LA SOCIETA' "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." A SFRONDARE, CAPITOZZARE ED ABBATTERE, IN QUALSIASI TEMPO E SENZA PREAVVISO, QUELLE PIANTE CHE A GIUDIZIO DI "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." POTESSERO PREGIUDICARE, CON IL LORO ACCRESCIMENTO, IL REGOLARE ESERCIZIO E LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI. LO SPOGLIO RIMARRA' A DISPOSIZIONE DELLA SOCIETA' "FREDDI IMMOBILIARE S.R.L.". IN DEROGA A QUANTO PREVISTO DAL 4 COMMA DELL'ARTICOLO 122 DEL TU 11 DICEMBRE 1933 N. 1775 E SUCCESSIVE MODIFICHE, IL PROPRIETARIO DEL FONDO SERVENTE, COMPATIBILMENTE CON LA NORMATIVA TEMPO PER TEMPO VIGENTE, POTRA' ESEGUIRE NELL'IMMOBILE ASSERVITO QUALUNQUE INNOVAZIONE, COSTRUZIONE O IMPIANTO, SEMPRE CHE CIO' NON RENDA NECESSARIA LA RIMOZIONE O UNA DIVERSA COLLOCAZIONE O QUALSIASI MODIFICA DELLA CABINA O DEGLI ELETTRICITA'. LE SERVITU' COME SOPRA COSTITUITE DURERANNO FINO A QUANDO LA SOCIETA' "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." O SUOI AVENTI CAUSA, A LORO INSINDACABILE GIUDIZIO, RITERRA' NECESSARIO SERVIRSI DELLA CABINA DI CUI SOPRA, E DELLE RELATIVE LINEE ELETTRICHE DI CUI SOPRA, AI FINI DELLA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA. IL PROPRIETARIO DEL FONDO SERVENTE RICONOSCE ALLA SOCIETA' "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." IL DIRITTO DI DERIVARE DAL LOCALE CABINA, ENERGIA ELETTRICA,

██████████

OLTRE CHE PER L'IMMOBILE DI SUA PROPRIETA', ANCHE PER L'ESCLUSIVO USO DI TERZI ESTRANEI ALL'IMMOBILE ASSERVITO. SONO A CARICO DELLA SOCIETA' "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." GLI EVENTUALI DANNI DERIVANTI A COSE E A PERSONE IN DIPENDENZA E/O A CAUSA DELL'UTILIZZO DELLA CABINA E DEGLI ELETTRODOTTI.

Registro generale n. 2599 Registro particolare n. 1528 Presentazione n. 51 del 05/02/2010

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Data 28/01/2010 Numero di repertorio 44108/6894 Notaio TOSI ANNA MARIA Codice fiscale TSO NMR 64E47 E253 F Sede GUASTALLA (RE)

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

A FAVORE

Denominazione o ragione sociale IMMOBILIARE COSTRUZIONI S.R.L. Sede PEGOGNAGA (MN) Codice fiscale 02166850202 Relativamente all'unità negoziale n. 2 (si veda elenco in nota) per il diritto di SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE per la quota di 1/1;

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED] S.R.L. Sede PEGOGNAGA (MN) Codice [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 (fg. 7 mapp. 277) diritto di SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE per la quota di 1/1.

Ulteriori informazioni – QUADRO D

LA PARTE COSTITUENTE LA SERVITU' DICHIARA E GARANTISCE LA LEGITTIMA PROVENIENZA, LA PIENAPROPRIETA' E LA LIBERA DISPONIBILITA' DEL LOTTO DI TERRENO GRAVATO DA SERVITU', NONCHE' LA SUA ASSOLUTA LIBERTA' DA IPOTECHE, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ENFITEUSI, ONERI REALI, CANONI, CENSI E LIVELLI, VINCOLI E GRAVAMI QUALSIASI, PRIVILEGI ANCHE FISCALI. VIENE TRA LE PARTI PRECISATO CHE LA STRISCIA DI TERRENO OGGETTO DELLA PRESENTE SERVITU', SERVIRA' PER IL PASSAGGIO CON OGNI MEZZO ED IN OGNI TEMPO PER L'ACCESSO ED IL RECESSO DA E PER LA VIA CORTI, ANCHE DELLE ALTRE PORZIONI IMMOBILIARI LIMITROFE

[REDACTED]

E/O LORO DERIVATI ANCHE A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO E/O EDIFICAZIONE, ATTUALMENTE DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] A TAL FINE LA SOCIETA' IMMOBILIARE COSTRUZIONI S.R.L., A MEZZO DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE, DICHIARA DI ACCETTARE ESPRESSAMENTE QUANTO SOPRA CONVENUTO, SENZA NULLA ECCEPIRE ORA ED IN FUTURO E SENZA PRETENDERE ALCUN CORRISPETTIVO. SI CHIEDE CHE LA PRESENTE SCRITTURA PRIVATA VENGA TRASCRIITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI REGGIO EMILIA, ESONERANDO IL COMPETENTE CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

- RISERVE E PARTICOLARITÀ GENERALI DA SEGNALARE

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo e dalla cartografia reperita presso gli uffici pubblici (Catasto, Comune, ecc.) senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, sia del sottosuolo dei terreni, nei rilevati e nei cumuli presenti, volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche degli stessi, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica dei terreni medesimi.

Pertanto lo scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali presenze di materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi, ecc.) occulti e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso, ma che dovesse emergere in futuro anche non relazionato.

Infine, per quanto concerne l'individuazione in loco dei lotti, si precisa che i confini non sono materialmente identificabili sul posto, pur essendo gli stessi frazionati e catastalmente identificati.

- VALUTAZIONI

La definizione dei valori di aree edificabili, può essere espletata con diversi sistemi, sostanzialmente raggruppabili in due principali metodologie:

1) La valutazione di alcune aree prese a campione secondo l'ubicazione, la destinazione e le potenzialità urbanistiche, e sulla base di queste dedurre tutte le altre per analogia apportando ad esse opportune aggiunte o detrazioni secondo i singoli casi;

[REDACTED]

(ordinarietà).

Nel Comune di Reggio e anche nella frazione di Brugno sono state individuate aree residenziali con valori di mercato che variano da €/m² 71,29 a €/m² 78,78 e da €/m² 78,48 a €/m² 81,48.

Esistono anche valutazioni a metro quadro alquanto superiori pari a 140 €/m² e anche oltre (€/m² 150) che molto probabilmente motivano il valore a metro quadro per la zona Villanova – Brugno (ai fini IMU) di aree residenziali di espansione con piano attuativo approvato di €/m² di € 125,00 (valore deliberato il 21.10.2019 e ancora oggi utilizzato dal Comune).

Questi valori confermano, analogamente a quanto accade in generale sul territorio nazionale, che la domanda di aree residenziali è molto instabile anche per un'offerta a volte non adeguata alle nuove esigenze abitative delle famiglie che, nonostante tutto, sono sospinte da un forte interesse per la casa. Un desiderio, quello di acquisto di un lotto a scopi residenziali da parte delle famiglie, che continua a essere estremamente significativo, nonostante i rincari si siano abbattuti sul potere d'acquisto e il mercato sia caratterizzato da scarsa capacità reddituale e da dipendenza da credito (fonte Rapporto Immobiliare *Nomisma* luglio 2022).

Dagli elementi ricavati dalle suddette indagini, opportunamente ricondotti in termini rapportabili fra loro attraverso una media ponderata, si è potuto definire una scala di valori che permette di collocare il bene da stimare in una posizione coerente alle sue caratteristiche ed alle sue potenzialità ottenendo un valore arrotondato di €/m² **86,00**.

PERTANTO di seguito si espongono le seguenti valutazioni:

Identificativi catastali	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
--------------------------	----------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

“”

Cabina Enel Fg 7 mapp. 268 cat. D/1		0,00	0,00	100%	0,00
Terreno edificabile Fg. 7 Reggiolo - Brugneto (RE) - mapp. 272	1243,00 mq	86,00 €/mq	€ 106.898,00	100,00%	€ 106.898,00
Terreno edificabile Fg. 7 Reggiolo - Brugneto (RE) - mapp. 273	1195,00 mq	86,00 €/mq	€ 102.770,00	100,00%	€ 102.770,00
Terreno edificabile Fg. 7 Reggiolo - Brugneto (RE) - mapp. 274	1405,00 mq	86,00 €/mq	€ 120.830,00	100,00%	€ 120.830,00
Terreno edificabile Fg. 7 Reggiolo - Brugneto (RE) - mapp. 275	1171,00 mq	86,00 €/mq	€ 100.706,00	100,00%	€ 100.706,00
Terreno inedificabile Fg. 7 Reggiolo - Brugneto (RE) - mapp. 277	240,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Terreno edificabile Fg. 7 Reggiolo - Brugneto (RE) - mapp. 278	2679,00 mq	86,00 €/mq	€ 230.394,00	100,00%	€ 230.394,00
Terreno edificabile Fg. 7 Reggiolo - Brugneto (RE) - mapp. 279	2448,00 mq	86,00 €/mq	€ 210.528,00	100,00%	€ 210.528,00
Terreno edificabile Fg. 7 Reggiolo - Brugneto (RE) - mapp. 289	563,00 mq	86,00 €/mq	€ 48.418,00	100,00%	€ 48.418,00
TOTALE	10.944 mq.				
Valore di stima:					€ 920.544,00

€ 920.544,00

(diconsi euro novecentoventimilacinquecentoquarantaquattro/00)

Il sottoscritto consulente, ritenendo di avere così adempiuto l'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione di stima e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Mantova li 21.07.2022

Il Tecnico incaricato

dott. agr. Gian Luca Guidi

* * *

- ALLEGATI:

- 1- Visura catastale aggiornata;
- 2- Estratto di mappa fg. 7;

“ [REDACTED] ”

- 3- N. 1 planimetria catastale della cabina elettrica;
- 4- Certificato di Destinazione Urbanistica del 10.06.2022;
- 5- Atto di provenienza notaio [REDACTED];
- 6- Tavole PUG - Vincoli – NTA;
- 7- Ortofoto;
- 8- Documentazione fotografica;
- 9- Note di Trascrizione;
- 10- Documenti di piano.