

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Cancelleria Fallimentare

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA E ALLEGATI

terreni edificabile sito a Reggio Emilia all'interno del

P.U.A. Parco Ottavi, Sub-comparto K

Concordato preventivo n. 3/2012

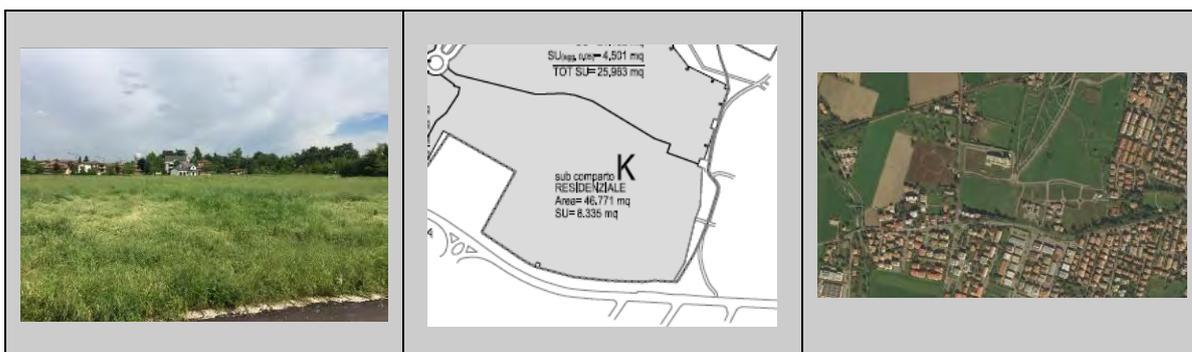
(ns. rif. 58/2016)

Cooperativa Muratori di Reggiolo S.c.

Giudice Delegato: Dott. Virgilio Notari

Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Edi Bertolini

Esperto designato: geom. Massimiliano Masia





1.	RIASSUNTO E DATI GENERALI	2
2.	OPERAZIONI PERITALI	2
3.	DATI CATASTALI	3
4.	DESCRIZIONE DEI BENI	3
5.	REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	9
6.	FOTOGRAFIE E PIANTE	12
7.	ATTI DI PROVENIENZA	14
8.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI	15
9.	STATO DI OCCUPAZIONE	16
10.	VALORE DEI LOTTI	16
11.	DEFINIZIONI	19
12.	DISCLAIMER	20
13.	ALLEGATI	20



1. RIASSUNTO E DATI GENERALI

Concordato preventivo n. 3/2012 – Cooperativa muratori di Reggiolo Società Cooperativa

Giudice delegato: Dott. Virgilio Notari

Liquidatore giudiziale: Dott.ssa Edi Bertolini

Stimatore: geom. Massimiliano Masia – via Galilei n. 2/1 – 42124 Reggio Emilia

Oggetto della stima: stima del più probabile valore di mercato dei terreni edificabili ricompresi nel sub-comparto K del PUA Parco Ottavi.

Ubicazione degli immobili: *Reggio Emilia, via Robert Schumann.*

2. OPERAZIONI PERITALI

Con decreto del Tribunale di Reggio Emilia del 6/11 aprile 2012, la Cooperativa Muratori di Reggiolo S.c. con sede in Reggiolo (RE) via Giuseppe Di vittorio n. 2, CF 00124610353, è stata ammessa alla procedura di Concordato Preventivo; quali commissari giudiziali sono stati nominati la dott.ssa Federica Lenzi con studio in Reggio Emilia, via A. Pansa n. 55/l, la Dott.ssa Anna Spaggiari con studio in Reggio Emilia, via Manfredi n. 3. Successivamente è stata nominata liquidatore della società la Dott.ssa Edi Bertolini con studio in Reggio Emilia, via Che Guevara n. 2. la quale ha richiesto allo scrivente di procedere con la stima dei **lotti edificabili presenti nel Sub-comparto K** del PUA Parco Ottavi, di proprietà della Cooperativa.

Il perito, direttamente o per tramite di propri collaboratori di fiducia, ha provveduto ad ispezionare il bene oggetto della stima al fine di rilevarne le caratteristiche, le condizioni e ogni altro elemento utile alla determinazione del loro valore.



3. DATI CATASTALI

Tabella 1: dati catastali dei beni così come risultanti dalle visure all'attualità.

N.	Tipo bene	Ubicazione	Dati catastali									
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Qualità	Classe	Consistenza		Reddito	
1	Terreno edificabile	Comune di Reggio Emilia, Parco ottavi	121	674			Prato	U	796	mq	€ 3,49	€ 2,06
2	Terreno edificabile	Comune di Reggio Emilia, Parco ottavi	121	675			Prato	U	930	mq	€ 4,08	€ 2,40
3	Terreno edificabile	Comune di Reggio Emilia, Parco ottavi	121	676			Prato	U	923	mq	€ 4,05	€ 2,38
5	Terreno edificabile	Comune di Reggio Emilia, Parco ottavi	121	678			Prato	U	119	mq	€ 0,52	€ 0,31
6	Terreno edificabile	Comune di Reggio Emilia, Parco ottavi	121	681			Prato	U	476	mq	€ 2,09	€ 1,23
7	Terreno edificabile	Comune di Reggio Emilia, Parco ottavi	121	679			Prato	U	120	mq	€ 0,53	€ 0,31
8	Terreno edificabile	Comune di Reggio Emilia, Parco ottavi	121	680			Prato	U	744	mq	€ 3,27	€ 1,92
									TOT mq	4108		

I dati catastali riportati sono quelli derivanti dalla situazione catastale attuale. Tutti i beni risultano regolarmente censiti.

4. DESCRIZIONE DEI BENI

In comune di Reggio Emilia, via Robert Schumann, **piena proprietà di cinque lotti di terreno edificabile per villette uni/bifamiliari**, identificati al CT dai mappali 674, 675, 676, 678+681, 679+680 del foglio 121.

I terreni oggetto di stima fanno parte del Piano Urbanistico Attuativo denominato “Parco Ottavi” che si trova nella periferia ovest della città e dista circa 3,5 km dal centro. Gli appezzamenti oggetto di stima occupano, in particolare, la porzione sud dell’area e sono collocati in via Robert Schumann che può essere facilmente raggiunta percorrendo via Gorizia (provinciale che collega Reggio Emilia a Cavriago) e da questa via dei Templari da cui si diparte via John Lennon che rappresenta la strada di penetrazione della porzione sud

dell'area di Parco Ottavi che è tuttavia accessibile anche da via Keplero e della rotonda di via Chopin nonostante al momento tale ingresso sia provvisoriamente limitato. La zona risulta ben fornita di servizi, nelle vicinanze vi sono infatti diversi negozi tra cui il supermercato *Il Gigante*. Le principali attività commerciali sono collocate sull'asse di via Gorizia e una piccola area artigianale è situata in via Tito-via Clelia Fano. All'inizio di via Alessandro Volta è presente una minuscola area produttiva. Sono presenti attività commerciali di base fra cui due sportelli bancarie una farmacia comunale. I principali punti di aggregazione sono la parrocchia di Roncina, intitolata alla Sacra Famiglia e dotata di diversi spazi polivalenti e attrezzature sportive e il centro sociale Foscatò, principale luogo di ritrovo laico del quartiere. Nell'area artigianale sono situati due circoli Arci "tematici": *Atelier coreografico* e *Reggio ricama*. In via Tito svolgono la loro attività anche l'associazione culturale *Impro Gramelot* (improvvisazione teatrale) e la *chiesa di Gesù Cristo dei Santi degli Ultimi giorni* (mormoni). A Roncina, in via Volta, ha sede la *scuola dell'infanzia comunale Tondelli*. Sino al 2016, era attiva anche la scuola dell'infanzia parrocchiale Ettore Barchi, aperta nel 1952, poi accorpata alla limitrofa *scuola parrocchiale di San Giuseppe al Migliolungo*. Il polo scolastico di riferimento per la scuola dell'obbligo è *l'Istituto comprensivo Lepido* di via Premuda. I parchi pubblici principali sono: il *parco Nilde Iotti* (la grande area verde interna a Parco Ottavi), il *parco* di via *Valdo Magnani*, il *parco* di via *Catanzaro (Paolo da Reggio)* e le aree verdi a ridosso del villaggio Foscatò. Sono presenti due impianti sportivi comunali: il *campo di calcio Gino Lari*, posto in via Fano e gestito dalla polisportiva U.s. Santos 1948, e la *pista polivalente di via Foscatò*, in gestione all'omonimo centro sociale. La rete del trasporto pubblico urbano è ad alta frequenza: transitano in loco la linea urbana n.1 Cavriago-Albinea oltre alle linee extraurbane per la Val d'Enza. Il territorio è attraversato dalla ferrovia Reggio-Ciano, su cui un tempo era presente una fermata ferroviaria, ora soppressa, denominata "Modolena".

I percorsi ciclopedonali insistono sulle arterie principali e collegano il quartiere con il quartiere Orologio e con Codemondo (nonostante nel centro storico di Roncina la pista sia assente). In futuro Roncina sarà lambita dalla *Greenaway del Modolena*¹, che oggi è parzialmente completata sino a Coviolo (provenendo da sud) e a Case Vecchie (provenendo da nord).

La viabilità principale è caratterizzata a nord dall'asse di via Teggi e via Gorizia, e da via dei Templari, che porta a Pieve Modolena.

Il PUA "Parco Ottavi" si sviluppa su di una superficie di circa 300.000 mq, dei quali quasi i tre quinti sono destinati ad aree verdi, al cento dell'area si colloca il parco urbano, a forma di mandorla, che ospita anche un lago. Affacciate sul parco vi sono le aree destinate alla realizzazione degli edifici, queste sono suddivise in "borghi" e ospiteranno varie tipologie di abitazioni. La viabilità interna all'intervento consente di fornire valide alternative all'uso costante dell'automobile, ma anche di garantire una viabilità capace di alleggerire il flusso di traffico da e per la zona ovest della città.

Oggi il progetto ha trovato solo una parziale attuazione che tuttavia ne permette già una piena leggibilità territoriale essendo state realizzate gran parte delle opere di urbanizzazione e il parco urbano che, posto al centro dell'area, costituisce il centro nevralgico dell'operazione. L'area di Parco Ottavi è suddivisa in diversi sub-comparti:

- **Sub comparto A:** di proprietà di Conad Centro Nord è destinato ad edifici terziario (commerciale/direzionale/servizi)
- **Sub comparti B-C-E-F-G-H:** comprendono lotti edificabili a destinazione residenziale per palazzine in linea o a torre.
- **Sub comparti L-K:** comprendono lotti edificabili a destinazione residenziale per case singole o abbinate.
- **Sub comparto D:** comprende aree destinate ad interventi privati a destinazione

¹ percorso immerso nel verde che collegherà la via Emilia con Rivalta.

sportiva e ricreativa.

- **Sub comparto M:** comprende aree destinate ad attrezzature di quartiere e di edilizia scolastica.
- **Sub comparto N:** comprende il parco e le opere di urbanizzazione primaria principali e comuni a tutti i sub-comparti.

I lotti oggetto di stima ricadono all'interno del sub-comparto K e sono suddivisi come segue:

- **Lotto edificabile n. 15, mappale 674, lotto I.V.G. n° 3,** risulta di forma pressoché regolare, ha giacitura pianeggiante e attualmente coperto di erbe; la superficie catastale del lotto è di 796 mq e su di esso vi è una **potenzialità edificatoria** di 150 mq di SU, come riportato dall'ultimo progetto planivolumetrico approvato, ai quali vanno aggiunti 20 mq di SU per un totale di **170 mq di SU** realizzabile (questi ultimi derivanti dall'acquisto di superfici utili realizzabili fatto dalla *Cooperativa Muratori di Reggiolo* con atto del dott. Gianluigi Martini in data 22/12/2015, rep. 131343/24539, trascritto a Reggio Emilia in data 30/12/2015 al n° 21314 di R.G. e al n° 15043 di R.P).
- **Lotto edificabile n. 16, mappale 675, lotto I.V.G. n° 4,** risulta di forma pressoché regolare, ha giacitura pianeggiante e attualmente coperto di erbe; la superficie catastale del lotto è di 930 mq e su di esso vi è una **potenzialità edificatoria** di 150 mq di SU, come riportato dall'ultimo progetto planivolumetrico approvato, ai quali vanno aggiunti 20 mq di SU per un totale di **170 mq di SU** realizzabile, questi ultimi derivanti dall'acquisto di superfici utili realizzabili fatto dalla *Cooperativa Muratori di Reggiolo* con atto del dott. Gianluigi Martini in data 22/12/2015, rep. 131343/24539, trascritto a Reggio Emilia in data 30/12/2015 al n° 21314 di R.G. e al n° 15043 di R.P).
- **Lotto edificabile n. 14, mappale 676, lotto I.V.G. n° 1,** risulta di forma pressoché regolare, ha giacitura pianeggiante e attualmente coperto di erbe; la superficie

catastale del lotto è di 923 mq e su di esso vi è una **potenzialità edificatoria** di 150 mq di SU, come riportato dall'ultimo progetto planivolumetrico approvato, ai quali vanno aggiunti 15 mq di SU per un totale di **165 mq di SU** realizzabile, questi ultimi derivanti dall'acquisto di superfici utili realizzabili fatto dalla *Cooperativa Muratori di Reggiolo* con atto del dott. Gianluigi Martini in data 22/12/2015, rep. 131343/24539, trascritto a Reggio Emilia in data 30/12/2015 al n° 21314 di R.G. e al n° 15043 di R.P.

- **Lotto edificabile n. 12, mappali 678 e 681, lotto I.V.G. n° 5**, risulta di forma pressoché regolare, ha giacitura pianeggiante e attualmente coperto di erbe; la superficie catastale del lotto è di 595 mq e su di esso vi è una **potenzialità edificatoria** di 162,50 mq di SU, come riportato dall'ultimo progetto planivolumetrico approvato, ai quali vanno aggiunti 10 mq di SU per un totale di **172,50 mq di SU** realizzabile, questi ultimi derivanti dall'acquisto di superfici utili realizzabili fatto dalla *Cooperativa Muratori di Reggiolo* con atto del dott. Gianluigi Martini in data 22/12/2015, rep. 131343/24539, trascritto a Reggio Emilia in data 30/12/2015 al n° 21314 di R.G. e al n° 15043 di R.P.
- **Lotto edificabile n. 11, mappali 679 e 680, lotto I.V.G. n° 6**, risulta di forma pressoché regolare, ha giacitura pianeggiante e attualmente coperto di erbe; la superficie catastale del lotto è di 864 mq e su di esso vi è una **potenzialità edificatoria** di 162,50 mq di SU, come riportato dall'ultimo progetto planivolumetrico **approvato**, ai quali vanno aggiunti 10 mq di SU per un totale di **172,50 mq di SU** realizzabile, questi ultimi derivanti dall'acquisto di superfici utili realizzabili fatto dalla *Cooperativa Muratori di Reggiolo* con atto del dott. Gianluigi Martini in data 22/12/2015, rep. 131343/24539, trascritto a Reggio Emilia in data 30/12/2015 al n° 21314 di R.G. e al n° 15043 di R.P.

Figura 1: vista della zona dei sub-comparti E, F, G, H, K, L, M.

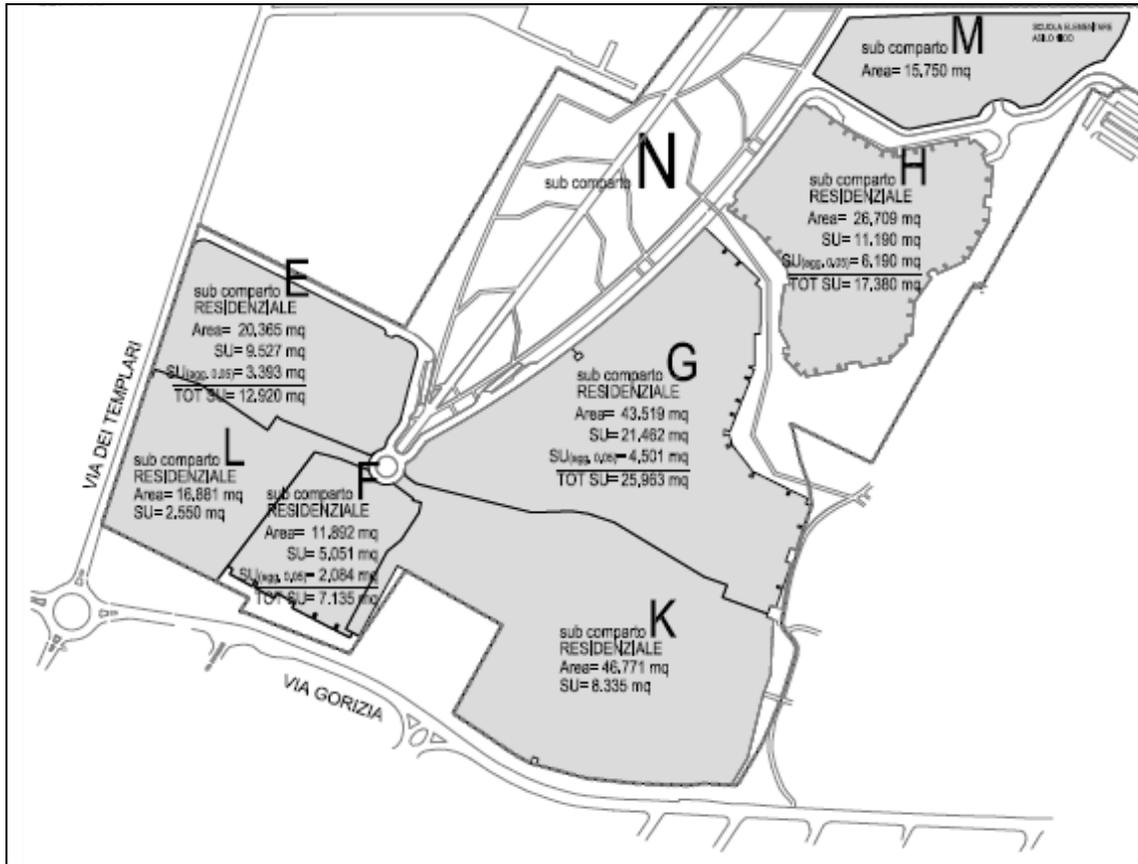
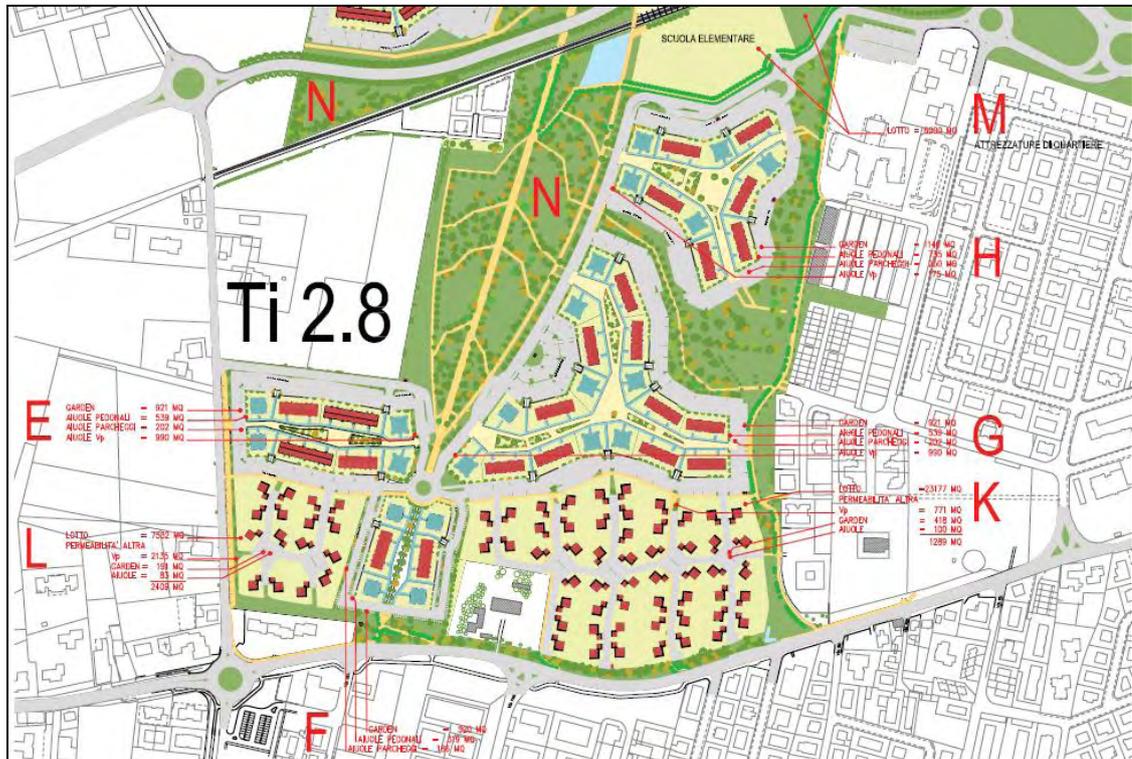


Figura 2: possibile suddivisione dei lotti dei comparti.



Confini lotto 15 (mappale 674, lotto I.V.G. n° 3): a nord altre ragioni mappale 507 (viabilità pubblica via Robert Schumann) a est mappale 675 (Cooperativa Muratori di Reggiolo), a sud e ad ovest altre ragioni mappale 617 (viabilità pubblica).

Confini lotto 16 (mappale 675, lotto I.V.G. n° 4): a nord altre ragioni mappale 507 (viabilità pubblica via Robert Schumann) a est altre ragioni mappale 686, a sud altre ragioni mappale 617 (viabilità pubblica) e ad ovest mappale 674 (Cooperativa Muratori di Reggiolo).

Confini lotto 14 (mappale 676, lotto I.V.G. n° 1): a nord altre ragioni mappale 507 (viabilità pubblica via John Lennon) a est altre ragioni mappale 617 (viabilità pubblica), a sud altre ragioni mappale 677 e ad ovest mappale 679 (Cooperativa Muratori di Reggiolo).

Confini lotto n. 12 (mappali 678 e 681, lotto I.V.G. n° 5): a nord mappali 680e 679 (Cooperativa Muratori di Reggiolo) a est altre ragioni mappale 677, a sud e ad ovest altre ragioni mappale 617 (viabilità pubblica).

Confini lotto n. 11 (mappali 679 e 680, lotto I.V.G. n° 6): a nord altre ragioni mappali 507 e 518 (viabilità pubblica via John Lennon) a est mappale 676 (Cooperativa Muratori di Reggiolo), a sud mappali 678 e 681 (Cooperativa Muratori di Reggiolo) ad ovest altre ragioni mappale 682 e mappale 617 (viabilità pubblica).

5. REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

I terreni sono stati oggetto dei seguenti titoli autorizzativi:

- Piano Particolareggiato di iniziativa privata P.U.A. Parco Ottavi, approvato dal Consiglio Comunale in data 21/12/2004 con delibera n° 25942 di P.G. – I.D. n° 195.
- Permesso di costruire n° 4928/2007 di P.G. rilasciato in data 27/07/2007 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del sub-comparto K.
- Richiesta di funzionalità delle opere di urbanizzazione presentata in data 04/02/2010 n° 2210/2010 di P.G.
- Comunicazione di ultimazione lavori n° 17302/2010 di P.G. presentata in data

10/09/2010.

- Richiesta parziale di svincolo di fidejussione presentata in data 03/05/2011 n° 8182/2011 di P.G.
- Richiesta di cambio di intestazione della concessione n° 4928/2007 presentata in data 29/09/2015 n° 45405/2015 di P.G.
- S.C.I.A. per manutenzione straordinaria presentata in data 29/09/2015 n° 45406/2015 di P.G.
- S.C.I.A. in variante alla concessione n° 4928/2007 presentata in data 16/02/2016 n° 10777/2016 di P.G.
- S.C.I.A. in variante alla concessione n° 4928/2007 presentata in data 09/08/2016 n° 56742/2016 di P.G.
- Richiesta di cambio di intestazione della concessione n° 4928/2007 presentata in data 23/01/2017 n° 7069/2017 di P.G.
- S.C.I.A. in variante alla concessione n° 4928/2007 presentata in data 23/01/2017 n° 7076/2016 di P.G.
- Richiesta di Collaudo opere di urbanizzazione presentata in data 23/01/2017 n° 7080/2017 di P.G.

Relativamente alla normativa applicabile si ha che:

- il PUA di Parco Ottavi è stato progettato nel 2002–2003 ed approvato nel 2004 e quindi in conformità all'allora vigente P.R.G. 1999 poi sostituito dal vigente strumento urbanistico (PSC-RUE).
- In particolare i Comparti coordinati “Ti 2-7 e Ti 2-8” erano disciplinati dall’Art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. che le qualificava come *Aree di trasformazione integrata – Ti*.
- Il P.S.C. del Comune di Reggio Emilia, classifica l’area del P.U.A. “PARCO OTTAVI” tra gli Ambiti Urbani Consolidati AUC – Tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti (Art. 4.2 – Art. 5.4 delle N.T.A.).
- L’Art. 1.7 delle N.T.A. del P.S.C. (continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti o in corso di approvazione) prevede al comma 1 che: *I piani urbanistici attuativi definitivamente approvati in attesa o in corso di esecuzione (come è appunto il caso del PUA “Parco Ottavi) rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso; nelle aree da questi interessate si applicano quindi le prescrizioni, i vincoli, gli obblighi convenzionali, nonché*

le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei PUA fino alla scadenza della loro validità; possono essere approvate varianti che non ne incrementino la capacità edificatoria massima, salvo che, eventualmente, per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale o per ospitare superfici oggetto di provvedimenti di delocalizzazione.

- L'Art. 4.2 delle N.T.A. del P.S.C. demanda al R.U.E. la disciplina degli interventi edilizi in tali Ambiti e dispone in particolare, al comma 6: *per le aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di PUA approvati prima dell'entrata in vigore del PSC, il RUE definisce gli interventi ammissibili dopo la scadenza delle convenzioni, prevedendo di norma interventi conservativi senza incremento delle quantità edilizie originariamente previste nel PUA, salvo motivate eccezioni.* Oltre a una previsione specifica al successivo comma 10 per le destinazioni d'uso commerciali – strutture di vendita medio grandi, in genere ammesse esclusivamente negli ambiti di riqualificazione a corona della città storica: *Nel solo comparto soggetto a PUA vigente in corso di attuazione denominato "Parco Ottavi" sono ammesse tutte le tipologie di insediamenti commerciali di rilevanza comunale e di rilevanza per gli ambiti sovracomunali di cui al vigente PTCP, compresa una grande struttura non alimentare, nei limiti e con le caratteristiche di cui all'Art. 18 comma 2 e 3 delle NTA del PTCP vigente, subordinatamente alla concertazioni d'ambito sovra comunale e successiva variante al PUA, anche nelle more di approvazione del primo POC.*
- Le N.T.A. del R.U.E. al comma 3 dell'Art. 1.1.5 prevedono che: *I piani urbanistici attuativi definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione (come nel caso del PUA "Parco Ottavi) o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso. Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura contenuti nel PUA.*
- L'Art. 4.2.1 delle N.T.A. del R.U.E. "Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali" al comma 1 – lettera b) definisce come AUC2 i tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti, mentre negli articoli successivi 4.2.2 e 4.2.3 vengono confermate le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ammessi nei PUA approvati fino alla scadenza della convenzione e dopo la sua scadenza, a condizione che le opere di urbanizzazione siano terminate e cedute al Comune.

- Il comma 3 dell'Art. 4.2.3 delle N.T.A. del R.U.E. stabilisce che: *dopo la scadenza di un PUA vigente, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, e fino a quel momento, sono ammessi solo gli interventi di cui al comma 1.*

6. FOTOGRAFIE E PIANTE

Figura 3: vista aerea della zona con indicazione della zona ove si trovano i lotti.



Figura 4: particolare della zona ove ricadono i lotti edificabili.



Figura 5: vista terreno



Figura 6: estratto di mappa catastale (mappali 674, 675, 676, 678, 679, 680 e 681).

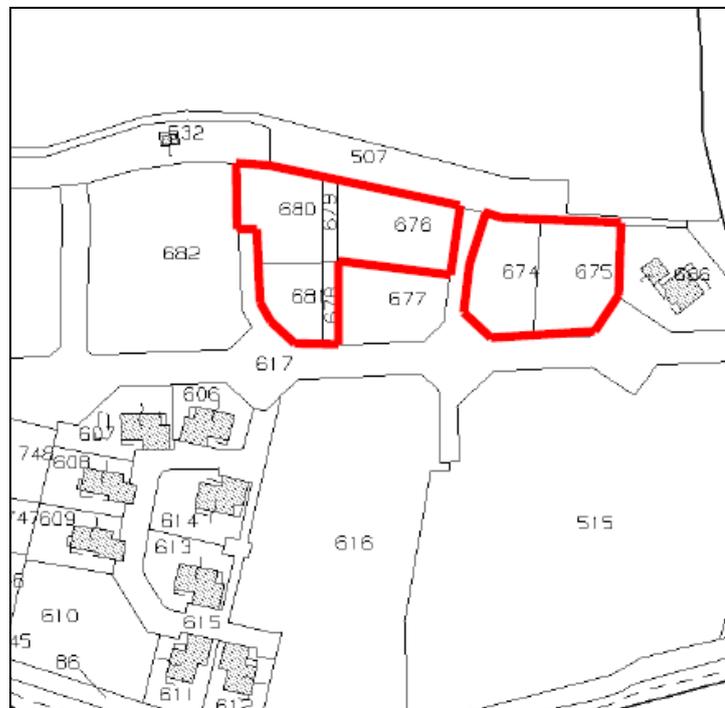


Figura 7: estratto del progetto con indicazione dei lotti (sono indicati con cerchietto rosso quelli oggetto di valutazione).



7. ATTI DI PROVENIENZA

I terreni sono pervenuti alla *Cooperativa Muratori di Reggio S.c.* in forza dei seguenti atti²:

- Mappali 674, 675, 676, 678 e 679 per atto di compravendita a ministero dott. Gianluigi Martini in data 21/03/2008, rep. 120479/19429, registrato a Reggio Emilia in data 02/04/2008 al n° 1241, trascritto in data 03/04/2008 al n° 10885 di R.G. e al n° 6415 di R.P. con il quale la *Cooperativa Muratori di Reggio S.c.* acquistava dalla *Cooperativa Immobiliare Arturo Benelli S.c.* la proprietà dei terreni edificabili mappali 509 e 510, successivamente oggetto di frazionamenti che hanno generato i mappali succitati.
- Mappali 680 e 681 per atto di compravendita a ministero dott. Gianluigi Martini in data 22/12/2015, rep. 131343/24539, trascritto a Reggio Emilia in data 30/12/2015 al n°

² Vedi allegato 3.

21313 di R.G. e al n° 15042 di R.P. con il quale la *Cooperativa Muratori di Reggiolo S.c.* acquistava dalla ditta *Gli Olmi S.r.l. in liquidazione* la proprietà dei terreni edificabili mappali 680 e 681.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Parte dei beni risultano gravati da ipoteca, di seguito si riportano i dati delle iscrizioni rilevate³:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta in data 08/11/2011 al n° 22746 di R.G. e al n° 4348 di R.P., a favore di *Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop.*, tale ipoteca colpiva il mappale 510 dal quale sono poi stati generati i mappali 674, 675, 676, 678 e 679.
- Trascrizione del decreto di ammissione al concordato preventivo iscritta in data 16/07/2012 al n° 12078 di R.G. e al n° 8569 di R.P.

Su tutti i terreni oggetto di stima gravano inoltre alcune **servitù**:

- Servitù a favore di *Enia S.p.a.* trascritte a Reggio Emilia in data 29/04/2009 al n° 6406 e 6048 di R.P.
- Servitù a favore di *Snam* trascritta a Reggio Emilia in data 09/04/1983 al n° 2671 di R.P.
- Servitù a favore di *Enel distribuzione S.p.a.* trascritta a Reggio Emilia in data 18/05/2009 al n° 7116 di R.P.

Per l'attuazione del Piano Particolareggiato è inoltre stata stipulata tra il *Comune di Reggio Emilia* e i soggetti attuatori, *Parco Ottavi S.r.l.*, *Cooperativa Immobiliare Arturo Bellelli S.c.*, *La*

³ Vedi allegato 5.



Mecca di Corbelli Marina & c. S.n.c., Ferraroni Claudio, Ferraroni Lucia e Ribuoli Amelia, una convenzione attuativa:

- Convenzione urbanistica attuativa a ministero dott. Gianluigi Martini stipulata in data 20/04/2005, rep. 111979/15823, registrato a Guastalla in data 9/05/2005 e trascritta a Reggio Emilia in data 12/05/2005 al n° 7476 di R.P.
- Modifiche e integrazioni alla convenzione urbanistica attuativa a ministero dott. Gianluigi Martini stipulata in data 01/07/2015, rep. 130970/24329, registrato a Reggio Emilia in data 20/07/2015 al n° 9601 e trascritto in data 21/07/2015 ai numeri 8104, 8015 e 8106 di R.P. tra il *Comune di Reggio Emilia* e *Gli Olmi S.p.a. in liquidazione, C.C.F.S. Immobiliare S.p.a. e Conad Centro Nord S.c.*

9. STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo i lotti risultavano liberi e nella disponibilità del liquidatore della procedura.

10. VALORE DEI LOTTI

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il più probabile *valore di mercato* così come meglio definito nell'apposita sezione delle DEFINIZIONI. Per tali motivi il valore dei beni viene determinato partendo dai più probabili valori di mercato, che vanno comunque ancora inquadrati in una fase di stagnazione, caratterizzata da molta offerta e poca domanda, fase leggermente addolcita negli ultimi tempi da modesti segnali di ripresa.

I terreni in oggetto sono adatti alla costruzione di edifici abitativi mono/bifamiliari che sono il segmento di mercato ad oggi meno intaccato dalla crisi edilizia.



Il loro valore può essere definito per confronto con terreni simili recentemente compravenduti; in particolare in data 22/12/2015 sono stati oggetto di compravendita proprio due lotti di terreno facenti parte di quelli oggi oggetto di valutazione per la somma di circa 715 €/mq^{su4}. Poco prima, in data 14/10/2015, è avvenuta anche un'altra compravendita⁵ di una serie di lotti del sub-comparto K per una *Superficie Utile* Totale di 1.625 mq per una somma di 2.030.000 € corrispondenti a 1.249 € a mq di *Superficie Utile*.

Tabella 2: calcolo valore unitario a mq di Superficie atto Martini 14/10/2015

Atto	Comparto	Su tot (mq)	Valore compravendita	Valore unitario (a mq di Su)
Martini rep. 131160 del 14/10/2015	K	1625	€ 2.030.000,00	1249,230769

Tabella 3: calcolo valore unitario a mq di Superficie Utile atto Martini 22/12/2015

Atto	Comparto	Su tot (mq)	Valore compravendita	Valore unitario (a mq di Su)
Martini rep. 131343 del 22/12/2015	K	1025	€ 733.355,39	715,4686732

Tali valori, pur essendo sostanzialmente omogenei sia nel tempo che nella tipologia di lotto, sono molti diversi tra loro e si ritiene che ciò sia dovuto agli accordi inerenti i pagamenti e le diverse assunzioni d'obbligo descritte negli atti stessi. In considerazione di quelle che possono ritenersi le attuali condizioni di mercato per tale tipologia di lotti, si ritiene che il prezzo a mq di superficie utile possa essere indicato in 850 € quindi in una cifra intermedia tra i due valori.

⁴ La compravendita è avvenuta tra la *Cooperativa Muratori Reggiolo Società Cooperativa* e *Gli Olmi srl in liquidazione* con atto a ministero Gianluigi Martini del 22/12/2015 rep. 131343

⁵ La compravendita è avvenuta tra la *Gli Olmi srl in liquidazione* e *CCFS Immobiliare spa* con atto a ministero Gianluigi Martini del 14/10/2015 rep. 131160.



Tabella 1: identificazione della superficie fondiaria dei lotti e della SU realizzabile.

Descrizione	Superficie catastale in mq	Superficie utile realizzabile in mq
Lotto n. 15: mappale 674, lotto I.V.G. n° 3	796,00	170,00
Lotto n. 16: mappale 675, lotto I.V.G. n° 4	930,00	170,00
Lotto n. 14: mappale 676, lotto I.V.G. n° 1	923,00	165,00
Lotto n. 11: mappali 679 e 680, lotto I.V.G. n° 5	864,00	172,50
Lotto n. 12: mappali 678 e 681, lotto I.V.G. n° 6	595,00	172,50
TOT. PARZIALE		850,00

Il più probabile valore dell'immobile viene così determinato:

Tabella 2: determinazione del valore.

Descrizione	Superficie utile realizzabile in mq	Valore unitario	Valore totale
Lotto n. 15: mappale 674, lotto I.V.G. n° 3	170,00	€ 850,00	€ 144.500,00
Lotto n. 16: mappale 675, lotto I.V.G. n° 4	170,00	€ 850,00	€ 144.500,00
Lotto n. 14: mappale 676, lotto I.V.G. n° 1	165,00	€ 850,00	€ 140.250,00
Lotto n. 11: mappali 679 e 680, lotto I.V.G. n° 5	172,50	€ 850,00	€ 146.625,00
Lotto n. 12: mappali 678 e 681, lotto I.V.G. n° 6	172,50	€ 850,00	€ 146.625,00
TOTALE			€ 722.500,00

La valutazione di ciascun lotto:

- Ricomprende anche la quota delle aree quali la strada di distribuzione, parcheggi ed aiuole individuate dal mappale 617 (ente urbano, bene comune non censibile).
- Verrà venduto libero da ipoteche e vincoli pregiudizievoli.

11. DEFINIZIONI

Nel presente documento si fa riferimento alle seguenti definizioni.

Valore di mercato della piena proprietà: il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 236 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, punto 1.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato come sopra definito, non utilizzabile direttamente nella determinazione del valore dei beni sottoposti a vendita forzata, viene utilizzato come base per la successiva determinazione del valore base d'asta in condizioni di vendita forzata.

Superficie fondiaria: superficie del lotto formato per procedura urbanistica al momento di entrata in vigore del piano (in mq.)

Superficie territoriale: somma delle superfici fondiaria e di quelle per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie catastale: per quanto attiene agli immobili è una superficie fittizia, determinata secondo i parametri di cui al dpr del 23 Marzo 1998 n° 138. Quando si riferisce ad una particella catastale è divisa in ettari (ha – 10.000 mq), are (1.000 mq) e centiare (1 mq) e rappresenta la superficie della particella o delle particelle catastali così come risultante dalla visura catastale senza che queste debbano necessariamente e perfettamente coincidere con le superfici reali.

Superficie utile: per superficie utile abitabile, così come descritta dal Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici", si intende la super superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.

12. DISCLAIMER

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- Questa relazione è stata preparata esercitando il proprio giudizio professionale sulla base delle conoscenze disponibili, utilizzando personale di adeguata competenza, prestando la massima cura e l'attenzione possibili.
- Le stime, i costi, le raccomandazioni e le opinioni presentate in questa relazione sono fornite sulla base dell'esperienza e di un giudizio professionale e non costituiscono garanzie e/o certificazioni.
- L'attività valutativa è stata condotta, sia dal punto di vista dei criteri estimativi, sia che delle metodologie operative, nel rispetto delle indicazioni normative vigenti e secondo le migliori prassi peritali a livello italiano ed internazionale.
- L'esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- L'esperto ha ispezionato personalmente e/o con propri collaboratori di fiducia gli immobili oggetto di stima.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- I valori espressi nella relazione sono sempre al netto delle imposte/tasse.
- Nonostante le metodologie di calcolo il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.
- Eventuali quantificazioni relative a spese di sanatoria sono da ritenersi meramente indicative e stimate sulla scorta delle indicazioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte senza considerare la presenza dei gravami ipotecari eventualmente presenti.
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

13. ALLEGATI⁷

1. Visure catastali storiche
2. Estratto di mappa catastale
3. Atti di provenienza dei beni
4. Estratto di normativa RUE-PSC
5. Ispezioni ipotecarie
6. Tavole di progetto e relazione

Reggio Emilia, 08/05/2017

Il presente documento è stato firmato digitalmente⁸ da
Geom. Massimiliano Masia

⁷ La versione pdf del documento ALLEGATI è navigabile nelle varie sezioni utilizzando la funzione *segnalibro*.

⁸ Per l'eventuale verifica della firma digitale occorre un apposito *software di verifica*. Si rimanda alla pagina <http://www.agid.gov.it/identita-digitali/firme-elettroniche/software-verifica> per ulteriori informazioni in merito.