

**Casalgrande, li 05/09/2023**

**Comune di Casalgrande**  
**Relazione tecnica e stima di terreni edificabili**  
**all'interno del RUE dello stesso comune per la determinazione dei valori di**  
**mercato di proprietà attuale. Proprietà Comune di Casalgrande**

Il sottoscritto Perito **Geom. Fabio Alberti**, con Studio in Casalgrande, Via Canaletto n° 32/B, C.F. LBRFBA68M02B819C iscritto all'Albo dei Geometri di Reggio Emilia al n° 1837, redige la presente perizia a seguito dell'incarico ricevuto dal Comune di Casalgrande e atta a determinare il più probabile valore immobiliare attuale valore di mercato e area la determinazione dei valori IMU dei beni in proprietà,

**1. STATO DI OCCUPAZIONE**

I lotti risultano attualmente liberi per la parte agricola ed occupati da area a parcheggio e verde per il rimanente porzione come urbanizzazione primaria e secondaria.

**2. VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

I beni oggetto della presente perizia sono inseriti all' interno del vigente strumento urbanistico denominato PSC E RUE come:

- ambito specializzato attività produttive consolidate ai sensi del art. 21.14;
- ambito ad alta vocazione agricola ai sensi del art. 22.1 per una sola porzione della particella catastale;
- ambito specializzato produttivo art. 21.14 con art. strade e parcheggi ai sensi del art. 16.16;

L'area è soggetta a strumento attuativo approvato PUA, con determina comunale n. 437 /2018 è stato approvato e confermato il collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come meglio specificato ed allegato alla presente perizia.

**3. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Trattasi di P.P.I.P attualmente attuato e completato, ad oggi risultano sugli strumenti urbanistici le seguenti ambito specializzato attività produttive consolidate sul quale la norma ed i progetti hanno assegnato a le singole particelle catastali la propria destinazione come meglio si evince: attività produttiva ai sensi del art. 21.14 ambito ad alta vocazione agricola ai sensi del art. 22.1 per una sola porzione, ben identificata da una parte della particella catastale di cui al foglio 21 mappale 247 per una superficie di 3895 circa, ambito specializzato produttivo art. 21.14 con art. strade e parcheggi ai sensi del art. 16.16 .

L'area è soggetta a strumento attuativo approvato PPIP :

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 21/12/2009 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Ambito ex CERAMICA SMOV-AMBRA (in località Salvaterra), in variante al P.R.G. vigente, ricadente in zona omogenea D- sottozona D1.2;
- in data 25/03/2011 rep. N. 93912 racc. n. 21168, presso il notaio Dott. Guido Corradi, è stata sottoscritta dalle parti la convenzione urbanistica relativa all'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, "AMBITO ex CERAMICA SMOV-AMBRA";
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 74 del 24/07/2014 è stata approvata la variante non sostanziale al P.P. Iniziativa Privata;
- in data 20/01/2014 è stato rilasciato PdiC e SCIA di variante in corso d'opera;
- con deliberazione n. 64 del 06/07/2017 è stato approvato l'assetto urbanistico a seguito di variante non sostanziale al PPIP "EX CERAMICA SMOV-AMBRA".
- Determinazione 437 del 30/10/2018 approvazione certificato di collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria PPIP "EX CERAMICA SMOV-AMBRA".

Si allega stralcio collaudo e certificato di approvazione collaudo .

#### 4. PROPRIETA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Storico ed aggiornamento della situazione proprietaria alla data odierna.

La proprietà dei terreni edificabili all'interno del PUA risulta ad oggi come da verifica catastale del Comune di Casalgrande alla data del 04/09/2023

**Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

##### 1. COMUNE DI CASALGRANDE

(CF 00284720356)

Sede in CASALGRANDE (RE)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 25/03/2011 Pubblico ufficiale CORRADI GUIDO Sede RUBIERA (RE) Repertorio n. 93912 -  
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 5053.1/2011  
Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 13/04/2011

Le seguenti particelle sono di proprietà del Comune di Casalgrande

Foglio	Particella	Dato Catastale	Destinazione d'uso	Superficie Catastale Mq.
21	243	Ente Urbano	Art. 21.14	114
21	246	Prato ir ar	Art. 21.14	4.516
21	247	Prato ir ar	Art. 22.1	3.895 parte
21	247	Prato ir ar	Art. 21.14	539 parte
21	249	Prato ir ar	Art. 21.14	1.264

La superficie totale dei terreni nella sopracitata tabella risulta di Mq. 10.328.

#### 5. 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 Standarda 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 II edizione, ed è significamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 236 del 27/12/2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, punto 1.

Le definizioni di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transizione (notaio, imposte, ect.) e le spese di trascrizione.

Sono state considerate le spese di urbanizzazione alla data odierna, che risultano svariati migliaia di euro. 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 in condizioni di vendita normale. Essendo poi tale perizia mirata alla determinazione del prezzo di mercato sono stati valutati anche i parametri dei valori imu del comune interessato pubblicate e presenti su sito dello stesso comune.



## 6. 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 cura e l'attenzione possibili con la massima urgenza .
- 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.
- 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.
- 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.

## 7. STIMA DEI BENI

Nel presente documento fa riferimento beni simili e/o assimilabili in zona e zone di analoga appetibilità, delle stesse caratteristiche, consistenza e destinazione d'uso.

Valutava la pregiudizievole condizione del mercato immobiliare;

Valutata la quota delle opere di urbanizzazione generali che sono state svolte nel comparto urbanizzato, che alla data odierna il Comune ha preso in carico le opere di Urbanizzazione Primaria e secondaria.

### VALUTAZIONE DEL BENE

Date le premesse, lo scopo della stima, si sottolinea

- Che, la perturbante crisi immobiliare negli ultimi anni, ha variato i valori di mercato e lo stesso l'andamento del mercato immobiliare, anche in riferimento alle tabelle pubblicate sui maggiori quotidiani nazionali, vedi il "Sole 24 ore";

tutto ciò premesso si ritiene

Il sottoscritto, considerato l'attuale situazione urbanistica, si ritiene che i valori commerciali di tali aree e visti i valori IMU, siano quelli della sottostante tabella, che rispecchiano indicativamente quelli diffusi dal comune di Casalgrande per gli anni 2022 con le tabelle per unità di superficie ed in particolare i valori espressi in €/mq per PSC RUE, si perizia con foglio mappale e relativa destinazione d uso, sulla superficie catastale:

Foglio	Mappale	Prezzo mq	Superficie Catastale	Valore Complessivo €.
21	243	170,00	114	19.380,00
21	246	170,00	4.516	767.720,00
21	247 parte	170,00	539	91.630,00
21	247 parte	12,00	3.895	46.740,00
21	249	170,00	1.264	214.880,00
		Importo complessivo		€ 1.140.350,00
		<b>Importo arrotondato</b>		<b>€ 1.140.000,00</b>

Date le premesse, lo scopo della stima, si stima che il bene in oggetto nel suo complesso sia di € 1.140.000, 00 l dicono un milione cento quarantamila euro , 00.

si allegano parte integrante:

- 1 estratto di mappa catastale
- 2 Stralcio RUE
- 3 visure catastali aggiornate
- 4 certificato collaudo
- 5 determina 437/2018 approvazione collaudo
- 6 mappa aerea

Casalgrande, 05/09/2023



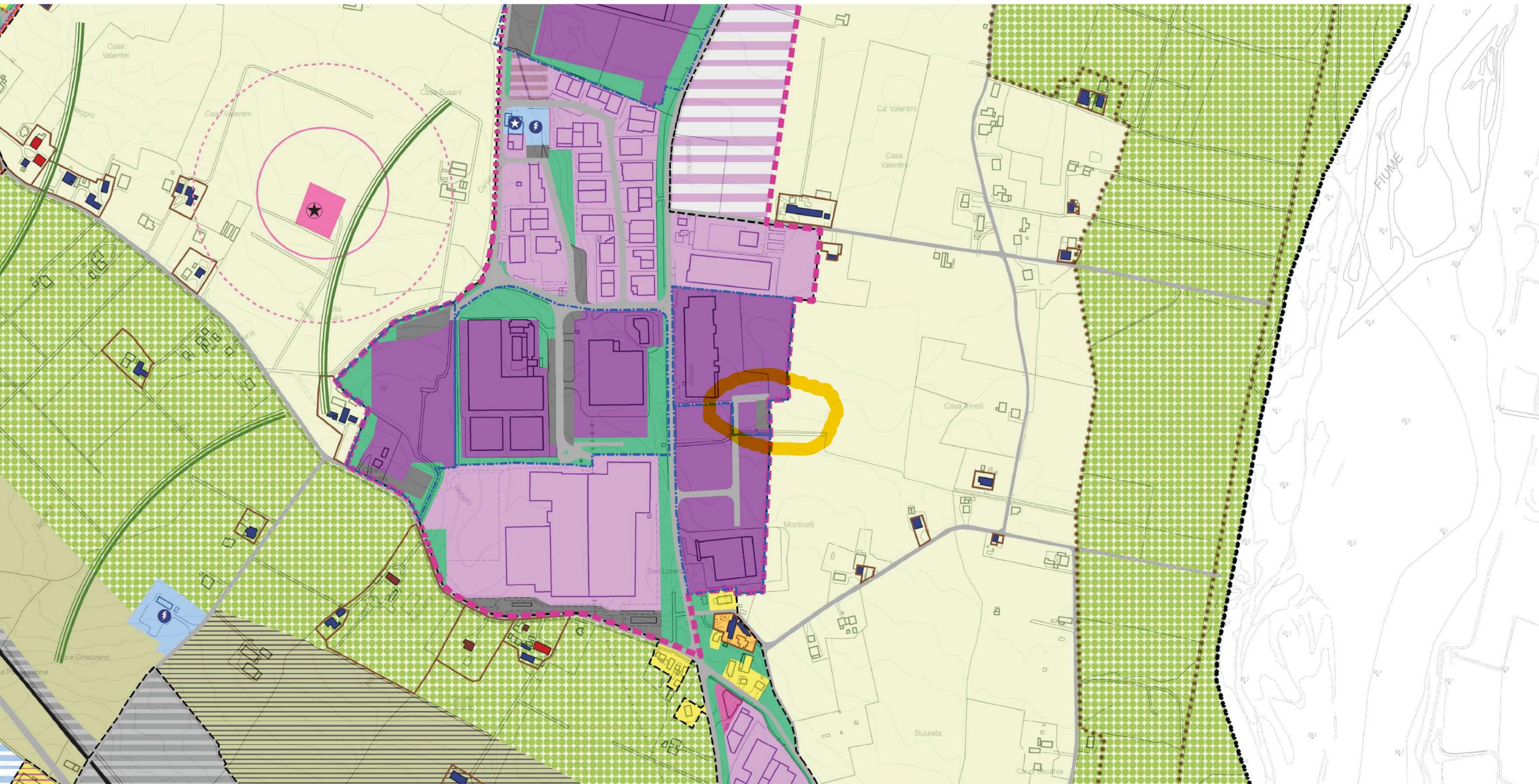
N=4937700



E=1639700

4-Set-2023 10:6:10  
 Protocollo pratica T47588/2023  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri  
 Comune. (RE) CASALGRANDE  
 Foglio: 21

I Particella: 246



Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **04/09/2023**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/09/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **CASALGRANDE (B893) (RE)**

Foglio **21** Particella **243**

**Classamento:**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **114 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 12/04/2010 Pratica n. RE0054197 in atti dal 12/04/2010 presentato il 09/04/2010 (n. 54197.1/2010)

> **Dati identificativi**

Comune di **CASALGRANDE (B893) (RE)**

Foglio **21** Particella **243**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

FRAZIONAMENTO del 12/04/2010 Pratica n. RE0054197 in atti dal 12/04/2010 presentato il 09/04/2010 (n. 54197.1/2010)

**Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati**

Comune di **CASALGRANDE (B893) (RE)**

Foglio **21** Particella **243**

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **114 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 12/04/2010 Pratica n. RE0054197 in atti dal 12/04/2010 presentato il 09/04/2010 (n. 54197.1/2010)

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **04/09/2023**



**Immobile di catasto terreni**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/09/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **CASALGRANDE (B893) (RE)**

Foglio **21** Particella **246**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 42,68**

agrario **Euro 41,98**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** I1A<sup>a</sup>) IA6B<sup>b</sup>)

Particella con qualità: **PRATO IR AR** di classe **1**

Superficie: **4.516 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 12/04/2010 Pratica n. RE0054197 in atti dal 12/04/2010 presentato il 09/04/2010 (n. 54197.1/2010)

**> Dati identificativi**

Comune di **CASALGRANDE (B893) (RE)**

Foglio **21** Particella **246**

FRAZIONAMENTO del 12/04/2010 Pratica n. RE0054197 in atti dal 12/04/2010 presentato il 09/04/2010 (n. 54197.1/2010)

**> Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 42,68**

agrario **Euro 41,98**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** I1A<sup>a</sup>) IA6B<sup>b</sup>)

Particella con qualità: **PRATO IR AR** di classe **1**

Superficie: **4.516 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 12/04/2010 Pratica n. RE0054197 in atti dal 12/04/2010 presentato il 09/04/2010 (n. 54197.1/2010)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

---

> **1. COMUNE DI CASALGRANDE  
(CF 00284720356)**

Sede in CASALGRANDE (RE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 25/03/2011 Pubblico ufficiale CORRADI GUIDO Sede RUBIERA (RE) Repertorio n. 93912 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 5053.1/2011 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 13/04/2011

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) I1A: Consorzio del 1° comparto del secchia di casalgrande*

*b) IA6B: Irrigazione eseguita dal demanio dello stato - amministrazione u.t.e. di reggio emilia - canale di carpi*

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **04/09/2023**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/09/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **CASALGRANDE (B893) (RE)**

Foglio **21** Particella **247**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 41,91**

agrario **Euro 41,22**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** IA6B<sup>a</sup>) I1A<sup>b</sup>)

Particella con qualità: **PRATO IR AR** di classe **1**

Superficie: **4.434 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 12/04/2010 Pratica n. RE0054197 in atti dal 12/04/2010 presentato il 09/04/2010 (n. 54197.1/2010)

> **Dati identificativi**

Comune di **CASALGRANDE (B893) (RE)**

Foglio **21** Particella **247**

FRAZIONAMENTO del 12/04/2010 Pratica n. RE0054197 in atti dal 12/04/2010 presentato il 09/04/2010 (n. 54197.1/2010)

**Annotazione di immobile:** SR

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 41,91**

agrario **Euro 41,22**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** IA6B<sup>a</sup>) I1A<sup>b</sup>)

Particella con qualità: **PRATO IR AR** di classe **1**

Superficie: **4.434 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 12/04/2010 Pratica n. RE0054197 in atti dal 12/04/2010 presentato il 09/04/2010 (n. 54197.1/2010)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

---

> **1. COMUNE DI CASALGRANDE  
(CF 00284720356)**

Sede in CASALGRANDE (RE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 25/03/2011 Pubblico ufficiale CORRADI GUIDO Sede RUBIERA (RE) Repertorio n. 93912 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 5053.1/2011 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 13/04/2011

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

- a) IA6B: Irrigazione eseguita dal demanio dello stato - amministrazione u.t.e. di reggio emilia - canale di carpi  
b) I1A: Consorzio del 1° comparto del secchia di casalgrande

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **04/09/2023**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/09/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **CASALGRANDE (B893) (RE)**  
Foglio **21** Particella **249**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 11,95**  
agrario **Euro 11,75**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** IA6B<sup>a</sup>) I1A<sup>b</sup>)

Particella con qualità: **PRATO IR AR** di classe **1**  
Superficie: **1.264 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 12/04/2010 Pratica n. RE0054197 in atti dal 12/04/2010 presentato il 09/04/2010 (n. 54197.1/2010)

> **Dati identificativi**

Comune di **CASALGRANDE (B893) (RE)**  
Foglio **21** Particella **249**

FRAZIONAMENTO del 12/04/2010 Pratica n. RE0054197 in atti dal 12/04/2010 presentato il 09/04/2010 (n. 54197.1/2010)

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 11,95**  
agrario **Euro 11,75**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni:** IA6B<sup>a</sup>) I1A<sup>b</sup>)

Particella con qualità: **PRATO IR AR** di classe **1**  
Superficie: **1.264 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 12/04/2010 Pratica n. RE0054197 in atti dal 12/04/2010 presentato il 09/04/2010 (n. 54197.1/2010)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

---

> **1. COMUNE DI CASALGRANDE  
(CF 00284720356)**

Sede in CASALGRANDE (RE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 25/03/2011 Pubblico ufficiale CORRADI GUIDO Sede RUBIERA (RE) Repertorio n. 93912 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 5053.1/2011 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 13/04/2011

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

- a) IA6B: Irrigazione eseguita dal demanio dello stato - amministrazione u.t.e. di reggio emilia - canale di carpi  
b) I1A: Consorzio del 1° comparto del secchia di casalgrande