



**Stima di terreni edificabili di proprietà
della [redacted], con sede [redacted]
siti nel Comune di Cavriago (RE), loc. Roncaglio.**

* * * * *

Quota di 1/1 della piena proprietà di lotti di terreno edificabile sito in Comune di Cavriago (RE), loc Roncaglio, in via Don Pacifico Vellani, via Luigi Emore Gilli, via Teofilo Calcagnini, via Luigi Frati, via Dante Alighieri.

* * * * *

Sommario

1) Premessa.	1
2) LOTTO A).	2
3) LOTTO B).	7
4) LOTTO C).	12
5) LOTTO D).	17
6) LOTTO E).	22
7) LOTTO F).	27
8) LOTTO G).	32
9) LOTTO H).	37
10) LOTTO I).	42
11) LOTTO L).	47
12) LOTTO M).	52
13) LOTTO N).	57
14) LOTTO O).	62
15) LOTTO P).	67
16) RIEPILOGO VALORI STIMATI.	72
Allegati:	75



1) PREMESSA.

La società [redacted], con sede in [redacted], nella persona del professionista incaricato della complessiva stima societaria, su incarico del Commissario Liquidatore, relativamente agli immobili siti nel Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), incaricava il sottoscritto Geom. Michele Cervellati, Libero Professionista, con studio in Ferrara, Corso Porta Reno n° 37, con l'incarico di redigere una perizia di stima indicante giudizio di stima in merito all'attuale valore di mercato di terreni edificabili siti in Comune di Cavriago (RE) loc. Roncaglio.

Si procede quindi alla stesura del giudizio di stima dei beni immobili in epigrafe, suddivisi in distinti lotti come di seguito indicati.

2) LOTTO A).

Quota di 1/1 della piena proprietà di lotto edificabile, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), loc. Roncaglio, denominato nel PUA come "Lotto 7", via Luigi Emore Gilli.

Identificazione Catastale.

L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago (RE),
- foglio 39, mapp. 596, semin arbor, classe 2, mq 810, r.a € 6,90.

L'immobile, come sopra elencato, è intestato a:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]),
c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si allegano visure catastali storiche.

Descrizione del terreno.

Trattasi di terreno edificabile, libero, facente parte del Piano Particolareggiato denominato Comparto Residenziale "AN.1/b Roncaglio, che si estende tra le vie Don Pacifico Vellani, via Luigi Emore Gilli, via Teofilo Calcagnini, via Luigi Frati, via Dante Alighieri.

Nel Piano Particolareggiato di cui alla Convenzione Urbanistica il lotto in parola viene indicato e denominato nel PUA "Lotto 7", con destinazione residenziale e tipologia edilizia libera, precisando comunque che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le verifiche, nessuna esclusa, di natura urbanistica per verificare l'effettiva natura edificabile indicata nel piano particolareggiato, e della verifica delle caratteristiche, consistenza e della tipologia di quanto edificabile.

Superficie catastale mq. 810.

Inquadramento urbanistico.

Il terreno in parola e inquadrato urbanisticamente come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato,
visto il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
vista la Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;
vista la Legge Regionale 21/12/2017 n. 24;
visti gli atti d'Ufficio;
visto l'art.80 dello Statuto Comunale;
visti gli strumenti urbanistici vigenti;
si certifica che le prescrizioni urbanistiche contenute nel PSC, nel RUE e nel PUA vigenti, sono le seguenti:

Foglio 19 mappali 579 - 580 - 596 - 603 - 605 - 606 - 608 - 612 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 731:

Area classificata come territorio urbanizzabile, identificato come "Ambito di nuovo insediamento" denominato "AN.1b", disciplinata dagli artt. 34-35-36-37bis delle Norme del PSC, da specifica scheda d'ambito e dall' art. 50 delle Norme del RUE.

Le aree in oggetto sono incluse nel PUA approvato con delibera di C.C. n. 26 del 15/04/2009 e successiva variante, e sono destinati ad area edificabile.

La classificazione acustica del territorio comunale, include i mappali all'interno dell'area di "classe III stato di fatto".

I terreni sono edificabili in forza di Piano Particolareggiato (con PUA approvato) con Convenzione Notaio Giovanni Varchetta di Reggio Emilia in data 14/07/2009, rep. n. 95593/27245, trascritto a Reggio Emilia il 30/07/2009 al il 31 luglio 2009 a r.p. 10885.

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate in forza di Permesso di Costruire del 08/09/2009 prot. n. 3480, e SCIA per Variante in Corso d'opera.

Si precisa che risulta redatto verbale di visita e certificato di collaudo in data 18/06/2014, Prot. 6810, che certifica che le opere di urbanizzazione sono collaudabili, ad esclusione di localizzate sistemazioni stradali, rimozione di materiali, recinzione, attrezzature, rottami alberature, messi in opera di idonee misure di sicurezza a protezione dei muretti di recinzioni incompleti, posti a confine dei lotti non ancora edificati, pulizia del manto stradale e ripassa fattura della segnaletica orizzontale.

Pertanto e per una minima parte le opere di urbanizzazione non sono state collaudate delle opere indicate dal collaboratore dovranno essere realizzate, anche se lo scrivente durante sopralluogo non ha potuto verificare quanto lamentato dal collaboratore poiché il sopralluogo è stato effettuato nell'estate del 2021, e quindi le opere di urbanizzazione rappresentavano già 5+6 anni di vetustà. In ogni caso resterà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere di incombente, ed ogni correlato costo, per il completamento delle opere di urbanizzazione, per ogni opere di completamento che dovesse essere richiesta dall'amministrazione comunale.

Confini.

Confini: Via Luigi Emore Gilli, mapp. 597, strada vicinale, ovvero.

Possesso del terreno edificabile.

Il terreno edificabili in parola è nella disponibilità della attuale proprietaria [REDACTED]

Provenienza dei beni in stima.

Il terreno edificabile è pervenuto all'attuale proprietà in forza di Atto di

mutamento di denominazione/ragione sociale e rettifica di intestazione Notaio Covri Elena del 11/03/2016 rep. 30461/9534.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita Notaio Covri Elena del 19/12/2011 rep. 26707/7610.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], con Atto Notaio Giovanni Varchetta del 10/07/2009 rep. 95562/27226, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95587/27239, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95588/27240, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95589/27241, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95590/27242, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95591/27243, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95592/27244.

I dante causa precedenti erano proprietari per giusti titoli.

In relazione al terreno edificabile in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nel rogito di provenienza e/o in quanto presenti per destinazione, e/o per costituzione e trascritte.

Iscrizioni ipotecarie e Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli.

Alla data del 14/12/2021, erano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli per.

Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Verona - Banco San Geminiano San Prospero Immobiliare Miramonti S.p.A., derivante Atto Notaio Giovanni Varchetta del 14/07/2009 rep. 95594/27246;

Importo ipoteca € 7.500.000,00;

Iscritta a Reggio Emilia in data 03/08/2009 ai nn. reg. part. 4446 ed al reg. gen. 18544.

Ipoteca Giudiziale a favore di Gestione Servizi Immobiliari S.r.l. con sede in Genova i contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante Atto Giudiziario del Tribunale di Genova del 13/01/2016 rep. 109;

Importo ipoteca € 858.492,62;

Importo spese e acc. € 100.000,00;

Con condizione risolutiva per durata;

Iscritta a Reggio Emilia in data 20/11/2018 ai nn. reg. part. 4119 ed al reg. gen. 24990.

Conformità edilizia/urbanistica.

Si rimanda integralmente quanto indicato nel Piano Particolareggiato citato, compreso ogni onere e obbligo a carico dell'utilizzante (e di ogni suo successivo avente causa), per il rispetto di ogni norma e regolamento vigente al momento

dell'eventuale edificazione sui terreni in parola.

L'eventuale aggiudicatario non potrà sollevare eccezione alcuna in merito alla tipologia edilizia e alla eventuale obbligatorietà di realizzare edifici di "edilizia convenzionata", con ogni obbligo ed adempimento in tal senso che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario medesimo.

Conformità catastale.

Dal raffronto tra l'estratto di mappa visionato e lo stato di luoghi non sono state riscontrate particolari difformità, precisando che non sono state fatte alcune verifiche in relazione agli effettivi confini dei terreni edificabili in quanto all'atto del sopralluogo nessun confine era completamente materializzato e/o verificabile.

Ogni eventuale adattamento e regolarizzazione della mappa catastale in funzione di eventuali difformità sulle dividenti di confine catastale (compreso ogni onere ed incombente nessuno escluso) sarà da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario poiché nessuna specifica verifica dei confini e della loro esatta posizione viene effettuata in sede di stima.

Criterio di stima.

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie catastale indicata.

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima.

Si precisa che l'eventuale aggiudicatario si accollerà ogni onere ed incombente, nessuno escluso per ogni adempimento previsto nella Convenzione Edilizia/Urbanistica sopra citata.

Nella stima si terrà conto della destinazione d'uso di quanto verosimilmente realizzabile ed edificabile nello specifico lotto valutato, anche in considerazione della tipologia edilizia prevista nel Piano Particolareggiato approvato.

Considerato i termini degli adempimenti indicati nella sopracitata Convenzione Edilizia/Urbanistica saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere ed incombente, anche derivante dalla circostanza che non possa essere più realizzabile, o realizzabile in termini diversi in funzione di modifica dello strumento urbanistico.

Pertanto sarà a carico dell'acquirente, con ogni onere di incombente che derivasse dalla circostanza che l'edificazione prevista non fosse più eseguibile e realizzabile successivamente alla scadenza dei termini indicati nella sopra indicata Convenzione Edilizia/Urbanistica.

Sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere di incombente, nessuno escluso, derivante dalla circostanza che la Convenzione Urbanistica interessa anche mappali di terzi e non oggetto di della presente stima, così come sarà a carico

dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente per diritti da far valere e/o da subire derivante da tale circostanza, e la cui incidenza è già compresa nei valori di stima espressi a corpo.

Sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario ogni onere incombente necessario per l'edificazione nei termini indicati nella Convenzione Urbanistica e nei vigenti regolamenti strumenti urbanistici.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'attualità.

La stima è a corpo.

Stima.

Per il terreno edificabile come sopra descritto, ed in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	L E S					
Terreno edificabile	19 596	mq.	810,00	€/mq.	120,00	= €. 97 200,00
						novantasettemiladuecento / 00

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà del terreno edificabile sito in Comune di Cavriago (RE), il tutto come descritto nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stima complessivamente ed in cifra tonda,

in € 97.200,00 (novantasettemiladuecento / 00)

3) LOTTO B).

Quota di 1/1 della piena proprietà di lotto edificabile, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), loc. Roncaglio, denominato nel PUA come "Lotto 15", via Teofilo Calcagnini.

Identificazione Catastale.

L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago (RE),
- foglio 39, mapp. 603, semin arbor, classe 2, mq 801, r.a € 6,83.

L'immobile, come sopra elencato, è intestato a:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]),
c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si allegano visure catastali storiche.

Descrizione del terreno.

Trattasi di terreno edificabile, libero, facente parte del Piano Particolareggiato denominato Comparto Residenziale "AN.1/b Roncaglio, che si estende tra le vie Don Pacifico Vellani, via Luigi Emore Gilli, via Teofilo Calcagnini, via Luigi Frati, via Dante Alighieri.

Nel Piano Particolareggiato di cui alla Convenzione Urbanistica il lotto in parola viene indicato e denominato nel PUA "Lotto 15", con destinazione residenziale e tipologia edilizia convenzionata con edificio di tipo condominiale, precisando comunque che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le verifiche, nessuna esclusa, di natura urbanistica per verificare l'effettiva natura edificabile indicata nel piano particolareggiato, e della verifica delle caratteristiche, consistenza e della tipologia di quanto edificabile.

Superficie catastale mq. 801.

Inquadramento urbanistico.

Il terreno in parola e inquadrato urbanisticamente come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato,

visto il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
vista la Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;
vista la Legge Regionale 21/12/2017 n. 24;

visti gli atti d'Ufficio;

visto l'art.80 dello Statuto Comunale;

visti gli strumenti urbanistici vigenti;

si certifica che le prescrizioni urbanistiche contenute nel PSC, nel RUE e nel PUA vigenti, sono le seguenti:

Foglio 19 mappali 579 - 580 - 596 - 603 - 605 - 606 - 608 - 612 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 731:

Area classificata come territorio urbanizzabile, identificato come "Ambito di nuovo insediamento" denominato "AN.1b", disciplinata dagli artt. 34-35-36-37bis delle Norme del PSC, da specifica scheda d'ambito e dall' art. 50 delle Norme del RUE.

Le aree in oggetto sono incluse nel PUA approvato con delibera di C.C. n. 26 del 15/04/2009 e successiva variante, e sono destinati ad area edificabile.

La classificazione acustica del territorio comunale, include i mappali all'interno dell'area di "classe III stato di fatto".

I terreni sono edificabili in forza di Piano Particolareggiato (con PUA approvato) con Convenzione Notaio Giovanni Varchetta di Reggio Emilia in data 14/07/2009, rep. n. 95593/27245, trascritto a Reggio Emilia il 30/07/2009 al il 31 luglio 2009 a r.p. 10885.

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate in forza di Permesso di Costruire del 08/09/2009 prot. n. 3480, e SCIA per Variante in Corso d'opera.

Si precisa che risulta redatto verbale di visita e certificato di collaudo in data 18/06/2014, Prot. 6810, che certifica che le opere di urbanizzazione sono collaudabili, ad esclusione di localizzate sistemazioni stradali, rimozione di materiali, recinzione, attrezzature, rottami alberature, messi in opera di idonee misure di sicurezza a protezione dei muretti di recinzioni incompleti, posti a confine dei lotti non ancora edificati, pulizia del manto stradale e ripassa fattura della segnaletica orizzontale.

Pertanto e per una minima parte le opere di urbanizzazione non sono state collaudate delle opere indicate dal collaboratore dovranno essere realizzate, anche se lo scrivente durante sopralluogo non ha potuto verificare quanto lamentato dal collaboratore poiché il sopralluogo è stato effettuato nell'estate del 2021, e quindi le opere di urbanizzazione rappresentavano già 5+6 anni di vetustà. In ogni caso resterà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere di incombente, ed ogni correlato costo, per il completamento delle opere di urbanizzazione, per ogni opere di completamento che dovesse essere richiesta dall'amministrazione comunale.

Confini.

Confini: Via Teofilo Calcagnini, mapp. 644, area pubblica, ovvero.

Possesso del terreno edificabile.

Il terreno edificabili in parola è nella disponibilità della attuale proprietaria [REDACTED]

Provenienza dei beni in stima.

Il terreno edificabile è pervenuto all'attuale proprietà in forza di Atto di

mutamento di denominazione/ragione sociale e rettifica di intestazione Notaio Covri Elena del 11/03/2016 rep. 30461/9534.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla società [redacted] in forza di atto di compravendita Notaio Covri Elena del 19/12/2011 rep. 26707/7610.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla [redacted] con sede in [redacted], con Atto Notaio Giovanni Varchetta del 10/07/2009 rep. 95562/27226, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95587/27239, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95588/27240, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95589/27241, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95590/27242, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95591/27243, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95592/27244.

I dante causa precedenti erano proprietari per giusti titoli.

In relazione al terreno edificabile in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nel rogito di provenienza e/o in quanto presenti per destinazione, e/o per costituzione e trascritte.

Iscrizioni ipotecarie e Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli.

Alla data del 14/12/2021, erano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli per.

Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Verona - Banco San Geminiano San Prospero Immobiliare Miramonti S.p.A., derivante Atto Notaio Giovanni Varchetta del 14/07/2009 rep. 95594/27246;

Importo ipoteca € 7.500.000,00;

Iscritta a Reggio Emilia in data 03/08/2009 ai nn. reg. part. 4446 ed al reg. gen. 18544.

Ipoteca Giudiziale a favore di Gestione Servizi Immobiliari S.r.l. con sede in Genova i contro [redacted]

derivante Atto Giudiziario del Tribunale di Genova del 13/01/2016 rep. 109;

Importo ipoteca €. 858.492,62;

Importo spese e acc. €. 100.000,00;

Con condizione risolutiva per durata;

Iscritta a Reggio Emilia in data 20/11/2018 ai nn. reg. part. 4119 ed al reg. gen. 24990.

Conformità edilizia/urbanistica.

Si rimanda integralmente quanto indicato nel Piano Particolareggiato citato, compreso ogni onere e obbligo a carico dell'utilizzante (e di ogni suo successivo avente causa), per il rispetto di ogni norma e regolamento vigente al momento

dell'eventuale edificazione sui terreni in parola.

L'eventuale aggiudicatario non potrà sollevare eccezione alcuna in merito alla tipologia edilizia e alla eventuale obbligatorietà di realizzare edifici di "edilizia convenzionata", con ogni obbligo ed adempimento in tal senso che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario medesimo.

Conformità catastale.

Dal raffronto tra l'estratto di mappa visionato e lo stato di luoghi non sono state riscontrate particolari difformità, precisando che non sono state fatte alcune verifiche in relazione agli effettivi confini dei terreni edificabili in quanto all'atto del sopralluogo nessun confine era completamente materializzato e/o verificabile.

Ogni eventuale adattamento e regolarizzazione della mappa catastale in funzione di eventuali difformità sulle dividenti di confine catastale (compreso ogni onere ed incombente nessuno escluso) sarà da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario poiché nessuna specifica verifica dei confini e della loro esatta posizione viene effettuata in sede di stima.

Criterio di stima.

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie catastale indicata.

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima.

Si precisa che l'eventuale aggiudicatario si accollerà ogni onere ed incombente, nessuno escluso per ogni adempimento previsto nella Convenzione Edilizia/Urbanistica sopra citata.

Nella stima si terrà conto della destinazione d'uso di quanto verosimilmente realizzabile ed edificabile nello specifico lotto valutato, anche in considerazione della tipologia edilizia prevista nel Piano Particolareggiato approvato.

Considerato i termini degli adempimenti indicati nella sopracitata Convenzione Edilizia/Urbanistica saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere ed incombente, anche derivante dalla circostanza che non possa essere più realizzabile, o realizzabile in termini diversi in funzione di modifica dello strumento urbanistico.

Pertanto sarà a carico dell'acquirente, con ogni onere di incombente che derivasse dalla circostanza che l'edificazione prevista non fosse più eseguibile e realizzabile successivamente alla scadenza dei termini indicati nella sopra indicata Convenzione Edilizia/Urbanistica.

Sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere di incombente, nessuno escluso, derivante dalla circostanza che la Convenzione Urbanistica interessa anche mappali di terzi e non oggetto di della presente stima, così come sarà a carico

dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente per diritti da far valere e/o da subire derivante da tale circostanza, e la cui incidenza è già compresa nei valori di stima espressi a corpo.

Sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario ogni onere incombente necessario per l'edificazione nei termini indicati nella Convenzione Urbanistica e nei vigenti regolamenti strumenti urbanistici.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'attualità.

La stima è a corpo.

Stima.

Per il terreno edificabile come sopra descritto, ed in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	19	603	mq.	801,00 €./mq.	90,00 = €.	72 090,00
Terreno edificabile						settantaduemilanovanta / 00

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà del terreno edificabile sito in Comune di Cavriago (RE), il tutto come descritto nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stima complessivamente ed in cifra tonda,

in € 72.090,00 (settantaduemilanovanta / 00)

4) LOTTO C).

Quota di 1/1 della piena proprietà di lotto edificabile, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), loc. Roncaglio, denominato nel PUA come "Lotto 19", via Teofilo Calcagnini.

Identificazione Catastale.

L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago (RE),
- foglio 39, mapp. 606, semin arbor, classe 2, mq 1462, r.a € 12,46.

L'immobile, come sopra elencato, è intestato a:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]),
c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si allegano visure catastali storiche.

Descrizione del terreno.

Trattasi di terreno edificabile, libero, facente parte del Piano Particolareggiato denominato Comparto Residenziale "AN.1/b Roncaglio, che si estende tra le vie Don Pacifico Vellani, via Luigi Emore Gilli, via Teofilo Calcagnini, via Luigi Frati, via Dante Alighieri.

Nel Piano Particolareggiato di cui alla Convenzione Urbanistica il lotto in parola viene indicato e denominato nel PUA "Lotto 19", con destinazione residenziale e tipologia edilizia convenzionata con edificio di tipo condominiale, precisando comunque che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le verifiche, nessuna esclusa, di natura urbanistica per verificare l'effettiva natura edificabile indicata nel piano particolareggiato, e della verifica delle caratteristiche, consistenza e della tipologia di quanto edificabile.

Superficie catastale mq. 1462.

Inquadramento urbanistico.

Il terreno in parola e inquadrato urbanisticamente come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato,

visto il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
vista la Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;
vista la Legge Regionale 21/12/2017 n. 24;

visti gli atti d'Ufficio;

visto l'art.80 dello Statuto Comunale;

visti gli strumenti urbanistici vigenti;

si certifica che le prescrizioni urbanistiche contenute nel PSC, nel RUE e nel PUA vigenti, sono le seguenti:

Foglio 19 mappali 579 - 580 - 596 - 603 - 605 - 606 - 608 - 612 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 731:

Area classificata come territorio urbanizzabile, identificato come "Ambito di nuovo insediamento" denominato "AN.1b", disciplinata dagli artt. 34-35-36-37bis delle Norme del PSC, da specifica scheda d'ambito e dall' art. 50 delle Norme del RUE.

Le aree in oggetto sono incluse nel PUA approvato con delibera di C.C. n. 26 del 15/04/2009 e successiva variante, e sono destinati ad area edificabile.

La classificazione acustica del territorio comunale, include i mappali all'interno dell'area di "classe III stato di fatto".

I terreni sono edificabili in forza di Piano Particolareggiato (con PUA approvato) con Convenzione Notaio Giovanni Varchetta di Reggio Emilia in data 14/07/2009, rep. n. 95593/27245, trascritto a Reggio Emilia il 30/07/2009 al il 31 luglio 2009 a r.p. 10885.

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate in forza di Permesso di Costruire del 08/09/2009 prot. n. 3480, e SCIA per Variante in Corso d'opera.

Si precisa che risulta redatto verbale di visita e certificato di collaudo in data 18/06/2014, Prot. 6810, che certifica che le opere di urbanizzazione sono collaudabili, ad esclusione di localizzate sistemazioni stradali, rimozione di materiali, recinzione, attrezzature, rottami alberature, messi in opera di idonee misure di sicurezza a protezione dei muretti di recinzioni incompleti, posti a confine dei lotti non ancora edificati, pulizia del manto stradale e ripassa fattura della segnaletica orizzontale.

Pertanto e per una minima parte le opere di urbanizzazione non sono state collaudate delle opere indicate dal collaboratore dovranno essere realizzate, anche se lo scrivente durante sopralluogo non ha potuto verificare quanto lamentato dal collaboratore poiché il sopralluogo è stato effettuato nell'estate del 2021, e quindi le opere di urbanizzazione rappresentavano già 5+6 anni di vetustà. In ogni caso resterà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere di incombente, ed ogni correlato costo, per il completamento delle opere di urbanizzazione, per ogni opere di completamento che dovesse essere richiesta dall'amministrazione comunale.

Confini.

Confini: Via Teofilo Calcagnini, mapp. 644, area pubblica, ovvero.

Possesso del terreno edificabile.

Il terreno edificabili in parola è nella disponibilità della attuale proprietaria [REDACTED].

Provenienza dei beni in stima.

Il terreno edificabile è pervenuto all'attuale proprietà in forza di Atto di

mutamento di denominazione/ragione sociale e rettifica di intestazione Notaio Covri Elena del 11/03/2016 rep. 30461/9534.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita Notaio Covri Elena del 19/12/2011 rep. 26707/7610.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] (), con Atto Notaio Giovanni Varchetta del 10/07/2009 rep. 95562/27226, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95587/27239, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95588/27240, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95589/27241, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95590/27242, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95591/27243, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95592/27244.

I dante causa precedenti erano proprietari per giusti titoli.

In relazione al terreno edificabile in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nel rogito di provenienza e/o in quanto presenti per destinazione, e/o per costituzione e trascritte.

Iscrizioni ipotecarie e Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli.

Alla data del 14/12/2021, erano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli per.

Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Verona – Banco San Geminiano San Prospero Immobiliare Miramonti S.p.A., derivante Atto Notaio Giovanni Varchetta del 14/07/2009 rep. 95594/27246;

Importo ipoteca € 7.500.000,00;

Iscritta a Reggio Emilia in data 03/08/2009 ai nn. reg. part. 4446 ed al reg. gen. 18544.

Ipoteca Giudiziale a favore di Gestione Servizi Immobiliari S.r.l. con sede in Genova i contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante Atto Giudiziario del Tribunale di Genova del 13/01/2016 rep. 109;

Importo ipoteca €. 858.492,62;

Importo spese e acc. €. 100.000,00;

Con condizione risolutiva per durata;

Iscritta a Reggio Emilia in data 20/11/2018 ai nn. reg. part. 4119 ed al reg. gen. 24990.

Conformità edilizia/urbanistica.

Si rimanda integralmente quanto indicato nel Piano Particolareggiato citato, compreso ogni onere e obbligo a carico dell'utilizzante (e di ogni suo successivo avente causa), per il rispetto di ogni norma e regolamento vigente al momento

dell'eventuale edificazione sui terreni in parola.

L'eventuale aggiudicatario non potrà sollevare eccezione alcuna in merito alla tipologia edilizia e alla eventuale obbligatorietà di realizzare edifici di "edilizia convenzionata", con ogni obbligo ed adempimento in tal senso che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario medesimo.

Conformità catastale.

Dal raffronto tra l'estratto di mappa visionato e lo stato di luoghi non sono state riscontrate particolari difformità, precisando che non sono state fatte alcune verifiche in relazione agli effettivi confini dei terreni edificabili in quanto all'atto del sopralluogo nessun confine era completamente materializzato e/o verificabile.

Ogni eventuale adattamento e regolarizzazione della mappa catastale in funzione di eventuali difformità sulle dividenti di confine catastale (compreso ogni onere ed incombente nessuno escluso) sarà da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario poiché nessuna specifica verifica dei confini e della loro esatta posizione viene effettuata in sede di stima.

Criterio di stima.

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie catastale indicata.

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima.

Si precisa che l'eventuale aggiudicatario si accollerà ogni onere ed incombente, nessuno escluso per ogni adempimento previsto nella Convenzione Edilizia/Urbanistica sopra citata.

Nella stima si terrà conto della destinazione d'uso di quanto verosimilmente realizzabile ed edificabile nello specifico lotto valutato, anche in considerazione della tipologia edilizia prevista nel Piano Particolareggiato approvato.

Considerato i termini degli adempimenti indicati nella sopracitata Convenzione Edilizia/Urbanistica saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere ed incombente, anche derivante dalla circostanza che non possa essere più realizzabile, o realizzabile in termini diversi in funzione di modifica dello strumento urbanistico.

Pertanto sarà a carico dell'acquirente, con ogni onere di incombente che derivasse dalla circostanza che l'edificazione prevista non fosse più eseguibile e realizzabile successivamente alla scadenza dei termini indicati nella sopra indicata Convenzione Edilizia/Urbanistica.

Sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere di incombente, nessuno escluso, derivante dalla circostanza che la Convenzione Urbanistica interessa anche mappali di terzi e non oggetto di della presente stima, così come sarà a carico

dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente per diritti da far valere e/o da subire derivante da tale circostanza, e la cui incidenza è già compresa nei valori di stima espressi a corpo.

Sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario ogni onere incombente necessario per l'edificazione nei termini indicati nella Convenzione Urbanistica e nei vigenti regolamenti strumenti urbanistici.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'attualità.

La stima è a corpo.

Stima.

Per il terreno edificabile come sopra descritto, ed in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	f	n	s					
Terreno edificabile	19	606		mq.	1 462,00	€/mq.	90,00 = €.	131 580,00

centotrentunomilacinquecentottanta / 00

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà del terreno edificabile sito in Comune di Cavriago (RE), il tutto come descritto nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stima complessivamente ed in cifra tonda,

in € 131.580,00 (centotrentunomilacinquecentottanta / 00)

5) LOTTO D).

Quota di 1/1 della piena proprietà di lotto edificabile, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), loc. Roncaglio, denominato nel PUA come "Lotto 21", via Luigi Emore Gilli.

Identificazione Catastale.

L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago (RE),
- foglio 39, mapp. 608, semin arbor, classe 2, mq 801, r.a € 6,83.

L'immobile, come sopra elencato, è intestato a:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED],
c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si allegano visure catastali storiche.

Descrizione del terreno.

Trattasi di terreno edificabile, libero, facente parte del Piano Particolareggiato denominato Comparto Residenziale "AN.1/b Roncaglio, che si estende tra le vie Don Pacifico Vellani, via Luigi Emore Gilli, via Teofilo Calcagnini, via Luigi Frati, via Dante Alighieri.

Nel Piano Particolareggiato di cui alla Convenzione Urbanistica il lotto in parola viene indicato e denominato nel PUA "Lotto 21", con destinazione residenziale e tipologia edilizia libera, precisando comunque che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le verifiche, nessuna esclusa, di natura urbanistica per verificare l'effettiva natura edificabile indicata nel piano particolareggiato, e della verifica delle caratteristiche, consistenza e della tipologia di quanto edificabile.

Superficie catastale mq. 801.

Inquadramento urbanistico.

Il terreno in parola e inquadrato urbanisticamente come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato,

- visto il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- vista la Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;
- vista la Legge Regionale 21/12/2017 n. 24;
- visti gli atti d'Ufficio;
- visto l'art.80 dello Statuto Comunale;
- visti gli strumenti urbanistici vigenti;

si certifica che le prescrizioni urbanistiche contenute nel PSC, nel RUE e nel PUA vigenti, sono le seguenti:

Foglio 19 mappali 579 - 580 - 596 - 603 - 605 - 606 - 608 - 612 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 731:

Area classificata come territorio urbanizzabile, identificato come "Ambito di

nuovo insediamento" denominato "AN.1b", disciplinata dagli artt. 34-35-36-37bis delle Norme del PSC, da specifica scheda d'ambito e dall' art. 50 delle Norme del RUE.

Le aree in oggetto sono incluse nel PUA approvato con delibera di C.C. n. 26 del 15/04/2009 e successiva variante, e sono destinati ad area edificabile.

La classificazione acustica del territorio comunale, include i mappali all'interno dell'area di "classe III stato di fatto".

I terreni sono edificabili in forza di Piano Particolareggiato (con PUA approvato) con Convenzione Notaio Giovanni Varchetta di Reggio Emilia in data 14/07/2009, rep. n. 95593/27245, trascritto a Reggio Emilia il 30/07/2009 al il 31 luglio 2009 a r.p. 10885.

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate in forza di Permesso di Costruire del 08/09/2009 prot. n. 3480, e SCIA per Variante in Corso d'opera.

Si precisa che risulta redatto verbale di visita e certificato di collaudo in data 18/06/2014, Prot. 6810, che certifica che le opere di urbanizzazione sono collaudabili, ad esclusione di localizzate sistemazioni stradali, rimozione di materiali, recinzione, attrezzature, rottami alberature, messi in opera di idonee misure di sicurezza a protezione dei muretti di recinzioni incompleti, posti a confine dei lotti non ancora edificati, pulizia del manto stradale e ripassa fattura della segnaletica orizzontale.

Pertanto e per una minima parte le opere di urbanizzazione non sono state collaudate delle opere indicate dal collaboratore dovranno essere realizzate, anche se lo scrivente durante sopralluogo non ha potuto verificare quanto lamentato dal collaboratore poiché il sopralluogo è stato effettuato nell'estate del 2021, e quindi le opere di urbanizzazione rappresentavano già 5+6 anni di vetustà. In ogni caso resterà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere di incombente, ed ogni correlato costo, per il completamento delle opere di urbanizzazione, per ogni opere di completamento che dovesse essere richiesta dall'amministrazione comunale.

Confini.

Confini: Via Luigi Emore Gilli, mapp. 683, mapp 605, ovvero.

Possesso del terreno edificabile.

Il terreno edificabili in parola è nella disponibilità della attuale proprietaria [REDACTED]

Provenienza dei beni in stima.

Il terreno edificabile è pervenuto all'attuale proprietà in forza di Atto di mutamento di denominazione/ragione sociale e rettifica di intestazione Notaio

Covri Elena del 11/03/2016 rep. 30461/9534.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla [redacted] in forza di atto di compravendita Notaio Covri Elena del 19/12/2011 rep. 26707/7610.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla [redacted] con sede in [redacted] (), con Atto Notaio Giovanni Varchetta del 10/07/2009 rep. 95562/27226, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95587/27239, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95588/27240, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95589/27241, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95590/27242, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95591/27243, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95592/27244.

I dante causa precedenti erano proprietari per giusti titoli.

In relazione al terreno edificabile in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nel rogito di provenienza e/o in quanto presenti per destinazione, e/o per costituzione e trascritte.

Iscrizioni ipotecarie e Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli.

Alla data del 14/12/2021, erano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli per.

Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Verona – Banco San Geminiano San Prospero Immobiliare Miramonti S.p.A., derivante Atto Notaio Giovanni Varchetta del 14/07/2009 rep. 95594/27246;

Importo ipoteca € 7.500.000,00;

Iscritta a Reggio Emilia in data 03/08/2009 ai nn. reg. part. 4446 ed al reg. gen. 18544.

Ipoteca Giudiziale a favore di Gestione Servizi Immobiliari S.r.l. con sede in Genova i contro [redacted]

[redacted] derivante Atto Giudiziario del Tribunale di Genova del 13/01/2016 rep. 109;

Importo ipoteca € 858.492,62;

Importo spese e acc. € 100.000,00;

Con condizione risolutiva per durata;

Iscritta a Reggio Emilia in data 20/11/2018 ai nn. reg. part. 4119 ed al reg. gen. 24990.

Conformità edilizia/urbanistica.

Si rimanda integralmente quanto indicato nel Piano Particolareggiato citato, compreso ogni onere e obbligo a carico dell'utilizzante (e di ogni suo successivo avente causa), per il rispetto di ogni norma e regolamento vigente al momento dell'eventuale edificazione sui terreni in parola.

L'eventuale aggiudicatario non potrà sollevare eccezione alcuna in merito alla tipologia edilizia e alla eventuale obbligatorietà di realizzare edifici di "edilizia convenzionata", con ogni obbligo ed adempimento in tal senso che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario medesimo.

Conformità catastale.

Dal raffronto tra l'estratto di mappa visionato e lo stato di luoghi non sono state riscontrate particolari difformità, precisando che non sono state fatte alcune verifiche in relazione agli effettivi confini dei terreni edificabili in quanto all'atto del sopralluogo nessun confine era completamente materializzato e/o verificabile.

Ogni eventuale adattamento e regolarizzazione della mappa catastale in funzione di eventuali difformità sulle dividenti di confine catastale (compreso ogni onere ed incombente nessuno escluso) sarà da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario poiché nessuna specifica verifica dei confini e della loro esatta posizione viene effettuata in sede di stima.

Criterio di stima.

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie catastale indicata.

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima.

Si precisa che l'eventuale aggiudicatario si accollerà ogni onere ed incombente, nessuno escluso per ogni adempimento previsto nella Convenzione Edilizia/Urbanistica sopra citata.

Nella stima si terrà conto della destinazione d'uso di quanto verosimilmente realizzabile ed edificabile nello specifico lotto valutato, anche in considerazione della tipologia edilizia prevista nel Piano Particolareggiato approvato.

Considerato i termini degli adempimenti indicati nella sopracitata Convenzione Edilizia/Urbanistica saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere ed incombente, anche derivante dalla circostanza che non possa essere più realizzabile, o realizzabile in termini diversi in funzione di modifica dello strumento urbanistico.

Pertanto sarà a carico dell'acquirente, con ogni onere di incombente che derivasse dalla circostanza che l'edificazione prevista non fosse più eseguibile e realizzabile successivamente alla scadenza dei termini indicati nella sopra indicata Convenzione Edilizia/Urbanistica.

Sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere di incombente, nessuno escluso, derivante dalla circostanza che la Convenzione Urbanistica interessa anche mappali di terzi e non oggetto di della presente stima, così come sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente per diritti da far valere e/o da subire

derivante da tale circostanza, e la cui incidenza è già compresa nei valori di stima espressi a corpo.

Sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario ogni onere incombente necessario per l'edificazione nei termini indicati nella Convenzione Urbanistica e nei vigenti regolamenti strumenti urbanistici.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'attualità.

La stima è a corpo.

Stima.

Per il terreno edificabile come sopra descritto, ed in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	mq.	€ /mq.		€.
Terreno edificabile	19 608	801,00	120,00 = €.	96 120,00
				novantaseimilacentoventi / 00

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà del terreno edificabile sito in Comune di Cavriago (RE), il tutto come descritto nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stima complessivamente ed in cifra tonda,

in € 96.120,00 (novantaseimilacentoventi / 00)

6) LOTTO E).

Quota di 1/1 della piena proprietà di lotto edificabile, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), loc. Roncaglio, denominato nel PUA come "Lotto 17", via Luigi Emore Gilli.

Identificazione Catastale.

L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago (RE),
- foglio 39, mapp. 605, semin arbor, classe 2, mq 1333, r.a € 11,36.

L'immobile, come sopra elencato, è intestato a:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED],
c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si allegano visure catastali storiche.

Descrizione del terreno.

Trattasi di terreno edificabile, libero, facente parte del Piano Particolareggiato denominato Comparto Residenziale "AN.1/b Roncaglio, che si estende tra le vie Don Pacifico Vellani, via Luigi Emore Gilli, via Teofilo Calcagnini, via Luigi Frati, via Dante Alighieri.

Nel Piano Particolareggiato di cui alla Convenzione Urbanistica il lotto in parola viene indicato e denominato nel PUA "Lotto 17", con destinazione residenziale e tipologia edilizia libera, precisando comunque che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le verifiche, nessuna esclusa, di natura urbanistica per verificare l'effettiva natura edificabile indicata nel piano particolareggiato, e della verifica delle caratteristiche, consistenza e della tipologia di quanto edificabile.

Superficie catastale mq. 1333.

Inquadramento urbanistico.

Il terreno in parola e inquadrato urbanisticamente come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato,

- visto il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- vista la Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;
- vista la Legge Regionale 21/12/2017 n. 24;
- visti gli atti d'Ufficio;
- visto l'art.80 dello Statuto Comunale;
- visti gli strumenti urbanistici vigenti;

si certifica che le prescrizioni urbanistiche contenute nel PSC, nel RUE e nel PUA vigenti, sono le seguenti:

Foglio 19 mappali 579 - 580 - 596 - 603 - 605 - 606 - 608 - 612 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 731:

Area classificata come territorio urbanizzabile, identificato come "Ambito di

nuovo insediamento" denominato "AN.1b", disciplinata dagli artt. 34-35-36-37bis delle Norme del PSC, da specifica scheda d'ambito e dall' art. 50 delle Norme del RUE.

Le aree in oggetto sono incluse nel PUA approvato con delibera di C.C. n. 26 del 15/04/2009 e successiva variante, e sono destinati ad area edificabile.

La classificazione acustica del territorio comunale, include i mappali all'interno dell'area di "classe III stato di fatto".

I terreni sono edificabili in forza di Piano Particolareggiato (con PUA approvato) con Convenzione Notaio Giovanni Varchetta di Reggio Emilia in data 14/07/2009, rep. n. 95593/27245, trascritto a Reggio Emilia il 30/07/2009 al 31 luglio 2009 a r.p. 10885.

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate in forza di Permesso di Costruire del 08/09/2009 prot. n. 3480, e SCIA per Variante in Corso d'opera.

Si precisa che risulta redatto verbale di visita e certificato di collaudo in data 18/06/2014, Prot. 6810, che certifica che le opere di urbanizzazione sono collaudabili, ad esclusione di localizzate sistemazioni stradali, rimozione di materiali, recinzione, attrezzature, rottami alberature, messi in opera di idonee misure di sicurezza a protezione dei muretti di recinzioni incompleti, posti a confine dei lotti non ancora edificati, pulizia del manto stradale e ripassa fattura della segnaletica orizzontale.

Pertanto e per una minima parte le opere di urbanizzazione non sono state collaudate delle opere indicate dal collaboratore dovranno essere realizzate, anche se lo scrivente durante sopralluogo non ha potuto verificare quanto lamentato dal collaboratore poiché il sopralluogo è stato effettuato nell'estate del 2021, e quindi le opere di urbanizzazione rappresentavano già 5÷6 anni di vetustà. In ogni caso resterà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere di incombente, ed ogni correlato costo, per il completamento delle opere di urbanizzazione, per ogni opere di completamento che dovesse essere richiesta dall'amministrazione comunale.

Confini.

Confini: Via Luigi Emore Gilli, mapp. 535, mapp 608, ovvero.

Possesso del terreno edificabile.

Il terreno edificabili in parola è nella disponibilità della attuale proprietaria

Provenienza dei beni in stima.

Il terreno edificabile è pervenuto all'attuale proprietà in forza di Atto di mutamento di denominazione/ragione sociale e rettifica di intestazione Notaio

Covri Elena del 11/03/2016 rep. 30461/9534.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla [redacted] in forza di atto di compravendita Notaio Covri Elena del 19/12/2011 rep. 26707/7610.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla [redacted] con sede in [redacted] (), con Atto Notaio Giovanni Varchetta del 10/07/2009 rep. 95562/27226, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95587/27239, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95588/27240, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95589/27241, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95590/27242, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95591/27243, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95592/27244.

I dante causa precedenti erano proprietari per giusti titoli.

In relazione al terreno edificabile in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nel rogito di provenienza e/o in quanto presenti per destinazione, e/o per costituzione e trascritte.

Iscrizioni ipotecarie e Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli.

Alla data del 14/12/2021, erano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli per.

Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Verona – Banco San Geminiano San Prospero Immobiliare Miramonti S.p.A., derivante Atto Notaio Giovanni Varchetta del 14/07/2009 rep. 95594/27246;

Importo ipoteca € 7.500.000,00;

Iscritta a Reggio Emilia in data 03/08/2009 ai nn. reg. part. 4446 ed al reg. gen. 18544.

Ipoteca Giudiziale a favore di Gestione Servizi Immobiliari S.r.l. con sede in Genova i contro [redacted]

[redacted] derivante Atto Giudiziario del Tribunale di Genova del 13/01/2016 rep. 109;

Importo ipoteca €. 858.492,62;

Importo spese e acc. €. 100.000,00;

Con condizione risolutiva per durata;

Iscritta a Reggio Emilia in data 20/11/2018 ai nn. reg. part. 4119 ed al reg. gen. 24990.

Conformità edilizia/urbanistica.

Si rimanda integralmente quanto indicato nel Piano Particolareggiato citato, compreso ogni onere e obbligo a carico dell'utilizzante (e di ogni suo successivo avente causa), per il rispetto di ogni norma e regolamento vigente al momento dell'eventuale edificazione sui terreni in parola.



L'eventuale aggiudicatario non potrà sollevare eccezione alcuna in merito alla tipologia edilizia e alla eventuale obbligatorietà di realizzare edifici di "edilizia convenzionata", con ogni obbligo ed adempimento in tal senso che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario medesimo.

Conformità catastale.

Dal raffronto tra l'estratto di mappa visionato e lo stato di luoghi non sono state riscontrate particolari difformità, precisando che non sono state fatte alcune verifiche in relazione agli effettivi confini dei terreni edificabili in quanto all'atto del sopralluogo nessun confine era completamente materializzato e/o verificabile.

Ogni eventuale adattamento e regolarizzazione della mappa catastale in funzione di eventuali difformità sulle dividenti di confine catastale (compreso ogni onere ed incombente nessuno escluso) sarà da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario poiché nessuna specifica verifica dei confini e della loro esatta posizione viene effettuata in sede di stima.

Criterio di stima.

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie catastale indicata.

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima.

Si precisa che l'eventuale aggiudicatario si accollerà ogni onere ed incombente, nessuno escluso per ogni adempimento previsto nella Convenzione Edilizia/Urbanistica sopra citata.

Nella stima si terrà conto della destinazione d'uso di quanto verosimilmente realizzabile ed edificabile nello specifico lotto valutato, anche in considerazione della tipologia edilizia prevista nel Piano Particolareggiato approvato.

Considerato i termini degli adempimenti indicati nella sopracitata Convenzione Edilizia/Urbanistica saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere ed incombente, anche derivante dalla circostanza che non possa essere più realizzabile, o realizzabile in termini diversi in funzione di modifica dello strumento urbanistico.

Pertanto sarà a carico dell'acquirente, con ogni onere di incombente che derivasse dalla circostanza che l'edificazione prevista non fosse più eseguibile e realizzabile successivamente alla scadenza dei termini indicati nella sopra indicata Convenzione Edilizia/Urbanistica.

Sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere di incombente, nessuno escluso, derivante dalla circostanza che la Convenzione Urbanistica interessa anche mappali di terzi e non oggetto di della presente stima, così come sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente per diritti da far valere e/o da subire

derivante da tale circostanza, e la cui incidenza è già compresa nei valori di stima espressi a corpo.

Sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario ogni onere incombente necessario per l'edificazione nei termini indicati nella Convenzione Urbanistica e nei vigenti regolamenti strumenti urbanistici.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'attualità.

La stima è a corpo.

Stima.

Per il terreno edificabile come sopra descritto, ed in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	m	E	s				
Terreno edificabile	19	605	mq.	1 333,00	€/mq.	110,00	= €. 146 630,00
							centoquarantaseimilaseicentotrenta / 00

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà del terreno edificabile sito in Comune di Cavriago (RE), il tutto come descritto nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stima complessivamente ed in cifra tonda,

in € 146.630,00 (centoquarantaseimilaseicentotrenta / 00)

* * * *

7) LOTTO F).

Quota di 1/1 della piena proprietà di lotto edificabile, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), loc. Roncaglio, denominato nel PUA come "Lotto 40", via Dante Alighieri.

Identificazione Catastale.

L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago (RE),
- foglio 39, mapp. 579, semin arbor, classe 2, mq 1878, r.a € 16,00.

L'immobile, come sopra elencato, è intestato a:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]),
c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si allegano visure catastali storiche.

Descrizione del terreno.

Trattasi di terreno edificabile, libero, facente parte del Piano Particolareggiato denominato Comparto Residenziale "AN.1/b Roncaglio, che si estende tra le vie Don Pacifico Vellani, via Luigi Emore Gilli, via Teofilo Calcagnini, via Luigi Frati, via Dante Alighieri.

Nel Piano Particolareggiato di cui alla Convenzione Urbanistica il lotto in parola viene indicato e denominato nel PUA "Lotto 40", con destinazione residenziale e tipologia edilizia convenzionata con edificio di tipo condominiale, precisando comunque che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le verifiche, nessuna esclusa, di natura urbanistica per verificare l'effettiva natura edificabile indicata nel piano particolareggiato, e della verifica delle caratteristiche, consistenza e della tipologia di quanto edificabile.

Superficie catastale mq. 1878.

Inquadramento urbanistico.

Il terreno in parola e inquadrato urbanisticamente come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato,
visto il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
vista la Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;
vista la Legge Regionale 21/12/2017 n. 24;
visti gli atti d'Ufficio;
visto l'art.80 dello Statuto Comunale;
visti gli strumenti urbanistici vigenti;
si certifica che le prescrizioni urbanistiche contenute nel PSC, nel RUE e nel PUA vigenti, sono le seguenti:

Foglio 19 mappali 579 - 580 - 596 - 603 - 605 - 606 - 608 - 612 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 731:

Area classificata come territorio urbanizzabile, identificato come "Ambito di nuovo insediamento" denominato "AN.1b", disciplinata dagli artt. 34-35-36-37bis delle Norme del PSC, da specifica scheda d'ambito e dall' art. 50 delle Norme del RUE.

Le aree in oggetto sono incluse nel PUA approvato con delibera di C.C. n. 26 del 15/04/2009 e successiva variante, e sono destinati ad area edificabile.

La classificazione acustica del territorio comunale, include i mappali all'interno dell'area di "classe III stato di fatto".

I terreni sono edificabili in forza di Piano Particolareggiato (con PUA approvato) con Convenzione Notaio Giovanni Varchetta di Reggio Emilia in data 14/07/2009, rep. n. 95593/27245, trascritto a Reggio Emilia il 30/07/2009 al il 31 luglio 2009 a r.p. 10885.

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate in forza di Permesso di Costruire del 08/09/2009 prot. n. 3480, e SCIA per Variante in Corso d'opera.

Si precisa che risulta redatto verbale di visita e certificato di collaudo in data 18/06/2014, Prot. 6810, che certifica che le opere di urbanizzazione sono collaudabili, ad esclusione di localizzate sistemazioni stradali, rimozione di materiali, recinzione, attrezzature, rottami alberature, messi in opera di idonee misure di sicurezza a protezione dei muretti di recinzioni incompleti, posti a confine dei lotti non ancora edificati, pulizia del manto stradale e ripassa fattura della segnaletica orizzontale.

Pertanto e per una minima parte le opere di urbanizzazione non sono state collaudate delle opere indicate dal collaboratore dovranno essere realizzate, anche se lo scrivente durante sopralluogo non ha potuto verificare quanto lamentato dal collaboratore poiché il sopralluogo è stato effettuato nell'estate del 2021, e quindi le opere di urbanizzazione rappresentavano già 5÷6 anni di vetustà. In ogni caso resterà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere di incombente, ed ogni correlato costo, per il completamento delle opere di urbanizzazione, per ogni opere di completamento che dovesse essere richiesta dall'amministrazione comunale.

Confini.

Confini: Area pubblica su due lati, mapp. 536, mapp 580, ovvero.

Possesso del terreno edificabile.

Il terreno edificabili in parola è nella disponibilità della attuale proprietaria XXXXXXXXXX

Provenienza dei beni in stima.

Il terreno edificabile è pervenuto all'attuale proprietà in forza di Atto di

dell'eventuale edificazione sui terreni in parola.

L'eventuale aggiudicatario non potrà sollevare eccezione alcuna in merito alla tipologia edilizia e alla eventuale obbligatorietà di realizzare edifici di "edilizia convenzionata", con ogni obbligo ed adempimento in tal senso che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario medesimo.

Conformità catastale.

Dal raffronto tra l'estratto di mappa visionato e lo stato di luoghi non sono state riscontrate particolari difformità, precisando che non sono state fatte alcune verifiche in relazione agli effettivi confini dei terreni edificabili in quanto all'atto del sopralluogo nessun confine era completamente materializzato e/o verificabile.

Ogni eventuale adattamento e regolarizzazione della mappa catastale in funzione di eventuali difformità sulle dividenti di confine catastale (compreso ogni onere ed incombente nessuno escluso) sarà da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario poiché nessuna specifica verifica dei confini e della loro esatta posizione viene effettuata in sede di stima.

Criterio di stima.

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie catastale indicata.

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima.

Si precisa che l'eventuale aggiudicatario si accollerà ogni onere ed incombente, nessuno escluso per ogni adempimento previsto nella Convenzione Edilizia/Urbanistica sopra citata.

Nella stima si terrà conto della destinazione d'uso di quanto verosimilmente realizzabile ed edificabile nello specifico lotto valutato, anche in considerazione della tipologia edilizia prevista nel Piano Particolareggiato approvato.

Considerato i termini degli adempimenti indicati nella sopracitata Convenzione Edilizia/Urbanistica saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere ed incombente, anche derivante dalla circostanza che non possa essere più realizzabile, o realizzabile in termini diversi in funzione di modifica dello strumento urbanistico.

Pertanto sarà a carico dell'acquirente, con ogni onere di incombente che derivasse dalla circostanza che l'edificazione prevista non fosse più eseguibile e realizzabile successivamente alla scadenza dei termini indicati nella sopra indicata Convenzione Edilizia/Urbanistica.

Sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere di incombente, nessuno escluso, derivante dalla circostanza che la Convenzione Urbanistica interessa anche mappali di terzi e non oggetto di della presente stima, così come sarà a carico

dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente per diritti da far valere e/o da subire derivante da tale circostanza, e la cui incidenza è già compresa nei valori di stima espressi a corpo.

Sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario ogni onere incombente necessario per l'edificazione nei termini indicati nella Convenzione Urbanistica e nei vigenti regolamenti strumenti urbanistici.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'attualità.

La stima è a corpo.

Stima.

Per il terreno edificabile come sopra descritto, ed in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	m	E	S				
Terreno edificabile	19	579	mq.	1 878,00 €./mq.	80,00 =€.	150 240,00	
							centocinquantamiladuecentoquaranta / 00

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà del terreno edificabile sito in Comune di Cavriago (RE), il tutto come descritto nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stima complessivamente ed in cifra tonda, in

€ 150 240,00== (euro centocinquantamiladuecentoquaranta /00)

8) LOTTO G).

Quota di 1/1 della piena proprietà di lotto edificabile, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), loc. Roncaglio, denominato nel PUA come "Lotto 39", via Dante Alighieri.

Identificazione Catastale.

L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago (RE),

- foglio 39, mapp. 580, semin arbor, classe 2, mq 1884, r.a € 16,05.

L'immobile, come sopra elencato, è intestato a:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]),
c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si allegano visure catastali storiche.

Descrizione del terreno.

Trattasi di terreno edificabile, libero, facente parte del Piano Particolareggiato denominato Comparto Residenziale "AN.1/b Roncaglio, che si estende tra le vie Don Pacifico Vellani, via Luigi Emore Gilli, via Teofilo Calcagnini, via Luigi Frati, via Dante Alighieri.

Nel Piano Particolareggiato di cui alla Convenzione Urbanistica il lotto in parola viene indicato e denominato nel PUA "Lotto 39", con destinazione residenziale e tipologia edilizia convenzionata con edificio di tipo condominiale, precisando comunque che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le verifiche, nessuna esclusa, di natura urbanistica per verificare l'effettiva natura edificabile indicata nel piano particolareggiato, e della verifica delle caratteristiche, consistenza e della tipologia di quanto edificabile.

Superficie catastale mq. 1884.

Inquadramento urbanistico.

Il terreno in parola e inquadrato urbanisticamente come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato,

- visto il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- vista la Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;
- vista la Legge Regionale 21/12/2017 n. 24;
- visti gli atti d'Ufficio;
- visto l'art.80 dello Statuto Comunale;
- visti gli strumenti urbanistici vigenti;
- si certifica che le prescrizioni urbanistiche contenute nel PSC, nel RUE e nel PUA vigenti, sono le seguenti:

Foglio 19 mappali 579 - 580 - 596 - 603 - 605 - 606 - 608 - 612 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 731:

Area classificata come territorio urbanizzabile, identificato come "Ambito di nuovo insediamento" denominato "AN.1b", disciplinata dagli artt. 34-35-36-37bis delle Norme del PSC, da specifica scheda d'ambito e dall' art. 50 delle Norme del RUE.

Le aree in oggetto sono incluse nel PUA approvato con delibera di C.C. n. 26 del 15/04/2009 e successiva variante, e sono destinati ad area edificabile.

La classificazione acustica del territorio comunale, include i mappali all'interno dell'area di "classe III stato di fatto".

I terreni sono edificabili in forza di Piano Particolareggiato (con PUA approvato) con Convenzione Notaio Giovanni Varchetta di Reggio Emilia in data 14/07/2009, rep. n. 95593/27245, trascritto a Reggio Emilia il 30/07/2009 al il 31 luglio 2009 a r.p. 10885.

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate in forza di Permesso di Costruire del 08/09/2009 prot. n. 3480, e SCIA per Variante in Corso d'opera.

Si precisa che risulta redatto verbale di visita e certificato di collaudo in data 18/06/2014, Prot. 6810, che certifica che le opere di urbanizzazione sono collaudabili, ad esclusione di localizzate sistemazioni stradali, rimozione di materiali, recinzione, attrezzature, rottami alberature, messi in opera di idonee misure di sicurezza a protezione dei muretti di recinzioni incompleti, posti a confine dei lotti non ancora edificati, pulizia del manto stradale e ripassa fattura della segnaletica orizzontale.

Pertanto e per una minima parte le opere di urbanizzazione non sono state collaudate delle opere indicate dal collaboratore dovranno essere realizzate, anche se lo scrivente durante sopralluogo non ha potuto verificare quanto lamentato dal collaboratore poiché il sopralluogo è stato effettuato nell'estate del 2021, e quindi le opere di urbanizzazione rappresentavano già 5+6 anni di vetustà. In ogni caso resterà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere di incombente, ed ogni correlato costo, per il completamento delle opere di urbanizzazione, per ogni opere di completamento che dovesse essere richiesta dall'amministrazione comunale.

Confini.

Confini: Area pubblica su due lati, mapp. 540, mapp 579, ovvero.

Possesso del terreno edificabile.

Il terreno edificabili in parola è nella disponibilità della attuale proprietaria [REDACTED]

Provenienza dei beni in stima.

Il terreno edificabile è pervenuto all'attuale proprietà in forza di Atto di

mutamento di denominazione/ragione sociale e rettifica di intestazione Notaio Covri Elena del 11/03/2016 rep. 30461/9534.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla [redacted] in forza di atto di compravendita Notaio Covri Elena del 19/12/2011 rep. 26707/7610.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla [redacted] con sede in [redacted], con Atto Notaio Giovanni Varchetta del 10/07/2009 rep. 95562/27226, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95587/27239, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95588/27240, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95589/27241, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95590/27242, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95591/27243, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95592/27244.

I dante causa precedenti erano proprietari per giusti titoli.

In relazione al terreno edificabile in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nel rogito di provenienza e/o in quanto presenti per destinazione, e/o per costituzione e trascritte.

Iscrizioni ipotecarie e Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli.

Alla data del 14/12/2021, erano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli per.

Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Verona – Banco San Geminiano San Prospero Immobiliare Miramonti S.p.A., derivante Atto Notaio Giovanni Varchetta del 14/07/2009 rep. 95594/27246;

Importo ipoteca € 7.500.000,00;

Iscritta a Reggio Emilia in data 03/08/2009 ai nn. reg. part. 4446 ed al reg. gen. 18544.

Ipoteca Giudiziale a favore di Gestione Servizi Immobiliari S.r.l. con sede in Genova i contro [redacted]

[redacted] derivante Atto Giudiziario del Tribunale di Genova del 13/01/2016 rep. 109;

Importo ipoteca €. 858.492,62;

Importo spese e acc. €. 100.000,00;

Con condizione risolutiva per durata;

Iscritta a Reggio Emilia in data 20/11/2018 ai nn. reg. part. 4119 ed al reg. gen. 24990.

Conformità edilizia/urbanistica.

Si rimanda integralmente quanto indicato nel Piano Particolareggiato citato, compreso ogni onere e obbligo a carico dell'utilizzante (e di ogni suo successivo avente causa), per il rispetto di ogni norma e regolamento vigente al momento

dell'eventuale edificazione sui terreni in parola.

L'eventuale aggiudicatario non potrà sollevare eccezione alcuna in merito alla tipologia edilizia e alla eventuale obbligatorietà di realizzare edifici di "edilizia convenzionata", con ogni obbligo ed adempimento in tal senso che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario medesimo.

Conformità catastale.

Dal raffronto tra l'estratto di mappa visionato e lo stato di luoghi non sono state riscontrate particolari difformità, precisando che non sono state fatte alcune verifiche in relazione agli effettivi confini dei terreni edificabili in quanto all'atto del sopralluogo nessun confine era completamente materializzato e/o verificabile.

Ogni eventuale adattamento e regolarizzazione della mappa catastale in funzione di eventuali difformità sulle dividenti di confine catastale (compreso ogni onere ed incombente nessuno escluso) sarà da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario poiché nessuna specifica verifica dei confini e della loro esatta posizione viene effettuata in sede di stima.

Criterio di stima.

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie catastale indicata.

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima.

Si precisa che l'eventuale aggiudicatario si accollerà ogni onere ed incombente, nessuno escluso per ogni adempimento previsto nella Convenzione Edilizia/Urbanistica sopra citata.

Nella stima si terrà conto della destinazione d'uso di quanto verosimilmente realizzabile ed edificabile nello specifico lotto valutato, anche in considerazione della tipologia edilizia prevista nel Piano Particolareggiato approvato.

Considerato i termini degli adempimenti indicati nella sopracitata Convenzione Edilizia/Urbanistica saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere ed incombente, anche derivante dalla circostanza che non possa essere più realizzabile, o realizzabile in termini diversi in funzione di modifica dello strumento urbanistico.

Pertanto sarà a carico dell'acquirente, con ogni onere di incombente che derivasse dalla circostanza che l'edificazione prevista non fosse più eseguibile e realizzabile successivamente alla scadenza dei termini indicati nella sopra indicata Convenzione Edilizia/Urbanistica.

Sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere di incombente, nessuno escluso, derivante dalla circostanza che la Convenzione Urbanistica interessa anche mappali di terzi e non oggetto di della presente stima, così come sarà a carico

dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente per diritti da far valere e/o da subire derivante da tale circostanza, e la cui incidenza è già compresa nei valori di stima espressi a corpo.

Sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario ogni onere incombente necessario per l'edificazione nei termini indicati nella Convenzione Urbanistica e nei vigenti regolamenti strumenti urbanistici.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'attualità.

La stima è a corpo.

Stima.

Per il terreno edificabile come sopra descritto, ed in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

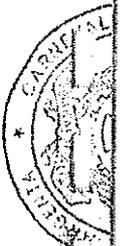
	m	E	S					
Terreno edificabile	19	580		mq.	1 884,00	€./mq.	80,00 = €.	150 720,00

centocinquantamilasettecentoventi / 00'

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà del terreno edificabile sito in Comune di Cavriago (RE), il tutto come descritto nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stima complessivamente ed in cifra tonda, in

€ 150 720,00== (euro centocinquantamilasettecentoventi /00)

* * * * *



9) LOTTO H).

Quota di 1/1 della piena proprietà di lotto edificabile, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), loc. Roncaglio, denominato nel PUA come "Lotto 37", via Luigi Emore Gilli.

Identificazione Catastale.

L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago (RE),

- foglio 39, mapp. 617, semin arbor, classe 2, mq 803, r.a € 6,84.

L'immobile, come sopra elencato, è intestato a:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED],
c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si allegano visure catastali storiche.

Descrizione del terreno.

Trattasi di terreno edificabile, libero, facente parte del Piano Particolareggiato denominato Comparto Residenziale "AN.1/b Roncaglio, che si estende tra le vie Don Pacifico Vellani, via Luigi Emore Gilli, via Teofilo Calcagnini, via Luigi Frati, via Dante Alighieri.

Nel Piano Particolareggiato di cui alla Convenzione Urbanistica il lotto in parola viene indicato e denominato nel PUA "Lotto 37", con destinazione commerciale direzionale e tipologia edilizia libera, precisando comunque che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le verifiche, nessuna esclusa, di natura urbanistica per verificare l'effettiva natura edificabile indicata nel piano particolareggiato, e della verifica delle caratteristiche, consistenza e della tipologia di quanto edificabile.

Superficie catastale mq. 803.

Inquadramento urbanistico.

Il terreno in parola è inquadrato urbanisticamente come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato,

- visto il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- vista la Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;
- vista la Legge Regionale 21/12/2017 n. 24;
- visti gli atti d'Ufficio;
- visto l'art.80 dello Statuto Comunale;
- visti gli strumenti urbanistici vigenti;

si certifica che le prescrizioni urbanistiche contenute nel PSC, nel RUE e nel PUA vigenti, sono le seguenti:

Foglio 19 mappali 579 - 580 - 596 - 603 - 605 - 606 - 608 - 612 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 731:

Area classificata come territorio urbanizzabile, identificato come "Ambito di nuovo insediamento" denominato "AN.1b", disciplinata dagli artt. 34-35-36-37bis delle Norme del PSC, da specifica scheda d'ambito e dall' art. 50 delle Norme del RUE.

Le aree in oggetto sono incluse nel PUA approvato con delibera di C.C. n. 26 del 15/04/2009 e successiva variante, e sono destinati ad area edificabile.

La classificazione acustica del territorio comunale, include i mappali all'interno dell'area di "classe III stato di fatto".

I terreni sono edificabili in forza di Piano Particolareggiato (con PUA approvato) con Convenzione Notaio Giovanni Varchetta di Reggio Emilia in data 14/07/2009, rep. n. 95593/27245, trascritto a Reggio Emilia il 30/07/2009 al il 31 luglio 2009 a r.p. 10885.

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate in forza di Permesso di Costruire del 08/09/2009 prot. n. 3480, e SCIA per Variante in Corso d'opera.

Si precisa che risulta redatto verbale di visita e certificato di collaudo in data 18/06/2014, Prot. 6810, che certifica che le opere di urbanizzazione sono collaudabili, ad esclusione di localizzate sistemazioni stradali, rimozione di materiali, recinzione, attrezzature, rottami alberature, messi in opera di idonee misure di sicurezza a protezione dei muretti di recinzioni incompleti, posti a confine dei lotti non ancora edificati, pulizia del manto stradale e ripassa fattura della segnaletica orizzontale.

Pertanto e per una minima parte le opere di urbanizzazione non sono state collaudate delle opere indicate dal collaboratore dovranno essere realizzate, anche se lo scrivente durante sopralluogo non ha potuto verificare quanto lamentato dal collaboratore poiché il sopralluogo è stato effettuato nell'estate del 2021, e quindi le opere di urbanizzazione rappresentavano già 5+6 anni di vetustà. In ogni caso resterà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere di incombenza, ed ogni correlato costo, per il completamento delle opere di urbanizzazione, per ogni opere di completamento che dovesse essere richiesta dall'amministrazione comunale.

Confini.

Confini: Area pubblica su due lati, mapp. 697, mapp 618, ovvero.

Possesso del terreno edificabile.

Il terreno edificabili in parola è nella disponibilità della attuale proprietaria [REDACTED]

Provenienza dei beni in stima.

Il terreno edificabile è pervenuto all'attuale proprietà in forza di Atto di



mutamento di denominazione/ragione sociale e rettifica di intestazione Notaio Covri Elena del 11/03/2016 rep. 30461/9534.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla società [redacted] in forza di atto di compravendita Notaio Covri Elena del 19/12/2011 rep. 26707/7610.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla [redacted] con sede in [redacted], con Atto Notaio Giovanni Varchetta del 10/07/2009 rep. 95562/27226, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95587/27239, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95588/27240, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95589/27241, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95590/27242, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95591/27243, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95592/27244.

I dante causa precedenti erano proprietari per giusti titoli.

In relazione al terreno edificabile in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nel rogito di provenienza e/o in quanto presenti per destinazione, e/o per costituzione e trascritte.

Iscrizioni ipotecarie e Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli.

Alla data del 14/12/2021, erano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli per.

Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Verona – Banco San Geminiano San Prospero Immobiliare Miramonti S.p.A., derivante Atto Notaio Giovanni Varchetta del 14/07/2009 rep. 95594/27246;

Importo ipoteca € 7.500.000,00;

Iscritta a Reggio Emilia in data 03/08/2009 ai nn. reg. part. 4446 ed al reg. gen. 18544.

Ipoteca Giudiziale a favore di Gestione Servizi Immobiliari S.r.l. con sede in Genova i contro [redacted]

derivante Atto Giudiziario del Tribunale di Genova del 13/01/2016 rep. 109;

Importo ipoteca €. 858.492,62;

Importo spese e acc. €. 100.000,00;

Con condizione risolutiva per durata;

Iscritta a Reggio Emilia in data 20/11/2018 ai nn. reg. part. 4119 ed al reg. gen. 24990.

Conformità edilizia/urbanistica.

Si rimanda integralmente quanto indicato nel Piano Particolareggiato citato, compreso ogni onere e obbligo a carico dell'utilizzante (e di ogni suo successivo avente causa), per il rispetto di ogni norma e regolamento vigente al momento

dell'eventuale edificazione sui terreni in parola.

L'eventuale aggiudicatario non potrà sollevare eccezione alcuna in merito alla tipologia edilizia e alla eventuale obbligatorietà di realizzare edifici di "edilizia convenzionata", con ogni obbligo ed adempimento in tal senso che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario medesimo.

Conformità catastale.

Dal raffronto tra l'estratto di mappa visionato e lo stato di luoghi non sono state riscontrate particolari difformità, precisando che non sono state fatte alcune verifiche in relazione agli effettivi confini dei terreni edificabili in quanto all'atto del sopralluogo nessun confine era completamente materializzato e/o verificabile.

Ogni eventuale adattamento e regolarizzazione della mappa catastale in funzione di eventuali difformità sulle dividenti di confine catastale (compreso ogni onere ed incombente nessuno escluso) sarà da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario poiché nessuna specifica verifica dei confini e della loro esatta posizione viene effettuata in sede di stima.

Criterio di stima.

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie catastale indicata.

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima.

Si precisa che l'eventuale aggiudicatario si accollerà ogni onere ed incombente, nessuno escluso per ogni adempimento previsto nella Convenzione Edilizia/Urbanistica sopra citata.

Nella stima si terrà conto della destinazione d'uso di quanto verosimilmente realizzabile ed edificabile nello specifico lotto valutato, anche in considerazione della tipologia edilizia prevista nel Piano Particolareggiato approvato.

Considerato i termini degli adempimenti indicati nella sopracitata Convenzione Edilizia/Urbanistica saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere ed incombente, anche derivante dalla circostanza che non possa essere più realizzabile, o realizzabile in termini diversi in funzione di modifica dello strumento urbanistico.

Pertanto sarà a carico dell'acquirente, con ogni onere di incombente che derivasse dalla circostanza che l'edificazione prevista non fosse più eseguibile e realizzabile successivamente alla scadenza dei termini indicati nella sopra indicata Convenzione Edilizia/Urbanistica.

Sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere di incombente, nessuno escluso, derivante dalla circostanza che la Convenzione Urbanistica interessa anche mappali di terzi e non oggetto di della presente stima, così come sarà a carico

dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente per diritti da far valere e/o da subire derivante da tale circostanza, e la cui incidenza è già compresa nei valori di stima espressi a corpo.

Sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario ogni onere incombente necessario per l'edificazione nei termini indicati nella Convenzione Urbanistica e nei vigenti regolamenti strumenti urbanistici.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'attualità.

La stima è a corpo.

Stima.

Per il terreno edificabile come sopra descritto, ed in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	4	8	9				
Terreno edificabile	19	617	mq.	803,00	€/mq.	100,00	= €. 80 300,00
							ottantamilatrecento / 00

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà del terreno edificabile sito in Comune di Cavriago (RE), il tutto come descritto nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stima complessivamente ed in cifra tonda,

in € 80.300,00 (ottantamilatrecento / 00)

* * * *

10) LOTTO I).

Quota di 1/1 della piena proprietà di lotto edificabile, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), loc. Roncaglio, denominato nel PUA come "Lotto 38", via Luigi Emore Gilli.

Identificazione Catastale.

L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago (RE),

- foglio 39, mapp. 618, semin arbor, classe 2, mq 803, r.a € 6,84.

L'immobile, come sopra elencato, è intestato a:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]),
c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si allegano visure catastali storiche.

Descrizione del terreno.

Trattasi di terreno edificabile, libero, facente parte del Piano Particolareggiato denominato Comparto Residenziale "AN.1/b Roncaglio, che si estende tra le vie Don Pacifico Vellani, via Luigi Emore Gilli, via Teofilo Calcagnini, via Luigi Frati, via Dante Alighieri.

Nel Piano Particolareggiato di cui alla Convenzione Urbanistica il lotto in parola viene indicato e denominato nel PUA "Lotto 38", con destinazione commerciale/direzionale e tipologia edilizia libera, precisando comunque che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le verifiche, nessuna esclusa, di natura urbanistica per verificare l'effettiva natura edificabile indicata nel piano particolareggiato, e della verifica delle caratteristiche, consistenza e della tipologia di quanto edificabile.

Superficie catastale mq. 803.

Inquadramento urbanistico.

Il terreno in parola è inquadrato urbanisticamente come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato,

- visto il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- vista la Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;
- vista la Legge Regionale 21/12/2017 n. 24;
- visti gli atti d'Ufficio;
- visto l'art.80 dello Statuto Comunale;
- visti gli strumenti urbanistici vigenti;

si certifica che le prescrizioni urbanistiche contenute nel PSC, nel RUE e nel PUA vigenti, sono le seguenti:

Foglio 19 mappali 579 - 580 - 596 - 603 - 605 - 606 - 608 - 612 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 731:

Area classificata come territorio urbanizzabile, identificato come "Ambito di nuovo insediamento" denominato "AN.1b", disciplinata dagli artt. 34-35-36-37bis delle Norme del PSC, da specifica scheda d'ambito e dall' art. 50 delle Norme del RUE.

Le aree in oggetto sono incluse nel PUA approvato con delibera di C.C. n. 26 del 15/04/2009 e successiva variante, e sono destinati ad area edificabile.

La classificazione acustica del territorio comunale, include i mappali all'interno dell'area di "classe III stato di fatto".

I terreni sono edificabili in forza di Piano Particolareggiato (con PUA approvato) con Convenzione Notaio Giovanni Varchetta di Reggio Emilia in data 14/07/2009, rep. n. 95593/27245, trascritto a Reggio Emilia il 30/07/2009 al il 31 luglio 2009 a r.p. 10885.

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate in forza di Permesso di Costruire del 08/09/2009 prot. n. 3480, e SCIA per Variante in Corso d'opera.

Si precisa che risulta redatto verbale di visita e certificato di collaudo in data 18/06/2014, Prot. 6810, che certifica che le opere di urbanizzazione sono collaudabili, ad esclusione di localizzate sistemazioni stradali, rimozione di materiali, recinzione, attrezzature, rottami alberature, messi in opera di idonee misure di sicurezza a protezione dei muretti di recinzioni incompleti, posti a confine dei lotti non ancora edificati, pulizia del manto stradale e ripassa fattura della segnaletica orizzontale.

Pertanto e per una minima parte le opere di urbanizzazione non sono state collaudate delle opere indicate dal collaboratore dovranno essere realizzate, anche se lo scrivente durante sopralluogo non ha potuto verificare quanto lamentato dal collaboratore poiché il sopralluogo è stato effettuato nell'estate del 2021, e quindi le opere di urbanizzazione rappresentavano già 5+6 anni di vetustà. In ogni caso resterà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere di incombente, ed ogni correlato costo, per il completamento delle opere di urbanizzazione, per ogni opere di completamento che dovesse essere richiesta dall'amministrazione comunale.

Confini.

Confini: Via Luigi Emore Gilli, area pubblica su tre lati, mapp 617, ovvero.

Possesso del terreno edificabile.

Il terreno edificabili in parola è nella disponibilità della attuale proprietaria [REDACTED]

Provenienza dei beni in stima.

Il terreno edificabile è pervenuto all'attuale proprietà in forza di Atto di

mutamento di denominazione/ragione sociale e rettifica di intestazione Notaio Covri Elena del 11/03/2016 rep. 30461/9534.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla società [redacted] in forza di atto di compravendita Notaio Covri Elena del 19/12/2011 rep. 26707/7610.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla [redacted] con sede in [redacted], con Atto Notaio Giovanni Varchetta del 10/07/2009 rep. 95562/27226, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95587/27239, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95588/27240, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95589/27241, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95590/27242, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95591/27243, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95592/27244.

I dante causa precedenti erano proprietari per giusti titoli.

In relazione al terreno edificabile in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nel rogito di provenienza e/o in quanto presenti per destinazione, e/o per costituzione e trascritte.

Iscrizioni ipotecarie e Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli.

Alla data del 14/12/2021, erano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli per.

Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Verona – Banco San Geminiano San Prospero Immobiliare Miramonti S.p.A., derivante Atto Notaio Giovanni Varchetta del 14/07/2009 rep. 95594/27246;

Importo ipoteca € 7.500.000,00;

Iscritta a Reggio Emilia in data 03/08/2009 ai nn. reg. part. 4446 ed al reg. gen. 18544.

Ipoteca Giudiziale a favore di Gestione Servizi Immobiliari S.r.l. con sede in Genova i contro [redacted]

[redacted] derivante Atto Giudiziario del Tribunale di Genova del 13/01/2016 rep. 109;

Importo ipoteca €. 858.492,62;

Importo spese e acc. €. 100.000,00;

Con condizione risolutiva per durata;

Iscritta a Reggio Emilia in data 20/11/2018 ai nn. reg. part. 4119 ed al reg. gen. 24990.

Conformità edilizia/urbanistica.

Si rimanda integralmente quanto indicato nel Piano Particolareggiato citato, compreso ogni onere e obbligo a carico dell'utilizzante (e di ogni suo successivo avente causa), per il rispetto di ogni norma e regolamento vigente al momento

dell'eventuale edificazione sui terreni in parola.

L'eventuale aggiudicatario non potrà sollevare eccezione alcuna in merito alla tipologia edilizia e alla eventuale obbligatorietà di realizzare edifici di "edilizia convenzionata", con ogni obbligo ed adempimento in tal senso che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario medesimo.

Conformità catastale.

Dal raffronto tra l'estratto di mappa visionato e lo stato di luoghi non sono state riscontrate particolari difformità, precisando che non sono state fatte alcune verifiche in relazione agli effettivi confini dei terreni edificabili in quanto all'atto del sopralluogo nessun confine era completamente materializzato e/o verificabile.

Ogni eventuale adattamento e regolarizzazione della mappa catastale in funzione di eventuali difformità sulle dividenti di confine catastale (compreso ogni onere ed incombente nessuno escluso) sarà da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario poiché nessuna specifica verifica dei confini e della loro esatta posizione viene effettuata in sede di stima.

Criterio di stima.

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie catastale indicata. I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima.

Si precisa che l'eventuale aggiudicatario si accollerà ogni onere ed incombente, nessuno escluso per ogni adempimento previsto nella Convenzione Edilizia/Urbanistica sopra citata.

Nella stima si terrà conto della destinazione d'uso di quanto verosimilmente realizzabile ed edificabile nello specifico lotto valutato, anche in considerazione della tipologia edilizia prevista nel Piano Particolareggiato approvato.

Considerato i termini degli adempimenti indicati nella sopracitata Convenzione Edilizia/Urbanistica saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere ed incombente, anche derivante dalla circostanza che non possa essere più realizzabile, o realizzabile in termini diversi in funzione di modifica dello strumento urbanistico.

Pertanto sarà a carico dell'acquirente, con ogni onere di incombente che derivasse dalla circostanza che l'edificazione prevista non fosse più eseguibile e realizzabile successivamente alla scadenza dei termini indicati nella sopra indicata Convenzione Edilizia/Urbanistica.

Sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere di incombente, nessuno escluso, derivante dalla circostanza che la Convenzione Urbanistica interessa anche mappali di terzi e non oggetto di della presente stima, così come sarà a carico

dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente per diritti da far valere e/o da subire derivante da tale circostanza, e la cui incidenza è già compresa nei valori di stima espressi a corpo.

Sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario ogni onere incombente necessario per l'edificazione nei termini indicati nella Convenzione Urbanistica e nei vigenti regolamenti strumenti urbanistici.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'attualità.

La stima è a corpo.

Stima.

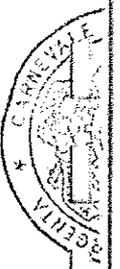
Per il terreno edificabile come sopra descritto, ed in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	4	8	5				
Terreno edificabile	19	618	mq.	803,00	€/mq.	100,00	= €. 80 300,00
							ottantamilatrecento / 00

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà del terreno edificabile sito in Comune di Cavriago (RE), il tutto come descritto nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stima complessivamente ed in cifra tonda,

in € 80.300,00 (ottantamilatrecento / 00)



11) LOTTO L).

Quota di 1/1 della piena proprietà di lotto edificabile, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), loc. Roncaglio, denominato nel PUA come "Lotto 31", via Don Pacifico Vellani, via Luigi Emore Gilli.

Identificazione Catastale.

L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago (RE),

- foglio 39, mapp. 619, semin arbor, classe 2, mq 836, r.a € 6,84.

L'immobile, come sopra elencato, è intestato a:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]),
c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si allegano visure catastali storiche.

Descrizione del terreno.

Trattasi di terreno edificabile, libero, facente parte del Piano Particolareggiato denominato Comparto Residenziale "AN.1/b Roncaglio, che si estende tra le vie Don Pacifico Vellani, via Luigi Emore Gilli, via Teofilo Calcagnini, via Luigi Frati, via Dante Alighieri.

Nel Piano Particolareggiato di cui alla Convenzione Urbanistica il lotto in parola viene indicato e denominato nel PUA "Lotto 31", con destinazione residenziale e tipologia edilizia libera, precisando comunque che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le verifiche, nessuna esclusa, di natura urbanistica per verificare l'effettiva natura edificabile indicata nel piano particolareggiato, e della verifica delle caratteristiche, consistenza e della tipologia di quanto edificabile.

Superficie catastale mq. 836.

Inquadramento urbanistico.

Il terreno in parola e inquadrato urbanisticamente come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato,

- visto il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- vista la Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;
- vista la Legge Regionale 21/12/2017 n. 24;
- visti gli atti d'Ufficio;

visto l'art.80 dello Statuto Comunale;

visti gli strumenti urbanistici vigenti;

si certifica che le prescrizioni urbanistiche contenute nel PSC, nel RUE e nel PUA vigenti, sono le seguenti:

Foglio 19 mappali 579 - 580 - 596 - 603 - 605 - 606 - 608 - 612 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 731:

Area classificata come territorio urbanizzabile, identificato come "Ambito di

nuovo insediamento" denominato "AN.1b", disciplinata dagli artt. 34-35-36-37bis delle Norme del PSC, da specifica scheda d'ambito e dall' art. 50 delle Norme del RUE.

Le aree in oggetto sono incluse nel PUA approvato con delibera di C.C. n. 26 del 15/04/2009 e successiva variante, e sono destinati ad area edificabile.

La classificazione acustica del territorio comunale, include i mappali all'interno dell'area di "classe III stato di fatto".

I terreni sono edificabili in forza di Piano Particolareggiato (con PUA approvato) con Convenzione Notaio Giovanni Varchetta di Reggio Emilia in data 14/07/2009, rep. n. 95593/27245, trascritto a Reggio Emilia il 30/07/2009 al il 31 luglio 2009 a r.p. 10885.

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate in forza di Permesso di Costruire del 08/09/2009 prot. n. 3480, e SCIA per Variante in Corso d'opera.

Si precisa che risulta redatto verbale di visita e certificato di collaudo in data 18/06/2014, Prot. 6810, che certifica che le opere di urbanizzazione sono collaudabili, ad esclusione di localizzate sistemazioni stradali, rimozione di materiali, recinzione, attrezzature, rottami alberature, messi in opera di idonee misure di sicurezza a protezione dei muretti di recinzioni incompleti, posti a confine dei lotti non ancora edificati, pulizia del manto stradale e ripassa fattura della segnaletica orizzontale.

Pertanto e per una minima parte le opere di urbanizzazione non sono state collaudate delle opere indicate dal collaboratore dovranno essere realizzate, anche se lo scrivente durante sopralluogo non ha potuto verificare quanto lamentato dal collaboratore poiché il sopralluogo è stato effettuato nell'estate del 2021, e quindi le opere di urbanizzazione rappresentavano già 5+6 anni di vetustà. In ogni caso resterà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere di incombente, ed ogni correlato costo, per il completamento delle opere di urbanizzazione, per ogni opere di completamento che dovesse essere richiesta dall'amministrazione comunale.

Confini.

Confini: Via Luigi Emore Gilli, via Don Pacifico Vellani ,area pubblica su due lati, mapp 620, ovvero.

Possesso del terreno edificabile.

Il terreno edificabili in parola è nella disponibilità della attuale proprietaria [REDACTED]

Provenienza dei beni in stima.

Il terreno edificabile è pervenuto all'attuale proprietà in forza di Atto di

mutamento di denominazione/ragione sociale e rettifica di intestazione Notaio Covri Elena del 11/03/2016 rep. 30461/9534.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla [redacted] in forza di atto di compravendita Notaio Covri Elena del 19/12/2011 rep. 26707/7610.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla [redacted] con sede in [redacted], con Atto Notaio Giovanni Varchetta del 10/07/2009 rep. 95562/27226, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95587/27239, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95588/27240, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95589/27241, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95590/27242, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95591/27243, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95592/27244.

I dante causa precedenti erano proprietari per giusti titoli.

In relazione al terreno edificabile in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nel rogito di provenienza e/o in quanto presenti per destinazione, e/o per costituzione e trascritte.

Iscrizioni ipotecarie e Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli.

Alla data del 14/12/2021, erano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli per.

Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Verona – Banco San Geminiano San Prospero Immobiliare Miramonti S.p.A., derivante Atto Notaio Giovanni Varchetta del 14/07/2009 rep. 95594/27246;

Importo ipoteca € 7.500.000,00;

Iscritta a Reggio Emilia in data 03/08/2009 ai nn. reg. part. 4446 ed al reg. gen. 18544.

Ipoteca Giudiziale a favore di Gestione Servizi Immobiliari S.r.l. con sede in Genova i contro [redacted]

derivante Atto Giudiziario del Tribunale di Genova del 13/01/2016 rep. 109;

Importo ipoteca €. 858.492,62;

Importo spese e acc. €. 100.000,00;

Con condizione risolutiva per durata;

Iscritta a Reggio Emilia in data 20/11/2018 ai nn. reg. part. 4119 ed al reg. gen. 24990.

Conformità edilizia/urbanistica.

Si rimanda integralmente quanto indicato nel Piano Particolareggiato citato, compreso ogni onere e obbligo a carico dell'utilizzante (e di ogni suo successivo avente causa), per il rispetto di ogni norma e regolamento vigente al momento

dell'eventuale edificazione sui terreni in parola.

L'eventuale aggiudicatario non potrà sollevare eccezione alcuna in merito alla tipologia edilizia e alla eventuale obbligatorietà di realizzare edifici di "edilizia convenzionata", con ogni obbligo ed adempimento in tal senso che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario medesimo.

Conformità catastale.

Dal raffronto tra l'estratto di mappa visionato e lo stato di luoghi non sono state riscontrate particolari difformità, precisando che non sono state fatte alcune verifiche in relazione agli effettivi confini dei terreni edificabili in quanto all'atto del sopralluogo nessun confine era completamente materializzato e/o verificabile.

Ogni eventuale adattamento e regolarizzazione della mappa catastale in funzione di eventuali difformità sulle dividenti di confine catastale (compreso ogni onere ed incombente nessuno escluso) sarà da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario poiché nessuna specifica verifica dei confini e della loro esatta posizione viene effettuata in sede di stima.

Criterio di stima.

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie catastale indicata.

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima.

Si precisa che l'eventuale aggiudicatario si accollerà ogni onere ed incombente, nessuno escluso per ogni adempimento previsto nella Convenzione Edilizia/Urbanistica sopra citata.

Nella stima si terrà conto della destinazione d'uso di quanto verosimilmente realizzabile ed edificabile nello specifico lotto valutato, anche in considerazione della tipologia edilizia prevista nel Piano Particolareggiato approvato.

Considerato i termini degli adempimenti indicati nella sopracitata Convenzione Edilizia/Urbanistica saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere ed incombente, anche derivante dalla circostanza che non possa essere più realizzabile, o realizzabile in termini diversi in funzione di modifica dello strumento urbanistico.

Pertanto sarà a carico dell'acquirente, con ogni onere di incombente che derivasse dalla circostanza che l'edificazione prevista non fosse più eseguibile e realizzabile successivamente alla scadenza dei termini indicati nella sopra indicata Convenzione Edilizia/Urbanistica.

Sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere di incombente, nessuno escluso, derivante dalla circostanza che la Convenzione Urbanistica interessa anche mappali di terzi e non oggetto di della presente stima, così come sarà a carico

dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente per diritti da far valere e/o da subire derivante da tale circostanza, e la cui incidenza è già compresa nei valori di stima espressi a corpo.

Sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario ogni onere incombente necessario per l'edificazione nei termini indicati nella Convenzione Urbanistica e nei vigenti regolamenti strumenti urbanistici.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'attualità.

La stima è a corpo.

Stima.

Per il terreno edificabile come sopra descritto, ed in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gili, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	l	e	s				
Terreno edificabile	19	619		mq.	836,00 €./mq.	120,00 = €.	100 320,00
							centomilatrecentoventi / 00

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà del terreno edificabile sito in Comune di Cavriago (RE), il tutto come descritto nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stima complessivamente ed in cifra tonda,

in € 100.320,00 (centomilatrecentoventi / 00)

12) LOTTO M).

Quota di 1/1 della piena proprietà di lotto edificabile, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), loc. Roncaglio, denominato nel PUA come "Lotto 33", via Luigi Emore Gilli.

Identificazione Catastale.

L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago (RE),
- foglio 39, mapp. 621, semin arbor, classe 2, mq 940, r.a € 8,01.

L'immobile, come sopra elencato, è intestato a:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]),
c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si allegano visure catastali storiche.

Descrizione del terreno.

Trattasi di terreno edificabile, libero, facente parte del Piano Particolareggiato denominato Comparto Residenziale "AN.1/b Roncaglio, che si estende tra le vie Don Pacifico Vellani, via Luigi Emore Gilli, via Teofilo Calcagnini, via Luigi Frati, via Dante Alighieri.

Nel Piano Particolareggiato di cui alla Convenzione Urbanistica il lotto in parola viene indicato e denominato nel PUA "Lotto 33", con destinazione residenziale e tipologia edilizia libera, precisando comunque che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le verifiche, nessuna esclusa, di natura urbanistica per verificare l'effettiva natura edificabile indicata nel piano particolareggiato, e della verifica delle caratteristiche, consistenza e della tipologia di quanto edificabile.

Superficie catastale mq. 940.

Inquadramento urbanistico.

Il terreno in parola e inquadrato urbanisticamente come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato,

- visto il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- vista la Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;
- vista la Legge Regionale 21/12/2017 n. 24;
- visti gli atti d'Ufficio;
- visto l'art.80 dello Statuto Comunale;
- visti gli strumenti urbanistici vigenti;

si certifica che le prescrizioni urbanistiche contenute nel PSC, nel RUE e nel PUA vigenti, sono le seguenti:

Foglio 19 mappali 579 - 580 - 596 - 603 - 605 - 606 - 608 - 612 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 731:

Area classificata come territorio urbanizzabile, identificato come "Ambito di



nuovo insediamento" denominato "AN.1b", disciplinata dagli artt. 34-35-36-37bis delle Norme del PSC, da specifica scheda d'ambito e dall' art. 50 delle Norme del RUE.

Le aree in oggetto sono incluse nel PUA approvato con delibera di C.C. n. 26 del 15/04/2009 e successiva variante, e sono destinati ad area edificabile.

La classificazione acustica del territorio comunale, include i mappali all'interno dell'area di "classe III stato di fatto".

I terreni sono edificabili in forza di Piano Particolareggiato (con PUA approvato) con Convenzione Notaio Giovanni Varchetta di Reggio Emilia in data 14/07/2009, rep. n. 95593/27245, trascritto a Reggio Emilia il 30/07/2009 al il 31 luglio 2009 a r.p. 10885.

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate in forza di Permesso di Costruire del 08/09/2009 prot. n. 3480, e SCIA per Variante in Corso d'opera.

Si precisa che risulta redatto verbale di visita e certificato di collaudo in data 18/06/2014, Prot. 6810, che certifica che le opere di urbanizzazione sono collaudabili, ad esclusione di localizzate sistemazioni stradali, rimozione di materiali, recinzione, attrezzature, rottami alberature, messi in opera di idonee misure di sicurezza a protezione dei muretti di recinzioni incompleti, posti a confine dei lotti non ancora edificati, pulizia del manto stradale e ripassa fattura della segnaletica orizzontale.

Pertanto e per una minima parte le opere di urbanizzazione non sono state collaudate delle opere indicate dal collaboratore dovranno essere realizzate, anche se lo scrivente durante sopralluogo non ha potuto verificare quanto lamentato dal collaboratore poiché il sopralluogo è stato effettuato nell'estate del 2021, e quindi le opere di urbanizzazione rappresentavano già 5+6 anni di vetustà. In ogni caso resterà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere di incombente, ed ogni correlato costo, per il completamento delle opere di urbanizzazione, per ogni opere di completamento che dovesse essere richiesta dall'amministrazione comunale.

Confini.

Confini: Via Luigi Emore Gilli, area pubblica, mapp 620, ovvero.

Possesso del terreno edificabile.

Il terreno edificabili in parola è nella disponibilità della attuale proprietaria

Provenienza dei beni in stima.

Il terreno edificabile è pervenuto all'attuale proprietà in forza di Atto di mutamento di denominazione/ragione sociale e rettifica di intestazione Notaio

Covri Elena del 11/03/2016 rep. 30461/9534.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla società [redacted] in forza di atto di compravendita Notaio Covri Elena del 19/12/2011 rep. 26707/7610.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla [redacted] con sede in [redacted] (), con Atto Notaio Giovanni Varchetta del 10/07/2009 rep. 95562/27226, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95587/27239, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95588/27240, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95589/27241, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95590/27242, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95591/27243, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95592/27244.

I dante causa precedenti erano proprietari per giusti titoli.

In relazione al terreno edificabile in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nel rogito di provenienza e/o in quanto presenti per destinazione, e/o per costituzione e trascritte.

Iscrizioni ipotecarie e Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli.

Alla data del 14/12/2021, erano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli per.

Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Verona – Banco San Geminiano San Prospero Immobiliare Miramonti S.p.A., derivante Atto Notaio Giovanni Varchetta del 14/07/2009 rep. 95594/27246;

Importo ipoteca € 7.500.000,00;

Iscritta a Reggio Emilia in data 03/08/2009 ai nn. reg. part. 4446 ed al reg. gen. 18544.

Ipoteca Giudiziale a favore di Gestione Servizi Immobiliari S.r.l. con sede in Genova i contro [redacted]

[redacted] derivante Atto Giudiziario del Tribunale di Genova del 13/01/2016 rep. 109;

Importo ipoteca €. 858.492,62;

Importo spese e acc. €. 100.000,00;

Con condizione risolutiva per durata;

Iscritta a Reggio Emilia in data 20/11/2018 ai nn. reg. part. 4119 ed al reg. gen. 24990.

Conformità edilizia/urbanistica.

Si rimanda integralmente quanto indicato nel Piano Particolareggiato citato, compreso ogni onere e obbligo a carico dell'utilizzante (e di ogni suo successivo avente causa), per il rispetto di ogni norma e regolamento vigente al momento dell'eventuale edificazione sui terreni in parola.

L'eventuale aggiudicatario non potrà sollevare eccezione alcuna in merito alla tipologia edilizia e alla eventuale obbligatorietà di realizzare edifici di "edilizia convenzionata", con ogni obbligo ed adempimento in tal senso che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario medesimo.

Conformità catastale.

Dal raffronto tra l'estratto di mappa visionato e lo stato di luoghi non sono state riscontrate particolari difformità, precisando che non sono state fatte alcune verifiche in relazione agli effettivi confini dei terreni edificabili in quanto all'atto del sopralluogo nessun confine era completamente materializzato e/o verificabile.

Ogni eventuale adattamento e regolarizzazione della mappa catastale in funzione di eventuali difformità sulle dividenti di confine catastale (compreso ogni onere ed incombente nessuno escluso) sarà da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario poiché nessuna specifica verifica dei confini e della loro esatta posizione viene effettuata in sede di stima.

Criterio di stima.

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie catastale indicata.

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima.

Si precisa che l'eventuale aggiudicatario si accollerà ogni onere ed incombente, nessuno escluso per ogni adempimento previsto nella Convenzione Edilizia/Urbanistica sopra citata.

Nella stima si terrà conto della destinazione d'uso di quanto verosimilmente realizzabile ed edificabile nello specifico lotto valutato, anche in considerazione della tipologia edilizia prevista nel Piano Particolareggiato approvato.

Considerato i termini degli adempimenti indicati nella sopracitata Convenzione Edilizia/Urbanistica saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere ed incombente, anche derivante dalla circostanza che non possa essere più realizzabile, o realizzabile in termini diversi in funzione di modifica dello strumento urbanistico.

Pertanto sarà a carico dell'acquirente, con ogni onere di incombente che derivasse dalla circostanza che l'edificazione prevista non fosse più eseguibile e realizzabile successivamente alla scadenza dei termini indicati nella sopra indicata Convenzione Edilizia/Urbanistica.

Sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere di incombente, nessuno escluso, derivante dalla circostanza che la Convenzione Urbanistica interessa anche mappali di terzi e non oggetto di della presente stima, così come sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente per diritti da far valere e/o da subire

derivante da tale circostanza, e la cui incidenza è già compresa nei valori di stima espressi a corpo.

Sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario ogni onere incombente necessario per l'edificazione nei termini indicati nella Convenzione Urbanistica e nei vigenti regolamenti strumenti urbanistici.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'attualità.

La stima è a corpo.

Stima.

Per il terreno edificabile come sopra descritto, ed in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	* * *					
Terreno edificabile	19 621	mq.	940,00 €./mq.	120,00 = €.	112 800,00	
				centododicimilaottocento / 00		

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà del terreno edificabile sito in Comune di Cavriago (RE), il tutto come descritto nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stima complessivamente ed in cifra tonda,

in € 112.800,00 (centododicimilaottocento / 00)

* * * *



13) LOTTO N).

Quota di 1/1 della piena proprietà di lotto edificabile, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), loc. Roncaglio, denominato nel PUA come "Lotto 32", via Don Pacifico Vellani.

Identificazione Catastale.

L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago (RE),

- foglio 39, mapp. 620, semin arbor, classe 2, mq 987, r.a € 8,41.

L'immobile, come sopra elencato, è intestato a:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED],

c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si allegano visure catastali storiche.

Descrizione del terreno.

Trattasi di terreno edificabile, libero, facente parte del Piano Particolareggiato denominato Comparto Residenziale "AN.1/b Roncaglio, che si estende tra le vie Don Pacifico Vellani, via Luigi Emore Gilli, via Teofilo Calcagnini, via Luigi Frati, via Dante Alighieri.

Nel Piano Particolareggiato di cui alla Convenzione Urbanistica il lotto in parola viene indicato e denominato nel PUA "Lotto 32", con destinazione residenziale e tipologia edilizia libera, precisando comunque che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le verifiche, nessuna esclusa, di natura urbanistica per verificare l'effettiva natura edificabile indicata nel piano particolareggiato, e della verifica delle caratteristiche, consistenza e della tipologia di quanto edificabile.

Superficie catastale mq. 987.

Inquadramento urbanistico.

Il terreno in parola è inquadrato urbanisticamente come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato,

visto il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

vista la Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;

vista la Legge Regionale 21/12/2017 n. 24;

visti gli atti d'Ufficio;

visto l'art.80 dello Statuto Comunale;

visti gli strumenti urbanistici vigenti;

si certifica che le prescrizioni urbanistiche contenute nel PSC, nel RUE e nel PUA vigenti, sono le seguenti:

Foglio 19 mappali 579 - 580 - 596 - 603 - 605 - 606 - 608 - 612 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 731:

Area classificata come territorio urbanizzabile, identificato come "Ambito di

nuovo insediamento" denominato "AN.1b", disciplinata dagli artt. 34-35-36-37bis delle Norme del PSC, da specifica scheda d'ambito e dall' art. 50 delle Norme del RUE.

Le aree in oggetto sono incluse nel PUA approvato con delibera di C.C. n. 26 del 15/04/2009 e successiva variante, e sono destinati ad area edificabile.

La classificazione acustica del territorio comunale, include i mappali all'interno dell'area di "classe III stato di fatto".

I terreni sono edificabili in forza di Piano Particolareggiato (con PUA approvato) con Convenzione Notaio Giovanni Varchetta di Reggio Emilia in data 14/07/2009, rep. n. 95593/27245, trascritto a Reggio Emilia il 30/07/2009 al il 31 luglio 2009 a r.p. 10885.

Le opere di urbanizzazione sono stare realizzate in forza di Permesso di Costruire del 08/09/2009 prot. n. 3480, e SCIA per Variante in Corso d'opera.

Si precisa che risulta redatto verbale di visita e certificato di collaudo in data 18/06/2014, Prot. 6810, che certifica che le opere di urbanizzazione sono collaudabili, ad esclusione di localizzate sistemazioni stradali, rimozione di materiali, recinzione, attrezzature, rottami alberature, messi in opera di idonee misure di sicurezza a protezione dei muretti di recinzioni incompleti, posti a confine dei lotti non ancora edificati, pulizia del manto stradale e ripassa fattura della segnaletica orizzontale.

Pertanto e per una minima parte le opere di urbanizzazione non sono state collaudate delle opere indicate dal collaboratore dovranno essere realizzate, anche se lo scrivente durante sopralluogo non ha potuto verificare quanto lamentato dal collaboratore poiché il sopralluogo è stato effettuato nell'estate del 2021, e quindi le opere di urbanizzazione rappresentavano già 5÷6 anni di vetustà. In ogni caso resterà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere di incombente, ed ogni correlato costo, per il completamento delle opere di urbanizzazione, per ogni opere di completamento che dovesse essere richiesta dall'amministrazione comunale.

Confini.

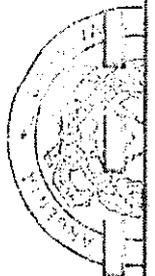
Confini: Via Don Pacifico Vellani, mapp 621, mapp 619, ovvero.

Possesso del terreno edificabile.

Il terreno edificabili in parola è nella disponibilità della attuale proprietaria [REDACTED]

Provenienza dei beni in stima.

Il terreno edificabile è pervenuto all'attuale proprietà in forza di Atto di mutamento di denominazione/ragione sociale e rettifica di intestazione Notaio



Covri Elena del 11/03/2016 rep. 30461/9534.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla [redacted] in forza di atto di compravendita Notaio Covri Elena del 19/12/2011 rep. 26707/7610.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla [redacted] con sede in [redacted], con Atto Notaio Giovanni Varchetta del 10/07/2009 rep. 95562/27226, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95587/27239, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95588/27240, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95589/27241, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95590/27242, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95591/27243, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95592/27244.

I dante causa precedenti erano proprietari per giusti titoli.

In relazione al terreno edificabile in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nel rogito di provenienza e/o in quanto presenti per destinazione, e/o per costituzione e trascritte.

Iscrizioni ipotecarie e Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli.

Alla data del 14/12/2021, erano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli per. **Ipoteca volontaria** a favore di Banca Popolare di Verona – Banco San Geminiano San Prospero Immobiliare Miramonti S.p.A., derivante Atto Notaio Giovanni Varchetta del 14/07/2009 rep. 95594/27246;

Importo ipoteca € 7.500.000,00;

Iscritta a Reggio Emilia in data 03/08/2009 ai nn. reg. part. 4446 ed al reg. gen. 18544.

Ipoteca Giudiziale a favore di Gestione Servizi Immobiliari S.r.l. con sede in Genova i contro [redacted]

[redacted] derivante Atto Giudiziario del Tribunale di Genova del 13/01/2016 rep. 109;

Importo ipoteca €. 858.492,62;

Importo spese e acc. €. 100.000,00;

Con condizione risolutiva per durata;

Iscritta a Reggio Emilia in data 20/11/2018 ai nn. reg. part. 4119 ed al reg. gen. 24990.

Conformità edilizia/urbanistica.

Si rimanda integralmente quanto indicato nel Piano Particolareggiato citato, compreso ogni onere e obbligo a carico dell'utilizzante (e di ogni suo successivo avente causa), per il rispetto di ogni norma e regolamento vigente al momento dell'eventuale edificazione sui terreni in parola.

L'eventuale aggiudicatario non potrà sollevare eccezione alcuna in merito alla tipologia edilizia e alla eventuale obbligatorietà di realizzare edifici di "edilizia convenzionata", con ogni obbligo ed adempimento in tal senso che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario medesimo.

Conformità catastale.

Dal raffronto tra l'estratto di mappa visionato e lo stato di luoghi non sono state riscontrate particolari difformità, precisando che non sono state fatte alcune verifiche in relazione agli effettivi confini dei terreni edificabili in quanto all'atto del sopralluogo nessun confine era completamente materializzato e/o verificabile.

Ogni eventuale adattamento e regolarizzazione della mappa catastale in funzione di eventuali difformità sulle dividenti di confine catastale (compreso ogni onere ed incumbente nessuno escluso) sarà da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario poiché nessuna specifica verifica dei confini e della loro esatta posizione viene effettuata in sede di stima.

Criterio di stima.

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie catastale indicata.

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima.

Si precisa che l'eventuale aggiudicatario si accollerà ogni onere ed incumbente, nessuno escluso per ogni adempimento previsto nella Convenzione Edilizia/Urbanistica sopra citata.

Nella stima si terrà conto della destinazione d'uso di quanto verosimilmente realizzabile ed edificabile nello specifico lotto valutato, anche in considerazione della tipologia edilizia prevista nel Piano Particolareggiato approvato.

Considerato i termini degli adempimenti indicati nella sopracitata Convenzione Edilizia/Urbanistica saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere ed incumbente, anche derivante dalla circostanza che non possa essere più realizzabile, o realizzabile in termini diversi in funzione di modifica dello strumento urbanistico.

Pertanto sarà a carico dell'acquirente, con ogni onere di incumbente che derivasse dalla circostanza che l'edificazione prevista non fosse più eseguibile e realizzabile successivamente alla scadenza dei termini indicati nella sopra indicata Convenzione Edilizia/Urbanistica.

Sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere di incumbente, nessuno escluso, derivante dalla circostanza che la Convenzione Urbanistica interessa anche mappali di terzi e non oggetto di della presente stima, così come sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incumbente per diritti da far valere e/o da subire



derivante da tale circostanza, e la cui incidenza è già compresa nei valori di stima espressi a corpo.

Sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario ogni onere incombente necessario per l'edificazione nei termini indicati nella Convenzione Urbanistica e nei vigenti regolamenti strumenti urbanistici.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'attualità.

La stima è a corpo.

Stima.

Per il terreno edificabile come sopra descritto, ed in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	f	m	s				
Terreno edificabile	19	620		mq.	987,00 €./mq.	120,00 = €.	118 440,00
							centodiciottomilaquattrocentoquaranta / 00

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà del terreno edificabile sito in Comune di Cavriago (RE), il tutto come descritto nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stima complessivamente ed in cifra tonda,

in € 118.440,00 (centodiciottomilaquattrocentoquaranta / 00)

* * * * *

14) LOTTO O).

Quota di 1/1 della piena proprietà di lotto edificabile, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), loc. Roncaglio, denominato nel PUA come "Lotto 26", via Don Pacifico Vellani.

Identificazione Catastale.

L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago (RE),

- foglio 39, mapp. 612, semin arbor, classe 2, mq 827, r.a € 7,05.

L'immobile, come sopra elencato, è intestato a:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]),
c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si allegano visure catastali storiche.

Descrizione del terreno.

Trattasi di terreno edificabile, libero, facente parte del Piano Particolareggiato denominato Comparto Residenziale "AN.1/b Roncaglio, che si estende tra le vie Don Pacifico Vellani, via Luigi Emore Gilli, via Teofilo Calcagnini, via Luigi Frati, via Dante Alighieri.

Nel Piano Particolareggiato di cui alla Convenzione Urbanistica il lotto in parola viene indicato e denominato nel PUA "Lotto 26", con destinazione residenziale e tipologia edilizia libera, precisando comunque che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le verifiche, nessuna esclusa, di natura urbanistica per verificare l'effettiva natura edificabile indicata nel piano particolareggiato, e della verifica delle caratteristiche, consistenza e della tipologia di quanto edificabile.

Superficie catastale mq. 827.

Inquadramento urbanistico.

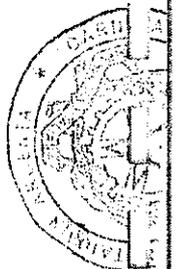
Il terreno in parola è inquadrato urbanisticamente come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato,

- visto il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- vista la Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;
- vista la Legge Regionale 21/12/2017 n. 24;
- visti gli atti d'Ufficio;
- visto l'art.80 dello Statuto Comunale;
- visti gli strumenti urbanistici vigenti;

si certifica che le prescrizioni urbanistiche contenute nel PSC, nel RUE e nel PUA vigenti, sono le seguenti:

Foglio 19 mappali 579 - 580 - 596 - 603 - 605 - 606 - 608 - 612 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 731:

Area classificata come territorio urbanizzabile, identificato come "Ambito di



nuovo insediamento" denominato "AN.1b", disciplinata dagli artt. 34-35-36-37bis delle Norme del PSC, da specifica scheda d'ambito e dall' art. 50 delle Norme del RUE.

Le aree in oggetto sono incluse nel PUA approvato con delibera di C.C. n. 26 del 15/04/2009 e successiva variante, e sono destinati ad area edificabile.

La classificazione acustica del territorio comunale, include i mappali all'interno dell'area di "classe III stato di fatto".

I terreni sono edificabili in forza di Piano Particolareggiato (con PUA approvato) con Convenzione Notaio Giovanni Varchetta di Reggio Emilia in data 14/07/2009, rep. n. 95593/27245, trascritto a Reggio Emilia il 30/07/2009 al il 31 luglio 2009 a r.p. 10885.

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate in forza di Permesso di Costruire del 08/09/2009 prot. n. 3480, e SCIA per Variante in Corso d'opera.

Si precisa che risulta redatto verbale di visita e certificato di collaudo in data 18/06/2014, Prot. 6810, che certifica che le opere di urbanizzazione sono collaudabili, ad esclusione di localizzate sistemazioni stradali, rimozione di materiali, recinzione, attrezzature, rottami alberature, messi in opera di idonee misure di sicurezza a protezione dei muretti di recinzioni incompleti, posti a confine dei lotti non ancora edificati, pulizia del manto stradale e ripassa fattura della segnaletica orizzontale.

Pertanto e per una minima parte le opere di urbanizzazione non sono state collaudate delle opere indicate dal collaboratore dovranno essere realizzate, anche se lo scrivente durante sopralluogo non ha potuto verificare quanto lamentato dal collaboratore poiché il sopralluogo è stato effettuato nell'estate del 2021, e quindi le opere di urbanizzazione rappresentavano già 5+6 anni di vetustà. In ogni caso resterà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere di incombente, ed ogni correlato costo, per il completamento delle opere di urbanizzazione, per ogni opere di completamento che dovesse essere richiesta dall'amministrazione comunale.

Confini.

Confini: Via Don Pacifico Vellani, mapp 655, mapp 562, ovvero.

Possesso del terreno edificabile.

Il terreno edificabili in parola è nella disponibilità della attuale proprietaria [REDACTED]

Provenienza dei beni in stima.

Il terreno edificabile è pervenuto all'attuale proprietà in forza di Atto di mutamento di denominazione/ragione sociale e rettifica di intestazione Notaio

Covri Elena del 11/03/2016 rep. 30461/9534.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla [redacted] in forza di atto di compravendita Notaio Covri Elena del 19/12/2011 rep. 26707/7610.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla [redacted] con sede in [redacted] (), con Atto Notaio Giovanni Varchetta del 10/07/2009 rep. 95562/27226, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95587/27239, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95588/27240, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95589/27241, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95590/27242, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95591/27243, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95592/27244.

I dante causa precedenti erano proprietari per giusti titoli.

In relazione al terreno edificabile in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nel rogito di provenienza e/o in quanto presenti per destinazione, e/o per costituzione e trascritte.

Iscrizioni ipotecarie e Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli.

Alla data del 14/12/2021, erano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli per.

Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Verona – Banco San Geminiano San Prospero Immobiliare Miramonti S.p.A., derivante Atto Notaio Giovanni Varchetta del 14/07/2009 rep. 95594/27246;

Importo ipoteca € 7.500.000,00;

Iscritta a Reggio Emilia in data 03/08/2009 ai nn. reg. part. 4446 ed al reg. gen. 18544.

Ipoteca Giudiziale a favore di Gestione Servizi Immobiliari S.r.l. con sede in Genova i contro [redacted]

[redacted] derivante Atto Giudiziario del Tribunale di Genova del 13/01/2016 rep. 109;

Importo ipoteca € 858.492,62;

Importo spese e acc. € 100.000,00;

Con condizione risolutiva per durata;

Iscritta a Reggio Emilia in data 20/11/2018 ai nn. reg. part. 4119 ed al reg. gen. 24990.

Conformità edilizia/urbanistica.

Si rimanda integralmente quanto indicato nel Piano Particolareggiato citato, compreso ogni onere e obbligo a carico dell'utilizzante (e di ogni suo successivo avente causa), per il rispetto di ogni norma e regolamento vigente al momento dell'eventuale edificazione sui terreni in parola.

L'eventuale aggiudicatario non potrà sollevare eccezione alcuna in merito alla tipologia edilizia e alla eventuale obbligatorietà di realizzare edifici di "edilizia convenzionata", con ogni obbligo ed adempimento in tal senso che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario medesimo.

Conformità catastale.

Dal raffronto tra l'estratto di mappa visionato e lo stato di luoghi non sono state riscontrate particolari difformità, precisando che non sono state fatte alcune verifiche in relazione agli effettivi confini dei terreni edificabili in quanto all'atto del sopralluogo nessun confine era completamente materializzato e/o verificabile.

Ogni eventuale adattamento e regolarizzazione della mappa catastale in funzione di eventuali difformità sulle dividenti di confine catastale (compreso ogni onere ed incombente nessuno escluso) sarà da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario poiché nessuna specifica verifica dei confini e della loro esatta posizione viene effettuata in sede di stima.

Criterio di stima.

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie catastale indicata.

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima.

Si precisa che l'eventuale aggiudicatario si accollerà ogni onere ed incombente, nessuno escluso per ogni adempimento previsto nella Convenzione Edilizia/Urbanistica sopra citata.

Nella stima si terrà conto della destinazione d'uso di quanto verosimilmente realizzabile ed edificabile nello specifico lotto valutato, anche in considerazione della tipologia edilizia prevista nel Piano Particolareggiato approvato.

Considerato i termini degli adempimenti indicati nella sopracitata Convenzione Edilizia/Urbanistica saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere ed incombente, anche derivante dalla circostanza che non possa essere più realizzabile, o realizzabile in termini diversi in funzione di modifica dello strumento urbanistico.

Pertanto sarà a carico dell'acquirente, con ogni onere di incombente che derivasse dalla circostanza che l'edificazione prevista non fosse più eseguibile e realizzabile successivamente alla scadenza dei termini indicati nella sopra indicata Convenzione Edilizia/Urbanistica.

Sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere di incombente, nessuno escluso, derivante dalla circostanza che la Convenzione Urbanistica interessa anche mappali di terzi e non oggetto di della presente stima, così come sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente per diritti da far valere e/o da subire

derivante da tale circostanza, e la cui incidenza è già compresa nei valori di stima espressi a corpo.

Sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario ogni onere incombente necessario per l'edificazione nei termini indicati nella Convenzione Urbanistica e nei vigenti regolamenti strumenti urbanistici.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'attualità.

La stima è a corpo.

Stima.

Per il terreno edificabile come sopra descritto, ed in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	+ € s					
Terreno edificabile	19 612	mq.	827,00 €./mq.	120,00 = €.	99 240,00	
						novantanovemiladuecentoquaranta / 00

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà del terreno edificabile sito in Comune di Cavriago (RE), il tutto come descritto nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stima complessivamente ed in cifra tonda,

in € 99.240,00 (novantanovemiladuecentoquaranta / 00)



15) LOTTO P).

Quota di 1/1 della piena proprietà di lotto edificabile, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), loc. Roncaglio, denominato nel PUA come "Lotto 30", via Luigi Emore Gilli.

Identificazione Catastale.

L'immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Cavriago (RE),

- foglio 39, mapp. 731, semin arbor, classe 2, mq 1001, r.a € 8,53.

L'immobile, come sopra elencato, è intestato a:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]),
c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si allegano visure catastali storiche.

Descrizione del terreno.

Trattasi di terreno edificabile, libero, facente parte del Piano Particolareggiato denominato Comparto Residenziale "AN.1/b Roncaglio, che si estende tra le vie Don Pacifico Vellani, via Luigi Emore Gilli, via Teofilo Calcagnini, via Luigi Frati, via Dante Alighieri.

Nel Piano Particolareggiato di cui alla Convenzione Urbanistica il lotto in parola viene indicato e denominato nel PUA "Lotto 30", con destinazione residenziale e tipologia edilizia libera, precisando comunque che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le verifiche, nessuna esclusa, di natura urbanistica per verificare l'effettiva natura edificabile indicata nel piano particolareggiato, e della verifica delle caratteristiche, consistenza e della tipologia di quanto edificabile.

Si precisa che la sagoma del mappale catastale non corrisponde con la sagoma del "lotto 30" originario indicato nel Piano Particolareggiato, con ogni onere ed incumbente, nessuno escluso, per ogni eventuale regolarizzazione urbanistica ed edilizia, che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Superficie catastale mq. 1.001.

Inquadramento urbanistico.

Il terreno in parola e inquadrato urbanisticamente come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato,

- visto il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- vista la Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;
- vista la Legge Regionale 21/12/2017 n. 24;
- visti gli atti d'Ufficio;
- visto l'art.80 dello Statuto Comunale;
- visti gli strumenti urbanistici vigenti;
- si certifica che le prescrizioni urbanistiche contenute nel PSC, nel RUE e nel PUA

vigenti, sono le seguenti:

Foglio 19 mappali 579 - 580 - 596 - 603 - 605 - 606 - 608 - 612 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 731:

Area classificata come territorio urbanizzabile, identificato come "Ambito di nuovo insediamento" denominato "AN.1b", disciplinata dagli artt. 34-35-36-37bis delle Norme del PSC, da specifica scheda d'ambito e dall' art. 50 delle Norme del RUE.

Le aree in oggetto sono incluse nel PUA approvato con delibera di C.C. n. 26 del 15/04/2009 e successiva variante, e sono destinati ad area edificabile.

La classificazione acustica del territorio comunale, include i mappali all'interno dell'area di "classe III stato di fatto".

I terreni sono edificabili in forza di Piano Particolareggiato (con PUA approvato) con Convenzione Notaio Giovanni Varchetta di Reggio Emilia in data 14/07/2009, rep. n. 95593/27245, trascritto a Reggio Emilia il 30/07/2009 al il 31 luglio 2009 a r.p. 10885.

Le opere di urbanizzazione sono stare realizzate in forza di Permesso di Costruire del 08/09/2009 prot. n. 3480, e SCIA per Variante in Corso d'opera.

Si precisa che risulta redatto verbale di visita e certificato di collaudo in data 18/06/2014, Prot. 6810, che certifica che le opere di urbanizzazione sono collaudabili, ad esclusione di localizzate sistemazioni stradali, rimozione di materiali, recinzione, attrezzature, rottami alberature, messi in opera di idonee misure di sicurezza a protezione dei muretti di recinzioni incompleti, posti a confine dei lotti non ancora edificati, pulizia del manto stradale e ripassa fattura della segnaletica orizzontale.

Pertanto e per una minima parte le opere di urbanizzazione non sono state collaudate delle opere indicate dal collaboratore dovranno essere realizzate, anche se lo scrivente durante sopralluogo non ha potuto verificare quanto lamentato dal collaboratore poiché il sopralluogo è stato effettuato nell'estate del 2021, e quindi le opere di urbanizzazione rappresentavano già 5÷6 anni di vetustà. In ogni caso resterà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere di incumbente, ed ogni correlato costo, per il completamento delle opere di urbanizzazione, per ogni opere di completamento che dovesse essere richiesta dall'amministrazione comunale.

Confini.

Confini: Via Luigi Emore Gilli, mapp. 730, mapp 678, ovvero.

Possesso del terreno edificabile.

Il terreno edificabili in parola è nella disponibilità della attuale proprietaria [REDACTED]



Provenienza dei beni in stima.

Il terreno edificabile è pervenuto all'attuale proprietà in forza di Atto di mutamento di denominazione/ragione sociale e rettifica di intestazione Notaio Covri Elena del 11/03/2016 rep. 30461/9534.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla [redacted] in forza di atto di compravendita Notaio Covri Elena del 19/12/2011 rep. 26707/7610.

In precedenza i terreni, in diversa consistenza catastale, erano pervenuti alla [redacted] con sede in [redacted] (), con Atto Notaio Giovanni Varchetta del 10/07/2009 rep. 95562/27226, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95587/27239, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95588/27240, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95589/27241, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95590/27242, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95591/27243, con Atto Notaio Varchetta del 14/07/2009 rep. 95592/27244.

Adante causa precedenti erano proprietari per giusti titoli.

In relazione al terreno edificabile in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nel rogito di provenienza e/o in quanto presenti per destinazione, e/o per costituzione e trascritte.

Iscrizioni ipotecarie e Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli.

Alla data del 14/12/2021, erano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli per.

Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Verona - Banco San Geminiano San Prospero Immobiliare Miramonti S.p.A., derivante Atto Notaio Giovanni Varchetta del 14/07/2009 rep. 95594/27246;

Importo ipoteca € 7.500.000,00;

Iscritta a Reggio Emilia in data 03/08/2009 ai nn. reg. part. 4446 ed al reg. gen. 18544.

Ipoteca Giudiziale a favore di Gestione Servizi Immobiliari S.r.l. con sede in Genova i contro [redacted]

[redacted] derivante Atto Giudiziario del Tribunale di Genova del 13/01/2016 rep. 109;

Importo ipoteca € 858.492,62;

Importo spese e acc. € 100.000,00;

Con condizione risolutiva per durata;

Iscritta a Reggio Emilia in data 20/11/2018 ai nn. reg. part. 4119 ed al reg. gen. 24990.

Conformità edilizia/urbanistica.

Si rimanda integralmente quanto indicato nel Piano Particolareggiato citato, compreso ogni onere e obbligo a carico dell'utilizzante (e di ogni suo successivo avente causa), per il rispetto di ogni norma e regolamento vigente al momento dell'eventuale edificazione sui terreni in parola.

L'eventuale aggiudicatario non potrà sollevare eccezione alcuna in merito alla tipologia edilizia e alla eventuale obbligatorietà di realizzare edifici di "edilizia convenzionata", con ogni obbligo ed adempimento in tal senso che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario medesimo.

Conformità catastale.

Dal raffronto tra l'estratto di mappa visionato e lo stato di luoghi non sono state riscontrate particolari difformità, precisando che non sono state fatte alcune verifiche in relazione agli effettivi confini dei terreni edificabili in quanto all'atto del sopralluogo nessun confine era completamente materializzato e/o verificabile.

Ogni eventuale adattamento e regolarizzazione della mappa catastale in funzione di eventuali difformità sulle dividenti di confine catastale (compreso ogni onere ed incombente nessuno escluso) sarà da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario poiché nessuna specifica verifica dei confini e della loro esatta posizione viene effettuata in sede di stima.

Criterio di stima.

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie catastale indicata.

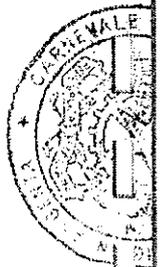
I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima.

Si precisa che l'eventuale aggiudicatario si accollerà ogni onere ed incombente, nessuno escluso per ogni adempimento previsto nella Convenzione Edilizia/Urbanistica sopra citata.

Nella stima si terrà conto della destinazione d'uso di quanto verosimilmente realizzabile ed edificabile nello specifico lotto valutato, anche in considerazione della tipologia edilizia prevista nel Piano Particolareggiato approvato.

Considerato i termini degli adempimenti indicati nella sopracitata Convenzione Edilizia/Urbanistica saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, ogni onere ed incombente, anche derivante dalla circostanza che non possa essere più realizzabile, o realizzabile in termini diversi in funzione di modifica dello strumento urbanistico.

Pertanto sarà a carico dell'acquirente, con ogni onere di incombente che derivasse dalla circostanza che l'edificazione prevista non fosse più eseguibile e realizzabile successivamente alla scadenza dei termini indicati nella sopra indicata Convenzione Edilizia/Urbanistica.



Sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere di incombente, nessuno escluso, derivante dalla circostanza che la Convenzione Urbanistica interessa anche mappali di terzi e non oggetto di della presente stima, così come sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente per diritti da far valere e/o da subire derivante da tale circostanza, e la cui incidenza è già compresa nei valori di stima espressi a corpo.

Sarà pertanto a carico dell'aggiudicatario ogni onere incombente necessario per l'edificazione nei termini indicati nella Convenzione Urbanistica e nei vigenti regolamenti strumenti urbanistici.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'attualità.

La stima è a corpo.

Stima.

Per il terreno edificabile come sopra descritto, ed in base al sopra esposto criterio di stima si valuta:

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gili, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

Terreno edificabile	19 731	mq.	1 001,00 €./mq.	120,00 =€.	120 120,00
					centoventimilacentoventi / 00

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà del terreno edificabile sito in Comune di Cavriago (RE), il tutto come descritto nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stima complessivamente ed in cifra tonda,

in € 120.120,00 (centoventimilacentoventi / 00)

16) RIEPILOGO VALORI STIMATI.

Si riepilogano pertanto i valori stimati per ogni singolo lotto di terreno edificabile, come descritto nei sopra esposti capitoli

LOTTO A)

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	€	€	€		
Terreno edificabile	19 596	mq.	810,00 €	120,00 = €.	97 200,00
			/mq.		novantasettemiladuecento / 00

LOTTO B)

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	€	€	€		
Terreno edificabile	19 603	mq.	801,00 €	90,00 = €.	72 090,00
			/mq.		settantaduemilanovanta / 00

LOTTO C)

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	€	€	€		
Terreno edificabile	19 606	mq.	1 462,00 €	90,00 = €.	131 580,00
			/mq.		centotrentunomilacinquecentoottanta / 00

LOTTO D)

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	€	€	€		
Terreno edificabile	19 608	mq.	801,00 €	120,00 = €.	96 120,00
			/mq.		novantaseimilacentoventi / 00

LOTTO E)

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	€	€	€		
Terreno edificabile	19 605	mq.	1 333,00 €	110,00 = €.	146 630,00
			/mq.		centoquarantaseimilaseicentotrenta / 00

LOTTO F)

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	f	m	s				
Terreno edificabile	19	579		mq.	1 878,00 €.	80,00 = €.	150 240,00
					/mq.		centocinquantamiladuecentoquaranta / 00

LOTTO G)

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	f	m	s				
Terreno edificabile	19	580		mq.	1 884,00 €.	80,00 = €.	150 720,00
					/mq.		centocinquantamilasettecentoventi / 00

LOTTO H)

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	f	m	s				
Terreno edificabile	19	617		mq.	803,00 €.	100,00 = €.	80 300,00
					/mq.		ottantamilatrecento / 00

LOTTO I)

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	f	m	s				
Terreno edificabile	19	618		mq.	803,00 €.	100,00 = €.	80 300,00
					/mq.		ottantamilatrecento / 00

LOTTO L)

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	f	m	s				
Terreno edificabile	19	619		mq.	836,00 €.	120,00 = €.	100 320,00
					/mq.		centomilatrecentoventi / 00

LOTTO M)

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

	f	m	s
--	---	---	---

Terreno edificabile	19 621	mq.	940,00 €.	120,00 = €.	112 800,00
			/mq.		centododicimilaottocento / 00

LOTTO N)

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

Terreno edificabile	19 620	mq.	987,00 €.	120,00 = €.	118 440,00
			/mq.		centodiciottomilaquattrocentoquaranta / 00

LOTTO O)

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

Terreno edificabile	19 612	mq.	827,00 €.	120,00 = €.	99 240,00
			/mq.		novantanovemiladuecentoquaranta / 00

LOTTO P)

Lottizzazione via Roncaglio - PUA AN.1b, il tutto sito in Comune di Cavriago (RE), in via Luigi Emore Gilli, via Luigi Fratti, via Don Pacifico Vellani, via Teofilo Calcagnini.

Terreno edificabile	19 731	mq.	1 001,00 €.	120,00 = €.	120 120,00
			/mq.		centoventimilacentoventi / 00

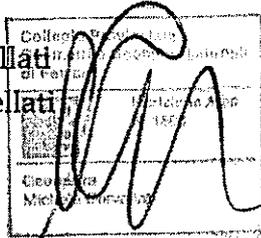
Sommano complessivamente	= €.	1 556 100,00
in c.t.	= €.	1 556 100,00

unmilione cinquecentocinquantaseimilacento / 00

Pertanto in base al sopra esposto criterio di stima, per la quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni edificabili nel loro complesso, tutti siti in Comune di Cavriago (RE), ed tutti come descritti nella sopraesposta perizia, all'attualità, si stimano complessivamente ed in cifra tonda, in € 1.556.100,00 (unmilione cinquecentocinquantaseimilacento / 00)

Ferrara, 14/12/2021

Studio Tecnico Cervellati
Geom. Michele Cervellati



Allegati:

Estratto di mappa catastale,
Visure catastali,
Documentazione fotografica,
Visure ipotecarie,
Estratto pratiche edilizie,
Avvertenze e limiti della relazione di stima,
Verbale di asseverazione.



Stima dei beni immobili (terreni edificabili)
di proprietà della [REDACTED]
con sede in [REDACTED]
siti nel Comune di Cavriago (RE), Loc Roncaglio.

INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA DEL 14/12/2021, IN RELAZIONE ALLA
EDIFICABILITÀ DEI LOTTI GIÀ STIMATI NELLA PERIZIA DI STIMA DEL 14/12/2021.

* * * * *

Quota di 1/1 della piena proprietà di lotti di terreno edificabile sito in Comune
di Cavriago (RE), loc Roncaglio, in via Don Pacifico Vellani, via Luigi Emore Gilli,
via Teofilo Calcagnini, via Luigi Frati, via Dante Alighieri.

* * * * *

Sommario	
Premessa.	1
Inquadramento urbanistico.	1
Allegati:	3

1) PREMESSA.

La [REDACTED], con sede in [REDACTED],
nella persona del legale rappresentante pro tempore, relativamente agli immobili siti
nel Comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), incaricava il sottoscritto Geom. Michele
Cervellati, Libero Professionista, con studio in Ferrara, Corso Porta Reno n° 37, con
l'incarico di redigere una perizia di stima indicante giudizio di stima in merito
all'attuale valore di mercato terreni edificabili siti in Comune di Cavriago (RE) loc.
Roncaglio.

Successivamente, veniva quindi richiesta una conferma in merito alla edificabilità
dei lotti già stimati nella perizia del 14/12/2021, con richiesta prot. 013159 del
17/09/2024.

- Inquadramento urbanistico.

I terreni in parola sono inquadrati urbanisticamente come indicato nel Certificato
di Destinazione Urbanistica allegato, e precisamente con studio a Ferrara in Corso
Porta Reno n. 37, relativamente all'area sita nel Comune di Cavriago (RE), distinta
nel vigente Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 19 mappali 579 - 580 -

di 10 anni dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA. Tale pubblicazione è avvenuta in data 20.05.2009. Per effetto dei D.L. 69-2013, D.L. 76-2020, D.L. 21-2022 e della Legge 11/2024, il termine anzidetto risulta prorogato ope legis di complessivi 8 anni e 6 mesi, pertanto la scadenza del termine convenzionale (fatte salve ulteriori proroghe disposte dal legislatore) è al 19.11.2027.

Le opere di urbanizzazione previste dal PUA risultano regolarmente realizzare, collaudate e cedute al Comune di Cavriago.

Il RUE vigente all'art. 50 comma 4 dispone che dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA.

Pertanto i lotti ad oggi non edificati, essendo urbanizzati, mantengono l'edificabilità prevista dal PUA anche dopo la scadenza della convenzione.

Tale disposizione verrà presumibilmente inserita nel PUG in corso di elaborazione

Pertanto si conferma ad oggi la edificabilità dei lotti già precedentemente stimati, con le precisazione di cui sopra, espresse dall'amministrazione comunale di Cavriago (RE),

Si conferma inoltre tutto quanto già precisato nella precedente perizia del 14/05/2021.

* * * *

Ferrara, 08/10/2024

Studio Tecnico Cervellati
Geom. Michele Cervellati

Allegati:

Comunicazione del Comune di Cavriago del 25/09/2024 prot. 13602/2024.



Comune di Cavriago

V Settore – Assetto e Uso del Territorio
Servizio Urbanistica – Sportello Unico Edilizia

Prot. Si veda PEC

Cavriago li 25.09.2024

Geom. Michele Cervellati
PEC: michele.cervellati@geopec.it

OGGETTO: EDIFICABILITA' LOTTI INTERNI AL PUA AN1.b

Dando seguito alla Sua del 17.09.2024 prot. 13159, sono con la presente a comunicare quanto segue.

Il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata denominato "Roncaglio – AN1b" è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 15.4.2009. La convenzione attuativa è stata sottoscritta in data 14.07.2009 a ministero Notaio Giovanni Varchetta Rep. 95.593 Rac. 27.245.

Per espressa previsione dell'art. 14 della convenzione sopra richiamata, la costruzione degli edifici previsti dal PUA doveva essere ultimata entro il termine di 10 anni dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA. Tale pubblicazione è avvenuta in data 20.05.2009. Per effetto dei DL 69-2013, DL 76-2020, DL 21-2022 e della Legge 11/2024, il termine anzidetto risulta prorogato ope legis di complessivi 8 anni e 6 mesi, pertanto la scadenza del termine convenzionale (fatte salve ulteriori proroghe disposte dal legislatore) è al **19.11.2027**.

Le opere di urbanizzazione previste dal PUA risultano regolarmente realizzare, collaudate e cedute al Comune di Cavriago.

Il RUE vigente all'art. 50 comma 4 dispone che *dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA.*

Pertanto i lotti ad oggi non edificati, essendo urbanizzati, mantengono l'edificabilità prevista dal PUA anche dopo la scadenza della convenzione. Tale disposizione verrà presumibilmente inserita nel PUG in corso di elaborazione.

Il Responsabile
Servizio Urbanistica – Sportello Unico Edilizia
(Geom. Daniele Corradini)
Sottoscritto digitalmente

P.zza don Dossetti, 1
42025 Cavriago (RE)

Il Responsabile
Daniele Corradini

Tel. 0522/373405
e-mail:
daniele.corradini@comune.cavriago.re.it

U

COMUNE DI CAVRIAGO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0013602/2024 del 25/09/2024

Firmatario: DANIELE CORRADINI