



Perizia di Stima

Procedura fallimentare n. 56/2021

LOTTO 4

- Zona A) I PIOPPI-
- Zona B) STRADONE SECCHIA
- Zona C) RIO ROCCA
- Zona D) PONTE DRAGONE MONCHIO

VALUTAZIONE /STIMA LOTTO 4-I PIOPPI



Giudice Delegato:

Dott. Simona Boiardi

Sezione Fallimenti del Tribunale di Reggio Emilia

Reggio Emilia, 03.06.2024

Tecnico Incaricato

Geom. Francesco Rangone

INDICE

Sommario

Giudice Delegato:	
INDICE	
1. INCARICO	
MANDATO	
PREMESSA	
2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO	
3-IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE ZONE	
4. RICERCHE	
5-STATO DEL BENE CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DATERZI, DEL TITOLO SULLA BASE DEL QUALE E' OCCUPATO. 12	
6-ESISTENZA DI FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICODELL'ACQUIRENTE.....	
7- METODOLOGIA ADOTTATA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI	
8. STIMA FINALE DEI BENI IMMOBILI	
9.CONCLUSIONI	
10. ELENCO ALLEGATI :	

All.mo curatore fallimentare Dott. Alberto Peroni di Reggio Emilia.

1. INCARICO

Il sottoscritto Geom. Francesco Rangone, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia al n. 2221, è stato incaricato, come Perito Estimatore, dal Curatore Fallimentare Dott. Alberto Peroni per la procedura di liquidazione de "I PIOPPI SRL" (in precedenza Pescale), con sede in Castellarano (RE), località Cà Pioppo, con iscrizione presso il Tribunale di Reggio Emilia al n.56/2021 del 27/9/2021, al fine di valutare la conformità e la stima dei beni immobili inerenti il fallimento, per il solo stralcio identificato come **LOTTO 4** , unione di 4 zone, come meglio sotto individuato e valutato.

MANDATO

Al TECNICO è dato incarico di provvedere a dare esaustiva risposta ai seguenti quesiti:

- 1) *Determinazione delle corrispondenze catastali;*
- 2) *Verifica con sopralluogo dello stato e dei luoghi;*
- 3) *Determinazione valori degli immobili e dei terreni ;*

Il TECNICO allega alla seguente relazione i documenti acquisiti per la redazione della stima economica dei beni e di eventuali carichi pendenti ad essi attribuiti dalla gestione , attraverso indagine diretta presso la Provincia di Reggio Emilia ed il Comune di Castellarano di Reggio Emilia e a Palagano di Modena.

PREMESSA

Le proprietà del fallimento si articolano su vari comuni, e comprendono sia terreni che immobili, suddivisi per la valutazione per meglio essere individuati in aree geografiche:

- **Zona A) I PIOPPI-** Ubicati a Castellarano di Reggio Emilia in via Radici Sud a sua volta suddivisa in :
 - Zona di rispetto dalla strada e dall'alveo del Secchia;
 - Zone boschive aree superiori alla SS 486;
- **Zona B) STRADONE SECCHIA-** Ubicati a lato della zona industriale,

- **Zona C) RIO ROCCA**-Ubicati in località LA VEGGIA di Casalgrande Comune di Casalgrande, Reggio Emilia,
- **Zona D) PONTE DRAGONE MONCHIO**-Ubicati presso il Comune di Palagiano, provincia di Modena.

LA VALUTAZIONE PRENDERA IN ESAME tutte le zone sopra elencate, identificandole e frazionandola, per poterla rendere usufruibile a possibili futuri usi idonei ed omogenei per ogni zona.

La perizia di stima, oltre a fattori tecnici intrinseci dei beni immobili, non può prescindere da altri fattori estrinseci quali: il modesto contesto socio economico in cui questi sono ubicati e il mercato edilizio locale che attraversa un periodo di crisi generata anche dalla chiusura di molte ceramiche presenti nella zona.

A seconda delle ubicazioni delle singole zone sono stati individuati valori di stima differenti in base anche ai possibili utilizzi ed al particolare momento di recessione economica.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO

Sopralluogo delle aree e degli edifici eseguito a luglio 2023, come da incarico del CURATORE.

La visita si è svolta con l'identificazione di tutti i mappali e subalterni oggetto del fallimento eseguendo dettagliato sopralluogo di immobili e terreni.

Nella presente relazione si sono identificati i terreni ed immobili EX-Pescale identificati in **Zone A-B-C-D-** (VEDI prf.1), CREANDO IN QUESTO MODO IL "LOTTO 4",

3-IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE ZONE

Identificazione dei lotti omogenei per destinazione d'uso e utilizzo attuale dei vari affittuari presenti sulle proprietà I PIOPPI.

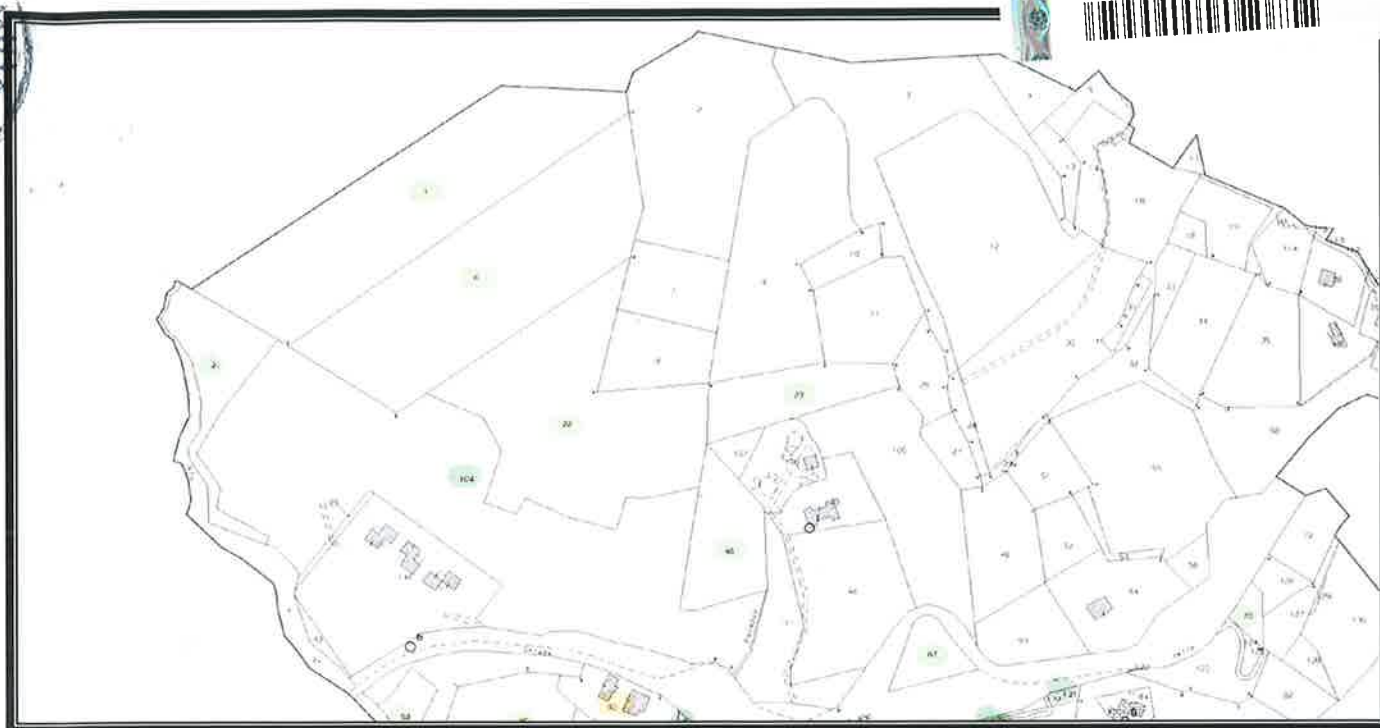
- **LOTTO 4:**
 - **Zona A) I PIOPPI**
 - **Zona B) STRADONE SECCHIA**
 - **Zona C) RIO ROCCA**
 - **Zona D) PONTE DRAGONE MONCHIO**

L'area denominata ZONA A) è particolarmente vasta ed articolata, e comprende sia la zona produttiva identificata nell'attuale PRG, come SOPRA LA SS 489

.....



Zona A) I PIOPPI - FG52 PT 1,6,21,22,23,46,67,70,104



Situazione catastale degli immobili oggetto della verifica di congruità, elencati secondo le tabelle sottostanti :

Zona A) I PIOPPI 1,6,21,22,23,46,67,70,104

A) Immobili siti nel Comune di CASTELLARANO (Codice C141) Catasto dei Fabbricati-Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito			Dati derivanti da		Dati Utentori
49	52	1		-	BOSCO CEDUO	03	2	83	74	BMA	Euro 13,19 Lire 25.537	Euro 5,86 Lire 11.350	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/10/1983 in atti dal 22/11/1984 (n. 21483)
50	52	6		-	BOSCO CEDUO	03	2	86	54	BMA	Euro 13,32 Lire 25.789	Euro 5,92 Lire 11.462	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/03/1984 in atti dal 04/12/1984 (n. 8484)
51	52	21		-	BOSCO CEDUO	03		67	50	BMA	Euro 3,14 Lire 6.075	Euro 1,39 Lire 2.700	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/10/1983 in atti dal 22/11/1984 (n. 21483)
52	52	22		-	INCOLT PROD	01	2	54	36	BMA	Euro 2,63 Lire 5.087	Euro 1,31 Lire 2.544	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/10/1983 in atti dal 22/11/1984 (n. 21483)
53	52	23		-	SEMINATIVI	04		59	73	BMA	Euro 10,49 Lire 20.308	Euro 18,51 Lire 35.838	Impianto meccanografico del 16/07/1981
54	52	46		-	BOSCO CEDUO	02		64	80	BMA	Euro 4,69 Lire 9.072	Euro 1,67 Lire 3.240	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/10/1983 in atti dal 22/11/1984 (n. 21483)
57	52	67		-	SEMINATIVI	03		23	94	BMA	Euro 8,53 Lire 16.519	Euro 12,36 Lire 23.940	Impianto meccanografico del 16/07/1981
58	52	70		-	BOSCO CEDUO	02		08	74	BMA	Euro 0,63 Lire 1.224	Euro 0,23 Lire 437	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/10/1983 in atti dal 22/11/1984 (n. 21483)
65	52	104		-	SEMINATIVI	03	4	94	11	BMA	Euro 176,08	Euro 255,19	FRAZIONAMENTO del 26/01/2007 Pratica n. RE0013238 in atti dal 26/01/2007 (n. ...)

RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/07/2010 - UU Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)
Registrazione n. 11967 registrato in data 22/07/2010 - REC.VOL.AUT. 9847 DEL 23.7.2010 Voltura n. 8474.1/2010
- Pratica n. RE0147860 in atti dal 03/09/2010

CARATTERISTICHE AREE/TERRENI/EDIFICI/IMPIANTI

STRUTTURA	NESSUNA PRESENTE
Caratteristiche generali	TERRENI di difficile accesso idonei per seminativi alcuni
Impianti	NON PRESENTI.

Geom. Francesco Rangone -
 Via L. Ariosto 17- 42100 Reggio Emilia (RE)
 Tel. 0522-515292 Cell 347-3764770
 e-mail francesco.rangone@frstudio66.it

Stato di manutenzione	AD OGGI NON COLTIVATI
-----------------------	-----------------------

Zona B) STRADONE SECCHIA



Situazione catastale degli immobili oggetto della verifica di congruità, elencati secondo le tabelle sottostanti :

Zona B) STRADONE SECCHIA

A) Immobili siti nel Comune di CASTELLARANO (Codice C141) Catasto dei Fabbricati-Terreni

62	58	115	-	SEMIN IRRIG	02	31	26	BMA ISA	Euro 18,73 Lire 36.262	Euro 29,06 Lire 56.268	FRAZIONAMENTO del 11/03/1993 in atti dal 14/09/1993 MODS1 156793
63	59	161	-	SEMIN IRRIG	02	36	55	BMA ISA	Euro 21,90 Lire 42.398	Euro 33,98 Lire 65.790	Impianto meccanografico del 1
64	59	163	-	SEMIN IRRIG	02	04	00	ISA BMA	Euro 2,40 Lire 4.640	Euro 3,72 Lire 7.200	Impianto meccanografico del 1
41	24	2	-	INCOLT PROD	02	3	38	BMA	Euro 3,49 Lire 6.762	Euro 1,75 Lire 3.381	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) 19/05/1982 in atti dal 18/10/1984 (n.
42	24	3	-	SEMINATI VO	04	19	84	BMA	Euro 3,48 Lire 6.746	Euro 6,15 Lire 11.904	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) 19/05/1982 in atti dal 18/10/1984 (n.
43	24	4	-	SEMINATI VO	04	12	02	BMA	Euro 2,11 Lire 4.087	Euro 3,72 Lire 7.212	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) 19/05/1982 in atti dal 18/10/1984 (n.

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/07/2010 - UU Sede REGGIO NELL'EMILIA
 Registrazione n. 11967 registrato in data 22/07/2010 - REC.VOL.AUT. 9847 DEL 23.7.2010 Voltura n. 8474.1/2
 - Pratica n. RE0147860 in atti dal 03/09/2010

CARATTERISTICHE AREE/TERRENI/EDIFICI/IMPIANTI	
STRUTTURA	NESSUNA PRESENTE
Caratteristiche generali	TERRENI di difficile accesso idonei per seminativi alcuni

Impianti	NON PRESENTI.
Stato di manutenzione	AD OGGI NON COLTIVATI

Zona C) RIO ROCCA



Scala originale 1:2000
 Dimensione cartina 1040 000 x 1360 000 metri

Coccone (RE) CASTELLAZZO
 Foglio 13

Zona C) RIO ROCCA

A) Immobili siti nel Comune di CASTELLARANO (Codice C141) Catasto dei Fabbricati-Terreni

1	15	99	-	SEMINATI VO	03		30	10	BMA	Euro 10,73 Lire 20.769	Euro 15,55 Lire 30.100	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 17/07/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
2	15	101	-	BOSCO CEDUO	02		01	47	BMA	Euro 0,11 Lire 206	Euro 0,04 Lire 74	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 30/06/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
3	15	102	-	SEMINATI VO	03		08	50	BMA	Euro 3,03 Lire 5.865	Euro 4,39 Lire 8.500	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 16/10/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
4	15	110	-	SEMIN ARBOR	03		11	85	BMA	Euro 4,83 Lire 9.362	Euro 6,73 Lire 13.035	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 10/04/1979 in atti dal 13/07/1982 (n)
5	15	111	-	SEMINATI VO	02		18	65	BMA	Euro 9,54 Lire 18.464	Euro 14,45 Lire 27.975	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 10/04/1979 in atti dal 13/07/1982 (n)
6	15	112	-	SEMIN ARBOR	02		44	00	BMA	Euro 27,04 Lire 52.360	Euro 34,09 Lire 66.000	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 10/04/1979 in atti dal 13/07/1982 (n)
7	15	125	-	SEMINATI VO	03		30	50	BMA	Euro 10,87 Lire 21.045	Euro 15,75 Lire 30.500	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 17/07/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
8	15	126	-	BOSCO CEDUO	02		30	70	BMA	Euro 2,22 Lire 4.298	Euro 0,79 Lire 1.535	Impianto meccanografico del
9	15	127	-	BOSCO CEDUO	02		55	30	BMA	Euro 4,00 Lire 7.742	Euro 1,43 Lire 2.765	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 17/07/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
10	15	128	-	BOSCO CEDUO	02		12	00	BMA	Euro 0,87 Lire 1.680	Euro 0,31 Lire 600	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 30/06/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
11	15	129	-	SEMINATI VO	03		24	30	BMA	Euro 8,66 Lire 16.767	Euro 12,55 Lire 24.300	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 16/10/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
12	15	130	-	BOSCO CEDUO	02		99	95	BMA	Euro 7,23 Lire 13.993	Euro 2,58 Lire 4.998	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 16/10/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
13	15	131	-	BOSCO CEDUO	02		28	19	BMA	Euro 2,04 Lire 3.947	Euro 0,73 Lire 1.410	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 30/06/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
14	15	132	-	SEMIN ARBOR	04		40	00	BMA	Euro 9,09 Lire 17.600	Euro 14,46 Lire 28.000	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 22/12/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
15	15	133	-	BOSCO CEDUO	02		96	60	BMA	Euro 6,98 Lire 13.524	Euro 2,49 Lire 4.830	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 22/12/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
16	15	134	-	BOSCO CEDUO	02	2	69	90	BMA	Euro 19,51	Euro 6,97	VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/1/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
17	15	154	-	INCOLT PROD	01	1	82	20	BMA	Euro 1,88 Lire 3.644	Euro 0,94 Lire 1.822	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 17/07/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
18	15	155	-	SEMINATI VO	04	1	83	13	BMA	Euro 32,16 Lire 62.264	Euro 56,75 Lire 109.878	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 17/07/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
19	15	156	-	SEMINATI VO	04		34	11	BMA	Euro 5,99 Lire 11.597	Euro 10,57 Lire 20.466	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 16/10/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
20	15	157	-	BOSCO CEDUO	02		56	29	BMA	Euro 4,07 Lire 7.881	Euro 1,45 Lire 2.815	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 19/05/1982 in atti dal 18/10/1984 (n)
21	15	158	-	BOSCO CEDUO	02		73	30	BMA	Euro 5,30 Lire 10.262	Euro 1,89 Lire 3.665	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 30/06/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
22	15	159	-	BOSCO CEDUO	03		40	66	BMA	Euro 1,89 Lire 3.659	Euro 0,84 Lire 1.626	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 30/10/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
23	15	160	-	BOSCO CEDUO	03		18	63	BMA	Euro 0,87 Lire 1.677	Euro 0,38 Lire 745	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 30/10/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
24	15	161	-	BOSCO CEDUO	02		74	24	BMA	Euro 5,37 Lire 10.394	Euro 1,92 Lire 3.712	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 30/10/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
25	15	162	-	BOSCO CEDUO	02		42	0	BMA	Euro 3,04 Lire 5.880	Euro 1,08 Lire 2.100	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 10/04/1979 in atti dal 13/07/1982 (n)
26	15	163	-	BOSCO CEDUO	02		48	50	BMA	Euro 3,51 Lire 6.790	Euro 1,25 Lire 2.425	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 29/06/1981 in atti dal 13/07/1982 (n)
27	15	164	-	INCOLT PROD	01		44	35	BMA	Euro 0,46 Lire 887	Euro 0,23 Lire 444	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 30/10/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
28	15	165	-	SEMINATI VO	04		35	6	BMA	Euro 6,16 Lire 11.920	Euro 10,86 Lire 21.036	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 30/10/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
29	15	166	-	SEMINATI VO	04		11	94	BMA	Euro 2,10 Lire 4.060	Euro 3,70 Lire 7.164	SCRITTURA PRIVATA del 14/10/1980 in atti dal 22/08/1987 (n. 4987/1987)
30	15	167	-	BOSCO CEDUO	02		22	5	BMA	Euro 1,59 Lire 3.087	Euro 0,57 Lire 1.103	Impianto meccanografico del
31	15	168	-	INCOLT PROD	01	1	1	85	BMA	Euro 1,05 Lire 2.037	Euro 0,53 Lire 1.019	Impianto meccanografico del
32	15	169	-	SEMINATI VO	04		60	0	BMA	Euro 10,54 Lire 20.400	Euro 18,59 Lire 36.000	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 10/04/1979 in atti dal 13/07/1982 (n)
33	15	171	-	INCOLT PROD	01	1	82	9	BMA	Euro 1,88 Lire 3.642	Euro 0,94 Lire 1.821	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 10/04/1979 in atti dal 13/07/1982 (n)
34	15	174	-	INCOLT PROD	02		51	83	BMA	Euro 0,54 Lire 1.037	Euro 0,27 Lire 518	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 10/04/1979 in atti dal 13/07/1982 (n)
35	15	178	-	SEMINATI VO	04	2	7	79	BMA	Euro 36,49 Lire 70.649	Euro 64,39 Lire 124.674	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 16/10/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
36	15	179	-	SEMINATI VO	04	1	83	54	BMA	Euro 32,23 Lire 62.404	Euro 56,87 Lire 110.124	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 22/12/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
37	15	180	-	SEMINATI VO	04		55	77	BMA	Euro 9,79 Lire 18.962	Euro 17,28 Lire 33.462	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 19/05/1982 in atti dal 18/10/1984 (n)
38	15	181	-	INCOLT PROD	01	2	00	00	BMA	Euro 2,07 Lire 4.000	Euro 1,03 Lire 2.000	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 19/05/1982 in atti dal 18/10/1984 (n)
39	15	182	-	SEMINATI VO	04		94	28	BMA	Euro 16,56 Lire 32.055	Euro 29,21 Lire 56.568	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 30/10/1980 in atti dal 13/07/1982 (n)
40	15	184	-	SEMINATI VO	04	1	69	60	BMA	Euro 29,78 Lire 57.664	Euro 52,55 Lire 101.760	IST RUMENTO (ATTO PUBBLICO) 01/03/1990 in atti dal 19/12/1990 (n)

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/07/2010 - UU Sede REGGIO NELL'EMILIA
Registrazione n. 11967 registrato in data 22/07/2010 - REC.VOL.AUT. 9847 DEL 23.7.2010 Voltura n. 8474.1/
- Pratica n. RE0147860 in atti dal 03/09/2010

CARATTERISTICHE AREE/TERRENI/EDIFICI/IMPIANTI

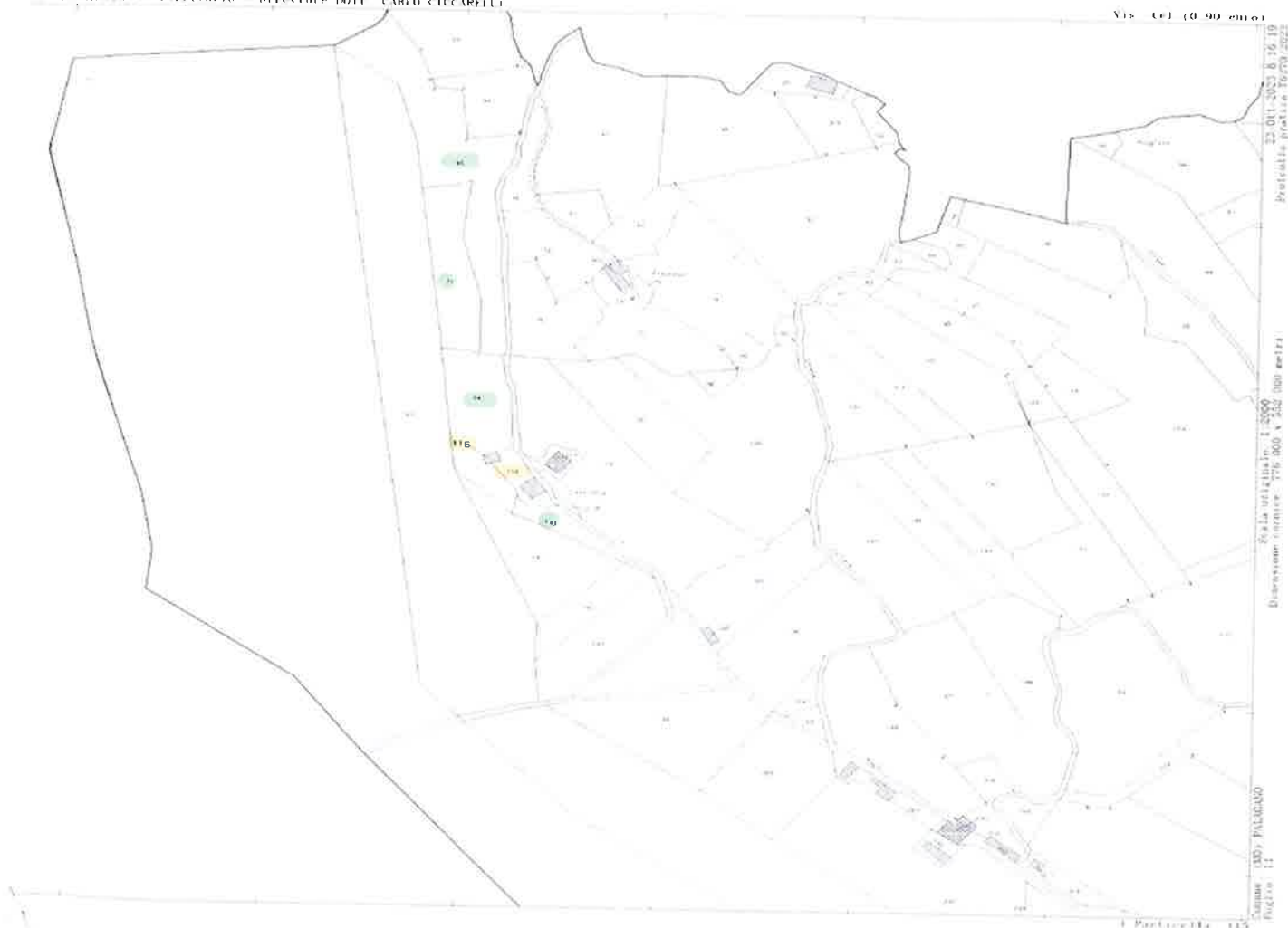
Geom. Francesco Rangone -
 Via L. Ariosto 17- 42100 Reggio Emilia (RE)
 Tel. 0522-515292 Cell 347-3764770
 e-mail francesco.rangone@frstudio66.it



STRUTTURA	NESSUNA PRESENTE
Caratteristiche generali	TERRENI di difficile accesso idonei per seminativi alcuni
Impianti	NON PRESENTI.
Stato di manutenzione	AD OGGI NON COLTIVATI

Zona D) PONTE DRAGONE MONCHIO

In Provincia di ... Territorio ... Direttore DOTT. CARLO CICCARELLI



Geom. Francesco Rangone -
 Via L. Ariosto 17- 42100 Reggio Emilia (RE)
 Tel. 0522-515292 Cell 347-3764770
 e-mail francesco.rangone@frstudio66.it

Zona D) PONTE DRAGONE MONCHIO

Dati della Terreni e Fabbricati siti nel comune di PALAGANO (G250) provincia MODENA													
1. Immobili siti nel Comune di PALAGANO (Codice G250) Catasto dei Terreni													
1	11	45	-	SEMINATI VO	04	49	72	BCA	Euro 4,11 Lire 7.955	Euro 6,42 Lire 12.430	Impianto meccanografico del 01/0		
2	11	71	-	PASCOLO ARB	U	21	32	BCA	Euro 0,55 Lire 1.066	Euro 0,55 Lire 1.066	Impianto meccanografico del 01/0		
3	11	94	-	SEMINATI VO	03	24	70	BCA	Euro 3,70 Lire 7.163	Euro 5,10 Lire 9.880	Impianto meccanografico del 01/0		
4	11	115	-	FABB		00	44				Impianto meccanografico del 01/0		
5	11	116	-	FABB		05	08				Impianto meccanografico del 01/0		
6	11	140	-	PASCOLO	01	06	62	BCA	Euro 0,17 Lire 331	Euro 0,17 Lire 331	Impianto meccanografico del 01/0		

DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/07/2010 - UU Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Registrazione n. 11967 registrato in data 22/07/2010 - 12478
-------------------	---

CARATTERISTICHE AREE/TERRENI/EDIFICI/IMPIANTI

STRUTTURA	NESSUNA PRESENTE
Caratteristiche generali	TERRENI di difficile accesso idonei per seminativi alcuni
Impianti	NON PRESENTI.
Stato di manutenzione	AD OGGI NON COLTIVATI

CARATTERISTICHE AREE

Criteri di Stima e valutazione IMMOBILI e TERRENI

UBICAZIONE	Le aree sono ubicate in diverse zone del Comune di Castellarano (RE) e di Palagano (MO). Ognuna ha una caratteristica di utilizzo futuro e un suo mercato che è stato considerato all'interno delle valutazione , con sondaggio di mercato immobiliare e visionando i valori OMI attribuiti.
------------	--

Geom. Francesco Rangone -
C.so Garibaldi 1- 42100 Reggio Emilia (RE)
Tel. 0522-541875 Cell 347-3764770
e-mail francesco.rangone@frstudio66.it

Lotto 4) - TERRENI SOPRA SS486

A) Immobili siti nel Comune di CASTELLARANO (Codice C141) Catasto dei Fabbricati-Terreni sopra alla SS486

Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Superficie mq	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Utilizzati	RENDITA	Rivalutaz. D.L. 101 e mod. L.214	Valore catastale 2012 = Rendita x 105 x Rir	Subordinati MQ X Particella	Coeff. Urbanistica	OMI	STIMA
1	52		1,6,21,22,23,46,67,70,104		154346,0	PESCALE -SS486	SS486. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/10/1983 inatti del 22/11/1984 (n. 21483)	0,01 €	60	0,33 €	261,25 €	1	€ 0,4	€ 61.738,40

Valore di stima (liquidazione fallimentare) **€ 61.738,40**
Prezzo base **€ 60.000,00**
Offerta minima (-25% cpc) **€ 45.000,00**

Zona B) STRADONE SECCHIA

A) Immobili siti nel Comune di CASTELLARANO (Codice C141) Catasto dei Fabbricati Terreni SECCHIA -

NR	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie mq	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Utilizzati	RENDITA	Rivalutaz. D.L. 101 e mod. L.214	Valore catastale 2012 = Rendita x 105 x Rir	Subordinati MQ X Particella	Coeff. Urbanistica	OMI	STIMA
61		58		115	SEMINI IRRIG	02		3.126,00	ZONA CERAMICHE viastradone SECCHIA	PRADONAMENTO del 11/03/1993 in atti del 14/04/1993 MOD. 11587/93 (n. 11871/1993)	18,73 €	0,33	6,49 €	20.287,57 €	1	€ 12,00	€ 37.512,00
62		59		161	SEMINI IRRIG	02		3.655,00	ZONA CERAMICHE viastradone SECCHIA	Impianto meccanografico del 14/07/1981	21,90 €	0,33	7,59 €	27.735,42 €	1	€ 12,00	€ 43.860,00
62		59		163	SEMINI IRRIG	02		400,00	ZONA CERAMICHE viastradone SECCHIA	Impianto meccanografico del 16/07/1981	2,40 €	0,33	0,83 €	332,64 €	1	€ 12,00	€ 4.800,00

Valore di stima (liquidazione fallimentare) **€ 86.172,00**
Prezzo base **€ 86.000,00**
Offerta minima (-25% cpc) **€ 64.500,00**

FALLIMENTO I PIOPI SRL - Perizia di stima

Lotto 4) - RIO ROCCA

A) Immobili siti nel Comune di CASTELLARANO (Codice C141) Catasto dei Fabbricati Fabbricati annessi alla produzione di INERTI

Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie mq	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Utilizzati	RENDITA	Rivalutaz. D.L. 101 e mod. L.214	Valore catastale 2012 = Rendita x 105 x Rir	Subordinati MQ X Particella	Coeff. Urbanistica	OMI	STIMA
	15	246		1	D/1		560,95 €	RIO ROCCA	VIA ROCCA n. SNC COSTITUZIONE del 21/11/2011 Pratica n. RE0257699 in atti del 21/11/2011 COSTITUZIONE (n. 29741/2011)	560,95 €	60	35.339,85 €	441,75	1	€ 80,00	€ 35.339,85
1		15	99,101,102,110,111,112,125,126,127,128,129,130,131,132,133,134,135,155,156,157,158,159,160,161,162,163,164,165,166,167,168,169,171,174,178,179,180,181,182,184				204330	RIO ROCCA	VIA ROCCA n. SNC COSTITUZIONE del 21/11/2011 Pratica n. RE0257699 in atti del 21/11/2011 COSTITUZIONE (n. 29741/2011)	0,01 €	60	0,33 €	345,85 €	1	€ 0,5	€ 102.165,00
2		15	154,164,168,171,174				76232		VIA ROCCA n. SNC COSTITUZIONE del 21/11/2011 Pratica n. RE0257699 in atti del 21/11/2011 COSTITUZIONE (n. 29741/2011)	0,01 €	60	0,33 €	129,03 €	1	€ 0,50	€ 38.116,00
							280562		RIPISTINO DELLA CAVA COMUNE DI CASTELLARANO					-1	€ 0,25	- € 70.140,50

Valore di stima (liquidazione fallimentare) **€ 105.480,35**
Prezzo base **€ 105.000,00**
Offerta minima (-25% cpc) **€ 78.750,00**

Zona D) PONTE DRAGONE MONCHIO

A) Terreni e Fabbricati siti nel comune di PALAGANO (G250) provincia MODENA I PIOPI SRL sede in CASTELLARANO (RE) (CF: 00133920355)

NR	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie mq	Indirizzo Dati derivanti da	RENDITA	Rivalutaz. D.L. 101 e mod. L.214	Valore catastale 2012 = Rendita x 105 x Rir	Subordinati MQ X Particella	Coeff. Urbanistica	OMI	STIMA
1	11	45		SEMINATI VO	04		4972	Impianto meccanografico del 01/01/1974	4.972,00	0,33	1.722,80 €	4.972,00	1	€ 0,33	€ 1.722,80
2	11	71		PASCOLO ARB	U		2132	Impianto meccanografico del 01/01/1974	2.132,00	0,33	738,74 €	2.132,00	1	€ 0,33	€ 738,74
3	11	94		SEMINATI VO	03		2470	Impianto meccanografico del 01/01/1974	2.470,00	0,33	855,86 €	2.470,00	1	€ 0,33	€ 855,86
4	11	115		FABBR RURALE			44	Impianto meccanografico del 01/01/1974	44,00	100	4.620,00 €	44,00	1	€ 100,00	€ 4.620,00
5	11	116		FABBR RURALE			508	Impianto meccanografico del 01/01/1974	508,00	25	13.335,00 €	508,00	1	€ 25,00	€ 13.335,00
6	11	140		PASCOLO	01		662	Impianto meccanografico del 01/01/1974	662,00	0,33	229,38 €	662,00	1	€ 0,33	€ 229,38

Valore di stima (liquidazione fallimentare) **€ 21.501,77**
Prezzo base **€ 21.000,00**
Offerta minima (-25% cpc) **€ 15.750,00**

4. RICERCHE

Le ricerche, per l'acquisizione e l'aggiornamento dei dati utili per lo svolgimento dell'incarico,

Geom. Francesco Rangone -

C.so Garibaldi 1- 42100 Reggio Emilia (RE)

Tel. 0522-541875 Cell 347-3764770

e-mail francesco.rangone@frstudio66.it

sono state estese agli uffici dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia ed all'Ufficio Tecnico del Comune di Castellarano E Palagano, oltre ad una prima verifica presso la provincia di Reggio Emilia per acquisizione dati sulle aree soggette al PAE. Nel corso delle ricerche non ho riscontrato discordanze tra visure catastali e ipotecarie relative all'attribuzione del titolo di proprietà dei beni immobili.

Si evidenzia la ZONA RIO ROCCA, che presenta vincoli paesaggistici, di rispetto dei vincoli STORICI AMBIANTALI DI TUTELA.

Zona PALAGANO, che a causa della difficile collegamento, ora eseguito con un nuovo ponte, ha un deprezzamento importante.

5-STATO DEL BENE CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO SULLA BASE DEL QUALE E' OCCUPATO.

- AREE libere, ma con vincoli come descritto nel successivo paragrafo;

6-ESISTENZA DI FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- PUG del Comune di Castellarano, riporta la tutela dei CORSI D'ACQUA delle aree dismesse delle cave estrattive, ed in questo RIO-ROCCA è nominato e riporta una fascia di rispetto pari a 150m.

Sotto riporto i principali paragrafi del PIANO DI TUTELA AMBIENTALE, E STORICO, che hanno portato ad un deprezzamento del valore dell'area per il ripristino dello stato dei luoghi.

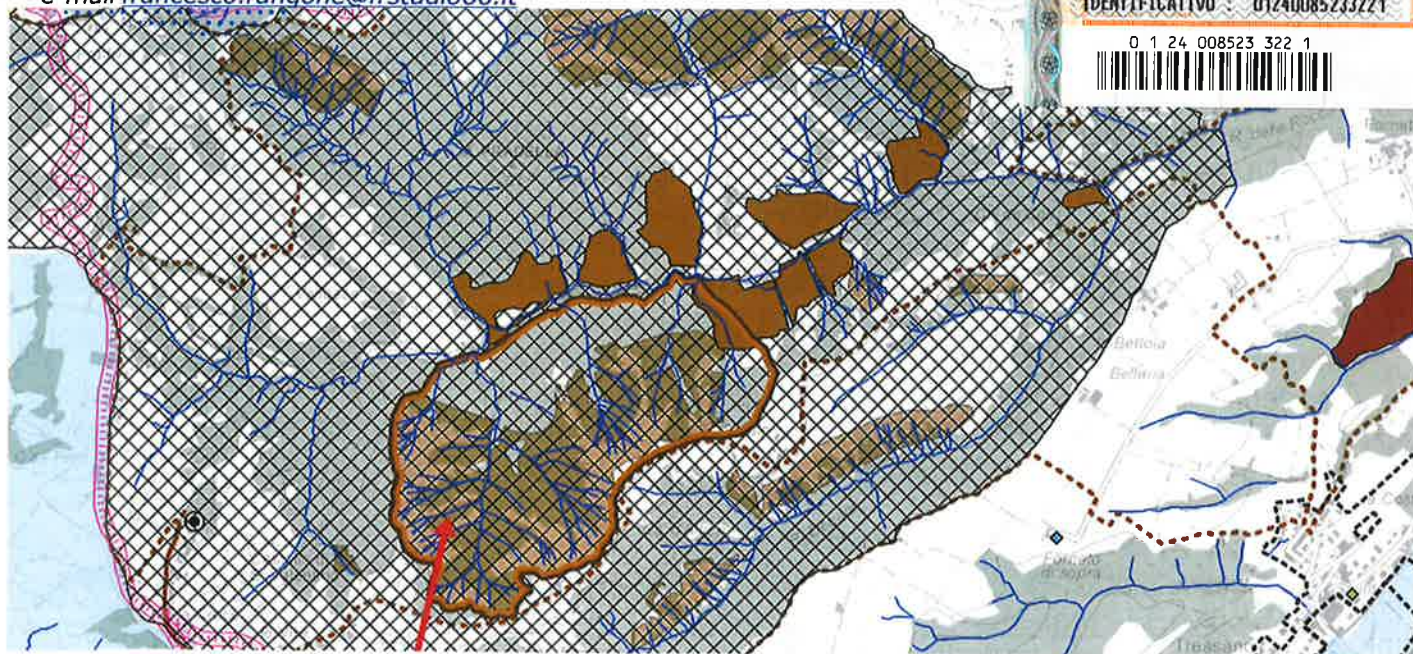


Geom. Francesco Rangone -

C.so Garibaldi 1- 42100 Reggio Emilia (RE)

Tel. 0522-541875 Cell 347-3764770

e-mail francesco.rangone@frstudio66.it



OBBIETTIVO 5

 Cave inattive

 Cave dismesse

 Discarica Rio Riazzone (chiusa)

OBBIETTIVO 9

 Principali direttrici di riconnessione tra l'ecosistema collinare e quello fluviale

 Aree di collegamento ecologico regionale

 Calanchi

 Geositi

 ZSC Rio Rocca

02BP - Corsi d'acqua pubblici

AREE TUTELATE PER LEGGE (Parte III del D. Lgs. 42/2004 - Art. 142 lett. c - Aree tutelate per legge (recepita da Legge 431/1985 cd. "Legge Galasso"): Procedure previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio relative all'Autorizzazione Paesaggistica. I corsi d'acqua iscritti nelle Acque Pubbliche rivestono valore storico, ambientale, paesistico e idraulico - territoriale di carattere regionale e provinciale. Recepimento del PTCP 2010 (art. 41 NA PTCP) Strategie di messa in sicurezza, di tutela dal rischio di tracimazione ed esondazione, di inquinamento, di salvaguardia delle componenti naturalistiche e paesaggistiche dell'ecosistema, ponendosi obiettivi di recupero e riqualificazione delle risorse naturali, di miglioramento dell'efficienza idraulica, di manutenzione e rinaturalizzazione dei bacini, degli alvei e delle sponde, di valorizzazione delle componenti naturali del sistema idrografico e di tutela del territorio antropizzato.

Geom. Francesco Rangone -

C.so Garibaldi 1- 42100 Reggio Emilia (RE)

Tel. 0522-541875 Cell 347-3764770

e-mail francesco.rangone@frstudio66.it

03BP - Fascia di rispetto a Fiumi , torrenti e corsi d'acqua di 150 m

07BP - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO SOTTOPOSTE A TUTELA CON APPOSITO DOCUMENTO AMMINISTRATIVO (art. 136 D.Lgs. 42/2004): Procedure previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio relative all'autorizzazione paesaggistica. Area di notevole interesse per il valore identitario che riveste nel territorio reggiano. **In riferimento al valore naturalistico del Rio della Rocca**, caratterizzato dal Geosito e dalle aree ricadenti nel SIC San Valentino, Rio della Rocca. Area soggetta a prescrizioni e direttive di tutela dettate dalle Norme del PSC e di RUE, secondo l'individuazione di zone, sistemi ed elementi in esse ricadenti. Riferimento Normativo D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., art. 136, Perimetro Area Vincolata con D.M. del 01/08/1985 Disciplina D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., art. 136 Individuazione Grafica Fonte del Dato D.M. del 01/08/1985 Data di Aggiornamento

01TA - Zone Speciali di Conservazione ZSC

Rete Natura 2000 è il sistema organizzato di aree (siti e zone) destinato alla conservazione della biodiversità presente nel territorio dell'Unione Europea, ed in particolare alla tutela degli habitat (foreste, praterie, ambienti rocciosi, zone umide) e delle specie animali e vegetali rari e minacciati.

La Rete ecologica Natura 2000 trae origine dalla Direttiva dell'Unione Europea 92/43 "Habitat" e si basa sull'individuazione di aree di particolare pregio ambientale denominate Siti di Importanza Comunitaria (SIC), destinate a diventare Zone Speciali di Conservazione (ZSC), che vanno ad affiancare le Zone di Protezione Speciale (ZPS) per l'avifauna, previste dalla Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" che ha sostituito la storica direttiva 79/409.

Nel territorio di Castellarano è presente:

- La Zone Speciali di Conservazione ZSC "IT4030016 - SAN VALENTINO, **RIO DELLA ROCCA**

7- METODOLOGIA ADOTTATA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI

La stima del territorio e degli immobili è stata eseguita tenendo conto di diversi fattori che concorrono alla formazione del valore:

- ubicazione;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali: epoca di costruzione, tipologia edilizia, rifiniture, distanza dal centro urbano, tipo di struttura portante;
- andamento del locale mercato immobiliare e produttivo della zona;
- VINCOLI e tutela del territorio da parte delle Amministrazioni;

In ragione di quanto sopra si è ritenuto opportuno adottare il **metodo comparativo** per la valutazione dell'immobile, in quanto ritenuto più confacente alla realtà economica locale e al bene da stimare; è stato utilizzato come unità di misura il parametro del mq di superficie. Questo metodo è stato eseguito effettuando indagini, presso agenzie immobiliari presenti nel territorio, sul valore di immobili e terreni dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed

estrinseche mediando le informazioni raccolte è stato ricavato il presumibile valore di mercato e raffrontandoli con i valori OMI 2023 riportati dall'agenzia del territorio:

8. STIMA FINALE DEI BENI IMMOBILI

A riepilogo della stima si espongono le valutazioni economiche emerse dalle ricerche documentali e dalle analisi di mercato e valutazione dello stato dei luoghi eseguite.

ZONA-A - I PIOPPI	
Valore di stima (liquidazione fallimentare)	€ 61.738,40
Prezzo base	€ 60.000,00
Offerta minima (-25% cpc)	€ 45.000,00
ZONA-B- STRADONE SECCHIA	
Valore di stima (liquidazione fallimentare)	€ 86.172,00
Prezzo base	€ 86.000,00
Offerta minima (-25% cpc)	€ 64.500,00
ZONA-C- RIO ROCCA	
Valore di stima (liquidazione fallimentare)	€ 85.562,28
Prezzo base	€ 85.500,00
Offerta minima (-25% cpc)	€ 64.125,00
ZONA-D- PONTE DRAGONE MONCHIO	
Valore di stima (liquidazione fallimentare)	€ 21.501,77
Prezzo base	€ 21.000,00
Offerta minima (-25% cpc)	€ 15.750,00
Prezzo base	€ 252.500,00
Offerta minima (-25% cpc)	€ 189.375,00

Geom. Francesco Rangone -

C.so Garibaldi 1- 42100 Reggio Emilia (RE)

Tel. 0522-541875 Cell 347-3764770

e-mail francesco.rangone@frstudio66.it

9.CONCLUSIONI

Premesso e considerato quanto sopra, si allegano alla presente perizia i documenti necessari alla corretta ubicazione dell'area oggetto d'interesse.

Certo di aver completamente espletato il mandato conferitomi ringrazio, la S.V.I., per la fiducia accordatami.

Reggio Emilia, 03 Giugno 2024

In fede

il TECNICO INCARICATO.

Geom. Francesco Rangone



10. ELENCO ALLEGATI:

1. ALLEGATO_LOTTO 4 ZONE A-B-C-D(tabella di riepilogo)

- 1.1. Visure catastali AGG al 22/10/2023;
- 1.2. Mappa catastale AGG al 22/10/2023;
- 1.3. MAPPE PUG;
- 1.4. CDU_ Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 1.5. TABELLE ESTIMATIVE DI VALUTAZIONE, suddivise x ZONE;