OGGETTO: Perizia di stima inerente la valutazione di più lotti di terreno e alcuni fabbricati, di proprietà del Comune di Correggio con sede in Corso Mazzini n°33, siti nel territorio comunale.

Il sottoscritto TURCI Dott. DINO, con domicilio fiscale a Correggio (R.E.) in Viale V. Veneto n° 2/I, iscritto al Collegio professionale dei Geometri della provincia di Reggio Emilia al n° 1465, incaricato dal Revisore Contabile Rag. Paolo Sacchi residente a Correggio in Via B. Croce n° 18, di stimare il valore di più lotti di terreno ed alcuni fabbricati di proprietà comunale e siti in Comune di Correggio (R.E.), ad evasione dell'incarico assunto esprime quanto segue:

Trattasi della determinazione del più probabile valore di mercato di diversi appezzamenti di terreno ed alcuni fabbricati, così come meglio sotto specificati:

A) IMMOBILI SU VIA MANDRIO

1) Catasto fabbricati prima unità immobiliare:

Foglio: 36

Mappale: 271

Categoria: C/2

Classe: 5

Consistenza: 116

Rendita €: 491,25

Catasto fabbricati seconda unità immobiliare:

Foglio: 36

Mappale: 270

Categoria: C/2

Classe: 5

Consistenza: 87

Rendita €: 368,44

2) Catasto terreni prima unità immobiliare:

Foglio: 36

Mappale: 271

Superficie: 02.77

Catasto terreni seconda unità immobiliare:

Foglio: 36

Mappale: 270

Superficie: 01.33

I due immobili oggetto di stima confinano su vari lati con una più estesa proprietà del Comune di Correggio.

Classificazione urbanistica:

Il terreno su cui sorge la porzione di fabbricato oggetto di stima viene classificato dal vigente P.R.G. quale:

"Zona D5" per attrezzature tecniche e distributive di completamento – Articolo 75 delle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G.

In tali zone sono ammessi il commercio all'ingrosso, magazzeni per lo stoccaggio delle merci, magazzeni di spedizioni, depositi, edifici per esposizioni e similari, attività terziarie al diretto servizio della produzione e della commercializzazione.

Descrizione dell'immobile:

L'immobile in oggetto di stima si trova sulla Via Mandrio, nel complesso di proprietà dell'Amministrazione Comunale denominato "Autorimessa – manutenzione ambiente".

Il complesso è costituito da due fabbricati a schiera che si prospettano, aventi una viabilità comune al centro.

Le due unità oggetto di stima si trovano nel fabbricato ad Est, sono ubicate nell'angolo Nord e sono essenzialmente destinate a Centrale di Cogenerazione.

Unità di cui al mappale 271:

- I lavori sono stati eseguiti sulla base delle determinazioni n° 87/2007 del 31/01/2007 e n° 22/2012 del 03/02/2012 del Dirigente in carica 3° settore Ing. Daniele Soncini;
- Superficie, esterno pannello, mq. 125,28 (ml. 8,70 x 14,40) con altezza utile sottotrave di ml. 6,20;
- Caratteristiche costruttive:
  * struttura portante in cls. prefabbricato (pilastri su plinti, travi monolitiche, coppelle di copertura, pannelli di tamponamento orizzontali);
  * muratura di tamponamento in blocchi tipo "Leca";
  * il pavimento risulta essere in massetto di cemento lisciato;
  * i serramenti sono metallici ,, mentre l'impianto illuminante ed aerante naturale è garantito da vetri U-GLASS con apertura NACO;
  * l'impianto elettrico è tutto eseguito fuori traccia in tubi

ELIOS;

* il lotto è completamente recintato, ad Ovest con un muro in C.A. dell'altezza di ml. 1,50, e ad Est su Via Mandrio con una cancellata metallica su muretto in C.A. basso; la recinzione su Via Mandrio è stata realizzata sul prolungamento del prospetto dei fabbricati in quanto la restante area prospiciente la via viene utilizzata quale spazio di manovra e di sosta;
* l'accesso all'immobile avviene direttamente dalla Via Mandrio;
* sempre su Via Mandrio, sulla linea di confine tra i due mappali, 270 e 271, risulta presente una cabina elettrica non ancora denunciata al N.C.E.U.

Unità di cui al mappale 270:

- I lavori sono stati eseguiti sulla base delle determinazioni n° 87/2007 del 31/01/2007 e n° 22/2012 del 03/02/2012 del Dirigente in carica 3° settore Ing. Daniele Soncini;
- Superficie, esterno pannello, mq. 89,28 (ml. 6,20 x 14,40) con altezza utile sottocapriata di ml. 5,10;
- Caratteristiche costruttive:

* la struttura portante è costituita dalla copertura in capriate metalliche, appoggiate attraverso apposite "scarpe" ai pilastri in calcestruzzo dei due fabbricati contermini;
* la muratura di tamponamento e divisoria, risulta essere in blocchi di cemento tipo "Leca";

* il pavimento risulta essere in massetto di cemento;
* i serramenti sono metallici;
* l'impianto elettrico è fuori traccia in tubi di ELIOS;
* non esiste impianto di riscaldamento;
* sempre su Via Mandrio sulla linea di confine tra i due mappali, 270 e 271, risulta presente una cabina elettrica non ancora denunciata al N.C.E.U.

Valutazione delle due unità immobiliari:

Immobile di cui al Mappale 271:

Per quanto indicato sopra, il sottoscritto ritiene corretta una valutazione unitaria omnicomprensiva relativa alla sola superficie della costruzione (comprensiva pertanto del valore dell'area cortiliva) pari ad € 900,00/mq.

Pertanto:

mq. 125,28 x€/mq. 900,00 =€ 112.752,00

Immobile di cui al Mappale 270:

Il valore unitario di detto immobile, viene considerato uguale al mappale 271, di cui sopra e quindi pari ad € 900,00

Pertanto:

mq. 89,28 x€/mq. 900,00 =€ 80.352,00

Il valore della Cabina Elettrica esistente su Via Mandrio sulla linea di confine tra i mappali 270 e 271, e non ancora accatastata al N.C.E.U., viene considerato in € 20.000,00.

Quindi:

- **Immobile mappale 271 =€ 112.752,00**

- **Immobile mappale 270**	**=€**	**80.352,00**
- **Cabina Elettrica**	**=€**	**20.000,00**
Totale	**=€**	**213.104,00**

Diconsi Euro Duecentotredicimilacentoquattro/00

B) LOTTO DI TERRENO DI CUI AL MAPPALE 274 SU VIA MANDRIO

Descrizione catastale:

Foglio: 36

Mappale: 274

Superficie: 04.02

Classificazione urbanistica:

Il lotto di terreno oggetto di stima viene classificato dal vigente P.R.G. quale:

"Zona D5" per attrezzature tecniche e distributive di completamento – Articolo 75 delle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G.

In tali zone sono ammessi il commercio all'ingrosso, magazzeni per lo stoccaggio delle merci, magazzeni di spedizioni, depositi, edifici per esposizioni e similari, attività terziarie al diretto servizio della produzione e della commercializzazione.

Descrizione dell'immobile:

Il lotto in oggetto ha una forma pressoché ad "L" e confina ad Est con Via Mandrio, a Ovest con l'Amministrazione Comunale e nell'angolo Sud/Ovest con il mappale 271 oggetto di stima, di cui al punto A).

Il lotto stesso è completamente recintato, ad Ovest con un muro in C.A. dell'altezza di ml. 1,50, e ad Est su Via Mandrio con cancellata metallica su muretto in C.A.

L'accesso al lotto avviene direttamente da Via Mandrio, e attualmente viene utilizzato in parte quale area di stoccaggio oli combustibili.

La recinzione sulla stessa Via Mandrio è stata arretrata rispetto al confine di proprietà in quanto l'area residua viene utilizzata quale spazio di manovra e parcheggio.

Per calcolare il valore unitario, il sottoscritto si avvarrà della Delibera di Giunta Comunale n° 104 del 15 Novembre 2012, avente per oggetto la determinazione dei valori venali delle aree fabbricabili per l'anno 2012.

Il direzionale Terziario viene valutato da un minimo di € 130,00/mq. ad un massimo di € 200,00/mq.

Nella presente stima si pensa corretto utilizzare il prezzo medio € 130,00 + €200,00 = € 330,00 / 2 =€ 165,00 ogni metro quadrato.

Pertanto:

mq. 402,00 x€/mq. 165,00 =€ 66.330,00

Diconsi Euro Sessantaseimilatrecentotrenta/00.

C) AREA DENOMINATA "BOSCO DI PRATO" A NORD DI VIA DINAZZANO;

<u>Identificazione catastale:</u>

Fg. 82 Mapp. 17/A Seminativo 1 Superficie mq. 35.683

Fg. 82 Mapp. 17/B Prato Irrig. U Superficie mq. 14.159

Fg. 82 Mapp. 678 Prato Irrig. U Superficie mq. 16.275

Per un totale complessivo di mq. 66.117

Confini:

NORD: Via Nespolo;

EST: Mappali 466, 166, 183;

SUD: Insediamento rurale Mappale 704;

OVEST: Canale arginello di Prato;

Destinazione urbanistica:

Il P.R.G. vigente destina la quasi totalità del lotto quale "Area di compensazione ambientale e/o rinaturalizzazione – Art. 124 delle N.T.A. del P.R.G.".

Dette aree sono destinate prioritariamente ad interventi di imboschimento con finalità naturalistiche e/o fruitive, o per arboricoltura da legno con impianto che risponde a criteri paesaggistici.

Dette aree sono praticamente inedificabili fatta eccezione per fabbricati di servizio destinati alla finalità del "bosco" di Superficie Utile massima di mq. 100,00 e altezza di ml. 4,00.

Per una piccolissima parte, del tutto trascurabile ai fini della presente stima, la destinazione di P.R.G. risulta quale "Zona agricola normale – Art. 94 delle N.T.A. del P.R.G.".

Con delibera del Consiglio Comunale n° 150 del 28 Novembre 2008 divenuta esecutiva nei modi di legge, il Comune di Correggio ha ammesso sui mappali 17 e 678 del Foglio 82 (il

totale dell'area in questione) la possibilità di realizzazione di tutte le attività previste per le zone "F2 attrezzature tecniche" e indici previsti dall'Art. 100 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Le zone per attrezzature tecniche sono destinate alla realizzazione, adeguamento e riqualificazione di impianti ed attrezzature, per la gestione ambientale, per impianti agroforestali, e delle reti tecnologiche al servizio della collettività e relativi edifici di servizio.

Descrizione dell'area:

Circa il contesto in cui è inserito il bene oggetto di stima, a seguito di sopralluogo eseguito nei giorni scorsi, è possibile notare che:

- l'area si trova retrostante un complesso rurale a Nord di Via Dinazzano e ha accesso direttamente dalla stessa Via Dinazzano, in posizione pressoché mediana tra il centro di Prato ed il nuovo Villaggio Industriale, ed ha accesso anche dalla Via Nespolo nell'estrema propaggine a Nord.
- Attualmente tutto il terreno è coltivato a "bosco" di essenze miste, essenze con un diametro che varia da cm. 10 a cm. 20.

Valore di stima:

Per le caratteristiche fisiche del terreno in oggetto, per la destinazione di zona prevista dal P.R.G., e per la nuova destinazione possibile ammessa dalla Delibera C.C. del 28/11/2008 n° 150 (zona per attrezzature tecniche) il sottoscritto

ritiene di poter paragonare ad una zona di espansione artigianale/industriale tutta l'area di cui trattasi adottando il valore minimo di € 50,00/mq. (indicato nella delibera del Comune di Correggio Giunta Municipale del 15 Novembre 2012 n° 104, circa la valorizzazione delle aree edificabili ai fini I.M.U. per l'anno 2012), ribassato del 60% data la posizione molto arretrata rispetto alla provinciale, e data la particolare conformazione molto allungata dei due mappali, che comporta costi notevolmente più alti all'eventuale esecuzione di opere di urbanizzazione (€ 50,00 – 60% = € 20,00/mq.).

Pertanto, per quanto riferito sopra il sottoscritto ritiene di valutare tutta l'estensione territoriale nel seguente modo:

mq. 66.117,00 x€/mq. 20,00 =€ 1.322.340,00

Diconsi Unmilionetrecentoventiduemilatrecentoquaranta/00

In calce si allega estratto di mappa, visure catastali, estratto P.R.G., estratto N.T.A. del P.R.G., ed estratto della delibera C.C. n° 150 del 28/11/2008.

****

D) AREA A PRATO, A SUD DI VIA DINAZZANO (EX COCCONI).

Identificazione catastale:

Fg.	86	Mapp. 35	Prato Irrig. U	Superficie	mq.	268
Fg.	86	Mapp. 38	Prato Irrig. U	Superficie	mq.	9.170
Fg.	86	Mapp. 205	Prato Ir.Ar. 2	Superficie	mq.	7.860
Fg.	86	Mapp. 207	Prato Ir.Ar. 2	Superficie	mq.	400

Fg. 86 Mapp. 208 Seminativo 2 Superficie mq. 23.416

Fg. 86 Mapp. 210 Seminativo 2 Superficie mq. 19.471

Per un totale complessivo di mq. 60.585

Confini:

NORD: Rag. Catellani, Gherpelli ed altri;

EST: Rag. Bocedi , Cocconi;

SUD: Canale arginello di Prato;

OVEST: Ragioni Beltrami;

Destinazione urbanistica:

Il P.R.G. vigente destina la totalità del lotto quale "Area di compensazione ambientale e/o rinaturalizzazione – Art. 124 delle N.T.A. del P.R.G.", con le caratteristiche già elencate nel precedente punto C).

Anche in questo caso, su tutti i mappali citati nell'identificazione catastale, il Comune di Correggio con delibera C.C. n° 150 del 28/11/2008 esecutiva nei modi di legge, ha ammesso la realizzazione di tutte le attività previste per le zone "F2 – attrezzature tecniche" e indici di cui dall'Art. 100 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Descrizione dell'area:

Circa il contesto in cui è inserita l'area oggetto di valutazione, a seguito di sopralluogo eseguito in sito, si può affermare che:

- essa si trova a Sud di Via Dinazzano in zona pressoché mediana tra il centro di Prato e la nuova zona industriale.

Attualmente il terreno si presenta tutto piantumato a bosco con

essenze miste del diametro medio di cm. 15.

L'accesso avviene dalla Via Masone (la via del cimitero di Prato), attraverso una carraia, proprio a fianco del nuovo cavalcavia dell'autostrada e della T.A.V.

Valore di stima:

Per le caratteristiche fisiche del terreno in oggetto, per la destinazione prevista dal P.R.G. Vigente e per la nuova destinazione "F2 – attrezzature tecniche" ammessa con la sopramenzionata delibera del Consiglio Comunale, il sottoscritto ritiene di poter paragonare ad una zona di espansione artigianale/industriale tutta l'area di cui trattasi adottando il valore minimo di € 50,00/mq. (indicato nella delibera del Comune di Correggio Giunta Municipale del 15 Novembre 2012 n° 104, circa la valorizzazione delle aree edificabili ai fini I.M.U. per l'anno 2012), ribassato del 60% in quanto esiste una oggettiva difficoltà di accesso e data l'attuale lontananza dei servizi tecnici e tecnologici.

Il terreno comunque si trova nel lato più a Nord a 175 ml. dalla Provinciale Via Dinazzano (attualmente senza sbocco sulla stessa), ma attraverso la costituzione di una servitù di passaggio o attraverso l'acquisizione di una fascia di terreno per l'accesso diretto sulla Provinciale, la collocazione dello stesso risulterebbe decisamente più accessibile e con una potenzialità economica anche diversa.

Pertanto, per quanto riferito sopra il sottoscritto ritiene di

valutare tutta l'estensione territoriale nel seguente modo € 50,00 – 60% = € 20,00/mq.:

mq. 60.585,00 x€/mq. 20,00 =€ 1.211.700,00

Diconsi Unmilioduecentoundicimilasettecento/00.

In calce si allega estratto di mappa, visure catastali, estratto P.R.G.,estratto N.T.A. del P.R.G. ed estratto delibera C.C. n° 150 del 28/11/2008.

****

E) AREA ATTESTATA A SUD DELLA TANGENZIALE SUD, NEI PRESSI DI VIA FAZZANO (EX CHICCHI).

Identificazione catastale:

Catasto terreni:

Foglio	64	Mappale	452	Superficie mq.	164
Foglio	64	Mappale	453	Superficie mq.	5.775
Foglio	64	Mappale	454	Superficie mq.	5.418
Foglio	64	Mappale	455	Superficie mq.	3.278
				Totale mq.	14.635

Catasto Fabbricati:

Foglio: 64

Mappale: 452

Subalterno: 2

Categoria: D/1 (cabina elettrica)

Rendita €: 174,00

Foglio: 64

Mappale: 452

Subalterno: 3

Categoria: D/1 (cabina elettrica)

Rendita €: 22,00

Tutti i mappali terreni e fabbricati risultano in proprietà del Comune di Correggio, mentre la EN.COR S.R.L. con sede in Correggio risulta essere titolare del diritto di superficie per 100/100.

Confini:

NORD: Tangenziale Sud;

EST: Comune di Correggio;

SUD: Rag. Ferretti

OVEST: Rag. Galeotti – Montanari;

Destinazione urbanistica dell'area:

Detta area viene classificata dal P.R.G. quale "Zona di tutela degli elementi della centuriazione – Art- 119 delle N.T.A. del P.R.G., con una fascia di rispetto stradale di circa ml. 25,00 a ridosso della tangenziale, Art. 103 delle N.T.A. del P.R.G.

La zona di tutela degli elementi della centuriazione è una zona agricola in cui gli eventuali interventi dovranno rispettare l'organizzazione territoriale e la direzione degli assi centuriali presenti in loco.

Detta area infine viene attraversata trasversalmente da un metanodotto, con una prevista fascia di rispetto di circa ml. 40,00 - Art. 102 delle N.T.A. del P.R.G. (mq. 1.800 sul mappale 453).

Con delibera C.C. n° 150 del 28/11/2008 esecutiva nei modi di legge oltre a quanto previsto nella zonizzazione di P.R.G. sopra descritta, sui quattro Mappali di cui trattasi di complessivi mq. 14.635 (ex mappale 237), è possibile la realizzazione di tutte le attività previste per le zone "F2 – attrezzature tecniche e tecnologiche" e indici di cui all'Art. 100 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Descrizione dell'area:

Circa il contesto in cui è inserita l'area, a seguito di sopralluogo eseguito in sito, è possibile constatare che detta area, catastalmente specificata sopra, ha accesso diretto dalla "tangenziale", risulta completamente piantumato a "bosco" con essenze miste del diametro medio di cm. 10, e sul mappale 452 risulta costruita una cabina elettrica di trasformazione ENEL.

Valutazione area :

Per i mappali di cui trattasi di complessivi mq. 14.635 la valutazione verrà effettuata a prezzo di mercato per una vendita di un terreno libero, senza vincoli di sorta, in questo caso come se non esistesse il diritto di superficie a favore della EN.COR srl., che prima dell'eventuale vendita dovrà essere retrocesso al Comune di Correggio.

Il sottoscritto ritiene di poter paragonare ad una zona di espansione artigianale/industriale tutta l'area di cui trattasi adottando il valore minimo di € 50,00/mq. (indicato nella delibera del Comune di Correggio Giunta Municipale del 15

Novembre 2012 n° 104, circa la valorizzazione delle aree edificabili ai fini I.M.U. per l'anno 2012), ribassato del 50% per i vincoli citati sopra derivanti dalla centuriazione, dalla fascia di rispetto stradale e dalla inedificabilità per metanodotto (€ 50,00 x 50% =€ 25,00).

Alla cabina elettrica di recente realizzazione daremo un valore complessivo di € 20.000,00

Pertanto:

mq.	**14.635,00**	**x€/mq.**	**25,00**	**=€**	**365.875,00**
Cabina elettrica				**=€**	**20.000,00**
		Totale		**=€**	**385.875,00**

Diconsi Euro Trecentoottantacinquemilaottocentosettanta-cinque/00.

F) APPEZZAMENTO DI VIA IMPICCATO:

Identificazione catastale:

Foglio	69	Mappale	78 porz. AA	Superficie mq.	27.500
Foglio	69	Mappale	78 porz. AB	Superficie mq.	2.040
Foglio	69	Mappale	98	Superficie mq.	5.390
Foglio	69	Mappale	99	Superficie mq.	11.175

Per un totale complessivo di mq. 46.105

Confini:

NORD: Rag. Bertacchini;

EST: Canale di bonifica;

SUD: Via Impiccato;

OVEST : Via di Mezzo;

Il terreno di cui trattasi viene classificato dal vigente P.R.G. nel seguente modo "Zona di tutela degli elementi della centuriazione – Art. 119 delle N.T.A. del P.R.G.".

La zona di tutela degli elementi della centuriazione è una zona agricola in cui gli eventuali interventi dovranno rispettare l'organizzazione territoriale e la direzione degli assi centuriali presenti in loco.

Circa il contesto in cui è inserita l'area possiamo constatare che:

- l'accesso alla stessa avviene direttamente dalla Via Impiccato vicino all'angolo con la Via di Mezzo;
- il terreno è completamente piantumato a "bosco" con essenze miste con il diametro di circa 10 cm.;
- il terreno stesso, essendo ubicato in posizione molto decentrata dal centro urbano Capoluogo, e quasi al confine con il Comune di Carpi (MO), potrà essere valutato solamente quale terreno agricolo, senza aspettative di sorta.

Il sottoscritto per calcolare il valore unitario del diritto di superficie della presente stima, ha preso a riferimento il prezzo base di € 7,7945 al mq. desunto dal Rogito stipulato dal Comune di Correggio con i Sig.ri Cagarelli Giorgio, Cagarelli Marcello e Veroni Carla, in data 16 Gennaio 2009 inerente appunto il terreno di cui trattasi, a cui aggiungere una aliquota di € 1,2055/mq * data la presenza della piantumazione a "bosco" e quinti con un valore finale di € 9,00 ogni metro quadrato.

Pertanto:

mq. 46.105,00 x€/mq. 9,00 =€ 414.945,00

Diconsi Euro Quattrocentoquattordicimilanovecentoquaranta-cinque/00

****

G)APPEZZAMENTO DI VIA FOSSA FAIELLA:

Identificazione catastale:

Fg. 66	Mapp. 149	Seminativo 3	Superficie	mq.	9.215
Fg. 66	Mapp. 165	Seminativo 2	Superficie	mq.	1.044
Fg. 66	Mapp. 166	Seminativo 2	Superficie	mq.	2.929
Fg. 66	Mapp. 167	Seminativo 2	Superficie	mq.	82
Fg. 66	Mapp. 168	Seminativo 3	Superficie	mq.	16
Fg. 66	Mapp. 169	Seminativo 3	Superficie	mq.	92
Fg. 66	Mapp. 170	Seminativo 3	Superficie	mq.	4.490
Fg. 66	Mapp. 171	Seminativo 3	Superficie	mq.	3.660

Per un totale complessivo di mq. 21.528

Il terreno di cui sopra risulta di proprietà del Comune di Correggio, mentre la EN.COR srl risulta essere titolare di diritto di superficie 1/1 .

Su tutti i mappali di cui sopra è stata accesa una ipoteca a favore del Banco Popolare di Verona, Rep. 106/677, Rac. 26.418 del 02/12/2010 Notaio Zanichelli in Correggio a futura garanzia di un finanziamento per la realizzazione di impianti a fonti rinnovabili, finanziamento non ancora erogato.

Confini:

NORD: Rag. Società Agricola Camilla e altri;

EST: Rag. Agrileasing e altri;

SUD: Via Fossa Faiella;

OVEST : Rag. Società Agricola Camilla e altri;

Il terreno di cui trattasi viene classificato dal vigente P.R.G. nel seguente modo "Zona E.1 Agricola normale – Art. 94 delle N.T.A. del P.R.G.".

La zona agricola normale per il P.R.G. è la zona in cui sarà possibile per fini agricoli effettuare tutti gli interventi di cui agli art. 89 e 90 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Circa il contesto in cui è inserita l'area possiamo constatare che:

- l'accesso alla stessa avviene direttamente da Via Fossa Faiella con strada di accesso ghiaiata insistente su parte del mappale 149 e sui mappali 165 e 169;
- il terreno non presenta in atto alcuna coltura particolare;
- il terreno stesso è ubicato in una posizione molto decentrata dal centro urbano Capoluogo, quasi al confine con il Comune di Carpi (MO), e pertanto potrà essere valutato solamente quale terreno agricolo senza aspettative di sorta.

Il sottoscritto pertanto avvalla sicuramente il valore di € 7,7945 al mq. desunto dal Rogito stipulato dal Comune di Correggio con i Sig.ri Cagarelli Giorgio, Cagarelli Marcello e Veroni Carla, in data 16 Gennaio 2009 inerente appunto il terreno di cui trattasi, in quanto ritenuto corretto, decurtato del 50% per la presenza dell'ipoteca citata sopra (€ 7,7945 x 50% =€ 3,89725) *

Per i mappali di cui trattasi di complessivi mq. 21.528 la

valutazione verrà effettuata a prezzo di mercato per una vendita di un terreno libero, senza vincoli di sorta, in questo caso come se non esistesse il diritto di superficie a favore della EN.COR srl., che prima dell'eventuale vendita dovrà essere retrocesso al Comune di Correggio.

Pertanto:

mq. 21.528,00 x€/mq. 3,89725 =€ 83.900,00

Diconsi Euro ottantatremilanovecento/00

****

RIEPILOGO GENERALE DELLA PRESENTE STIMA:

A)	**Immobili Via Mandrio**	**=€**	**213.104,00**
B)	**Lotto di Terreno su Via Mandrio**	**=€**	**66.330,00**
C)	**Area denominata "Bosco di Prato A Nord di Via Dinazzano**	**=€**	**1.322.340,00**
D)	**Area a Prato, a Sud di Via Dinazzano (ex Cocconi)**	**=€**	**1.211.700,00**
E)	**Area attestata Sud della Tangenziale (ex CHICCHI)**	**=€**	**385.875,00**
F)	**Appezzamento di Via Impiccato**	**=€**	**414.945,00**
G)	**Appezzamento di Via Fossa Faiella**	**=€**	**83.900,00**
	TOTALE GENERALE	**=€**	**3.698.194,00**

Diconsi Euro Tremilioniseicentonovantottomilacentonovanta-quattro/00 assumendo tale cifra quale valore venale dei beni oggetto di stima.

****

Allegati:

- Estratti di mappa catastali e visure;
- Estratti P.R.G. e N.T.A.

A Correggio lì: Il Tecnico

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

CORREGGIO (R.E.)

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(Art. 5 R.D. n° 1366 del 09/10/1922)

Cron. N.

L'anno 2012 addì del mese di DICEMBRE in Correggio nella sede dell'intestato Ufficio del Giudice di Pace, avanti il sottoscritto è comparso il Dott. Dino Turci nato il 08/04/1950 a Correggio (R.E.), residente a Correggio (R.E.) in Via Manzotti Fernando n° 39 identificato a mezzo CARTA D'IDENTITA' n° AH7509014 rilasciata dal Comune di Correggio il 27/01/2004 con validità fino al 27/01/2014 il quale chiede di asseverare con giuramento l'avanti estesa perizia composta da n° 8 pagine oltre al verbale di asseverazione e n° .. allegati.

Il sottoscritto Cancelliere, ammonito il Perito sopra generalizzato, stando in piedi e a capo scoperto ai sensi di legge, lo invita a prestare giuramento; quegli lo presta ripetendo ad alta voce la formula di rito che segue:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere a chi spetti la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito Il Cancelliere