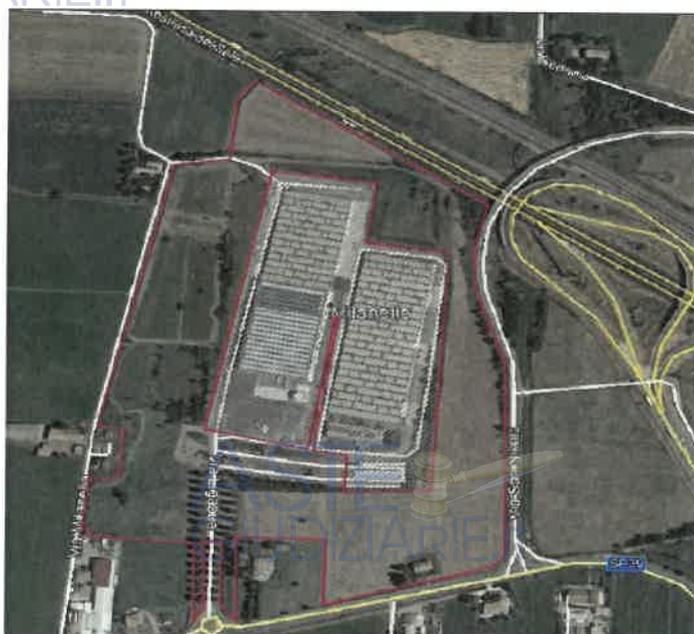




Coopsette Soc. Coop. in L.C.A.

Via San Biagio n° 75
42024 Castelnovo di Sotto (RE)

**STIMA DEI TERRENI SITUATI A CAMPEGINE (RE)
NELL'AREA DI SVILUPPO "MILANELLO"**



RELAZIONE TECNICA:

- ubicazione ed identificazione catastale;
- descrizione del compendio;
- conformità edilizia e regolarità urbanistica;
- destinazione e regolarità urbanistica del compendio;
- verifica ipoteche e privilegi;
- determinazione del valore;
- conclusioni.

ALLEGATI:

- estratto di mappa catastale;
- rilievo fotografico.

Il sottoscritto Ing. Lauro Sacchetti, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Emilia al n. 538, con studio a Reggio Emilia in Via del Chionso n. 28/a, a seguito d'incarico ricevuto da Coopsette Soc. Coop., con sede a Castelnovo di Sotto in via San Biagio n° 75, di aggiornare il più probabile valore di mercato, in riferimento alla situazione amministrativa cogente, di lotti di terreno in proprietà, con destinazione urbanistica produttiva e commerciale/terziario nell'area di sviluppo "Milanello" a Campegine (RE) già oggetto di stima nel mese di Febbraio 2018 e dopo una vendita parziale del suddetto compendio nel Dicembre del 2018, ha effettuato opportuni sopralluoghi e accertamenti per addivenire alle considerazioni di seguito esposte.

UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I terreni edificabili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Campegine (RE), nei pressi dello svincolo "Campegine-Terre di Canossa" dell'Autostrada A1. L'area di sviluppo in cui sorge la proprietà è denominata "Milanello", sita nella frazione "Caprara" del Comune di Campegine.

La proprietà, dopo la vendita del Dicembre 2018, è identificata al Catasto terreni del Comune di Campegine come di seguito esposto:

- fg.17, part. 214 – SEMIN IRRIG – sup. 5.930 mq - R.D. Euro 46,36 / R.A. Euro 64,31;
- fg.17, part. 237 – PRATO – sup. 2.257 mq - R.D. Euro 8,07 / R.A. Euro 5,83;
- fg.17, part. 237 – SEMINATIVO – sup. 11.000 mq - R.D. Euro 73,11 / R.A. Euro 90,90;
- fg.17, part. 805 – SEMINATIVO – sup. 2.884 mq - R.D. Euro 19,17 / R.A. Euro 23,83;
- fg.17, part. 3 – SEM IRR ARB – sup. 11.610 mq - R.D. Euro 117,48 / R.A. Euro 131,91;
- fg.17, part.328 – SEM IRR ARB – sup. 3.930 mq – R.D. Euro 29,70 / R.A. Euro 42,62;
- fg.17, part. 332 – PRATO IRRIG – sup. 2.695 mq – R.D. Euro 24,36 / R.A. Euro 25,05;
- fg.17, part. 338 – PRATO IR AR – sup. 10.140 mq – R.D. Euro 70,90 / R.A. Euro 86,41;
- fg.17, part. 62 – SEM IRR ARB – sup. 4.940 mq – R.D. Euro 37,33 / R.A. Euro 53,58;
- fg.17, part. 733 – PRATO IRRIG – sup. 22.227 mq – R.D. Euro 200,91 / R.A. Euro 206,63;
- fg.17, part. 729 – PRATO – sup. 680 mq – R.D. Euro 2,01;
- fg.17, part. 731 – SEMINATIVO – sup. 1.489 mq – R.D. Euro 12,18;
- fg.17, part. 756 – SEMINATIVO – sup. 11.470 mq – R.D. Euro 85,89;
- fg.17, part. 802 – PRATO – sup. 1.349 mq – R.D. Euro 4,82;
- fg.17, part. 803 – PRATO – sup. 4.246 mq – R.D. Euro 15,18;



- fg.17, part. 804- SEMINATIVO – sup. 2.393 mq – R.D. Euro 15,91;
- fg.17, part. 807 – PRATO - sup. 206 mq - R.D. Euro 0,74;
- fg.17, part. 808 – PRATO – sup. 1.364 mq – R.D. Euro 4,88;
- fg.17, part. 809 – SEMINATIVO – sup. 1.600 mq – R.D. 10,63;
- fg.17, part 810 – SEMINATIVO – sup. 818 mq – R.D. Euro 5,44;
- fg.17, part. 815 – SEMINATIVO – sup. 187 mq – R.D. Euro 1,40;
- fg.17, part. 817 – SEMINATIVO – sup. 865 mq – R.D. Euro 6,48;
- fg.17, part. 818 – SEMINATIVO – sup. 1.074 mq – R.D. Euro 8,04;
- fg.17, part. 819 – SEMINATIVO – sup. 77 mq – R.D. Euro 0,58;
- fg.17, part. 820 – SEMINATIVO – sup. 50 mq – R.D. Euro 0,37;
- fg. 17 part. 823 – SEMINATIVO – sup. 27.152 mq – R.D. Euro 203,33 / R.A. Euro 224,37
- fg. 17 part. 825 – SEMINATIVO – sup. 1.562 mq – R.D. 11,70 / R.A. Euro 12,91
- fg. 17 part. 826 – SEMINATIVO – sup. 1.960 mq – R.D. 14,68 / R.A. Euro 16,20
- al Catasto Fabbricati del Comune di Campegine:
- fg. 17, part. 491 mq 572;
- fg.17, part. 491, Sub. 2 – Cat C/2 – Reddito Euro 154,94;
- fg.17, part. 491, Sub. 3 – Cat A/4 – Reddito Euro 220,53;

Totale superficie catastale 136.727,00 mq



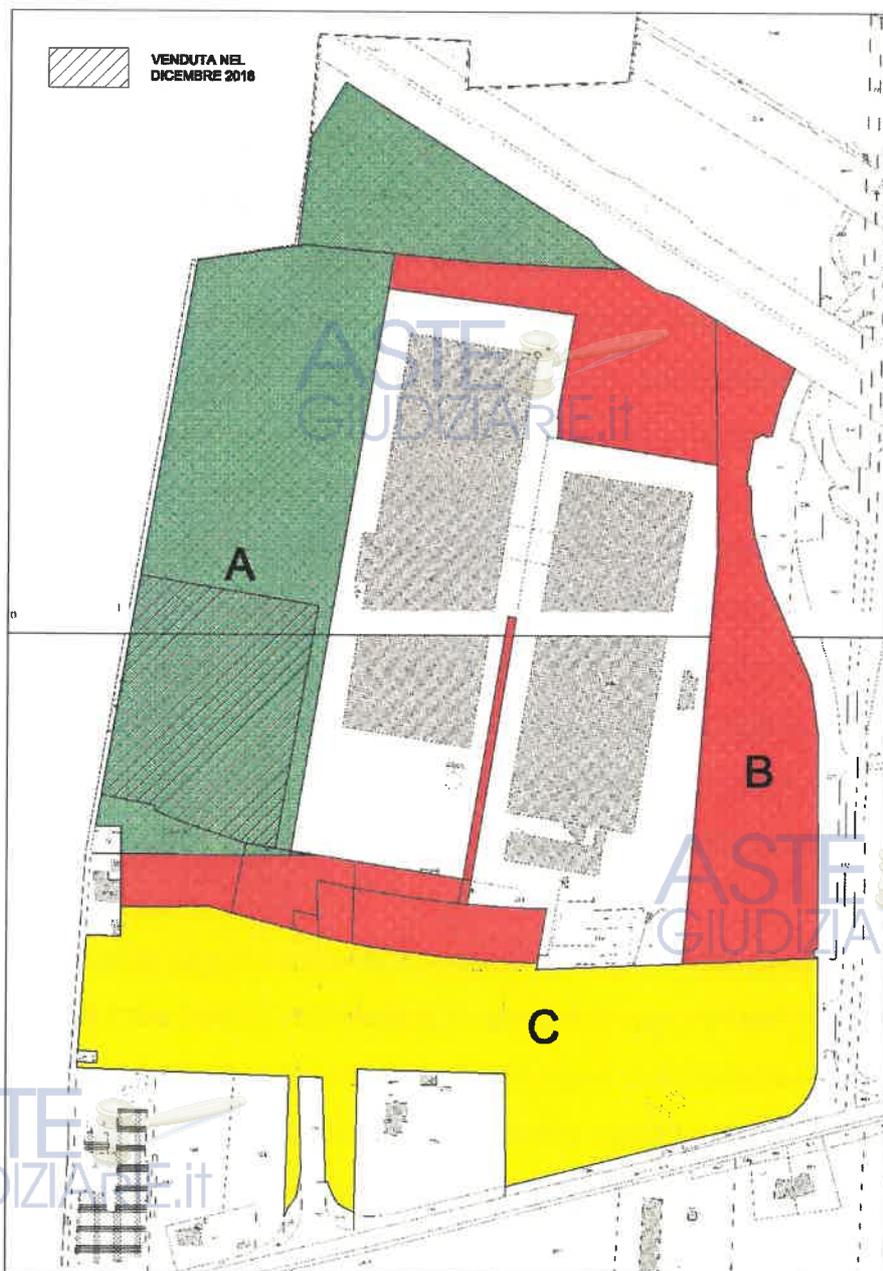
DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

La proprietà in oggetto comprende sia terreni edificabili che agricoli i quali, secondo il Piano Particolareggiato "Milanello", si suddividono nel comparto edificatorio produttivo/artigianale già in parte concretizzato attraverso la costruzione dei capannoni produttivi METHIS 1 ed ex - METHIS 2 (ora proprietà di SNATT LOGISTICA) e nel comparto terziario/commerciale/alberghiero. Il primo è individuabile a nord della suddetta proprietà mentre il secondo a sud. L'intero Piano Particolareggiato comprende una superficie territoriale pari a 238.133 mq, dove, ad esclusione delle aree già edificate ed adibite a parcheggio pubblico a raso e aree verdi, quelle restanti risultano attualmente inedificate e mantenute a prato in parte ed incolte in altra parte, con l'esclusione della porzione del comparto A di 16.719 mq venduta nel Dicembre 2018 e sulla quale è in corso di costruzione un fabbricato da parte degli acquirenti.



Per meglio documentare la situazione attuale, i mappali che costituiscono i comparti ineditificati vengono suddivisi in funzione della destinazione urbanistica prevista all'interno della convenzione, parte verso Autostrada del Sole a destinazione prevalentemente produttive e parte, verso la strada provinciale a destinazione commerciale/terziario.

In particolare la parte produttiva viene divisa nei due subcomparti A e B; il primo ad Ovest dei fabbricati preesistenti e l'altro diviso in due porzioni, una ad est dei fabbricati e l'altra ove sono in parte esistenti i parcheggi d'urbanizzazione e l'ingresso a SNAT e Methis; subcomparto C quello commerciale/terziario.



C1723

Comparto A (produttivo):

- fg. 17 part. 823 – SEMINATIVO – sup. 27.152 mq – R.D. Euro 203,33 / R.A. Euro 224,37
- fg. 17 part. 825 – SEMINATIVO – sup. 1.562 mq – R.D. 11,70 / R.A. Euro 12,91
- fg. 17 part. 826 – SEMINATIVO – sup. 1.960 mq – R.D. 14,68 / R.A. Euro 16,20
- fg.17, part. 3 – SEM IRR ARB – sup. 11.610 mq – R.D. Euro 117,48 / R.A. Euro 131,91;
- fg.17, part. 815 – SEMINATIVO – sup. 187 mq – R.D. Euro 1,40;

Superficie complessiva: 42.471,00 mq

Comparto B (produttivo):

- fg.17, part. 805 – SEMINATIVO – sup. 2.884 mq - R.D. Euro 19,17 / R.A. Euro 23,83;
- fg.17, part.328 – SEM IRR ARB – sup. 3.930 mq – R.D. Euro 29,70 / R.A. Euro 42,62;
- fg.17, part. 332 – PRATO IRRIG – sup. 2.695 mq – R.D. Euro 24,36 / R.A. Euro 25,05;
- fg.17, part. 338 – PRATO IR AR – sup. 10.140 mq – R.D. Euro 70,90 / R.A. Euro 86,41;
- fg.17, part. 62 – SEM IRR ARB – sup. 4.940 mq – R.D. Euro 37,33 / R.A. Euro 53,58;
- fg.17, part. 756 – SEMINATIVO – sup. 11.470 mq – R.D. Euro 85,89;
- fg.17, part. 803 – PRATO – sup. 4.246 mq – R.D. Euro 15,18;
- fg.17, part. 804- SEMINATIVO – sup. 2.393 mq – R.D. Euro 15,91;
- fg.17, part. 807 – PRATO - sup. 206 mq - R.D. Euro 0,74;
- fg.17, part 810 – SEMINATIVO – sup. 818 mq – R.D. Euro 5,44;
- fg.17, part. 817 – SEMINATIVO – sup. 865 mq – R.D. Euro 6,48;
- fg.17, part. 818 – SEMINATIVO – sup. 1.074 mq – R.D. Euro 8,04;
- fg.17, part. 819 – SEMINATIVO – sup. 77 mq – R.D. Euro 0,58;
- fg.17, part. 820 – SEMINATIVO – sup. 50 mq – R.D. Euro 0,37;

Superficie complessiva: 45.788,00 mq

Comparto C (commerciale/terziario):

- fg.17, part. 237 – PRATO – sup. 2.257 mq - R.D. Euro 8,07 / R.A. Euro 5,83;
- fg.17, part. 237 – SEMINATIVO – sup. 11.000 mq - R.D. Euro 73,11 / R.A. Euro 90,90;
- fg.17, part. 808 – PRATO – sup. 1.364 mq – R.D. Euro 4,88;
- fg.17, part. 809 – SEMINATIVO – sup. 1.600 mq – R.D. 10,63;

- fg.17, part. 802 – PRATO – sup. 1.349 mq – R.D. Euro 4,82;
- fg.17, part. 214 – SEMIN IRRIG – sup. 5.930 mq - R.D. Euro 46,36 / R.A. Euro 64,31;
- fg.17, part. 733 – PRATO IRRIG – sup. 22.227 mq – R.D. Euro 200,91 / R.A. Euro 206,63;
- fg.17, part. 729 – PRATO – sup. 680 mq – R.D. Euro 2,01;
- fg.17, part. 731 – SEMINATIVO – sup. 1.489 mq – R.D. Euro 12,18;

Identificata al Catasto Fabbricata, la particella 491 di mq 572.

Superficie complessiva: 48.468,00 mq

Le aree inedificate che rimangono nella disponibilità di Coopsette S.C. in LCA assommano pertanto a mq 42.471,00 + 45.788,00 + 48.468,00 = mq 136.727,00.

DESTINAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA DEL COMPENDIO

Le aree oggetto di stima, fanno parte di un Piano Particolareggiato risalente al 1992. Nel 2007 il perimetro del Piano Particolareggiato è stato ampliato, consentendo un'ulteriore edificabilità di 79.000 mq circa frutto di un importante Accordo di Programma del 2005 che definiva le modifiche alla viabilità dovute al nuovo nucleo insediativo collegato all'apertura del nuovo svincolo autostradale di Campegine - Terre di Canossa. È del 2009 la nuova Convenzione, la quale rendeva così operativa la nuova potenzialità insediabile sulle aree non ancora edificate prolungando la "vita" del vecchio Piano Particolareggiato opportunamente modificato.

Nel frattempo il Comune di Campegine si è adeguato alla legge urbanistica regionale vigente all'epoca (legge 20 del 2000), decaduta dall'01/01/2018 essendo entrata in vigore la legge 24 del 2017, nuova legge urbanistica regionale che non modifica quanto disposto sull'area oggetto di stima dalla fase di adeguamento di Campegine al PSC, RUE e POC della legge 20.

Il PSC di Campegine è in vigore dal 07/12/2011, data di pubblicazione sul BUR; il RUE è in vigore dal 07/12/2011, mentre il POC è stato approvato con deliberazione di Consiglio comunale n.16 del 04/06/2015.

Il PSC individua i terreni in oggetto come AP2 – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DEL PREVIGENTE PRG CON PUA APPROVATO che comprendono le aree produttive interessate da piani particolareggiati approvati e/o in corso di attuazione che vengono confermati nel PSC e contornati da appositi perimetri di intervento unitario e la siglatura del previgente PRG (in questo caso "PP Coopsette MILANELLO").

Entro tali perimetri si applica, fino alla scadenza della convenzione in atto, la normativa del PRG previgente e restano in vigore i contenuti della convenzione.

Poiché la convenzione è del 2009, avendo validità di 10 + 3 anni, si intende valida fino al 2021, con gli indici urbanistici ed edilizi, nonché gli usi ammessi, le prescrizioni e quanto previsto nella scheda normativa del previgente PRG.

Modifiche sostanziali al PUA approvato sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PSC e RUE.

I dati essenziali, ai fini della stima, della suddetta scheda sono i seguenti:

- Superficie territoriale	238.133 mq
- Superficie Utile massima edificabile	110.998 mq
- Area parcheggio in cessione	23.294 mq
- Verde pubblico comparto industriale-artigianale in cessione	13.080 mq
- Verde pubblico comparto terziario in cessione	17.164 mq
- Verde di mitigazione ambientale in cessione	7.164 mq
- Viabilità in cessione	2.524 mq

Le destinazioni d'uso ammesse dal Piano Particolareggiato sono le seguenti:

- **U.2** Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero;
- **U.4** Attività commerciali di vicinato;
- **U.5.1** Medio-piccole strutture commerciali di vendita;
- **U.6** Attività commerciali complementari;
- **U.7** Pubblici servizi;
- **U.8** Esposizioni e mostre;
- **U.9** Attività commerciali all'ingrosso;
- **U.11** Piccoli uffici e studi professionali;
- **U.12** Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico;
- **U.13** Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico;
- **U.14** Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato;
- **U.15** Magazzini, depositi e stoccaggi;
- **U.16** Artigianato di servizio;



- **U.17** Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano;
- **U.19** Industria compatibile con l'ambiente urbano;
- **U.21** Parcheggi attrezzati di uso pubblico;
- **U.23** Attrezzature per il verde;
- **U.26** Impianti tecnici;
- **U.27** Attrezzature socio – sanitarie;
- **U.30** Distributori di carburante.

Di tale situazione, in seguito alla costruzione di Methis1 e Meghis2 (oggi SNAT) con parte delle urbanizzazioni, le aree inedificate sono quelle precedentemente descritte o più precisamente:

- Comparti produttivi: per una superficie utile di 39.359 mq e pertanto un utilizzo territoriale medio 0,375 mq/mq.
- Comparto commerciale/terziario: una superficie utile di 29.900 mq e un utilizzo territoriale media di 0,617 mq/mq.

VERIFICA IPOTECHE E PRIVILEGI

A seguito di ispezione ipotecaria sugli immobili oggetto della presente risultavano gravare le seguenti ipoteche:

Ufficio Provinciale: Reggio Emilia

Registro generale: n. 20355

Registro particolare: n. 4631

Data di presentazione: 23/09/2010

A favore di: Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo s.p.a.

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a.

Durata anni n. 7

Immobili: Mappali ricompresi nel Comparto B e Comparto C

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima che si ritiene di adottare è quello sintetico del valore commerciale del terreno, ovvero il valore di ogni mq di terreno in funzione delle condizioni di mercato specifiche e delle

peculiarità intrinseche dei lotti per conformazione, accessibilità e visibilità e destinazione urbanistica.

La stima si basa sulla suddivisione in subcomparti esposto nella parte descrittiva in quanto gli edifici realizzati, con le componenti d'area pertinenziali, hanno diviso in due parti di fatto il comparto produttivo, quelli che abbiamo indicato come A e B. Quest'ultima, pur godendo di un buon affaccio autostradale, ha una conformazione che ne rende utilizzabile l'indice edilizio solo in sviluppo verticale la qual cosa è normalmente penalizzante nel campo produttivo, considerazione imprescindibile per una corretta stima di valore.

Ciò premesso si procede con la classificazione precedentemente attribuita ai comparti.

Comparto A (produttivo):

- Superficie complessiva	42.471,00 mq
- Indice medio considerato:	0,375 mq/mq
- Su massima:	15.926,62 mq

Aspetti peculiari: - Ottima accessibilità;
- Visibilità diretta dalla sede autostradale;
- Buona conformazione della più probabile area di sedime.

- Valore del terreno €/mq:	80,00 €/mq di Sf
- Valore Comparto A:	42.471,00 mq x 80,00 €/mq = 3.397.680,00 €

che si arrotonda per difetto ad € 3.390.000,00 (euro tremilionitrecentonovantamila/00)

Comparto B (produttivo):

- Superficie complessiva	45.788,00 mq
- Indice medio considerato:	0,375 mq/mq
- Su massima:	17.167,00 mq

Aspetti peculiari: - Discreta accessibilità;
- Buona visibilità dalle arterie principali;
- Conformazione negativa che ne limita fortemente la possibile area di sedime dei fabbricati.



Il tema della conformazione, stretta e lunga con una parte consistente in rispetto autostradale è importante tant'è che si deriva anche dal progetto planivolumetrico allegato alla convenzione, oltre che per necessità oggettive di funzionalità, che le particelle su cui la superficie utile ammessa potrebbe essere realizzata sono:

fg.17, part. 338 – PRATO IR AR – sup. 10.140 mq;

fg.17, part. 62 – SEM IRR ARB – sup. 4.940 mq.

Con area effettivamente insediabile di 15.080,00 mq, si ha un indice edificatorio relativo (Ir): 1,138 mq/mq quando l'indice edificatorio medio su interventi comparabili (Im) non dovrebbe mai superare 0,65 mq/mq.

Ne deriva un rapporto tra Im (indice medio) e Ir (indice relativo) di 0,571. Considerato inoltre che posizione e accessibilità ci portavano a considerare il valore per mq del terreno inferiore del 25% rispetto il comparto A e pertanto € 60,00 per mq, sulla base del sedime effettivamente utilizzabile si ritiene plausibile correggere ulteriormente il valore medio al mq indicato in precedenza con il rapporto fra i due indici precedentemente indicato e pertanto si ha:

Valore €/mq 60,00 mq x 0,571 = 34,26 €/mq che si arrotondano ad € 35/mq di superficie per cui si stima un Valore del Comparto B uguale a 45.788,00 mq x 35,00 €/mq = 1.602.508,00 € che si arrotonda per difetto ad € 1.600.000,00 (euro unmilionesecentomila/00).

Comparto C (commerciale/terziario):

- Sf: 48.468,00 mq
- Indice medio considerato: 0,617 mq/mq
- Su massima: 29.900,00 mq
- Valore medio stimato per terreno edificabile a destinazione commerciale, considerata la zona lontana da centri abitati e nella quale non sono previsti e neppure prevedibili centri commerciali, 65,00 €/mq di Sf
- Valore Comparto C: 48.468,00 mq x 65,00 €/mq = 3.150.420,00 €

che si arrotonda per difetto ad € 3.100.000,00 (euro tremilionicentomila/00)

In sintesi:

- Comparto A	€ 3.390.000,00
- Comparto B	€ 1.600.000,00
Valore comparto industriale	€ 4.990.000,00



- Comparto C	€ 3.100.000,00
Valore complessivo	€ 8.090.000,00

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto ed in particolare dei valori desunti dai metodi adottati si stima, i lotti in oggetto risultano valere € 8.090.000,00 (euro ottomilioninovantamila/00).

Stante le condizioni specifiche dei lotti, considerando le condizioni di mercato attuali e stante il valore commerciale indicato, si ritiene opportuno individuare un **valore di pronto realizzo** decurtando il summenzionato importo del **15%** ed un **valore coattivo** decurtando il summenzionato importo del **40%**.

In sintesi:

VALORE DI MERCATO

- Comparto A	€ 3.390.000,00
- Comparto B	€ 1.600.000,00
Valore comparto industriale	€ 4.990.000,00
- Comparto C	€ 3.100.000,00
Valore complessivo	€ 8.090.000,00

(Euro ottomilioninovantamila/00)

VALORE DI PRONTO REALIZZO (-15% in arrotondamento)

- Comparto A	€ 2.880.000,00
- Comparto B	€ 1.360.000,00
Valore comparto industriale	€ 4.240.000,00
- Comparto C	€ 2.640.000,00
Valore complessivo	€ 6.880.000,00

(Euro seimilioniottocentottantamila/00)





VALORE COATTIVO (-40% in arrotondamento)

- Comparto A € 2.030.000,00
- Comparto B € 960.000,00

Valore comparto industriale € 2.990.000,00

- Comparto C € 1.860.000,00

Valore complessivo € 4.850.000,00

(Euro quattromilioniottocentocinquantamila/00)

Reggio Emilia, 9/12/2019

Il Tecnico
Ing. Lauro Sacchetti



N° 7554/2019 RGUG
N° 10631/2019 CROV.

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio del Giudice Unico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA

L'anno 2019, il giorno 12 del mese di NOVEMBRE nella Cancelleria del
suintestato Tribunale, avanti il sottoscritto funzionario giudiziario, è
personalmente comparso il Sig. Ing. Lauro Sacchetti nato a Reggio Emilia il
21/03/1949 residente a Reggio Emilia in Via Italo Svevo n. 4 e domiciliato
presso lo Studio Lauro Sacchetti Associati a Reggio Emilia in Via del Chionso n.
28/a, identificato con Patente di Guida n°U1X911025C rilasciata da MIT UCO
il 14/06/2017 quale chiede di asseverare con giuramento l'avanti estesa
perizia.

Il funzionario giudiziario accolta l'istanza ed ammonito il comparente ai sensi
di legge lo invita a prestare il giuramento di rito.

Il Perito, stando in piedi ed a capo scoperto, giura ripetendo la formula: "Giuro
di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi al solo scopo di far
conoscere ai Giudici la verità".

Del che il presente verbale.

Il Perito


ORDINE DEGLI INGEGNERI
DOTT. ING.
LAURO
SACCHETTI
N. 558
REGGIO EMILIA


EMILIA • TRIBUNALE
DI REGGIO
EMILIA

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Rosa Maria Todaro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

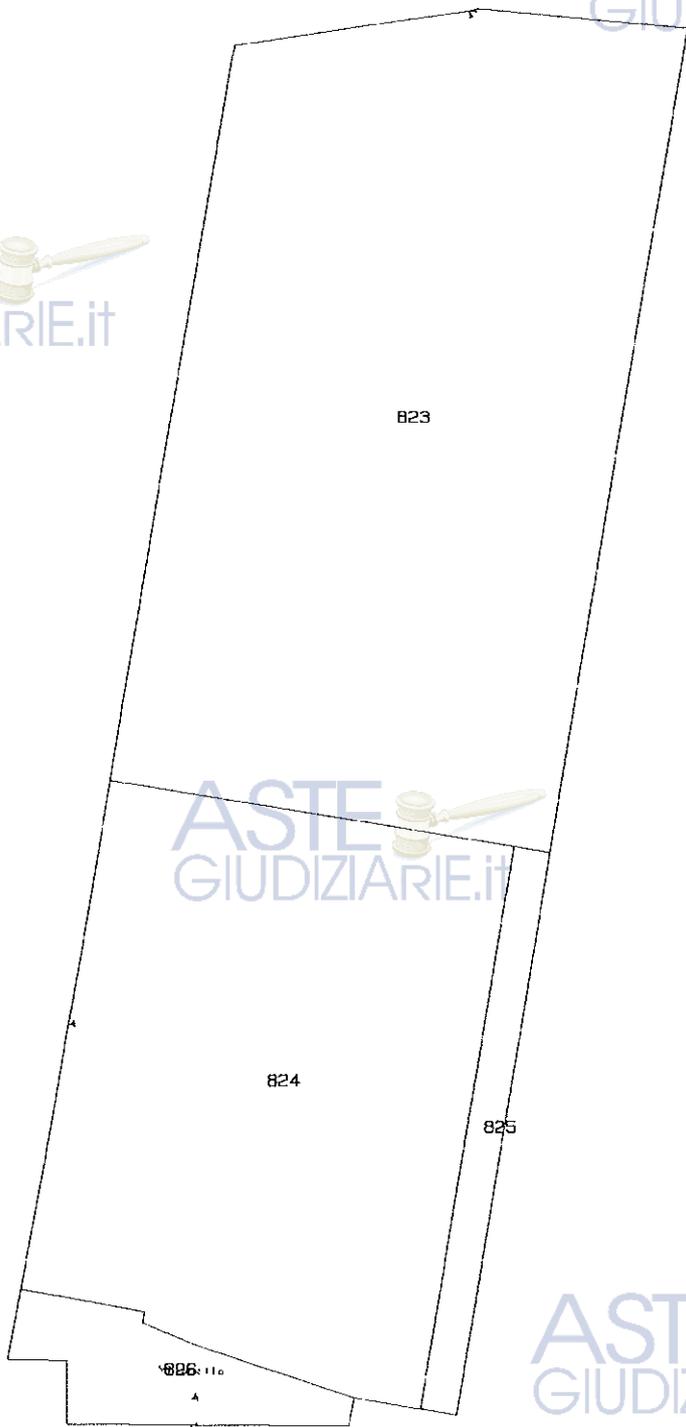
ASTE
GIUDIZIARIE.it

E=1617300

N=4960000

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2018/67433 del 11/10/2018

Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore STEFANO ZONI Attestato di Approvazione Cartografica



4 Particelle: 823, 824, 825, 826

Comune: CAMPEGINE

Scala originale: 1:2000

11-Ott-2018 11:53:58

Foglio: 17

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Prot. n. RE67433/2018

Richiedente: MATTIO PUBLERANO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1.





2.



3.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.



5.



6.



7.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



8.

