



COMUNE DI CADELBOSCO SOPRA
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Al Sottoscritto Perito è stato affidato l'incarico di accertare la congruità del prezzo offerto, con proposta d'acquisto irrevocabile cauzionata di un appezzamento di terreno agricolo, nudo di fabbricati posto in Comune di Cadelbosco Sopra, località Tomba.

Il Sottoscritto **Mattioli Geom. Gianfranco**, con studio in Castelnovo Sotto, Via Legnano 28/A iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia al n° 699, sulla base delle indagini catastali, dell'esame degli accertamenti e rilievi effettuati mediante sopralluogo, tenendo conto della destinazione urbanistica, della potenzialità che il terreno esprime, redige il seguente accertamento di congruità del prezzo offerto, che per chiarezza, comodità di esposizione e di lettura, viene suddivisa nei seguenti paragrafi:

- 1) **Identificazione e descrizione sommaria**
- 3) **Dati e considerazioni di carattere generale**
- 3) **Giudizio di stima e/o congruità**

1) IDENTIFICAZIONE

N.C.T. Comune di Cadelbosco Sopra

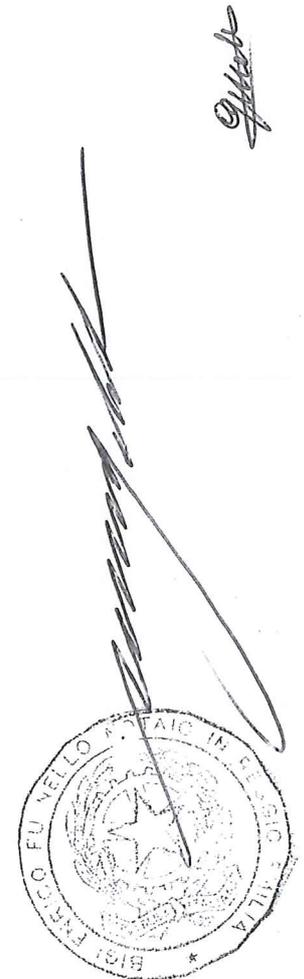
Fog. 17- Mapp. 48 seminativo Ha. 0.69.95- R.D. € 127,27- R.A. € 140,43

Fog. 17- Mapp. 99 seminativo Ha. 0.03.88- R.D. € 2,91- R.A. € 3,21

Ha. 1.73.83- R.D. € 130,18 - R.A. € 143,64

Ai confini – Nord ed Est canale demaniale – Sud- Mapp. 100-

Ovest – argine torrente Crostolo.



Proprietà : **SOC. COOP Resp. Lim. COOPSETTE** in liquidazione, con sede in Castelnuovo Sotto.

Trattasi di una striscia di terreno nudo di fabbricati, in parte incolto, posto in aperta campagna, intercluso tra il canale demaniale di scolo e l'argine del torrente Crostolo.

Ha forma rettangolare allungata (mt. 24 x 725 circa) e si estende da Via Tomba a Via Bastiglia, con accesso solamente da Via Tomba, tramite carraia campestre e ponticello scavalca fosso.

3) DATI E CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

- 1) Il terreno, non è di facile accessibilità posto in aperta campagna, con accesso da Via Tomba tramite carraia campestre e ponticello su canale demaniale.
- 2) Non sembra dal sopralluogo e dai documenti visionati esistano servitù passive gravose a carico del terreno in oggetto.
- 3) Il terreno è libero da contratti agrari ed è in piena disponibilità della Soc. proprietaria.
- 4) Il terreno non è utilizzabile a scopi edificatori, neppure per edifici agricoli, data la sua conformazione (stretto e lungo) ed in principal modo essendo in rispetto del torrente Crostolo.
- 5) Attualmente si presenta nella parte utilizzabile al netto di fossi, argini e canale coltivato a medicaio.
- 6) Il terreno in oggetto nel vigente PSC del Comune di Cadelbosco Sopra è inserito in zona TR1C (zona di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua) e quindi assolutamente inutilizzabile a qualunque scopo edilizio, anche per fabbricati rurali.



GIUDIZIO DI STIMA E CONGRUITA'

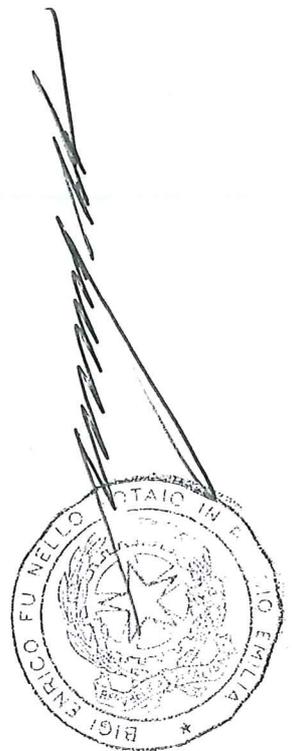
Il giudizio di stima si esprime di norma dopo una accurata ricerca di immobili dello stesso specifico segmento, ai fini di una valutazione con il metodo di confronti di mercato (**Market Comparison - approach M.C.A.**) che l'International valuation Standard e l'European valuation standard definiscono come il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà, nella fattispecie di terreno agricolo, può essere compravenduto alla data della stima, posto che le parti abbiano operato in modo indipendente, non condizionato, nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing, senza costrizioni.

Il giudizio di stima esprime valori da ricerche di mercato indirizzate su beni, oggetto di compravendita che presentano caratteristiche simili, ricercando un valore di mercato in funzione della connotazione specifica del bene, in funzione della location, fondante nella determinazione di un valore immobiliare.

Nel giudizio di stima in esame **non è stato possibile utilizzare il metodo di confronto di mercato (MCA)** in quanto trattandosi di un appezzamento di terreno di difficile utilizzo a scopi agricoli, con una particolare conformazione, non si sono recepiti, dopo ampia ricerca, comparabili significativi nella zona di riferimento ai fini di un corretto giudizio di stima, per cui si è dovuto utilizzare il valore agricolo medio per tipi di coltura di terreni compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Reggio Emilia, tenendo presente che il terreno in oggetto è collocato nella **Regione agraria 4° e che i valori medi per terreni considerati come coltivo abbandonato ed incolto produttivo sono rispettivamente di € 16.900/ ettaro ed € 6.200/ Ha**

B) Il prezzo di mercato attuale dei terreni agricoli, nella zona di riferimento, da indagini effettuate presso agenzie immobiliari ed anche

Quadrato



per conoscenza personale, si aggira su prezzi massimi di € 37.000,00
ettaro- pari ad € 3,70 mq.

Tenendo conto di quanto sopra esposto, si ritiene che il terreno in
oggetto abbia un valore di mercato corrispondente alla media tra il
valore del terreno **coltivo abbandonato (€ 16.900 /ha)** e del terreno
incolto produttivo (€ 6.200/ha.) complessivamente € 20.000,00
(Ventimila/00) in dettaglio :

$€ 16.900,00 + € 6.200,00 = € 23.100,00 / 2 = € 11.550,00$ - pari ad
€ 1,155 / mq.

Per cui mq. 17.383 x 1,155 = € 20.077,36

Si arrotonda la cifra stimata in € 20.000,00

GIUDIZIO DI CONGRUITA'

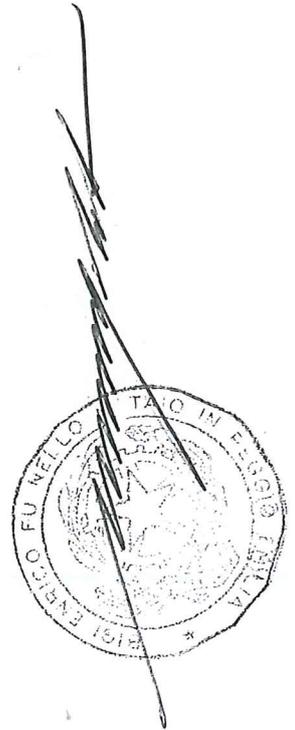
Alla luce del giudizio di stima, di cui sopra, si ritiene che l'offerta
vincolativa di € 20.000,00 (Ventimila/00) complessiva per
l'appezzamento in oggetto, sia da considerarsi **congrua**.

Questo per quanto riguarda l'incarico affidatomi.

Castelnovo Sotto, li 14/11/2022

Il Perito

Geom. Gianfranco Mattioli



REPERTORIO N. *122.508*

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI RELAZIONE PERITALE

(Art.1, n.4, del R.D.L. 14 luglio 1937, n.1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno *quattordici del mese di novembre*
14 novembre 2022

In Castelnovo di Sotto, Via XX Settembre n.28.

Davanti a me Dr. ENRICO BIGI, Notaio in Reggio Emilia e iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile della stessa Città, è personalmente presente il Signor:

- **MATTIOLI GIANFRANCO**, c.f. MTT GFR 41L31 C218B, nato a Castelnovo di Sotto il 31 luglio 1941, ivi residente in via Legnano n.28, della cui personale identità io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione peritale che precede, redatta su 4 (quattro) fogli per 4 (quattro) facciate scritte, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta io Notaio ammonisco ai sensi di legge il Comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Del che il presente verbale, scritto per la maggior parte con mezzi elettronici da persona di mia fiducia da me diretta, e per la minore di mia mano, fin qui della prima facciata di un foglio, e del quale ho dato lettura al Comparente, che lo approva e lo sottoscrive con me Notaio



Mattioli Gianfranco



E=1626600

M Studio Tecnico
MATTIOLI
 ARCHITETTURA-URBANISTICA-TOPOGRAFIA
 Via Legnano 28/A - 42024 Castelnuovo di Sotto (RE)
 Tel. 0522.682100
 C.F. e P.Iva 01450580350

N=4962500

Particella: 48. (Dati cartografici e censuari non allineati o non registrati)

Ufficio Provinciale di REGGIO NELL'EMILIA - Direttore: DOTT. ING. PONTINO SCALZULLI

Per Vista



Collegio Geometri
 e Geometri Laureati
 della Provincia di Reggio Emilia

Inscrizione Albo
 N. 699

Geometra
Mattioli Gianfranco
 C.F. 01450580350 P.Iva 01450580350

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

Dati della richiesta

Terreni siti nel comune di CADELBOSCO DI SOPRA (B328) provincia REGGIO NELL'EMILIA



Soggetto richiesto:

SOC COOP RESP LIM COOPSETTE CON SEDE IN CASTELNOVO DI SOTTO (CF: 00125650358)

Totali immobili: di catasto terreni 2



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CADELBOSCO DI SOPRA (B328)**
(RE)

• Foglio 17 Particella 99

Impianto meccanografico del 17/06/1980

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 3,91
agrario Euro 4,61

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IQ4A^e)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe 1

Superficie: **388 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 15/05/2019 Pratica n. RE0112994 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2069.1/2019)

Annotazioni: Variazione colturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2019) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 15/05/2019 all'Organismo Pagatore AGREA con la domanda 3960141 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. PG/2019/323702)

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

> **1. SOC COOP RESP LIM COOPSETTE CON SEDE IN CASTELNOVO DI SOTTO (CF 00125650358)**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 21/09/1978 Pubblico ufficiale CORRADI G Sede CASTELNOVO DI SOTTO (RE) Repertorio n. 6743 - Voltura n. 25980 in atti dal 12/10/1981

Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

› **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di CADELBOSCO DI SOPRA (B328)

Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 171,16** Reddito agrario: **euro 201,88** Superficie: **16.995 m²**

› **Totale generale**

Catasto Terreni

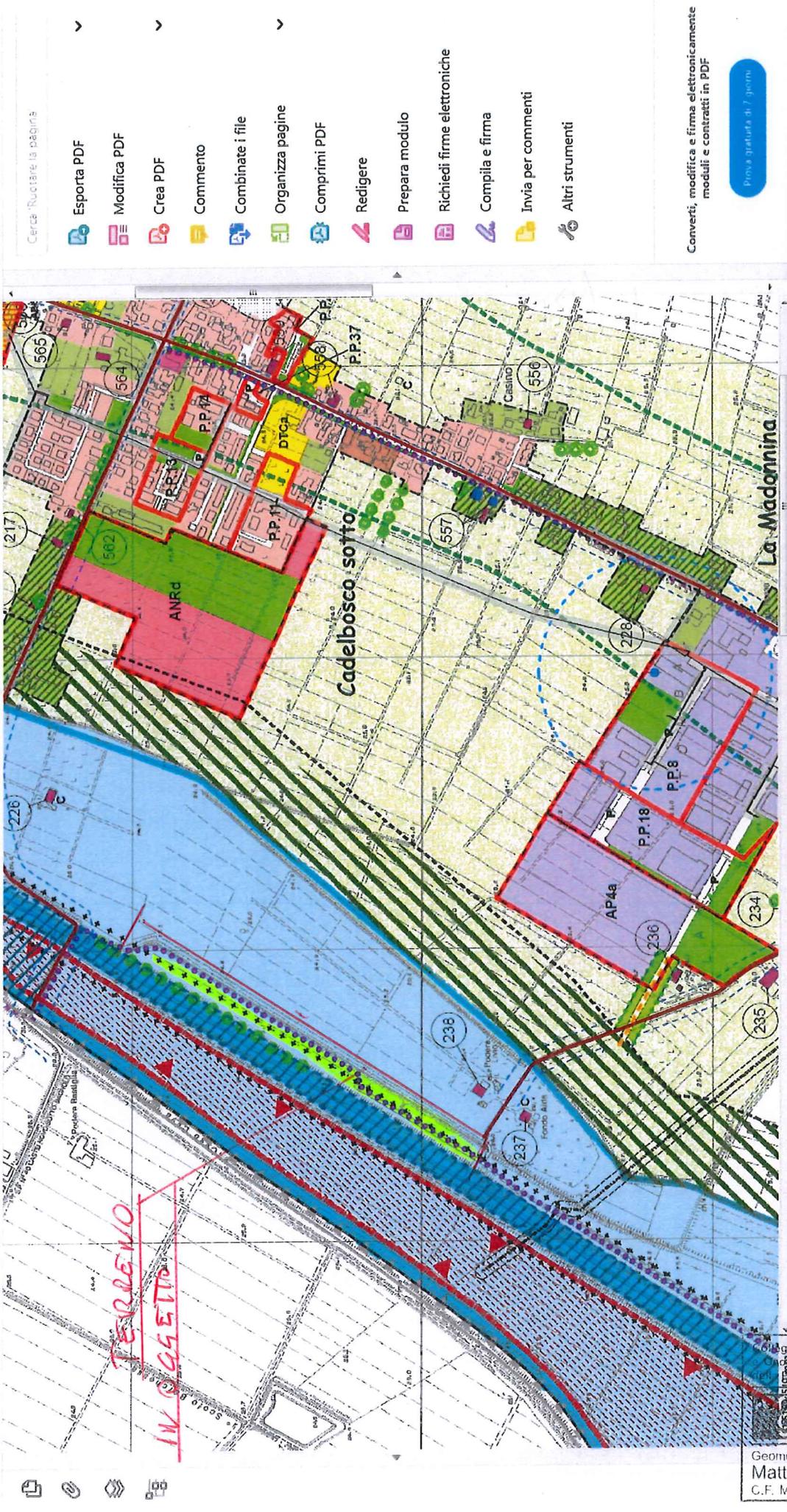
Totale immobili: **2** Reddito dominicale: **euro 175,07** Reddito agrario: **euro 206,49** Superficie: **17.383 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) IQ4A: Consorzio di bonificazione parmigiana-moglia - irrigazione - impianto santa maria



Cerca: Riordinare la pagina

- Esporta PDF
- Modifica PDF
- Crea PDF
- Commento
- Combinare i file
- Organizza pagine
- Comprimi PDF
- Redigere
- Prepara modulo
- Richiedi firme elettroniche
- Compila e firma
- Invia per commenti
- Altri strumenti

Converti, modifica e firma elettronicamente moduli e contratti in PDF

Prova gratuita di 7 giorni

REGOLAMENTO URBANO

AP3 - Ambiti per attività commerciali-direzionali di rilievo comunale consolidati
 AP7e - Ambiti produttivi da trasformare tramite P.U.A.
 AP4 - Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di integrazione dell'esistente tramite P.U.A.
 AP5 - Ambiti per aree produttive ecologicamente attrezzate di rilievo sovracomunale
 AP6 - Impianti per la distribuzione di carburanti

PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

TR1a - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua
 TR1b - Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale
 TR1c - Zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua
 TR2 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
 TR3 - Ambiti agricoli periurbani
 TR4 - Ambiti agricoli di rispetto cimiteriale
 TR5 - Ambiti agricoli interessati da allevamenti zootecnici

Sistema forestale boschivo
 Dossi di pianura
 C - Ambiti interessati da edifici a destinazione residenziale civile in territorio rurale
 AP - Ambiti interessati da edifici a destinazione produttiva extragricola in territorio rurale

PIANIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI
 Sistema delle attrezzature e spazi collettivi

DTCa - Attrezzature per l'istruzione di rilievo comunale
 DTCb - Attrezzature per l'assistenza e i servizi sociali di rilievo comunale
 DTCc - Attrezzature amministrative e civili di rilievo comunale
 DTCd - Attrezzature per attività culturali e associative di rilievo comunale

ANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
 RIFICATA IN ACCOGLIMENTO
 LE RISERVE E DELLE OSSERVAZIONI

VARIANTE AL RUE
 4 comma 4 lettera a) o art. 79
 prima 1 lettera b) della L.R. 24/2017
 emanata con D.C. n° 10 del 29/03/2019
 revocata con D.C. n° del

RUE4b

SCALA 1:5.000

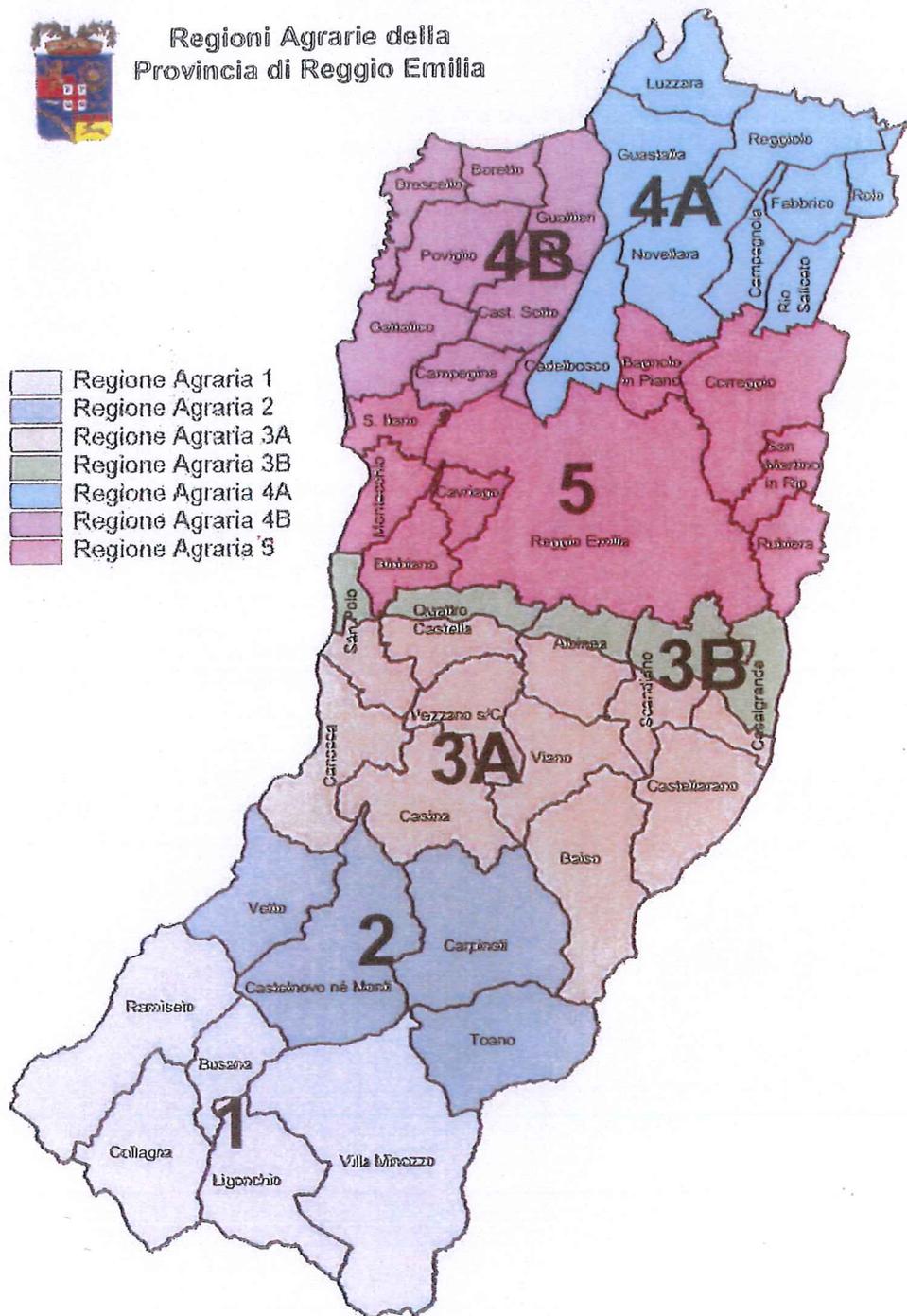
Pratica n° 4395
 Recante: GDU/0
 File: 4395PB_RUE4b_A.mxd
 settembre 2014

Centro cooperativo di programmazione sc
 APT/AUD CATTI
 Via L. Scudato 7
 47124 Serravalle
 Tel 0522 703440
 Fax 0522 703784
 Email: info@ccoprog.com
 c.f.a. via 047/484652

Indica
 Confini comunali
 Limite territorio urbanizzato
 Limite territorio urbanizzabile
diamento storico
 EM - Edifici di valore monumentale
 1.518 x 519 mm



Regioni Agrarie della Provincia di Reggio Emilia



Regione Agraria 1: Montagna tra l'Alto Enza e Alto Dolo

Comuni di: Busana, Collagna, Ligonchio, Ramiseto, Villaminozzo.

Regione Agraria 2: Montagna tra Medio Enza e Dolo

Comuni di: Carpineti, Castelnovo ne' Monti, Toano, Vetto.

Regione Agraria 3: Colline tra Enza e Secchia

Comuni di: Albinea, Baiso, Casalgrande, Casina, Castellarano, Canossa (già Ciano d'Enza), Quattro Castella, San Polo d'Enza, Scandiano, Vezzano sul Crostolo, Viano.

Zona A) Terreni a Sud della strada pedemontana.

Zona B) Terreni a Nord della strada pedemontana.

Regione Agraria 4: Bassa reggiana

Comuni di: Boretto, Brescello, Cadelbosco di Sopra, Campagnola Emilia, Campegine, Castelnovo di Sotto, Fabbrico, Gattatico, Gualtieri, Guastalla, Luzzara, Novellara, Poggio, Reggio, Rio Saliceto, Rolo.

Zona A) Terreni a Est del Torrente Crostolo.

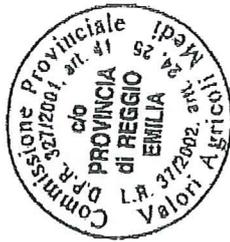
Zona B) Terreni a Ovest del Torrente Crostolo.

Regione Agraria 5: Pianura di Reggio Emilia

Comuni di: Bagnolo in Piano, Bibbiano, Cavriago, Rubiera, San Martino in Rio, Sant'Ilario d'Enza, Correggio, Montecchio Emilia, Reggio Emilia.

VALORI UNITARI DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI CULTURA DEI TERRENI
COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
(art. 25 L.R. 19/12/2002 n.37)

TIPO DI CULTURA	Regione agraria n.1 valori medi a Ha	Regione agraria n.2 valori medi a Ha	Regione agraria n.3A valori medi a Ha (1)	Regione agraria n.3B valori medi a Ha (2)	Regione agraria n.4A valori medi a Ha (3)	Regione agraria n.4B valori medi a Ha (4)	Regione agraria n.5 valori medi a Ha
Seminativo	4.000,00	7.100,00	14.600,00	33.300,00	35.600,00	30.800,00	36.100,00
Seminativo arborato	4.200,00	8.000,00	14.600,00	33.300,00	35.600,00	30.800,00	36.100,00
Seminativo irriguo		5.400,00	21.400,00	43.700,00	46.600,00	41.700,00	46.000,00
Seminativo arborato irriguo	3.400,00	8.400,00	21.400,00	43.700,00	46.600,00	41.700,00	46.000,00
Prato coltivato		5.200,00	7.000,00		14.000,00		
Prato arborato		6.000,00					
Prato irriguo			22.500,00	45.600,00	48.700,00	44.100,00	49.200,00
Prato arborato irriguo		2.500,00	22.500,00	45.600,00	48.700,00	44.100,00	49.200,00
Pascolo			3.000,00				
Pascolo arborato							
Pascolo cespugliato							
Orto							
Orto arborato							
Orto irriguo				46.600,00	49.700,00	45.100,00	51.000,00
Orto arborato irriguo							
Orto a coltura forestale							
Orto irriguo a coltura forestale							
Risala							
Vivale							
Vivale a coltura forestale							
Vigneto		14.500,00	44.600,00	48.800,00	56.000,00	50.100,00	56.400,00
Vigneto irriguo	9.000,00		46.600,00	51.100,00	56.000,00	50.100,00	56.000,00
Vigneto D. O. C.			52.000,00	60.000,00	63.000,00	56.000,00	64.800,00
Vigneto irriguo D. O. C.			54.900,00	63.000,00	63.000,00	56.000,00	67.800,00
Uliveto							
Frutteto di pomacee							
a bassa o media densità (5)							
Frutteto irriguo di pomacee							
a bassa o media densità (5)							
Frutteto di pomacee							
ad alta densità (5)			23.400,00	44.600,00	51.500,00	47.400,00	52.000,00
Frutteto irriguo di pomacee							
ad alta densità (5)			34.400,00	60.700,00	58.200,00	49.100,00	60.600,00



Il Presidente
Cons. Alessio Mammi

IL SEGRETARIO
Dot. Agt. Giuseppe Raschi

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI
COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA.
(art. 25 L.R. 19/12/2002 n.37)

TIPO DI COLTURA	Regione agraria n.1 valori medi a Ha	Regione agraria n.2 valori medi a Ha	Regione agraria n.3A valori medi a Ha (1)	Regione agraria n.3B valori medi a Ha (2)	Regione agraria n.4A valori medi a Ha (3)	Regione agraria n.4B valori medi a Ha (4)	Regione agraria n.5 valori medi a Ha
Frutteto di drupacee a bassa o media densità (6)			29.400,00	43.500,00	51.200,00	46.900,00	51.700,00
Frutteto irriguo di drupacee a bassa o media densità (6)							
Frutteto di drupacee ad alta densità (6)							
Frutteto irriguo di drupacee ad alta densità (6)							
Canneto			35.300,00	54.100,00	64.600,00	54.000,00	62.300,00
Galestro							
Pioppeto (7): da 0 a 3 anni							
da 3 a 7 anni			17.600,00	25.400,00	32.400,00	32.400,00	36.100,00
oltre i 7 anni			20.600,00	28.700,00	41.100,00	41.100,00	39.400,00
Castagneto da frutto: governato	5.500,00	7.000,00	24.500,00	31.800,00	51.900,00	51.900,00	43.800,00
degradato	2.500,00	2.800,00					
Castagneto da palanà	4.500,00	4.800,00					
Bosco ad alto fusto: da 0 a 20 anni	3.200,00	3.500,00					
da 20 a 40 anni	3.600,00	3.800,00					
oltre i 40 anni	4.000,00	4.300,00					
Bosco misto: governato	4.000,00	4.300,00					
degradato	2.200,00	2.300,00					
Bosco ceduo: governato	4.000,00	4.300,00					
degradato	2.200,00	2.300,00					
Coltivo abbandonato	4.000,00	4.300,00					
Incolto produttivo	2.200,00	2.300,00					
Incolto sterile	1.700,00	3.800,00					
	1.500,00	2.600,00					
	1.200,00	1.500,00					
			15.900,00	15.900,00	18.900,00	16.900,00	17.100,00
			5.900,00	5.900,00	6.200,00	6.200,00	6.300,00
			3.200,00	3.200,00	3.500,00	3.500,00	3.800,00

Il Presidente
Cons. Alessio Maimmi

- 1) Terreni a Sud della strada pedemontana.
- 2) Terreni a Nord della strada pedemontana.
- 3) Terreni a Est del torrente Crostolo.
- 4) Terreni a Ovest del torrente Crostolo.
- 5) Per la pannaie si intende "alta" una densità di impianto superiore alle 700 piante per ettaro; sotto tale limite, la densità di impianto si intende "media o bassa".
- 6) Per le drupacee si intende "alta" una densità di impianto superiore alle 350 piante per ettaro; sotto tale limite, la densità di impianto si intende "media o bassa".
- 7) Per i pioppeti in golena aperte; riduzione del 30% dei valori indicati in tabella



IL SEGRETARIO
Dott. Ag. Giuseppe Rasori



