

ALLEGATO "C"

SCHEDE INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

AVVISO DI ASTA PUBBLICA
EX ART. 73 COMMA 1, LETT. C) DEL R.D N. 827/1924
PER VENDITA DI
TERRENI EDIFICABILI RESIDENZIALI
SITI IN VIA DON PUGLISI angolo VIA ATRIA/DON BRANCHETTI

LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4 - LOTTO 5



SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

N.1
Relazione di stima
"Terreno edificabile Via Puglisi"
Fg. 18 mappali 545 e 542

-LOTTO 2-

A seguito di specifica richiesta effettuata dal Comune di Rio Saliceto, il sottoscritto Arch. Stefano Faglioni, Responsabile del Settore Assetto ed Uso del Territorio del Comune di Rio Saliceto, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n° 387, ha proceduto alla verifica tecnico estimativa del seguente immobile sito in Rio Saliceto in Via Don Puglisi.

Individuazione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato a Rio Saliceto, in Via Don Puglisi e risulta catastalmente individuato al N.C.T. dello stesso comune al Foglio 18, Particella n. 545 di mq. 628 e Particella n. 542 di mq. 20.

Trattasi di terreno edificabile completamente scoperto e privo di qualsivoglia manufatto di complessivi mq. 648.

Provenienza

Il bene costituisce quota parte di quanto pervenuto al Comune di Rio Saliceto a mezzo del seguente atto:

- cessione gratuita a mezzo Zanichelli Luigi notaio in Correggio del 15/06/2007 n° rep. 100.321, raccolta n.22.809 registrato in data 22/06/07 da parte di ANDRIA- Cooperativa di abitanti S.R.L. di Correggio (RE) in adempimento agli accordi ricompresi nella convenzione urbanistica per l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata "Rio dei Fiori" già sottoscritta con ANDRIA- Cooperativa di abitanti S.R.L. di Correggio (RE) con atto a mezzo Zanichelli Luigi notaio in Correggio in data 16/07/2004 rep. N. 89.728/18.235.

Analisi delle consistenze immobiliari

Il bene consiste in un ampio lotto di terreno edificabile sito in Rio Saliceto in Via Don Puglisi, frazionato in n° 2 mappali:

- n. 545 di mq. 628;

- n. 542 di mq. 20 su cui è da eseguirsi il marciapiede di uso pubblico.

Per raggiungere la zona, partendo dalla strada principale del centro di Rio Saliceto, denominata Via dei Martiri, ed uscendo dal centro in direzione nord ci si immette direttamente su Via Garibaldi per proseguire sino ad una laterale ad Ovest denominata Via Don Banchetti. Si percorre tale strada ancora per circa 300 metri dopo di che, la strada prende la denominazione di Via Atria; appare ben visibile sul suo lato Nord il complesso di cui alla presente perizia all'inizio della Via Don Puglisi.

Il terreno si trova inserito all'interno di un'ampia zona residenziale, con terreno naturale ad andamento pianeggiante, posta alla quota altimetrica di circa 24 metri sul livello del mare.



SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

L'area in oggetto, che ha una superficie complessiva di mq. 648 (628 +20) metri quadrati, è di forma regolare di un sia dal punto di vista planimetrico che da quello altimetrico ed è attualmente privo di qualsiasi coltivazione essendo caratterizzato dalla presenza di terreno vegetale.

Considerato nel suo insieme, il bene si trova in un buono stato di conservazione privo di qualsivoglia deposito di materiale.

Confini

L'unità immobiliare in oggetto confina come da visure allegate

a est con: fg. 18 particella 300;

fg. 18 particella 299;

a ovest con: la strada comunale Via Don PUGLISI e con il fg. 18 particella 544;

a sud con: fg. 18 particella 549 e 544 e 543;

a nord con: fg. 18 particella 468.

Situazione urbanistico-edilizia

Dalla ricerca svolta presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rio Saliceto è emerso quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto in base alle tavole del Piano Regolatore generale ricade in zona B.2 "Tessuti prevalentemente residenziali di recente formazione", disciplinata dall'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione che recita:

"Art. 57 - Zone B.2 - tessuti prevalentemente residenziali di recente formazione

1. Sono così classificate dal P.R.G. le parti del territorio recentemente edificate, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale, dotate di adeguati sistemi di spazi pubblici e infrastrutture, ben relazionate e accessibili a strade, servizi pubblici e altre aree urbane. In tali aree si registra inoltre una sufficiente condizione di qualità della presenza di verde privato e di presenza di suolo non impermeabilizzato.

2. Nelle zone Omogenee di tipo B.2 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri:

Uf *Indice di Utilizzazione fondiaria* = 0,50 mq./mq.;

H max = 10,50 ml.;

Parcheggi di pertinenza = 1 mq./10 mc.;

tali parcheggi possono essere individuati anche all'interno degli edifici;

Parcheggi di Urbanizzazione primaria = 5 mq./30 mq. S.u.;

Verde privato e/o condominiale = 10 mq./30 mq. S.f.;

VL = 0,5;

D1 *distanza dai confini di proprietà* = m. 5;



SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

sono ammesse distanze inferiori, esclusivamente per la realizzazione di autorimesse al servizio di fabbricati che ne risultino privi o carenti, dietro presentazione di consenso scritto da parte del proprietario confinante interessato;

D2 distanza dai confini di zona = m. 5;

D3 distanza fra edifici, come specificato all'Art. 32 delle presenti Norme; distanze inferiori sono ammissibili solo sulla base di Piano Particolareggiato, secondo quanto previsto dal D.M. 1444 del 2/4/1968."

Dai controlli svolti non sono stati riscontrati particolari vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici o di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, gravanti sui beni sopra descritti, tali da influire sulla loro commerciabilità.

Stato di possesso dei beni

I beni sono attualmente tenuti in uso ed occupati dalla proprietà.

Formalità che resteranno a carico dell'acquirente del bene

Non sono stati riscontrati oneri o vincoli particolari gravanti sul bene oltre a quanto già descritto nella presente relazione.

Criteri di valutazione estimativa:

Nel formulare la valutazione estimativa si è tenuto debitamente conto della sua ubicazione molto favorevole in quanto in prossimità al centro del capoluogo, della sua accessibilità alle vie di comunicazione, dell'epoca di costruzione della lottizzazione (anno 2004), della sua consistenza, del suo grado di conservazione e manutenzione, della sua destinazione d'uso urbanistica, nonché di tutte quelle condizioni intrinseche ed estrinseche che possono influire sul suo valore commerciale; dopo di che si è applicato il metodo di valutazione sintetico-comparativo consistente nella comparazione del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita applicati su beni limitrofi aventi analoghe caratteristiche.

Come fonti di informazioni ci si è avvalsi anche di consultazioni con agenti immobiliari e tecnici professionisti operanti sul territorio.

La superficie commerciale del bene, è la seguente:

Superficie commerciale del bene = mq. 648

Valutazione estimativa complessiva = (mq. 648 x 240,00 €/m²) = euro 155.520,00 che danno il seguente

valore di stima complessivo

euro 155.520,00 (centocinquantacinquemilacinquecentocinquantadue/00).

allegati:

1)visure e planimetria catastali;

Rio Saliceto 5/02/2018

Il Tecnico Comunale
Arch. Stefano Faglioni



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/06/2023

Dati identificativi: Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)

Foglio 18 Particella 545

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,21

agrario Euro 1,62

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: BQB^{a)} DN4R^{b)}

Particella con qualità: PRATO di classe U

Superficie: 628 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 13/07/2016 Pratica n. RE0069466 in atti dal 13/07/2016
presentato il 13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

> Dati identificativi

Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)

Foglio 18 Particella 545

FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n.
RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il
13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

Annotazione di immobile: SR

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 2,21

agrario Euro 1,62

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: BQB^{a)} DN4R^{b)}

Particella con qualità: PRATO di classe U

Superficie: 628 m²

FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n.
RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il
13/07/2016 (n. 69466.2/2016)

> Altre variazioni

Variazione del 13/07/2016 Pratica n. RE0069466 in
atti dal 13/07/2016 presentato il 13/07/2016 (n.
69466.1/2016)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> **1. COMUNE DI RIO SALICETO**
(CF 00377960356)

Sede in RIO SALICETO (RE)

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

1. Atto del 15/06/2007 Pubblico ufficiale ZANICHELLI
LUIGI Sede CORREGGIO (RE) Repertorio n. 100321 -
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Nota presentata con Modello Unico n. 11974.1/2007
Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 09/07/2007

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

RIO SALICETO (H298) (RE)
Foglio 18 Particella 399

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) BQB: Consorzio di bonificazione parmigiana-moglia - bonifica - classi consorziali 2a 3a 4a 5a 6a 7a e 8a
b) DN4R: Opere idrauliche di 2a categoria - 4° comprensorio (destra crostolo e canalazzo-tassoni - sinistra secchia)

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/06/2023

Dati identificativi: Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)

Foglio 18 Particella 542

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,07

agrario Euro 0,05

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: BQB^{a)} DN4R^{b)}

Particella con qualità: PRATO di classe U

Superficie: 20 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n. RE0069466 in atti dal 13/07/2016
presentato il 13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

> Dati identificativi

Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)

Foglio 18 Particella 542

FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n.
RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il
13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

Annotazione di immobile: SR

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,07

agrario Euro 0,05

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: BQB^{a)} DN4R^{b)}

Particella con qualità: PRATO di classe U

Superficie: 20 m²

FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n.
RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il
13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> **1. COMUNE DI RIO SALICETO**
(CF 00377960356)

Sede in RIO SALICETO (RE)

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

1. Atto del 15/06/2007 Pubblico ufficiale **ZANICHELLI**
LUIGI Sede CORREGGIO (RE) Repertorio n. 100321 -
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO **GRATUITO**
Nota presentata con Modello Unico n. 11974.1/2007
Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 09/07/2007

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

RIO SALICETO (H298) (RE)
Foglio 18 Particella 399

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

- a) BQB: Consorzio di bonificazione parmigiana-moglia - bonifica - classi consorziali 2a 3a 4a 5a 6a 7a e 8a
b) DN4R: Opere idrauliche di 2a categoria - 4° comprensorio (destra crostolo e canalazzo-tassoni - sinistra secchia)



397,2 x 208,3 mm

Scorri qui per eseguire la ricerca

Archiviazione e condivisione di file in Document Cloud

Ulteriori informazioni

- Esporta PDF
- Crea PDF
- Modifica PDF
- Commento
- Combinare i file
- Organizza pagine
- Compila e firma
- Invia per firma
- Invia e traccia
- Altri strumenti



SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

N.2
Relazione di stima
"Terreno edificabile Via Don Puglisi"
Fg. 18 mappali 549 e 550

-LOTTO 3-

A seguito di specifica richiesta effettuata dal Comune di Rio Saliceto, il sottoscritto Arch. Stefano Faglioni, Responsabile del Settore Assetto ed Uso del Territorio del Comune di Rio Saliceto, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n° 387, ha proceduto alla verifica tecnico estimativa del seguente immobile sito in Rio Saliceto in Via Don Puglisi.

Individuazione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato a Rio Saliceto, in Via Don Puglisi e risulta catastalmente individuato al N.C.T. dello stesso comune al Foglio 18, Particella n. 549 di mq. 608 e Particella n. 550 di mq. 10.

Trattasi di terreno edificabile completamente scoperto e privo di qualsivoglia manufatto di complessivi mq. 618.

Provenienza

Il bene costituisce quota parte di quanto pervenuto al Comune di Rio Saliceto a mezzo del seguente atto:

- cessione gratuita a mezzo Zanichelli Luigi notaio in Correggio del 15/06/2007 n° rep. 100.321, raccolta n.22.809 registrato in data 22/06/07 da parte di ANDRIA- Cooperativa di abitanti S.R.L. di Correggio (RE) in adempimento agli accordi ricompresi nella convenzione urbanistica per l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata "Rio dei Fiori" già sottoscritta con ANDRIA- Cooperativa di abitanti S.R.L. di Correggio (RE) con atto a mezzo Zanichelli Luigi notaio in Correggio in data 16/07/2004 rep. N. 89.728/18.235.

Analisi delle consistenze immobiliari

Il bene consiste in un ampio lotto di terreno edificabile sito in Rio Saliceto in Via Don Puglisi, frazionato in n° 2 mappali:

- n. 549 di mq. 608;

- n. 550 di mq. 10 su cui è da eseguirsi il marciapiede di uso pubblico.

Per raggiungere la zona, partendo dalla strada principale del centro di Rio Saliceto, denominata Via dei Martiri, ed uscendo dal centro in direzione nord ci si immette direttamente su Via Garibaldi per proseguire sino ad una laterale ad Ovest denominata Via Don Banchetti. Si percorre tale strada ancora per circa 300 metri dopo di che, la strada prende la denominazione di Via Atria; appare ben visibile sul suo lato Nord il complesso di cui alla presente perizia all'inizio della Via Don Puglisi.

Il terreno si trova inserito all'interno di un'ampia zona residenziale, con terreno naturale ad andamento pianeggiante, posta alla quota altimetrica di circa 24 metri sul livello del mare.



SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

L'area in oggetto, che ha una superficie complessiva di mq. 618 (608 +10) metri quadrati, è di forma regolare di un sia dal punto di vista planimetrico che da quello altimetrico ed è attualmente privo di qualsiasi coltivazione essendo caratterizzato dalla presenza di terreno vegetale.

Considerato nel suo insieme, il bene si trova in un buono stato di conservazione privo di qualsivoglia deposito di materiale.

Confini

l'unità immobiliare in oggetto confina come da visure allegate

a est con: fg. 18 particella 468;

a ovest con: la strada comunale Via Don PUGLISI e con il fg. 18 particella 544;

a sud con: fg. 18 particella 543 e 554 e 555;

a nord con: fg. 18 particella 545, 544 e 543.

Situazione urbanistico-edilizia

Dalla ricerca svolta presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rio Saliceto è emerso quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto in base alle tavole del Piano Regolatore generale ricade in zona B.2 "Tessuti prevalentemente residenziali di recente formazione", disciplinata dall'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione che recita:

"Art. 57 - Zone B.2 - tessuti prevalentemente residenziali di recente formazione

1. Sono così classificate dal P.R.G. le parti del territorio recentemente edificate, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale, dotate di adeguati sistemi di spazi pubblici e infrastrutture, ben relazionate e accessibili a strade, servizi pubblici e altre aree urbane. In tali aree si registra inoltre una sufficiente condizione di qualità della presenza di verde privato e di presenza di suolo non impermeabilizzato.

2. Nelle zone Omogenee di tipo B.2 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri:

Uf *Indice di Utilizzazione fondiaria* = 0,50 mq./mq.;

H max = 10,50 ml.;

Parcheggi di pertinenza = 1 mq./ 10 mc.;

tali parcheggi possono essere individuati anche all'interno degli edifici;

Parcheggi di Urbanizzazione primaria = 5 mq./30 mq. S.u.;

Verde privato e/o condominiale = 10 mq./30 mq. S.f.;

VL = 0,5;

D1 *distanza dai confini di proprietà* = m. 5;

sono ammesse distanze inferiori, esclusivamente per la realizzazione di autorimesse al servizio di fabbricati che ne risultino privi o carenti, dietro presentazione di consenso scritto da parte del proprietario confinante interessato;



SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

D2 distanza dai confini di zona = m. 5;

D3 distanza fra edifici, come specificato all'Art. 32 delle presenti Norme; distanze inferiori sono ammissibili solo sulla base di Piano Particolareggiato, secondo quanto previsto dal D.M. 1444 del 2/4/1968."

Dai controlli svolti non sono stati riscontrati particolari vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici o di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, gravanti sui beni sopra descritti, tali da influire sulla loro commerciabilità.

Stato di possesso dei beni

I beni sono attualmente tenuti in uso ed occupati dalla proprietà.

Formalità che resteranno a carico dell'acquirente del bene

Non sono stati riscontrati oneri o vincoli particolari gravanti sul bene oltre a quanto già descritto nella presente relazione.

Criteri di valutazione estimativa:

Nel formulare la valutazione estimativa si è tenuto debitamente conto della sua ubicazione molto favorevole in quanto in prossimità al centro del capoluogo, della sua accessibilità alle vie di comunicazione, dell'epoca di costruzione della lottizzazione (anno 2004), della sua consistenza, del suo grado di conservazione e manutenzione, della sua destinazione d'uso urbanistica, nonché di tutte quelle condizioni intrinseche ed estrinseche che possono influire sul suo valore commerciale; dopo di che si è applicato il metodo di valutazione sintetico-comparativo consistente nella comparazione del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita applicati su beni limitrofi aventi analoghe caratteristiche.

Come fonti di informazioni ci si è avvalsi anche di consultazioni con agenti immobiliari e tecnici professionisti operanti sul territorio.

La superficie commerciale del bene, è la seguente:

Superficie commerciale del bene = mq. 618

Valutazione estimativa complessiva = (mq. 618 x 240,00 €/m²) = euro 148.320,00 che danno il seguente

valore di stima complessivo
euro 148.320,00 (centoquarantottomilatrecentoventi/00).

allegati:

1)visure e planimetria catastali;

Rio Saliceto 5/02/2018

Il Tecnico Comunale
Arch. Stefano Faglioni



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/06/2023

Dati identificativi: Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)

Foglio 18 Particella 549

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,14

agrario Euro 1,57

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: DN4R^a) BQB^b)

Particella con qualità: PRATO di classe U

Superficie: 608 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 13/07/2016 Pratica n. RE0069466 in atti dal 13/07/2016
presentato il 13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

> Dati identificativi

Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)

Foglio 18 Particella 549

FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n.
RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il
13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

Annotazione di immobile: SR

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 2,14

agrario Euro 1,57

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: DN4R^a) BQB^b)

Particella con qualità: PRATO di classe U

Superficie: 608 m²

FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n.
RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il
13/07/2016 (n. 69466.2/2016)

> Altre variazioni

Variazione del 13/07/2016 Pratica n. RE0069466 in
atti dal 13/07/2016 presentato il 13/07/2016 (n.
69466.1/2016)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> **1. COMUNE DI RIO SALICETO**
(CF 00377960356)

Sede in RIO SALICETO (RE)

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

1. Atto del 15/06/2007 Pubblico ufficiale ZANICHELLI
LUIGI Sede CORREGGIO (RE) Repertorio n. 100321 -
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Nota presentata con Modello Unico n. 11974.1/2007
Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 09/07/2007

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

RIO SALICETO (H298) (RE)
Foglio 18 Particella 399

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) DN4R: Opere idrauliche di 2a categoria - 4° comprensorio (destra crostolo e canalazzo-tassoni - sinistra secchia)

b) BQB: Consorzio di bonificazione parmigiana-moglia - bonifica - classi consorziali 2a 3a 4a 5a 6a 7a e 8a

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/06/2023

Dati identificativi: Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)

Foglio 18 Particella 550

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,04

agrario Euro 0,03

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: BQB^{a)} DN4R^{b)}

Particella con qualità: PRATO di classe U

Superficie: 10 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 13/07/2016 Pratica n. RE0069466 in atti dal 13/07/2016
presentato il 13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

> **Dati identificativi**

Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)

Foglio 18 Particella 550

FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n.
RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il
13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

Annotazione di immobile: SR

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,04

agrario Euro 0,03

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: BQB^{a)} DN4R^{b)}

Particella con qualità: PRATO di classe U

Superficie: 10 m²

FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n.
RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il
13/07/2016 (n. 69466.2/2016)

> Altre variazioni

Variazione del 13/07/2016 Pratica n. RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il 13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> **1. COMUNE DI RIO SALICETO**
(CF 00377960356)

Sede in RIO SALICETO (RE)

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

1. Atto del 15/06/2007 Pubblico ufficiale ZANICHELLI LUIGI Sede CORREGGIO (RE) Repertorio n. 100321 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 11974.1/2007 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 09/07/2007

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

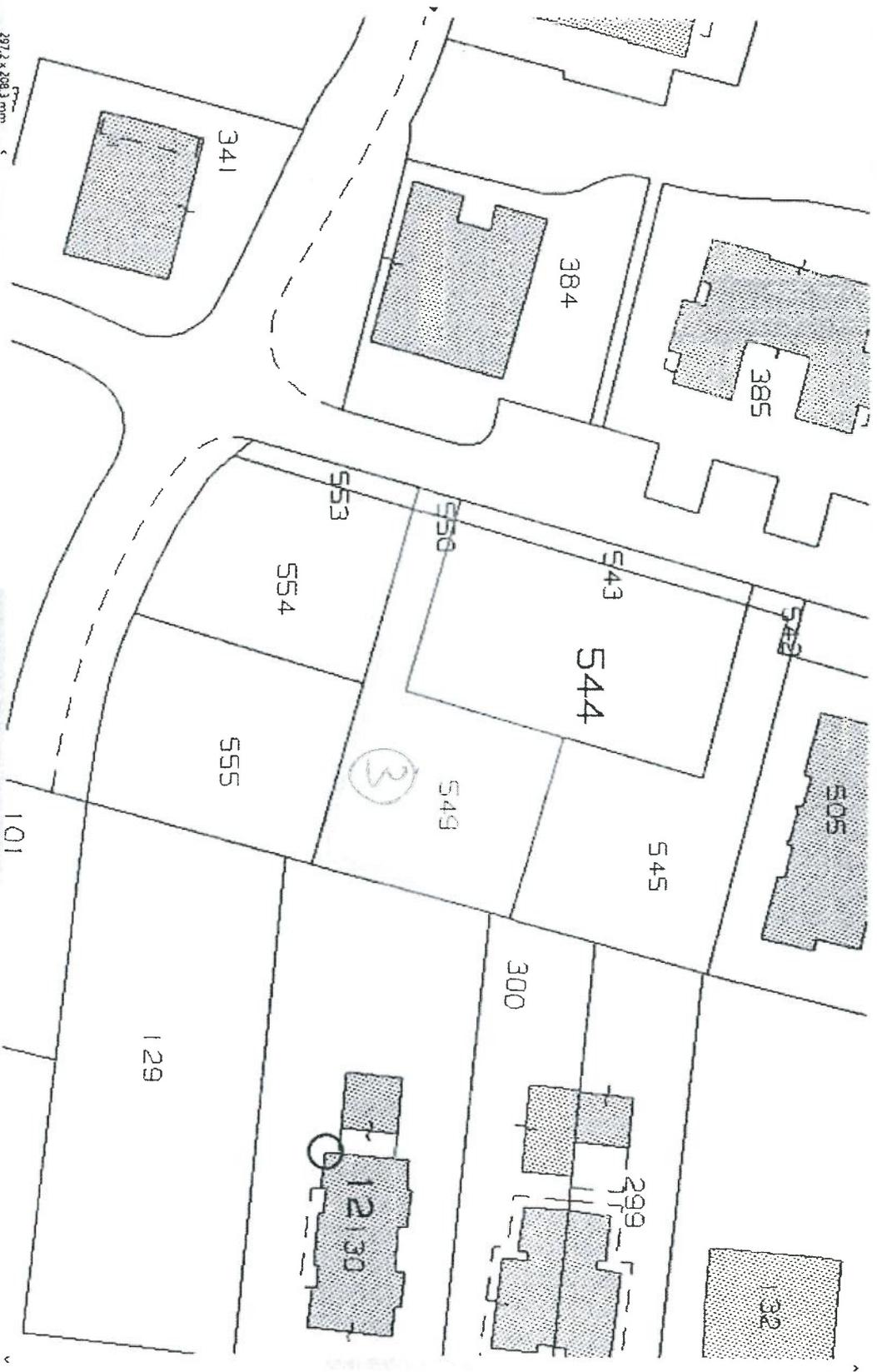
RIO SALICETO (H298) (RE)

Foglio 18 Particella 399

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) BQB: Consorzio di bonificazione parmigiana-moglia - bonifica - classi consorziali 2a 3a 4a 5a 6a 7a e 8a
b) DN4R: Opere idrauliche di 2a categoria - 4° comprensorio (destra crostolo e canalazzo-tassoni - sinistra secchia)



Accedi

- Esporta PDF
- Crea PDF
- Modifica PDF
- Commento
- Combinare i file
- Organizza pagine
- Convalida e firma
- Invia per firma
- Invia e traccia
- Altri strumenti

Attivazione e condivisione di file in Document Cloud Utenti informatici



SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

N.4
Relazione di stima
*“Terreno edificabile Via Don Puglisi angolo Via
Atria”*
Fg. 18 mappale 555

-LOTTO 4-

A seguito di specifica richiesta effettuata dal Comune di Rio Saliceto, il sottoscritto Arch. Stefano Faglioni, Responsabile del Settore Assetto ed Uso del Territorio del Comune di Rio Saliceto, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n° 387, ha proceduto alla verifica tecnico estimativa del seguente immobile sito in Rio Saliceto in Via Don Puglisi angolo Via Atria.

Individuazione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato a Rio Saliceto, in Via Don Puglisi e risulta catastalmente individuato al N.C.T. dello stesso comune al Foglio 18, Particella n. 555 di mq. 594.

Trattasi di terreno edificabile completamente scoperto e privo di qualsivoglia manufatto di complessivi mq. 594.

Provenienza

Il bene costituisce quota parte di quanto pervenuto al Comune di Rio Saliceto a mezzo del seguente atto:

- cessione gratuita a mezzo Zanichelli Luigi notaio in Correggio del 15/06/2007 n° rep. 100.321, raccolta n.22.809 registrato in data 22/06/07 da parte di ANDRIA- Cooperativa di abitanti S.R.L. di Correggio (RE) in adempimento agli accordi ricompresi nella convenzione urbanistica per l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata "Rio dei Fiori" già sottoscritta con ANDRIA- Cooperativa di abitanti S.R.L. di Correggio (RE) con atto a mezzo Zanichelli Luigi notaio in Correggio in data 16/07/2004 rep. N. 89.728/18.235.

Analisi delle consistenze immobiliari

Il bene consiste in un ampio lotto di terreno edificabile sito in Rio Saliceto in Via Don Puglisi, frazionato in n° 1 mappale:

- n. 555 di mq. 594.

Per raggiungere la zona, partendo dalla strada principale del centro di Rio Saliceto, denominata Via dei Martiri, ed uscendo dal centro in direzione nord ci si immette direttamente su Via Garibaldi per proseguire sino ad una laterale ad Ovest denominata Via Don Banchetti. Si percorre tale strada ancora per circa 300 metri dopo di che, la strada prende la denominazione di Via Atria; appare ben visibile sul suo lato Nord il complesso di cui alla presente perizia prima dell'inizio della Via Don Puglisi.



SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

Il terreno si trova inserito all'interno di un'ampia zona residenziale, con terreno naturale ad andamento pianeggiante, posta alla quota altimetrica di circa 24 metri sul livello del mare.

L'area in oggetto, che ha una superficie complessiva di mq. 594 metri quadrati, è di forma regolare di un sia dal punto di vista planimetrico che da quello altimetrico ed è attualmente privo di qualsiasi coltivazione essendo caratterizzato dalla presenza di terreno vegetale.

Considerato nel suo insieme, il bene si trova in un buono stato di conservazione privo di qualsivoglia deposito di materiale.

Confini

l'unità immobiliare in oggetto confina come da visure allegate
a est con: fg. 18 particella 129;
a ovest con: fg. 18 particella 554;
a sud con: la strada comunale Via Don Branchetti;
a nord con: fg. 18 particella 549.

Situazione urbanistico-edilizia

Dalla ricerca svolta presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rio Saliceto è emerso quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto in base alle tavole del Piano Regolatore generale ricade in zona B.2 "Tessuti prevalentemente residenziali di recente formazione", disciplinata dall'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione che recita:

"Art. 57 - Zone B.2 - tessuti prevalentemente residenziali di recente formazione

1. Sono così classificate dal P.R.G. le parti del territorio recentemente edificate, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale, dotate di adeguati sistemi di spazi pubblici e infrastrutture, ben relazionate e accessibili a strade, servizi pubblici e altre aree urbane. In tali aree si registra inoltre una sufficiente condizione di qualità della presenza di verde privato e di presenza di suolo non impermeabilizzato.

2. Nelle zone Omogenee di tipo B.2 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri:

<i>Uf</i> Indice di Utilizzazione fondiaria	= 0,50 mq./mq.;
<i>H max</i>	= 10,50 ml.;
<i>Parcheggi di pertinenza</i>	= 1 mq./ 10 mc.;
<i>tali parcheggi possono essere individuati anche all'interno degli edifici;</i>	
<i>Parcheggi di Urbanizzazione primaria</i>	= 5 mq./30 mq. S.u.;
<i>Verde privato e/o condominiale</i>	= 10 mq./30 mq. S.f.;
<i>VL</i>	= 0,5;
<i>D1</i> distanza dai confini di proprietà	= m. 5;



SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

sono ammesse distanze inferiori, esclusivamente per la realizzazione di autorimesse al servizio di fabbricati che ne risultino privi o carenti, dietro presentazione di consenso scritto da parte del proprietario confinante interessato;

D2 distanza dai confini di zona = m. 5;

D3 distanza fra edifici, come specificato all'Art. 32 delle presenti Norme; distanze inferiori sono ammissibili solo sulla base di Piano Particolareggiato, secondo quanto previsto dal D.M. 1444 del 2/4/1968."

Dai controlli svolti non sono stati riscontrati particolari vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici o di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, gravanti sui beni sopra descritti, tali da influire sulla loro commerciabilità.

Stato di possesso dei beni

I beni sono attualmente tenuti in uso ed occupati dalla proprietà.

Formalità che resteranno a carico dell'acquirente del bene

Non sono stati riscontrati oneri o vincoli particolari gravanti sul bene oltre a quanto già descritto nella presente relazione.

Criteri di valutazione estimativa:

Nel formulare la valutazione estimativa si è tenuto debitamente conto della sua ubicazione molto favorevole in quanto in prossimità al centro del capoluogo, della sua accessibilità alle vie di comunicazione, dell'epoca di costruzione della lottizzazione (anno 2004), della sua consistenza, del suo grado di conservazione e manutenzione, della sua destinazione d'uso urbanistica, nonché di tutte quelle condizioni intrinseche ed estrinseche che possono influire sul suo valore commerciale; dopo di che si è applicato il metodo di valutazione sintetico-comparativo consistente nella comparazione del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita applicati su beni limitrofi aventi analoghe caratteristiche.

Come fonti di informazioni ci si è avvalsi anche di consultazioni con agenti immobiliari e tecnici professionisti operanti sul territorio.

La superficie commerciale del bene, è la seguente:

Superficie commerciale del bene = mq. 594

Valutazione estimativa complessiva = (mq. 594 x 240,00 €/m²) arrotondati ad €. = euro 142.560,00 che danno il seguente

valore di stima complessivo
euro 142.560,00 (centoquarantaduecinquecentosessanta/00).

allegati:

1)visure e planimetria catastali;

Rio Saliceto 5/02/2018

Il Tecnico Comunale
Arch. Stefano Eagliani



Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/06/2023

Dati identificativi: Comune di **RIO SALICETO (H298) (RE)**

Foglio **18** Particella **555**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 2,09**

agrario **Euro 1,53**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: BQB^{a)} DN4R^{b)}

Particella con qualità: **PRATO** di classe **U**

Superficie: **594 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n. RE0069466 in atti dal 13/07/2016
presentato il 13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

> **Dati identificativi**

Comune di **RIO SALICETO (H298) (RE)**

Foglio **18** Particella **555**

FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n.
RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il
13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

Annotazione di immobile: **SR**

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 2,09**

agrario **Euro 1,53**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: BQB^{a)} DN4R^{b)}

Particella con qualità: **PRATO** di classe **U**

Superficie: **594 m²**

FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n.
RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il
13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI RIO SALICETO
(CF 00377960356)

Sede in RIO SALICETO (RE)

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

1. Atto del 15/06/2007 Pubblico ufficiale ZANICHELLI
LUIGI Sede CORREGGIO (RE) Repertorio n. 100321 -
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Nota presentata con Modello Unico n. 11974.1/2007
Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 09/07/2007

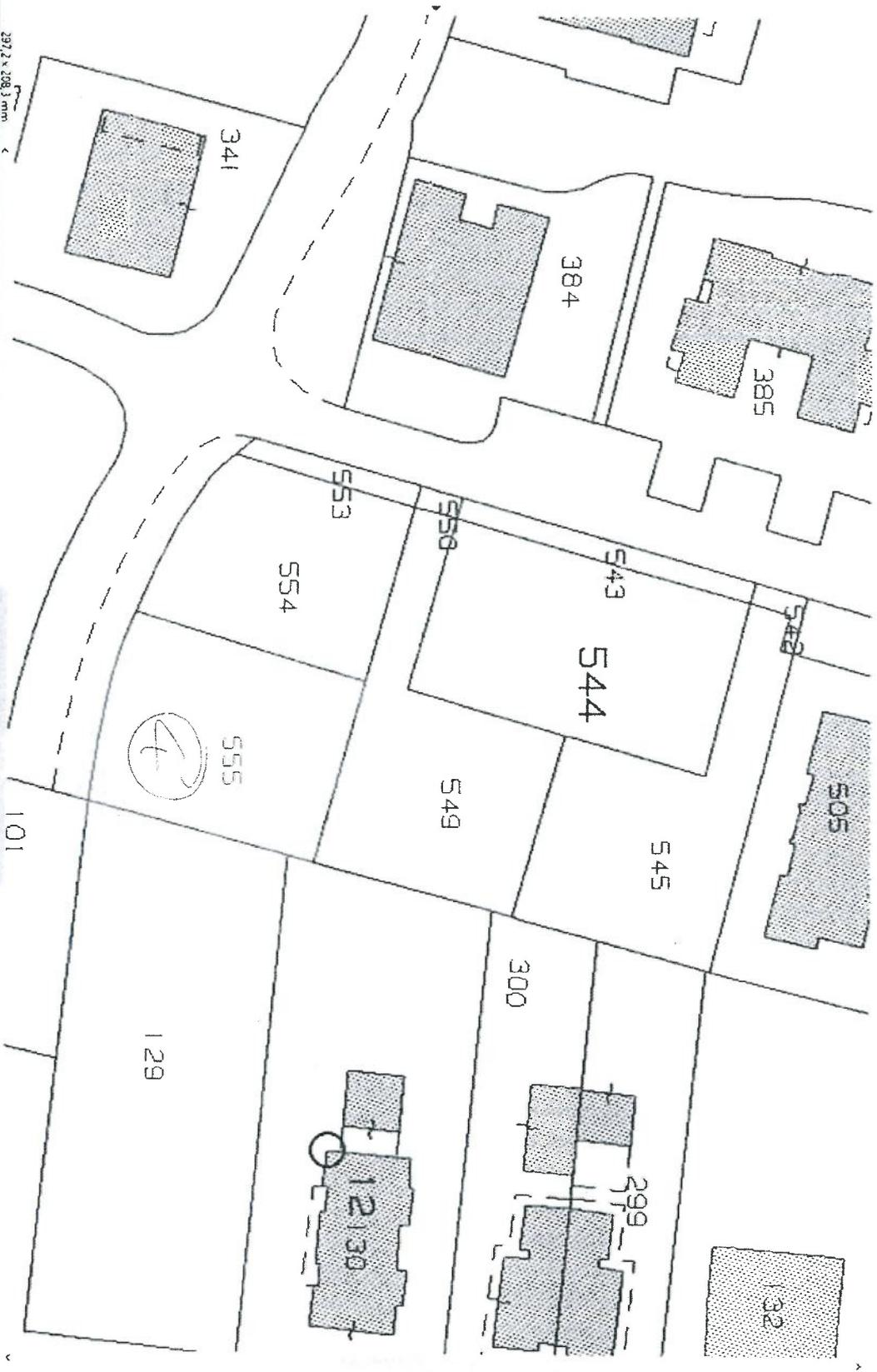
Nel documento sono indicati gli **identificativi**
catastali dell'immobile originario dell'attuale

RIO SALICETO (H298) (RE)
Foglio 18 Particella 399

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

- a) BQB: Consorzio di bonificazione parmigiana-moglia - bonifica - classi consorziali 2a 3a 4a 5a 6a 7a e 8a
b) DN4R: Opere idrauliche di 2a categoria - 4° comprensorio (destra crostolo e canalazzo-tassoni - sinistra secchia)



Accedi

- Esporta PDF
- Crea PDF
- Modifica PDF
- Commento
- Combinare i file
- Organizza pagine
- Compila e firma
- Invia per firma
- Invia e traccia
- Altri strumenti

Attivazione e condivisione di file in Document Cloud
Ulteriori informazioni



SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

N.5
Relazione di stima
"Terreno edificabile Via Puglisi angolo Via Atria"
Fg. 18 mappali 554 e 553

-LOTTO 5-

A seguito di specifica richiesta effettuata dal Comune di Rio Saliceto, il sottoscritto Arch. Stefano Faglioni, Responsabile del Settore Assetto ed Uso del Territorio del Comune di Rio Saliceto, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n° 387, ha proceduto alla verifica tecnico estimativa del seguente immobile sito in Rio Saliceto in Via Don Puglisi angolo Via Atria.

Individuazione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato a Rio Saliceto, in Via Don Puglisi e risulta catastalmente individuato al N.C.T. dello stesso comune al Foglio 18, Particella n. 554 di mq. 550 e Particella n. 553 di mq. 43.

Trattasi di terreno edificabile completamente scoperto e privo di qualsivoglia manufatto di complessivi mq. 593.

Provenienza

Il bene costituisce quota parte di quanto pervenuto al Comune di Rio Saliceto a mezzo del seguente atto:

- cessione gratuita a mezzo Zanichelli Luigi notaio in Correggio del 15/06/2007 n° rep. 100.321, raccolta n.22.809 registrato in data 22/06/07 da parte di ANDRIA- Cooperativa di abitanti S.R.L. di Correggio (RE) in adempimento agli accordi ricompresi nella convenzione urbanistica per l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata "Rio dei Fiori" già sottoscritta con ANDRIA- Cooperativa di abitanti S.R.L. di Correggio (RE) con atto a mezzo Zanichelli Luigi notaio in Correggio in data 16/07/2004 rep. N. 89.728/18.235.

Analisi delle consistenze immobiliari

Il bene consiste in un ampio lotto di terreno edificabile sito in Rio Saliceto in Via Don Puglisi, frazionato in n° 2 mappali:

- n. 554 di mq. 550;

- n. 553 di mq. 43 su cui è da eseguirsi il marciapiede di uso pubblico.

Per raggiungere la zona, partendo dalla strada principale del centro di Rio Saliceto, denominata Via dei Martiri, ed uscendo dal centro in direzione nord ci si immette direttamente su Via Garibaldi per proseguire sino ad una laterale ad Ovest denominata Via Don Banchetti. Si percorre tale strada ancora per circa 300 metri dopo di che, la strada prende la denominazione di Via Atria; appare ben visibile sul suo lato Nord il complesso di cui alla presente perizia all'inizio della Via Don Puglisi.

Il terreno si trova inserito all'interno di un'ampia zona residenziale, con terreno naturale ad andamento pianeggiante, posta alla quota altimetrica di circa 24 metri sul livello del mare.



SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

L'area in oggetto, che ha una superficie complessiva di mq. 593 (550 +43) metri quadrati, è di forma regolare di un sia dal punto di vista planimetrico che da quello altimetrico ed è attualmente privo di qualsiasi coltivazione essendo caratterizzato dalla presenza di terreno vegetale.

Considerato nel suo insieme, il bene si trova in un buono stato di conservazione privo di qualsivoglia deposito di materiale.

Confini

l'unità immobiliare in oggetto confina come da visure allegate

a est con: fg. 18 particella 555;

a ovest con: la strada comunale Via Don PUGLISI;

a sud con: la strada comunale Via Don Branchetti.

a nord con: fg. 18 particella 549, 550.

Situazione urbanistico-edilizia

Dalla ricerca svolta presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rio Saliceto è emerso quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto in base alle tavole del Piano Regolatore generale ricade in zona B.2 "Tessuti prevalentemente residenziali di recente formazione", disciplinata dall'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione che recita:

"Art. 57 - Zone B.2 - tessuti prevalentemente residenziali di recente formazione

1. Sono così classificate dal P.R.G. le parti del territorio recentemente edificate, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale, dotate di adeguati sistemi di spazi pubblici e infrastrutture, ben relazionate e accessibili a strade, servizi pubblici e altre aree urbane. In tali aree si registra inoltre una sufficiente condizione di qualità della presenza di verde privato e di presenza di suolo non impermeabilizzato.

2. Nelle zone Omogenee di tipo B.2 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri:

<i>Uf</i> Indice di Utilizzazione fondiaria	= 0,50 mq./mq.;
<i>H max</i>	= 10,50 ml.;
<i>Parcheggi di pertinenza</i>	= 1 mq./ 10 mc.;
<i>tali parcheggi possono essere individuati anche all'interno degli edifici;</i>	
<i>Parcheggi di Urbanizzazione primaria</i>	= 5 mq./30 mq. S.u.;
<i>Verde privato e/o condominiale</i>	= 10 mq./30 mq. S.f.;
<i>VL</i>	= 0,5;
<i>D1</i> distanza dai confini di proprietà	= m. 5;

sono ammesse distanze inferiori, esclusivamente per la realizzazione di autorimesse al servizio di fabbricati che ne risultino privi o carenti, dietro presentazione di consenso scritto da parte del proprietario confinante interessato;



SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

D2 distanza dai confini di zona = m. 5;

D3 distanza fra edifici, come specificato all'Art. 32 delle presenti Norme; distanze inferiori sono ammissibili solo sulla base di Piano Particolareggiato, secondo quanto previsto dal D.M. 1444 del 2/4/1968."

Dai controlli svolti non sono stati riscontrati particolari vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici o di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, gravanti sui beni sopra descritti, tali da influire sulla loro commerciabilità.

Stato di possesso dei beni

I beni sono attualmente tenuti in uso ed occupati dalla proprietà.

Formalità che resteranno a carico dell'acquirente del bene

Non sono stati riscontrati oneri o vincoli particolari gravanti sul bene oltre a quanto già descritto nella presente relazione.

Criteri di valutazione estimativa:

Nel formulare la valutazione estimativa si è tenuto debitamente conto della sua ubicazione molto favorevole in quanto in prossimità al centro del capoluogo, della sua accessibilità alle vie di comunicazione, dell'epoca di costruzione della lottizzazione (anno 2004), della sua consistenza, del suo grado di conservazione e manutenzione, della sua destinazione d'uso urbanistica, nonché di tutte quelle condizioni intrinseche ed estrinseche che possono influire sul suo valore commerciale; dopo di che si è applicato il metodo di valutazione sintetico-comparativo consistente nella comparazione del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita applicati su beni limitrofi aventi analoghe caratteristiche.

Come fonti di informazioni ci si è avvalsi anche di consultazioni con agenti immobiliari e tecnici professionisti operanti sul territorio.

La superficie commerciale del bene, è la seguente:

Superficie commerciale del bene = mq. 593

Valutazione estimativa complessiva = (mq. 593 x 240,00 €/m²) = euro 142.320,00 che danno il seguente

valore di stima complessivo
euro 142.320,00 (centoquarantaduemilatrecentoventi/00).

allegati:

1)visure e planimetria catastali;

Rio Saliceto 5/02/2018

Il Tecnico Comunale
Arch. Stefano Faglioni



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/06/2023

Dati **identificativi**: Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)

Foglio 18 Particella 554

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,94

agrario Euro 1,42

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: DN4R^a) BQB^b)

Particella con qualità: PRATO di classe U

Superficie: 550 m²Ultimo atto di **aggiornamento**: FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n. RE0069466 in atti dal 13/07/2016
presentato il 13/07/2016 (n. 69466.1/2016)> **Dati identificativi**

Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)

Foglio 18 Particella 554

FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n.
RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il
13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

Annotazione di immobile: SR

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 1,94

agrario Euro 1,42

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: DN4R^a) BQB^b)

Particella con qualità: PRATO di classe U

Superficie: 550 m²FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n.
RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il
13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> **1. COMUNE DI RIO SALICETO**
(CF 00377960356)

Sede in RIO SALICETO (RE)

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

1. Atto del 15/06/2007 Pubblico ufficiale **ZANICHELLI**
LUIGI Sede **CORREGGIO (RE)** Repertorio n. 100321 -
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Nota presentata con Modello Unico n. 11974.1/2007
Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 09/07/2007

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

RIO SALICETO (H298) (RE)
Foglio 18 Particella 399

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) DN4R: Opere idrauliche di 2a categoria - 4° comprensorio (destra crostolo e canalazzo-tassoni - sinistra **secchia**)

b) BQB: Consorzio di bonificazione parmigiana-moglia - bonifica - classi consorziali 2a 3a 4a 5a 6a 7a e 8a

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/06/2023

Dati identificativi: Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)

Foglio 18 Particella 553

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,15

agrario Euro 0,11

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: BQB^{a)} DN4R^{b)}

Particella con qualità: PRATO di classe U

Superficie: 43 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n. RE0069466 in atti dal 13/07/2016
presentato il 13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

> Dati identificativi

Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)

Foglio 18 Particella 553

FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n.
RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il
13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

Annotazione di immobile: SR

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,15

agrario Euro 0,11

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: BQB^{a)} DN4R^{b)}

Particella con qualità: PRATO di classe U

Superficie: 43 m²

FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n.
RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il
13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> **1. COMUNE DI RIO SALICETO**
(CF 00377960356)

Sede in RIO SALICETO (RE)

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

1. Atto del 15/06/2007 Pubblico ufficiale ZANICHELLI
LUIGI Sede CORREGGIO (RE) Repertorio n. 100321 -
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Nota presentata con Modello Unico n. 11974.1/2007
Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 09/07/2007

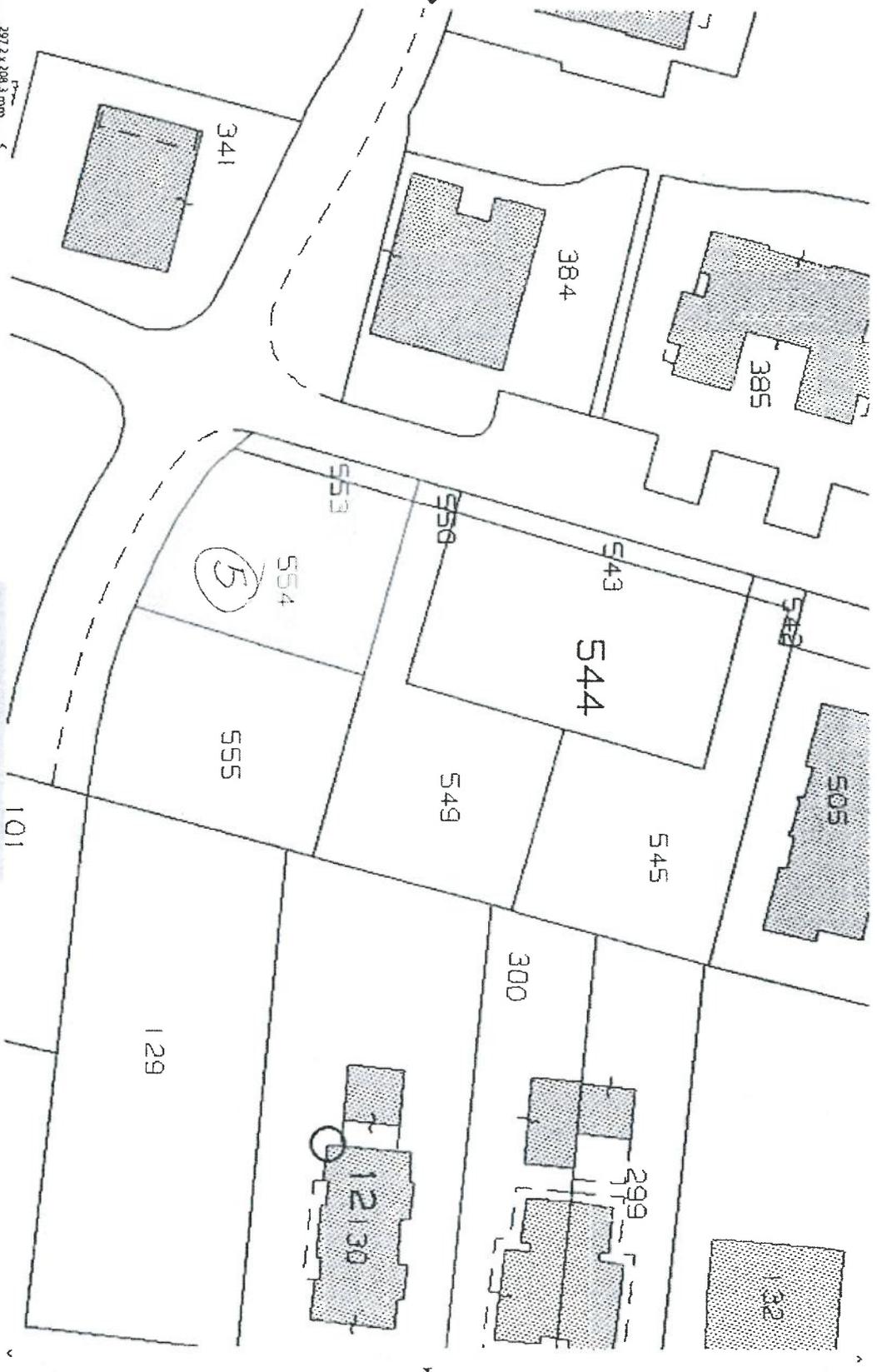
**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

RIO SALICETO (H298) (RE)
Foglio 18 Particella 399

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

- a) BQB: Consorzio di bonificazione parmigiana-moglia - bonifica - classi consorziali 2a 3a 4a 5a 6a 7a e 8a
b) DN4R: Opere idrauliche di 2a categoria - 4° comprensorio (destra crostolo e canalazzo-tassoni - sinistra secchia)



- Esporta PDF
- Crea PDF
- Modifica PDF
- Commento
- Combinare i file
- Organizza pagine
- Completata e firmata
- Invia per firma
- Invia e traccia
- Altri strumenti

Archiviazione e condivisione di file in Document Cloud

Ulteriori informazioni



SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

N.6
Relazione di stima
"Terreno edificabile Via Puglisi"
Fg. 18 mappali 544 e 543

-LOTTO 1-

A seguito di specifica richiesta effettuata dal Comune di Rio Saliceto, il sottoscritto Arch. Stefano Faglioni, Responsabile del Settore Assetto ed Uso del Territorio del Comune di Rio Saliceto, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n° 387, ha proceduto alla verifica tecnico estimativa del seguente immobile sito in Rio Saliceto in Via Don Puglisi.

Individuazione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato a Rio Saliceto, in Via Don Puglisi e risulta catastalmente individuato al N.C.T. dello stesso comune al Foglio 18, Particella n. 544 di mq. 736 e Particella n. 543 di mq. 71.

Trattasi di terreno edificabile completamente scoperto e privo di qualsivoglia manufatto di complessivi mq. 807.

Provenienza

Il bene costituisce quota parte di quanto pervenuto al Comune di Rio Saliceto a mezzo del seguente atto:

- cessione gratuita a mezzo Zanichelli Luigi notaio in Correggio del 15/06/2007 n° rep. 100.321, raccolta n.22.809 registrato in data 22/06/07 da parte di ANDRIA- Cooperativa di abitanti S.R.L. di Correggio (RE) in adempimento agli accordi ricompresi nella convenzione urbanistica per l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata "Rio dei Fiori" già sottoscritta con ANDRIA- Cooperativa di abitanti S.R.L. di Correggio (RE) con atto a mezzo Zanichelli Luigi notaio in Correggio in data 16/07/2004 rep. N. 89.728/18.235.

Analisi delle consistenze immobiliari

Il bene consiste in un ampio lotto di terreno edificabile sito in Rio Saliceto in Via Don Puglisi, frazionato in n° 2 mappali:

- n. 544 di mq. 736

- n. 543 di mq. 71 su cui è da eseguirsi il marciapiede di uso pubblico.

Per raggiungere la zona, partendo dalla strada principale del centro di Rio Saliceto, denominata Via dei Martiri, ed uscendo dal centro in direzione nord ci si immette direttamente su Via Garibaldi per proseguire sino ad una laterale ad Ovest denominata Via Don Banchetti. Si percorre tale strada ancora per circa 300 metri dopo di che, la strada prende la denominazione di Via Atria; appare ben visibile sul suo lato Nord il complesso di cui alla presente perizia all'inizio della Via Don Puglisi.



SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

Il terreno si trova inserito all'interno di un'ampia zona residenziale, con terreno naturale ad andamento pianeggiante, posta alla quota altimetrica di circa 24 metri sul livello del mare.

L'area in oggetto, che ha una superficie complessiva di mq. 807 (736 +71) metri quadrati, è di forma quadrangolare regolare sia dal punto di vista planimetrico che da quello altimetrico ed è attualmente privo di qualsiasi coltivazione essendo caratterizzato dalla presenza di terreno vegetale.

Considerato nel suo insieme, il bene si trova in un buono stato di conservazione privo di qualsivoglia deposito di materiale.

Confini

l'unità immobiliare in oggetto confina come da visure allegate

a est con: fg. 18 particella 549;

fg. 18 particella 545;

a ovest con: la strada comunale Via Don PUGLISI;

a sud con: fg. 18 particella 549 e 550;

a nord con: fg. 18 particella 545 e 542.

Situazione urbanistico-edilizia

Dalla ricerca svolta presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rio Saliceto è emerso quanto segue:

L'unità immobiliare in oggetto in base alle tavole del Piano Regolatore generale ricade in zona B.2 "Tessuti prevalentemente residenziali di recente formazione", disciplinata dall'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione che recita:

"Art. 57 - Zone B.2 - tessuti prevalentemente residenziali di recente formazione

1. Sono così classificate dal P.R.G. le parti del territorio recentemente edificate, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale, dotate di adeguati sistemi di spazi pubblici e infrastrutture, ben relazionate e accessibili a strade, servizi pubblici e altre aree urbane. In tali aree si registra inoltre una sufficiente condizione di qualità della presenza di verde privato e di presenza di suolo non impermeabilizzato.

2. Nelle zone Omogenee di tipo B.2 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri:

Uf *Indice di Utilizzazione fondiaria* = 0,50 mq./mq.;

H max = 10,50 ml.;

Parcheggi di pertinenza = 1 mq./ 10 mc.;

tali parcheggi possono essere individuati anche all'interno degli edifici;

Parcheggi di Urbanizzazione primaria = 5 mq./30 mq. S.u.;

Verde privato e/o condominiale = 10 mq./30 mq. S.f.;

VL = 0,5;



SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

D1 distanza dai confini di proprietà = m. 5;

sono ammesse distanze inferiori, esclusivamente per la realizzazione di autorimesse al servizio di fabbricati che ne risultino privi o carenti, dietro presentazione di consenso scritto da parte del proprietario confinante interessato;

D2 distanza dai confini di zona = m. 5;

D3 distanza fra edifici, come specificato all'Art. 32 delle presenti Norme; distanze inferiori sono ammissibili solo sulla base di Piano Particolareggiato, secondo quanto previsto dal D.M. 1444 del 2/4/1968."

Dai controlli svolti non sono stati riscontrati particolari vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici o di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, gravanti sui beni sopra descritti, tali da influire sulla loro commerciabilità.

Stato di possesso dei beni

I beni sono attualmente tenuti in uso ed occupati dalla proprietà.

Formalità che resteranno a carico dell'acquirente del bene

Non sono stati riscontrati oneri o vincoli particolari gravanti sul bene oltre a quanto già descritto nella presente relazione.

Criteri di valutazione estimativa:

Nel formulare la valutazione estimativa si è tenuto debitamente conto della sua ubicazione molto favorevole in quanto in prossimità al centro del capoluogo, della sua accessibilità alle vie di comunicazione, dell'epoca di costruzione della lottizzazione (anno 2004), della sua consistenza, del suo grado di conservazione e manutenzione, della sua destinazione d'uso urbanistica, nonché di tutte quelle condizioni intrinseche ed estrinseche che possono influire sul suo valore commerciale; dopo di che si è applicato il metodo di valutazione sintetico-comparativo consistente nella comparazione del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita applicati su beni limitrofi aventi analoghe caratteristiche.

Come fonti di informazioni ci si è avvalsi anche di consultazioni con agenti immobiliari e tecnici professionisti operanti sul territorio.

La superficie commerciale del bene, è la seguente:

Superficie commerciale del bene = mq. 807

Valutazione estimativa complessiva = (mq. 807 x 240,00 €/m²) = euro 193.680,00 che danno il seguente

valore di stima complessivo
euro 193.680,00,00 (centonovantatremilaseicentottanta/00).

allegati:

1)visure e planimetria catastali;

Rio Saliceto 5/02/2018

Il Tecnico Comunale
Arch. Stefano Faglioni



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/06/2023

Dati identificativi: Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)

Foglio 18 Particella 544

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,59

agrario Euro 1,90

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BQB^a) DN4R^b)

Particella con qualità: PRATO di classe U

Superficie: 736 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 13/07/2016 Pratica n. RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il 13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

> **Dati identificativi**

Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)

Foglio 18 Particella 544

FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n. RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il 13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

Annotazione di immobile: SR

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 2,59

agrario Euro 1,90

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: BQB^a) DN4R^b)

Particella con qualità: PRATO di classe U

Superficie: 736 m²

FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n. RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il 13/07/2016 (n. 69466.2/2016)

> Altre variazioni

Variazione del 13/07/2016 Pratica n. RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il 13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> **1. COMUNE DI RIO SALICETO**
(CF 00377960356)

Sede in RIO SALICETO (RE)

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

1. Atto del 15/06/2007 Pubblico ufficiale **ZANICHELLI LUIGI** Sede CORREGGIO (RE) Repertorio n. 100321 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO **GRATUITO** Nota presentata con Modello Unico n. 11974.1/2007 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 09/07/2007

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

RIO SALICETO (H298) (RE)
Foglio 18 Particella 399

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

- a) BQB: Consorzio di bonificazione parmigiana-moglia - bonifica - classi consorziali 2a 3a 4a 5a 6a 7a e 8a
b) DN4R: Opere idrauliche di 2a categoria - 4° comprensorio (destra crostolo e canalazzo-tassoni - sinistra secchia)

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/06/2023

Dati identificativi: Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)

Foglio 18 Particella 543

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,25

agrario Euro 0,18

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: BQB^{a)} DN4R^{b)}

Particella con qualità: PRATO di classe U

Superficie: 71 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 13/07/2016 Pratica n. RE0069466 in atti dal 13/07/2016
presentato il 13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

> Dati identificativi

Comune di RIO SALICETO (H298) (RE)

Foglio 18 Particella 543

FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n.
RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il
13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

Annotazione di immobile: SR

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,25

agrario Euro 0,18

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: BQB^{a)} DN4R^{b)}

Particella con qualità: PRATO di classe U

Superficie: 71 m²

FRAZIONAMENTO del 13/07/2016 Pratica n.
RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il
13/07/2016 (n. 69466.2/2016)

> Altre variazioni

Variazione del 13/07/2016 Pratica n. RE0069466 in atti dal 13/07/2016 presentato il 13/07/2016 (n. 69466.1/2016)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> **1. COMUNE DI RIO SALICETO**
(CF 00377960356)

Sede in RIO SALICETO (RE)

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

1. Atto del 15/06/2007 Pubblico ufficiale ZANICHELLI LUIGI Sede CORREGGIO (RE) Repertorio n. 100321 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 11974.1/2007 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 09/07/2007

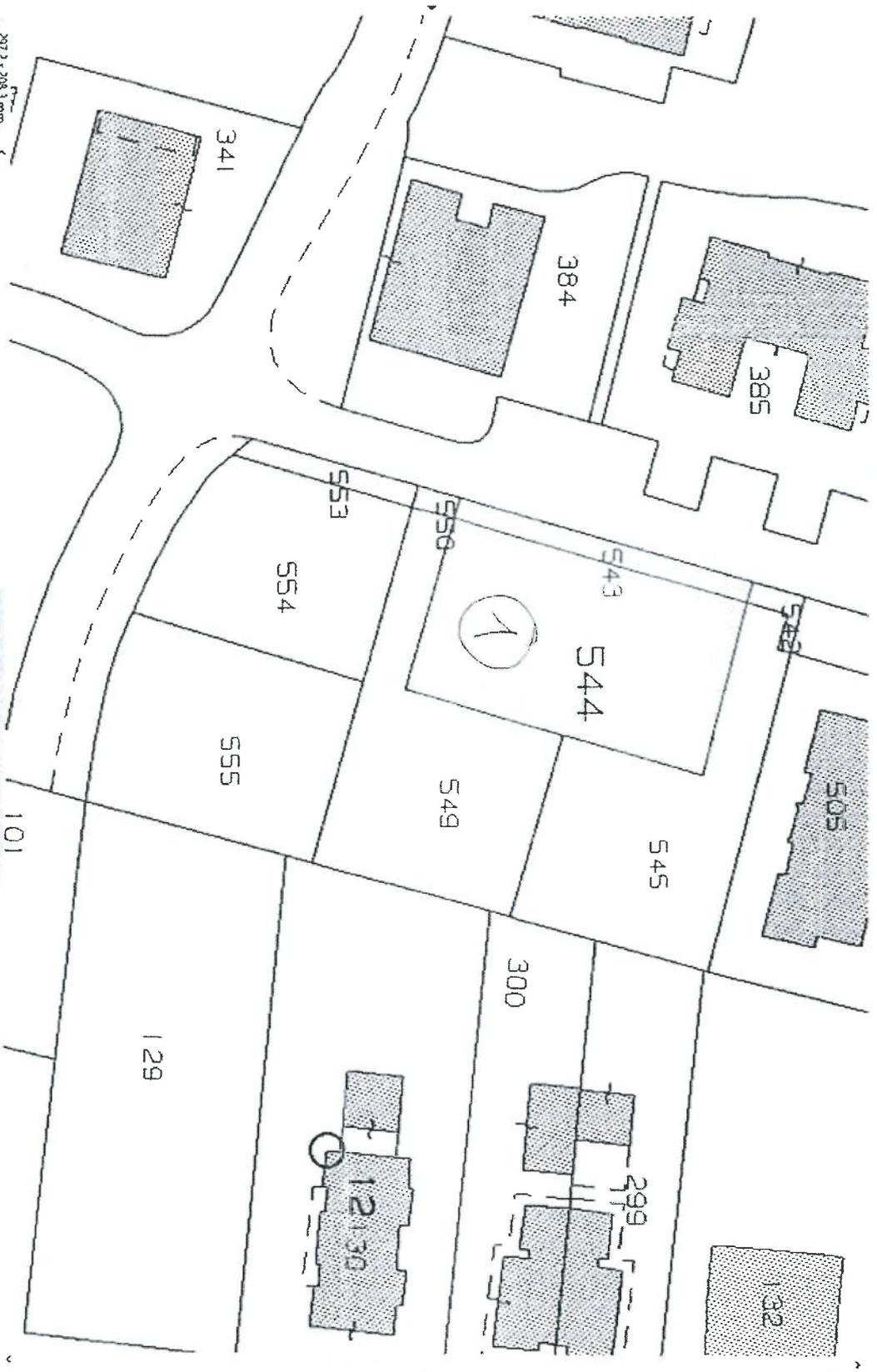
Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

RIO SALICETO (H298) (RE)
Foglio 18 Particella 399

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

- a) BQB: Consorzio di bonificazione parmigiana-moglia - bonifica - classi consorziali 2a 3a 4a 5a 6a 7a e 8a
b) DN4R: Opere idrauliche di 2a categoria - 4° comprensorio (destra crostolo e canalazzo-tassoni - sinistra secchia)



- Esporta PDF
- Crea PDF
- Modifica PDF
- Commento
- Combinare i file
- Organizza pagine
- Compila e firma
- Invia per firma
- Invia e traccia
- Altri strumenti

Archiviazione e condivisione di file in Document Cloud
Ulteriori informazioni

