

Sede: via Manicardi n.10  
 42124 Reggio Emilia  
 Tel.0522 506212  
 Fax 0522 516977  
 E-mail: [info@essegiti.com](mailto:info@essegiti.com)  
 Pec: [sgtassociati@pec.it](mailto:sgtassociati@pec.it)  
 C.F. e Partita IVA 02033060357

SGT Studio Geometri Topografi  
 di Piccinini Gianferrari e Rizzi associati



**Perizia asseverata attestante il più probabile valore di mercato**

Il sottoscritto Rizzi Geom. Alessandro libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n°1668, con domicilio professionale presso lo studio tecnico "SGT – Studio Geometri Topografi di Piccinini, Gianferrari e Rizzi Associati" in Reggio nell'Emilia via Cirillo Manicardi n°10, tel. 0522506212, fax. 0522516977, E-mail: [alessandro@essegiti.com](mailto:alessandro@essegiti.com), PEC: [alessandro.rizzi@geopec.it](mailto:alessandro.rizzi@geopec.it), RZZLSN67D18L826G,

**Avendo ricevuto formale incarico**

in data 01.07.2017, per la redazione di una perizia attestante il più probabile valore di mercato alla data odierna dell'Ex polo estrattivo dismesso denominato "Cava Casanova" prospiciente via del Macero in comune di Correggio (RE) ed identificato al Catasto dei Terreni di Correggio al foglio n. 48, mappale 196, 197,

- a seguito del sopralluogo effettuato in data 11.12.2017, dove ha potuto verificare il contesto e lo stato dei luoghi nel quale è ubicato il cespite in perizia, lo stato manutentivo dello stesso e il tipo di coltivazione praticata sul fondo,
- avendo conferito con operatori specializzati del settore immobiliare di Correggio, al fine di valutare le attuali richieste del mercato locale, per lotti comparabili a quello in oggetto,
- esperite tutte le dovute ricerche catastali ed urbanistiche,

**Tutto ciò premesso e precisato**

Il sottoscritto **ATTESTA** la valutazione complessiva dei beni immobili, secondo lo schema riassuntivo di seguito riportato:



*perizia*  
 [Handwritten signature]

CESPITE OGGETTO DELL'ATTESTAZIONE							
Descrizione sommaria intervento				Descrizione sommaria cespite in valutazione			
Apezzamento di terreno recuperato a zona umida costituente la dismessa cava denominata "Casanova"				Cespite composto da: Ex polo estrattivo dismesso di superficie pari a 74.075 mq			
Ubicazione		Dati catastali			Piano	Tipologia dei beni	Valore commerciale attestato
Comune	Correggio	Fg	Mapp.	Sub.			
Via Macero	SNC	48	196	/	T	Apezzamento di terreno	€ 20.000,00
			197	/	T		
<b>Totale valore commerciale cespite</b>							€ 20.000,00



### DATI CATASTALI E PROVENIENZA

I beni risultano catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio di Reggio Emilia nel seguente modo:

#### Catasto dei terreni di Correggio

Tipologia del bene	Dati identificativi			Dati di classamento								
	Fg.	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie			Deduzione	Reddito	
											Dominicale	Agrario
Terreno	48	196		-	Incolt Prod	U	00	42	92	BQB; DN4R	-	Euro 0,44
Terreno	48	197		-	Incolt Prod	U	06	97	83	BQB; DN4R	-	Euro 7,21

#### Ditta Intestata:

**UNIECO SOCIETÀ COOPERATIVA** per l'intera piena proprietà C.F. 00301010351

I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta **UNIECO SOCIETÀ COOPERATIVA** a seguito di:

- a) Rettifica di intestazione all'attualità del 11.12.2004 Prot. RE 0051514 in atti dal 07.04.2010 registrato a Reggio Emilia al n. 7.483 del 23.12.2004;

#### Note:

I beni immobili in perizia vengono considerati così come pervenuti all'attuale proprietà, con oneri, vincoli, pesi e servitù come da atti di provenienza e quelli precedentemente stipulati, considerata la sussistenza di eventuali convenzioni urbanistiche.

### DESCRIZIONE

Il cespite in valutazione è costituito dal dismesso polo estrattivo denominato "Cava Casanova" per la produzione di argilla per laterizi, nell'area ricompresa tra via San Prospero, via Macero e la Fornace di Fosdondo in comune di Correggio (RE). L'attività estrattiva ha avuto termine ad ottobre 2005 e attualmente il compendio si presenta, privo di edifici, forma trapezoidale e le caratteristiche morfologiche di area pianeggiante ricoperta di vegetazione ad alto fusto, disposta a cortina lungo il perimetro e per il maggior corpo da zona umida con uno specchio d'acqua. Risulta classificata dai vigenti strumenti urbanistici ad "Area di riequilibrio ecologico - A.R.E.", estesa per circa 7 ettari. Alla data della presente, il sottoscritto non è stato messo nelle condizioni, in assenza di specifica documentazione fornita dalla Committenza, di verificare l'avvenuto collaudo delle opere di ripristino previste per il recupero del sito ad area di riequilibrio ecologico (A.R.E.).

**Stato occupazionale** LIBERO **Attuale destinazione** ZONA UMIDA

### CONSISTENZA DEL CESPITE IN VALUTAZIONE

Per quanto desunto dalle cartografie catastali recuperate e per quanto prescritto dal vigente PRG del comune di Correggio, la consistenza del cespite in valutazione risulta come da schema sotto riportato

Mappale	Superficie fondiaria		Biolche Reggiane (1bb = 2.922,25 mq)	
196	mq	4.292,00	bb	1,47
222	mq	69.783,00	bb	23,88
<b>Totale</b>	mq	<b>74.075,00</b>	bb	<b>25,35</b>

"UNIECO S.C.R.L. - CORREGGIO CAVA CASANOVA"

Perizia: Attestazione congruità valore cespite in via Macero in Correggio (RE)

Data: 07.02.2018



### CRITERIO DI VALUTAZIONE

Al fine della determinazione del valore dei cespiti oggetto della presente il sottoscritto riporta di seguito i fattori che hanno determinato la valutazione attraverso l'analisi urbanistica e commerciale che nel particolare ha evidenziato:

- l'assenza di capacità edificatoria
- la destinazione urbanistica prevista dalle norme dei vigenti strumenti urbanistici;
- l'attuale recupero a zona umida;

Il sottoscritto per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno in esame, tenuto conto che i V.A.M. (Valori Agricoli Medi) porterebbe per la qualità di incolto Sterile a € 3.500,00/Ha., considerato il terreno in esame e quanto sopra evidenziato, attribuisce un valore unitario di €/mq. 0,27 in ragione della superficie complessiva che questo esprime.

Mappali	Superficie fondiaria	Valore unitario	Valore complessivo
196, 197	mq 74.075,00	€/mq 0,27	€ 20.000,25
		Arrotondamento	€ - 0,25
		Valore terreno	€ 20.000,00
		Valore terreno alla biolca reggiana (arrotondato)	€ 789,00 alla bb

### CONCLUSIONI

Il sottoscritto, in considerazione di quanto sopra analizzato, tenuto conto della procedura liquidatoria nella quale Unieco s.c. è inserita, tenuto conto delle peculiarità del cespite, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale, della destinazione urbanistica e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, **ATTESTA** il valore commerciale del cespite in perizia in Euro 20.000,00 (diconsi euro ventimila/00) rimarcando che, alla data della presente, il sottoscritto non è stato messo nelle condizioni, in assenza di specifica documentazione fornita dalla Committenza, di verificare l'avvenuto collaudo delle opere di ripristino previste per il recupero del sito ad area di riequilibrio ecologico (A.R.E.).

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto

Reggio Emilia, 07.02.2018

geom. Alessandro Rizzi

Allegati alla presente:

1. Estratto di mappa catastale;
2. Visure catastali;
3. Inquadramento dell'area rispetto al contesto;
4. Tabelle Valori Agricoli Medi (VAM) annualità 2017;



Repertorio n. 5.673

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA  
REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Gino Baja Guarienti, notaio in Scandiano, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, CERTIFICO

che il signor:

- RIZZI ALESSANDRO, nato a Viadana il giorno 18 aprile 1967, domiciliato a Reggio Emilia in Via Manicardi n. 10, codice fiscale RZZ LSN 67D18 L826G, geometra, della cui identità personale io notaio sono certo, il quale ha chiesto di asseverare con giuramento la sopraestesa perizia, da me ammonito ai sensi di legge, ha prestato giuramento di rito pronunciando la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità" ed ha quindi sottoscritto in mia presenza la medesima perizia.

Scandiano, Piazza Boiardo n. 1, il giorno uno marzo duemiladiciotto (1/3/2018).

*Gino Baja Guarienti*





## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/02/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CORREGGIO ( Codice: D037)</b>
	<b>Provincia di REGGIO NELL'EMILIA</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 48 Particella: 196</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	48	196		-	INCOLT PROD U	42 92	BQB; DN4R		Euro 0,44	<b>FRAZIONAMENTO del 12/12/2008 protocollo n. RE0232133 in atti dal 12/12/2008 (n. 232133.1/2008)</b>
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>				

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in REGGIO NELL'EMILIA	00301010351*	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/12/2004 protocollo n. RE0051514 in atti dal 07/04/2010 Registrazione: UU Sede: REGGIO NELL'EMILIA n: 7483 del 23/12/2004 VERBALE DI ASSEMBLEA REP. 85256 (n. 3921.1/2010)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/02/2018

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CORREGGIO ( Codice: D037)</b>
	<b>Provincia di REGGIO NELL'EMILIA</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 48 Particella: 197</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	48	197		-	INCOLT PROD U	6	97	83	BQB; DN4R		Euro 7,21	<b>FRAZIONAMENTO del 12/12/2008 protocollo n. RE0232133 in atti dal 12/12/2008 (n. 232133.1/2008)</b>
<b>Notifica</b>								<b>Partita</b>				

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in REGGIO NELL'EMILIA	00301010351*	(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/12/2004 protocollo n. RE0051514 in atti dal 07/04/2010 Registrazione: UU Sede: REGGIO NELL'EMILIA n: 7483 del 23/12/2004 VERBALE DI ASSEMBLEA REP. 85256 (n. 3921.1/2010)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



CAVA FOSDONDO 2

CAVA CASANOVA

CAVA CAFFAGNI / LANTERNA



- Regione Agraria n. 1: Montagna tra l'Alto Enza e Alto Dolo.  
Comuni di: Ventasso, Villaminozzo.
- Regione Agraria n. 2: Montagna tra Medio Enza e Dolo.  
Comuni di: Carpineti, Castelnovo ne' Monti, Toano, Vetto.
- Regione Agraria n. 3: Colline tra Enza e Secchia.  
Comuni di: Albinea, Baiso, Casalgrande, Casina, Castellarano, Canossa, Quattro Castella, San Polo d'Enza, Scandiano, Vezzano sul Crostolo, Viano.
- Regione Agraria n. 4: Bassa reggiana.  
Comuni di: Boretto, Brescello, Cadelbosco di Sopra, Campagnola Emilia, Campegine, Castelnovo di Sotto, Fabbrico, Gattatico, Gualtieri, Guastalla, Luzzara, Novellara, Poviglio, Reggiolo, Rio Saliceto, Rolo.
- Regione Agraria n. 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.
-



**QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI  
COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA ANNO 2017**  
(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
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		8.400,00	21.400,00	43.700,00	46.600,00	41.700,00	48.000,00
Seminativo arborato irriguo		8.400,00	21.400,00	43.700,00	46.600,00	41.700,00	48.000,00
Prato	3.400,00	5.200,00	7.000,00		14.000,00		
Prato coltivato		6.000,00					
Prato arborato							
Prato irriguo			22.500,00	45.600,00	48.700,00	44.100,00	49.200,00
Prato arborato irriguo			22.500,00	45.600,00	48.700,00	44.100,00	49.200,00
Pascolo	2.100,00	2.500,00	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 floreale							
Orto irriguo a coltura floreale							
Risaia							
Vivaio							
Vivaio a coltura floreale							
Vigneto	9.000,00	14.500,00	44.600,00	48.800,00			56.400,00
Vigneto irriguo			46.600,00	51.100,00	56.000,00	50.100,00	59.000,00
Vigneto D. O. C.			52.000,00	60.000,00			64.800,00
Vigneto irriguo D. O. C.			54.500,00	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)			29.400,00	44.600,00	51.500,00	47.400,00	52.000,00
Frutteto di pomacee							
ad alta densità (5)							
Frutteto irriguo di pomacee							
ad alta densità (5)			34.400,00	50.700,00	58.200,00	49.100,00	60.600,00



Il Presidente  
Cons. Alessio Mammi

**IL SEGRETARIO**  
Dott. Agr. Giuseppe Rasori

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI  
COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA ANNO 2017  
(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)							
Frutteto irriguo di drupacee a bassa o media densità (6)			29.400,00	43.900,00	51.200,00	46.900,00	51.700,00
Frutteto di drupacee ad alta densità (6)							
Frutteto irriguo di drupacee ad alta densità (6)			35.300,00	54.100,00	64.600,00	54.000,00	62.300,00
Canneto							
Gelseto							
Pioppeto (7):							
da 0 a 3 anni			17.600,00	25.400,00	32.400,00	32.400,00	36.100,00
da 3 a 7 anni			20.600,00	28.700,00	41.100,00	41.100,00	39.400,00
oltre i 7 anni			24.500,00	31.800,00	51.900,00	51.900,00	43.800,00
Castagneto da frutto:							
governato	5.500,00	7.000,00	8.500,00				
degradato	2.500,00	2.800,00	4.500,00				
Castagneto da paleria	4.500,00	4.800,00	7.200,00				
Bosco ad alto fusto:							
da 0 a 20 anni	3.200,00	3.500,00	5.000,00				
da 20 a 40 anni	3.500,00	3.800,00	5.300,00				
oltre i 40 anni	4.000,00	4.300,00	5.800,00				
Bosco misto:							
governato	4.000,00	4.300,00	5.600,00				
degradato	2.200,00	2.300,00	3.600,00				
Bosco ceduo:							
governato	4.000,00	4.300,00	5.600,00				
degradato	2.200,00	2.300,00	3.600,00				
Coltivo abbandonato	1.700,00	3.600,00	5.200,00	15.900,00	16.900,00	16.900,00	17.100,00
Incolto produttivo	1.600,00	2.600,00	3.800,00	5.900,00	6.200,00	6.200,00	6.300,00
Incolto sterile	1.200,00	1.500,00	2.000,00	3.200,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00

Il Presidente  
Cons. Alessio Mammi




IL SEGRETARIO  
Dott. Agr. Giuseppe Rasori



- 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 le pomacee 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 aperta: riduzione del 30% dei valori indicati in tabella