

FRONTESPIZIO PROTOCOLLO

Protocollo n. 22440 del 03/11/2025

Classificazione 06/05 Fascicolo 23/2010

Oggetto: VALUTAZIONE PORZIONE DI AREA DESTINATA A VERDE PUBBLICO SITO IN LOC. CASALGRANDE ALTO VIA DAVID SASSOLI, CENSITO AL FOGLIO 23 PARTICELLA 928. PERIZIA DI STIMA.

Con la presente si consegna copia analogica a stampa, tratta, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3/bis, comma 4/bis ed all'art. 23 del D.Lgs 82/2005, dal documento informatico sottoscritto con firma digitale, predisposto e conservato presso l'Amministrazione in conformità al D.Lgs. 82/2005 (C.A.D.) identificato con HASH, indicato/i in calce, dell'atto in oggetto e dei suoi allegati.

IL PUBBLICO UFFICIALE

mappa.pdf

8CD5D72372A288B4A2A0D908A0A37BA2D2E8E994DDF9F484E46D55CF047D7DAE3576865C1970F24919BC6F0F74581656837E2B793CA58382BAA2E5D0E9816052

visura.mapp.928.pdf

62A5CA232D0202847A0D7F9A929383B72FD92C4EB0D126158521B598CD96C697F4536219E98B1A92C07D75EC1587E22FB0BFA1F6925ADCE68702F0242EA8F192

Perizia.verde.ZNI18.pdf.p7m

E72175CBC2095A90FB19EAC28FCE38CA1C696DD1B13A8D5C26CA572274D44C8F649E6DABEBD9AF94E34B218F471A2303D815BF501C29B9FB8A3B8E0446B969F0



Comune di Casalgrande

Piazza Martiri della Libertà, 1 – 42013 Casalgrande (RE)

Tel. 0522 998511 Fax 0522 841039

protocollo@comune.casalgrande.re.it Pec: casalgrande@cert.provincia.re.it

www.comune.casalgrande.re.it Cod. fisc. e P. Iva 00284720356

SETTORE LAVORI PUBBLICI
LAVORI PUBBLICI

PERIZIA DI STIMA

**OGGETTO: Valutazione porzione di area destinata a verde pubblico
sito in loc. Casalgrande Alto via David Sassoli, censito
al foglio 23 particella 928**



PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Arch. Salvatore D'Amico, in qualità di Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Casalgrande, redige la stima del terreno di proprietà comunale destinata

a verde pubblico derivante dalle aree di cessione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato ZNI/18A. La presente stima è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

In data 20/10/2025 il sottoscritto ha eseguito un sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi ed esprimere un giudizio di stima teso ad identificare il valore dell'area in rapporto all'attuale destinazione attribuitagli dello strumento urbanistico vigente e all'effettiva consistenza dell'immobile.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile in oggetto è identificato al catasto terreni del Comune di Casalgrande al Foglio 23 Particella 928 ed ha una superficie catastale pari a mq 2.008,00. Nel compendio oggetto di valutazione rientra anche lo stradello di accesso all'area sopra identificata, avente una superficie di circa 150,00 mq, attualmente facente parte della particella 1086 e confinata tra le particelle: 1084, 1085, 928, 1115 e 1116.

CLASSIFICAZIONE DELL'AREA

L'area in oggetto è classificata dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Casalgrande, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.59 del 28/11/2016, come “Verde di protezione ambientale” art. 21.18 e “Sub-ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata” art. 21.5. Aree interessate da strumento attuativo PUA approvato “Zona di Nuovo Insediamento ZNI.18/A. Essa è compresa all'interno di un Progetto Unitario di iniziativa privata convenzionato, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.64 del 06/09/2010. Nello specifico il progetto unitario classifica l'immobile identificato con la particella 928 come verde pubblico e marciapiede in autobloccante, mentre la porzione di particella 1086 sopra descritta è classificata come marciapiede in autobloccante.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La particella 928 è un'area destinata a verde, attualmente caratterizzata da vegetazione spontanea, che per la sua collocazione (interclusa da altre particelle) e morfologia (notevole pendenza) risulta difficilmente fruibile al pubblico, la sua funzione, ad avvenuta sistemazione, sarebbe quella di semplice area verde piantumabile. La porzione di particella 1086, compresa tra le particelle: 1084, 1085, 928, 1115 e 1116, è destinata a percorso di accesso per i lotti edificabili identificati con le particelle 1084 e 1085 e per l'accesso all'area verde di cui alla particella 928. Lo stradello di accesso risulta ancora da realizzare e allo stato attuale non risulta identificato in loco.

CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione degli immobili è stata effettuata applicando il metodo comparativo e pertanto gli immobili in oggetto sono stati equiparati a similari per i quali sono noti i valori di compravendita, tenendo conto al contempo delle riduzioni di valore da applicare in ragione delle particolari condizioni geomorfologiche dell'oggetto e dello stato di fatto dello stesso che non ne consente un immediato realizzo se non dopo aver realizzato un'importante intervento di sistemazione e rimodellazione della scarpata attraverso anche l'asportazione del terreno di riporto recentemente depositato sul pendio per quanto riguarda la particella 928. Per quanto riguarda la porzione di particella 1086 si deve tenere in considerazione che sulla stessa deve essere realizzata la strada di accesso ai lotti di cui alle particelle 1084 e 1085 e che la stessa sarà gravata da servitù di passaggio a favore della particella 928. Inoltre sia la particella 928 che la porzione di particella 1086 saranno gravate dalla servitù di sottopassaggio per la realizzazione di una fognatura pubblica, a servizio degli edifici posti a monte degli immobili in oggetto identificati con le particelle 200, 201 e 203.

VALUTAZIONE AREA

Considerate le particolari caratteristiche degli immobili, la difficile fruibilità, se non dopo importanti interventi di rimodellazione della scarpata ed in generale la scarsa appetibilità data la loro ubicazione, lo scrivente, tenuto conto anche dei valori agricoli medi pubblicati dalla Regione Emilia Romagna per l'anno corrente, ritiene di attribuire un valore complessivo dell'area costituita dalla particella 928 (mq 2.008,00) e dalla porzione di particella 1086 (mq 150,00) interclusa tra i lotti edificabili, pari ad euro 35.000,00 a corpo e non a misura.

La valutazione è stata effettuata al netto del costo di frazionamento della porzione di particella 1086. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario sostenere i costi ed i tributi catastali per il frazionamento dell'area.

Il valore complessivo stimato del compendio a corpo e non a misura è pari a:
€ 35.000,00 (euro trentacinquemila/00).

IL TECNICO

Arch. Salvatore D'Amico



N=4937400

E=1637000

1 Particella: 928

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/10/2025

Dati della richiesta	Comune di CASALGRANDE (Codice:B893)
Catasto Terreni	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
	Foglio: 23 Particella: 928

INTESTATO

1	COMUNE DI CASALGRANDE sede in CASALGRANDE (RE)	00284720356*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 20/10/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	23	928		-	SEMIN ARBOR 2	20 08		Euro 12,44	Euro 15,56	FRAZIONAMENTO del 20/10/2008 Pratica n. RE0192747 in atti dal 20/10/2008 (n. 192747.1/2008)
Notifica				Partita						
Annotazioni				di immobile: SR						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:916 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:922 ; Foglio:23 Particella:923 ; Foglio:23 Particella:924 ; Foglio:23 Particella:925 ; Foglio:23 Particella:926 ; Foglio:23 Particella:927 ; Foglio:23 Particella:929 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/04/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CASALGRANDEsede in CASALGRANDE (RE)	00284720356*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 21/04/2020 Pubblico ufficiale CAPRINO GIUSEPPE Sede CASALGRANDE (RE) Repertorio n. 1815 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota presentata con Modello Unico n. 4998.1/2020 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 05/05/2020			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/10/2025

Situazione degli intestati dal 20/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SRL ITALCASA COSTRUZIONI EDILIsede in CASALGRANDE (RE)	00143030351*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 21/04/2020
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 20/10/2008 Pratica n. RE0192747 in atti dal 20/10/2008 (n. 192747.1/2008)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/10/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale		Agrario	
1	23	916		-	SEMIN ARBOR 2	1 77 28		Euro 109,87	Euro 137,34	Variatione del 20/10/2008 Pratica n. RE0192747 in atti dal 20/10/2008 (n. 192747.1/2008)	
Notifica				Partita							
Annotazioni				di stadio: comprende le particelle:917,918,919							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:917 ; Foglio:23 Particella:918 ; Foglio:23 Particella:919 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale		Agrario	
1	23	916		-	SEMIN ARBOR 2	76 81		Euro 47,60	Euro 59,50	FRAZIONAMENTO del 23/07/2008 Pratica n. RE0132000 in atti dal 23/07/2008 (n. 132000.1/2008)	
Notifica				Partita							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:198 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:917 ; Foglio:23 Particella:918 ; Foglio:23 Particella:919 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/10/2025

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/07/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SRL ITALCASA COSTRUZIONI EDILIsede in CASALGRANDE (RE)	00143030351*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 20/10/2008
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 23/07/2008 Pratica n. RE0132000 in atti dal 23/07/2008 (n. 132000.1/2008)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	23	198		-	SEMIN ARBOR 2	1 77 28		Euro 109,87	Euro 137,34	Variazione del 23/07/2008 Pratica n. RE0132000 in atti dal 23/07/2008 (n. 132000.1/2008)
Notifica				Partita						
Annotazioni				di stadio: comprende le particelle:617						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:617 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	23	198		-	SEMIN ARBOR 2	1 63 31		Euro 101,21 L. 195.972	Euro 126,51 L. 244.965	Impianto meccanografico del 16/06/1980
Notifica				Partita		4570				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/10/2025

Situazione degli intestati dal 17/05/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SRL ITALCASA COSTRUZIONI EDILIsede in CASALGRANDE (RE)	00143030351*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 23/07/2008
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 17/05/1990 Pubblico ufficiale GOVONI LUIGI Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 75123 - UR Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Registrazione n. 2958 registrato in data 06/06/1990 - Voltura n. 3191.A/1991 in atti dal 26/09/1991			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MARIANI Vitaliano nato a SAN MARTINO IN RIO (RE) il 10/05/1926	MRNVLN26E10I011V*	(1) Proprieta' 1/8 fino al 17/05/1990
2	MARIANI Fulvio nato a SAN MARTINO IN RIO (RE) il 17/10/1928	MRNFLV28R17I011E*	(1) Proprieta' 1/8 fino al 17/05/1990
3	COLIVA Liliana nata a REGGIO NELL'EMILIA (RE) il 19/05/1934	CLVLLN34E59H223R*	(30) Usufruttuario parziale fino al 17/05/1990
4	MARIANI Mariano nato a SAN MARTINO IN RIO (RE) il 15/09/1933	MRNMRN33P15I011V*	(1) Proprieta' 1/8 fino al 17/05/1990
5	MARIANI Giliola nata a SAN MARTINO IN RIO (RE) il 27/03/1937	MRNGLL37C67I011Y*	(1) Proprieta' 1/8 fino al 17/05/1990
6	VELLANI Romano nato a SAN MARTINO IN RIO (RE) il 22/11/1927	VLLRMN27S22I011K*	(1) Proprieta' 2/8 fino al 17/05/1990
7	VELLANI Giovanna nata a PARMA (PR) il 15/05/1963	VLLGNN63E55G337M*	(1) Proprieta' 1/8 fino al 17/05/1990
8	VELLANI Alberto nato a PARMA (PR) il 07/02/1966	VLLLRT66B07G337E*	(1) Proprieta' 1/8 fino al 17/05/1990
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 16/06/1980			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.