



COMUNE DI BIBBIANO  
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

SERVIZIO 3A GESTIONE DEL PATRIMONIO - ESPROPRI

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI**  
**Art. 58 L. 133/2008 convertito con modifiche in legge 6/8/2008 n. 133**

Sulla base della documentazione esistente presso gli archivi e uffici comunali;

Visti gli obiettivi dell'Amministrazione comunale individuati dalla programmazione finanziaria dell'Ente medesimo;

Dall'analisi e ricognizione del patrimonio comunale si individuano i seguenti immobili ricadenti nel territorio di competenza quali immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e pertanto suscettibili di dismissione ed alienazione (art. 58 commi 1 e 2 del Decreto-Legge 25/06/2008 n. 112 convertito con modifiche in Legge 6/8/2008 n. 133):

| <i>Numero identificativo</i> | <i>immobile</i>   | <i>dati catastali</i>              | <i>consistenza</i>  | <i>valorizzazione economica</i> | <i>destinazione urbanistica prevista dal P.S.C. e R.U.E.</i>   |
|------------------------------|---|------------------------------------|---|---------------------------------|--|
| 1                            | Area edificabile in via Fermi a Barco di Bibbiano                         | Foglio 13 mappale 522              | Superficie area 1.933 mq  | Euro 231.960                    | AC1 – Sub ambiti residenziali consolidati di impianto moderno (art. 33.1)  |
| 2                            | Terreni in Via Menozzi  | Foglio 29: mappale 408 mappale 406 | superficie aree: mq 334 mq 207 tot. mq 541  | Euro 32.460                     | AC5: sub ambiti residenziali radi e aree verdi da tutelare (art. 33.5)   |
| 3                            | Porzione di terreno in via Prampolini nell'area denominata "ex Consorzio" | Foglio 28 Mappale 386              | Superficie complessiva dell'area: mq 1350. Area interessata all'alienazione: circa mq 200 | Euro 6.000                      | Zona "AC5": sub ambiti residenziali radi e aree verdi da tutelare (art.33.5)   |
| 4                            | Porzione di terreno nella zona industriale di Corniano in via Longo       | Foglio 35 Mappale 633              | Superficie complessiva dell'area: mq 1657. Area interessata all'alienazione: circa mq 900 | Euro 27.000                     | Zona "AP1": sub ambiti consolidati per attività produttive di rilievo comunale ( art.36.1) Simbologia di metanodotto SNAM e relative fasce di rispetto (art. 41.3) |

*La valorizzazione economica di tali immobili è determinata nelle successive allegate perizie di stima predisposte dal responsabile del Servizio 3 A e dal Responsabile del 3° Servizio.*

*Per poter procedere ad alienare alcuni degli immobili di cui sopra si rendono necessarie delle preventive operazioni topografiche e catastali di frazionamento per l'individuazione precisa degli immobili oggetto di alienazione.*

L'approvazione del presente piano determina la conseguente classificazione dei beni sopraelencati come patrimonio disponibile nonché disposizione all'alienazione degli immobili stessi.

Il Responsabile del Servizio 3A  
f.to ing. iunior Tamagnini Ivan

**COMUNE DI BIBBIANO**  
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA  
SERVIZIO 3/A: GESTIONE DEL PATRIMONIO - ESPROPRI

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO PER L'ALIENAZIONE DEL LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE RESIDENZIALE SITO A BARCO DI BIBBIANO IN VIA E. FERMI**

**1) DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

L'immobile, di proprietà del Comune di Bibbiano è costituito da un appezzamento di terreno, coltivato a prato pianeggiante a forma trapezoidale pressoché regolare della superficie di mq. 1933 posto in Località BARCO di BIBBIANO (RE), con accesso su via E. Fermi, posto ad una quota superiore di circa 80/100 centimetri rispetto al piano viabile della stessa.

In particolare la particella oggetto di alienazione risulta allibrata nel CT al **foglio 13 particella 522**, qualità seminativo, classe 2, are 19 e ca. 33 R D. € 9,98; R A. € 15,47;

Confini: l'immobile confina:

- a nord con la particella 133 foglio 13 del catasto terreni del Comune di Bibbiano. (lato minore)
- ad est con la strada comunale via E. Fermi; (lato obliquo)
- a sud con le particelle 523, 524 e 525 foglio 13 del catasto terreni del Comune di Bibbiano; (lato maggiore) di proprietà del comune di Bibbiano;
- a ovest con il mappale 404 foglio 13 del catasto terreni del Comune di Bibbiano.

La particella oggetto di alienazione deriva tramite tipo frazionamento protocollo 2014/RE0131849 del 4/11/2014 a firma del geom. Diacci Fabio dal maggior corpo della particella n. 363 foglio 13 del catasto terreni pervenuta al Comune di Bibbiano attraverso atto a magistero Notaio Dottor Roberto Serino Rep. 84248 Racc. 9351 registrato a Guastalla in data 7.1.2014 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia in data 07.1.2014, numero d'ordine 164, numero 107 di formalità.

**2) DATI DIMENSIONALI**

L'immobile, sopradescritto, di proprietà del Comune di Bibbiano di forma trapezoidale pressoché regolare come già detto posto ad una quota superiore di circa 80/100 centimetri rispetto al piano viabile della stessa presenta le seguenti dimensioni:

- Lato nord mt. 49,50 circa (lato minore);
- Lato est mt. 35 circa (via e. Fermi) (lato obliquo)
- Lato sud mt. 60,75 circa (lato maggiore);
- Lato ovest mt. 29,75 circa;

**3) DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'immobile oggetto di alienazione ha secondo il PSC e RUE vigenti la seguente destinazione urbanistica:

| foglio | mappale | Destinazione Urbanistica   |
|--------|---------|--|
| 13     | 522     | AC1 – Sub ambiti residenziali consolidati di impianto moderno (art. 33.1)” |

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto, di diritto e nella consistenza in cui attualmente si trova con tutti gli oneri che ne derivano, servitù attive e passive, con la presenza delle reti tecnologiche di seguito indicate anche se prive di formale apposizione di servitù e di precisa individuazione grafica.

#### **4) SERVITU'**

L'immobile risulta di proprietà del Comune di Bibbiano, libero da locazioni e da iscrizioni ipotecarie passive fermo restando il trasferimento all'acquirente di ogni e qualsiasi ulteriore servitù attiva e passiva (ivi comprese quelle esistenti di fatto anche se non formalizzate, registrate e trascritte) gravanti sull'immobile oggetto di alienazione.

In particolare sul tutto il lato est prospiciente via E. Fermi entro una fascia di circa 5/6 metri dalla stessa e più o meno parallelamente sono presenti le seguenti servitù (servitù non formalizzate, registrate e trascritte):

1. Conduttura Gas di pertinenza Iren s.p.a. - Iren Emilia di bassa pressione al servizio degli immobili del C.d. 18 profondità mt. 1,00/1.20 circa
2. Linea aerea per illuminazione pubblica di via E. Fermi di competenza Soc. Enel So.l.e. spa, completa di palo in cemento dotato di pastorale con punto luce n. 325;
3. fognature Comunali acque bianche e acque nere ad una profondità di circa mt. 0,50 dal piano di campagna, in doppia conduttura affiancata PVC DN 400 diametro mt. 0,40 provenienti dalla via di accesso al C.d. 18, che si uniscono lungo il tracciato in unica conduttura PVC DN 400, diametro mt. 0,40; pozzetto di ispezione in cemento circa mt.1,20 x 1,20 con coperchio in ghisa posto a circa tre metri dal confine Nord e finale allacciamento alla fognatura di via E. Fermi attraverso sifone Firenze in pozzetto dotato di coperchio in ghisa;

Tutte tali servitù, anche se non formalizzate, registrate e trascritte, dovranno essere mantenute in essere ed in funzione e l'Aggiudicatario non potrà vantare per questi motivi oneri, spese e riduzioni del prezzo. Qualora l'aggiudicatario intenda modificare o spostare il tracciato di tali impianti e servizi pubblici lo potrà fare a suo totale onere e spese previa autorizzazione da parte degli enti proprietari delle infrastrutture medesime.

All'interno del lotto sono presenti quattro pali di illuminazione pubblica collegati tra loro da apposita conduttura interrata, e relativi pozzetti con inseriti i relativi dispersori di messa a terra allacciati con linea elettrica all'impianto di illuminazione dell'adiacente comparto edilizio c.d. 18. Prima della stipula del rogito di vendita il Comune di Bibbiano provvederà a sue spese a rimuovere tali 4 punti luminosi e relativa linea elettrica mentre non verranno rimossi i plinti di sostegno dei pali, i relativi pozzetti e tubazioni interrate e dispersori di messa a terra. Tali opere pertanto verranno trasferite all'aggiudicatario in tale stato finale.

#### **5) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

La valorizzazione economica dell'area edificabile in via E. Fermi in Barco di Bibbiano foglio 13 particella 522, qualità seminativo, classe 2, are 19 e ca. 33 è stata stimata raffrontando le caratteristiche di tale immobile, la relativa posizione e potenzialità edificatoria con i valori di mercato di aree edificabili simili tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, tenuto anche conto:

- delle considerazioni sopraesposte;
- della collocazione e localizzazione dell'area;
- della giacitura dell'area a piano campagna con terreno naturale;
- della completezza delle opere di urbanizzazione presenti in zona;
- delle servitù esistenti ed imposte;
- di fattori intrinseci ed estrinseci;

- attuale crisi del mercato edilizio, scarsa richiesta di aree fabbricabili, elevato numero di immobili di recente costruzione invenduti sul territorio e della relativa diminuzione dei prezzi di mercato;
- nessuna manifestazione di interesse pervenuta alla precedente gara di alienazione del medesimo terreno esperita nel corso del 2015 andata deserta nonostante l'ampia informazione e la pubblicazione del relativo bando per un prezzo a base di gara di euro 231.960;

si ritiene pertanto di stimare

il valore di mercato dell'appezzamento di terreno posto in BARCO di BIBBIANO (RE), con accesso su via E. Fermi, già descritto, individuato nel Catasto Terreni del Comune di Bibbiano al foglio 13 particella 522, qualità seminativo, classe 2, are 19 e ca. 33 R D. € 9,98; R A. € 15,47 avente una superficie complessiva di mq. 1.933, a corpo in complessivi Euro 231.960,00.

Bibbiano 9 dicembre 2016

Il Responsabile del Servizio 3A  
f.to ing. iunior Tamagnini Ivan

**COMUNE DI BIBBIANO**  
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA  
SERVIZIO 3/A: GESTIONE DEL PATRIMONIO - ESPROPRI

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO PER L'ALIENAZIONE DI DUE LOTTI IN  
ZONA "VERDE PRIVATO" SITI IN BIBBIANO VIA S. MENOZZI"**

**1) DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

Gli immobili oggetto di alienazione di proprietà del COMUNE DI BIBBIANO di cui alla presente perizia consistono in DUE lotti rappresentati come di seguito:

LOTTO "A" costituito da:

area allibrata nel C.T. del Comune di Bibbiano al foglio 29 particella 406 qualità sem. irr. arb. classe 1, are 02 e ca. 07, RD. € 1,80; R A. € 2.08;

LOTTO "B" costituito da:

area allibrata nel C.T. del Comune di Bibbiano al foglio 29 particella 408 qualità sem. irr. arb. classe 1, are 03 e ca. 34, RD. € 2,90; R A. € 3,36.

In dettaglio, l'immobile, oggetto di alienazione denominato LOTTO "A" è costituito da un'area allibrata nel C.T. del Comune di Bibbiano al foglio 29 particella 406 costituita da un appezzamento di terreno naturale, incolto, pianeggiante da livellare, a forma regolare rettangolare, privo di recinzione sul lato ovest, recinzione con le proprietà private sui rimanenti lati, lotto intercluso della superficie di mq. 207 posto in BIBBIANO (RE),

Confini:

- a nord con il mappale 76 foglio 29 del catasto del Comune di Bibbiano;
- ad est con il mappale 390 foglio 29 del catasto del Comune di Bibbiano
- a sud con il mappale 407 foglio 29 del catasto del Comune di Bibbiano;
- a ovest con il mappale 286 foglio 29 del catasto del Comune di Bibbiano.

Il lotto in esame di forma rettangolare ha i lati con circa le seguenti dimensioni:

- lato nord ml. 12,20 in corrispondenza del mappale 76 foglio 29;
- lato est ml. 16,80 in corrispondenza del mappale 390 foglio 29;
- lato sud ml. 12,27 in corrispondenza del mappale 407 foglio 29;
- lato ovest ml. 16,98 sul confine con il mappale 286 foglio 29;

In dettaglio, l'immobile, oggetto di alienazione denominato LOTTO "B" è costituito da un'area allibrata nel C.T. del Comune di Bibbiano al foglio 29 particella 408 costituita da un appezzamento di terreno naturale, incolto, pianeggiante da livellare a forma regolare rettangolare, privo di recinzione sul lato ovest, recinzione con le proprietà private sui rimanenti lati, lotto intercluso della superficie di mq. 334 posto in BIBBIANO (RE),

Confini:

- a nord con il mappale 407 foglio 29 del catasto terreni del Comune di Bibbiano;
- ad est con il mappale 367 foglio 29 del catasto terreni del Comune di Bibbiano
- a sud con il mappale 419 foglio 29 del catasto terreni del Comune di Bibbiano;
- a ovest con il mappale 286 foglio 29 del catasto terreni del Comune di Bibbiano.

Il lotto in esame di forma rettangolare ha i lati con circa le seguenti dimensioni:

- lato nord ml. 12,32 in corrispondenza del mappale 407 foglio 29;
- lato est ml. 27.02 in corrispondenza del mappale 367 foglio 29;
- lato sud ml. 12,43 in corrispondenza del mappale 419 foglio 29;
- lato ovest ml. 27,03 sul confine con il mappale 286 foglio 29;

Le particelle oggetto di alienazione sono attraversate longitudinalmente in direzione sud – nord, da condotta fognaria realizzata con tubi in PVC DN 250, che raccoglie le acque miste del quartiere di via Sante Menozzi ad una profondità di circa mt. 1,10 dal piano di campagna, localizzata in specifica planimetria agli atti dell'ufficio tecnico comunale.

## 2) DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili sopra hanno destinazione urbanistica secondo il PSC e RUE vigenti: sub ambiti residenziali radi e aree verdi da tutelare (art. 33.5)

## 3) SERVITU'

Gli immobili sono considerati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, come spettanti al Comune di Bibbiano con garanzia di piena proprietà e libertà da ipoteche ed altri oneri pregiudizievoli, con le relative accessioni e pertinenze, vincoli, diritti, oneri, servitù di qualsiasi specie, apparenti e non apparenti, azioni e ragioni. Fermo restando il trasferimento all'acquirente di ogni e qualsiasi ulteriore servitù attiva e passiva in favore del o gravante sull'immobile oggetto di alienazione.

Le particelle oggetto di alienazione sono attraversate longitudinalmente in direzione sud – nord, da condotta fognaria realizzata con tubi in PVC DN 250, che raccoglie le acque miste del quartiere di via Sante Menozzi ad una profondità di circa mt. 1,10 dal piano di campagna, localizzata in specifica planimetria agli atti dell'ufficio tecnico comunale.

Su tali lotti di terreno, in sede di rogito, dovrà essere formalizzata e costituita specifica servitù di scolo e per il passaggio di condutture e/o posa di apparecchiature e pozzetti d'ispezione a favore del Comune di Bibbiano (nonché dei suoi successori ed aventi causa) del seguente tenore :

### Art. 1

*Il personale del Comune di Bibbiano, di altri enti cui il Comune stesso abbia delegato o affidato la gestione delle fognature, o chi per esso, avrà libero accesso ai terreni interessati con mezzi d'opera necessari per le operazioni di sorveglianza, manutenzione ed eventuali riparazioni occupando per tutto il tempo occorrente l'area necessaria all'esecuzione dei lavori;*

### Art. 2

*I proprietari dell'area potranno effettuare nell'area interessata dalle linee stesse coltivazioni stagionali di qualsiasi tipo, ma non costruire fabbricati od altre opere, o eseguire piantagioni (coltivazioni piante ad alto fusto) o comunque destinarla a deposito permanente di materiali pesanti.*

*I proprietari dell'area riconoscono che la tubazione, i manufatti e le apparecchiature e le opere sussidiarie relative, sono e rimarranno proprietà del Comune di Bibbiano che avrà pertanto anche la facoltà di rimuoverle, e riconoscono pure che l'importanza primaria e la natura di pubblica utilità dell'impianto non ne consente modifiche future a loro richiesta. Le eventuali costruzioni autorizzate e le piantagioni ad alto fusto, comunque dovranno essere mantenute alla distanza di ml. 5 dall'asse delle condotte.*

*La servitù è costituita per una striscia di terreno di un metro e mezzo da asse tubazione, da ciascun lato, (tre metri complessivi). L'asse della tubazione e la localizzazione della servitù risultano identificate da apposita planimetria quotata allegata.*

### Art. 3

*I proprietari dell'area riconoscono fin d'ora la facoltà al Comune di Bibbiano, agli altri enti cui il Comune stesso abbia delegato o affidato la gestione delle fognature, o chi per esso di effettuare prese di allacciamento e di modificare le caratteristiche d'esercizio, i pozzetti, gli scarichi, ed inoltre in particolare:*

*A) ad eseguire lo scavo e l'interramento ad una profondità media variabile da ml 1.00 - 1.50 di tubazioni del materiale e diametro necessario convoglianti acque fognarie, nonché le opere sussidiarie e di sicurezza che dovessero rendersi necessarie per il perfetto funzionamento e la manutenzione dell'impianto,*

*B) a costruire eventuali pozzetti delle dimensioni necessarie,*

*C) ad installare apparecchi di sfiato e cartelli segnalatori,*

*Il personale del Comune di Bibbiano, di altri enti cui il Comune stesso abbia delegato o affidato la gestione delle fognature, o chi per esso, avrà libero accesso ai terreni interessati con mezzi d'opera necessari per le operazioni di tracciamento e costruzione della linea e per la successiva sorveglianza, manutenzione ed eventuali riparazioni occupando per tutto il tempo occorrente l'area necessaria all'esecuzione dei lavori;*

*Nessun indennizzo o risarcimento verrà concesso per eventuali danni provocati per l'accesso ai fondi, ai frutti pendenti ed alle piantagioni alle colture, alle recinzioni, siepi vive o quant'altro in relazione a quanto previsto agli articoli precedenti, non solo relativamente all'area asservita di mt . 3,00 di cui all'art. 2 ma per tutta l'area oggetto della presente compravendita.*

### Art. 4

*La costituzione della servitù di cui al presente atto, perdurerà per tutto il tempo di esercizio dell'impianto, rimane stabilita, in comune accordo, gratuitamente e senza indennizzi di sorta per condotta, opere, pozzetti od impianti o quant'altro.*

*I proprietari dell'area si obbligano sin d'ora, sotto la propria personale responsabilità, a tenere sollevata ed indenne il Comune di Bibbiano per ogni caso di molestia o evizione di fronte a quanti potessero in futuro, eventualmente vantare diritti sia sui fondi.*

### Art. 5

*La servitù di cui trattasi è concessa anche per conto degli aventi diritto e successori nei diritti reali sui terreni in oggetto e viene confermata perpetua.*

### Art. 6

*I proprietari dell'area nel caso di vendita, permuta, passaggio o cessione totale o parziale, od in qualunque altro modo avvenendo cambiamento di proprietà, si obbliga a comunicarlo al Comune di Bibbiano ed a fare osservare al nuovo proprietario l'onere di mantenere fedelmente gli impegni da essa assunti con il presente atto*

## 4) OBBLIGHI E ONERI A CARICO DEGLI ACQUIRENTI

*Il contratto di vendita dovrà contenere le seguenti clausole condizioni, modalità e obblighi del seguente o di analogo tenore che gravano sull'acquirente e sugli aventi causa:*

- 1. le recinzioni tra confini privati e con aree pubbliche, potranno essere realizzate esclusivamente con rete metallica e paline infisse nel terreno escludendo muretti di recinzione di qualsiasi genere;*
- 2. oltre alla recinzione di cui sopra, è consentita all'interno della stessa la piantumazione di siepi vive,*
- 3. le quote del terreno dei lotti, risultante dalla sistemazione dello stesso, non dovranno essere superiori a quelle in fregio corrispondenti, del parco pubblico esistente sul mappale 286 foglio 29;*

## 5) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Considerato che il grado di appetibilità dei beni oggetto della presente perizia in base:

- alla collocazione e localizzazione e posizione globale dell'area, ricompresa tra lotti di edificabili residenziali ed edificati ad est, Via Sante Menozzi e il relativo parcheggio a sud, aree attrezzate a parco pubblico ad ovest, e lotto edificabile residenziale non edificato a nord;
- alle servitù esistenti e introdotte dal bando di alienazione, come sopradescritte,



- delle clausole, condizioni, modalità e obblighi che graveranno sull'acquirente e sugli aventi causa successivamente all'acquisto, stabiliti dalla apposita determinazione, e che l'atto pubblico di alienazione degli immobili dovrà contenere;
- alla giacitura;
- alle opere di urbanizzazione presenti in zona ed all'interno dell'area;
- a fattori intrinseci ed estrinseci simili per tutti i lotti oggetto di perizia, si restringa ad una zona molto limitata, circoscritta ai proprietari delle aree edificate limitrofe;

Fatte le dovute valutazioni in merito a quanto sopra espresso ed ai parametri relativi ai prezzi di mercato per compravendite di immobili aventi le medesima destinazioni d'uso, con caratteristiche uguali o simili e del valore di aree simili poste nella stessa zona,

dato atto che i lotti di terreno analoghi ed adiacenti (mappali 407, 419 e 421 foglio 29) a quelli oggetto della presente perizia sono stati oggetto di alienazione nel corso del 2010 con un prezzo a base di gara pari a 60 euro/mq;

Ritenuto, per le motivazioni di cui sopra, di confermare tale prezzo come valore di mercato dei due lotti di terreno oggetto della presente stima;

si ritiene pertanto di stimare

il valore di mercato dell'appezzamento di terreno LOTTO "A" (mappale 406 foglio 29 della superficie di mq 207) nel seguente modo:  $60 \text{ Euro /mq} \times 207 \text{ mq} = \text{euro } 12.420,00$

il valore di mercato dell'appezzamento di terreno LOTTO "B" (mappale 408 foglio 29 della superficie di mq 334) nel seguente modo:  $60 \text{ Euro /mq} \times 334 \text{ mq} = \text{euro } 20.040,00$

La somma dei valori di mercato delle aree oggetto di alienazione ammonta ad EURO 32.460,00.

Bibbiano 9 dicembre 2016

Il Responsabile del Servizio 3A  
f.to ing. iunior Tamagnini Ivan

**COMUNE DI BIBBIANO**  
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA  
3° SERVIZIO: ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO - AMBIENTE

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO PER L'ALIENAZIONE DI PORZIONE DI TERRENO SITO IN VIA PRAMPOLINI (AREA EX CONSORZIO AGRARIO)**

DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di alienazione, di proprietà del Comune di Bibbiano è costituito da una porzione di 200 mq del terreno (individuato catastalmente al foglio 28 mappale 386) della superficie complessiva di mq. 1350 sito a Bibbiano in via Prampolini (area ex Consorzio Agrario).

In particolare l'immobile oggetto di alienazione sarà frazionato prima della formulazione del bando gara per una superficie di mq 200 dal corpo della attuale particella 386 foglio 28, Ente Urbano, posta in fregio al Rio Enzola, corso d'acqua iscritto nelle Acque Pubbliche (acque tutelate) di competenza regionale.

Confini:

- a nord e a ovest con quota frazionale residua del mappale 386 foglio 28 del catasto – ente urbano del Comune di Bibbiano;
- ad est con Corso d'acqua Pubblico di competenza regionale Rio Enzola e particella 68 foglio 28;
- a sud con il mappale 385 foglio 28 del catasto – ente urbano del Comune di Bibbiano.

La porzione di terreno oggetto della presente stima ha forma quasi rettangolare irregolare, con confine lato irregolare in corrispondenza con il Rio Enzola e avrà secondo più precise risultanze, di frazionamento una superficie di mq. 200 con un lato maggiore di circa mt. Mt. 40 e un lato minore di circa mt. 5

DESTINAZIONE URBANISTICA

La porzione di terreno oggetto della presente stima ha la seguente destinazione urbanistica secondo il PSC e RUE vigenti:

| foglio | mappale   | Destinazione Urbanistica   |
|--------|---|--|
| 28     | 386<br>parte nord di mq.<br>900 da frazionare<br>come sopra<br>identificata | Zona "AC5": sub ambiti residenziali radi e aree verdi da tutelare (art.33.5) |

Le discipline urbanistiche applicabili sono pertanto:

- quella individuata dalle zonizzazioni e dagli articoli delle Norme Urbanistiche ed Edilizie del PSC e RUE vigenti,
- quelle derivanti dall'adiacenza del corso d'acqua pubblica di competenza regionale Rio Enzola, salva ogni eventuale ulteriore disposizione desumibile da strumenti di pianificazione sovraordinati.

## SERVITU'

La porzione di terreno oggetto della presente stima è considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come spettante al Comune di Bibbiano con garanzia di piena proprietà e libertà da ipoteche ed altri oneri pregiudizievoli, con le relative accessioni e pertinenze, vincoli, diritti, oneri, servitù di qualsiasi specie, apparenti e non apparenti, azioni e ragioni e vincoli derivanti dall'adiacente corso d'acqua pubblica di competenza regionale Rio Enzola, fermo restando il trasferimento all'acquirente di ogni e qualsiasi ulteriore servitù attiva e passiva in favore del o gravante sull'immobile oggetto di alienazione.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Pertanto tenuto conto:

- delle considerazioni sopraesposte;
- della particolare collocazione e localizzazione dell'area;
- della giacitura;
- delle opere di urbanizzazione presenti in zona;
- delle servitù esistenti;
- di fattori intrinseci ed estrinseci;
- del valore di aree simili poste nella stessa zona;
- delle destinazioni urbanistiche del PSC vigente
- della interclusione di tale porzione di terreno
- della ridotta appetibilità di tale porzione di terreno, ristretta e circoscritta ai proprietari delle aree edificate limitrofe;

si ritiene stimare

il valore di mercato della porzione di terreno oggetto della presente stima come sopra descritto, da frazionarsi prima della formulazione del bando gara per una superficie di mq 200 (dal corpo della attuale particella 386 foglio 28, catasto – ente urbano), posto in fregio al Rio Enzola, corso d'acqua iscritto nelle Acque Pubbliche (acque tutelate) di competenza regionale, in base alla zonizzazione "AC5": sub ambiti residenziali radi e aree verdi da tutelare (art.33.5), risultante secondo PSC e RUE vigenti su tale particella, sita a BIBBIANO in via Prampolini (area ex Consorzio Agrario), in complessivi Euro 6.000,00 corrispondente ad prezzo a mq di euro 30,000.

Bibbiano 9 dicembre 2016

Il Responsabile del 3° Servizio  
f.to geom. Caminati Daniele

**COMUNE DI BIBBIANO**  
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA  
3° SERVIZIO: ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO - AMBIENTE

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO PER L'ALIENAZIONE DI PORZIONE DI TERRENO SITO IN VIA LONGO A CORNIANO**

DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di alienazione, di proprietà del Comune di Bibbiano è costituito da una porzione di 900 mq del terreno (individuato catastalmente al foglio 35 mappale 633) della superficie complessiva di mq. 1657 sito in località Corniano di Bibbiano in via Longo all'interno della zona artigianale industriale di Corniano.

In particolare la porzione di terreno oggetto della presente stima dovrà essere frazionata prima della formulazione del bando gara per una superficie di mq 900 dal corpo della attuale particella 633 foglio 35, qualità seminativo irriguo arborato, classe 1, are 16 e ca. 57 R D. € 14,46; R A. € 16,69, corrispondente su tale particella, alla localizzata zonizzazione "AP1": sub ambiti consolidati per attività produttive di rilievo comunale ( art.36.1) con soprastante Simbologia di metanodotto SNAM e relative fasce di rispetto, secondo il PSC e RUE vigenti .

Confini:

- a nord con il mappale 627 foglio 35 del catasto terreni del Comune di Bibbiano; (strada)
- ad est con i mappali 751 foglio 35 del catasto – ente urbano del Comune di Bibbiano;
- a sud con quota frazionale residua del mappale 633 foglio 35 del catasto terreni del Comune di Bibbiano;
- a ovest con il mappale 310 foglio 35 del catasto terreni del Comune di Bibbiano (strada)

La porzione di terreno oggetto della presente stima è di forma quasi rettangolare regolare, con confine arrotondato sul lato nord-ovest (curva stradale) e avrà secondo più precise risultanze, di frazionamento una superficie di mq. 900 con un lato maggiore di circa mt. Mt. 46 e un lato minore di circa mt. 20.

DESTINAZIONE URBANISTICA

La porzione di terreno oggetto della presente stima ha la seguente destinazione urbanistica secondo il PSC e RUE vigenti:

| foglio | mappale                                       | Destinazione Urbanistica  |
|--------|---|---|
| 35     | 633<br>parte nord di mq.<br>900 da frazionare | Zona "AP1": sub ambiti consolidati per attività produttive di rilievo comunale ( art.36.1). Simbologia di metanodotto SNAM e relative fasce di rispetto (art. 41.3) |

SERVITU'

La porzione di terreno oggetto della presente stima è considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come spettante al Comune di Bibbiano con garanzia di piena proprietà e libertà da ipoteche ed altri oneri pregiudizievole, con le relative accessioni e pertinenze, vincoli, diritti, oneri, servitù di qualsiasi specie, apparenti e non apparenti, azioni e ragioni.

Fermo restando il trasferimento all'acquirente di ogni e qualsiasi ulteriore servitù attiva e passiva in favore del o gravante sull'immobile oggetto di alienazione, l'immobile medesimo è gravato:

- a) da servitù di metanodotto (conduttura SNAM DN 100 - 4"- dotata di protezione che attraversa il lotto in posizione centrale da sud a nord) costituita a favore della SNAM - S.p.a. ed a carico degli originari mappali 3210, 3355 e 3358, costituita per scrittura privata autenticata dal Notaio Manfredi di Reggio Emilia il 22 gennaio 1972 col n. 9692 di repertorio ed il 9 febbraio 1972 col n. 9713 repertorio, registrata a Reggio Emilia il 15 febbraio successivo al n. 7874, ivi trascritta il 22 febbraio 1972 ai n.ri 1860/1603.
- Detta servitù prevede tra l'altro, l'obbligo di mantenere nuove opere di qualsiasi genere e natura alla distanza minima di mt. 11 dall'asse del metanodotto, nonchè di lasciare a terreno agrario la fascia asservita.
- Fermo quanto sopra l'edificazione all'interno della fascia di rispetto di mt. 11, è subordinata all'ottenimento di idonea autorizzazione in deroga da parte di SNAM, nel rispetto del D.M. 24/11/1984, Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e la utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8, tabella 1 punto 2.4.3. che prevede una distanza minima non inferiore a mt. 2,00

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Pertanto tenuto conto:

- delle considerazioni sopraesposte;
- della collocazione e localizzazione dell'area;
- della giacitura;
- delle opere di urbanizzazione presenti in zona;
- delle servitù esistenti;
- della servitù di metanodotto;
- di fattori intrinseci ed estrinseci;
- del valore di aree simili poste nella stessa zona;
- delle destinazioni urbanistiche del PSC vigente;
- della interclusione di tale porzione di terreno
- della ridotta appetibilità di tale porzione di terreno, ristretta e circoscritta ai proprietari delle aree edificate limitrofe;

si ritiene stimare

il valore di mercato della porzione di terreno oggetto della presente stima come sopra descritto (da frazionare prima della formulazione del bando gara per una superficie di mq 900 dal corpo della attuale particella 633 foglio 35) corrispondente su tale particella alla localizzata zonizzazione "AP1": sub ambiti consolidati per attività produttive di rilievo comunale ( art. 36.1) con soprastante Simbologia di metanodotto SNAM e relative fasce di rispetto, secondo il PSC e RUE vigenti sito a Corniano di Bibbiano in via Longo, in complessivi Euro 27.000,00 corrispondente ad prezzo a mq di euro 30,000.

Bibbiano 9 dicembre 2016

Il Responsabile del 3° Servizio  
f.to geom. Caminati Daniele