



## COMUNE DI BIBBIANO

Provincia di Reggio Emilia

### SERVIZIO 3 A - GESTIONE DEL PATRIMONIO / ESPROPRI

## PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Art. 58 L. 133/2008 convertito con modifiche in Legge 06/08/2008 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 06/08/2008 n. 133):

<i>numero identifi- cativo</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. vigenti</i>
1	Terreno in Via Petrarca – Fraz. di Barco	Foglio 11 Mappale 193	Superficie area 2.894 mq Area interessata all'alienazione: circa 54 mq	Euro 3.240,00	Ambito "AC5": sub ambiti residenziali radi e aree verdi da tutelare (art.33.5)
2	Area edificabile in Via Ho Chi Min Capoluogo	Foglio 21 Mappale 249	Superficie area 3.145 mq Area interessata dall'alienazione avente capacità edificatoria di mc. 3.000	Euro 235.875,00	Ambito "AIR 4": ambiti di integrazione degli insediamenti residenziali soggetti a PUA (art. 34)

La valorizzazione economica di tali immobili è determinata nelle successive allegate perizie di stima predisposte dal Responsabile del Servizio 3 – Uso ed Assetto del Territorio / Ambiente – Geom. Daniele Caminati.

Per poter procedere ad alienare l'immobile individuato al punto 2 della tabella di cui sopra si rendono necessarie delle preventive operazioni topografiche e catastali di frazionamento per l'individuazione puntuale del medesimo immobile oggetto di alienazione; Analogamente per l'immobile di cui al punto 1,

queste operazioni topografiche e catastali saranno a carico dell'acquirente e dovranno essere effettuate dall'acquirente dopo l'aggiudicazione dell'alienazione e prima della stipula del relativo rogito.

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

Ing. Iunior Ivan Tamagnini  
Responsabile Servizio 3A  
Gestione del Patrimonio / Espropri



**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO PER L'ALIENAZIONE DEL  
LOTTO DI TERRENO SITO IN VIA PETRARCA DEL COMUNE DI BIBBIANO  
(FRAZIONE DI BARCO) – NUMERO IDENTIFICATIVO 1**

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

L'immobile, di proprietà del Comune di Bibbiano è costituito da una porzione di terreno, coltivato a prato pianeggiante a forma triangolare pressoché regolare, della superficie di circa mq. 54 posto lungo la pubblica Via Petrarca nella Frazione di Barco del Comune di Bibbiano (RE), ad una quota superiore di circa 20/30 centimetri rispetto al piano viabile della stessa.

In particolare la porzione di particella oggetto di alienazione fa parte di un maggior corpo allibrato nel CT al **Foglio di Mappa 11 Particella 193**, qualità seminativo, classe 2, are 28 e ca. 94, Reddito Dominicale € 17,94 e Reddito Agrario € 24,66; più precisamente la porzione di particella catastale oggetto di alienazione presenta una superficie di circa 54 mq (la superficie corretta sarà desumibile solo ad avvenute operazioni topografiche e catastali di frazionamento per l'individuazione precisa del medesimo immobile), le cui spese saranno poste a carico dell'acquirente e dovranno essere effettuate dall'acquirente dopo l'aggiudicazione dell'alienazione e prima della stipula del relativo rogito.

La porzione di immobile oggetto della presente perizia confina:

- a nord con le restanti ragioni della Particella 193 del Foglio 11 del Catasto Terreni del Comune di Bibbiano,
- ad est con la strada comunale Via Petrarca,
- a sud con la strada comunale Via Petrarca,
- a ovest con la Particella 263 del Foglio 11 del Catasto Terreni del Comune di Bibbiano.

La particella oggetto di alienazione deriva tramite tipo frazionamento protocollo n.14290/1989 del 11/12/1989 ed è pervenuta al Comune di Bibbiano attraverso atto a magistero Notaio Dott.ssa Raffaella Ferretti Rep. 35355 del 13/06/2005.

**2) DATI DIMENSIONALI ED ESTRATTI CARTOGRAFICI**

L'Immobile, sopradescritto, di proprietà del Comune di Bibbiano ed avente forma di triangolo pressoché regolare come già detto e posto ad una quota superiore di circa 20/30 centimetri rispetto al piano viabile della stessa, presenta le seguenti dimensioni:

- Lato nord mt. 4,0 circa,
- Lato est mt. 28,50 circa (lato obliquo),
- Lato ovest mt. 27,00 circa.

Di seguito si riportano gli estratti cartografici catastali (Mappa) ed urbanistici (RUE) vigenti.



### 3) DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di alienazione risulta classificato dal PSC e RUE vigenti con la seguente destinazione urbanistica:

Foglio di Mappa	Particella Catastale	Destinazione Urbanistica
11	193 (porzione)	Ambito "AC5": sub ambiti residenziali radi e aree verdi da tutelare (art.33.5)

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, 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.

Le eventuali servitù, anche se non visibili e 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 servitù lo

potrà fare a suo totale onere e spese previa autorizzazione da parte degli enti proprietari delle infrastrutture medesime.

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

La valorizzazione economica del terreno ubicato in Via Petrarca della Frazione di Barco del Comune di Bibbiano (quale porzione del Foglio di Mappa 11 Particella 193, qualità seminativo, classe 2, are 28 e ca. 94) è stata stimata raffrontando le caratteristiche di tale immobile, la relativa posizione, con i valori di mercato di aree simili precedentemente alienate dal Comune di Bibbiano (alienate per un valore a mq di circa 60 euro/mq), 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;
- di fattori intrinseci ed estrinseci;
- dei valori precedente utilizzati per l'alienazione di aree avente caratteristiche similari;
- della crisi del mercato edilizio, della scarsa richiesta di aree fabbricabili, dell'elevato numero di immobili di recente costruzione invenduti sul territorio e della conseguente relativa diminuzione dei prezzi di mercato;
- dell'attuale emergenza sanitaria determinata dalla pandemia globale da virus Covid-19 che, in forza delle restrizioni emanate già a partire dal mese di marzo dell'anno 2020 ed ancora in corso, ha di fatto rallentato la ripresa economica di un settore (edilizio) già fortemente colpito dalla crisi;

si ritiene pertanto di stimare

il valore di mercato della porzione di terreno posto in Via Petrarca della Frazione di Barco del Comune di Bibbiano (RE), da individuare mediante frazionamento catastale della Particella 193 del Foglio 11, qualità seminativo, classe 2, are 28 e ca. 94, Reddito Dominicale € 17,94 e Reddito Agrario € 24,66 ed avente una superficie complessiva di circa mq. 54, a corpo ed indipendentemente dalle successive risultanze delle operazioni di frazionamento della stessa particella in complessivi Euro 3.240,00.

Bibbiano, 23/02/2021.

Il Responsabile del Servizio 3  
Uso ed Assetto del Territorio / Ambiente  
f.to Geom. Daniele Caminati



**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 IN VIA HO CHI MIN DEL COMUNE DI BIBBIANO (CAPOLUOGO) – NUMERO IDENTIFICATIVO 2**

**1) DESCRIZIONE ED 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 poligonale pressoché regolare, della superficie di mq. 3.145 posto nel Capoluogo del Comune di Bibbiano (RE), con accesso su Via Ho Chi Min, posto ad una quota superiore di circa 20/30 centimetri circa rispetto al piano viabile della stessa.

In particolare la particella oggetto di alienazione risulta allibrata nel CT al **foglio 21 particella 249**, qualità seminativo, classe 2, are 31 e ca. 45, Reddito Dominicale € 12,99 e Reddito Agrario € 25,18.

L'immobile oggetto della presente perizia confina:

- a nord con la Particella 294 del Foglio di Mappa 21 del Catasto Terreni del Comune di Bibbiano,
- ad est con la le Particelle 242 e 243 del Foglio di Mappa 21 del Catasto Terreni del Comune di Bibbiano,
- a sud con le Particelle 142 e 144 del Foglio di Mappa 21 del Catasto Terreni del Comune di Bibbiano e con la pubblica Via L. Ariosto,
- a ovest con le Particelle 139, 254, 131 del Foglio di Mappa 21 del Catasto Terreni del Comune di Bibbiano.

Trattasi di area per nuovi insediamenti a prevalente funzione residenziale, nello specifico di ambito di integrazione dei tessuti residenziali soggetti a PUA; in tale ambito gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di PUA di iniziativa privata; la capacità edificatoria è pari a complessivi mc. 3000.

Su porzione del lato ovest della Particella 249 oggetto di stima è stata realizzata la pubblica Via Ho Chi Min con relativi sottoservizi, pertanto prima di procedere all'alienazione di detto immobile dovrà essere redatto frazionamento catastale per stralciare la porzione di strada esistente dal resto del lotto edificabile.

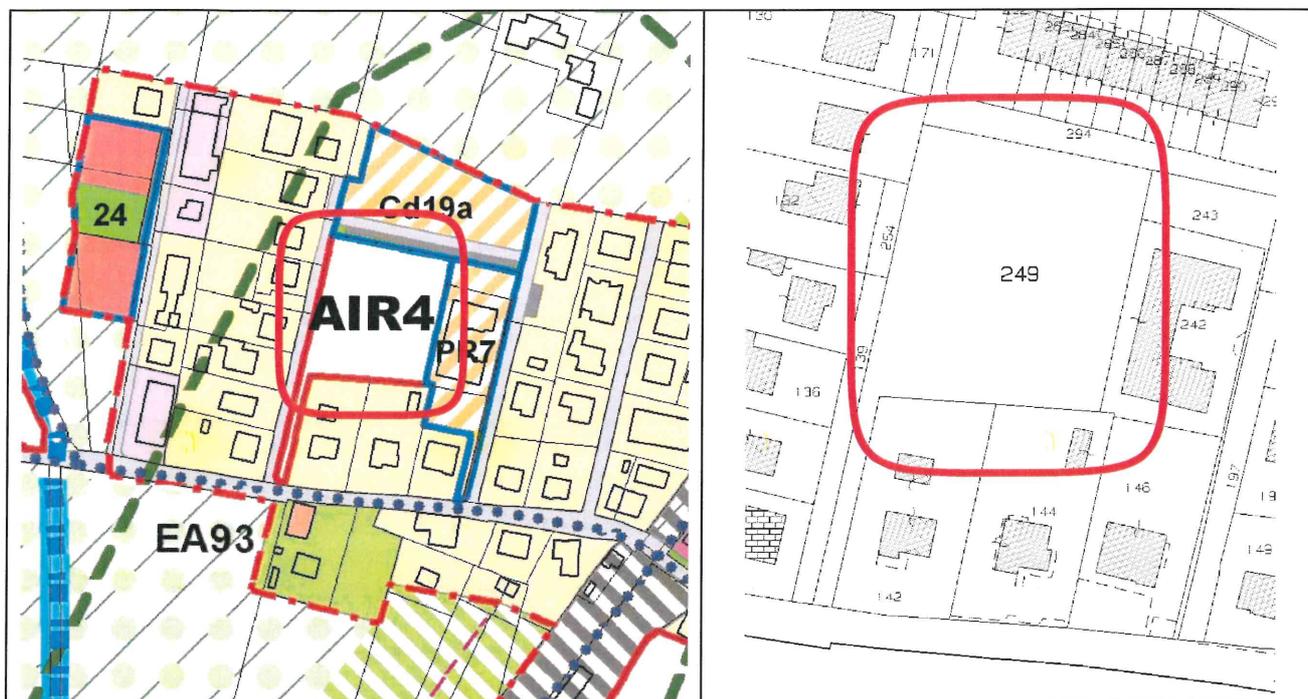
La particella oggetto di alienazione deriva tramite tipo frazionamento protocollo 2007/RE0220784 del 24/10/2007 ed è pervenuta al Comune di Bibbiano attraverso atto a magistero Notaio Dott.ssa Raffaella Ferretti Rep. 42316 del 14/01/2008.

**2) DATI DIMENSIONALI ED ESTRATTI CARTOGRAFICI**

L'Immobile, sopradescritto, di proprietà del Comune di Bibbiano ed avente forma di poligono pressoché regolare come già detto posto ad una quota superiore di circa 20/30 centimetri rispetto al piano viabile della stessa presenta le seguenti dimensioni:

- Lato nord mt. 50,0 circa,
- Lato est mt. 57,0 circa,
- Lato sud mt. 51,0 circa,
- Lato ovest mt 63,0 circa.

Di seguito si riportano gli estratti cartografici catastali (Mappa) ed urbanistici (RUE) vigenti.



### 3) DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di alienazione risulta classificato dal PSC e RUE vigenti con la seguente destinazione urbanistica:

Foglio di Mappa	Particella Catastale	Destinazione Urbanistica
21	249	Ambito "AIR 4": ambiti di integrazione degli insediamenti residenziali soggetti a PUA (art. 34)

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.

### 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.

## 5) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La valorizzazione economica dell'area edificabile ubicata in Via Ho Chi Min nel Capoluogo del Comune di Bibbiano (Foglio di Mappa 21 Particella 249, qualità seminativo, classe 2, are 31 e ca. 45) 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;
- di fattori intrinseci ed estrinseci;
- dell'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;
- dell'attuale emergenza sanitaria determinata dalla pandemia da virus Covid-19 che, in forza delle restrizioni emanate già a partire dal mese di marzo dell'anno 2020 ed ancora in corso, ha di fatto rallentato la ripresa economica di un settore (edilizio) già fortemente colpito dalla crisi;

si ritiene pertanto di stimare

il valore di mercato dell'appezzamento di terreno posto nel Capoluogo del Comune di Bibbiano (RE), con accesso da Via Ho Chi Min già descritto, individuato nel Catasto Terreni del Comune di Bibbiano al Foglio di Mappa 21 con la Particella 249, qualità seminativo, classe 2, are 31 e ca. 45, Reddito Dominicale € 12,99 e Reddito Agrario € 25,18 ed avente una superficie complessiva di mq. 3.145, da frazionare per stralciare dal medesimo la porzione di area destinata a pubblica Via Ho Chi Min esistente, a corpo in complessivi Euro 235.875,00 confermando la precedente valutazione già e riportata nel precedente Piano delle Alienazioni redatto nell'anno 2014.

Bibbiano, 23/02/2021.

Il Responsabile del Servizio 3  
Uso ed Assetto del Territorio / Ambiente  
f.to Geom. Daniele Caminati

