

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA****CONCORDATO PREVENTIVO N.3/2012 COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO S.C.**

<b>TIPO:</b>	RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI	
<b>OGGETTO:</b>	<b>LOTTO 1:</b> TERRENO EDIFICABILE (Foglio 26, Mappale 1226) <b>LOTTO 2:</b> TERRENO EDIFICABILE (Foglio 26, Mappale 1224) <b>LOTTO 3:</b> TERRENO EDIFICABILE (Foglio 26, Mappale 1156) <b>LOTTO 4:</b> TERRENI EDIFICABILI (Foglio 26, Mappali 1157, 1206, 1208) <b>LOTTO 5:</b> TERRENI EDIFICABILI (Foglio 26, Mappali 1205, 1209) <b>LOTTO 6:</b> TERRENO EDIFICABILE (Foglio 26, Mappale 1409, parte1/4 del mapp.1412) <b>LOTTO 7:</b> TERRENO EDIFICABILE (Foglio 26, Mappale 1410, parte1/4 del mapp.1412) <b>LOTTO 8:</b> TERRENO EDIFICABILE (Foglio 26, Mappale 1408, parte1/4 del mapp.1412) <b>LOTTO 9:</b> TERRENO EDIFICABILE (Foglio 26, Mappale 1411, parte1/4 del mapp.1412) <b>LOTTO 10:</b> TERRENO EDIFICABILE (Foglio 26, Mappale 1393)	
<b>UBICAZIONE:</b>	VIA NORVEGIA, REGGIOLO, REGGIO EMILIA (RE) VIA FINLANDIA, REGGIOLO, REGGIO EMILIA (RE) VIA BELGIO, REGGIOLO, REGGIO EMILIA (RE)	
<b>IMMAGINE:</b>		
		
<b>LIQUIDATORE GIUDIZIALE:</b>	DOTT.SSA EDI BERTOLINI	
<b>VALUTATORE:</b>	GEOM. ARMANO FRATTI iscritto all'Albo del Collegio di Reggio Emilia al n° 1480 e Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Emilia al n°346/101	
<b>GIUDICE DELEGATO:</b>	DOTT. SSA BOIARDI SIMONA	

**SOMMARIO**

1.SOGGETTI.....

2.IDENTIFICAZIONE E STIMA IMMOBILE.....

3.GEOGRAFIA.....

4.FASI PERITALI.....

5.DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE.....

6.VALUTAZIONE.....

7.ALLEGATI.....

**1.SOGGETTI****RICHIEDENTE**

<b>DENOMINAZIONE:</b>	DOTT.SSA EDI BERTOLINI
<b>DATI ANAGRAFICI:</b>	BRTDEI57B50F463A

**DATI PROPRIETA'**

<b>DENOMINAZIONE:</b>	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
<b>DATI ANAGRAFICI:</b>	con sede in REGGIOLO (RE)
<b>P.IVA</b>	00124610353

**DATI VALUTATORE**

<b>TITOLO:</b>	GEOMETRA, iscritto all'Albo del Collegio di Reggio Emilia al n° 1480 e Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Emilia al n°346/101
<b>NOME E COGNOME:</b>	ARMANO FRATTI
<b>SEDE UFFICIO:</b>	Via M. di Canossa 8 - 42020 Quattro Castella T.0522/887109
<b>DATI DI NASCITA</b>	Nato il 21/02/1961 a Reggio Emilia
<b>CF/P.IVA</b>	FRTRMN61B21H223B/01449050358

Dopo attento esame dei documenti disponibili, il tecnico incaricato presenta **RELAZIONE DI STIMA** al fine di elaborare un prospetto del valore di mercato del bene immobile in oggetto, ad espletamento dell'incarico ricevuto dal RICHIEDENTE,

<b>CAUSALE:</b>	Determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà di COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO S.C. riferito alla data odierna.
-----------------	--

## 2. IDENTIFICAZIONE E STIMA IMMOBILE

ARTICOLO 173 BIS DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE

### 2.1 DESCRIZIONE DEL BENE

Gli oggetti della presente perizia sono n.10 lotti di terreni edificabili residenziali, sottoposti a Convenzione urbanistica sottoscritta da Cooperativa Muratori Reggiolo società cooperativa, Edil Crea Padana s.r.l., Lasagna Renato, Mantovani Maria Nives, Mantovani Norberto, Mantovani Sandro, Moretti Delia, Aldrovandi Fiorenza, Aldrovandi Zelia e dal Comune di Reggiolo con nota di Trascrizione del 24 marzo 2005, Num.Rep.111737/15693 del 18 marzo 2005, Reg.Part.n.4768, Reg.gen.8321, pubblico ufficiale dott. Gianluigi Martini e successiva annotazione per variante a Convenzione Rep. N 14/7/2006 rep 116727/17502 Trascrizione n.5581 del 26/09/2006.

In data 19 febbraio 2009 è stato rilasciato un collaudo parziale per parte delle opere di urbanizzazione ed in particolare quelle relative a via Europa compresi marciapiedi e aiuole a verde e ciò per consentire l'utilizzo di tale tratto di strada e soddisfare le esigenze di traffico della viabilità comunale in quella zona. Le aree collaudate sono state successivamente cedute al comune di Reggiolo in data 17/12/2010 con atto a ministero del segretario comunale del Comune di Reggiolo, rep. 4563.

Permesso di costruire in essere per "completamento con modifiche alle opere di urbanizzazione previste all'interno del piano particolareggiato di iniziativa privata C1.5 denominato LA ROTONDA" PdC N° 18/18 del 21/01/2019. Si allegano elaborati grafici e titoli edilizi in essere.

Collaudo parziale del 03/07/2019 a firma Ing. Paolo Guidetti.

Collaudo finale, ad esclusione delle alberature secche, del 30/10/2020 a firma Ing. Paolo Guidetti.

Dichiarazione di avvenuta sostituzione delle piante che non avevano attecchito con le nuove poste in opera a regola d'arte del 28/01/2021 a firma Ing. Daniele Sirico

Il Piano Urbanistico Generale disciplina la zona oggetto di stima all'interno del territorio urbanizzato come "R.4 - Tessuti urbani omogenei, con buon livello di dotazioni, frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, ovvero in corso di completamento (Titolo IV NA). Il P.U.A. 5 in oggetto è denominato "La Rotonda".

I Lotti in oggetto sono identificati dai n. 4, 5, 11, 12, 14, 18/a, 18/b, 19/a, 19/b, 22/a nella tavola di progetto allegata.

La zona è RESIDENZIALE ben servita e collegata in quanto si trova a breve distanza dal centro del paese.

Ai lotti corrispondono uno o più mappali secondo lo schema di cui alle descrizioni seguenti.

LOTTE n.1 e 2 = lotti contigui situati in via Norvegia identificati catastalmente con i mappali (1226) e (1224) del foglio 26. Il lotto 1 è identificato dal mappale (1226) ed ha una superficie catastale di 1.157 mq sul quale è possibile costruire una SU di 1.204 mq. Il lotto 2 è identificato dal mappale (1224) ed ha una superficie catastale di 1.214 mq sul quale è possibile costruire una SU di 1.210 mq. Sono posizionati a nord dell'area di urbanizzazione ed entrambi i lotti hanno una forma regolare, andamento pianeggiante senza dislivelli di rilievo, liberi da fabbricati e con confini non materializzati. I lotti sono liberi da fabbricati, sgombri da beni ed interessati da crescita di vegetazione spontanea della quale si dovrà prevedere periodicamente lo sfalcio. La strada di accesso è a traffico limitato perché serve unicamente il quartiere.

LOTTE n.3, 4 e 5 = lotti contigui situati in via Norvegia, sul lato opposto dei lotti 1 e 2. Sono identificati catastalmente con i mappali 1156, 1157, 1206, 1208, 1205 e 1209 del foglio 26. Il lotto 3 è identificato con il mappale 1156 ed ha una superficie catastale di 1.115 mq sul quale è possibile costruire una SU di 700 mq. Il

lotto 4 è identificato con i mappali 1157 con superficie catastale di 434 mq, mappale 1206 con superficie catastale di 487 mq, mappale 1208 con superficie catastale di 341 mq per una superficie catastale complessiva di 1.262 mq sul quale è possibile costruire una SU di 700 mq. Il lotto 5 è identificato catastalmente dal mappale 1205 con superficie catastale di 953 mq e mappale 1209 con superficie catastale di 434 mq per una superficie catastale complessiva di 1.387 mq sul quale è possibile costruire una SU di 700 mq.

I lotti hanno una forma regolare, andamento pianeggiante senza dislivelli di rilievo, liberi da fabbricati e con confini non materializzati. Entrambi i lotti sono liberi da fabbricati, sgombri da beni ed interessati da crescita di vegetazione spontanea della quale si dovrà prevedere periodicamente lo sfalcio. La strada di accesso è a traffico limitato perché serve unicamente il quartiere.

LOTTE n.6, 7, 8, 9 = lotti situati in via Finlandia identificati catastalmente con i mappali 1408, 1409, 1410 e 1411 del foglio 26. Il lotto 6 è identificato catastalmente dal mappale 1409 ed ha una superficie catastale di 617 mq sul quale è possibile costruire una SU di 280 mq. Il lotto 7 è identificato catastalmente dal mappale 1410 ed ha una superficie catastale di 562 mq sul quale è possibile costruire una SU di 255 mq. Il lotto 8 è identificato catastalmente dal mappale 1408 ed ha una superficie catastale di 608 mq sul quale è possibile costruire una SU di 275 mq. Il lotto 9 è identificato catastalmente dal mappale 1411 ed ha una superficie di 536 mq sul quale è possibile costruire una SU di 243 mq.

I lotti hanno una forma regolare, andamento pianeggiante senza dislivelli di rilievo, liberi da fabbricati e con confini non materializzati. Entrambi i lotti sono liberi da fabbricati, sgombri da beni ed interessati da crescita di vegetazione spontanea della quale si dovrà prevedere periodicamente lo sfalcio.

LOTTO n.10 = lotto situato in via Belgio identificato catastalmente con il mappale 1393 del foglio 26. Il lotto ha una superficie catastale di 519 mq sul quale è possibile costruire una SU di 250 mq.

Il lotto ha una forma regolare, andamento pianeggiante senza dislivelli di rilievo e con i confini non materializzati. Il lotto è libero da fabbricati, sgombro da beni ed interessato da crescita di vegetazione spontanea della quale si dovrà prevedere periodicamente lo sfalcio.

MAPPALE 1412 = terreno situato in via Finlandia identificato con il mappale 1412 del foglio 26 comune in parti uguali (1/4) ai mappali 1408, 1409, 1410, 1411; consiste catastalmente in un'area urbana con una superficie di 184 mq che si presenta allo stato dei luoghi occupata da strada di penetrazione privata con fondo ghiaiato che dovrà essere ultimata dai futuri acquirenti.

Allegati A: Documentazione Fotografica

## 2.2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dalle visure effettuate agli atti dell'Ufficio Tecnico Erariale i beni oggetto della presente valutazione risultano così censiti,

#### **Ai terreni N.C.T.**

<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - LOTTO 1</b>
<b>FOGLIO:</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1226
<b>QUALITA':</b>	Seminativo Arborato 1^
<b>SUPERFICIE:</b>	11 are 57 ca (1.157 mq)

<b>REDDITO DOM:</b>	Euro 11,25
<b>REDDITO AGR:</b>	Euro 11,95
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - LOTTO 2</b>
<b>FOGLIO:</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1224
<b>QUALITA':</b>	Seminativo Arborato 1^
<b>SUPERFICIE:</b>	12 are 14 ca (1.214 mq)
<b>REDDITO DOM:</b>	Euro 11,80
<b>REDDITO AGR:</b>	Euro 12,54
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - LOTTO 3</b>
<b>FOGLIO:</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1156
<b>QUALITA':</b>	Seminativo Irriguo Arborato 1^
<b>SUPERFICIE:</b>	11 are 15 ca (1.115 mq)
<b>REDDITO DOM:</b>	Euro 12,49
<b>REDDITO AGR:</b>	Euro 12,67
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - Porzione LOTTO 4</b>
<b>FOGLIO:</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1157
<b>QUALITA':</b>	Seminativo Irriguo Arborato 1^
<b>SUPERFICIE:</b>	4 are 34 ca (434 mq)
<b>REDDITO DOM:</b>	Euro 4,86
<b>REDDITO AGR:</b>	Euro 4,93
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - Porzione LOTTO 4</b>
<b>FOGLIO:</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1206
<b>QUALITA':</b>	Seminativo Arborato 1^
<b>SUPERFICIE:</b>	4 are 87 ca (487 mq)

<b>REDDITO DOM:</b>	Euro 4,73
<b>REDDITO AGR:</b>	Euro 5,03
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile – Porzione LOTTO 4</b>
<b>FOGLIO:</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1208
<b>QUALITA':</b>	Seminativo Arborato 1^
<b>SUPERFICIE:</b>	3 are 41 ca (341 mq)
<b>REDDITO DOM:</b>	Euro 3,32
<b>REDDITO AGR:</b>	Euro 3,52
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile – Porzione LOTTO 5</b>
<b>FOGLIO:</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1209
<b>QUALITA':</b>	Seminativo Arborato 1^
<b>SUPERFICIE:</b>	4 are 34 ca (434 mq)
<b>REDDITO DOM:</b>	Euro 4,22
<b>REDDITO AGR:</b>	Euro 4,48
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile – Porzione LOTTO 5</b>
<b>FOGLIO:</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1205
<b>QUALITA':</b>	Seminativo Arborato 1^
<b>SUPERFICIE:</b>	9 are 53 ca (953 mq)
<b>REDDITO DOM:</b>	Euro 9,27
<b>REDDITO AGR:</b>	Euro 9,84
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - LOTTO 6</b>
<b>FOGLIO:</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1409
<b>QUALITA':</b>	Ente Urbano
<b>SUPERFICIE:</b>	6 are 17 ca (617 mq)

<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - LOTTO 7</b>
<b>FOGLIO:</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1410
<b>QUALITA':</b>	Ente Urbano
<b>SUPERFICIE:</b>	5 are 62 ca (562 mq)
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - LOTTO 8</b>
<b>FOGLIO:</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1408
<b>QUALITA':</b>	Ente Urbano
<b>SUPERFICIE:</b>	6 are 08 ca (608 mq)
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - LOTTO 9</b>
<b>FOGLIO:</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1411
<b>QUALITA':</b>	Ente Urbano
<b>SUPERFICIE:</b>	5 are 36 ca (536 mq)
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - LOTTO 10</b>
<b>FOGLIO:</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1393
<b>QUALITA':</b>	Ente Urbano
<b>SUPERFICIE:</b>	5 are 19 ca (519 mq)

<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b><u>Area di accesso comune LOTTI 6,7,8,9</u></b>
<b>FOGLIO:</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1412
<b>QUALITA':</b>	Ente Urbano
<b>SUPERFICIE:</b>	1 are 84 ca (184 mq)

CONFINI DI PROPRIETA'

<b>RIASSUNTO CATASTALE</b>	<b>Foglio 26, Particella 1226</b>
<b>NORD:</b>	particella 1178
<b>EST:</b>	particella 1224
<b>SUD:</b>	particella 1212 (via Norvegia)
<b>OVEST:</b>	particella 1341
<b>RIASSUNTO CATASTALE</b>	<b>Foglio 26, Particella 1224</b>
<b>NORD:</b>	particella 1225
<b>EST:</b>	particella 1221
<b>SUD:</b>	particella 1212 (via Norvegia)
<b>OVEST:</b>	particella 1226
<b>RIASSUNTO CATASTALE</b>	<b>Foglio 26, Particella 1156</b>
<b>NORD:</b>	particella 1152 (via Norvegia)
<b>EST:</b>	particella 1157
<b>SUD:</b>	particella 1155
<b>OVEST:</b>	particella 1154
<b>RIASSUNTO CATASTALE</b>	<b>Foglio 26, Particella 1157</b>
<b>NORD:</b>	particella 1152 (via Norvegia)
<b>EST:</b>	particelle 1206, 1208
<b>SUD:</b>	particelle 1155, 1152
<b>OVEST:</b>	particella 1156
<b>RIASSUNTO CATASTALE</b>	<b>Foglio 26, Particella 1206</b>
<b>NORD:</b>	particella 1208
<b>EST:</b>	particelle 1356
<b>SUD:</b>	particella 1356
<b>OVEST:</b>	particella 1157

<b>RIASSUNTO CATASTALE</b>	<b>Foglio 26, Particella 1208</b>
<b>NORD:</b>	particella 1212 (via Norvegia)
<b>EST:</b>	particella 1212 (via Norvegia)
<b>SUD:</b>	particella 1206
<b>OVEST:</b>	particella 1157
<b>RIASSUNTO CATASTALE</b>	<b>Foglio 26, Particella 1205</b>
<b>NORD:</b>	particella 1209
<b>EST:</b>	particella 1204
<b>SUD:</b>	particella 1356
<b>OVEST:</b>	particella 1356
<b>RIASSUNTO CATASTALE</b>	<b>Foglio 26, Particella 1209</b>
<b>NORD:</b>	particella 1212 (via Norvegia)
<b>EST:</b>	particella 1210
<b>SUD:</b>	particella 1205
<b>OVEST:</b>	particella 1212 (via Norvegia)
<b>RIASSUNTO CATASTALE</b>	<b>Foglio 26, Particella 1409</b>
<b>NORD:</b>	particella 1149
<b>EST:</b>	particella 1410
<b>SUD:</b>	particelle 1408, 1412
<b>OVEST:</b>	particella 1007
<b>RIASSUNTO CATASTALE</b>	<b>Foglio 26, Particella 1410</b>
<b>NORD:</b>	particella 1149
<b>EST:</b>	particelle 1227, 1152 (via Finlandia)
<b>SUD:</b>	particella 1412
<b>OVEST:</b>	particella 1409

<b>RIASSUNTO CATASTALE</b>	<b>Foglio 26, Particella 1411</b>
<b>NORD:</b>	particella 1412
<b>EST:</b>	particelle 1353 (via Finlandia), 1152 (via Finlandia)
<b>SUD:</b>	particelle 1422, 1423
<b>OVEST:</b>	particella 1408
<b>RIASSUNTO CATASTALE</b>	<b>Foglio 26, Particella 1408</b>
<b>NORD:</b>	particelle 1409, 1412
<b>EST:</b>	particelle 1412, 1411
<b>SUD:</b>	particelle 1423, 1424
<b>OVEST:</b>	particelle 1, 1007
<b>RIASSUNTO CATASTALE</b>	<b>Foglio 26, Particella 1412</b>
<b>NORD:</b>	particelle 1409, 1410
<b>EST:</b>	particelle 1227 (via Finlandia)
<b>SUD:</b>	particelle 1408, 1411
<b>OVEST:</b>	particelle 1408, 1409
<b>RIASSUNTO CATASTALE</b>	<b>Foglio 26, Particella 1393</b>
<b>NORD:</b>	particelle 1175 (via Belgio)
<b>EST:</b>	particelle 1394
<b>SUD:</b>	particelle 1398
<b>OVEST:</b>	particelle 1263

**CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' CATASTALE DEGLI IMMOBILI:**

I lotti sono privi di fabbricati, non tutti i confini dei lotti sono materializzati in loco.

Allegati B: Documentazione Catastale (Visure, Estratto di Mappa)

## 2.3 STATO DI POSSESSO E PROPRIETA'

PROPRIETA'

<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - LOTTO 1</b>
<b>FOGLIO</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1226
<b>PROPRIETA':</b>	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
<b>QUOTA:</b>	1/1
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - LOTTO 2</b>
<b>FOGLIO</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1224
<b>PROPRIETA':</b>	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
<b>QUOTA:</b>	1/1
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - LOTTO 3</b>
<b>FOGLIO</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1156
<b>PROPRIETA':</b>	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
<b>QUOTA:</b>	1/1
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - LOTTO 4</b>
<b>FOGLIO</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1157
<b>PROPRIETA':</b>	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
<b>QUOTA:</b>	1/1
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - LOTTO 4</b>
<b>FOGLIO</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1206
<b>PROPRIETA':</b>	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
<b>QUOTA:</b>	1/1

<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - LOTTO 4</b>
<b>FOGLIO</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1208
<b>PROPRIETA':</b>	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
<b>QUOTA:</b>	1/1
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - LOTTO 5</b>
<b>FOGLIO</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1205
<b>PROPRIETA':</b>	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
<b>QUOTA:</b>	1/1
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - LOTTO 5</b>
<b>FOGLIO</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1209
<b>PROPRIETA':</b>	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
<b>QUOTA:</b>	1/1
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - LOTTO 6</b>
<b>FOGLIO</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1409
<b>PROPRIETA':</b>	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
<b>QUOTA:</b>	1/1
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - LOTTO 7</b>
<b>FOGLIO</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1410
<b>PROPRIETA':</b>	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
<b>QUOTA:</b>	1/1

<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - LOTTO 8</b>
-----------------------	-----------------------------------

<b>FOGLIO</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1408
<b>PROPRIETA':</b>	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
<b>QUOTA:</b>	1/1
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - LOTTO 9</b>
<b>FOGLIO</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1411
<b>PROPRIETA':</b>	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
<b>QUOTA:</b>	1/1
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area edificabile - LOTTO 10</b>
<b>FOGLIO</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1393
<b>PROPRIETA':</b>	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
<b>QUOTA:</b>	1/1
<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>Area di accesso comune - LOTTI 6,7,8,9</b>
<b>FOGLIO</b>	26
<b>PARTICELLA:</b>	1412
<b>PROPRIETA':</b>	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
<b>QUOTA:</b>	1/1

PROVENIENZA

<b>IDENTIFICAZIONE:</b>	FG.26 MAPP.1226, 1224, 1208, 1209.
<b>ATTO</b>	COMPRAVENDITA
<b>SOGGETTI</b>	A favore di COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SOCIETA' COOPERATIVA (00124610353) contro LASAGNA RENATO (LSGRNT39A17H225Z)
<b>NOTAIO</b>	DOTT. MARTINI GIANLUIGI Reggiolo (RE)
<b>REPERTORIO</b>	111737/15693

<b>TRASCRIZIONE</b>	30/03/2005
<b>Registro Particolare</b>	5032
<b>Registro Generale</b>	8673

<b>IDENTIFICAZIONE:</b>	FG.26 MAPP.1408, 1409, 1410, 1410, 1412, 1205, 1393, 1157, 1206
<b>ATTO</b>	PERMUTA
<b>SOGGETTI</b>	A favore di COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SOCIETA' COOPERATIVA (00124610353), EDIL CREA PADANA S.R.L. (01463510352) contro A favore di COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SOCIETA' COOPERATIVA (00124610353), EDIL CREA PADANA S.R.L. (01463510352) RENATO (LSGRNT39A17H225Z)
<b>NOTAIO</b>	DOTT. MARTINI GIANLUIGI Reggiolo (RE)
<b>REPERTORIO</b>	116728/17503
<b>TRASCRIZIONE</b>	27/07/2006
<b>Registro Particolare</b>	13888
<b>Registro Generale</b>	24668

<b>IDENTIFICAZIONE:</b>	FG.26 MAPP.1156
<b>ATTO</b>	PERMUTA
<b>SOGGETTI</b>	A favore di COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SOCIETA' COOPERATIVA (00124610353), MANTOVANI SANDRO (MNTSDR59S08E089S), MANTOVANI MARIA NIVES (MNTMNV48T64E089), MORETTI DELIA (MRTDLE29H45E089M), MANTOVANI NORBERTO (MNTNBR53D05E089P)
<b>NOTAIO</b>	DOTT. MARTINI GIANLUIGI Reggiolo (RE)
<b>REPERTORIO</b>	126244/21820
<b>TRASCRIZIONE</b>	08/04/2011
<b>Registro Particolare</b>	4842
<b>Registro Generale</b>	7624

**2.4 FORMALITA' VINCOLI E ONERI IN ESSERE**

I mappali immobili oggetto di valutazione sono pervenuti alla Cooperativa Muratori di Reggiolo società Cooperativa a seguito di:

- TRASCRIZIONE del 30/03/2005 - Registro Particolare 5032 Registro Generale 8763 Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 111741/15696 del 18/03/2005  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 24/03/2005 - Registro Particolare 4768 Registro Generale 8321 Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 111737/15693 del 18/03/2005  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA  
Annotazione n. 5581 del 26/09/2006 (VARIANTE A CONVENZIONE)
- TRASCRIZIONE del 27/07/2006 - Registro Particolare 13887 Registro Generale 24667 Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 116728/17503 del 14/07/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 30/07/2010 - Registro Particolare 10293 Registro Generale 17064 Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 125431/21354 del 23/07/2010  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- ISCRIZIONE del 14/12/2010 - Registro Particolare 5893 Registro Generale 26312 Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 125888/21610 del 02/12/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 1880 del 22/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 1882 del 22/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 2863 del 10/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 3046 del 30/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 1216 del 11/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 4024 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 1144 del 27/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 2435 del 16/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 16/07/2012 - Registro Particolare 8569 Registro Generale 12078 Pubblico ufficiale TRIBUNALE REGGIO EMILIA Repertorio 280/2012 del 06/04/2012  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 846 del 26/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
Annotazione n. 1881 del 22/07/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
Annotazione n. 1883 del 22/07/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
Annotazione n. 2844 del 10/12/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
Annotazione n. 2864 del 10/12/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
Annotazione n. 3050 del 30/12/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
Annotazione n. 818 del 09/04/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
Annotazione n. 1004 del 07/05/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
Annotazione n. 1134 del 29/05/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
Annotazione n. 1217 del 11/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
Annotazione n. 1219 del 11/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Annotazione n. 1221 del 11/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
Annotazione n. 2041 del 15/09/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
Annotazione n. 2043 del 15/09/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
Annotazione n. 141 del 18/01/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
Annotazione n. 3128 del 29/11/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI)  
Annotazione n. 4021 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 4023 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 4026 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 4028 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 4030 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 4032 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 4036 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 4063 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 4064 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 4066 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 4068 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 4072 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 4074 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 4133 del 27/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 5733 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 5735 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 5736 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 5740 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 68 del 04/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 1073 del 23/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 1075 del 23/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 1076 del 23/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 1094 del 23/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 1100 del 26/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 1145 del 27/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 1147 del 27/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 1160 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 1401 del 20/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 1621 del 17/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 1817 del 27/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 1819 del 27/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 1820 del 27/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 1821 del 27/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 3409 del 19/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 256 del 21/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 686 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 1420 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 1675 del 05/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 2168 del 19/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 2436 del 16/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 08/11/2011 - Registro Particolare 4348 Registro Generale 22746  
Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 42078/12236 del 04/11/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3049 del 30/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 4025 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 4067 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 1159 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

Allegati C: Visure di Ispezione Ipotecaria

## 2.5 STRUMENTI URBANISTICI

### Disciplina da P.U.G. di Reggiolo



I lotti ricadono nel territorio urbanizzato all'interno della zona R4 – Tessuti urbani omogenei, con buon livello di dotazioni, frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, ovvero in corso di completamento (Titolo IV N.A. – Art.4.7).

La zona dove ricadono i lotti oggetto di stima ricade all'interno dell'area soggetta a P.U.A. 5 denominato "La Rotonda" e regolamentato dalle convenzioni urbanistiche sottoscritte da Cooperativa Muratori Reggiolo società cooperativa, Edil Crea Padana s.r.l., Lasagna Renato, Mantovani Maria Nives, Mantovani Norberto, Mantovani Sandro, Moretti Delia, Aldrovandi Fiorenza, Aldrovandi Zelia e dal Comune di Reggiolo con nota di Trascrizione del 24 marzo 2005, Num.Rep.111737/15693 del 18 marzo 2005, Reg.Part.n.4768, Reg.gen.8321, pubblico ufficiale dott. Gianluigi Martini e successiva annotazione per variante a Convenzione Rep. N 14/7/2006 rep 116727/17502 Trascrizione n.5581 del 26/09/2006.

**Disciplina da P.R.G. di Reggiolo**

I lotti ricadono inoltre all'interno delle tavole del P.R.G. nella "Zona C1 – Residenziale di espansione soggetta a PUA (Piano Urbanistico Attuativo) DISCIPLINATA DALL'Art.26. F.

Allegati D: Strumenti urbanistici

CDU 14749 DEL 01/10/2019

## 3. GEOGRAFIA

<b>REGIONE:</b>	EMILIA ROMAGNA
<b>PROVINCIA:</b>	REGGIO EMILIA
<b>COMUNE:</b>	REGGIOLO
<b>CAP:</b>	42046
<b>INDIRIZZO:</b>	VIA NORVEGIA, REGGIOLO, REGGIO EMILIA (RE) VIA FINLANDIA, REGGIOLO, REGGIO EMILIA (RE) VIA BELGIO, REGGIOLO, REGGIO EMILIA (RE)
<b>SATELLITE:</b>	
<b>LATITUDINE:</b>	44,9239°
<b>LONGITUDINE:</b>	10,8126°

**4.FASI PERITALI**

<b>TIPO:</b>	<b>DATA:</b>	<b>SOGGETTO:</b>
<b>Incarico</b>	12/09/2019	Richiedente
<b>Inizio operazioni peritali</b>	16/09/2019	Valutatore
<b>Esame documentale</b>	16/09/2019	Valutatore
<b>Sopralluogo al bene immobile</b>	13/09/2019	Valutatore
<b>Ricerca dati immobiliari</b>	16/09/2019	Valutatore
<b>Redazione finale</b>	11/12/2019	Valutatore

**5. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE****SUPERFICI EDIFICABILI E AREE DI CESSIONE**

**Gli atti di cessione delle aree attualmente in capo alla società intestata saranno a cura e spesa dei soggetti attuatori del PUA per quanto di competenza.**

Le superfici delle aree verranno ricavate direttamente dalle superfici catastali indicate in visura e da eventuali dati forniti dagli strumenti urbanistici e confrontate con eventuali dati ricavati da altre perizie e graficamente sulla base dell'estratto di mappa. Possono pertanto sussistere ininfluenti discordanze di misurazione ai fini della determinazione del valore finale, dovuti ad eventuali tolleranze di disegno e di conversione.

**SUPERFICI AREE DI CESSIONE**

Mappale 1212 = 4.755 mq

Mappale 1100 = 566 mq

Mappale 1099 = 1.406 mq

Mappale 1216 = 30 mq

Mappale 1103 = 146 mq

Mappale 1222 = 82 mq

Mappale 1225 = 120 mq

Mappale 1200 = 117 mq

Mappale 1201 = 80 mq

Mappale 1217 = 93 mq

Mappale 1102 = 868 mq

Mappale 1178 = 116 mq



### SUPERFICIE DELLE AREE EDIFICABILI

Mappale 1408 = 608 mq

Mappale 1409 = 617 mq

Mappale 1410 = 562 mq

Mappale 1411 = 536 mq

Mappale 1393 = 519 mq

Mappale 1209 = 434 mq

Mappale 1205 = 953 mq

Mappale 1412 = 184 mq (Comune in parti uguali ai mappali 1408,1409,1410,1411)

Mappale 1208 = 341 mq

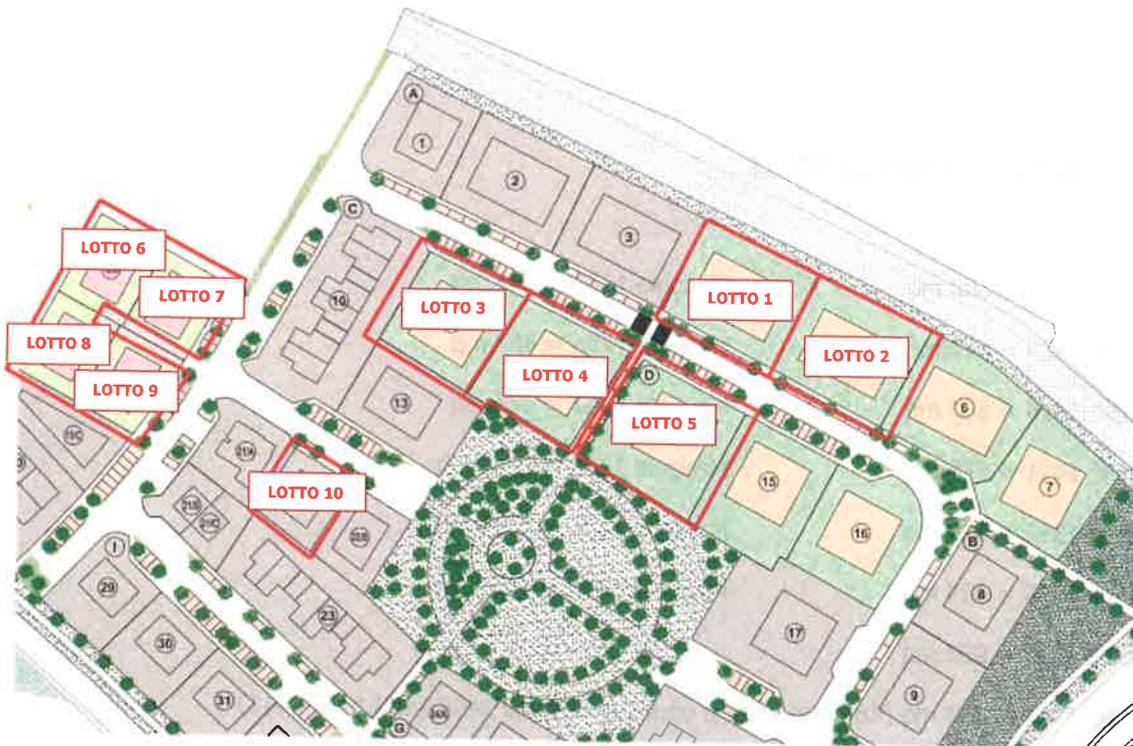
Mappale 1206 = 487 mq

Mappale 1157 = 434 mq

Mappale 1156 = 1115 mq

Mappale 1224 = 1214 mq

Mappale 1226 = 1157 mq



Stralcio di Tavola grafica messa a disposizione da "Cooperativa Muratori Reggiolo" reperita presso il suo archivio cartaceo e/o informatico relativa alla convenzione urbanistica, poi oggetto di variante come da elaborato grafico seguente.



N. LOTTI	SUP.FONDIARIA	SUP.UTILE
LOTTO n.1	1157 mq	1204 mq
LOTTO n.2	1214 mq	1210 mq
LOTTO n.3	1115 mq	700 mq
LOTTO n.4	1262 mq	700 mq
LOTTO n.5	1387 mq	700 mq
LOTTO n.6	617 mq	280 mq
LOTTO n.7	562 mq	255 mq
LOTTO n.8	607 mq	275 mq
LOTTO n.9	536 mq	243 mq
LOTTO n.10	519 mq	250 mq

Mappale 1412 = 184 mq (Comune in parti uguali ai Lotti 6, 7, 8, 9)

## 6. VALUTAZIONE

### VALORE DI MERCATO

*Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.*

*Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:*

*"importo stimato..."*

*si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

*"...alla data della valutazione..."*

*richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

*"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato.*

*L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

*"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."*

*per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

*"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."*

*presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

*La definizione di valore di mercato assume che:*

*Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.*

*Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.*

#### METODI DI VALUTAZIONE IMMOBILE

*La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.*

*Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:*

*- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici e pluriparametrici);*

*- metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.*

**Il metodo diretto** può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

*- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);*

*- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi di quelli attuali;*

*- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;*

*- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;*

*- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.*

**Il procedimento indiretto** invece può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

PRECISAZIONI

- Il perito ha analizzato personalmente o tramite i suoi collaboratori i beni in oggetto
- Il perito non ha alcun legame od interesse verso il bene in oggetto
- La valutazione è stata condotta sulla base dell'esperienza professionale
- Le considerazioni del perito non costituiscono né garanzie né certificazioni
- La perizia è stata svolta avendo come base tutti i documenti che è stato possibile reperire e prestando la massima attenzione su quanti più aspetti sono derivati dalla conoscenza dell'estimatore
- La valutazione e le metodologie di stima sono state scelte tra quelle ritenute più idonee dal perito, in base alla sua esperienza e nel rispetto dei criteri comuni
- Le misurazioni per la determinazione della superficie commerciale comprendono eventuali tolleranze

DETERMINAZIONE DEI COSTI DA SOSTENERE PER ULTIMAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I costi relative alle opere da asservire ad uso pubblico sono a carico dei soggetti attuatori e non dei lotti qui oggetto di stima.

Il completamento delle opere sulla strada di ingresso privata (ora eseguita con solo massicciata stradale come da foto) di cui al mapp.1412, comune ai lotti 6-7-8-9, sarà a carico in parti uguali dei lotti stessi.

La valutazione dei lotti 6-7-8-9 ed il deprezzamento relativo tengono conto delle opere sulla strada privata da ultimare.

VALUTAZIONE PER STIMA DIRETTA LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10

Si procede in questa sede alla determinazione del più probabile valore di mercato attribuendo un valore unitario alla superficie utile dei singoli lotti.

IDENTIFICAZIONE	MAPPALE	SUP. FONDIARIA	SUP. UTILE	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
LOTTO n.1	1226	1157 mq	1204 mq	250,00 €/mq	€ 301.000,00
LOTTO n.2	1224	1214 mq	1210 mq	250,00 €/mq	€ 302.500,00
LOTTO n.3	1156	1115 mq	700 mq	250,00 €/mq	€ 175.000,00
LOTTO n.4	1157 1206 1208	1262 mq	700 mq	250,00 €/mq	€ 175.000,00
LOTTO n.5	1205 1209	1387 mq	700 mq	250,00 €/mq	€ 175.000,00
LOTTO n.6	1409	617 mq	280 mq	340,00 €/mq	€ 95.200,00
LOTTO n.7	1410	562 mq	255 mq	340,00 €/mq	€ 86.700,00
LOTTO n.8	1408	607 mq	275 mq	340,00 €/mq	€ 93.500,00
LOTTO n.9	1411	536 mq	243 mq	340,00 €/mq	€ 82.620,00

LOTTO n.10	1393	519 mq	250 mq	250,00 €/mq	€ 62.500,00
TOT:					€ 1.549.020,00

**VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE DI CESSIONE**

Si ritiene che i mappali 1212, 1200, 1201, 1216, 1217, 1102, 1103, 1099, 1100, 1222, 1225, 1178 non abbiano valore di mercato commerciale, in quanto aree da cedere al Comune di Reggiolo per asservirle ad uso pubblico.

Ai fini fiscali e catastali, si può procedere ad attribuire il valore catastale rivalutato, il quale rimane però come valore CATASTALE di terreni che non corrispondono più alla reale natura dei mappali.

IDENTIFICAZIONE	TIPOLOGIA	SUPERFICIE	REDDITO DOMINICALE	COEFF.	VALORE CAT. RIVALUTATO
Fg.26 Mapp.1100	Seminativo Arborato 1^	566 mq	€ 5,50	112,50	€ 618,75
Fg.26 Mapp.1099	Seminativo Arborato 1^	1.406 mq	€ 13,67	112,50	€ 19.220,00
Fg.26 Mapp.1103	Seminativo Arborato 1^	146 mq	€ 1,42	112,50	€ 159,75
Fg.26 Mapp.1102	Seminativo Arborato 1^	868 mq	€ 8,44	112,50	€ 949,5
Fg.26 Mapp.1217	Seminativo Arborato 1^	93 mq	€ 0,90	112,50	€ 101,25
Fg.26 Mapp.1216	Seminativo Arborato 1^	30 mq	€ 0,29	112,50	€ 32,63
Fg.26 Mapp.1201	Seminativo Arborato 1^	80 mq	€ 0,78	112,50	€ 87,75
Fg.26 Mapp.1200	Seminativo Arborato 1^	117 mq	€ 1,14	112,50	€ 128,25
Fg.26 Mapp.1212	Seminativo Arborato 1^	4755 mq	€ 46,23	112,50	€ 5.200,88
Fg.26 Mapp.1222	Seminativo Arborato 1^	82 mq	€ 0,80	112,50	€ 90,00
Fg.26 Mapp.1225	Seminativo Arborato 1^	120 mq	€ 1,17	112,50	€ 131,63
Fg.26 Mapp.1178	Seminativo Arborato 1^	116 mq	€ 1,13	112,50	€ 127,13

A conclusione della valutazione di stima dei mappali 1212, 1200, 1201, 1216, 1217, 1102, 1103, 1099, 1100, 1412, 1222, 1225, 1178 posti a Reggiolo in via Norvegia e via Finlandia, di proprietà della COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO, si può affermare che **non hanno valore di mercato.**

**CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONE FINALE**

Oltre alle caratteristiche intrinseche di apprezzamento/deprezzamento, si ritiene corretto, in questa sede, prendere in considerazione la naturale legge di mercato, la quale fonda i suoi principi sul punto di incontro reale della domanda e dell'offerta dell'oggetto di stima in un particolare contesto temporale.

Il perito rileva che il mercato si presenta sensibilmente congestionato, aspetto che produce riflessi negativi sulle valutazioni economiche. Il deprezzamento dovuto a questo aspetto, emerso in trattative per compravendite di beni paragonabili a quello in oggetto, ha portato a variazioni significative sul valore di mercato oscillanti dal 10% al 20%. Si assumerà un deprezzamento in proporzione alla dimensione dei lotti: deprezzamento del 20% per i lotti più grandi lotto 1 e 2, un deprezzamento del 15% per i lotti 3, 4, 5 ed un deprezzamento del 10% per i lotti 6, 7, 8, 9, 10.

Si riporta pertanto il valore di mercato finale attribuibile al lotto, a conclusione della valutazione di stima:

<b>VALORE DI MERCATO IMMOBILE – LOTTO 1:</b>	<b>€ 301.000,00</b>
<b>DEPREZZAMENTO MERCATO:</b>	<b>20%</b>
<b>VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA:</b>	<b>€ 240.800,00</b> (Duecentoquarantamilaottocento)
<b>OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):</b>	<b>€ 180.600,00</b> (Centottantamilaseicento)

<b>VALORE DI MERCATO IMMOBILE – LOTTO 2:</b>	<b>€ 302.500,00</b>
<b>DEPREZZAMENTO MERCATO:</b>	<b>20%</b>
<b>VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA:</b>	<b>€ 242.000,00</b> (Duecentoquarantaduemila)
<b>OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):</b>	<b>€ 181.500,00</b> (Centottantunomilacinquecento)

<b>VALORE DI MERCATO IMMOBILE – LOTTO 3:</b>	<b>€ 175.000,00</b>
<b>DEPREZZAMENTO MERCATO:</b>	<b>15%</b>
<b>VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA:</b>	<b>€ 148.750,00</b> (Centoquarantottomilasettecentocinquanta)
<b>OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):</b>	<b>€ 111.563,00</b> (Centoundicimilacinquecentosessantatre)

<b>VALORE DI MERCATO IMMOBILE – LOTTO 4:</b>	<b>€ 175.000,00</b>
<b>DEPREZZAMENTO MERCATO:</b>	<b>15%</b>
<b>VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA:</b>	<b>€ 148.750,00</b> (Centoquarantottomilasettecentocinquanta)
<b>OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):</b>	<b>€ 111.563,00</b> (Centoundicimilacinquecentosessantatre)

<b>VALORE DI MERCATO IMMOBILE – LOTTO 5:</b>	<b>€ 175.000,00</b>
<b>DEPREZZAMENTO MERCATO:</b>	<b>15%</b>
<b>VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA:</b>	<b>€ 148.750,00</b> (Centoquarantottomilasettecentocinquanta)
<b>OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):</b>	<b>€ 111.563,00</b> (Centoundicimilacinquecentosessantatre)

<b>VALORE DI MERCATO IMMOBILE – LOTTO 6:</b>	<b>€ 95.200,00</b>
<b>DEPREZZAMENTO MERCATO:</b>	<b>10%</b>
<b>VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA:</b>	<b>€ 85.680,00</b> (Ottantacinquemilaseicentottanta)
<b>OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):</b>	<b>€ 64.260,00</b> (Sesantaquattromiladuecentosessanta)

<b>VALORE DI MERCATO IMMOBILE – LOTTO 7:</b>	<b>€ 86.700,00</b>
<b>DEPREZZAMENTO MERCATO:</b>	<b>10%</b>
<b>VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA:</b>	<b>€ 78.030,00</b> (Settantottomilatrenta)
<b>OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):</b>	<b>€ 58.523,00</b> (Cinquantottomilacinquecentoventitre)

<b>VALORE DI MERCATO IMMOBILE – LOTTO 8:</b>	<b>€ 93.500,00</b>
<b>DEPREZZAMENTO MERCATO:</b>	<b>10%</b>
<b>VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA:</b>	<b>€ 84.150,00</b> (Ottantaquattromilacentocinquanta)
<b>OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):</b>	<b>€ 63.113,00</b> (Sessantatremilacentotredici)

<b>VALORE DI MERCATO IMMOBILE – LOTTO 9:</b>	<b>€ 82.620,00</b>
<b>DEPREZZAMENTO MERCATO:</b>	<b>10%</b>
<b>VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA:</b>	<b>€ 74.358,00</b> (Settantaquattromilatrecentocinquantotto)
<b>OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):</b>	<b>€ 55.769,00</b> (Cinquantacinquemilasettecentosessantanove)

<b>VALORE DI MERCATO IMMOBILE – LOTTO 10:</b>	<b>€ 62.500,00</b>
<b>DEPREZZAMENTO MERCATO:</b>	<b>10%</b>
<b>VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA:</b>	<b>€ 56.250,00</b> (Cinquantaseimiladuecentocinquanta)
<b>OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):</b>	<b>€ 42.188,00</b> (Quarantaduemilacentoottantotto)

**QUADRO RIEPILOGATIVO VALUTAZIONE PER STIMA DIRETTA**

IDENTIFICAZIONE	VALORE DI MERCATO IMMOBILE ARROTONDATO	DEPREZZAMENTO MERCATO	VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA ARROTONDATO	OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA
LOTTO n.1 (Foglio 26, Mappale 1226)	€ 301.000,00	20 %	€ 240.800,00	€ 180.600,00
LOTTO n.2 (Foglio 26, Mappale 1224)	€ 302.500,00	20 %	€ 242.000,00	€ 181.500,00
LOTTO n.3 (Foglio 26, Mappale 1156)	€ 175.000,00	15 %	€ 148.750,00	€ 111.563,00
LOTTO n.4 (Foglio 26, Mappali 1157, 1206, 1208)	€ 175.000,00	15 %	€ 148.750,00	€ 111.563,00
LOTTO n.5 (Foglio 26, Mappali 1205, 1209)	€ 175.000,00	15 %	€ 148.750,00	€ 111.563,00
LOTTO n.6 (Foglio 26, Mappale 1409) Oltre a quota ¼ mappale 1412	€ 95.200,00	10 %	€ 85.680,00	€ 64.260,00
LOTTO n.7 (Foglio 26, Mappale 1410) Oltre a quota ¼ mappale 1412	€ 86.700,00	10 %	€ 78.030,00	€ 58.523,00
LOTTO n.8 (Foglio 26, Mappale 1408) Oltre a quota ¼ mappale 1412	€ 93.500,00	10 %	€ 84.150,00	€ 63.113,00
LOTTO n.9 (Foglio 26, Mappale 1411) Oltre a quota ¼ mappale 1412	€ 82.620,00	10 %	€ 74.358,00	€ 55.769,00
LOTTO n.10 (Foglio 26, Mappale 1393)	€ 62.500,00	10 %	€ 56.250,00	€ 42.188,00
		TOT:	€ 1.307.518,00	€ 980.642,00

Quattro Castella, lì 19/03/2021

Il Tecnico Incaricato

**7.ALLEGATI**Allegati A: Documentazione FotograficaAllegati B: Documentazione Catastale (Visure, Estratto di Mappa)Allegati C: Visure di Ispezione IpotecariaAllegati D: Strumenti urbanistici

