

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

TIPO:	RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI (COMPENDIO SCHEDA EX 40)
OGGETTO:	LOTTO 1: TERRENO EDIFICABILE (Foglio 26, Mappale 917) LOTTO 2: TERRENO EDIFICABILE (Foglio 26, Mappale 918) LOTTO 3: TERRENO EDIFICABILE (Foglio 26, Mappale 1274) LOTTO 4: TERRENO EDIFICABILE (Foglio 26, Mappale 1275) LOTTO 5: TERRENO EDIFICABILE (Foglio 26, Mappale 1276) LOTTO 6: TERRENO EDIFICABILE (Foglio 26, Mappale 1277) LOTTO 7: TERRENO EDIFICABILE (Foglio 26, Mappale 1278) LOTTO 8: TERRENO EDIFICABILE (Foglio 26, Mappale 1295) LOTTO 9: TERRENO EDIFICABILE (Foglio 26, Mappale 1406) LOTTO 10: TERRENO EDIFICABILE (Foglio 26, Mappale 1407)
UBICAZIONE:	VIA ANDREOLI, REGGIOLO, REGGIO EMILIA (RE) VIA TAMPELLINI, REGGIOLO, REGGIO EMILIA (RE) VIA BRAGHINI, REGGIOLO, REGGIO EMILIA (RE)
	
	
CURATORE FALLIMENTARE:	DOTT.SSA EDI BERTOLINI
ESPERTO STIMATORE:	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
GIUDICE DELEGATO:	DOTT.SSA BOIARDI SIMONA

INDICE

1.SOGGETTI.....

2.IDENTIFICAZIONE E STIMA IMMOBILE.....

3.GEOGRAFIA.....

4.FASI PERITALI.....

5.DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....

6.VALUTAZIONE.....

7.ALLEGATI.....

1.SOGGETTI**RICHIEDENTE**

DENOMINAZIONE:	DOTT.SSA EDI BERTOLINI
DATI ANAGRAFICI:	BRTDEI57B50F463A

DATI PROPRIETA'

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

DATI VALUTATORE

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

Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto. Art. 173-bis disp. att. c.p.c.

CAUSALE:	Determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà di COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO riferito alla data odierna.
-----------------	---

2. IDENTIFICAZIONE E STIMA IMMOBILE

DESCRIZIONE DEL BENE

Gli oggetti della presente perizia sono n. 10 lotti edificabili residenziali, sottoposti a Convenzione urbanistica denominata P.P.6. via Mozart sottoscritta da vari soggetti a cui poi è subentrata per l'intero la Cooperativa Muratori Reggiolo con nota trascrizione del 03/09/2001 numero di repertorio 96613/11951.

In data 12 febbraio 2020 è stata sottoscritta la convenzione per il completamento delle opere di urbanizzazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica "P.P.6 Via Mozart" – comune di Reggiolo (RE), registrato a Reggio Emilia il 20 febbraio 2020 con numero 2717 Serie 1T e trascritto a Reggio Emilia il 20 febbraio 2020 con numero di Registro Generale n°3411 e Registro Particolare n°2287.

Le opere di urbanizzazione del P.P.6 via Mozart saranno completate e verranno effettuate in via Mozart, via Respinghi via Tampellini, via Andreoli e via Braghini. I lavori ultimazione sono attualmente in corso di esecuzione e sono da considerare a carico del soggetto attuatore fino al loro completamento, pertanto le valutazioni della presente perizia sono riferite alle opere ultimate.

Le opere di ultimazione consistono nel completamento di un tratto di strada con manto di usura, di alcuni marciapiedi, di parcheggi, lampioni di illuminazione pubblica, delle aiuole verdi e la piantumazione di alberi in varie zone del comparto.

LOTTO 1 e 2 = I lotti contigui situati in via Andreoli identificati catastalmente con i mappali 917, 918 del foglio 26. Il lotto 1 è identificato dal mappale 917 ed ha una superficie catastale 1.053 mq sul quale è possibile costruire una SU di 1.000 mq. Il lotto 2 è identificato dal mappale 918 ed ha una superficie catastale di 1.060 mq sul quale è possibile costruire una SU di 1.000 mq. Sono posizionati sul lato nord dell'area di urbanizzazione ed entrambi i lotti hanno forma regolare, andamento pianeggiante senza dislivelli di rilievo, liberi da fabbricati e con i confini non materializzati. Entrambi i lotti sono 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.

LOTTO 3 = Il lotto è situato in via Tampellini identificato catastalmente con il mappale 1274 del foglio 26. Il lotto 3 ha una superficie di 958 mq sul quale è possibile costruire una SU di 425,10 mq. È posizionato sul lato est dell'area di urbanizzazione e il lotto ha una forma regolare, andamento pianeggiante senza dislivelli di rilievo, liberi da fabbricati e con i confini non materializzati. Il lotto è sgombro di beni ed è interessato 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.

LOTTO 4, 5, 6, 7 = I lotti contigui sono situati in via Braghini, una laterale di via Tampellini, identificato catastalmente con il mappale 1275, 1276, 1277, 1278, del foglio 26. Il lotto 4 è identificato catastalmente dal mappale 1275 ed ha una superficie catastale di 822 mq sul quale è possibile costruire una SU di 517,50 mq. Il lotto 5 è identificato catastalmente dal mappale 1276 ed ha una superficie catastale 784 mq sul quale è possibile costruire una SU di 517,50 mq. Il lotto 6 è identificato catastalmente dal mappale 1277 ed ha una superficie catastale di 808 mq sul quale è possibile costruire una SU di 517,50 mq. Il lotto 7 è indenticato catastalmente dal mappale 1278 ed ha una superficie catastale di 800 mq sul quale è possibile costruire una SU di 517,50 mq. Sono posizionati sul lato est dell'area di urbanizzazione e i lotti hanno una

forma regolare, andamento pianeggiante senza dislivelli di rilievo, liberi da fabbricati e con i confini non materializzati. I lotti sono sgombri di beni e sono 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.

LOTTO 8, 9, 10 = I lotti contigui sono situati in via Andreoli identificati catastalmente con i mappali 1295, 1406, 1407 del foglio 26. Il lotto 8 è identificato catastalmente dal mappale 1295 ed ha una superficie catastale di 1.105 mq sul quale è possibile costruire una SU di 1.000 mq. Il lotto 9 è identificato catastalmente con il mappale 1406 ed ha una superficie catastale 1.062 mq sul quale è possibile costruire una SU di 1.000 mq. Il lotto 10 è identificato catastalmente dal mappale 1407 ed ha una superficie catastale di 1.063 mq sul quale è possibile costruire una SU di 1.000 mq. Sono posizionati sul lato nord dell'area di urbanizzazione e i lotti hanno una forma regolare, andamento pianeggiante senza dislivello di rilievo, liberi da fabbricati e con confini non materializzati. I lotti sono sgombri di beni e sono di interessati da crescita di spontanea della quale si dovrà prevedere periodicamente lo sfalcio. La strada di accesso è a traffico limitato perché serve unicamente il quartiere.

Allegati A: Documentazione Fotografica

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. (intero fabbricato)

IDENTIFICATIVO	Area edificabile – LOTTO 1
FOGLIO:	26
PARTICELLA:	917
QUALITA':	Seminativo Irriguo Arborato 1^
SUPERFICIE:	10 are 53 ca (1053 mq)
REDDITO DOM:	Euro 11,79
REDDITO AGR:	Euro 11,96
IDENTIFICATIVO	Area edificabile – LOTTO 2
FOGLIO:	26
PARTICELLA:	918
QUALITA':	Seminativo Irriguo Arborato 1^
SUPERFICIE:	10 are 60 ca (1060 mq)
REDDITO DOM:	Euro 11,87

REDDITO AGR:	Euro 12,04
IDENTIFICATIVO	Area edificabile – LOTTO 3
FOGLIO:	26
PARTICELLA:	1274
QUALITA':	Seminativo Irriguo Arborato 1^
SUPERFICIE:	09 are 58 ca (958 mq)
REDDITO DOM:	Euro 10,73
REDDITO AGR:	Euro 10,88
IDENTIFICATIVO	Area edificabile – LOTTO 4
FOGLIO:	26
PARTICELLA:	1275
QUALITA':	Seminativo Irriguo Arborato 1^
SUPERFICIE:	08 are 22 ca (822 mq)
REDDITO DOM:	Euro 9,21
REDDITO AGR:	Euro 9,34
IDENTIFICATIVO	Area edificabile – LOTTO 5
FOGLIO:	26
PARTICELLA:	1276
QUALITA':	Seminativo Irriguo Arborato 1^
SUPERFICIE:	07 are 84 ca (784 mq)
REDDITO DOM:	Euro 8,78
REDDITO AGR:	Euro 8,91
IDENTIFICATIVO	Area edificabile – LOTTO 6
FOGLIO:	26
PARTICELLA:	1277
QUALITA':	Seminativo Irriguo Arborato 1^
SUPERFICIE:	08 are 08 ca (808 mq)

REDDITO DOM:	Euro 9,05
REDDITO AGR:	Euro 9,18
IDENTIFICATIVO	Area edificabile – LOTTO 7
FOGLIO:	26
PARTICELLA:	1278
QUALITA':	Seminativo Irriguo Arborato 1^
SUPERFICIE:	08 are 00 ca (800 mq)
REDDITO DOM:	Euro 8,96
REDDITO AGR:	Euro 9,09
IDENTIFICATIVO	Area edificabile – LOTTO 8
FOGLIO:	26
PARTICELLA:	1295
QUALITA':	Seminativo Irriguo Arborato 1^
SUPERFICIE:	11 are 05 ca (1105 mq)
REDDITO DOM:	Euro 12,38
REDDITO AGR:	Euro 12,56
IDENTIFICATIVO	Area edificabile – LOTTO 9
FOGLIO:	26
PARTICELLA:	1406
QUALITA':	Seminativo Irriguo Arborato 1^
SUPERFICIE:	10 are 62 ca (1062 mq)
REDDITO DOM:	Euro 11,90
REDDITO AGR:	Euro 12,07
IDENTIFICATIVO	Area edificabile – LOTTO 10
FOGLIO:	26
PARTICELLA:	1407
QUALITA':	Seminativo Irriguo Arborato 1^

SUPERFICIE:	10 are 63 ca (1063 mq)
REDDITO DOM:	Euro 11,91
REDDITO AGR:	Euro 12,08

CONFINI DI PROPRIETA'

RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 26, particella 917 (intera area)
NORD:	Particella 1298
EST:	Particella 918
SUD:	Particella 977
OVEST:	Particella 916, 809, 1289
RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 26, particella 918 (intera area)
NORD:	Particella 1298
EST:	Particella 1298
SUD:	Particella 976
OVEST:	Particella 917
RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 26, particella 1274 (intera area)
NORD:	Particella 1293, 1289
EST:	Particella 63
SUD:	Particella 1298
OVEST:	Particella 1298
RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 26, particella 1275 (intera area)
NORD:	Particella 1298
EST:	Particella 1298
SUD:	Particella 1277
OVEST:	Particella 1298, 1414
RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 26, particella 1276 (intera area)

NORD:	Particella 1298
EST:	Particella 63
SUD:	Particella 1278
OVEST:	Particella 1298
RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 26, particella 1277 (intera area)
NORD:	Particella 1275
EST:	Particella 1298
SUD:	Particella 1280
OVEST:	Particella 1414, 373
RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 26, particella 1278 (intera area)
NORD:	Particella 1276
EST:	Particella 63, 64
SUD:	Particella 1235
OVEST:	Particella 1298
RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 26, particella 1295 (intera area)
NORD:	Particella 1298
EST:	Particella 1293
SUD:	Particella 1105
OVEST:	Particella 1298
RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 26, particella 1406 (intera area)
NORD:	Particella 1298
EST:	Particella 1407
SUD:	Particella 1010
OVEST:	Particella 1298
RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 26, particella 1407 (intera area)
NORD:	Particella 1298
EST:	Particella 1298

SUD:	Particella 1010
OVEST:	Particella 1406

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' CATASTALE DEGLI IMMOBILI:

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

STORICO PRATICHE EDILIZIE IN ORDINE CRONOLOGICO

TIPO	NUMERO	DATA	DESCRIZIONE
Collaudo parziale urbanizzazione	8412	28/06/2011	Richiesta parziale di collaudo delle opere di urbanizzazione
Completamento opere urbanizzazione	16410	29/10/2019	Completamento delle opere di urbanizzazione del P.P.6 – Via Mozart
Permesso di costruire	5	26/02/2020	Permesso di costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione

STATO DI POSSESSO E PROPRIETA'

IDENTIFICATIVO	Area edificabile – LOTTO 1
FOGLIO	26
PARTICELLA:	917
PROPRIETA':	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
QUOTA:	1/1
IDENTIFICATIVO	Area edificabile – LOTTO 2
FOGLIO	26
PARTICELLA:	918
PROPRIETA':	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
QUOTA:	1/1
IDENTIFICATIVO	Area edificabile – LOTTO 3
FOGLIO	26
PARTICELLA:	1274

PROPRIETA':	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
QUOTA:	1/1
IDENTIFICATIVO	Area edificabile – LOTTO 4
FOGLIO	26
PARTICELLA:	1275
PROPRIETA':	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
QUOTA:	1/1
IDENTIFICATIVO	Area edificabile – LOTTO 5
FOGLIO	26
PARTICELLA:	1276
PROPRIETA':	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
QUOTA:	1/1
IDENTIFICATIVO	Area edificabile – LOTTO 6
FOGLIO	26
PARTICELLA:	1277
PROPRIETA':	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
QUOTA:	1/1
IDENTIFICATIVO	Area edificabile – LOTTO 7
FOGLIO	26
PARTICELLA:	1278
PROPRIETA':	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
QUOTA:	1/1
IDENTIFICATIVO	Area edificabile – LOTTO 8
FOGLIO	26
PARTICELLA:	1295
PROPRIETA':	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
QUOTA:	1/1

IDENTIFICATIVO	Area edificabile – LOTTO 9
FOGLIO	26
PARTICELLA:	1406
PROPRIETA':	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
QUOTA:	1/1
IDENTIFICATIVO	Area edificabile – LOTTO 10
FOGLIO	26
PARTICELLA:	1407
PROPRIETA':	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO
QUOTA:	1/1

PROVENIENZA

IDENTIFICAZIONE:	Fg. 26 Mapp. 917
ATTO	COMPRAVENDITA
SOGGETTI	A favore di COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO (00124610353), contro COMUNE DI REGGIOLO (00440760353)
NOTAIO	DOTT. MARTINI GIANLUIGI Reggiolo (RE)
REPERTORIO	97047/12062
TRASCRIZIONE	29/10/2001
Registro Particolare	14041
Registro Generale	22740

IDENTIFICAZIONE:	Fg. 26 Mapp. 918
ATTO	COMPRAVENDITA
SOGGETTI	A favore di COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO (00124610353), contro MAGNARINI CLAUDIA (MGNCLD34S50A944M), MAGNARINI GIORGIO (MGNGRG31D20A944M)
NOTAIO	DOTT. MARTINI GIANLUIGI Reggiolo (RE)
REPERTORIO	90610/10482

TRASCRIZIONE	22/12/1999
Registro Particolare	17397
Registro Generale	25697

IDENTIFICAZIONE:	Fg. 26 Mapp. 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1295, 1406, 1407
ATTO	COMPRAVENDITA
SOGGETTI	A favore di COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO (00124610353), contro PARMIGGIANI ANDREINA (PRMNRN42D59H225N), PRANDI PIETRO (PRNPTR38R10H225I)
NOTAIO	DOTT. MARTINI GIANLUIGI Reggiolo (RE)
REPERTORIO	99063/12694
TRASCRIZIONE	07/06/2002
Registro Particolare	9229
Registro Generale	14998

FORMALITA' VINCOLI E ONERI IN ESSERE

Elenco mappale 917.

- TRASCRIZIONE del 14/09/2001 - Registro Particolare 11805 Registro Generale 18633
Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 96613/11951 del 03/09/2001
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
- TRASCRIZIONE del 29/10/2001 - Registro Particolare 14040 Registro Generale 22739
Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 97047/12062 del 19/10/2001
ATTO TRA VIVI – PERMUTA
- TRASCRIZIONE del 29/10/2001 - Registro Particolare 14041 Registro Generale 22740
Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 97047/12062 del 19/10/2001
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ANNOTAZIONE del 07/12/2001 - Registro Particolare 4583 Registro Generale 27350
Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 96972 del 05/10/2001
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3666 del 2000
- ISCRIZIONE del 13/03/2003 - Registro Particolare 1391 Registro Generale 6298
Pubblico ufficiale GIANLUIGI MARTINI Repertorio 103294 del 05/03/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3556 del 16/09/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 3610 del 31/08/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 3640 del 14/07/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 5830 del 01/12/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 2865 del 21/04/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 1854 del 18/04/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 7278 del 03/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 1831 del 06/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 9. Annotazione n. 3734 del 27/06/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 24/06/2008 - Registro Particolare 4079 Registro Generale 20348
Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 120892/19620 del 11/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 578 del 21/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 580 del 21/02/2020 (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:
1. Annotazione n. 846 del 26/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 1881 del 22/07/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 3. Annotazione n. 1883 del 22/07/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 4. Annotazione n. 2844 del 10/12/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 5. Annotazione n. 2864 del 10/12/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 6. Annotazione n. 3050 del 30/12/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 7. Annotazione n. 818 del 09/04/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 8. Annotazione n. 1004 del 07/05/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 9. Annotazione n. 1134 del 29/05/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 10. Annotazione n. 1217 del 11/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 11. Annotazione n. 1219 del 11/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 12. Annotazione n. 1221 del 11/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 13. Annotazione n. 2041 del 15/09/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 14. Annotazione n. 2043 del 15/09/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 15. Annotazione n. 141 del 18/01/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 16. Annotazione n. 3128 del 29/11/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 17. Annotazione n. 4021 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 18. Annotazione n. 4023 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 19. Annotazione n. 4026 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 20. Annotazione n. 4028 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 21. Annotazione n. 4030 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 22. Annotazione n. 4032 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 23. Annotazione n. 4036 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 24. Annotazione n. 4063 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 25. Annotazione n. 4064 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 26. Annotazione n. 4066 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 27. Annotazione n. 4068 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 28. Annotazione n. 4072 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 29. Annotazione n. 4074 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 30. Annotazione n. 4133 del 27/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

31. Annotazione n. 5733 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
32. Annotazione n. 5735 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
33. Annotazione n. 5736 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
34. Annotazione n. 5740 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
35. Annotazione n. 68 del 04/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
36. Annotazione n. 1073 del 23/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
37. Annotazione n. 1075 del 23/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
38. Annotazione n. 1076 del 23/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
39. Annotazione n. 1094 del 23/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
40. Annotazione n. 1100 del 26/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
41. Annotazione n. 1145 del 27/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
42. Annotazione n. 1147 del 27/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
43. Annotazione n. 1160 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
44. Annotazione n. 1401 del 20/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
45. Annotazione n. 1621 del 17/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
46. Annotazione n. 1817 del 27/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
47. Annotazione n. 1819 del 27/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
48. Annotazione n. 1820 del 27/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
49. Annotazione n. 1821 del 27/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
50. Annotazione n. 3409 del 19/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
51. Annotazione n. 256 del 21/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
52. Annotazione n. 686 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
53. Annotazione n. 1420 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
54. Annotazione n. 1675 del 05/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
55. Annotazione n. 2168 del 19/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
56. Annotazione n. 2436 del 16/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
57. Annotazione n. 579 del 21/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
58. Annotazione n. 581 del 21/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
59. Annotazione n. 594 del 24/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
60. Annotazione n. 774 del 10/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

Elenco mappale 918.

- TRASCRIZIONE del 14/09/2001 - Registro Particolare 11805 Registro Generale 18633
Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 96613/11951 del 03/09/2001
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
- ISCRIZIONE del 13/03/2003 - Registro Particolare 1391 Registro Generale 6298
Pubblico ufficiale GIANLUIGI MARTINI Repertorio 103294 del 05/03/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3556 del 16/09/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 3610 del 31/08/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 3640 del 14/07/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 5830 del 01/12/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 2865 del 21/04/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 1854 del 18/04/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 7278 del 03/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 1831 del 06/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 9. Annotazione n. 3734 del 27/06/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 24/06/2008 - Registro Particolare 4079 Registro Generale 20348
Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 120892/19620 del 11/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 578 del 21/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 580 del 21/02/2020 (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:
 1. Annotazione n. 846 del 26/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 1881 del 22/07/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 3. Annotazione n. 1883 del 22/07/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 4. Annotazione n. 2844 del 10/12/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 5. Annotazione n. 2864 del 10/12/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 6. Annotazione n. 3050 del 30/12/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 7. Annotazione n. 818 del 09/04/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 8. Annotazione n. 1004 del 07/05/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 9. Annotazione n. 1134 del 29/05/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 10. Annotazione n. 1217 del 11/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 11. Annotazione n. 1219 del 11/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 12. Annotazione n. 1221 del 11/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 13. Annotazione n. 2041 del 15/09/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 14. Annotazione n. 2043 del 15/09/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 15. Annotazione n. 141 del 18/01/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 16. Annotazione n. 3128 del 29/11/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 17. Annotazione n. 4021 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 18. Annotazione n. 4023 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 19. Annotazione n. 4026 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 20. Annotazione n. 4028 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 21. Annotazione n. 4030 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 22. Annotazione n. 4032 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 23. Annotazione n. 4036 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 24. Annotazione n. 4063 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 25. Annotazione n. 4064 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 26. Annotazione n. 4066 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 27. Annotazione n. 4068 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 28. Annotazione n. 4072 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 29. Annotazione n. 4074 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 30. Annotazione n. 4133 del 27/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 31. Annotazione n. 5733 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 32. Annotazione n. 5735 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 33. Annotazione n. 5736 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 34. Annotazione n. 5740 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 35. Annotazione n. 68 del 04/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 36. Annotazione n. 1073 del 23/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 37. Annotazione n. 1075 del 23/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 38. Annotazione n. 1076 del 23/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 39. Annotazione n. 1094 del 23/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 40. Annotazione n. 1100 del 26/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

41. Annotazione n. 1145 del 27/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
42. Annotazione n. 1147 del 27/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
43. Annotazione n. 1160 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
44. Annotazione n. 1401 del 20/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
45. Annotazione n. 1621 del 17/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
46. Annotazione n. 1817 del 27/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
47. Annotazione n. 1819 del 27/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
48. Annotazione n. 1820 del 27/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
49. Annotazione n. 1821 del 27/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
50. Annotazione n. 3409 del 19/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
51. Annotazione n. 256 del 21/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
52. Annotazione n. 686 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
53. Annotazione n. 1420 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
54. Annotazione n. 1675 del 05/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
55. Annotazione n. 2168 del 19/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
56. Annotazione n. 2436 del 16/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
57. Annotazione n. 579 del 21/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
58. Annotazione n. 581 del 21/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
59. Annotazione n. 594 del 24/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
60. Annotazione n. 774 del 10/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

Elenco mappale 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1295, 1406, 1407.

- ISCRIZIONE del 24/06/2008 - Registro Particolare 4079 Registro Generale 20348
Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 120892/19620 del 11/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 578 del 21/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 580 del 21/02/2020 (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:
 1. Annotazione n. 846 del 26/03/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 1881 del 22/07/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 3. Annotazione n. 1883 del 22/07/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 4. Annotazione n. 2844 del 10/12/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 5. Annotazione n. 2864 del 10/12/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 6. Annotazione n. 3050 del 30/12/2014 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 7. Annotazione n. 818 del 09/04/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 8. Annotazione n. 1004 del 07/05/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 9. Annotazione n. 1134 del 29/05/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 10. Annotazione n. 1217 del 11/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 11. Annotazione n. 1219 del 11/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 12. Annotazione n. 1221 del 11/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 13. Annotazione n. 2041 del 15/09/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 14. Annotazione n. 2043 del 15/09/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 15. Annotazione n. 141 del 18/01/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 16. Annotazione n. 3128 del 29/11/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 17. Annotazione n. 4021 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

18. Annotazione n. 4023 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
19. Annotazione n. 4026 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
20. Annotazione n. 4028 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
21. Annotazione n. 4030 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
22. Annotazione n. 4032 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
23. Annotazione n. 4036 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
24. Annotazione n. 4063 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
25. Annotazione n. 4064 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
26. Annotazione n. 4066 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
27. Annotazione n. 4068 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
28. Annotazione n. 4072 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
29. Annotazione n. 4074 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
30. Annotazione n. 4133 del 27/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
31. Annotazione n. 5733 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
32. Annotazione n. 5735 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
33. Annotazione n. 5736 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
34. Annotazione n. 5740 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
35. Annotazione n. 68 del 04/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
36. Annotazione n. 1073 del 23/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
37. Annotazione n. 1075 del 23/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
38. Annotazione n. 1076 del 23/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
39. Annotazione n. 1094 del 23/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
40. Annotazione n. 1100 del 26/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
41. Annotazione n. 1145 del 27/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
42. Annotazione n. 1147 del 27/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
43. Annotazione n. 1160 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
44. Annotazione n. 1401 del 20/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
45. Annotazione n. 1621 del 17/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
46. Annotazione n. 1817 del 27/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
47. Annotazione n. 1819 del 27/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
48. Annotazione n. 1820 del 27/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
49. Annotazione n. 1821 del 27/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
50. Annotazione n. 3409 del 19/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
51. Annotazione n. 256 del 21/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
52. Annotazione n. 686 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
53. Annotazione n. 1420 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
54. Annotazione n. 1675 del 05/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
55. Annotazione n. 2168 del 19/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
56. Annotazione n. 2436 del 16/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
57. Annotazione n. 579 del 21/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
58. Annotazione n. 581 del 21/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
59. Annotazione n. 594 del 24/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
60. Annotazione n. 774 del 10/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

Da visura storica, elenco mappale 391.

- TRASCRIZIONE del 14/09/2001 - Registro Particolare 11805 Registro Generale 18633
Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 96613/11951 del 03/09/2001
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
- TRASCRIZIONE del 17/06/2002 - Registro Particolare 9229 Registro Generale 14998

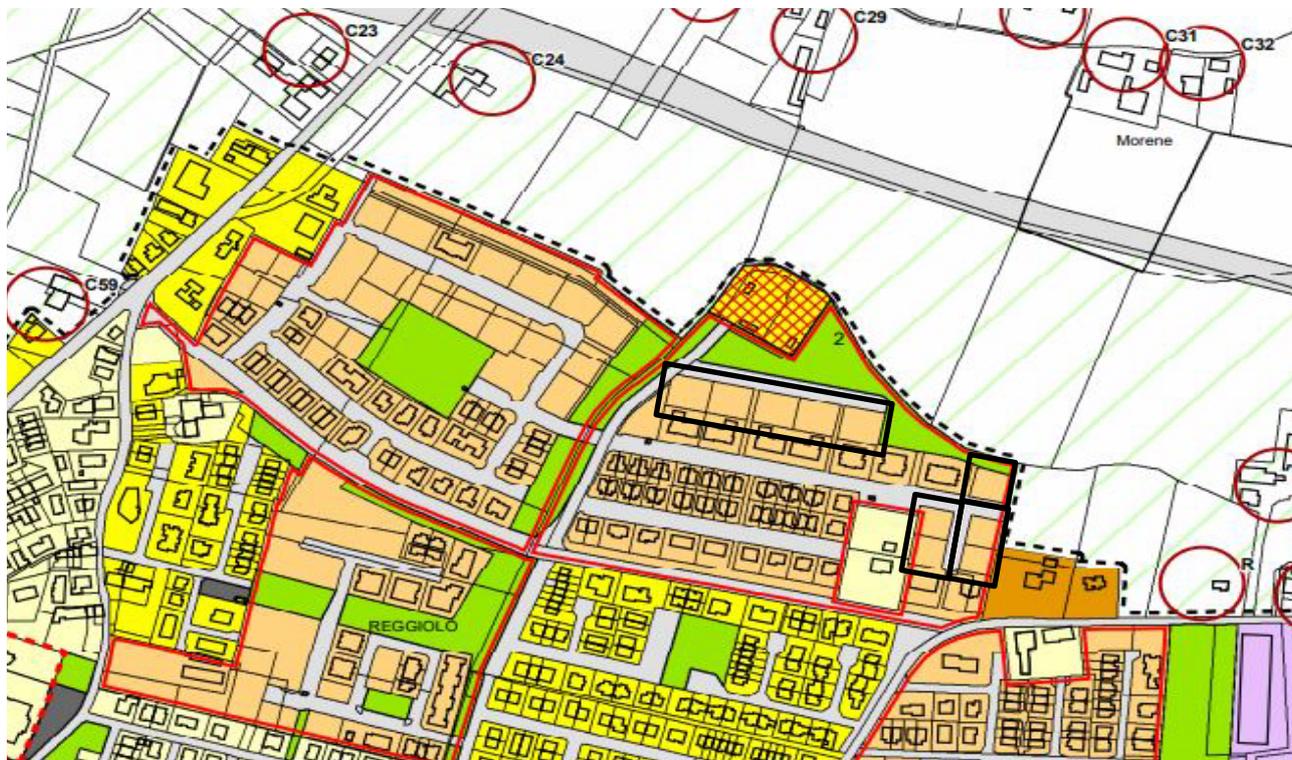
Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 99063/12694 del 07/06/2002
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 13/03/2003 - Registro Particolare 1391 Registro Generale 6298
Pubblico ufficiale GIANLUIGI MARTINI Repertorio 103294 del 05/03/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3556 del 16/09/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 3610 del 31/08/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 3640 del 14/07/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 5830 del 01/12/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 2865 del 21/04/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 1854 del 18/04/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 7278 del 03/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 1831 del 06/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 9. Annotazione n. 3734 del 27/06/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Da visura storica, elenco mappale 808.

- TRASCRIZIONE del 28/12/1999 - Registro Particolare 17397 Registro Generale 25697
Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 90610/10482 del 22/12/1999
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 27/07/2000 - Registro Particolare 3666 Registro Generale 16703
Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 92912/11013 del 21/07/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 4583 del 07/12/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1445 del 23/04/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 3. Annotazione n. 1590 del 08/05/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)

Allegati C: Visure di Ispezione Ipotecaria

STRUMENTI URBANISTICI**Disciplina da P.U.G. di Reggiolo**

In data 12 Novembre 2019 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica, con Prot. Generale 17155, degli immobili censiti in catasto al foglio 26, mappale 917, 918, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1295, 1406, 1407, che sono destinati dal vigente Piano Regolatore Generale a zona B2 – zona residenziale edificata in base a strumento esecutivo disciplinata dall'art. 26.D e dal Piano Urbanistico Generale assunto in data 29 novembre 2018 a zona R.4 – tessuti urbani omogenei, con buon livello di dotazioni, frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, ovvero in corso di completamento disciplinata dal Titolo IV – Art. 4.7.

Disciplina da P.R.G. di Reggiolo



Allegati D: Strumenti urbanistici

3. GEOGRAFIA

REGIONE:	EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA:	REGGIO EMILIA
COMUNE:	REGGIOLO
CAP:	42046
INDIRIZZO:	VIA ANDREOLI, REGGIOLO, REGGIO EMILIA (RE) VIA BRAGHINI, REGGIOLO, REGGIO EMILIA (RE) VIA TAMPELLINI, REGGIOLO, REGGIO EMILIA (RE)
SATELLITE:	
LATITUDINE:	44,5019°
LONGITUDINE:	10,4858°

4.FASI PERITALI

TIPO:	DATA:	SOGGETTO:
Incarico	12/09/2019	Richiedente
Inizio operazioni peritali	09/06/2020	Valutatore
Esame documentale	09/06/2020	Valutatore
Sopralluogo al bene immobile	09/06/2020	Valutatore
Ricerca dati immobiliari	09/06/2020	Valutatore
Redazione finale	29/06/2020	Valutatore

5. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

N. LOTTI	SUP.FONDIARIA	SUP.UTILE
LOTTO n.1 (Mappale 917, Foglio 26)	1053 mq	1000 mq
LOTTO n.2 (Mappale 918, Foglio 26)	1060 mq	1000 mq
LOTTO n.3 (Mappale 1274, Foglio 26)	958 mq	425,10 mq
LOTTO n.4 (Mappale 1275, Foglio 26)	822 mq	517,50 mq
LOTTO n.5 (Mappale 1276, Foglio 26)	784 mq	517,50 mq
LOTTO n.6 (Mappale 1277, Foglio 26)	808 mq	517,50 mq
LOTTO n.7 (Mappale 1278, Foglio 26)	800 mq	517,50 mq
LOTTO n.8 (Mappale 1295, Foglio 26)	1105 mq	1000 mq
LOTTO n.9 (Mappale 1407, Foglio 26)	1062 mq	1000 mq
LOTTO n.10 (Mappale 1408, Foglio 26)	1063 mq	1000 mq

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

VALORE DI MERCATO ASSEGNATO

IDENTIFICAZIONE	MAPPALE	SUP. FONDIARIA	SUP. UTILE IN MQ	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
LOTTO n. 1	917	1053 mq	1000,00	250,00 €	250.000,00 €
LOTTO n. 2	918	1060 mq	1000,00	250,00 €	250.000,00 €
LOTTO n. 3	1274	958 mq	425,10	250,00 €	106.275,00 €
LOTTO n. 4	1275	822 mq	517,50	250,00 €	129.375,00 €
LOTTO n. 5	1276	784 mq	517,50	250,00 €	129.375,00 €
LOTTO n. 6	1277	808 mq	517,50	250,00 €	129.375,00 €
LOTTO n. 7	1278	800 mq	517,50	250,00 €	129.375,00 €
LOTTO n. 8	1295	1105 mq	1000,00	250,00 €	250.000,00 €
LOTTO n. 9	1406	1062 mq	1000,00	250,00 €	250.000,00 €
LOTTO n. 10	1407	1063 mq	1000,00	250,00 €	250.000,00 €
				TOTALE	1.873.775,00 €

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 immobiliare 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 oscillanti dal 10% al 20% sul valore di mercato.

Viste le caratteristiche si assumerà un deprezzamento del 10%.

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

VALORE DI MERCATO LOTTO:	1	250.000,00 €
DEPREZZAMENTO MERCATO		10%
VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA		225.000,00 €
OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):		168.750,00 €

VALORE DI MERCATO LOTTO:	2	250.000,00 €
DEPREZZAMENTO MERCATO		10%
VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA		225.000,00 €
OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):		168.750,00 €

VALORE DI MERCATO LOTTO:	3	106.275,00 €
DEPREZZAMENTO MERCATO		10%
VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA		95.647,50 €
OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):		71.735,63 €

VALORE DI MERCATO LOTTO:	4	129.375,00 €
DEPREZZAMENTO MERCATO		10%
VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA		116.437,50 €
OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):		87.328,13 €

VALORE DI MERCATO LOTTO:	5	129.375,00 €
DEPREZZAMENTO MERCATO		10%
VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA		116.437,50 €
OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):		87.328,13 €

VALORE DI MERCATO LOTTO:	6	129.375,00 €
DEPREZZAMENTO MERCATO		10%
VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA		116.437,50 €
OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):		87.328,13 €

VALORE DI MERCATO LOTTO:	7	129.375,00 €
DEPREZZAMENTO MERCATO		10%
VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA		116.437,50 €
OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):		87.328,13 €

VALORE DI MERCATO LOTTO:	8	250.000,00 €
DEPREZZAMENTO MERCATO		10%
VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA		225.000,00 €
OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):		168.750,00 €

VALORE DI MERCATO LOTTO:	9	250.000,00 €
DEPREZZAMENTO MERCATO		10%
VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA		225.000,00 €
OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):		168.750,00 €

VALORE DI MERCATO LOTTO:	10	250.000,00 €
DEPREZZAMENTO MERCATO		10%
VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA		225.000,00 €
OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):		168.750,00 €

VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 1: 225.000,00 €

(Duecentoventicinquemila/00)

OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 1: 168.750,00 €

(Centosessantottomilasettecentocinquanta/00)

VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 2: 225.000,00 €

(Duecentoventicinquemila/00)

OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 2: 168.750,00 €

(Centosessantottomilasettecentocinquanta/00)

VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 3: 95.648,00€

(Novantacinquemilaseicentoquarantotto/00)

OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 3: 71.736,00 €

(Settantunomilasettecentotrentasei/00)

VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 4: 116.438,00 €

(Centosedicimilaquattrocentotrentotto/00)

OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 4: 87.329,00 €

(Ottantasettemilatrecentoventinove/00)

VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 5: 116.438,00 €

(Centosedicimilaquattrocentotrentotto/00)

OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 5: 87.329,00 €

(Ottantasettemilatrecentoventinove/00)

VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 6: 116.438,00 €

(Centosedicimilaquattrocentotrentotto/00)

OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 6: 87.329,00 €

(Ottantasettemilatrecentoventinove/00)

VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 7: 116.438,00 €

(Centosedicimilaquattrocentotrentotto/00)

OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 7: 87.329,00 €

(Ottantasettemilatrecentoventinove/00)

VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 8: 225.000,00 €

(Duecentoventicinquemila/00)

OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 8: 168.750,00 €

(Centosessantottomilasettecentocinquanta/00)

VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 9: 225.000,00 €

(Duecentoventicinquemila/00)

OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 9: 168.750,00 €

(Centosessantottomilasettecentocinquanta/00)

VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 10: 225.000,00 €

(Duecentoventicinquemila/00)

OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 10: 168.750,00 €

(Centosessantottomilasettecentocinquanta/00)

Quattro Castella, 29/06/2020

Il Tecnico Incaricato



*7.ALLEGATI**Allegati A: Documentazione Fotografica**Allegati B: Documentazione Catastale e visure presso l'Agenzia delle Entrate**Allegati C: Visure di Ispezione Ipotecaria**Allegati D: Strumenti urbanistici**Allegati E: Tabelle OMI*