

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Sezione fallimentare

Fallimento N° 1/2021

IPE S.R.L.

TIPO:	RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI
OGGETTO:	LOTTO UNICO (IDENTIFICAZIONE LOTTO PAG. 2)
UBICAZIONE:	VIA CAVALLO 24/1 E VIA PREDAZZI IVO 1, GUASTALLA (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 Simona Boiardi

IDENTIFICAZIONE LOTTO:

ABITAZIONE CIVILE AL PIANO TERRA E PRIMO (Fig. 29, Mapp. 136, Sub. 5);

AUTORIMESSA AL PIANO TERRA (Fig. 29, Mapp. 136, Sub. 6);

AUTORIMESSA AL PIANO TERRA (Fig. 29, Mapp. 136, Sub. 7);

NEGOZIO AL PIANO TERRA (Fig. 29, Mapp. 136, Sub. 9);

CAPANNONE AL PIANO TERRA E CON UFFICI AL PIANO TERRA E PRIMO (Fig. 29, Mapp. 136/137/138/351, Sub. 10);

TERRENO (Fig. 29, Mapp. 439);

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 PROPRIETA'

DENOMINAZIONE:	IPE S.R.L.
DATI ANAGRAFICI:	Con sede a Guastalla (RE)
P.IVA	00131270357

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 IPE S.R.L. riferito alla data odierna.
-----------------	--

2. IDENTIFICAZIONE E STIMA IMMOBILE

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è un complesso immobiliare, al momento in stato di non utilizzo, composto da un edificio civile ad uso promiscuo, residenziale e terziario, un capannone industriale, un ricovero attrezzi, una pesa con la cabina di controllo, due tettoie e un terreno utilizzato come area di stoccaggio di materiali. Il complesso è situato in località Villa Pieve nel comune di Guastalla, in via Pedrazzi Ivo 1 e in via Cavallo 24/1, in zona prevalentemente residenziale.

L'edificio civile ha una struttura portante in c.a. e in muratura intonacata, con pavimentazione in piastrelle in ceramica al piano terra e primo e in parquet nelle camere al piano primo, solai in latero cemento e la copertura in lamiera falde inclinate con sporto.

Il piano terra è composto da due ingressi, un archivio, due wc, un ufficio, un negozio, cucina/pranzo, un portico, una centrale termica e due autorimesse; il piano primo da due disimpegni, uno studio, un soggiorno, due balconi, tre camere da letto e un bagno.

Il piano primo non è stato utilizzato come abitazione ma come uffici, vista la disposizione dei mobili esistenti qui non oggetto di stima.

L'immobile si trova in un normale stato di conservazione, tenuto conto della vetustà, con pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate, porte interne in legno, porte d'ingresso in alluminio, telai a vetri in legno con avvolgibili di plastica esterni.

È presente un impianto di riscaldamento con caldaia in locale centrale termica (non è stato possibile effettuare l'accesso) distribuito con termosifoni e parziale raffrescamento con convettori ad aria.

Il capannone industriale ha una struttura portante a pilastri in c.a. con travi monolitiche e pareti perimetrali in muratura intonacata, con pavimentazione in cemento e copertura in fibrocemento con presenza di amianto. Considerata la presenza di abitazione nelle vicinanze si terrà conto nella valutazione finale delle spese di incapsulamento e/o smaltimento.

Il piano terra è destinato alla lavorazione e stoccaggio di laterizi e materiali edili.

E oltre si presente uno spogliatoio, un'attrezziera, un wc con lavatoio, un magazzino e un ripostiglio; il piano primo, che si sviluppa nell'angolo sud - ovest del capannone ed è accessibile solamente da scala esterna, sono presenti due locali ad uso ufficio (uno non accessibile) e un servizio igienico.

L'immobile si trova in mediocre stato di conservazione con infiltrazioni e vetri rotti, inoltre avrebbe bisogno di opere di manutenzione, pulizia.

In considerazione della vicinanza con fabbricati residenziali si dovrà provvedere alla rimozione o smaltimento dell'amianto presente la copertura del fabbricato.

Le finiture sono di tipo ordinario con pareti interne intonacate e tinteggiate, porte interne e portoni esterni in metallo e infissi in alluminio.

L'area di pertinenza della zona edificata (mappale 138) è recintata su tutti i lati con pannelli in cav. prefabbricati tranne sul lato sud che è in maglie metalliche. L'area è completamente asfaltata e viene utilizzata come zona di stoccaggio dei materiali. E' inoltre presente un piccolo fabbricato in lamiera utilizzato come ricovero attrezzi, un carro ponte e una pesa.

Sono presenti piccole tettoie sull'area che non sono mai state oggetto di autorizzazione o accatastate; quindi, si dovrà provvedere ad un accertamento di conformità o in alternativa alla loro rimozione.

Attiguo alla zona edificata è presente un'area utilizzata come deposito materiali all'aperto, con superficie catastale di 4339 mq. Parte dell'area è interessata da crescita spontanea di vegetazione, che dovrà essere oggetto di sfalcio, pulitura e rimozione di rifiuti di vario genere.

I materiali edili presenti nell'aree interne ed esterne non sono oggetto di stima.

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 Fabbricati N.C.E.U.

IDENTIFICATIVO	Abitazione civile al piano terra e primo
FOGLIO	29
PARTICELLA:	136
SUBALTERNO:	5
CATEGORIA:	A/2
CLASSE:	1
CONSISTENZA:	8,5 VANI
SUPERFICIE CATASTALE:	220 mq (189 mq escluso aree scoperte)
RENDITA:	Euro 768,23
IDENTIFICATIVO	Autorimessa al piano terra
FOGLIO	29
PARTICELLA:	136
SUBALTERNO:	6
CATEGORIA:	C/6
CLASSE:	3
CONSISTENZA:	17 mq
SUPERFICIE CATASTALE:	20 mq
RENDITA:	Euro 77,26
IDENTIFICATIVO	Autorimessa al piano terra

FOGLIO	29
PARTICELLA:	136
SUBALTERNO:	7
CATEGORIA:	C/6
CLASSE:	3
CONSISTENZA:	19 mq
SUPERFICIE CATASTALE:	22 mq
RENDITA:	Euro 86,35
IDENTIFICATIVO	Negozio al piano terra
FOGLIO	29
PARTICELLA:	136
SUBALTERNO:	9
CATEGORIA:	C/1
CLASSE:	5
CONSISTENZA:	22 mq
SUPERFICIE CATASTALE:	27 mq
RENDITA:	Euro 210,20
IDENTIFICATIVO	Capannone al piano terra e con uffici al piano terra e primo
FOGLIO	29
PARTICELLA:	136/137/138/351
SUBALTERNO:	10
CATEGORIA:	D/7
RENDITA:	Euro 12.688,00

Ai terreni N.C.T. (intero fabbricato)

IDENTIFICATIVO	Area urbana
FOGLIO:	29
PARTICELLA:	136
QUALITA':	Ente urbano
SUPERFICIE:	511 mq
IDENTIFICATIVO	Area urbana
FOGLIO:	29
PARTICELLA:	137
QUALITA':	Ente urbano
SUPERFICIE:	501 mq
IDENTIFICATIVO	Area urbana
FOGLIO:	29
PARTICELLA:	138
QUALITA':	Ente urbano
SUPERFICIE:	5978 mq
IDENTIFICATIVO	Area urbana
FOGLIO:	29
PARTICELLA:	351
QUALITA':	Ente urbano
SUPERFICIE:	101 mq
IDENTIFICATIVO	Terreno
FOGLIO:	29
PARTICELLA:	439
QUALITA':	Pioppeto 1^
SUPERFICIE:	43 are 39 ca (4339 mq)

CONFINI DI PROPRIETA'

RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 29, particella 136 (intera area)
NORD:	Via Cavallo
EST:	Particella 138, foglio 30 particella 109
SUD:	Particella 138
OVEST:	Particella 138
RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 29, particella 137 (intera area)
NORD:	Foglio 30 particella 109, 279
EST:	Foglio 30 particella 280, 279
SUD:	Particella 138
OVEST:	Particella 138
RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 29, particella 138 (intera area)
NORD:	Via Cavallo, particella 136, 137, foglio 30 particella 109
EST:	Particella 137, foglio 30 particella 280
SUD:	Particella 439, 440
OVEST:	Particella 135, 133, 660, 659
RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 29, particella 315 (intera area)
NORD:	Particella 138
EST:	Particella 138
SUD:	Particella 138
OVEST:	Particella 138
RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 29, particella 439 (intera area)
NORD:	Particella 138
EST:	Particella 438
SUD:	Particella 438
OVEST:	Particella 440
RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 29, particella 136, subalterno 5 (Abitazione civile al piano terra e primo)

NORD:	Esterno
EST:	Subalterno 10
SUD:	Subalterno 7, 8, 10
OVEST:	Subalterno 10
RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 29, particella 136, subalterno 6 (Autorimessa al piano terra)
NORD:	Subalterno 5
EST:	Subalterno 7
SUD:	Subalterno 10
OVEST:	Subalterno 10
RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 29, particella 136, subalterno 7 (Autorimessa al piano terra)
NORD:	Subalterno 5
EST:	Subalterno 10
SUD:	Subalterno 10
OVEST:	Subalterno 6
RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 29, particella 136, subalterno 9 (Negozio al piano terra)
NORD:	Subalterno 5
EST:	Subalterno 5
SUD:	Subalterno 10
OVEST:	Subalterno 10
RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 29, particella 136/137/138/315, subalterno 10 (Capannone al piano terra e con uffici al piano terra e primo)
NORD:	Subalterno 5, 6, 7, 9, Esterno
EST:	Esterno
SUD:	Esterno
OVEST:	Esterno

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' CATASTALE DEGLI IMMOBILI:

Dal confronto tra gli elaborati grafici catastali e quanto rilevato, si evidenzia una generale conformità con le planimetrie depositate presso l'Agenda del Territorio Ufficio Provinciale.

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

STATO DI POSSESSO E PROPRIETA'

IDENTIFICATIVO	Abitazione civile al piano terra e primo
FOGLIO	29
PARTICELLA:	136
SUBALTERNO:	5
PROPRIETA':	IPE S.R.L.
QUOTA:	1/1
IDENTIFICATIVO	Autorimessa al piano terra
FOGLIO	29
PARTICELLA:	136
SUBALTERNO:	6
PROPRIETA':	IPE S.R.L.
QUOTA:	1/1
IDENTIFICATIVO	Autorimessa al piano terra
FOGLIO	29
PARTICELLA:	136
SUBALTERNO:	7
PROPRIETA':	IPE S.R.L.
QUOTA:	1/1
IDENTIFICATIVO	Negozi al piano terra
FOGLIO	29
PARTICELLA:	136
SUBALTERNO:	9
PROPRIETA':	IPE S.R.L.
QUOTA:	1/1
IDENTIFICATIVO	Capannone al piano terra e con uffici al piano terra e primo
FOGLIO	29

PARTICELLA:	136/137/138/351
SUBALTERNO:	10
PROPRIETA':	IPE S.R.L.
QUOTA:	1/1
IDENTIFICATIVO	Terreno
FOGLIO	29
PARTICELLA:	439
PROPRIETA':	IPE S.R.L.
QUOTA:	1/1

PROVENIENZA

IDENTIFICAZIONE:	Fg. 29 Mapp. 136/137/138/351, 439
ATTO	Atto pubblico di Compravendita
SOGGETTI	A favore di IPE S.R.L.
NOTAIO	VENERI CARLO
REPERTORIO	19937
TRASCRIZIONE	21/12/1990
REGISTRAZIONE	5736/1993

FORMALITA' VINCOLI E ONERI IN ESSERE

Da mappale 136/137/138/351 e 439

- ISCRIZIONE del 02/04/1999 - Registro Particolare 1514 Registro Generale 6333
Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 87390/9788 del 29/03/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 1364 del 16/04/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/04/2009.
Cancellazione totale eseguita in data 04/05/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 16/09/2009 - Registro Particolare 5313 Registro Generale 21617
Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 124094/20614 del 09/09/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 07/11/2019 - Registro Particolare 4208 Registro Generale 23815
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 1072 del 27/08/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 28/02/2020 - Registro Particolare 663 Registro Generale 3933
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 641 del 17/10/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

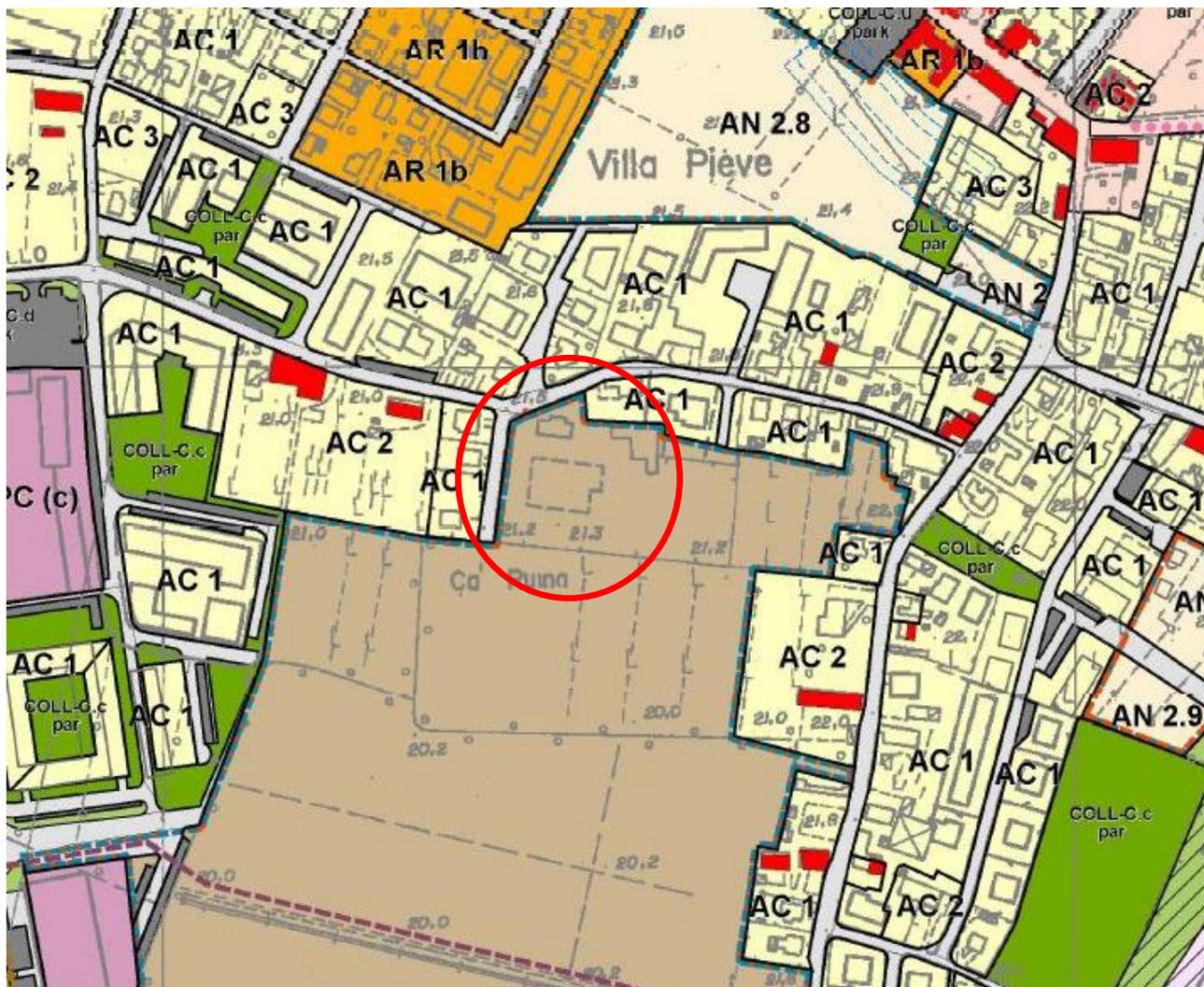
- ISCRIZIONE del 24/06/2020 - Registro Particolare 1818 Registro Generale 10611
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI PIACENZA Repertorio 589 del 18/10/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Allegati C: Visure di Ispezione Ipotecaria

STRUMENTI URBANISTICI

A fini conoscitivi della zona in cui è insediato l'immobile si riportano gli strumenti urbanistici in vigore.

Disciplina da RUE di Guastalla (RE), Tavola 1.3 - ambiti e trasformazione territoriali.



In data 2 Novembre 2021 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica, degli immobili censiti catastalmente al foglio 29, mappale 136, 137, 138, 351 e 439.

I terreni sono disciplinati dalle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Mappale 136:

- Da PSC Tav 1.3 – AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI
Territorio Urbano (TU) e Territorio Urbanizzabile (TUZ) (Capo 3.2):
Ambiti per i nuovi insediamenti (artt. 39 – 45) – Nuovi Ambiti previsti dal PSC (AN1).
- Da PSC Tav 2.3 – TUTELE E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE
Zone di particolare interesse storico-archeologico, storico e storico-testimoniale – Interessato in minor parte da Dossi di pianura e da Viabilità storica.

Mappale 137:

- Da PSC Tav 1.3– AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI
Territorio Urbano (TU) e Territorio Urbanizzabile (TUZ) (Capo 3.2):

- Ambiti per i nuovi insediamenti (artt. 39-45) – Nuovi Ambiti previsti dal PSC (AN1).
- Da PSC Tav 2.3 – TUTELE E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE
Zone di particolare interesse storico-archeologico, storico e storico-testimoniale – Interessato in minor parte da Dossi di pianura.

Mappale 138:

- Da PSC Tav 1.3– AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI
Territorio Urbano (TU) e Territorio Urbanizzabile (TUZ) (Capo 3.2):
Ambiti urbani consolidati (art. 30) – In minima parte Ambiti consolidati del Capoluogo e dei nuclei minori (art. 31-33) (AC).
Ambiti per i nuovi insediamenti (artt. 39-45) – Nuovi Ambiti previsti dal PSC (AN1).

Mappale 351 e 439:

- Da PSC Tav 1.3– AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI
Territorio Urbano (TU) e Territorio Urbanizzabile (TUZ) (Capo 3.2):
Ambiti per i nuovi insediamenti (artt. 39-45) – Nuovi Ambiti previsti dal PSC (AN1).

STORICO PRATICHE EDILIZIE IN ORDINE CRONOLOGICO

<i>TIPO</i>	<i>NUMERO</i>	<i>DATA</i>	<i>DESCRIZIONE</i>
Condono	360	29/03/1986	Condono
Condono	1082	05/08/1989	Condono
Concessione Edilizia	12	16/01/1968	Capannone industriale e casa di civile abitazione
Concessione Edilizia	250	05/09/1973	C.E. annullata, costruzione di tettoia metallica
Concessione Edilizia	251	05/09/1973	Ampliamento di edificio ad uso uffici ed abitazione
Concessione Edilizia	9	22/01/1974	Ampliamento di capannone industriale
Concessione Edilizia	94	13/03/1974	Costruzione locale centrale termica
Concessione Edilizia	572	10/12/1986	Realizzazione di ufficio e relativi servizi
Variante C.E.	640	20/12/1987	Variante a C.E. 572
Concessione Edilizia	171	10/04/1992	Cambio di destinazione d'uso
Concessione Edilizia	390	07/10/1993	Modifica di recinzione e realizzazione di pensilina
Concessione Edilizia	451	09/12/1994	Realizzazione di recinzione in C.A.V. prefabbricate
Concessione Edilizia	21	24/01/2002	Installazione di pesa ponte
Concessione Edilizia	103	13/06/2005	Modifica destinazione d'uso

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI:

Dal confronto tra gli elaborati grafici depositati in Comune e lo stato dei luoghi, si riscontra una generale conformità.

Per quanto concerne la conformità catastale si fa riferimento a quanto indicato al capitolo 2

“CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' CATASTALE DEGLI IMMOBILI”

Allegati D: Strumenti urbanistici

3. GEOGRAFIA

REGIONE:	EMILA ROMAGNA
PROVINCIA:	REGGIO EMILIA
COMUNE:	GUASTALLA
CAP:	42016
INDIRIZZO:	Via Cavallo 24/1 e Via Pedrazzi Ivo 1
SATELLITE:	
LATITUDINE:	44.5439°
LONGITUDINE:	10.3943°

4.FASI PERITALI

TIPO:	DATA:	SOGGETTO:
Incarico	27/07/2021	<i>Richiedente</i>
Inizio operazioni peritali	22/11/2021	<i>Valutatore</i>
Esame documentale	22/11/2021	<i>Valutatore</i>
Sopralluogo al bene immobile	12/10/2021	<i>Valutatore</i>
Ricerca dati immobiliari	18/11/2021	<i>Valutatore</i>
Redazione finale	28/12/2021	<i>Valutatore</i>

5. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Da 'ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE' del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Superficie commerciale Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

(Il vano scala non va aggiunto. Se è all'interno dell'unità immobiliare, si considera la proiezione orizzontale)

Calcolo della superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

-qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

-qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

AUTORIMESSA

Le autorimesse possono distinguersi:

- porzione di un edificio (solitamente interrata).

ad uso privato, pertinenza del fabbricato, suddivisa in posti auto o box numerati e assegnati;

ad uso pubblico in immobile residenziale (destinati alla sosta temporanea o periodica – oraria o mensile);

ad uso pubblico in immobile commerciale (destinati alla sosta temporanea)

- intero immobile (costruzione isolata e specifica all'uso)

interrata (suddivisa in posti auto o box numerati) con terreno soprastante sistemato a verde o altro;

interrata (non suddivisa) con terreno soprastante sistemato a verde o altro (destinati alla sosta temporanea o periodica);

multipiano ad uso pubblico (destinati alla sosta temporanea o periodica)

Criteri generali

Per la determinazione della superficie di un'autorimessa sono applicati i criteri di carattere generale già indicati nei precedenti paragrafi.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Pertinenze accessorie/ servizi annessi

Per il computo della superficie dei servizi accessori valgono le medesime regole stabilite nel paragrafo di definizione della superficie commerciale.

Omogeneizzazione delle dotazioni interne

Per quanto concerne i locali ad uso ufficio, lavaggio, guardiana, w.c. ecc. gli stessi possono essere omogeneizzati con coefficiente pari ad uno (quindi parificati a quelli della stessa unità immobiliare). La percentuale sopra indicata può essere variata in rapporto alla particolare e specifica caratteristica dei locali accessori, considerando tutti i fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità.

IMMOBILI A DESTINAZIONE TERZIARIA – DIREZIONALE

Si ribadiscono le indicazioni di carattere generale già espresse nel capitolo relativo alla destinazione residenziale.

STRUTTURE DI TIPO COMMERCIALE

Criteri generali Il Decreto Legislativo n.114 del 31 marzo 1998, in base al predetto decreto, sono raggruppate in:

- Esercizi di vicinato (esercizio commerciale di quartiere: unica o più merceologie);
- Grandi strutture di vendita (super/ipermercati);
- Centri commerciali (complesso costituito da super/ipermercati, esercizi commerciali ed altro).

Negozi tradizionali ed assimilabili I negozi tradizionali e assimilabili possono essere generalmente compresi negli esercizi di vicinato. Si riportano alcuni dei criteri già esposti validi anche nel caso in esame. Per il computo della superficie commerciale, il tecnico deve considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.). La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile. Per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Superficie commerciale Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25. *Superficie delle pertinenze accessorie* Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1). *Locali accessori*

Pertinenze accessorie Comunicanti con i locali principali 50% della superficie

Non comunicanti con i locali principali 25% della superficie

Area scoperta ad uso esclusivo 20% della superficie dell'area scoperta f locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;

Locali accessori non comunicanti. La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;

- al 25% qualora non comunicanti;

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%

CAPANNONI

Criteri generali

Si rappresenta che, nell'ambito della destinazione produttiva, la tipologia per la quale si realizzano più frequenti scambi è il capannone tipico. Occorre precisare che i capannoni tipici si distinguono in funzione dell'altezza utile che può permettere l'installazione di una gru. I capannoni tipici sono generalmente distinti in base alla loro altezza e tipo di copertura. La differenza di valore unitario rileva, a parità di superficie, una differente altezza.

Superficie commerciale La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:

- Superficie principale

-Superficie degli accessori diretti (ufficio – locali a disposizione del personale) f

-Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci)

I criteri di misurazione sono quelli che si adottati in precedenza.

Omogeneizzazione

Anche in questo caso le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e precisamente:

Superfici degli accessori diretti Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Area scoperta Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.

Superficie utile La superficie utile viene determinata secondo i criteri più volte indicati.

Determinazione del Volume La volumetria complessiva dell'intero immobile può essere calcolata secondo i criteri precedentemente espressi.

PERTINENZE

Abitazione civile al piano terra e primo					
U.I.:	Fg. 29 Mapp. 136 Sub. 5				
PIANO:	TERRA E PRIMO				
CARATTERISTICA:	SUPERFICIE PRINCIPALE	PERT. ESCLUSIVA	PERT. ESCLUSIVA	PERT. ESCLUSIVA	PERT. ESCLUSIVA
ACRONIMO:	S1	SEO 30%	SEO 10%	SEO 10%	SEA 25%
CONTENUTO:	Alloggio	Loggia<25 mq	Loggia>25 mq	Area cortiliva	C.T., Ricovero attrezzi
Autorimessa al piano terra					
U.I.:	Fg. 29 Mapp. 136 Sub. 6				
PIANO:	TERRA				
CARATTERISTICA:	SUPERFICIE PRINCIPALE	PERT. ESCLUSIVA ORNAMENTO	PERT. ESCLUSIVA ACCESSORIA C	PERT. ESCLUSIVA ACCESSORIA NC	
ACRONIMO:	S1	SEO 30%	SEA 50%	SEA 25%	
CONTENUTO:	Autorimessa	/	/	/	
Autorimessa al piano terra					
U.I.:	Fg. 29 Mapp. 136 Sub. 7				
PIANO:	TERRA				
CARATTERISTICA:	SUPERFICIE PRINCIPALE	PERT. ESCLUSIVA ORNAMENTO	PERT. ESCLUSIVA ACCESSORIA C	PERT. ESCLUSIVA ACCESSORIA NC	
ACRONIMO:	S1	SEO 30%	SEA 50%	SEA 25%	
CONTENUTO:	Autorimessa	/	/	/	
Negozio al piano terra					
U.I.:	Fg. 29 Mapp. 136 Sub. 9				
PIANO:	TERRA				
CARATTERISTICA:	SUPERFICIE PRINCIPALE	PERT. ESCLUSIVA ORNAMENTO	PERT. ESCLUSIVA ACCESSORIA C	PERT. ESCLUSIVA ACCESSORIA NC	
ACRONIMO:	S1	SEO 30%	SEA 50%	SEA 25%	
CONTENUTO:	Negozio	/	/	/	
Capannone al piano terra con uffici al piano terra e primo					
U.I.:	Fg. 29 Mapp. 136 Sub. 10				

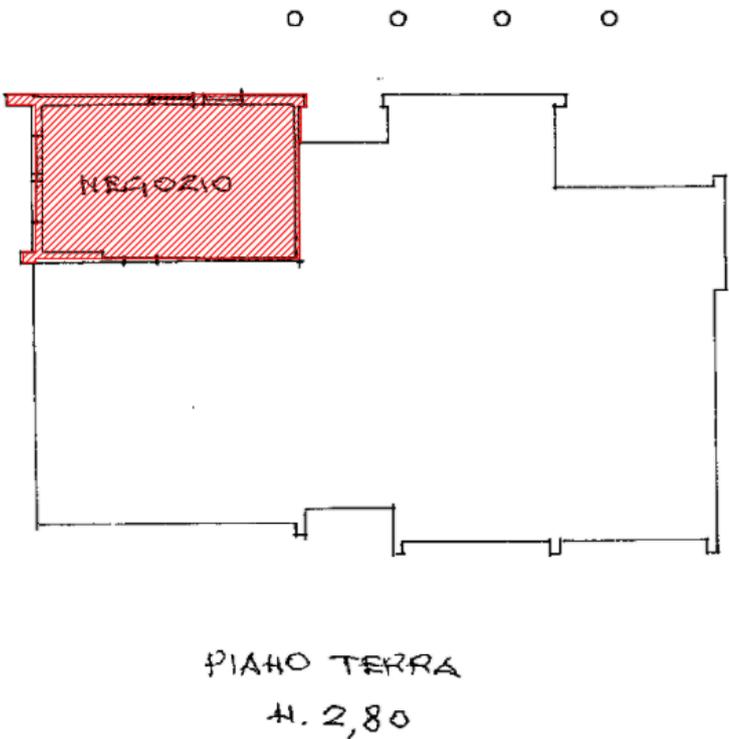
<i>PIANO:</i>	TERRA E PRMO				
<i>CARATTERISTICA:</i>	SUPERFICIE PRINCIPALE	PERT. ESCLUSIVA	PERT. ESCLUSIVA	PERT. ESCLUSIVA	PERT. ESCLUSIVA
<i>ACRONIMO:</i>	S1	SEO 30%	SEO 200%	SEO 10%	SEA 25%
<i>CONTENUTO:</i>	Capannone	Tettoie	Uffici, spogliatoi	Area cortiliva	Ricovero attrezzi

CONSISTENZE

Abitazione civile al piano terra e primo					
U.I.:	Fg. 29 Mapp. 136 Sub. 5				
TIPOLOGIA:	S1	SEO 30%	SEO 10%	SEO 10%	SEA 25%
ALTEZZA:	2,80 / 3,00 m	/	/	/	/
LAYER:	ROSSO	AZZURRO	GIALLO	VERDE	VIOLA
U.M. SUPERFICIE:	mq	mq	mq	mq	mq
PLANIMETRIA:	<p>PLANIMETRIA:</p> <p>VIA CAVALLO</p> <p>RAGIONI FORBICI</p> <p>RICOVERO ATTREZZI DA GIARDINO</p> <p>D.I.</p> <p>INGR.</p> <p>CUCINA</p> <p>DORM.</p> <p>C.T.</p> <p>W.C.</p> <p>Soggiorno</p> <p>Studio</p> <p>Letto</p> <p>Letto</p> <p>Letto</p> <p>Bagno</p> <p>BALC.</p> <p>BALC.</p> <p>RAGIONI DEL DICHIARANTE</p> <p>PIANO TERRA H. 2,80</p> <p>PIANO 1° H. 3,00</p> <p>ORIENTAMENTO</p> <p>NORD</p>				
SUPERFICIE:	180,0	25,0	20,0	255,0	20,0
INDICE OMOG.	1	0,3	0,1	0,1	0,25
SUP. COMMERCIALE:	180,0	7,5	2,0	25,5	5,0
SUP. COMM. TOT.	220 mq				

Autorimessa al piano terra				
U.I.:	Fg. 29 Mapp. 136 Sub. 6			
TIPOLOGIA:	S1	SEO 30%	SEA 50%	SEA 25%
ALTEZZA:	2,80 m	/	/	/
LAYER:	ROSSO	AZZURRO	VERDE	VIOLA
U.M. SUPERFICIE:	m ^q	m ^q	m ^q	m ^q
PLANIMETRIA:				
SUPERFICIE:	20,0	/	/	/
INDICE OMOG.	1	/	/	/
SUP. COMMERCIALE:	20,0	/	/	/
SUP. COMM. TOT.	20 m ^q			

Autorimessa al piano terra				
U.I.:	Fg. 29 Mapp. 136 Sub. 7			
TIPOLOGIA:	S1	SEO 30%	SEA 50%	SEA 25%
ALTEZZA:	2,80 m	/	/	/
LAYER:	ROSSO	AZZURRO	VERDE	VIOLA
U.M. SUPERFICIE:	mq	mq	mq	mq
PLANIMETRIA:				
SUPERFICIE:	22,0	/	/	/
INDICE OMOG.	1	/	/	/
SUP. COMMERCIALE:	22,0	/	/	/
SUP. COMM. TOT.	22 mq			

Negozio al piano terra				
U.I.:	Fg. 29 Mapp. 136 Sub. 9			
TIPOLOGIA:	S1	SEO 30%	SEA 50%	SEA 25%
ALTEZZA:	2,80 m	/	/	/
LAYER:	ROSSO	AZZURRO	VERDE	VIOLA
U.M. SUPERFICIE:	mq	mq	mq	mq
PLANIMETRIA:	 <p>PIANO TERRA H. 2,80</p>			
SUPERFICIE:	27,0	/	/	/
INDICE OMOG.	1	/	/	/
SUP. COMMERCIALE:	27,00	/	/	/
SUP. COMM. TOT.	27 mq			

Capannone al piano terra con uffici al piano terra e primo					
U.I.:	Fg. 29 Mapp. 136/137/138/351 Sub. 10				
TIPOLOGIA:	S1	SEO 200%	SEO 30%	SEA 50%	SEA 25%
ALTEZZA:	/	/	/	/	/
LAYER:	ROSSO	GIALLO	AZZURRO	VERDE	VIOLA
U.M. SUPERFICIE:	mq	mq	mq	mq	mq
PLANIMETRIA:					
SUPERFICIE:	1013,0	172,0	497,0	4384,0	102,0
INDICE OMOG.	1	2	0,3	0,1	0,25
SUP. COMMERCIALE:	1013,0	344,0	149,1	438,4	25,5
SUP. COMM. TOT.	1970 mq				

Terreno				
U.I.:	Fig. 29 Mapp. 439			
TIPOLOGIA:	S1	SEO 30%	SEA 50%	SEA 25%
ALTEZZA:	/	/	/	/
LAYER:	ROSSO	AZZURRO	VERDE	VIOLA
U.M. SUPERFICIE:	mq	mq	mq	mq
PLANIMETRIA:				
SUPERFICIE:	4339,0	/	/	/
INDICE OMOG.	1	/	/	/
SUP. COMMERCIALE:	4339,0	/	/	/
SUP. COMM. TOT.	4339 mq			

SUPERFICIE COMMERCIALE**ABITAZIONE CIVILE**

Subalterno 5 del mappale 136 del foglio 29, superficie commerciale omogeneizzata: **220 mq**

AUTORIMESSA

Subalterno 6 del mappale 136 del foglio 29, superficie commerciale omogeneizzata: **20 mq**

AUTORIMESSA

Subalterno 7 del mappale 136 del foglio 29, superficie commerciale omogeneizzata: **22 mq**

NEGOZIO

Subalterno 9 del mappale 136 del foglio 29, superficie commerciale omogeneizzata: **27 mq**

CAPANNONE CON UFFICI

Subalterno 10 del mappale 136/137/138/351 del foglio 29, superficie commerciale omogeneizzata: **1970 mq**

TERRENO

Mappale 439 del foglio 29, superficie commerciale omogeneizzata: **4339 mq**

Si precisa che le misurazioni effettuate sono state effettuate sulla base delle planimetrie e mappe catastali, in seguito alla verifica in sito delle dimensioni principali. Possono pertanto sussistere ininfluenti discordanze di misurazione ai fini della determinazione del valore finale, dovuti ad eventuali tolleranze di disegno e di conversione.

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**METODO DIRETTO**

Il valore di base prende a riferimento i valori espressi dall'Osservatorio Mobiliare Italiano Banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, oltre a valutare altre banche dati competenti per territorio e comparando con prezzi effettivi reperiti dal mercato immobiliare:

ANNO:	2020 – Semestre 2
PROVINCIA:	REGGIO EMILIA
COMUNE:	GUASTALLA
FASCIA/ZONA:	D1: Periferica/DIRETTRICI PRINCIPALI OLTRE CIRCONVALLAZIONE-S.MARTINO-TAGLIATA
DESTINAZIONE:	RESIDENZIALE
TIPOLOGIA:	ABITAZIONI CIVILI
STATO CONSERVATIVO:	NORMALE
VALORE MERCATO MIN:	900,00 €/mq
VALORE MERCATO MAX:	1150,00 €/mq

ANNO:	2020 – Semestre 2
PROVINCIA:	REGGIO EMILIA
COMUNE:	GUASTALLA
FASCIA/ZONA:	D1: Periferica/DIRETTRICI PRINCIPALI OLTRE CIRCONVALLAZIONE-S.MARTINO-TAGLIATA
DESTINAZIONE:	RESIDENZIALE
TIPOLOGIA:	AUTORIMESSA
STATO CONSERVATIVO:	NORMALE
VALORE MERCATO MIN:	480,00 €/mq
VALORE MERCATO MAX:	610,00 €/mq

ANNO:	2020 – Semestre 2
PROVINCIA:	REGGIO EMILIA
COMUNE:	GUASTALLA
FASCIA/ZONA:	D1: Periferica/DIRETTRICI PRINCIPALI OLTRE CIRCONVALLAZIONE-S.MARTINO-TAGLIATA
DESTINAZIONE:	PRODUTTIVA
TIPOLOGIA:	NEGOZIO
STATO CONSERVATIVO:	NORMALE
VALORE MERCATO MIN:	870,00 €/mq
VALORE MERCATO MAX:	1150,00 €/mq

ANNO:	2020 – Semestre 2
PROVINCIA:	REGGIO EMILIA
COMUNE:	GUASTALLA
FASCIA/ZONA:	D1: Periferica/DIRETTRICI PRINCIPALI OLTRE CIRCONVALLAZIONE-S.MARTINO-TAGLIATA
DESTINAZIONE:	PRODUTTIVA
TIPOLOGIA:	CAPANNONE INDUSTRIALE
STATO CONSERVATIVO:	NORMALE
VALORE MERCATO MIN:	350,00 €/mq
VALORE MERCATO MAX:	465,00 €/mq

LO STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.

Viste le dimensioni, le caratteristiche, l'ubicazione dell'immobile in oggetto, considerando l'ordinario livello di conservazione ed il coefficiente correttivo, si ritiene opportuno applicare un valore pari a:

VALORE DI MERCATO ASSEGNATO ALL'ABITAZIONE CIVILE= 900,00 €/mq

VALORE DI MERCATO ASSEGNATO ALLE AUTORIMESSE= 480,00 €/mq

VALORE DI MERCATO ASSEGNATO AL NEGOZIO= 870,00 €/mq

VALORE DI MERCATO ASSEGNATO AL CAPANNONE PRODUTTIVO= 280,00 €/mq

Visto lo stato di conservazione dei fabbricati, la necessità di opere di manutenzione e i costi per lo smaltimento dell'amianto.

Il deprezzamento stimato è pari al 20%, applicato a 350 €/mq del valore di mercato.

VALORE DI MERCATO ASSEGNATO AL TERRENO= 15,00 €/mq

VALUTAZIONE PER STIMA DIRETTA

Verifica con parametri del Comune di Guastalla (tabella valori medi venali aree fabbricabili anno 2015).

AN1 non inserito in POC	Euro 20,00	Euro 15,00	Euro 11,00
S.T.			
Nuovi Ambiti previsti dal PSC			

SUP. TERRITORIALE (MQ)	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE DI MERCATO
11430,00	15,00 €	171.450,00 €

In considerazione del valore esiguo di stima derivante dalla valorizzazione della sola area, prevedendo la demolizione totale dei fabbricati, si ritiene questo metodo non applicabile.

VALUTAZIONE PER STIMA DIRETTA VALORI OMI

IDENTIFICAZIONE	TIPOLOGIA	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
		OMOGENIZZATA IN MQ	(Raggiugliato)	
LOTTO UNICO				
Fg.29 - Mapp.136-Sub.5	Abitazione Civile	220,00	900,00 €	198.000,00 €
Fg.29 - Mapp.136-Sub.6	Autorimessa	20,00	480,00 €	9.600,00 €
Fg.29 - Mapp.136-Sub.7	Autorimessa	22,00	480,00 €	10.560,00 €
Fg.29 - Mapp.136-Sub.9	Negozi	27,00	870,00 €	23.490,00 €
Fg.29 - Mapp.136-Sub.9	Capannone	1970,00	280,00 €	551.600,00 €
Fg.29 - Mapp.439	Terreno	4339,00	15,00 €	65.085,00 €
			TOTALE	858.335,00 €

LOTTO UNICO

VALORE DI MERCATO ASSEGNATO MEDIANTE PROCEDIMENTO DIRETTO = 858.335,00 €

VALUTAZIONE PER STIMA INDIRECTA

La SLU è data dalla superficie territoriale per l'indice territoriale come da Ambito per i nuovi insediamenti – Pieve AN.1.2. allegato schede relative agli ambiti PSC di Guastalla.

La= incidenza percentuale area sul valore di edificazione	(10-30%)	25%
Qn= fattore di attualizzazione	3anni t=4%	1,05
Slu= Superficie Lorda Utile	mq	1143,00
Ve= Valore medio di mercato edificazione commerciale/direzionale	€/mq	€ 2.800,00
Vmp= Ve * If *S		€ 3.200.400,00
Va=Vmp * La/qn		€ 762.000,00
Valore attuale di mercato dell'area		€ 762.000,00

VE= tiene conto la demolizione dei fabbricati esistenti per aver un'area edificabile libera.

CONSIDERAZIONI SULLA VALUTAZIONE

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 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:	UNICO	858.335,00 €
DEPREZZAMENTO MERCATO (demolizioni superfetazioni e accertamento di conformità per difformità di minore entità)		10%
VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA		772.501,50 €

VALUTAZIONE FINALE

VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA MEDIO (Stima diretta e stima indiretta)	767.250,75 €
--	---------------------

VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA ARROTONDATO: Euro 767.300,00 €

€(Settecentosessantasettemilatrecento/00)

OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):	575.475,00 €
--	---------------------

OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA ARROTONDATO: Euro 575.475,00 €

€(Cinquecentosettantacinquemilaquattrocentosettantacinque/00)

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

Quattro Castella, 13/01/2022

Il Tecnico Incaricato

