
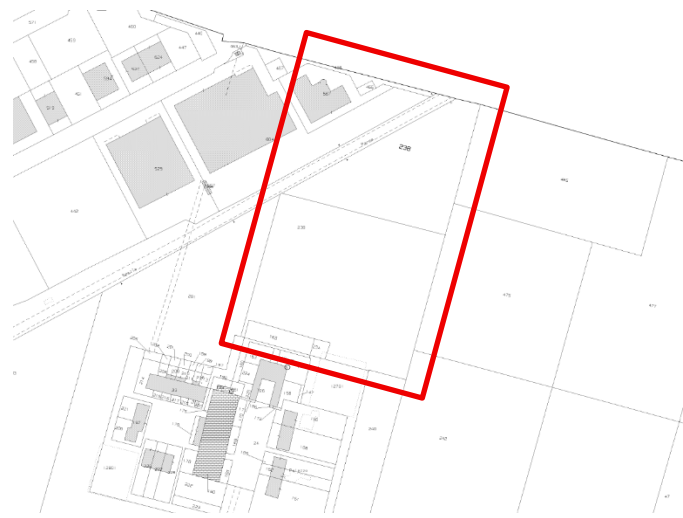



IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L.

TIPO:	RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI
OGGETTO:	LOTTO UNICO: TERRENO (Foglio 47, Mappale 238) TERRENO (Foglio 47, Mappale 239)
UBICAZIONE:	VIA MASELLI MARIO, LOCALITA' VICOFERTILE, PARMA
	
	
LIQUIDATORE GIUDIZIALE:	DOTT. MARIO DE LUCCHI E DOTT. SILVANO GUARNIERI
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. NICOLO' STANZATI MASERATI

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:	IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L.
-----------------------	----------------------------

DATI PROPRIETA'

DENOMINAZIONE:	IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L.
P.IVA	01719160358

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 n°346/101
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 IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L. riferito alla data odierna.
-----------------	--

2. IDENTIFICAZIONE E STIMA IMMOBILE***IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE***

L'oggetto della presente perizia è un lotto composto da due terreni posti in via Maselli Mario nella località di Vicofertile a Parma (PR), identificati catastalmente al foglio 47, mappale 238, 239.

In precedenza tali particelle risultavano classificate come aree edificabili, ricadenti in zona destinata ad attrezzature sanitarie (art. 3.2.62 del RUE), con possibilità di insediare strutture ospedaliere e residenze sanitarie assistite. Attualmente tale destinazione urbanistica è stata modificata, perdendo quindi la caratteristica precedente di edificabilità.

I terreni presentano una conformazione irregolare e si sviluppano su un'area pianeggiante priva di dislivelli o elementi morfologici significativi. L'area risulta libera da fabbricati, con i confini non materializzati sul posto e caratterizzata prevalentemente da vegetazione spontanea, risultando incolta o parzialmente boschiva. Il lotto confina inoltre con la linea ferroviaria e con il passaggio a livello posto in corrispondenza di strada Bergonzi.

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.

IDENTIFICATIVO	Terreno
FOGLIO	47
PARTICELLA:	238
QUALITA':	Seminativo Irriguo 1 [^]
SUPERFICIE:	8079 mq
RENDITA DOM.:	Euro 96,39
RENDITA AGR.:	Euro 98,05

IDENTIFICATIVO	Terreno
FOGLIO	47
PARTICELLA:	239
QUALITA':	Seminativo Irriguo 1^
SUPERFICIE:	14443 mq
RENDITA DOM.:	Euro 172,31
RENDITA AGR.:	Euro 175,29

CONFINI DI PROPRIETA'

RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 47, particella 238 (intero area)
NORD:	Particella 12
EST:	Particella 485, 475
SUD:	Particella 239
OVEST:	Particella 12
RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 47, particella 238 (intero area)
NORD:	Particella 238
EST:	Particella 475, 242
SUD:	Particella 196, 165, 234, 279, 240
OVEST:	Particella 12, 281

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'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale.

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

STATO DI POSSESSO E PROPRIETA'

IDENTIFICATIVO	Terreno
FOGLIO	47
PARTICELLA:	238
PROPRIETA':	IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L.
QUOTA:	1/1
IDENTIFICATIVO	Terreno
FOGLIO	47
PARTICELLA:	239
PROPRIETA':	IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L.
QUOTA:	1/1

PROVENIENZA

IDENTIFICAZIONE:	Fg. 47 Mapp. 238, 239
ATTO	Atto pubblico di fusione di società per incorporazione
SOGGETTI	A favore di IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L.
NOTAIO	Zanichelli Luigi
REPERTORIO	112130
TRASCRIZIONE	30/08/2013

FORMALITA' VINCOLI E ONERI IN ESSERE

Da mappale 238 e 239:

- TRASCRIZIONE del 17/12/2010 - Registro Particolare 16561 Registro Generale 26088
Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 125849/21593 del 25/11/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 24/09/2013 - Registro Particolare 11111 Registro Generale 15661
Pubblico ufficiale ZANICHELLI LUIGI Repertorio 112130/31395 del 30/08/2013
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
- TRASCRIZIONE del 11/09/2014 - Registro Particolare 11357 Registro Generale 14873
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 11/08/2014
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

PROVENIENZA:

In origine gli immobili in oggetto, insieme a maggior consistenza, risultavano in proprietà alla società Baccanelli S.r.l. con sede in Parma ad essa pervenuti per effetto del seguente atto:

- Compravendita con atto a ministero Dr. Giorgio Chiari del 15/07/1992 rep. 27006, trascritto a Parma il 22/07/1992 al n. 9761 rg. e n. 7013 rp., la suddetta società acquistava in Frazione San Pancrazio località Baccanelli di Vicofertile, appezzamento di terreno identificato al Fg. 47 particelle 13 – 22 – 28 – 31 – 32 – 44 per un totale di Ha 29.86.20.
- Con atto di compravendita a ministro Dr. Luigi Zanichelli del 09/01/1995 rep. 30873/6356, trascritto a Parma il 06/02/1995 al n. 1884 rg. e n. 1469 rp., la società Baccanelli S.r.l. vende alla società Villa Gloria S.r.l. con sede in Reggio Emilia terreno in San Pancrazio loc. Vicofertile identificato al Fg. 47 particelle 238 – 239 N.B. viene trascritta in data 06/02/1995 n. 1885 rg. e n. 1470 rp., atto Dr. Luigi Zanichelli del 09/01/1995 rep. 30873/6356, rinuncia di servitù (precedentemente costituita dalla società Corta Palazzo S.r.l. Parma dante causa della società Baccanelli S.r.l.), nell'atto di cessione sopra descritto.
- Con atto di compravendita a ministero Dr. Giovanni Varchetta del 11/09/1998 rep. 67670/12428, trascritto a Parma il 23/09/1998 al n. 12783 rg. e n. 8856 rp., la società Villa Gloria S.r.l. in liquidazione vende alla società Cooperativa di Promozione Agricola e Sociale S.c.r.l. con sede in Novellara terreno in San Pancrazio loc. Vicofertile identificato al Fg. 47 particelle 238 – 239.
- Con atto di compravendita a ministero Dr. Gianluigi Martini del 26/11/2004 rep. 110403/15318, trascritto a Parma il 11/12/2004 al n. 30565 rg. e n. 20226 rp., la società Cooperativa di Promozione Agricola e Sociale S.c.r.l. vende alla società Cooperativa Muratori Reggiolo S.c.r.l. con sede in Reggiolo terreno in San Pancrazio loc. Vicofertile identificato al Fg. 47 particelle 238 – 239.
- Con atto di compravendita a ministero Dr. Gianluigi Martini del 25/11/2010 rep. 125849/21593, trascritto a Parma il 17/12/2010 al n. 26088 rg. en. 16561 rp., la società Cooperativa Muratori Reggiolo Soc. Coop. vende alla società CMR Immobiliare S.r.l. con sede in Reggio Emilia terreno in San Pancrazio loc. Vicofertile identificato al Fg. 47 particelle 238 – 239.
- Con atto di fusione per incorporazione a ministero Dr. Luigi Zanichelli del 30/08/2013 rep. 112130/31395, trascritto a Parma il 24/09/2013 al n. 15661 rg. E n. 11111 rp., la società CMR Immobiliare S.r.l. viene incorporata nella società Immobiliare Secchia S.r.l. con sede in Reggiolo.
- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso con atto a ministero Dr. Luigi Zanichelli del 09/01/1995 rep. 30873/6356, trascritto a Parma il 06/02/1995 al n. 1886 rg. e n. 1471 rp., portante costituzione di servitù di passaggio, sia pedonale che carrabile, a favore del terreno di cui al Fg. 47 particella 232, da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari 8 che correrà in adiacenza con il terreno di cui alle particelle 234 e 165 in prosecuzione rettilinea verso est ed ovest fino ai rispettivi confini esterni, onde consentire il collegamento fra il fondo dominante e la costruenda strada di lottizzazione che correrà in fregio al confine est del fondo servente (entrambe le particelle 238 – 239 del Fg. 47).

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non presente.

VINCOLI E ONERI NON IN ESSERE

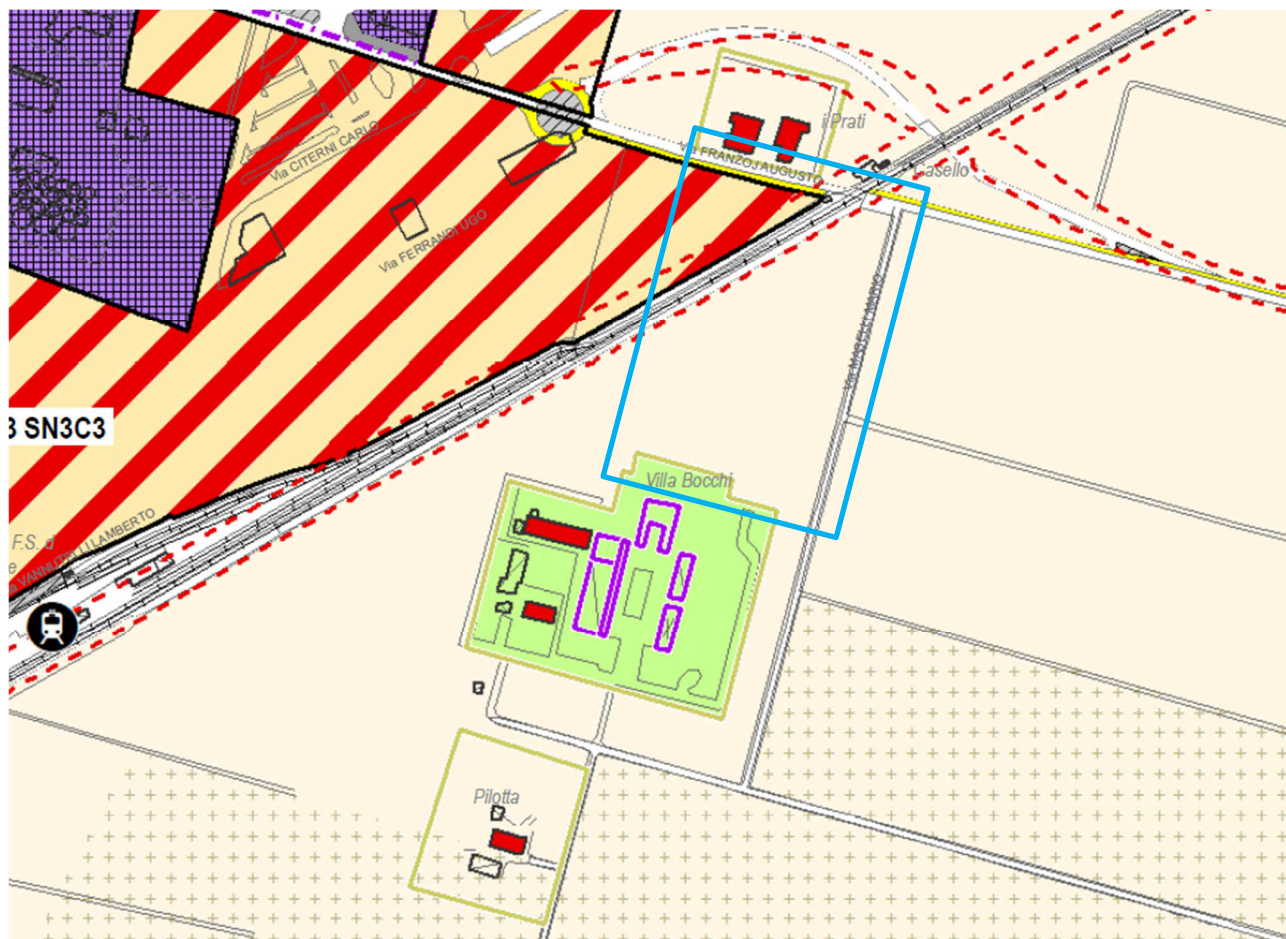
Non rilevati.

Allegati C: Visure di Ispezione Ipotecaria e Atti di provenienza

STRUMENTI URBANISTICI

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

Disciplina da RUE e PSC vigenti del Comune di Parma (PR), Tavola foglio 27.



In data 28/02/2025 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistico, con Prot. n. 1.34/2025, dei terreni censiti catastalmente al foglio 47, mappale 238 e 239.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio e il Piano Strutturale Comunale vigenti definiscono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

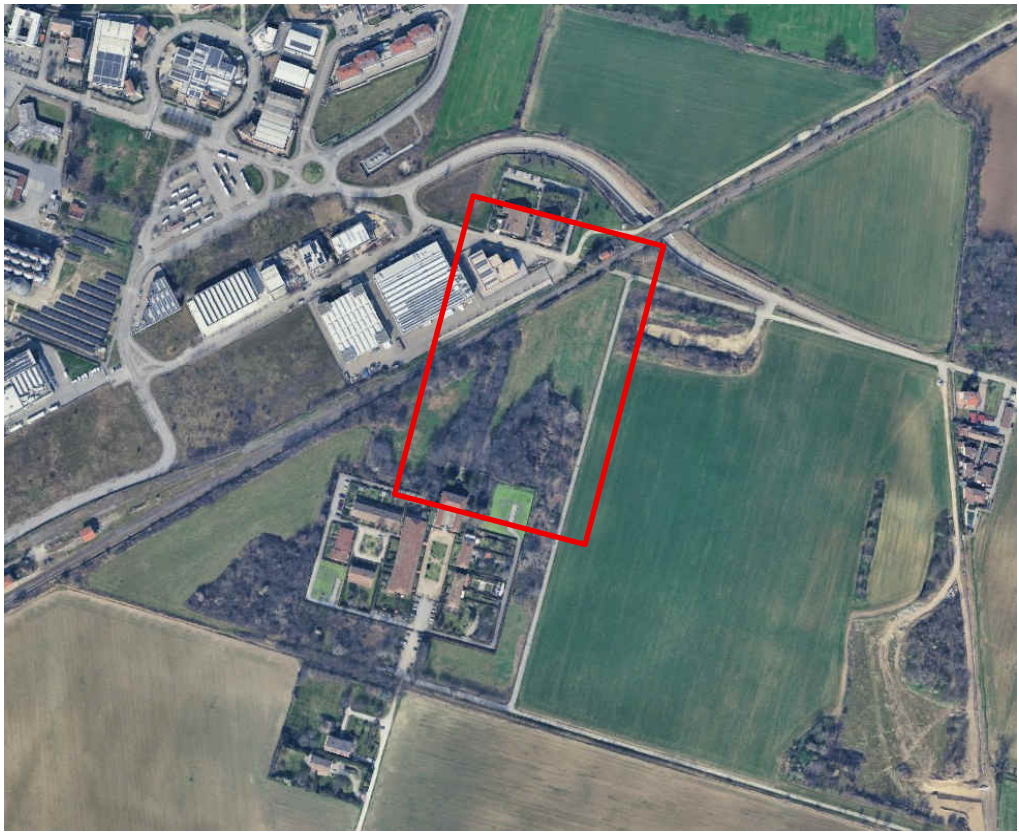
- Zona agricola ZEP (art. 3.2.2 RUE);
- Viabilità esistente (art. 3.3.1 RUE);
- Verde privato (art. 3.2.38 RUE);
- Area di pertinenza dei degli edifici di valore architettonico, ambientale e storico-testimoniale (art. 6.3.5 RUE);
- Ferrovia esistente e di progetto (art. 8.1 PSC-CTG3; art. 3.3.3 RUE);
- Filari storici interpoderali (PSC) (art. 5.38 PSC-CTG2C; art. 6.3.7 RUE);
- Dossi (PTCP, art. 15) (art. 5.34 PSC-CTG2B; art. 6.2.10 RUE);
- Zone a vulnerabilità a sensibilità attenuata (art. 6.16 - 6.17 PSC-CTG1A; art. 6.5.10 RUE);
- Aree di ricarica della falda-settore di ricarica tipo A (art. 6.13 e 6.15 PSC-CTG1A; art. 6.5.10 RUE);

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

*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:	EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA:	PARMA
COMUNE:	VICOFERTILE
CAP:	43126
INDIRIZZO:	VIA MASELLI MARIO
SATELLITE:	
LATITUDINE:	44.780201
LONGITUDINE:	10.264222

4.FASI PERITALI

TIPO:	DATA:	SOGGETTO:
Incarico	02/07/2025	Richiedente
Inizio operazioni peritali	06/10/2025	Valutatore
Esame documentale	06/10/2025	Valutatore
Sopralluogo al bene immobile	04/11/2025	Valutatore
Ricerca dati immobiliari	06/10/2025	Valutatore
Redazione finale	01/12/2025	Valutatore

5. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**SUPERFICIE COMMERCIALE****TERRENO**

Mappale 238 del foglio 47, superficie commerciale omogeneizzata: **8079 mq**

TERRENO

Mappale 239 del foglio 47, superficie commerciale omogeneizzata: **14443 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 (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 dal quadro d'insieme dei valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Parma anno 2025, oltre a valutare altre banche dati competenti per territorio e comparando con prezzi effettivi reperiti dal mercato immobiliare:

TIPO DI COLTURA	Regione agraria n.1 valori medi a Ha	Regione agraria n.2 valori medi a Ha	Regione agraria n.3 valori medi a Ha	Regione agraria n.4 valori medi a Ha	Regione agraria n.5 valori medi a Ha	Regione agraria n.6 valori medi a Ha
Seminativo e seminativo arborato:						
di pianura			34.200,00	34.200,00	38.000,00	42.000,00
di collina	5.700,00	5.700,00	15.200,00	15.200,00		
di montagna	4.275,00	4.275,00	4.275,00	4.275,00		
Seminativo irriguo e seminativo arborato irriguo:						
di pianura			36.100,00	36.100,00	40.000,00	45.000,00
di collina			21.850,00	21.850,00		
di montagna						
Prato	3.325,00	3.325,00	9.500,00	9.500,00	12.000,00	15.000,00
Prato irriguo:						
di pianura			42.750,00	42.750,00	43.000,00	50.000,00
di collina			28.500,00	28.500,00		
Prato arborato					18.000,00	18.000,00
Prato coltivato						
Prato arborato irriguo						
Pascolo	2.850,00	2.850,00		3.325,00		
Pascolo arborato						
Pascolo cespugliato	1.900,00	1.900,00	1.900,00	1.900,00		
orto arborato						
Orto irriguo			54.150,00	54.150,00	61.000,00	61.000,00
Orto arborato irriguo						
Orto a coltura fioreale						
Risaia						
Vivaio				53.200,00	58.000,00	59.000,00
Vivaio a coltura fioreale						
Vigneto	25.650,00	25.650,00	47.500,00	57.000,00	55.000,00	55.000,00
Vigneto irriguo						
Vigneto D.O.C.			61.750,00	66.500,00		
Vigneto irriguo D.O.C.						
Uliveto						
Frutteto di pomacee				43.700,00	46.000,00	49.000,00
Frutteto irriguo di pomacee:						
a bassa e media densità						
ad alta densità						

VALORE DI MERCATO ASSEGNATO AI TERRENI = 4,50 €/mq

Allegati E: Valori Agricoli Medi

QUADRO RIEPILOGATIVO VALUTAZIONE PER STIMA DIRETTA

IDENTIFICAZIONE	TIPOLOGIA	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
		OMOGENIZZATA IN MQ	(Ragguagliato)	
LOTTO UNICO				
Fg. 47 - Mapp. 238	Terreno	8079,00	4,50 €	36.355,50 €
Fg. 47 - Mapp. 239	Terreno	14443,00	4,50 €	64.993,50 €
			TOTALE	101.349,00 €

LOTTO UNICO**VALORE DI MERCATO ASSEGNATO MEDIANTE PROCEDIMENTO DIRETTO = 101.349,00€**

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 parte del terreno non è coltivabile in quanto è presente vegetazione spontanea boschiva, aspetto che produce riflessi negativi sulle valutazioni economiche.

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:	UNICO	101.349,00 €
DEPREZZAMENTO MERCATO		10%
VALORE DI MERCATO CAUZIONALE		91.214,10 €

VALUTAZIONE FINALE

VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA	91.200,00 €
---	--------------------

VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA ARROTONDATO: Euro 91.200,00

€(Novantunomiladuecento/00)

OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):	68.400,00 €
--	--------------------

OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA ARROTONDATO: Euro 68.400,00

€(Sessantottomilaquattrocento/00)

7.ALLEGATI

Allegati A: Documentazione Fotografica

Allegati B: Documentazione Catastale e visure presso l'Agenzia delle Entrate

Allegati C: Visure di Ispezione Ipotecaria e Atti di provenienza

Allegati D: Strumenti urbanistici

Allegati E: Valori Agricoli Medi

Quattro Castella, 01/12/2025

Il Tecnico Incaricato

