

IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L. in C.P.**Concordato Preventivo n. 7/2014**

TIPO:	RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI
OGGETTO:	LOTTO UNICO: TERRENO (Foglio 16, Mappale 444);
UBICAZIONE:	VIA DEL TORCHIO, ROLO (RE)
	
	
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**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 liquidatore giudiziale.

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 edificabile composto da un terreno posto in via Del Torchio a Rolo (RE), identificato catastalmente al foglio 16, mappale 444.

Il lotto si presenta con una forma regolare con un 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.

L'accesso al lotto avviene mediante una strada chiusa, laterale di via del Torchio, dotata di parcheggi pubblici a servizio del quartiere. L'area si trova nelle immediate vicinanze del centro del capoluogo ed è inserita in una zona a prevalente destinazione residenziale a bassa densità insediativa, ben servita e complessivamente apprezzata dal mercato immobiliare locale.

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	16
PARTICELLA:	444
QUALITA':	Seminativo 1^
SUPERFICIE:	1720 mq
RENDITA DOM.:	Euro 12,61
RENDITA AGR.:	Euro 17,77

CONFINI DI PROPRIETA'

RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 16, particella 444 (intero area)
NORD:	Foglio 13, Particella 265, via Crocetta
EST:	Via del Torchio
SUD:	Particella 445, via del Torchio
OVEST:	Via Ilaria Alpi

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	16
PARTICELLA:	444
PROPRIETA':	IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L.
QUOTA:	1/1

PROVENIENZA

IDENTIFICAZIONE:	Fg. 16 Mapp. 444
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

- ISCRIZIONE del 11/08/2009 - Registro Particolare 4929 Registro Generale 19787
Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 124072/20603 del 10/08/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 5314 del 23/12/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1121 del 18/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1506 del 15/04/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 1838 del 10/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 2474 del 06/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 2686 del 19/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 3549 del 06/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 4100 del 17/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 9. Annotazione n. 520 del 04/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 10. Annotazione n. 1036 del 16/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 11. Annotazione n. 1997 del 24/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 12. Annotazione n. 2823 del 01/08/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 13. Annotazione n. 2532 del 11/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 14. Annotazione n. 623 del 13/02/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
 15. Annotazione n. 1904 del 03/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
 16. Annotazione n. 532 del 17/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
 17. Annotazione n. 3048 del 30/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
 18. Annotazione n. 5741 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 19. Annotazione n. 1080 del 23/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 20. Annotazione n. 1822 del 30/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 21. Annotazione n. 1826 del 30/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 22. Annotazione n. 1832 del 30/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 23. Annotazione n. 1834 del 30/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 24. Annotazione n. 3010 del 14/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 25. Annotazione n. 3012 del 14/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 26. Annotazione n. 3016 del 16/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 27. Annotazione n. 3018 del 16/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 28. Annotazione n. 3406 del 19/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 29. Annotazione n. 4003 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 30. Annotazione n. 673 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 31. Annotazione n. 677 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 32. Annotazione n. 679 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 33. Annotazione n. 681 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 34. Annotazione n. 683 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 35. Annotazione n. 1673 del 05/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 36. Annotazione n. 1682 del 05/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 37. Annotazione n. 3327 del 29/09/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 38. Annotazione n. 175 del 26/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
 39. Annotazione n. 877 del 21/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 40. Annotazione n. 882 del 21/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 41. Annotazione n. 2354 del 29/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 42. Annotazione n. 2356 del 29/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 43. Annotazione n. 2785 del 19/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 44. Annotazione n. 362 del 15/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 45. Annotazione n. 2162 del 21/09/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 46. Annotazione n. 74 del 11/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 47. Annotazione n. 1591 del 19/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 14/12/2010 - Registro Particolare 16030 Registro Generale 26310
Pubblico ufficiale MARTINI GIANLUIGI Repertorio 125849/21593 del 25/11/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 24/09/2013 - Registro Particolare 12189 Registro Generale 17029
Pubblico ufficiale ZANICHELLI LUIGI Repertorio 112130/31395 del 30/08/2013
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
- TRASCRIZIONE del 10/09/2014 - Registro Particolare 10591 Registro Generale 14732
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Documenti successivi correlati:
 - 1. Annotazione n. 4034 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 2. Annotazione n. 4038 del 22/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 3. Annotazione n. 5742 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 4. Annotazione n. 5744 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 5. Annotazione n. 5795 del 20/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 6. Annotazione n. 5797 del 20/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 7. Annotazione n. 5799 del 20/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 8. Annotazione n. 5801 del 20/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 9. Annotazione n. 5803 del 20/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 10. Annotazione n. 5805 del 20/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 11. Annotazione n. 5807 del 20/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 12. Annotazione n. 70 del 04/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 13. Annotazione n. 1077 del 23/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 14. Annotazione n. 1079 del 23/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 15. Annotazione n. 1081 del 23/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 16. Annotazione n. 1083 del 23/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 17. Annotazione n. 1135 del 26/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 18. Annotazione n. 1823 del 30/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 19. Annotazione n. 1825 del 30/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 20. Annotazione n. 1827 del 30/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 21. Annotazione n. 1829 del 30/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 22. Annotazione n. 1831 del 30/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 23. Annotazione n. 1833 del 30/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 24. Annotazione n. 1835 del 30/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 25. Annotazione n. 3007 del 13/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 26. Annotazione n. 3011 del 14/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 27. Annotazione n. 3013 del 14/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

28. Annotazione n. 3017 del 16/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
29. Annotazione n. 3019 del 16/08/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
30. Annotazione n. 3407 del 19/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
31. Annotazione n. 3997 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
32. Annotazione n. 3999 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
33. Annotazione n. 4002 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
34. Annotazione n. 4004 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
35. Annotazione n. 4074 del 27/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
36. Annotazione n. 674 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
37. Annotazione n. 676 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
38. Annotazione n. 678 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
39. Annotazione n. 680 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
40. Annotazione n. 682 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
41. Annotazione n. 684 del 04/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
42. Annotazione n. 1001 del 29/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
43. Annotazione n. 1003 del 29/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
44. Annotazione n. 1010 del 29/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
45. Annotazione n. 1424 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
46. Annotazione n. 1426 del 09/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
47. Annotazione n. 1670 del 05/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
48. Annotazione n. 1672 del 05/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
49. Annotazione n. 1674 del 05/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
50. Annotazione n. 1683 del 05/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
51. Annotazione n. 2414 del 14/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
52. Annotazione n. 2431 del 16/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
53. Annotazione n. 2433 del 16/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
54. Annotazione n. 3202 del 08/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
55. Annotazione n. 3204 del 08/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
56. Annotazione n. 3206 del 08/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
57. Annotazione n. 3208 del 08/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
58. Annotazione n. 3210 del 08/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
59. Annotazione n. 386 del 03/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
60. Annotazione n. 388 del 03/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
61. Annotazione n. 925 del 26/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
62. Annotazione n. 927 del 26/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
63. Annotazione n. 1541 del 24/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
64. Annotazione n. 3328 del 29/09/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
65. Annotazione n. 3522 del 08/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
66. Annotazione n. 3524 del 08/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
67. Annotazione n. 3526 del 08/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
68. Annotazione n. 3528 del 08/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
69. Annotazione n. 3530 del 08/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
70. Annotazione n. 4008 del 09/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
71. Annotazione n. 874 del 21/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

72. Annotazione n. 876 del 21/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
73. Annotazione n. 878 del 21/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
74. Annotazione n. 1089 del 20/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
75. Annotazione n. 1091 del 20/05/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
76. Annotazione n. 1644 del 07/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
77. Annotazione n. 2355 del 29/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
78. Annotazione n. 2357 del 29/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
79. Annotazione n. 2786 del 19/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
80. Annotazione n. 363 del 15/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
81. Annotazione n. 613 del 07/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
82. Annotazione n. 615 del 07/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
83. Annotazione n. 1254 del 11/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
84. Annotazione n. 2163 del 21/09/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
85. Annotazione n. 75 del 11/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
86. Annotazione n. 1770 del 05/08/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
87. Annotazione n. 793 del 30/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
88. Annotazione n. 1215 del 16/07/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
89. Annotazione n. 1592 del 19/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

PROVENIENZA:

Gli immobili in oggetto risultano appartenere per la piena proprietà alla società "IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L.", con sede in Reggio, codice fiscale: 01719160358, per averle acquistate dalla società "CMR IMMOBILIARE SRL", con sede in Reggio Emilia, in virtù di atto di fusione per incorporazione a ministero Dott. Luigi Zanichelli, Notaio in Correggio, in data 30/08/2013 Rep. n. 112130/31395, trascritto a Reggio Emilia il 24/09/2013 al n. 12189 di R.P. Alla società "CMR IMMOBILIARE SRL" gli immobili in oggetto sono pervenuti per acquisto fattone dalla "COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SCRL", con sede in Reggio, con atto di compravendita a ministero dr. Gianluigi Martini notaio in Reggio in data 25/11/2010 rep. 125849/21593 trascritto a Reggio Emilia il 14/12/2010 al n. 16030 di R.P. Alla "COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SCRL" gli immobili in oggetto sono pervenuti nel modo seguente: I terreni mappali 441, 444 e 445 (derivanti tutti dalla fusione dei mappali 227, 357, 360 e 361 variazione 118524/2008) In maggior corpo ai due fratelli per successione legittima al padre, deceduto in data 06/09/1984, avendo la madre rinunciato all'eredità con atto del Notaio Carlo Veneri del 28/11/1984, Rep. n. 12.626, registrato a Guastalla il 06/12/1984 al n. 2236 e depositato presso la Cancelleria della Pretura di Correggio in data 07/12/1984 al n. 32 del Registro Successioni.

La relativa denuncia fiscale di successione è stata registrata a Reggio Emilia il 28/02/1985 al n. 13, vol. 126, e ivi trascritta il 12/12/1985 al n. 10.460 di R.P.

Uno dei due comproprietari, vedovo, è deceduto in data 21/05/1989 e, per legge, gli è succeduto l'unico figlio, come da denuncia di successione registrata a Reggio Emilia il 24/10/1989 al n. 11, vol. 380, e ivi trascritta il 05/09/1992 al n. 8.478 di R.P.

L'accettazione tacita di eredità del defunto da parte dell'erede è stata trascritta a Reggio Emilia il giorno 11/01/1990 al n. 534 di R.P. e successivamente i due comproprietari gli hanno venduti alla "Cooperativa Muratori Reggio s.c.", con i seguenti atti a mio ministero:

- Rep. n. 117561/17876 trascritto a Reggio Emilia il 21/12/2006 al n. 22845 di R.P. portante vendita del terreno foglio 16 mappali 227 e 361 di complessivi 9523 mq;

- Rep. n. 117562/17877 trascritto a Reggio Emilia il 21/12/2006 al n. 22846 di R.P. portante vendita del terreno foglio 16 mappali 357, 358 e 360 di complessivi 17708 mq.

Si precisa che l'attuazione della lottizzazione "Corbella 2 - Ambito T6" è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica con atto a mio ministero in data 12/02/2007 Rep. n. 118131/18188 di Rep., presentata per la trascrizione con il n. 214 in data 7/03/2007, formalità non eseguita in quanto rientrante nelle previsioni degli articoli 2643 e 2672 e seguenti c.c.

Sui beni non risultano, e non mi sono state consegnati, impegni, contratti o compromessi; pertanto di seguito il bene viene considerato libero ed alienabile, così come preso in visione.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non presenti.

VINCOLI E ONERI NON IN ESSERE

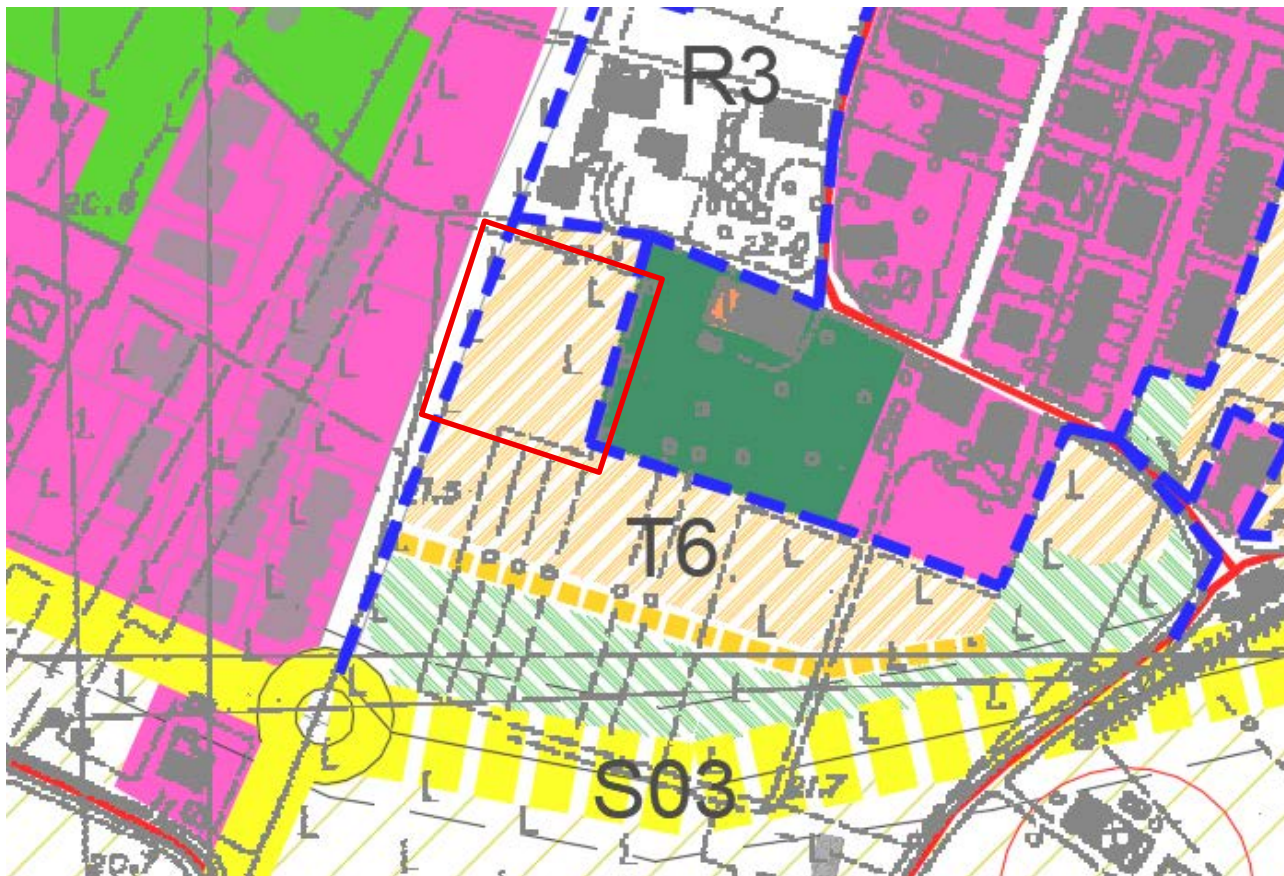
Non rilevati.

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 PSC vigente del Comune di Rolo (RE), Tavola 2 Destinazione per ambiti.



In data 07/08/2025 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistico, con Prot. n. 1061, del terreno censiti catastalmente al foglio 16, mappale 444.

È destinato dal vigente Piano Strutturale Comunale ad ambiti per nuovi insediamenti, zone soggette a trasformazione facenti parte di ambiti per nuovi insediamenti o di riqualificazione, sottoposto a disciplina urbanistica di cui all'art. III.25 delle Norme Tecniche di Piano Strutturale Vigente.

Il piano denominato T6 risulta presente nel Piano Operativo Comunale (POC).


Il Piano urbanistico di iniziativa privata - Corbella 2 viene reso pubblico con convenzione del 12.02,2007 a ministero dr Martini con atto rep. 118131 racc 18188, che attualmente è decaduta per scadenza termini previsti.

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:	REGGIO EMILIA
COMUNE:	ROLO
CAP:	42047
INDIRIZZO:	VIA ILARIA ALPI
SATELLITE:	
LATITUDINE:	44.882708
LONGITUDINE:	10.862368

4.FASI PERITALI

TIPO:	DATA:	SOGGETTO:
Incarico	02/07/2025	<i>Richiedente</i>
Inizio operazioni peritali	18/12/2025	<i>Valutatore</i>
Esame documentale	12/11/2025	<i>Valutatore</i>
Sopralluogo al bene immobile	19/11/2025	<i>Valutatore</i>
Ricerca dati immobiliari	12/11/2025	<i>Valutatore</i>
Redazione finale	22/01/2026	<i>Valutatore</i>

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

Mappale 444 del foglio 16, superficie commerciale omogeneizzata: **1720 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 verbale di deliberazione della giunta comunale n°91 del 10/11/2023 dove sono esposti i valori mesi venali di riferimento alle aree fabbricabili del territorio del Comune di Rolo ai fini I.M.U. – anno 2024

AREE RESIDENZIALI

Anno 2023	A	B	C	D	E	F	G	H
Euro	45,00	130,00	15,00	50,00	140,00	150,00	15,00	in base al Reddito dominicale

A: Ambiti da riqualificare (R) – PRIMA dell’inserimento nel POC, in riferimento alla potenzialità edificatoria inserita nel PSC;

B: Ambiti da riqualificare (R) – DOPO l’inserimento nel POC;

C: Ambiti per nuovi insediamenti – ambiti di trasformazione (T) – PRIMA dell’inserimento nel POC;

D: Ambiti per nuovi insediamenti – ambiti di trasformazione (T) – DOPO l’inserimento nel POC;

E: Ambiti urbani di trasformazione progressi (Pr), fino alla conclusione dei lavori di urbanizzazione, o fino alla richiesta di permesso di costruire su un lotto facente parte del piano stesso;

Piani urbanistici attuativi (PUA) approvati, fino alla conclusione dei lavori di urbanizzazione, o fino alla richiesta di permesso di costruire su un lotto facente parte del piano stesso;

F: Ambiti urbani consolidati di tipo C1, C2, C3;

Piani urbanistici attuativi (PUA) e Ambiti urbani di trasformazione progressi, nei casi esclusi al punto precedente;

G: Aree di tutela del sistema del verde privato di tipo C4;

H: Ambiti di trasformazione periurbani, PRIMA dell’inserimento nel POC.

VALORE DI MERCATO ASSEGNATO AI TERRENI = 50,00 €/mq

Allegati E: Valori da Delibera del Comunale aree fabbricabili

QUADRO RIEPILOGATIVO VALUTAZIONE PER STIMA DIRETTA

IDENTIFICAZIONE	TIPOLOGIA	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
		OMOGENIZZATA IN MQ	(Raggiugliato)	
LOTTO UNICO				
Fg. 16 - Mapp. 444	Terreno	1720,00	50,00 €	86.000,00 €
			TOTALE	86.000,00 €

LOTTO UNICO**VALORE DI MERCATO ASSEGNATO MEDIANTE PROCEDIMENTO DIRETTO = 86.000,00€**

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:	UNICO	86.000,00 €
DEPREZZAMENTO MERCATO		10%
VALORE DI MERCATO CAUZIONALE		77.400,00 €
OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):		58.050,00 €

VALORE DI MERCATO CAUZIONALE: Euro 77.400,00

€(Settantasettemilaquattrocento/00)

OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA: Euro 58.050,00

€(Cinquantottomiliacinquanta/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 da Delibera Giunta Comunale

Quattro Castella, 22/01/2026

Il Tecnico Incaricato

