

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

<b>TIPO:</b>	<b>RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI</b>
<b>OGGETTO:</b>	<b>LOTTO 36: TERRENO (AREA EDIFICABILE) (Foglio 42, Mappale 1075);</b>
<b>UBICAZIONE:</b>	<b>VIALE EUROPA, SUZZARA (MN)</b>
 	
 	
<b>LIQUIDATORE GIUDIZIALE:</b>	<b>DOTT. MARIO DE LUCCHI E DOTT. SILVANO GUARNIERI</b>
<b>ESPERTO STIMATORE:</b>	<b>GEOM. ARMANO FRATTI</b> iscritto all'Albo del Collegio di Reggio Emilia al n° 1480 e Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Emilia al n°346/101
<b>GIUDICE DELEGATO:</b>	<b>DOTT. NICOLO' STANZATI MASERATI</b>

**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'**

<b>DENOMINAZIONE:</b>	IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L.
<b>P.IVA</b>	01719160358

**DATI VALUTATORE**

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

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

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

<b>CAUSALE:</b>	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 riguarda un lotto, costituito da un terreno edificabile a destinazione prevalentemente residenziale, ubicato in via Viale Europa nel Comune di Suzzara (MN), identificato catastalmente al Foglio 42, mappali 1075.

L'intera area ricade all'interno di una zona di completamento già convenzionata (ACd 02), il cui obiettivo è quello di favorire il completamento e la riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti, delle dotazioni impiantistiche e urbane.

Il terreno presenta una conformazione regolare e un andamento plano-altimetrico pianeggiante, privo di dislivelli significativi. Il lotto risulta libero da fabbricati o manufatti e presenta i confini non materializzati sul posto. L'area è attualmente sgombra da beni e interessata da vegetazione spontanea, la cui crescita richiede periodici interventi di sfalcio e manutenzione.

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.

<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>LOTTO 36:</b> Terreno (area edificabile)
<b>FOGLIO</b>	42
<b>PARTICELLA:</b>	1075
<b>QUALITA':</b>	Seminativo Irriguo 1 <sup>^</sup>
<b>SUPERFICIE:</b>	2220 mq
<b>RENDITA DOM.:</b>	Euro 30,80
<b>RENDITA AGR.:</b>	Euro 22,93

**CONFINI DI PROPRIETA'**

<b>RIASSUNTO CATASTALE</b>	<b>LOTTO 36:</b> Foglio 42, particella 1075 (intera area)
<b>NORD:</b>	Particella 1072, 1074
<b>EST:</b>	Particella 1074
<b>SUD:</b>	Particella 1074
<b>OVEST:</b>	Particella 1074

**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'**

<b>IDENTIFICATIVO</b>	<b>LOTTO 36:</b> Terreno (area edificabile)
<b>FOGLIO</b>	42
<b>PARTICELLA:</b>	1075
<b>PROPRIETA':</b>	IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L.
<b>QUOTA:</b>	1/1

**PROVENIENZA**

<b>IDENTIFICAZIONE:</b>	Fg. 42 Mapp. 1075
<b>ATTO</b>	Fusione di società per incorporazione
<b>SOGGETTI</b>	A favore di IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L.
<b>NOTAIO</b>	Zanichelli Luigi
<b>REPERTORIO</b>	112130
<b>TRASCRIZIONE</b>	30/08/2013

**FORMALITA' VINCOLI E ONERI IN ESSERE**

Da mappale 1075:

- ISCRIZIONE del 08/09/2009 - Registro Particolare 2427 Registro Generale 11384  
Pubblico ufficiale PLANTAMURA ALFREDO Repertorio 82405/11062 del 03/09/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2983 del 16/11/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
  2. Annotazione n. 2911 del 15/12/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
  3. Annotazione n. 698 del 03/04/2013 (ATTO DI VARIAZIONE CONTRATTO DI ANTICIPAZIONE FONDIARIA)
  4. Annotazione n. 436 del 22/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
  5. Annotazione n. 1595 del 09/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
  6. Annotazione n. 1597 del 09/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
  7. Annotazione n. 2611 del 13/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
  8. Annotazione n. 524 del 06/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  9. Annotazione n. 1700 del 06/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  10. Annotazione n. 1958 del 08/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  11. Annotazione n. 179 del 15/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
  12. Annotazione n. 181 del 15/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
  13. Annotazione n. 666 del 10/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
  14. Annotazione n. 668 del 10/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
  15. Annotazione n. 1178 del 11/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
  16. Annotazione n. 1180 del 11/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
  17. Annotazione n. 1578 del 19/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
  18. Annotazione n. 1992 del 14/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
  19. Annotazione n. 300 del 14/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
  20. Annotazione n. 302 del 14/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
  21. Annotazione n. 533 del 20/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
  22. Annotazione n. 1304 del 21/09/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
  23. Annotazione n. 1306 del 21/09/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
  24. Annotazione n. 303 del 04/03/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
  25. Annotazione n. 644 del 29/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 30/05/2013 - Registro Particolare 3756 Registro Generale 5308  
Pubblico ufficiale ZANICHELLI LUIGI Repertorio 111608/31001 del 24/05/2013  
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
- TRASCRIZIONE del 30/05/2013 - Registro Particolare 3757 Registro Generale 5309  
Pubblico ufficiale ZANICHELLI LUIGI Repertorio 111608/31001 del 24/05/2013  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
- TRASCRIZIONE del 24/09/2013 - Registro Particolare 6521 Registro Generale 9280  
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 6087 Registro Generale 8441  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 11/08/2014

## ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3063 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 437 del 22/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1594 del 09/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1596 del 09/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1598 del 09/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1600 del 09/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1665 del 16/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2610 del 13/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2612 del 13/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 472 del 12/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 475 del 12/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 477 del 12/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 479 del 12/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1560 del 01/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 1787 del 02/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 525 del 06/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 1052 del 29/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
18. Annotazione n. 1698 del 06/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
19. Annotazione n. 1699 del 06/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
20. Annotazione n. 1701 del 06/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
21. Annotazione n. 180 del 15/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
22. Annotazione n. 182 del 15/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
23. Annotazione n. 667 del 10/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
24. Annotazione n. 669 del 10/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
25. Annotazione n. 1179 del 11/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
26. Annotazione n. 1181 del 11/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
27. Annotazione n. 1577 del 19/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
28. Annotazione n. 1579 del 19/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
29. Annotazione n. 1993 del 14/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
30. Annotazione n. 301 del 14/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
31. Annotazione n. 303 del 14/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
32. Annotazione n. 534 del 20/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
33. Annotazione n. 1302 del 21/09/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
34. Annotazione n. 1305 del 21/09/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
35. Annotazione n. 1307 del 21/09/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
36. Annotazione n. 1568 del 09/11/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
37. Annotazione n. 1720 del 04/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
38. Annotazione n. 295 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
39. Annotazione n. 304 del 04/03/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
40. Annotazione n. 403 del 14/03/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
41. Annotazione n. 645 del 29/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
42. Annotazione n. 1496 del 28/10/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

43. Annotazione n. 1497 del 28/10/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Da mappale 1130:

- TRASCRIZIONE del 30/05/2013 - Registro Particolare 3756 Registro Generale 5308  
Pubblico ufficiale ZANICHELLI LUIGI Repertorio 111608/31001 del 24/05/2013  
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
- TRASCRIZIONE del 30/05/2013 - Registro Particolare 3757 Registro Generale 5309  
Pubblico ufficiale ZANICHELLI LUIGI Repertorio 111608/31001 del 24/05/2013  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
- TRASCRIZIONE del 24/09/2013 - Registro Particolare 6521 Registro Generale 9280  
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 6087 Registro Generale 8441  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7 del 11/08/2014  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3063 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 437 del 22/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1594 del 09/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1596 del 09/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1598 del 09/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1600 del 09/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1665 del 16/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 2610 del 13/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 2612 del 13/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 472 del 12/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 475 del 12/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 477 del 12/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 479 del 12/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 1560 del 01/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 1787 del 02/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 525 del 06/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 1052 del 29/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
18. Annotazione n. 1698 del 06/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
19. Annotazione n. 1699 del 06/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
20. Annotazione n. 1701 del 06/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
21. Annotazione n. 180 del 15/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
22. Annotazione n. 182 del 15/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
23. Annotazione n. 667 del 10/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
24. Annotazione n. 669 del 10/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
25. Annotazione n. 1179 del 11/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
26. Annotazione n. 1181 del 11/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
27. Annotazione n. 1577 del 19/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
28. Annotazione n. 1579 del 19/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

29. Annotazione n. 1993 del 14/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
30. Annotazione n. 301 del 14/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
31. Annotazione n. 303 del 14/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
32. Annotazione n. 534 del 20/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
33. Annotazione n. 1302 del 21/09/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
34. Annotazione n. 1305 del 21/09/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
35. Annotazione n. 1307 del 21/09/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
36. Annotazione n. 1568 del 09/11/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
37. Annotazione n. 1720 del 04/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
38. Annotazione n. 295 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
39. Annotazione n. 304 del 04/03/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
40. Annotazione n. 403 del 14/03/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
41. Annotazione n. 645 del 29/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
42. Annotazione n. 1496 del 28/10/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
43. Annotazione n. 1497 del 28/10/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

**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 P.G.T. vigente del Comune di Suzzara (MN), Piano delle Regole, Suzzara centro Tavola 1.1.



In data 08/09/2025 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistico, con Prot. n. 34211, per il terreno censito catastalmente al foglio 42, mappale 1075.

Foglio 42, mappale 1075:

- ACd02 aree di completamento già convenzionate (ex PRG) – piano di lottizzazione denominato PP 22 approvato con delibera di consiglio comunale n. 109 del 21/12/2000;

*Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:*

- ricadente nella fascia di rispetto delle infrastrutture viarie;
- ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato;
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C;
- ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica medio basso;

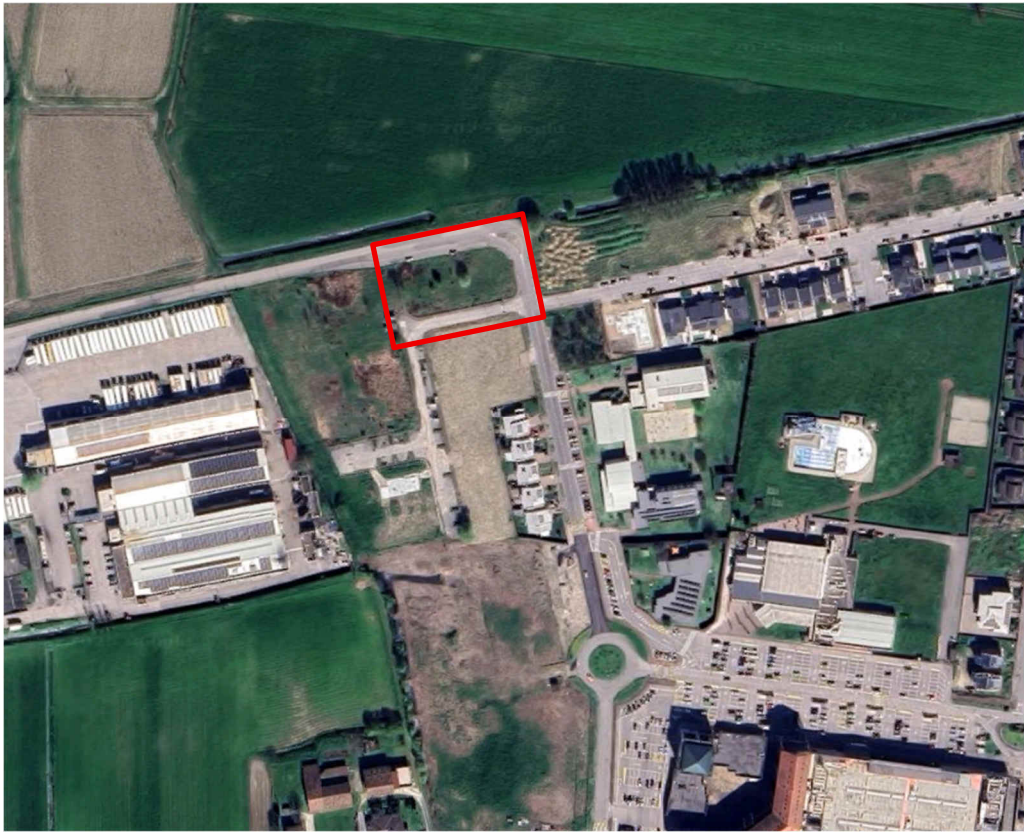
**CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI:**

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

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

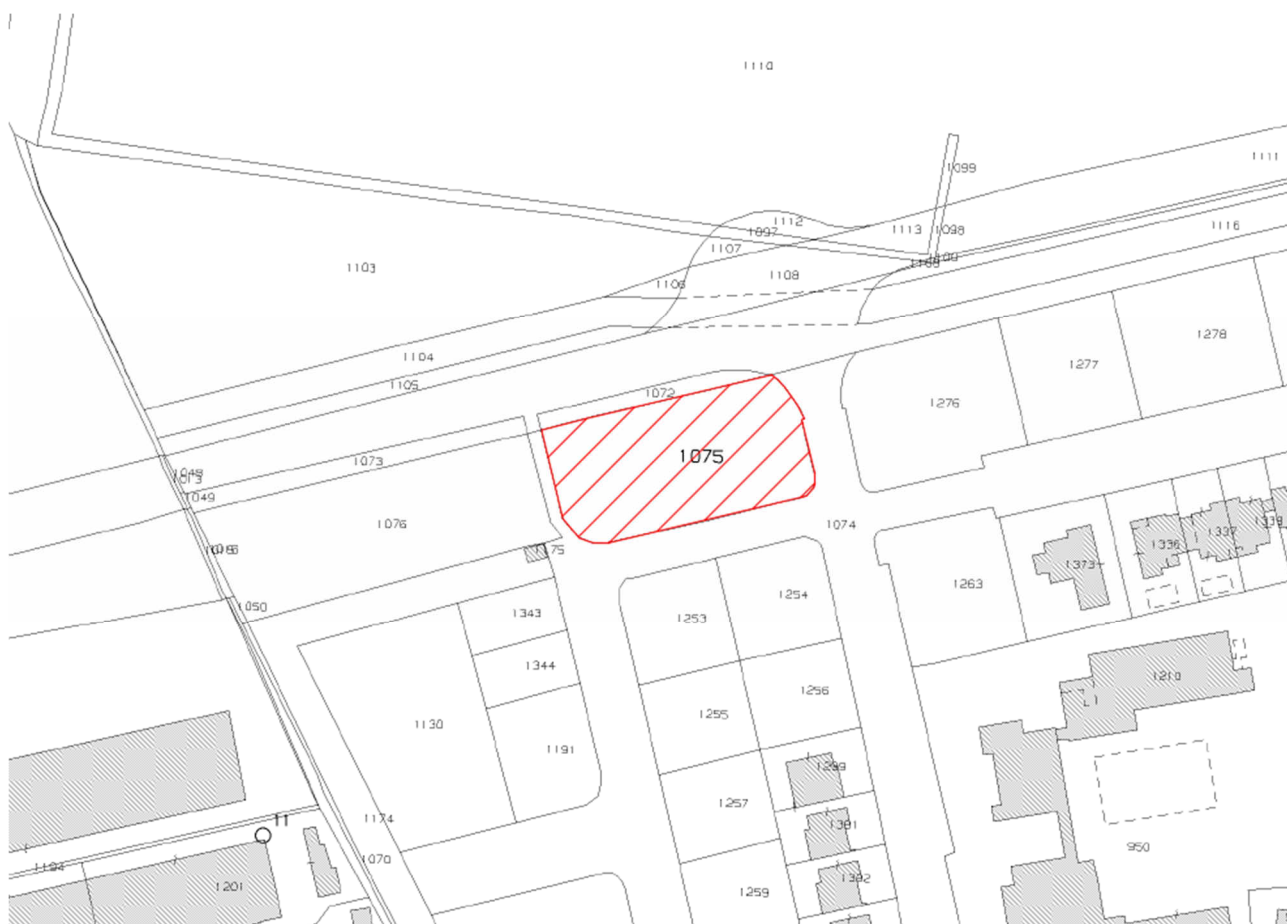
*Allegati D: Strumenti urbanistici e cdu*

**3. GEOGRAFIA**

<b>REGIONE:</b>	LOMBARDIA
<b>PROVINCIA:</b>	MANTOVA
<b>COMUNE:</b>	SUZZARA
<b>CAP:</b>	46029
<b>INDIRIZZO:</b>	VIALE EUROPA
<b>SATELLITE:</b>	
<b>LATITUDINE:</b>	45.002237
<b>LONGITUDINE:</b>	10.731244

**4.FASI PERITALI**

<b>TIPO:</b>	<b>DATA:</b>	<b>SOGGETTO:</b>
<b><i>Incarico</i></b>	02/07/2025	<i>Richiedente</i>
<b><i>Inizio operazioni peritali</i></b>	20/10/2025	<i>Valutatore</i>
<b><i>Esame documentale</i></b>	20/10/2025	<i>Valutatore</i>
<b><i>Sopralluogo al bene immobile</i></b>	14/11/2025	<i>Valutatore</i>
<b><i>Ricerca dati immobiliari</i></b>	20/10/2025	<i>Valutatore</i>
<b><i>Redazione finale</i></b>	27/01/2026	<i>Valutatore</i>

**5. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE****SUPERFICIE COMMERCIALE****TERRENO (AREA EDIFICABILE)**

Mappale 1075 del foglio 42, superficie commerciale omogeneizzata: **2220 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, determinazione valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imu al 1° gennaio 2021.

	Capoluogo	a) Riva, Tabellano, Brusatasso	b) Sailletto S. Prospero
<b>NAF</b> <b>Nuclei Antica Formazione</b> Esistono solo aree di pertinenza. Nel caso di aree soggette a piani di recupero/ PDC convenzionati, come previsto dal PGT	€160,00/300,00	€80,00/110,00	€65,00/100,00
<b>R</b> <b>Tessuto a prevalente destinazione residenziale</b>			
<b>R1</b> - i.f. = mc. 1.00/mq	€100,00/140,00	€60,00/100,00	€50,00/75,00
<b>R2a, R2b, R2c</b> Nel caso di approvazione proposte di piano di recupero/PDC convenzionati	€100,00/140,00	€65,00/100,00	€50,00/75,00
<b>R3a</b> - i.f.= mc. 2.00/mq	€120,00/180,00	€75,00/110,00	€65,00/100,00
<b>R3b, R3c</b> - i.f. = mc. 2.50/mq - <b>R4</b>	€140,00/200,00	€80,00/115,00	€75,00/95,00
<b>D</b> <b>Tessuto a prevalente destinazione produttiva</b>			
<b>D2</b> – INDUSTRIALE	€65,00/110,00	€40,00/80,00	€35,00/70,00
<b>D3</b> – COMMERCIALE	€65,00/110,00	€40,00/80,00	€35,00/70,00
<b>AREE DI COMPLETAMENTO (AC)</b>			
URBANIZZATA O IN P.A. APPROVATO <b>ACa - ACb - ACc - ACd</b>	€120,00/180,00	€75,00/110,00	€65,00/100,00
NON URBANIZZATA <b>ACa - ACb - ACc - ACd</b>	€50,00/60,00	€25,00/45,00	€25,00/45,00
<b>AREE DI TRASFORMAZIONE (ATR)</b>			
RESIDENZIALE IN P.A. APPROVATO O URBANIZZATO	€120,00/180,00	€75,00/110,00	€65,00/100,00
PRODUTTIVO IN P.A. APPROVATO O URBANIZZATO	€65,00/110,00	€40,00/80,00	€35,00/70,00

**VALORE DI MERCATO ASSEGNATO AI TERRENI (AREE EDIFICABILI) = 60,00 €/mq**

Vista l'estensione dei due lotti, entrambi di superficie superiore ai 2000 mq, si rende necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione interna ai lotti stessi, per questo motivo si assume un valore di 60,00 €/mq

Allegati E: Valori da verbale della Giunta Comunale

**QUADRO RIEPILOGATIVO VALUTAZIONE PER STIMA DIRETTA**

LOTTI	IDENTIFICAZIONE	TIPOLOGIA	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
			OMOGENIZZATA IN MQ	(Raggiugliato)	
36	Fg. 42 - Mapp. 1075	Terreno (area edificabile)	2220,00	60,00 €	133.200,00 €
				<b>TOTALE</b>	<b>133.200,00 €</b>

**LOTTO 36:****VALORE DI MERCATO ASSEGNATO MEDIANTE PROCEDIMENTO DIRETTO = 133.200,00 €**

**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 i lotti sono stati oggetto di successive aste e non sono stati assegnati nelle aste precedenti, 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 5% al 10% sul valore di mercato.

**Viste le caratteristiche si assumerà un deprezzamento del 5%.**

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

<b>VALORE DI MERCATO LOTTO:</b>	<b>36</b>	<b>133.200,00 €</b>
<b>DEPREZZAMENTO MERCATO</b>		<b>5%</b>
<b>VALORE DI MERCATO CAUZIONALE</b>		<b>126.540,00 €</b>
<b>OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):</b>		<b>94.905,00 €</b>

**VALORE DI MERCATO CAUZIONALE LOTTO 36: Euro 126.540,00**

€(Centoventiseimilacinquecentoquaranta/00)

**OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA LOTTO 36: Euro 94.905,00**

€(Novantaquattromilanovecentocinque/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 e cdu*

*Allegati E: Valori da verbale della Giunta Comunale*

Quattro Castella, 27/01/2026

Il Tecnico Incaricato

