

MANUELA BOLITI – geometra

Iscritto al collegio Geometri e Geometri laureati della Provincia di Reggio Emilia al n. 1930
Iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 777

Via Campo Marzio, 22/A - 42121 Reggio Emilia

Telefono 0522.526739 - cell. 338.4932255

e.mail bolitimauela@gmail.com - pec manuela.boliti@geopec.it

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.106/2025 TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA



COMPENDIO IMMOBILIARE IN VIADANA – fabbricati e terreni

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA FABBRICATI E TERRENI IN VIADANA

REGGIO EMILIA 05 MARZO 2026

SOMMARIO

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO.....	3
2-TIPOLOGIA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI	3
3 – DESCRIZIONE DEI BENI	4
3.1-UBICAZIONE	4
3.2-INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	8
3.4-DESCRIZIONE DEI BENI	10
3.5-DESCRIZIONE EDILIZIA E URBANISTICA.....	14
3.6-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	16
3.7-VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	17
4 – VALUTAZIONI ESTIMATIVE	18
4.1-CRITERI ESTIMATIVI	18
4.2-ANALISI DEI DATI ESTIMATIVI	18
4.3-STIMA DEL BENE - VALORE DI MERCATO.....	19
4.4-STIMA DEL BENE - VALORE DI LIQUIDAZIONE	20
5- NOTE ALLA PERIZIA.....	21
6- ALLEGATI.....	22

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

Il sottoscritto geometra Manuela Boliti iscritta al Collegio dei Geometri di Reggio Emilia col n° 1930, con studio a Reggio Emilia in via Campo Marzio n. 22/A, in qualità di esperto estimatore iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 777, ha ricevuto il conferimento d'incarico di perito estimatore dal Dr. Andrea Scerrino nominato Curatore nella Liquidazione Giudiziale n.106/2025 R.G. Tribunale di Reggio Emilia della società _____, con sede in _____ p. iva _____.

Il sottoscritto esperto estimatore ha affrontato l'incarico elaborando la presente relazione di stima che contiene le informazioni e le risultanze previste dall'art.173-bis disp. Att. C.P.C. e i contenuti previsti nei rapporti di *Due Diligence Immobiliare*.

La stima del compendio immobiliare è stata affrontata per la **determinazione del più probabile valore di mercato attuale dei cespiti e di un secondo valore di liquidazione utile alla vendita giudiziaria dei beni.**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ho provveduto ad eseguire i necessari sopralluoghi ed accertamenti tecnici sull'attuale condizione dei beni e all'esame della documentazione acquisita presso i pubblici uffici, al fine di verificare la situazione amministrativa dei beni e la conseguente commerciabilità.

2-TIPOLOGIA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni immobili oggetto della perizia appartengono per la quota di 3/9 a Martelli Walter e risultano un complesso di edifici con casa d'abitazione, depositi agricoli e terreni agricoli circostanti, posti in via Guardabassa n.1 Comune di Viadana (MN).

I suddetti beni sono stati oggetto di inventario e sopralluogo in data 26 gennaio 2026.

Le descrizioni e valutazioni sono da riferirsi a tale periodo, allo stato verificato in loco e ai documenti reperiti presso le amministrazioni pubbliche.

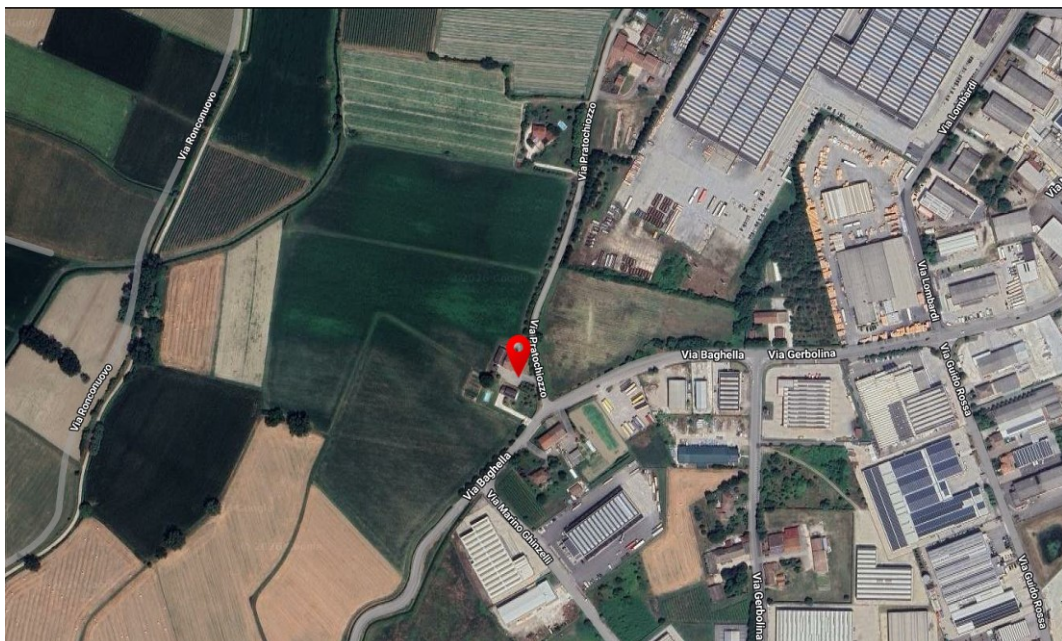
3 – DESCRIZIONE DEI BENI

3.1-UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato nella zona agricola a nord del centro di Viadana al limite della zona artigianale-produttiva denominata *Gerbolina*, con sufficienti collegamenti e scarsi servizi. Di seguito l'ubicazione sul territorio con le vie di comunicazione e le vie di accesso:



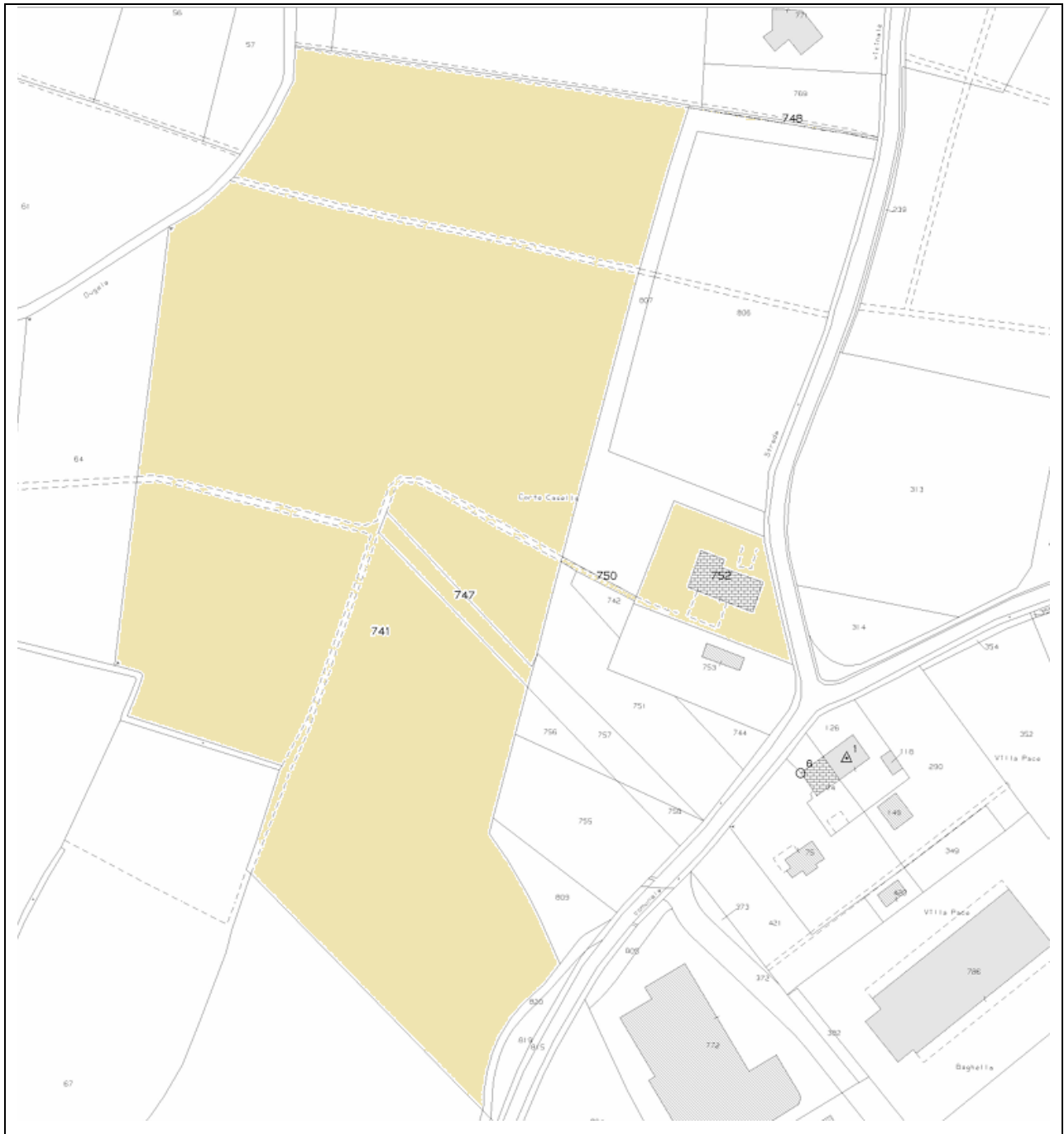
VISTE AEREE COLLOCAZIONE SUL TERRITORIO



3.2-INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il complesso è identificato in mappa catastale Comune di Viadana al foglio 81 particelle 741-747-748-750, che identificano l'intero podere con fabbricati e terreni anticamente denominato *Corte Casella*.

ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 81



CATASTO FABBRICATI PROVINCIA DI MANTOVA COMUNE DI VIADANA (C.F.)**INTESTATI:**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Sez.	Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ¹ e classe	Rendita
Casa d'abitazione	Comune VIADANA Via Guardabassa n.1 piano T-1-2	/	81	/	752 sub.1	8,5 vani Sc=283 mq	A/3 cl 1 [^]	Euro 245,83
Depositi agricoli	Comune VIADANA Via Guardabassa n.1 piano T-1	/	81	/	752 sub.2	/	D/10 cl /	Euro 2.116,00

Superficie complessiva ente urbano mappale 752 mq 2.745**CATASTO TERRENI PROVINCIA DI MANTOVA COMUNE DI VIADANA (C.F.)****INTESTATI:**

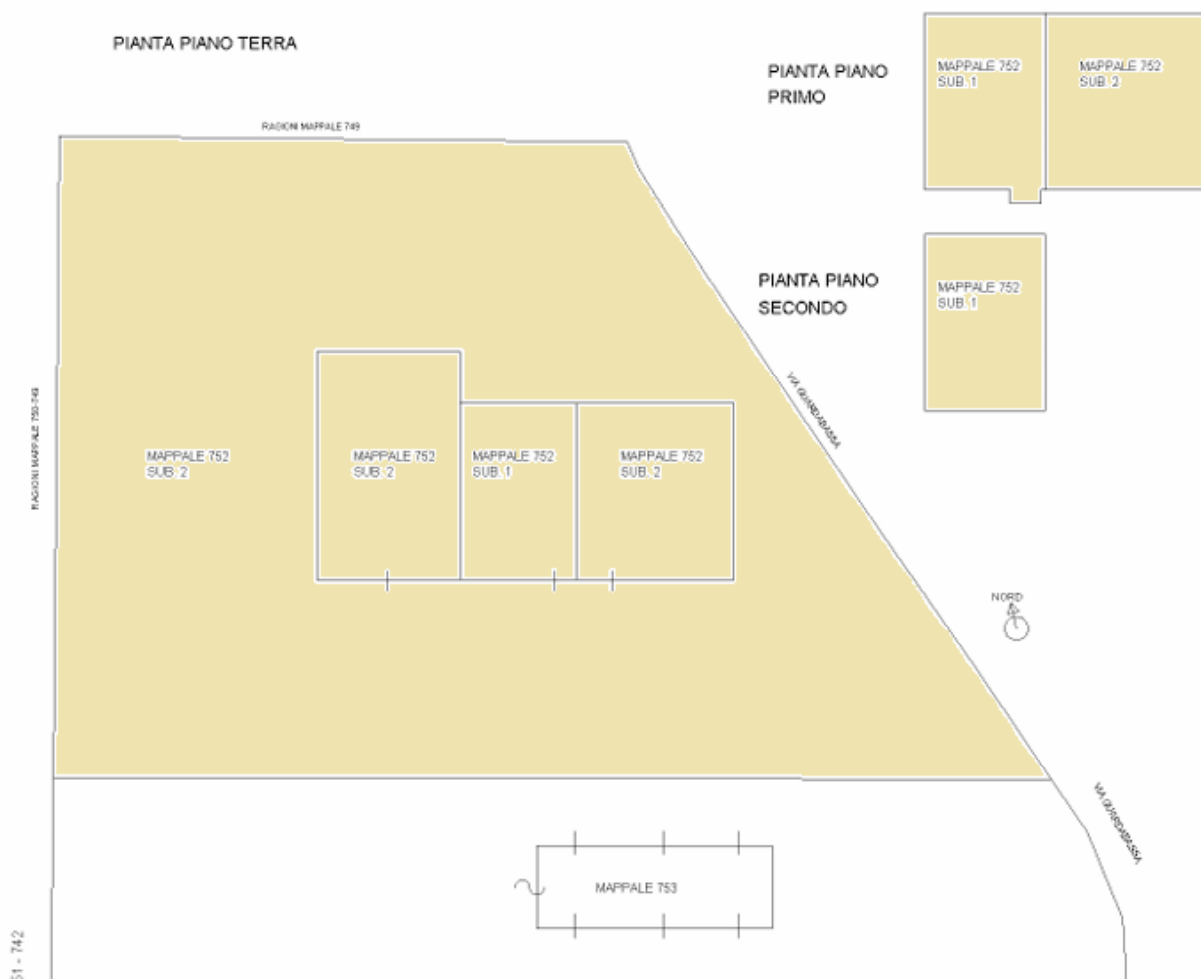
Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Particella	Porz.	Qualità Classe	Superficie mq	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
Terreni	Comune VIADANA	81	741	/	SEMIN IRRIG CL.2	67.243 mq	Euro 729,03	Euro 468,83
Terreni	Comune VIADANA	81	747	/	SEMINATIVO CL.1	755 mq	Euro 8,38	Euro 6,24
Terreni	Comune VIADANA	81	748	/	SEMIN IRRIG CL.2	85 mq	Euro 0,85	Euro 0,59
Terreni	Comune VIADANA	81	750	/	SEMIN IRRIG CL.2	98 mq	Euro 0,98	Euro 0,68

Superficie complessiva terreni mq 68.181¹ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138

Pertinenze comuni: nell'Elaborato Planimetrico presente agli prot. n.MN0030955 del 17/02/2011 riferito al mappale 752 risultano le due unità immobiliari identificate, al sub.1 casa d'abitazione su tre piani e al sub. 2 fabbricati parzialmente su due piani per funzioni produttive connesse alle attività agricole compresa l'area cortiliva che circonda l'edificio e che dà accesso anche alla casa d'abitazione.

Confini del podere: nord altre ragioni particelle 766-769-807-809, a est altre ragioni particelle 820-809-755-756-757-751-807- e strada vicinale, a sud altre ragioni particelle 807-753-742-751-732 e canale, a ovest altre ragioni particelle 67-64-807 e canale Dugale.

ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO PARTICELLA 752

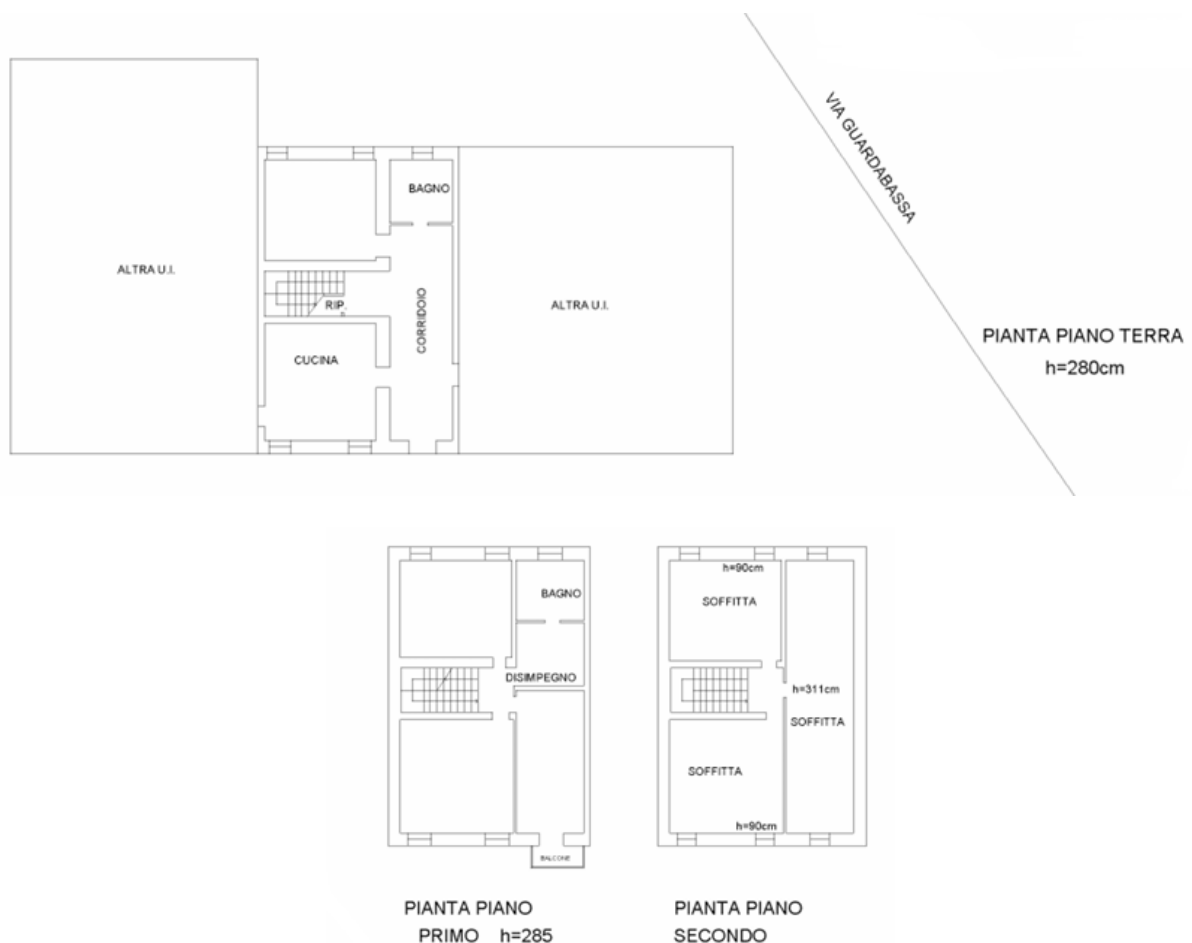


3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

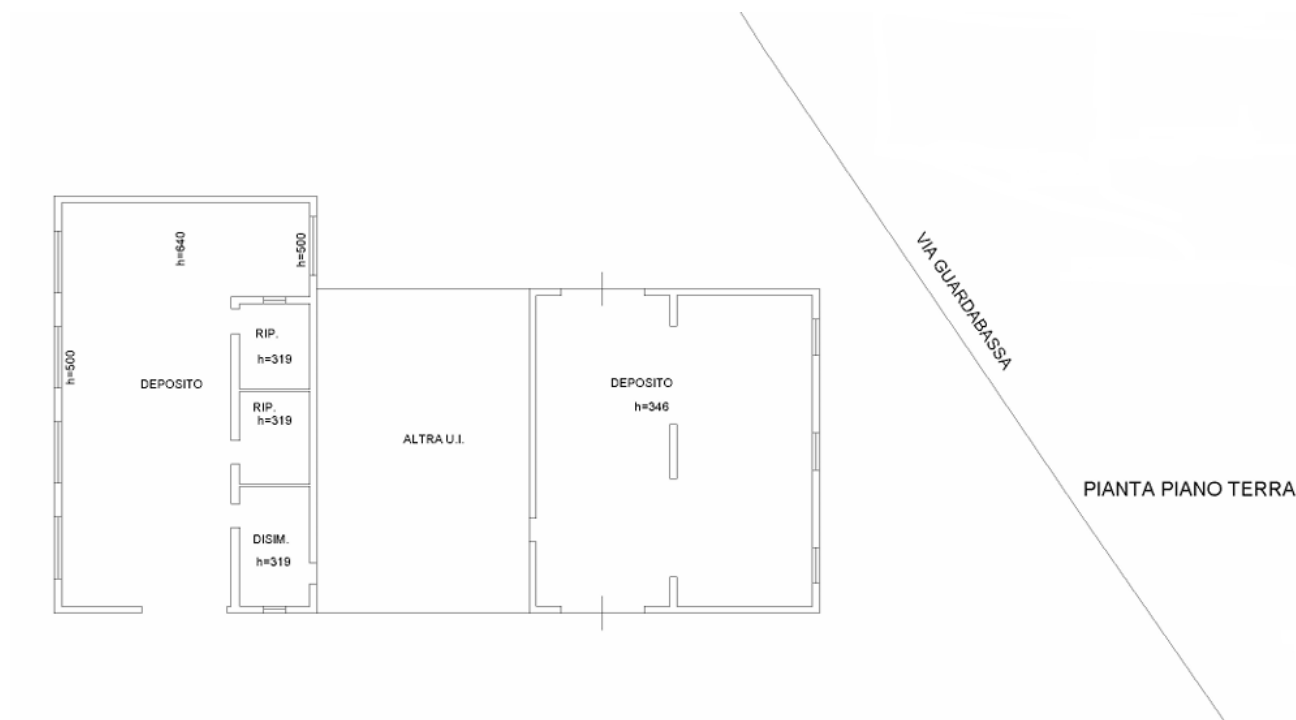
- I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale agli atti dell'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Mantova Servizi catastali.
- La proprietà risulta censita e rappresentata in mappa e la variazione che ha originato il bene come attualmente rappresentata risulta del 17/02/2011 prot.MN0030955.
- Il rilievo dello stato dei luoghi non risulta completamente corrispondere alle planimetrie catastali (risultano molti locali con altezze errate, non rappresentato il portone lato nord del deposito, ecc.), inoltre sono rappresentate in mappa volumi tratteggiati (tettoie, concimaie) non presenti sul posto e non censite al catasto fabbricati; la planimetria del subalterno 2 riporta la scala del disegno errata.

Non risulta attestabile la conformità catastale di cui al D.L. 78/2010 art.19 c. 14.

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE MAPPALE 752 SUB.1



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE MAPPALE 752 SUB.2



PIANTA PIANO PRIMO

in allegati – documentazione catastale

3.4-DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di stima è un complesso di edifici con casa d'abitazione, depositi agricoli e terreni agricoli circostanti, posti in via Guardabassa n.1 Comune di Viadana (MN), zona periferica prevalentemente agricola e limitrofa al polo artigianale-produttivo denominato *Gerbolina*.

Il fabbricato si compone di tre corpi di fabbrica costruiti in aderenza, con al centro la casa d'abitazione disposta su due piani e sottotetto, sul lato strada il deposito agricolo su due piani non collegati, sul lato campagna il deposito agricolo a piano terra.

I tre corpi hanno accesso indipendente dall'area circostante di circa mq 2.294 (compreso sedimi mq 2.745) attribuita in pertinenza ai depositi agricoli.

Il fabbricato abitativo si sviluppa da terra a tetto, è di vecchia edificazione con finiture esterne ed interne databili agli anni '60, con struttura portante in muratura e latero-cemento, copertura con struttura in legno e tavelle a due falde, facciate intonacate non tinteggiate, finestre in legno con avvolgibili. Gli ambienti interni di piano terra si compongono di ingresso/corridoio, soggiorno, camera, bagno e vano scala, al piano primo disimpegno, tre camere, bagno e balcone, al piano sottotetto tre locali al grezzo con modeste altezze. La cucina è ricavata in un ripostiglio nell'attiguo deposito. Gli ambienti risultano abitabili ma hanno finiture ed impianti risalenti agli anni '60, privi di impianto di riscaldamento, con a piano terra gravi fenomeni di risalita d'umidità. Superficie in pianta mq 115, altezze interne dichiarate per piano ml 2,80 e sottotetto ml 90/3,11 (rilevate ml 2,80 piano terra, ml 2,60 piano primo, ml 100-120/3,65), in generale modesto stato conservativo e manutentivo sia interno che esterno.

Il deposito fronte strada è un doppio volume di antico casolare che negli anni '90 è stato ristrutturato con demolizione e ricostruzione, con struttura in c.a. muratura e latero cemento, copertura in solaio laterizio inclinato a due falde, facciate non intonacate, attualmente in normale stato conservativo esterno e discreto nelle finiture ed impianti interni. Il piano terra ospita un deposito di grandi dimensioni ml 11,50x13,40 circa e altezza ml 3,46, il piano primo non collegato e raggiungibile da botola in facciata è un

vano a fienile con soffitto inclinato a due falde e con altezze dichiarate di ml 2,80/5,46. Gli ambienti risultano finiti ed intonacati con minima impiantistica elettrica.

Il deposito fronte campagna è un unico volume di piano terra realizzato con muratura a faccia-vista e cemento, copertura a travetti e tavelloni a due falde inclinate, finestre e portoni in metallo, attualmente in normale stato manutentivo. Il locale principale è un deposito di ml 17x10,70 circa, con soffitto a due falde inclinate di altezza dichiarata ml 5,00/6,40 (rilevata 4,50/5,80), all'interno del volume sono ricavati alcuni ambienti a ripostiglio utilizzati impropriamente a lavanderia e cucina. Gli ambienti risultano finiti ed intonacati con minima impiantistica elettrica.

Il complesso risulta servito da acqua prelevata da pozzo e da un unico contatore elettrico.

Completa il compendio il terreno agricolo circostante di grande estensione per mq 68.181 a vocazione seminativo con comodi accessi.

Di seguito il rilievo fotografico:

foto esterne del complesso





foto interne casa d'abitazione

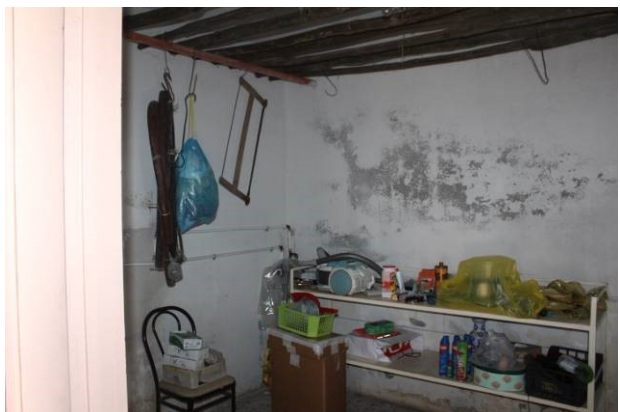




foto interne deposito fronte strada



foto interne deposito fronte campagna



3.5-DESCRIZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

VERIFICHE EDILIZIE

Dalla richiesta d'accesso atti edilizi depositata presso il Comune di Viadana, prot. ID 1030 del 29/01/2026, sono stati reperiti alcuni titoli edilizi inerenti il complesso agricolo edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, tali documenti non certificano la complessità degli edifici ma alcune successive modifiche:

- Licenza di Costruzione n.67/72 prot.3408 del 05/05/1972 per la soprelevazione di rustico (attuale deposito fronte campagna);
- Concessione Edilizia n.119/88 del 09/06/1988 per la ristrutturazione fabbricato rurale e successiva Variante prot. 4760 del 11/05/1989 e Variante prot.1155 del 12/03/1990 con demolizione e ricostruzione – Autorizzazione all'Agibilità prot. 11438 del 24/10/1990 rilasciata con sopralluogo (attuale deposito fronte strada);

Dall'analisi dei suddetti documenti emerge che:

- l'immobile oggetto della licenza del 1972 (deposito fronte campagna) è stato realizzato con volumi e conformazione differente senza la presentazione di variante e/o esibizione della stessa da parte dell'ufficio comunale; la documentazione messa a disposizione non è sufficiente per confermare la regolarità edilizia, pertanto si sono considerati i costi di regolarizzazione incidenti sulla valutazione del bene, stimati in circa euro 10.000 corrispondenti a euro/mq 50 comprensivi di sanzione e spese per progetto e l'iter edilizio necessario all'ottenimento della mancata variante e agibilità;
- l'immobile oggetto di demolizione e ricostruzione (deposito fronte strada) corrisponde ai progetti autorizzati ed ha ottenuto il Certificato di Agibilità;
- l'immobile casa d'abitazione non sembra avere avuto modifiche dalla data di costruzione presumibilmente antecedente al 1967;
- agli atti comunali non risultano depositati certificazioni di conformità impiantistica.

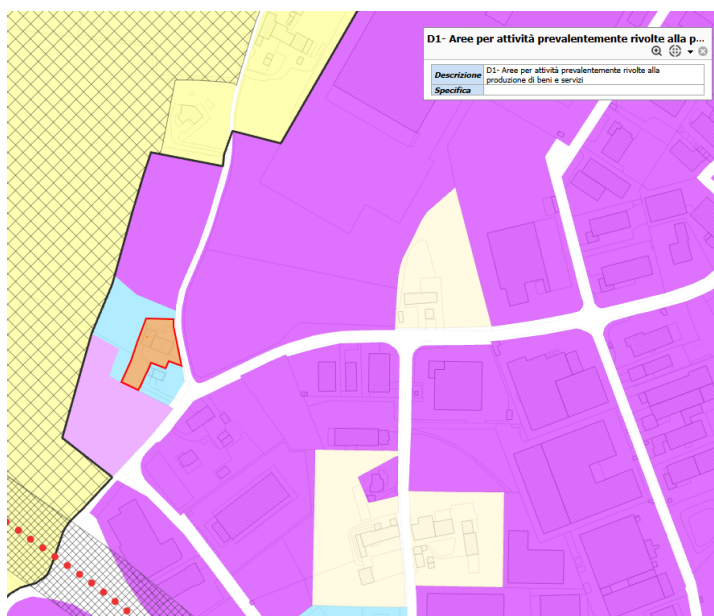
Si precisa che il complesso agricolo è stato censito nel 2011 pertanto non si hanno a disposizione planimetrie catastali storiche che attestino l'originaria conformazione delle parti non oggetto di interventi edilizi autorizzati.

in allegato – documentazione edilizia

VERIFICHE URBANISTICHE

Dalla ricerca degli atti urbanistici vigenti del Comune di Viadana – PGT del 2008 aggiornato con Variante 2011 – la proprietà risulta zonizzata come segue:

- ✓ complesso degli edifici e l'area circostante - *D1 – Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi*
- ✓ porzione di terreni a ovest degli edifici – *Servizi e spazi pubblici esistenti*
- ✓ terreni agricoli – *Aree agricole periurbane*



LEGENDA

	Perimetro dei nuclei storici		
	A - Tessuto urbano e complessi edilizi di antica formazione (art. 12 e altri)		
	B1 - Tessuto residenziale di impianto storico (art. 13 e altri)		
	B2 - Tessuto residenziale diffuso (art. 13 e altri)		
	C - Aree di completamento del tessuto consolidato residenziale (art. 14 e altri)		
	D1 - Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi (art. 15 e altri)		
	D2 - Aree prevalentemente destinate ad attività commerciali e terziarie (art. 15 e altri)		
	D3 - Distributore di carburante (art. 22 e altri)		
	V1 - Aree a verde privato a trasformazione condizionata (art. 16 e altri)		
	V2 - Aree per verde privato da preservare (art. 16 e altri)		
	Area non soggetta a trasformazione (art. 18 e altri)		Boschi urbani e mitigazioni (NTA PdS)
	Servizi e spazi pubblici esistenti (NTA PdS)		Aree agricole e boschive (art. 17 e altri)
	Attrezzature sportive private (art. 16bis e altri)		Aree agricole periurbane (art. 17 e altri)
	Aree per nuovi servizi e spazi pubblici (NTA PdS)		Aree agricole e naturali della gola (art. 17 e altri)
	Complessi rurali di valore storico testimoniale (art. 17.3.5 e altri)		

I terreni non risultano edificabili e gli edifici sono ricompresi nel tessuto produttivo attiguo.

3.6-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

PROVENIENZA

Dalle ispezioni svolte presso l'Ufficio provinciale di Mantova – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in data 28.02.2026, i beni provengono al soggetto _____:

- ✓ Denuncia di successione di _____ trascritta a Mantova il 10/02/2004 al n.1162 R.P., quota di 2/9 a _____;
- ✓ Accettazione tacita di eredità Notaio A. Ghizzoni del 13/06/2008 n.rep.19289, trascritta a Mantova il 21/04/2011 al n.2960 R.P.
- ✓ Denuncia di successione di _____ trascritta a Mantova il 10/03/2015 al n.1558 R.P., quota di 1/9 a _____.

Si rimanda al Certificato Notarile in corso di redazione.

in allegato – atti di provenienza

OCCUPAZIONE

Il bene abitativo risulta _____.

I beni agricoli, compresi depositi e terreni, risultano in **Contratto di affitto** a _____ dal 11/11/2024 alla scadenza del 10/11/2027, al canone annuo di euro 7.000, contratto registrato presso l'Agenzia Entrate di Casalmaggiore in data 02/12/2024 al n.002304-serie 3T codice identificativo TMP20T002304000XF.

in allegato – contratto d'affitto

3.7-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ispezioni svolte presso l'Ufficio provinciale di Mantova – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in data 28.02.2026, a carico della proprietà in stima risultano **le seguenti trascrizioni di iscrizioni ipotecarie e vincoli gravanti:**

✓ _____;

Si precisa che agli atti risultano due trascrizioni di servitù gravanti su un bene passato di proprietà.

Si rimanda al Certificato Notarile in corso di redazione.

in allegato – ispezioni Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità immobiliari

4 – VALUTAZIONI ESTIMATIVE

4.1-CRITERI ESTIMATIVI

Il quesito posto all'esperto richiede una stima utile a determinare la valorizzazione commerciale del bene a **valore di mercato**² *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un 'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggetti a costrizioni”*, finalizzata alla vendita del bene allo stato attuale.

Va precisato che il contesto descritto nelle premesse al capitolo 1 genera una condizione di vendita nell'ambito di una procedura di Liquidazione Giudiziaria con tempi determinati e minori garanzie del venditore, si tratta pertanto di determinare il **valore di liquidazione**³ del bene in uno scenario fallimentare basandosi quindi sul valore di mercato deprezzato.

4.2-ANALISI DEI DATI ESTIMATIVI

Superfici di riferimento utilizzate nella valutazione a corpo

Le superfici esposte nelle valutazioni sono state reperite da dati progettuali e catastali, verificate da rilievo metrico dei locali.

Superficie commerciale della porzione abitativa = mq 245 composta da piano terra di mq 110, piano primo di mq 110, piano soffitte di mq 100 esclusa scala e valutata con coefficiente mercantile del 25%.

Superficie commerciale del deposito agricolo fronte strada = mq 269,50 composta da mq 154 su ciascuno dei due piani, considerando il piano primo con coefficiente mercantile del 70%.

Superficie commerciale del deposito agricolo fronte campagna = mq 182,00 su unico piano.

Compreso nella stima unitaria dei depositi l'incidenza della porzione di area cortiliva.

Le superfici commerciali come calcolate comprendono le murature perimetrali ed interne.

² Regolamento 575/2013/UE art.4 comma 1 punto 76 definizione equivalente agli I.V.S.

Superficie commerciale dei terreni agricoli = mq 68.181 corrispondenti a 6,81 Ha e desunta dai dati catastali.

La valorizzazione finale del bene è comunque espressa a corpo e non a misura.

Stima a valori di mercato⁴

Nello specifico il bene come descritto, per contesto e caratteristiche trova sufficienti comparabili nella zona d'ubicazione che giustificano una stima di mercato di confronto diretto ad immobili simili posti sul mercato – *comparabili asking price* – la zona presenta infatti un mercato immobiliare sufficientemente dinamico con alcuni fabbricati e terreni messi in vendita nella campagna rurale a nord di Viadana. La ricerca di immobili in vendita nelle vicinanze del bene attesta la correttezza dei valori medi desunti dalla seconda e terza ricerca di mercato che si illustra di seguito.

Il secondo elemento di confronto analizzato riguarda le medie dei prezzi di compravendita per tipologia pubblicati dall'Agenzia del territorio Comune di Viadana – OMI 1^a semestre 2025 Zona D2 Periferica – Prezzi tipologia abitazioni di tipo economico in normale stato euro/mq 400/550,00, depositi tipici in normale stato euro/mq 250/400,00.

Il terzo elemento di confronto analizzato riguarda le medie dei prezzi di compravendita per i terreni agricoli pubblicati dalla Provincia di Mantova – V.A.M. Regione Agraria 6/4 per seminativi euro/Ha 35.500 per seminativo irriguo euro/Ha 51.000.

4.3-STIMA DEL BENE - VALORE DI MERCATO

Analizzando i dati reperiti con i dovuti correttivi si assume come valore di vendita unitario del bene abitativo 200,00 euro/mq, considerato in stato mediocre e insufficiente di conservazione e manutenzione, del bene a depositi agricolo 300,00 euro/mq, dei terreni agricoli 40.000,00 euro/Ha.

Come specificato al capitolo 3.5 la porzione di deposito fronte campagna è gravato da irregolarità edilizia incidenti sul valore del bene per l'importo stimati in 50,00 euro/mq.

³ I.V.S 2 3.7 - valore di liquidazione o di vendita forzata

⁴ IVS 2007 – GN 1, nota 5.11.1: "Quando sono disponibili i dati necessari, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e sistematico per stimare il valore".

STIMA IMMOBILIARE								
Dati dimensionali e superfici					Valorizzazione			
Destinazione	sup. totale (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)	Sup. commerciale totale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato attuale	Valore QUOTA	Valore liquidazione quota
abitazione	220,00	1	220,00	245,00	€ 200,00	€ 49.000,00	€ 16.333,33	€ 12.250,00
soffitte	100,00	0,25	25,00					
depositi agricoli	154,00	1	154,00	261,80	€ 300,00	€ 78.540,00	€ 41.346,67	€ 31.010,00
	154,00	0,70	107,80					
	182,00	1	182,00	182,00	€ 250,00	€ 45.500,00		
terreni agricoli			68181,00	68181,00	€ 4,00	€ 272.724,00	€ 90.908,00	€ 68.181,00
TOTALE STIMA IMMOBILIARE						€ 445.764,00	€ 148.588,00	111.441,00 €

Valore attuale di mercato – LOTTO UNICO

euro quattrocentoquaranta cinque mila - euro 445.000,00

Valore attuale – QUOTA 3/9

euro centoquarantotto mila - euro 148.000,00

4.4–STIMA DEL BENE - VALORE DI LIQUIDAZIONE

La vendita nell'ambito di una procedura di Liquidazione Giudiziale di quota indivisa di proprietà, con tempi determinati e minori garanzie del venditore, si traduce in un deprezzamento del valore di mercato del bene nell'ordine di circa il 25% che tiene conto della vendita di quota forzata di liquidazione – prezzo base d'asta.

Valore attuale di liquidazione QUOTA – prezzo base d'asta

euro centoundici mila - euro 111.000,00

Il valore sopra indicato di **Euro 111.000** dovrà costituire il prezzo base ma, trattandosi di vendita forzata da effettuarsi nel rispetto delle previsioni di cui al codice procedura civile, si dovrà applicare la previsione di cui all'art. 571 cpc prevedendo la possibilità di fare un'offerta minima pari al 75% del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, corrispondente a euro 83.250,00.

5- NOTE ALLA PERIZIA

I beni sono stati stimato per la vendita in unico lotto, ritenendo allo stato attuale non possibile ed economico alcun frazionamento del podere compreso di beni agricoli unitari.

I dati edilizi citati si riferiscono a quanto reperito dalle ricerche comunali, non escludendo altri provvedimenti non forniti dagli uffici comunali e dalla proprietà.

La stima di valutazione degli immobili ha tenuto conto dei soli vincoli evidenziati in perizia escludendo eventuali gravami finanziari in essere o eventuali vincoli non evidenziati nella presente perizia; a tal proposito si sono riferiti i maggiori gravami avvenute del complesso e reperite agli atti pubblici.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione il valutatore dichiara:

- *che la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;*
- *che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e alle condizioni riportate;*
- *di non avere nessun interesse verso il bene in questione e di aver agito in accordo con gli standard etici e professionali;*
- *di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione di esperto estimatore e di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile che è stato visionato personalmente.*

La presente perizia è integrata per la corretta lettura con gli allegati che rappresentano parte integrante della stessa.

6- ALLEGATI

All.1 documentazione catastale

All.2 documentazione edilizia

All.3 atti di provenienza

All.4 contratto d'affitto

All.5 ispezioni ipotecarie

All.6 TABELLA INVENTARIO E VALUTAZIONE

Reggio Emilia, li 05.03.2026

L'esperto estimatore



geometra MANUELA BOLITI