

NOVELLARA 2000 S.R.L.

|                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TIPO:                                                                                                                                                                                          | RELAZIONE DI STIMA PER SERVITU' DI PASSAGGIO                                                                                                                           |
| OGGETTO:                                                                                                                                                                                       | LOTTO UNICO:<br>AREA EDIFICABILE PRODUTTIVA (Foglio 21, Mappale 44)<br>AREA EDIFICABILE PRODUTTIVA (Foglio 21, Mappale 45)                                             |
| UBICAZIONE:                                                                                                                                                                                    | VIA CRISTOFORO COLOMBO, NOVELLARA (RE)                                                                                                                                 |
| <div></div> <div></div>   |                                                                                                                                                                        |
| <div></div> <div></div> |                                                                                                                                                                        |
| CURATORE FALLIMENTARE:                                                                                                                                                                         | DOTT. GIOVANNI CROTTI<br>GIAROLI CROTTI COMMERCIALISTI ASSOCIATI 42124 RE via Brigata Reggio,32<br>Tel. 0522 304383 Fax 0522 365707 E-mail studio@giarolicrotti.com    |
| ESPERTO STIMATORE:                                                                                                                                                                             | <b>GEOM. ARMANO FRATTI</b><br>iscritto all'Albo del Collegio di Reggio Emilia al n° 1480 e Consulenti Tecnici<br>d'Ufficio del Tribunale di Reggio Emilia al n°346/101 |
| GIUDICE DELEGATO:                                                                                                                                                                              | Stanzani Maserati Niccolo'                                                                                                                                             |

**INDICE****1.SOGGETTI.....****2.IDENTIFICAZIONE E STIMA IMMOBILE.....****3.GEOGRAFIA.....****4.DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE .....**

**1.SOGGETTI****DATI PROPRIETA'**

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| <b>DENOMINAZIONE:</b>   | NOVELLARA 200 S.R.L. |
| <b>DATI ANAGRAFICI:</b> | Con sede a Reggio    |
| <b>P.IVA</b>            | 01857370355          |

**RICHIEDENTE LA REALIZZAZIONE DELL'ELETTRODOTTO CHE COSTITUIRA' LA SERVITU' DI PASSAGGIO  
INTERRATO/AEREO**

|                         |                                                   |
|-------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>DENOMINAZIONE:</b>   | STEUERSERVICE TEAM S.R.L.                         |
| <b>DATI ANAGRAFICI:</b> | Con sede a Merano (BZ) via Carlo Abarth 18, 39012 |
| <b>P.IVA</b>            | 02728910213                                       |

**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 RICHIEDENTE.

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 NOVELLARA 2000 S.R.L. riferito alla data odierna. |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

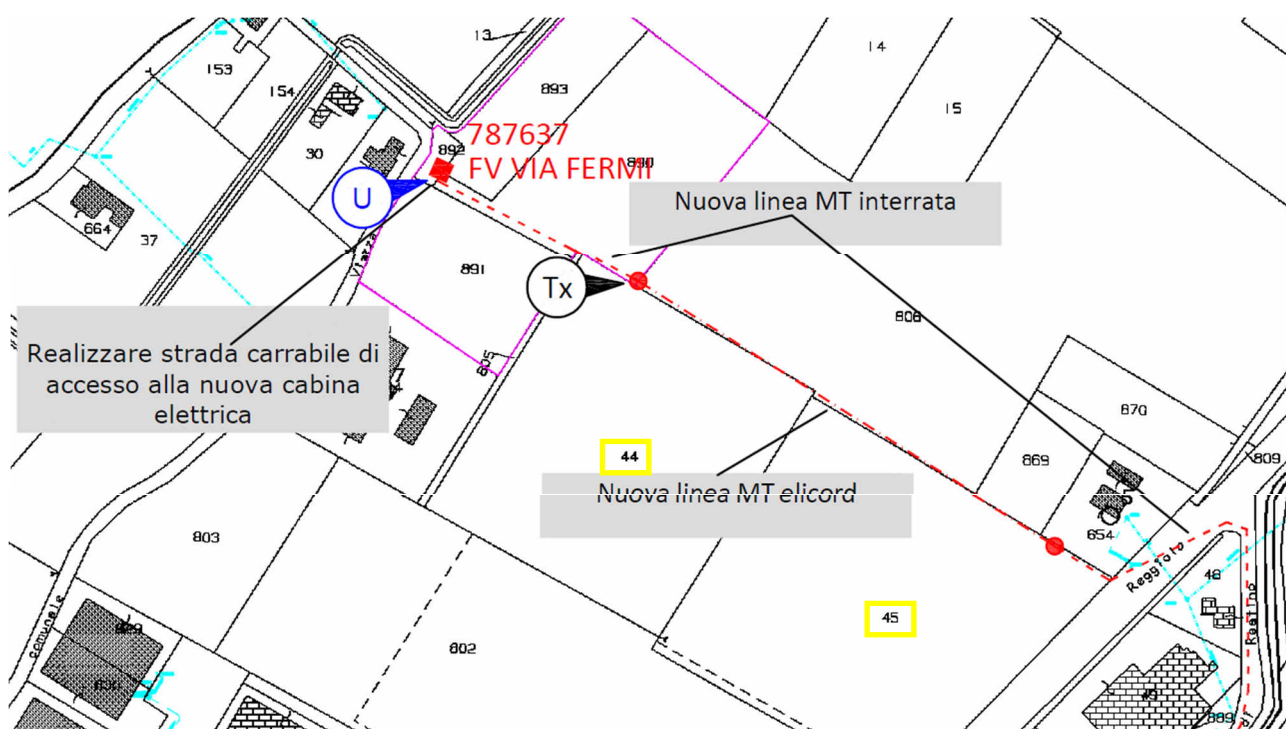
## 2. IDENTIFICAZIONE E STIMA IMMOBILE

### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

L'oggetto della presente perizia è la valutazione della proposta di accordo bonario (allegata) per la posa di un elettrodotto interessante due aree edificabili produttive destinate a zone d'espansione e destinazione artigianale – industriale denominata

“AP5b” poste nella zona industriale Nord nel comune di Novellara (RE), identificate catastalmente al Foglio 21, Mappale 44, 45.

L'intervento, per cui si richiede la servitù di passaggio, consiste nella realizzazione di una cabina elettrica su un mappale di proprietà altrui, che dovrà essere collegata tramite nuova realizzazione di elettrodotto in parte con nuova linea elettrica interrata e una nuova linea elettrica con cavo aereo tracciato sul confine di proprietà dei lotti prima citati.



Estratto da planimetria di progetto fornita da STEUERSERVICE TEAM

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. (intero fabbricato)

|                       |                                            |
|-----------------------|--------------------------------------------|
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Area edificabile produttiva                |
| <b>FOGLIO:</b>        | 21                                         |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 44                                         |
| <b>QUALITA':</b>      | Seminativo Irriguo 2^, Vigneto 2^          |
| <b>SUPERFICIE:</b>    | 1 ha 05 are 60 ca, 57 are 26 ca (16286 mq) |
| <b>REDDITO DOM:</b>   | Euro 88,56, Euro 81,72                     |
| <b>REDDITO AGR:</b>   | Euro 114,53, Euro 47,32                    |
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Area edificabile produttiva                |
| <b>FOGLIO:</b>        | 21                                         |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 45                                         |
| <b>QUALITA':</b>      | Seminativo Irriguo 3^                      |
| <b>SUPERFICIE:</b>    | 1 ha 95 are 90 ca (19590 mq)               |
| <b>REDDITO DOM:</b>   | Euro 111,99                                |
| <b>REDDITO AGR:</b>   | Euro 202,35                                |

**CONFINI DI PROPRIETA'**

|                            |                                        |
|----------------------------|----------------------------------------|
| <b>RIASSUNTO CATASTALE</b> | Foglio 21, particella 44 (intera area) |
| <b>NORD:</b>               | Particella 806, 890                    |
| <b>EST:</b>                | Particella 806, 45                     |
| <b>SUD:</b>                | Particella 802                         |
| <b>OVEST:</b>              | Particella 805                         |
| <b>RIASSUNTO CATASTALE</b> | Foglio 21, particella 45 (intera area) |
| <b>NORD:</b>               | Particella 806, 869, 654               |
| <b>EST:</b>                | Via Cristoforo Colombo                 |
| <b>SUD:</b>                | Particella 802                         |
| <b>OVEST:</b>              | Particella 44, 802                     |

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

**STATO DI POSSESSO E PROPRIETA'**

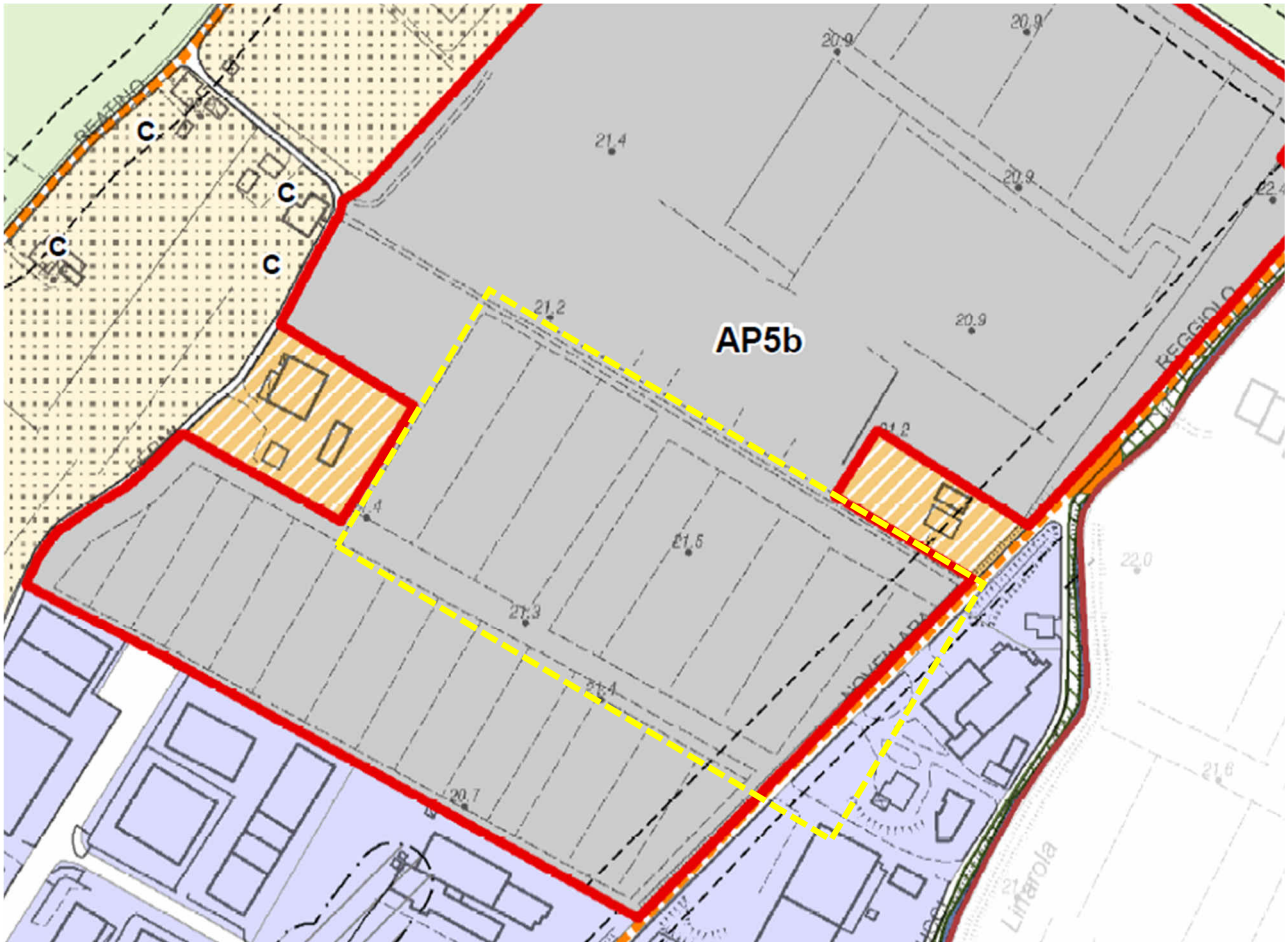
|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Area edificabile produttiva |
| <b>FOGLIO</b>         | 21                          |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 44                          |
| <b>PROPRIETA':</b>    | NOVELLARA 2000 S.R.L.       |
| <b>QUOTA:</b>         | 1/1                         |
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Area edificabile produttiva |
| <b>FOGLIO</b>         | 21                          |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 45                          |
| <b>PROPRIETA':</b>    | NOVELLARA 2000 S.R.L.       |
| <b>QUOTA:</b>         | 1/1                         |



**STRUMENTI URBANISTICI**

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

Disciplina da RUE, Tavola 4c di Novellara (RE).



Le aree edificabili produttive sono identificate nella zona di Ambiti produttivi di nuovo insediamento AP5 – Art. 7.5.4.

Corrispondono ai sub ambiti AP5b del PSC riservati all'insediamento di attività produttive artigianali – industriali – annonarie di nuovo impianto secondo le strategie e gli obiettivi definiti all'Art. 33 del PSC medesimo.

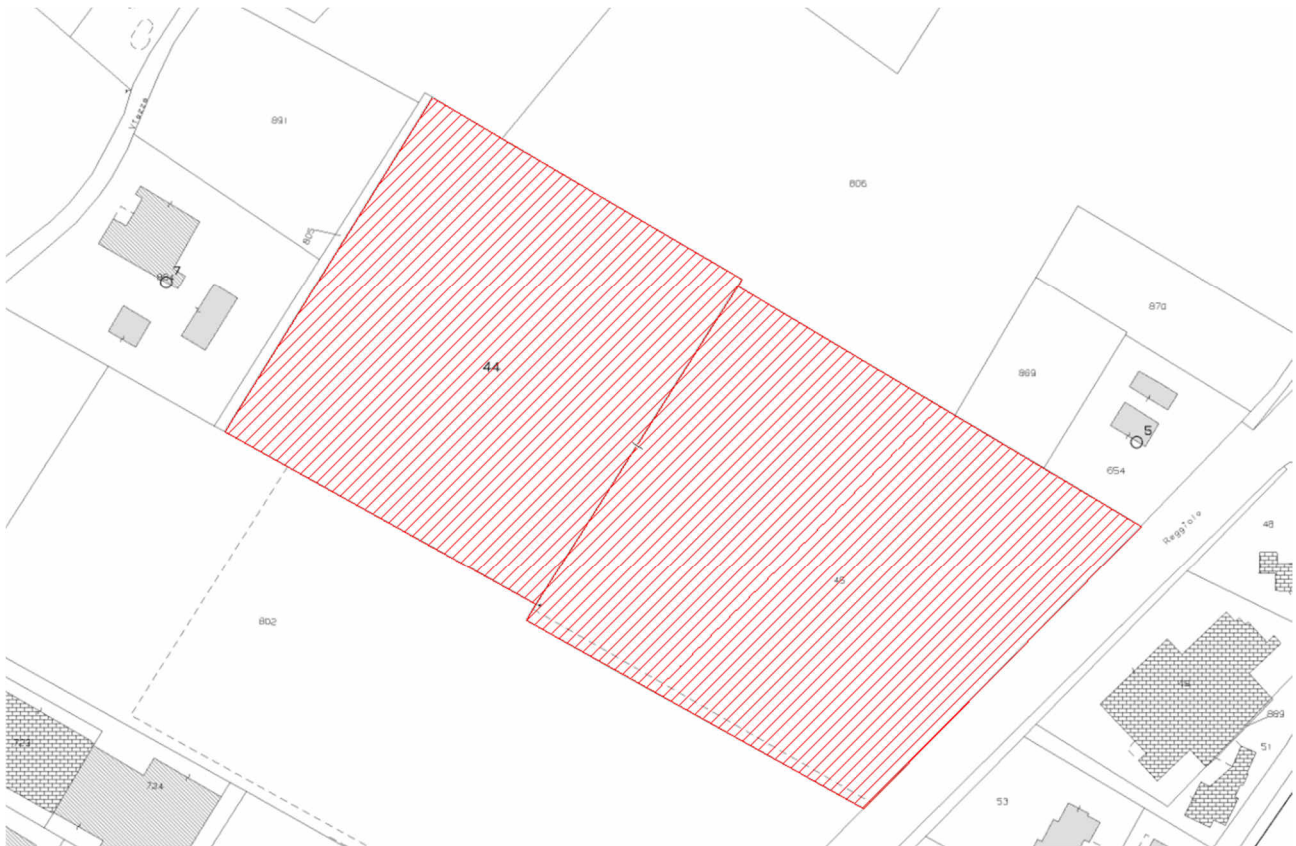
In tali ambiti gli interventi sono regolamentati nel POC nel rispetto dei contenuti specifici delle schede normative del PSC.

Allegati C: Strumenti urbanistici

**3. GEOGRAFIA**

|                     |                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>REGIONE:</b>     | EMILIA ROMAGNA                                                                      |
| <b>PROVINCIA:</b>   | REGGIO EMILIA                                                                       |
| <b>COMUNE:</b>      | NOVELLARA                                                                           |
| <b>CAP:</b>         | 42017                                                                               |
| <b>INDIRIZZO:</b>   | Via Cristoforo Colombo                                                              |
| <b>SATELLITE:</b>   |  |
| <b>LATITUDINE:</b>  | 44.5132°                                                                            |
| <b>LONGITUDINE:</b> | 10.4431°                                                                            |



**4. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

| IDENTIFICAZIONE       | TIPOLOGIA                   | SUP. COMMERCIALE (MQ) |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <b>LOTTO UNICO</b>    |                             |                       |
| Foglio 21, Mappale 44 | Area edificabile produttiva | 16286 mq              |
| Foglio 21, Mappale 45 | Area edificabile produttiva | 19590 mq              |

**CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONE FINALE**

Il sottoscritto perito ritiene che la realizzazione dell'elettrodotto non deprezzi il valore delle aree edificabili, poiché la distanza da tenere nei futuri fabbricati dai confini dovrà essere superiore alla distanza prevista dall'elettrodotto. Si considera congruo l'importo proposto da STEUERSERVICE TEAM S.R.L. nella proposta economica per accordo bonario allegata a compenso per la costituenda servitù oggetto della presente relazione.

**L'importo proposto è di 5.000,00€**

**7.ALLEGATI**

*Allegati A: Documentazione Fotografica*

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

*Allegati C: Strumenti urbanistici*

*Allegati D: Proposta economica per accordo bonario, Specifica tecnica STEUERSERVICE*

Quattro Castella, 25/06/2024

Il Tecnico Incaricato



# ALLEGATO A

## Documentazione fotografica



## TERRENI TIPO







**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Sezione fallimentare

**Fallimento N° 44/2019****NOVELLARA 2000 S.R.L.**

|                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| TIPO:                                                                                                                                                                                          | RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI, COMPENDIO 1 (REV. 07/07/2022)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| OGGETTO:                                                                                                                                                                                       | LOTTO 1:<br>AREA EDIFICABILE PRODUTTIVA (Foglio 21, Mappale 5)<br>AREA EDIFICABILE PRODUTTIVA (Foglio 21, Mappale 10)<br>AREA EDIFICABILE PRODUTTIVA (Foglio 21, Mappale 44)<br>AREA EDIFICABILE PRODUTTIVA (Foglio 21, Mappale 45)<br>AREA EDIFICABILE PRODUTTIVA (Foglio 21, Mappale 802)<br>AREA EDIFICABILE PRODUTTIVA (Foglio 21, Mappale 805)<br>AREA EDIFICABILE PRODUTTIVA (Foglio 21, Mappale 885) |  |  |
| UBICAZIONE:                                                                                                                                                                                    | VIA CRISTOFORO COLOMBO, VIAZZA REATINO, NOVELLARA (RE)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| <div></div> <div></div>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| <div></div> <div></div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| CURATORE FALLIMENTARE:                                                                                                                                                                         | DOTT. GIOVANNI CROTTI<br>GIAROLI CROTTI COMMERCIALISTI ASSOCIATI 42124 RE via Brigata Reggio,32<br>Tel. 0522 304383 Fax 0522 365707 E-mail studio@giarolicrotti.com                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| ESPERTO STIMATORE:                                                                                                                                                                             | GEOM. ARMANO FRATTI<br>iscritto all'Albo del Collegio di Reggio Emilia al n° 1480 e Consulenti Tecnici<br>d'Ufficio del Tribunale di Reggio Emilia al n°346/101                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| GIUDICE DELEGATO:                                                                                                                                                                              | Stanzani Maserati Niccolo'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |



**INDICE**

|                                                            |  |
|------------------------------------------------------------|--|
| <b>1.SOGGETTI.....</b>                                     |  |
| <b>2.IDENTIFICAZIONE E STIMA IMMOBILE .....</b>            |  |
| <b>3.GEOGRAFIA.....</b>                                    |  |
| <b>4.FASI PERITALI .....</b>                               |  |
| <b>5.DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE .....</b> |  |
| <b>6.VALUTAZIONE .....</b>                                 |  |
| <b>7.ALLEGATI.....</b>                                     |  |

**1.SOGGETTI****RICHIEDENTE**

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| <b>DENOMINAZIONE:</b> | Dott. GIOVANNI CROTTI |
|-----------------------|-----------------------|

**DATI PROPRIETA'**

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| <b>DENOMINAZIONE:</b>   | NOVELLARA 2000 S.R.L. |
| <b>DATI ANAGRAFICI:</b> | Con sede a Reggio     |
| <b>P.IVA</b>            | 01857370355           |

**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 RICHIEDENTE.

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 NOVELLARA 2000 S.R.L. riferito alla data odierna. |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **2. IDENTIFICAZIONE E STIMA IMMOBILE**

### ***IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE***

L'oggetto della presente perizia è un singolo lotto composto da 7 aree edificabili produttive destinate a zone d'espansione e destinazione artigianale – industriale denominata "AP5b" poste nella zona industriale Nord nel comune di Novellara (RE), identificate catastalmente al Foglio 21, Mappale 5, 10, 44, 45, 802, 805, 885.

I mappali 10, 44, 45, 802, 805, 885 parte per 2520 mq trattasi di ambiti inseriti nel 1° P.O.C. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 28/02/2008 con potenzialità edificatoria pari al 100%, PUA approvato con Delibera di Giunta Comunale n.22 del 21/02/2012 e convenzione sottoscritta in data 05/06/2012, rep. 5671.

La destinazione prevista dagli strumenti urbanistici del comune prevede la realizzazione su tali aree di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata già approvato, con la cui convenzione urbanistica si sono sanciti gli accordi con l'amministrazione comunale per la realizzazione delle urbanizzazioni delle pubbliche di cessione e delocalizzazione.

Il piano prevede la divisione dell'area e la realizzazione di lotti edificabili e di tutte le opere di urbanizzazione che consistono nella realizzazione della viabilità interna, dei parcheggi pubblici, dei percorsi ciclopedonali, del verde pubblico, di tutte le reti tecnologiche, dell'impianto di illuminazione pubblica e delle reti fognarie, come meglio citato nella Convenzione Urbanistica allegata.

Le opere di urbanizzazione non sono iniziate, i terreni hanno un andamento pianeggiante e senza dislivelli di rilievo, liberi da fabbricati, i confini non sono materializzati.

I terreni di cui ai mappali 45, 802 sono attualmente in uso dal Sig. Magnanini Gianni in virtù di un diritto di uso revocabile in qualsiasi momento come da documento allegato alla presente perizia, questo per consentire la coltivazione di mantenimento dei terreni onde evitare crescite spontanee tipiche dei terreni incolti.

La convenzione urbanistica per la realizzazione degli interventi previsti dal piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominata "AP5b" è presente negli allegati finali insieme all'atto di accordo nell'ambito della pianificazione operativa comunale, le polizze fideiussorie assicurative, le autorizzazioni agli svincoli delle polizze, le richieste svincoli parziale e l'appendice degli svincoli.

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. (intero fabbricato)

|                       |                                            |
|-----------------------|--------------------------------------------|
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Area edificabile produttiva                |
| <b>FOGLIO:</b>        | 21                                         |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 5                                          |
| <b>QUALITA':</b>      | Area Rurale                                |
| <b>SUPERFICIE:</b>    | 03 are 96 ca (396 mq)                      |
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Area edificabile produttiva                |
| <b>FOGLIO:</b>        | 21                                         |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 10                                         |
| <b>QUALITA':</b>      | Seminativo 1^                              |
| <b>SUPERFICIE:</b>    | 95 are 55 ca (9555 mq)                     |
| <b>REDDITO DOM:</b>   | Euro 69,30                                 |
| <b>REDDITO AGR:</b>   | Euro 98,69                                 |
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Area edificabile produttiva                |
| <b>FOGLIO:</b>        | 21                                         |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 44                                         |
| <b>QUALITA':</b>      | Seminativo Irriguo 2^, Vigneto 2^          |
| <b>SUPERFICIE:</b>    | 1 ha 05 are 60 ca, 57 are 26 ca (16286 mq) |
| <b>REDDITO DOM:</b>   | Euro 88,56, Euro 114,53                    |
| <b>REDDITO AGR:</b>   | Euro 81,72, Euro 47,32                     |
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Area edificabile produttiva                |
| <b>FOGLIO:</b>        | 21                                         |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 45                                         |



|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| <b>QUALITA':</b>      | Seminativo Irriguo 3^        |
| <b>SUPERFICIE:</b>    | 1 ha 95 are 90 ca (19590 mq) |
| <b>REDDITO DOM:</b>   | Euro 111,99                  |
| <b>REDDITO AGR:</b>   | Euro 202,35                  |
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Area edificabile produttiva  |
| <b>FOGLIO:</b>        | 21                           |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 802                          |
| <b>QUALITA':</b>      | Seminativo 1^                |
| <b>SUPERFICIE:</b>    | 3 ha 00 are 99 ca (30099 mq) |
| <b>REDDITO DOM:</b>   | Euro 244,71                  |
| <b>REDDITO AGR:</b>   | Euro 310,90                  |
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Area edificabile produttiva  |
| <b>FOGLIO:</b>        | 21                           |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 805                          |
| <b>QUALITA':</b>      | Vigneto 2^                   |
| <b>SUPERFICIE:</b>    | 07 are 14 ca (714 mq)        |
| <b>REDDITO DOM:</b>   | Euro 10,19                   |
| <b>REDDITO AGR:</b>   | Euro 5,90                    |
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Area edificabile produttiva  |
| <b>FOGLIO:</b>        | 21                           |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 885                          |
| <b>QUALITA':</b>      | Seminativo 1^                |
| <b>SUPERFICIE:</b>    | 1 ha 85 are 28 ca (18528 mq) |
| <b>REDDITO DOM:</b>   | Euro 150,64                  |
| <b>REDDITO AGR:</b>   | Euro 191,38                  |

**CONFINI DI PROPRIETA'**

|                            |                                         |
|----------------------------|-----------------------------------------|
| <b>RIASSUNTO CATASTALE</b> | Foglio 21, particella 5 (intera area)   |
| <b>NORD:</b>               | Particella 143                          |
| <b>EST:</b>                | Particella 10                           |
| <b>SUD:</b>                | Particella 10                           |
| <b>OVEST:</b>              | Particella 10                           |
| <b>RIASSUNTO CATASTALE</b> | Foglio 21, particella 10 (intera area)  |
| <b>NORD:</b>               | Particella 5, 143, 877, Viazza Reatino  |
| <b>EST:</b>                | Particella 885                          |
| <b>SUD:</b>                | Particella 7, 8, 9, 14, 15              |
| <b>OVEST:</b>              | Particella 4, 8                         |
| <b>RIASSUNTO CATASTALE</b> | Foglio 21, particella 44 (intera area)  |
| <b>NORD:</b>               | Particella 806, 890                     |
| <b>EST:</b>                | Particella 806, 45                      |
| <b>SUD:</b>                | Particella 802                          |
| <b>OVEST:</b>              | Particella 805                          |
| <b>RIASSUNTO CATASTALE</b> | Foglio 21, particella 45 (intera area)  |
| <b>NORD:</b>               | Particella 806, 869, 654                |
| <b>EST:</b>                | Via Cristoforo Colombo                  |
| <b>SUD:</b>                | Particella 802                          |
| <b>OVEST:</b>              | Particella 44, 802                      |
| <b>RIASSUNTO CATASTALE</b> | Foglio 21, particella 802 (intera area) |
| <b>NORD:</b>               | Particella 884, 805, 44, 45             |
| <b>EST:</b>                | Via Cristoforo Colombo                  |
| <b>SUD:</b>                | Particella 205, 724, 750, 66            |

|                            |                                         |
|----------------------------|-----------------------------------------|
| <b>OVEST:</b>              | Particella 803                          |
| <b>RIASSUNTO CATASTALE</b> | Foglio 21, particella 805 (intera area) |
| <b>NORD:</b>               | Particella 890                          |
| <b>EST:</b>                | Particella 44                           |
| <b>SUD:</b>                | Particella 802                          |
| <b>OVEST:</b>              | Particella 891, 884                     |
| <b>RIASSUNTO CATASTALE</b> | Foglio 21, particella 885 (intera area) |
| <b>NORD:</b>               | Particella 886, Viazza Reatino          |
| <b>EST:</b>                | Particella 806                          |
| <b>SUD:</b>                | Particella 10, 806                      |
| <b>OVEST:</b>              | Particella 10                           |

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

*Dal confronto tra gli elaborati grafici catastali e quanto rilevato, si evidenzia un errore nelle quote di proprietà delle visure catastali dei mappali 5, 10 e 885, che non sono di piena proprietà di NOVELLARA 2000 S.R.L. ma sono di proprietà LINAROLA S.R.L. per il 34% e di NOVELLARA 2000 S.R.L. per il 66%.*

*L'Ufficio Tecnico Erariale indica in visura una trascrizione per trasferimento di sede modificando le originali quote di proprietà, come sopra citate, attribuendo piena proprietà a NOVELLARA 2000 S.R.L.*

*Da ispezioni ipotecarie si evidenzia che non sono stati reperiti atti o trascrizioni che attestino l'incremento delle quote di proprietà dei mappali prima citati.*

*È opportuno fare un'osservazione catastale per correggere tale errore, i cui costi non avranno incidenza sul valore complessivo dell'immobile.*

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

**STATO DI POSSESSO E PROPRIETA'**

|                       |                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Area edificabile produttiva                            |
| <b>FOGLIO</b>         | 21                                                     |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 5                                                      |
| <b>PROPRIETA':</b>    | NOVELLARA 2000 S.R.L.<br>LINAROLA S.R.L.               |
| <b>QUOTA:</b>         | NOVELLARA 2000 S.R.L. 66/100<br>LINAROLA S.R.L. 34/100 |

|                       |                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Area edificabile produttiva                            |
| <b>FOGLIO</b>         | 21                                                     |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 10                                                     |
| <b>PROPRIETA':</b>    | NOVELLARA 2000 S.R.L.<br>LINAROLA S.R.L.               |
| <b>QUOTA:</b>         | NOVELLARA 2000 S.R.L. 66/100<br>LINAROLA S.R.L. 34/100 |
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Area edificabile produttiva                            |
| <b>FOGLIO</b>         | 21                                                     |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 44                                                     |
| <b>PROPRIETA':</b>    | NOVELLARA 2000 S.R.L.                                  |
| <b>QUOTA:</b>         | 1/1                                                    |
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Area edificabile produttiva                            |
| <b>FOGLIO</b>         | 21                                                     |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 45                                                     |
| <b>PROPRIETA':</b>    | NOVELLARA 2000 S.R.L.                                  |
| <b>QUOTA:</b>         | 1/1                                                    |
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Area edificabile produttiva                            |
| <b>FOGLIO</b>         | 21                                                     |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 802                                                    |
| <b>PROPRIETA':</b>    | NOVELLARA 2000 S.R.L.                                  |
| <b>QUOTA:</b>         | 1/1                                                    |
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Area edificabile produttiva                            |
| <b>FOGLIO</b>         | 21                                                     |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 805                                                    |
| <b>PROPRIETA':</b>    | NOVELLARA 2000 S.R.L.                                  |
| <b>QUOTA:</b>         | 1/1                                                    |
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Area edificabile produttiva                            |

|                    |                                                        |
|--------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>FOGLIO</b>      | 21                                                     |
| <b>PARTICELLA:</b> | 885                                                    |
| <b>PROPRIETA':</b> | NOVELLARA 2000 S.R.L.<br>LINAROLA S.R.L.               |
| <b>QUOTA:</b>      | NOVELLARA 2000 S.R.L. 66/100<br>LINAROLA S.R.L. 34/100 |

## PROVENIENZA

|                         |                                                   |
|-------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>IDENTIFICAZIONE:</b> | Fg. 21 Mapp. 5, 10, 44, 45, 802, 805, 885.        |
| <b>ATTO</b>             | Atto pubblico                                     |
| <b>SOGGETTI</b>         | A favore di NOVELLARA 2000 S.R.L.                 |
| <b>NOTAIO</b>           | <i>LUIGI ZANICHELLI con sede a Correggio (RE)</i> |
| <b>REPERTORIO</b>       | 117412                                            |
| <b>TRASCRIZIONE</b>     | 30/05/2017                                        |
| <b>REGISTRAZIONE</b>    | 5249.1/2017                                       |

## FORMALITA' VINCOLI E ONERI IN ESSERE

Da Mappale 44, 45, 802, 805;

- TRASCRIZIONE del 12/10/2000 - Registro Particolare 14068 Registro Generale 21442  
Pubblico ufficiale VARCHETTA GIOVANNI Repertorio 73742/15192 del 22/09/2000  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 12/10/2000 - Registro Particolare 14069 Registro Generale 21443  
Pubblico ufficiale VARCHETTA GIOVANNI Repertorio 73742/15192 del 22/09/2000  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 12/10/2000 - Registro Particolare 14070 Registro Generale 21444  
Pubblico ufficiale VARCHETTA GIOVANNI Repertorio 73742/15192 del 22/09/2000  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 29/10/2001 - Registro Particolare 14001 Registro Generale 22675  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 72/350 del 04/02/1998  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 05/12/2002 - Registro Particolare 18475 Registro Generale 29655  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 25/361 del 20/04/2000  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 15/01/2009 - Registro Particolare 951 Registro Generale 1303



Pubblico ufficiale VARCHETTA GIOVANNI Repertorio 94295/26574 del 19/12/2008  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Dominante

Da Mappale 5, 10 e da visura storica Mappale 11;

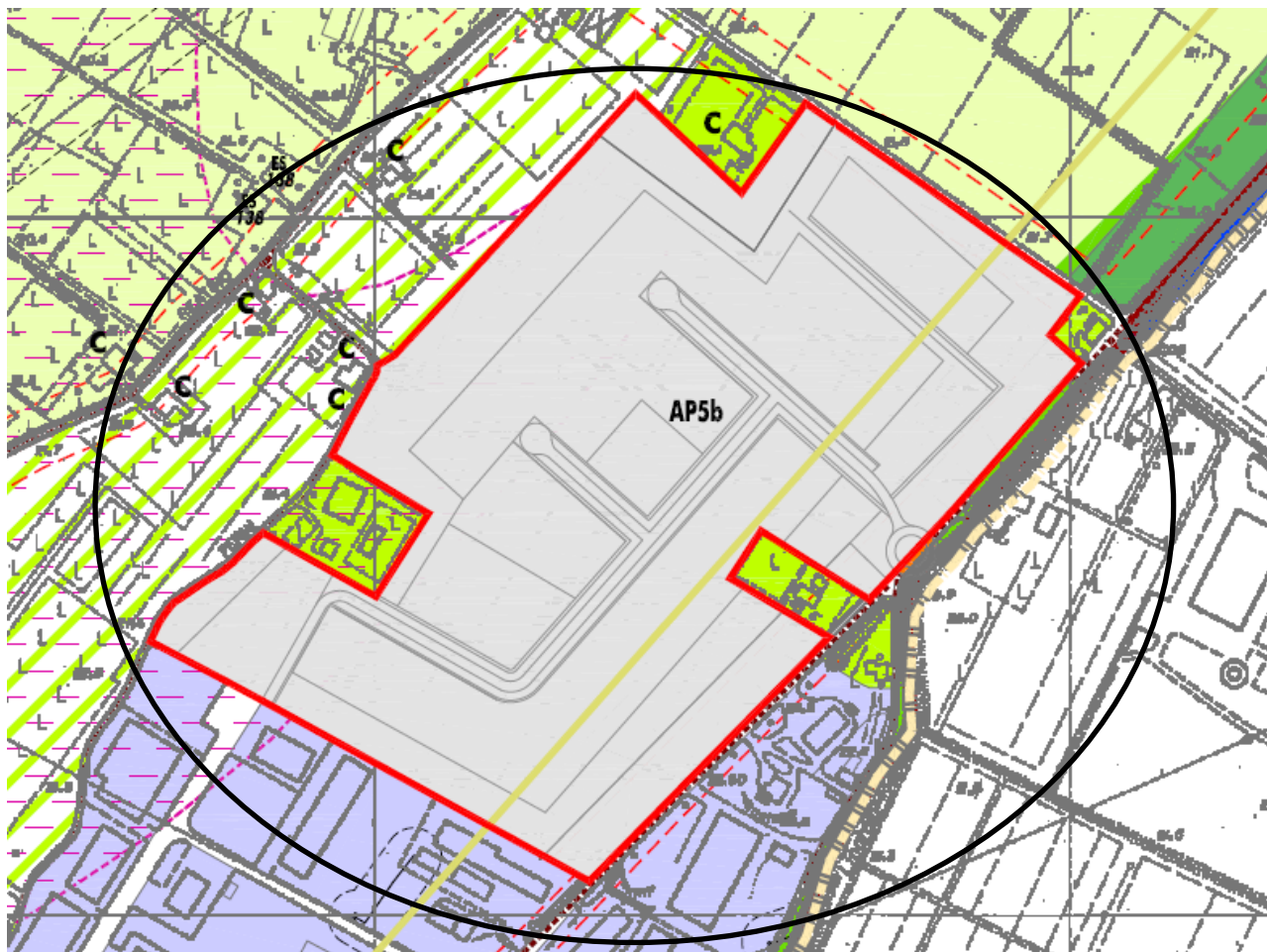
- TRASCRIZIONE del 16/06/2006 - Registro Particolare 10252 Registro Generale 18920  
Pubblico ufficiale GRASSELLI FEDERICO Repertorio 78909/14904 del 04/06/2006  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
- TRASCRIZIONE del 08/07/2008 - Registro Particolare 13521 Registro Generale 21873  
Pubblico ufficiale VARCHETTA GIOVANNI Repertorio 93379/26034 del 30/06/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Allegati C: Visure di Ispezione Ipotecaria

**STRUMENTI URBANISTICI**

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

Disciplina da RUE, tavola 4 di Novellara (RE).



In data 11 Aprile 2020 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica, con Prot. Generale 6102, degli immobili censiti in catasto terreni al foglio 21 mappale 5, 10, 44, 45, 802, 805, 885, sono destinati dal vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) nella zona denominata Ambiti specializzati per attività produttive – Art. 33 e da Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) nella zona di Ambiti produttivi di nuovo insediamento AP5 – Art. 7.5.4. trattasi di ambito denominato “AP5b” di cui alla scheda n. 28 del Volume PS2.4.

Tali zone sono denominate anche da Ambiti interessati da rischi naturali da PSC – Art. 69 e da Dossi di pianura da RUE – Art. 10.1.1.;

Da Ambiti interessati da rischi naturali da PSC – Art. 71 e da Ambiti interessati da grado di vulnerabilità medio da RUE – Art. 10.1.3.;

Da Ambiti di sistema delle infrastrutture per la mobilità da PSC – Art. 53 e da Ambiti di rispetto stradale da RUE – Art. 8.8.2.

Iter urbanistico:

Gli atti di Accordo sottoscritti tra comune e soggetti attuatori nell’ambito della pianificazione operativa comunale sono stati sottoscritti:

- il 21.02.2008 ed è stato registrato il 28.02.2008 al n.22 all’ufficio delle entrate di Guastalla;

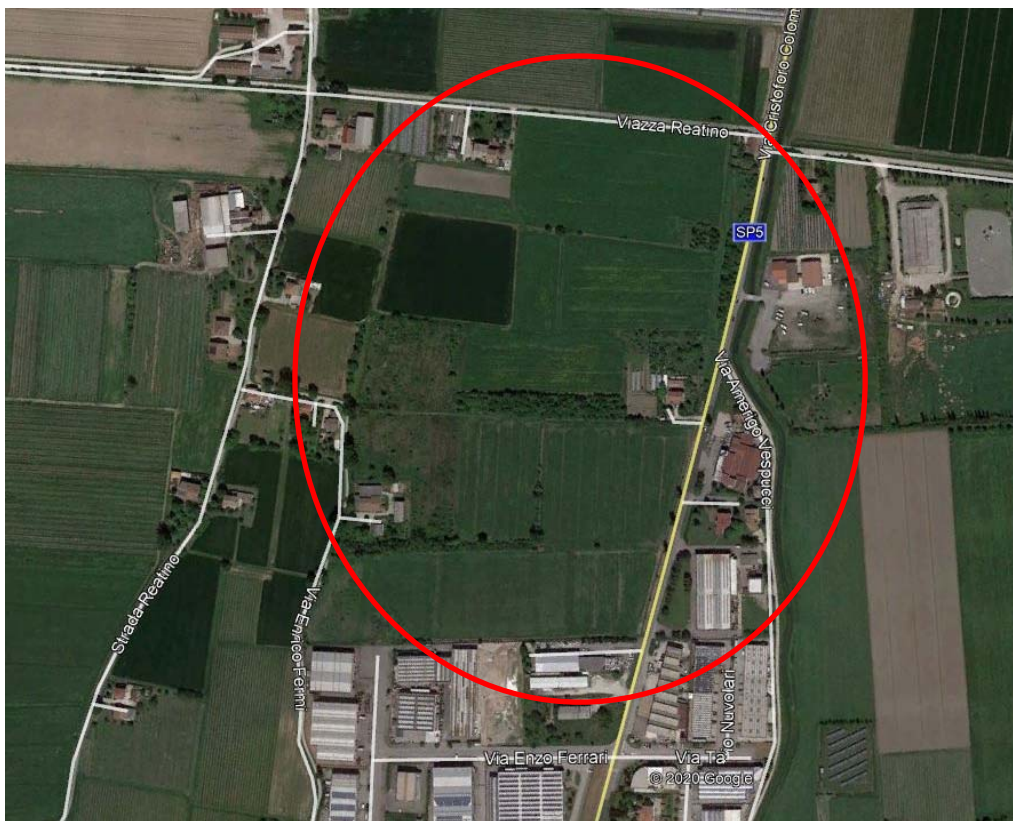
- il 13.07.2011 ed è stato registrato il 14.07.2011 al n.26 all'ufficio delle entrate di Guastalla.

Per quanto attiene agli atti amministrativi relativi alla zona d'espansione denominata ambito n.12 - AP5b – ambito per attività produttive di nuovo insediamento soggetto a PUA si ha:

- Delibera Consigliare n.39 del 26.04.04, approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Delibera Consigliare n.74 del 30.11.04, approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizia (RUE);
- Le aree in oggetto sono soggette alla normativa prevista art.28 N.T.A del PSC e art.107.5 del RUE concernenti gli ambiti per attività produttive in nuovo insediamento soggetti a PUA – Capoluogo – AP5b;
- Presentazione della proposta di intervento da inserire nel Piano Operativo Comunale (POC) da atto unilaterale d'obbligo del 17.04.2007 registrato a Guastalla il 02.05.2007 al n.285;
- Adozione del POC in data 31.05.2007 con Delibera Consigliare n.31;
- Completamento dell'iter di approvazione del POC con la sottoscrizione dell'Atto di Accordo tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale, con previsione alla realizzazione e cessione di opere pubbliche con totale copertura fideiussoria rilasciata dai soggetti attuatori;
- Presentazione ed approvazione del PUA con verbale di delibera della Giunta comunale n.22 reg. del 25.02.2012, e definizione dei lotti e delle superfici d'intervento;
- Convenzione urbanistica del 05.06.2012 rep.5671 Comune di Novellara, registrata il 13.06.2012 n.12 all'ufficio delle entrate di Guastalla.

Allegati D: Strumenti urbanistici, CDU, Verbale di deliberazione della giunta comunale

## 3. GEOGRAFIA

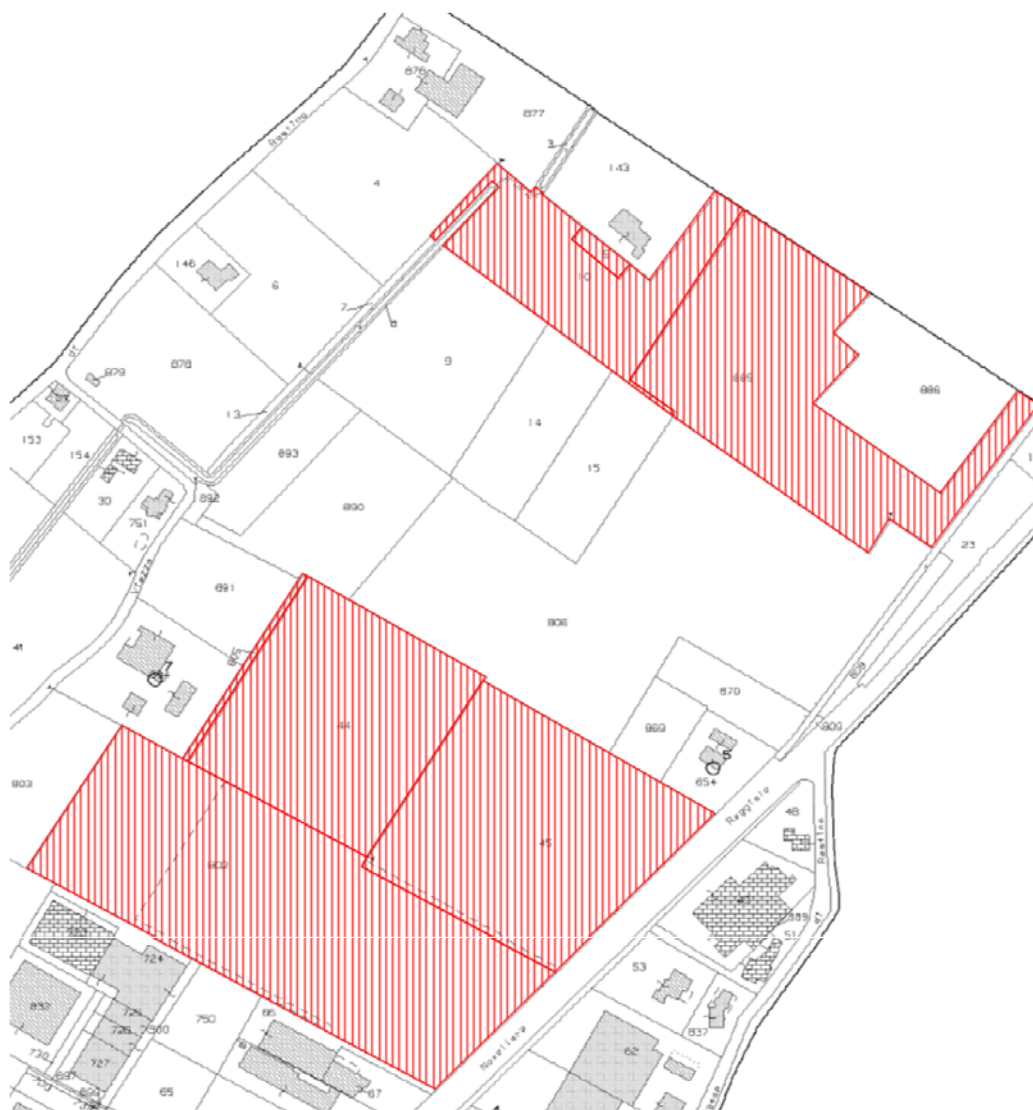
|                     |                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>REGIONE:</b>     | EMILIA ROMAGNA                                                                      |
| <b>PROVINCIA:</b>   | REGGIO EMILIA                                                                       |
| <b>COMUNE:</b>      | NOVELLARA                                                                           |
| <b>CAP:</b>         | 42017                                                                               |
| <b>INDIRIZZO:</b>   | Via Cristoforo Colombo, Viazza Reatino                                              |
| <b>SATELLITE:</b>   |  |
| <b>LATITUDINE:</b>  | 44.5132°                                                                            |
| <b>LONGITUDINE:</b> | 10.4431°                                                                            |

**4.FASI PERITALI**

| <b>TIPO:</b>                        | <b>DATA:</b>      | <b>SOGGETTO:</b>   |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <i>Incarico</i>                     | <i>24/01/2020</i> | <i>Richiedente</i> |
| <i>Inizio operazioni peritali</i>   | <i>25/03/2020</i> | <i>Valutatore</i>  |
| <i>Esame documentale</i>            | <i>25/03/2020</i> | <i>Valutatore</i>  |
| <i>Sopralluogo al bene immobile</i> | <i>27/05/2020</i> | <i>Valutatore</i>  |
| <i>Ricerca dati immobiliari</i>     | <i>25/03/2020</i> | <i>Valutatore</i>  |
| <i>Redazione finale</i>             | <i>07/07/2022</i> | <i>Valutatore</i>  |



## 5. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



| IDENTIFICAZIONE        | TIPOLOGIA                   | SUP. COMMERCIALE (MQ) |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <b>LOTTO 1</b>         |                             |                       |
| Foglio 21, Mappale 5   | Area edificabile produttiva | 396 mq                |
| Foglio 21, Mappale 10  | Area edificabile produttiva | 9555 mq               |
| Foglio 21, Mappale 44  | Area edificabile produttiva | 16286 mq              |
| Foglio 21, Mappale 45  | Area edificabile produttiva | 19590 mq              |
| Foglio 21, Mappale 802 | Area edificabile produttiva | 30099 mq              |
| Foglio 21, Mappale 805 | Area edificabile produttiva | 714 mq                |
| Foglio 21, Mappale 885 | Area edificabile produttiva | 18528 mq              |

## 6. VALUTAZIONE

### VALORE DI MERCATO

*Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.*

*Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.*

*Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:*

*"importo stimato..."*

*si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione; "...alla data della valutazione..."*

*richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

*"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato.*

*L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

*"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."*

*per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

*"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."*

*presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

*La definizione di valore di mercato assume che:*

*Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.*

*Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.*

#### METODI DI VALUTAZIONE IMMOBILE

*La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.*

*Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:*

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici e pluriparametrici);*
- metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.*

*Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:*

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);*
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi di quelli attuali;*
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;*
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;*
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.*

*Il procedimento indiretto invece può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.*

**PRECISAZIONI**

*Il perito ha analizzato personalmente o tramite i suoi collaboratori i beni in oggetto*

*Il perito non ha alcun legame od interesse verso il bene in oggetto*

*La valutazione è stata condotta sulla base dell'esperienza professionale*

*Le considerazioni del perito non costituiscono né garanzie né certificazioni*

*La perizia è stata svolta avendo come base tutti i documenti che è stato possibile reperire e prestando la massima attenzione su quanti più aspetti sono derivati dalla conoscenza dell'estimatore*

*La valutazione e le metodologie di stima sono state scelte tra quelle ritenute più idonee dal perito, in base alla sua esperienza e nel rispetto dei criteri comuni*

*Le misurazioni per la determinazione della superficie commerciale comprendono eventuali tolleranze*

**VALORE DI MERCATO ASSEGNATO AI MAPPALI INSERITI NEL 1° POC E PUA APPROVATI**

Per i soli mappali 10, 44, 45, 802, 805, 885, parte per 2520 mq.

| IDENTIFICAZIONE | SUP. COMM. | SUP. EDIFICABILE<br>AREE SOTTOPOSTE<br>NEL 1°POC E PUA<br>APPROVATI | QUOTA DI<br>PROPRIETA' | VALORE<br>UNITARIO AREE<br>SOTTOPOSTE IN<br>POC E PUA | VALORE DI<br>MERCATO AREE<br>SOTTOPOSTE A POC<br>E PUA |
|-----------------|------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>LOTTO 1</b>  |            |                                                                     |                        |                                                       |                                                        |
| Fg.21 -Mapp.10  | 9555,00    | 2520,00                                                             | 66%                    | 80,00 €                                               | 133.056,00 €                                           |
| Fg.21 -Mapp.885 | 18528,00   | 2520,00                                                             | 66%                    | 80,00 €                                               | 133.056,00 €                                           |
| <b>PARZIALE</b> |            |                                                                     |                        |                                                       | <b>266.112,00 €</b>                                    |
| Fg.21 -Mapp.44  | 16286,00   | 2520,00                                                             | 100%                   | 80,00 €                                               | 201.600,00 €                                           |
| Fg.21 -Mapp.45  | 19590,00   | 2520,00                                                             | 100%                   | 80,00 €                                               | 201.600,00 €                                           |
| Fg.21 -Mapp.802 | 30099,00   | 2520,00                                                             | 100%                   | 80,00 €                                               | 201.600,00 €                                           |
| Fg.21 -Mapp.805 | 714,00     | 714,00                                                              | 100%                   | 80,00 €                                               | 57.120,00 €                                            |
| <b>PARZIALE</b> |            |                                                                     |                        |                                                       | <b>661.920,00 €</b>                                    |
| <b>TOTALE</b>   |            |                                                                     |                        |                                                       | <b>928.032,00 €</b>                                    |

**VALORE DI MERCATO ASSEGNATO AI MAPPALI NON INSERITI NEL 1° POC E PUA APPROVATI**

| IDENTIFICAZIONE | SUP. COMM. | SUP. EDIFICABILE<br>AREE NON INSERITE<br>NEL POC E PUA<br>APPROVATO | QUOTA DI<br>PROPRIETA' | VALORE<br>UNITARIO AREE<br>NON SOTTOPOSTE<br>A POC E PUA | VALORE DI<br>MERCATO AREE<br>NON SOTTOPOSTE<br>A POC E PUA |
|-----------------|------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>LOTTO 1</b>  |            |                                                                     |                        |                                                          |                                                            |
| Fg.21 -Mapp.5   | 396,00     | 396,00                                                              | 66%                    | 10,00 €                                                  | 2.613,60 €                                                 |
| Fg.21 -Mapp.10  | 9555,00    | 7035,00                                                             | 66%                    | 10,00 €                                                  | 46.431,00 €                                                |
| Fg.21 -Mapp.885 | 18528,00   | 16008,00                                                            | 66%                    | 10,00 €                                                  | 105.652,80 €                                               |
| <b>PARZIALE</b> |            |                                                                     |                        |                                                          | <b>154.697,40 €</b>                                        |
| Fg.21 -Mapp.44  | 16286,00   | 13766,00                                                            | 100%                   | 10,00 €                                                  | 137.660,00 €                                               |
| Fg.21 -Mapp.45  | 19590,00   | 17070,00                                                            | 100%                   | 10,00 €                                                  | 170.700,00 €                                               |
| Fg.21 -Mapp.802 | 30099,00   | 27579,00                                                            | 100%                   | 10,00 €                                                  | 275.790,00 €                                               |
| <b>PARZIALE</b> |            |                                                                     |                        |                                                          | <b>584.150,00 €</b>                                        |
| <b>TOTALE</b>   |            |                                                                     |                        |                                                          | <b>738.847,40 €</b>                                        |



**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 20 %.**

**In considerazione dei valori espressi nel verbale di deliberazione della giunta comunale per la determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. Rif. Nr. 42 Reg. deliberazioni, si determina un valore di mercato globale forfettario da attribuire al lotto come segue.**

|                                                 |          |                       |
|-------------------------------------------------|----------|-----------------------|
| <b>VALORE DI MERCATO LOTTO:</b>                 | <b>1</b> | <b>1.666.879,40 €</b> |
| <b>DEPREZZAMENTO MERCATO</b>                    |          | <b>20%</b>            |
| <b>VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA</b> |          | <b>1.333.503,52 €</b> |
| <b>OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):</b>    |          | <b>1.000.127,64 €</b> |

**VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA ARROTONDATO LOTTO 1: Euro 1.333.504,00€**

(Unmillionetrecentotrentatremilacinquecentoquattro/00)

**OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA ARROTONDATO: Euro 1.000.128,00€**

(Unmilionecentoventotto/00)

## 7.ALLEGATI

*Allegati A: Documentazione Fotografica*

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

*Allegati C: Visure di Ispezione Ipotecaria*

*Allegati D: Strumenti urbanistici, CDU, Verbale di deliberazione della giunta comunale*

*Allegati E: Convenzione Urbanistica, Atto di Accordo*

*Allegati F: Polizze Fideiussorie*

Quattro Castella, lì 07/07/2022

Il Tecnico Incaricato

