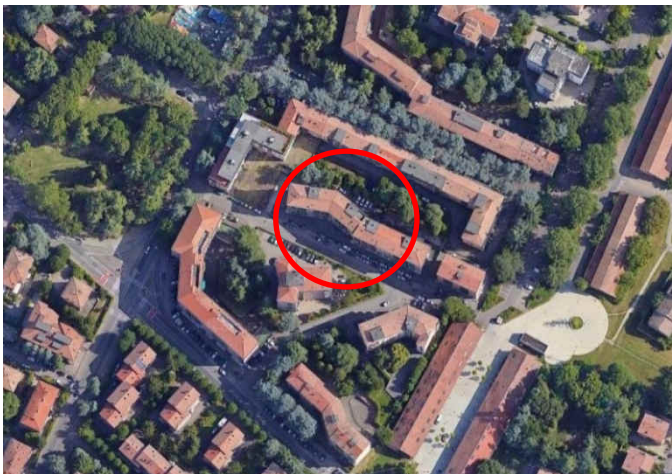
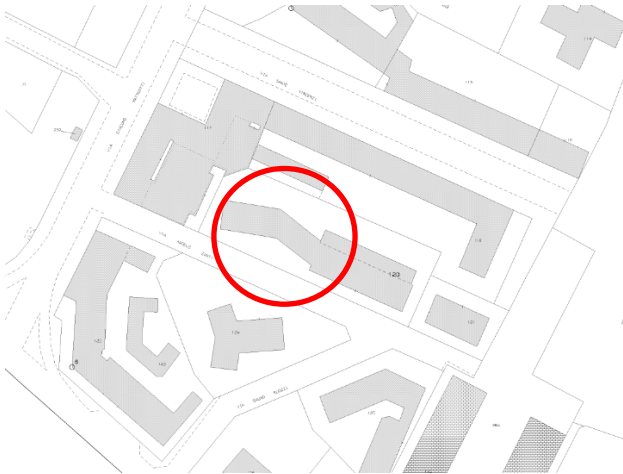
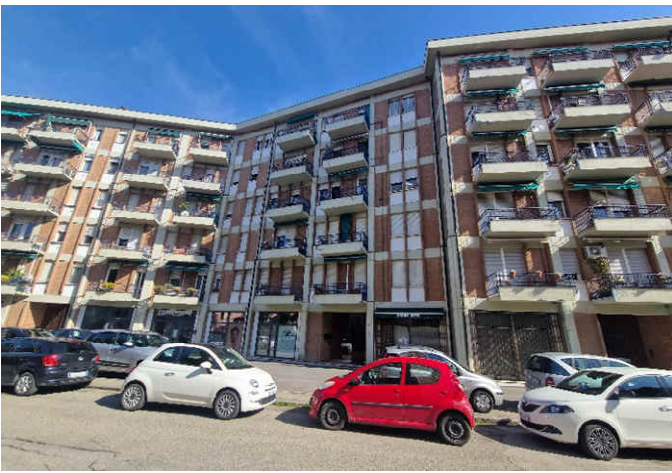


TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Liquidazione Giudiziale Sent. N. 96/2024, Rep. N. 143/2024

PASSIONE MOTORI S.R.L.

TIPO:	RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI
OGGETTO:	LOTTO UNICO: APPARTAMENTO AL PIANO TERZO CON CANTINA AL PIANO INTERRATO E SOFFITA AL PIANO SESTO (Foglio 155, Mappale 120, Subalterno 45)
UBICAZIONE:	VIA ANGELO ZANTI 4 A REGGIO EMILIA
 	
 	
CURATORE FALLIMENTARE:	DOTT.SSA EDI BERTOLINI
ESPERTO STIMATORE:	GEOM. ARMANO FRATTI iscritto all'Albo del Collegio di Reggio Emilia al n° 1480 e Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Emilia al n°346/101
GIUDICE DELEGATO:	DOTT.SSA SIMONA BOIARDI

INDICE

1.SOGGETTI.....	
2.IDENTIFICAZIONE E STIMA IMMOBILE	
3.GEOGRAFIA.....	
4.FASI PERITALI	
5.DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	
6.VALUTAZIONE	
7.ALLEGATI	

1.SOGGETTI**RICHIEDENTE**

DENOMINAZIONE:	DOTT.SSA EDI BERTOLINI
-----------------------	------------------------

DATI PROPRIETA'

DENOMINAZIONE:	PASSIONE MOTORI S.R.L.
DATI ANAGRAFICI:	Con sede a Reggio Emilia
P.IVA	02760940359

DATI VALUTATORE

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

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

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

CAUSALE:	Determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà di PASSIONE MOTORI S.R.L. riferito alla data odierna.
-----------------	--

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

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento posto al piano terzo con cantina al piano interrato e soffitta al piano sesto di un edificio residenziale di forma rettangolare con sette piani fuori terra ed uno interrato, dotato di ascensore, posto in via Angelo Zanti n. 4 a Reggio Emilia.

La posizione dell'immobile è strategica, situata in una zona ben servita dai mezzi pubblici e vicina a servizi essenziali come scuole, negozi e aree verdi.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato e muratura con rivestimento in mattoni a faccia a vista, solai e copertura in laterocemento e manto di copertura è in tegole di cotto.

L'appartamento, identificato catastalmente al foglio 155, mappale 120 subalterno 45, è composto da un pranzo/soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e due balconi. La pavimentazione è in parquet, i muri risultano intonacati e tinteggiati, le porte interne sono in legno e i serramenti sono in pvc con gli avvolgibili in plastica all'esterno.

Il riscaldamento è prodotto da teleriscaldamento condominiale distribuito con termosifoni in ghisa e il raffrescamento è prodotto da pompa di calore posta sul balcone, con posizionamento all'interno dell'alloggio attraverso split nel soggiorno e in una camera da letto.

La cantina posta al piano interrato si presenta con pareti intonacate di colore bianco, la pavimentazione in cemento e la porta d'ingresso è in legno verniciato.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, ad eccezione della presenza di alcune tracce di muffa nell'angolo della parete interna tra il locale cucina e il soggiorno.

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 Fabbricati N.C.E.U.

IDENTIFICATIVO	Appartamento al piano terzo con cantina al piano interrato e soffitta al piano sesto
FOGLIO	155
PARTICELLA:	120
SUBALTERNO:	45
CATEGORIA:	A/2
CLASSE:	4
CONSISTENZA:	5,5 VANI
SUPERFICIE CATASTALE:	90 mq (totale escluse aree scoperte 88 mq)
RENDITA:	Euro 624,91

Ai terreni N.C.T. (intero fabbricato)

IDENTIFICATIVO	Appartamento al piano terzo con cantina al piano interrato e soffitta al piano sesto
FOGLIO:	155
PARTICELLA:	120
QUALITA':	ENTE URBANO
SUPERFICIE:	2958 mq

CONFINI DI PROPRIETA'

RIASSUNTO CATASTALE	Foglio 155, particella 120 (intero edificio)
NORD:	Particella 117, 118, 119
EST:	Particella 118, 121
SUD:	Via Angelo Zanti
OVEST:	Particella 117

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' CATASTALE DEGLI IMMOBILI:

Dal confronto tra gli elaborati grafici catastali e quanto rilevato, si evidenzia una generale conformità con le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale.

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

STATO DI POSSESSO E PROPRIETA'

IDENTIFICATIVO	Appartamento al piano terzo con cantina al piano interrato e soffitta al piano sesto
FOGLIO	155
PARTICELLA:	120
SUBALTERNO:	45
PROPRIETA':	PASSIONE MOTORI S.R.L.
QUOTA:	1/1

PROVENIENZA

IDENTIFICAZIONE:	Fg. 155, Mapp. 120, Sub. 45
ATTO	Atto pubblico di Compravendita
SOGGETTI	A favore di PASSIONE MOTORI S.R.L.
NOTAIO	Vacirca Antonino
REPERTORIO	58401/35990
TRASCRIZIONE	05/12/2017
REGISTRO PARTICOLARE	26827
REGISTRO GENERALE	17076

FORMALITA' VINCOLI E ONERI IN ESSERE

- TRASCRIZIONE del 05/12/2017 - Registro Particolare 17076 Registro Generale 26827
Pubblico ufficiale VACIRCA ANTONINO Repertorio 58401/35990 del 28/11/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Con riferimento alle unità immobiliari oggetto della presente l'amministratore condominiale Rossi Daniela riferisce che ad oggi l'ammontante dovuto è così composto:

- Saldo totale da versare € 2.058,31;
- Importo versato dal proprietario fino al 20/02/2025 è di € 400,00;

Il totale residuo è pertanto di **€ 1.658,31.**

VINCOLI E ONERI NON IN ESSERE

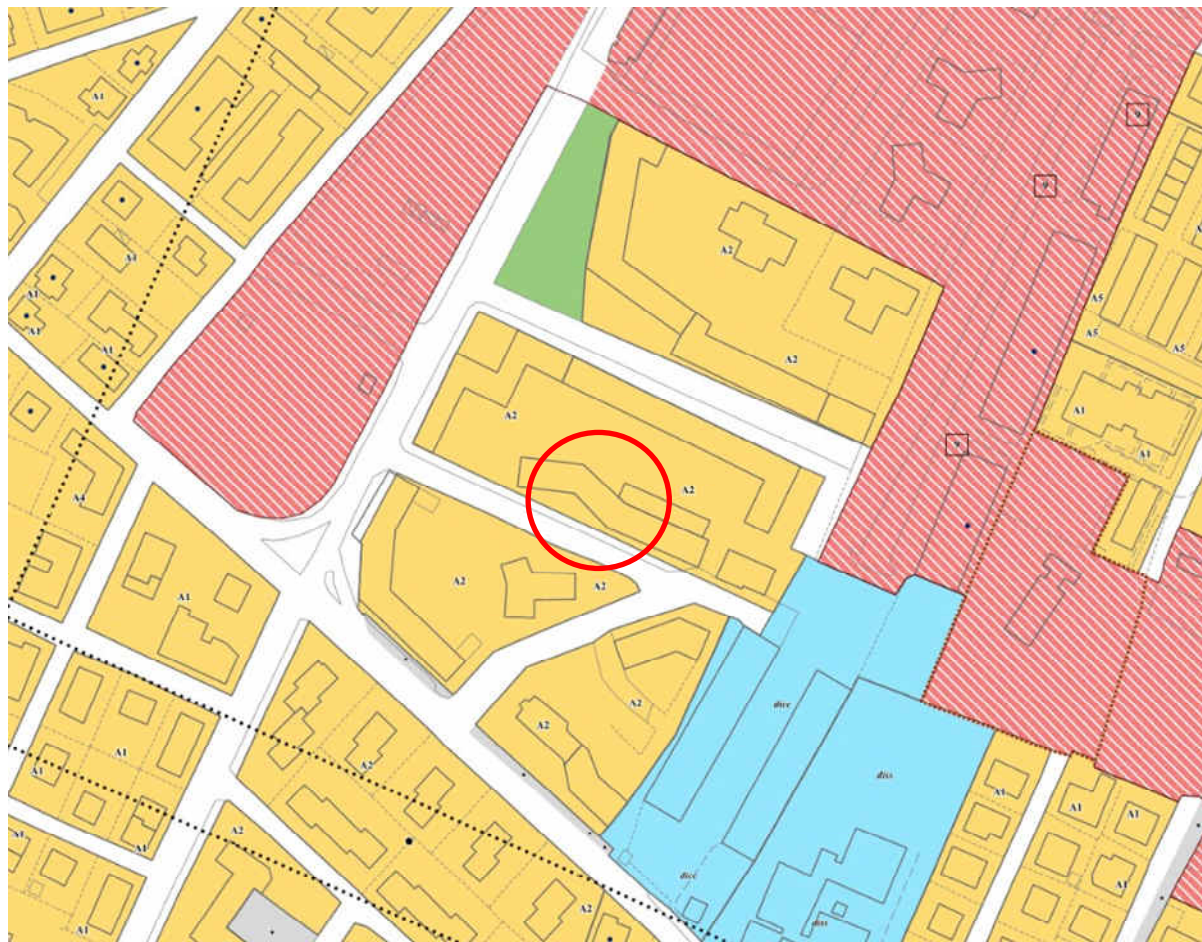
Non rilevati.

Allegati C: Visure di Ispezione Ipotecaria e riepilogo scadenza rate Condominio

STRUMENTI URBANISTICI

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

Disciplina da Piano Urbanistico Regolatore (PUG) di Reggio Emilia, Tavola SQ_D.2.1 – Disciplina delle Trasformazioni.



Il PUG disciplina l'area interessata come tessuto urbano a densità medio-bassa con edificio isolato all'interno del lotto o allineato su strada – A4 (Art. 10.2) caratterizzati da tipologie con giardino o spazi verdi condominiali (edifici a schiera, piccole palazzine, etc..), prevalentemente allineati su strada, con altezze limitate.

STORICO PRATICHE EDILIZIE IN ORDINE CRONOLOGICO

TIPO	NUMERO	DATA	DESCRIZIONE
CONCESSIONE EDILIZIA	5665/1962	02/03/1962	Costruzione di fabbricato civile ad uso abitazione
D.I.A.	12287/1962	26/05/1962	Denuncia a nuova costruzione di fabbricato civile ad uso abitazione
CONCESSIONE EDILIZIA	26845/1962	06/12/1962	
CONCESSIONE EDILIZIA	3640/1962	02/14/1963	Costruzione di garage interrati
AGIBILITA'	20705/1963	12/09/1963	
SCIA IN SANATORIA	123658/2017	23/11/2017	

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

Dal confronto tra gli elaborati grafici depositati in Comune e lo stato dei luoghi, si riscontra una generale conformità.

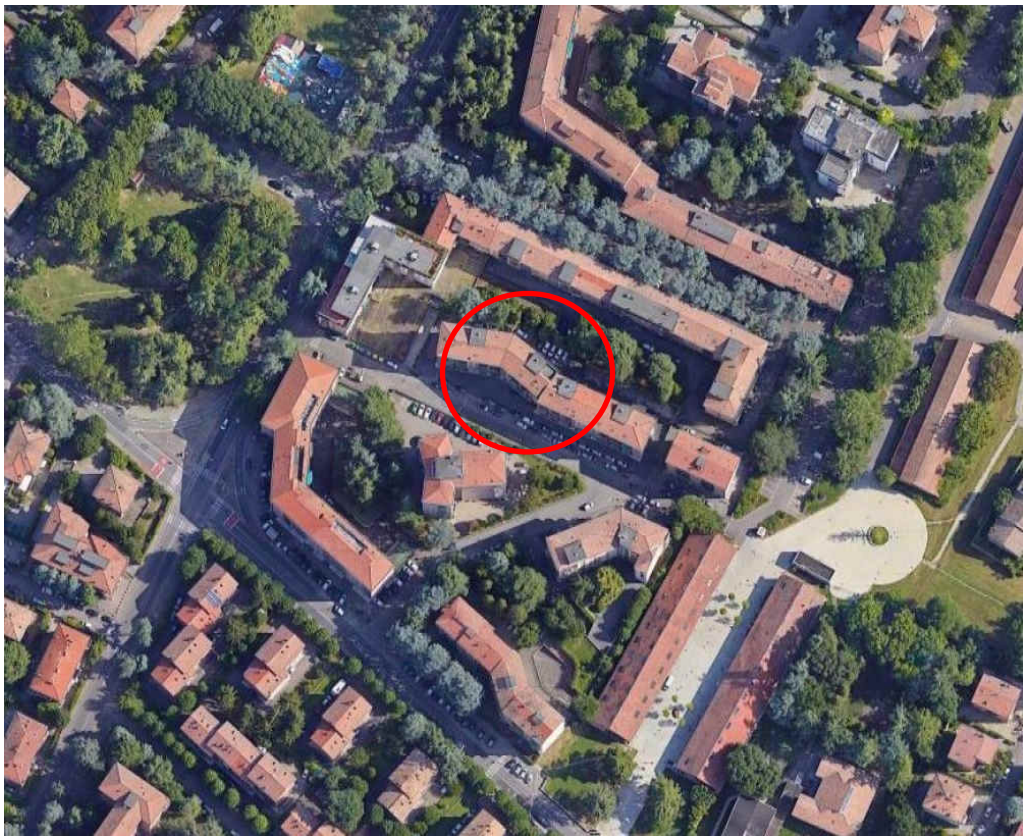
Il fabbricato è dotato di agibilità.

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

"CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' CATASTALE DEGLI IMMOBILI"

Allegati D: Strumenti urbanistici

3. GEOGRAFIA

REGIONE:	EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA:	REGGIO EMILIA
COMUNE:	REGGIO EMILIA
CAP:	42122
INDIRIZZO:	VIA ANGELO ZANTI 4
SATELLITE:	
LATITUDINE:	44,691380
LONGITUDINE:	10,640371

4.FASI PERITALI

TIPO:	DATA:	SOGGETTO:
<i>Incarico</i>	30/01/2025	<i>Richiedente</i>
<i>Inizio operazioni peritali</i>	12/02/2025	<i>Valutatore</i>
<i>Esame documentale</i>	30/01/2025	<i>Valutatore</i>
<i>Sopralluogo al bene immobile</i>	10/02/2025	<i>Valutatore</i>
<i>Ricerca dati immobiliari</i>	12/02/2025	<i>Valutatore</i>
<i>Redazione finale</i>	29/04/2025	<i>Valutatore</i>

5. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Da 'ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE' del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Superficie commerciale Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. (Il vano scala non va aggiunto. Se è all'interno dell'unità immobiliare, si considera la proiezione orizzontale)

Calcolo della superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

-qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

-qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

AUTORIMESSA

Le autorimesse possono distinguersi:

- porzione di un edificio (solitamente interrata).

ad uso privato, pertinenza del fabbricato, suddivisa in posti auto o box numerati e assegnati;

ad uso pubblico in immobile residenziale (destinati alla sosta temporanea o periodica – oraria o mensile);

ad uso pubblico in immobile commerciale (destinati alla sosta temporanea)

- intero immobile (costruzione isolata e specifica all'uso)

interrata (suddivisa in posti auto o box numerati) con terreno soprastante sistemato a verde o altro;

interrata (non suddivisa) con terreno soprastante sistemato a verde o altro (destinati alla sosta temporanea o periodica);

multipiano ad uso pubblico (destinati alla sosta temporanea o periodica)

Criteri generali

Per la determinazione della superficie di un'autorimessa sono applicati i criteri di carattere generale già indicati nei precedenti paragrafi.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Pertinenze accessorie/ servizi annessi

Per il computo della superficie dei servizi accessori valgono le medesime regole stabilite nel paragrafo di definizione della superficie commerciale.

Omogeneizzazione delle dotazioni interne

Per quanto concerne i locali ad uso ufficio, lavaggio, guardiana, w.c. ecc. gli stessi possono essere omogeneizzati con coefficiente pari ad uno (quindi parificati a quelli della stessa unità immobiliare). La percentuale sopra indicata può essere variata in rapporto alla particolare e specifica caratteristica dei locali accessori, considerando tutti i fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità.

PERTINENZE

Appartamento al piano terzo con cantina al piano interrato e soffitta al piano sesto				
U.I.:	Fg. 155 Mapp. 120 Sub. 45			
PIANO:	TERZO, INTERRATO E SESTO			
CARATTERISTICA:	SUPERFICIE PRINCIPALE	PERT. ESCLUSIVA ORNAMENTO	PERT. ESCLUSIVA ACCESSORIA C	PERT. ESCLUSIVA ACCESSORIA NC
ACRONIMO:	S1	SEO 30%	SEA 50%	SEA 25%
CONTENUTO:	Alloggio	Balconi	/	Cantina e soffitta

CONSISTENZE

Appartamento al piano terzo con cantina al piano interrato e soffitta al piano sesto				
U.I.:	Fig. 155 Mapp. 120 Sub. 45			
TIPOLOGIA:	S1	SEO 30%	SEA 50%	SEA 25%
ALTEZZA:	3,00 m	/	/	/
LAYER:	ROSSO	AZZURRO	VERDE	VIOLA
U.M. SUPERFICIE:	mq	mq	mq	mq
PLANIMETRIA:	PIANTA PIANO TERZO PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (INTERRATO) PIANTA PIANO SESTO (SOTTOTETTO)			
SUPERFICIE:	83,0	6,0	/	22,0
INDICE OMOG.	1	0,3	/	0,25
SUP. COMMERCIALE:	83,0	1,5	/	5,5
SUP. COMM. TOT.	90,0 mq			

SUPERFICIE COMMERCIALE**APPARTAMENTO CON CANTINA E SOFFITTA**

Subalterno 45 del mappale 120 del foglio 155, superficie commerciale omogeneizzata: **90,00 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 dall'Osservatorio Mobiliare Italiano Banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, oltre a valutare altre banche dati competenti per territorio e comparando con prezzi effettivi reperiti dal mercato immobiliare:

ANNO:	2024 – Semestre 1
PROVINCIA:	REGGIO EMILIA
COMUNE:	REGGIO EMILIA
FASCIA/ZONA:	C/4 - Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE SUD/EST-CAMPOVOLO-SAN MAURIZIO
DESTINAZIONE:	RESIDENZIALE
TIPOLOGIA:	ABITAZIONE CIVILE
STATO CONSERVATIVO:	NORMALE
VALORE MERCATO MIN:	900,00 €/mq
VALORE MERCATO MAX:	1300,00 €/mq

LO STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.

Viste le dimensioni, le caratteristiche, l'ubicazione dell'immobile in oggetto, considerando l'ordinario livello di conservazione ed il coefficiente correttivo, si ritiene opportuno applicare un valore pari a:

VALORE DI MERCATO ASSEGNATO ALL'APPARTAMENTO = 1.200,00 €/mq

Allegati E: Tabelle OMI

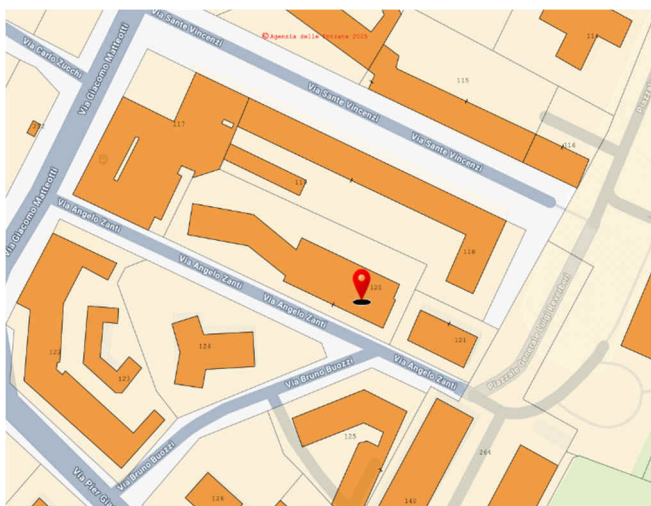
QUADRO RIEPILOGATIVO VALUTAZIONE PER STIMA DIRETTA

IDENTIFICAZIONE	TIPOLOGIA	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO
		OMOGENIZZATA IN MQ	(Ragguagliato)	
LOTTO UNICO				
Fg. 155 - Mapp. 120 -Sub. 45	Abitazione civile	90,00	1.200,00 €	108.000,00 €
			TOTALE	108.000,00 €

LOTTO UNICO**VALORE DI MERCATO ASSEGNATO MEDIANTE PROCEDIMENTO DIRETTO = 108.000,00€**

METODO COMPARATIVO

Le schede dati prendono a riferimento i valori espressi dall'applicazione "Comparabilitalia" per la valutazione immobiliare integrata con la banca dati degli immobili venduti:

SCHEDA DATI COMPRAVENDITA NUMERO REGISTRO PARTICOLARE: Non Disponibile			
			
COMUNE:	Reggio Emilia	INDIRIZZO:	Via Angelo Zanti 8/a
LATITUDINE:	44.6912938	LONGITUDINE:	10.6408159
ANNO:	2023	MESE:	Novembre
FOGLIO:	155	MAPPALE:	120
CATEGORIA:	Residenziale	CATEGORIA:	A2
CONSISTENZA:	85,00 mq	ZONA OMI:	C4
QUOTA:	100%	SUPERFICIE STIMATA:	85,00 mq
PREZZO DI VENDITA:	103.000,00 €	PREZZO MEDIO:	1211,76 €/mq

Tenuto conto dell'analisi comparativa dei valori di mercato relativi a recenti compravendite di immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore medio pari a **1.200,00 €/mq**.

Allegati F: Schede dati Comparabilitalia

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 anche a variazioni significative oscillanti dal 10% al 20% sul valore di mercato.

Viste le caratteristiche del fabbricato, la necessità di piccoli lavori di manutenzione e le restanti pendenze condominiali da versare si assumerà un deprezzamento del 5 %.

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

VALORE DI MERCATO LOTTO:	UNICO	108.000,00 €
DEPREZZAMENTO MERCATO		5%
VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA		102.600,00 €
OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):		76.950,00 €

VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA: Euro 102.600,00

€(Centoduemilaseicento/00)

OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA: Euro 76.950,00

€(Settantaseimilanovecentocinquanta/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 riepilogo scadenza rate per Condominio

Allegati D: Strumenti urbanistici

Allegati E: Tabelle OMI

Allegati F: Schede dati Comparabilitalia

Quattro Castella, 29/04/2025

Il Tecnico Incaricato

