

**FALLIMENTO n. 69/2017 - RECOS SRL in liquidazione**  
Giudice delegato **dott. Niccolo' STANZANI MASERATI**  
Curatore fallimentare avv. **Franco STEFANELLI**

**valutazione lotti 58 - 63.**  
**Posti auto con accesso dalla pubblica viabilita' in via Pampari**

redatta dall'esperto nominato **geom. Pietro BARIGAZZI**



## **0-SOMMARIO**

<b>0-SOMMARIO</b> .....	<b>2</b>
<b>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>3</b>
<b>2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>3</b>
<b>3. INQUADRAMENTO E DEFINIZIONI</b> .....	<b>4</b>
3.1. <i>DEFINIZIONI</i> .....	4
3.2. <i>MOTIVAZIONE DELLA STIMA</i> .....	5
3.3. <i>CONSISTENZE E CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA</i> .....	5
3.4. <i>CRITERIO E PARAMETRI DI STIMA</i> .....	6
<b>4.0 DATI CATASTALI</b> .....	<b>7</b>
4.1. - <i>COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE</i> .....	8
4.2. - <i>ESTRATTO DI MAPPA</i> .....	8
4.3. - <i>ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO</i> .....	9
4.4. - <i>CONFINI CATASTALI</i> .....	9
<b>5-DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>9</b>
5.1. <i>GIUDIZIO SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE</i> .....	11
5.2. <i>REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</i> .....	11
5.3. <i>OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</i> .....	11
5.4. <i>SPESE CONDOMINIALI</i> .....	11
5.5. <i>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</i> .....	11
<b>6. CALCOLO DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE</b> .....	<b>11</b>
<b>7. ALTRE NOTIZIE</b> .....	<b>14</b>
<b>8. ALLEGATI</b> .....	<b>15</b>

## **1- RIASSUNTO E DATI GENERALI**

**FALLIMENTO N. 69/2017 RG - Tribunale di Reggio Emilia**

**- RECOS srl in liquidazione -**

*Codice Fiscale:* **01505080356**

Giudice delegato: **Dott. Niccolo' Stanzani Maserati**

Curatore nominato: **Avv. Franco Stefanelli**

Esperto nominato dal Curatore per la redazione del presente elaborato:

**geom. Pietro Barigazzi**

iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1492, iscritto dal 1985 al n. 315 all'elenco dei Consulenti del Tribunale di Reggio Emilia. al n. 70 dell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia.

- ✚ L'esperto stimatore dichiara di non avere alcun interesse con i beni oggetto di perizia;
- ✚ l'esperto stimatore ha visionato direttamente e personalmente gli immobili oggetto di stima, effettuando verifiche metriche e di consistenza sommarie e rilievo fotografico;
- ✚ l'esperto ha agito per competenze e secondo gli standard professionali fissati dalle norme R.D. n. 274 del 11.02.1929 e codice deontologico pubblicato sulla G.U 18 del 23.01.2007, al meglio della propria conoscenza, capacita' ed esperienza;
- ✚ la data di stima e' da intendersi alla sottoscrizione del presente elaborato;
- ✚ gli allegati alla relazione fanno parte integrante dell'elaborato e risultano necessari per la sua piena comprensione;
- ✚ la valutazione del bene e' stata redatta in primo luogo nel presupposto dell'immobile libero da gravami ipotecari, vincoli e servitu', nello stato locativo di volta in volta indicato, libero da asservimenti se non espressamente citati nell'elaborato stesso. Viene allegata visura catastale aggiornata. Per la provenienza ovvero i vincoli e gravami sull'immobile si rimanda in ogni caso alla certificazione ventennale notarile di cui si raccomanda la disamina.
- ✚ Si precisa che eventuali oneri per incongruenza/diformita' non rilevabili ovvero rilevate nella presente relazione resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cpc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non puo' essere impugnata per cause di lesione - sono venduti nella formula del 'visto e piaciuto'*, intesi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza appunto garanzia alcuna.

## **2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il Curatore del fallimento n. 69/2017 Avvocato Franco Stefanelli ha dato incarico al perito scrivente di procedere con la stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili di proprietà della ditta dichiarata fallita, con riferimento alle più attendibili valutazioni correnti di

Esperto nominato: BARIGAZZI Geom. PIETRO - Via Mameli, 11 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522.454502 FAX 0522.403961 - cell. 335.5298243 e.mail [pietrobarigazzi@libero.it](mailto:pietrobarigazzi@libero.it)

incontro tra la domanda e l'offerta del mercato immobiliare, ai fini liquidatori del compendio. Questa perizia e' relativa a sei posti auto posti in via Dino Pampari, strada di recente realizzazione priva di scorrimento stradale in localita' Buco del Signore, inseriti in isola stradale di parcheggi pubblici ed area verde a separazione di diversi fabbricati condominiali.

L'esperto nominato ha effettuato personalmente sopralluogo sugli immobili specificati in perizia, durante i quali ha effettuato la verifica dello stato di fatto, la disamina della consistenza dei beni e dello stato di manutenzione e conduzione degli stessi, realizzando rilievo fotografico degli stessi; sono inoltre stati ricercati e disaminati i documenti autorizzativi e di legittimita' edilizia e della rappresentazione catastale.

Il criterio di valutazione a stima di mercato per comparazione (Markert comparison approach MCA) e' stato incrociato con la forbice mono parametrica delle banche dati disponibili; data la tipologia dell'immobile che non rende conveniente la valutazione di trasformazione del bene, si e' tenuto conto del valore determinato dalla capitalizzazione del reddito.

La sotto estesa perizia tecnica ed estimativa, redatta secondo le caratteristiche richieste dal Tribunale di Reggio Emilia contiene gli elementi, le analisi, le considerazioni e le relative conclusioni, che nel contenuto rispondono a quanto previsto e richiesto dall'art. 173 del codice di procedura civile.

### ***3. INQUADRAMENTO E DEFINIZIONI***

#### ***3.1. DEFINIZIONI***

per **VALORE DI MERCATO DEL BENE** si e' inteso il piu' probabile prezzo di trasferimento della proprieta' descritta, offerta sul libero mercato per un periodo congruo a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore edotto sui possibili usi e delle caratteristiche dei beni compravenduti nonche' delle condizioni correnti del mercato – quale libera determinazione delle parti a conclusione di contratto senza legami, vincoli o condizionamenti coercitivi – tenuto conto sia del valore attuale corrente di utilizzo che del valore potenziale del bene;

al riguardo per 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 hanno 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.

Simile riferimento viene riportato sul Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa e dalla Banca d'Italia nella circolare dedicata. 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.

### **3.2. MOTIVAZIONE DELLA STIMA**

La presente stima e' redatta in procedura fallimentare, pertanto con la necessita' di individuare il valore piu' probabile di assegnazione dei beni in ottica liquidatoria, con la migliore valorizzazione ottenibile nel piu' ridotto periodo; di conseguenza oltre alla composizione dei valori di comparazione storica e comparazione aggiornata, assumono valenza i valori ed i coefficienti di seguito esplicitati nel dettaglio nei criteri estimativi che verranno adottati.

### **3.3. CONSISTENZE E CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

Descrizione del bene, caratteristiche tecnologiche, stato di occupazione e manutenzione, legittimita' edilizia, vincoli economici e giuridici risultano quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali ed indicate nella presente relazione.

**Superficie commerciale:** la superficie commerciale, misurata in m<sup>2</sup>, è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali e secondarie di un immobile che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Nel caso specifico i criteri di riferimento di base utilizzati dai periti estimatori sono quelli condivisi ed utilizzati nell'ambito del Tribunale di Reggio Emilia che fanno riferimento ai seguenti criteri per la determinazione della superficie commerciale:

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

**Superficie catastale:** nel D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria viene specificato che: "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3).

L' allegato C del DPR ne stabilisce i criteri di determinazione:

- 1) Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- 3) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- 4) La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:



- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- c) del 25 per cento qualora non comunicanti;
- d) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- e) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

**Superficie fondiaria:** superficie del lotto formato per procedura urbanistica al momento di entrata in vigore del piano (in mq.)

**Superficie territoriale:** somma delle superfici fondiaria e di quelle per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Superficie utile:** per superficie utile abitabile, così come descritta dal Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici", si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.

La presente stima è redatta in procedura concorsuale, pertanto con la necessità di individuare il valore più probabile di assegnazione dei beni in ottica liquidatoria tramite asta pubblica, con la migliore valorizzazione ottenibile nel più ridotto periodo possibile.

Si ritiene che l'indicazione della superficie catastale, verificata sommariamente nel calcolo dalle schede depositate e controllo metrico effettuato in loco, sia il modo più corretto di rappresentare il successivo calcolo di stima per chiarezza espositiva; ove questa non fosse espressa si effettua la stima sulla superficie utile ed accessoria dei beni.

Data la tipologia dell'immobile le superfici esposte risultano suddivise in superficie commerciale utile o accessoria, con inserimento di porticati, tende, balconi, impiantistica valutata a corpo e non a misura quale componente della valutazione unitaria sul piano comparativo ovvero all'interno della realizzazione dei flussi finanziari del compendio oggetto di stima.

### **3.4. CRITERIO E PARAMETRI DI STIMA**

Per la determinazione del valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Il criterio base comparativo adottato risulta quello comunemente applicato per metodologia di comparazione per il costruito attualmente presente posto sul mercato, facendo pertanto riferimento alla vetrina immobiliare dei valori medi degli immobili urbani per destinazione e zona pubblicata dall'agenzia del territorio, dei valori medi dei terreni edificabili dell'osservatorio IMU - TARES comunale, di comparazione con beni analoghi recentemente compravenduti od offerti sul mercato in zone analoghe o mercati di concorrenza;

oltre al valore comparativo storico ed attuale si è tenuto conto della possibile valutazione del bene con altri analoghi procedimenti, quale il valore mono parametrico che tenga conto del valore risultante dai flussi finanziari.

I parametri di riferimento utilizzati per la compilazione dell'elaborato di stima, premesse le caratteristiche ricercate dei beni sopra espresse, risultano riferiti ai seguenti parametri:

- Ai prezzi di fabbricati simili oggetto di recente trattativa per vendita o locazione, posti in zona coincidente od assimilabile a quella di inserimento dei beni oggetto di perizia;
- Ai prezzi richiesti per beni simili offerti sul mercato, reperiti tramite operatori del settore, pubblicazioni specialistiche, nonché tramite verifica diretta nelle zone di riferimento dove si è reperita una significativa offerta d'immobili simili a quelli oggetto di valutazione.
- Da pubblicazioni specifiche del settore quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare quali l'OMI tenuta dall'Agenzia del Territorio.
- Delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, quindi delle caratteristiche uniche espresse dal bene oggetto di stima così come evidenziate nella tecnica estimativa.

## **4.0 DATI CATASTALI**

Intestazione catastale dei beni

**DENOMINAZIONE:** SRL RECOS REGGIANA COSTRUZIONI **SEDE:** REGGIO NELL'EMILIA (RE) **CODICE FISCALE:** 01505080356

*- BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI <sup>1</sup>*

<sup>1</sup>

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** – C/7: tettoie chiuse o aperte – **IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE** D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – **IMMOBILI A**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1000/1000	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIALE DINO PAMPARI, SNC Piano T	238	505	17	zona2 cat. C/6	1	12 mq	Euro:22,31
F	Proprieta' per 1000/1000	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIALE DINO PAMPARI, SNC Piano T	238	505	18	zona2 cat. C/6	1	12 mq	Euro:22,31
F	Proprieta' per 1000/1000	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIALE DINO PAMPARI, SNC Piano T	238	505	19	zona2 cat. C/6	1	12 mq	Euro:22,31
F	Proprieta' per 1000/1000	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIALE DINO PAMPARI, SNC Piano T	238	505	20	zona2 cat. C/6	1	12 mq	Euro:22,31
F	Proprieta' per 1000/1000	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIALE DINO PAMPARI, SNC Piano T	238	506	1	zona2 cat. C/6	1	12 mq	Euro:22,31
F	Proprieta' per 1000/1000	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIALE DINO PAMPARI, SNC Piano T	238	506	2	zona2 cat. C/6	1	12 mq	Euro:22,31

#### 4.1. - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dagli atti comunali.

#### 4.2. - ESTRATTO DI MAPPA

DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.





*Estratto di mappa evidenziato foglio 238 comune di Reggio Emilia*

#### **4.3. - ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO**

Vengono allegato al punto 8.2. gli elaborati planimetrici delle due particelle.

#### **4.4. - CONFINI CATASTALI**

Come da elaborati planimetrici allegati.

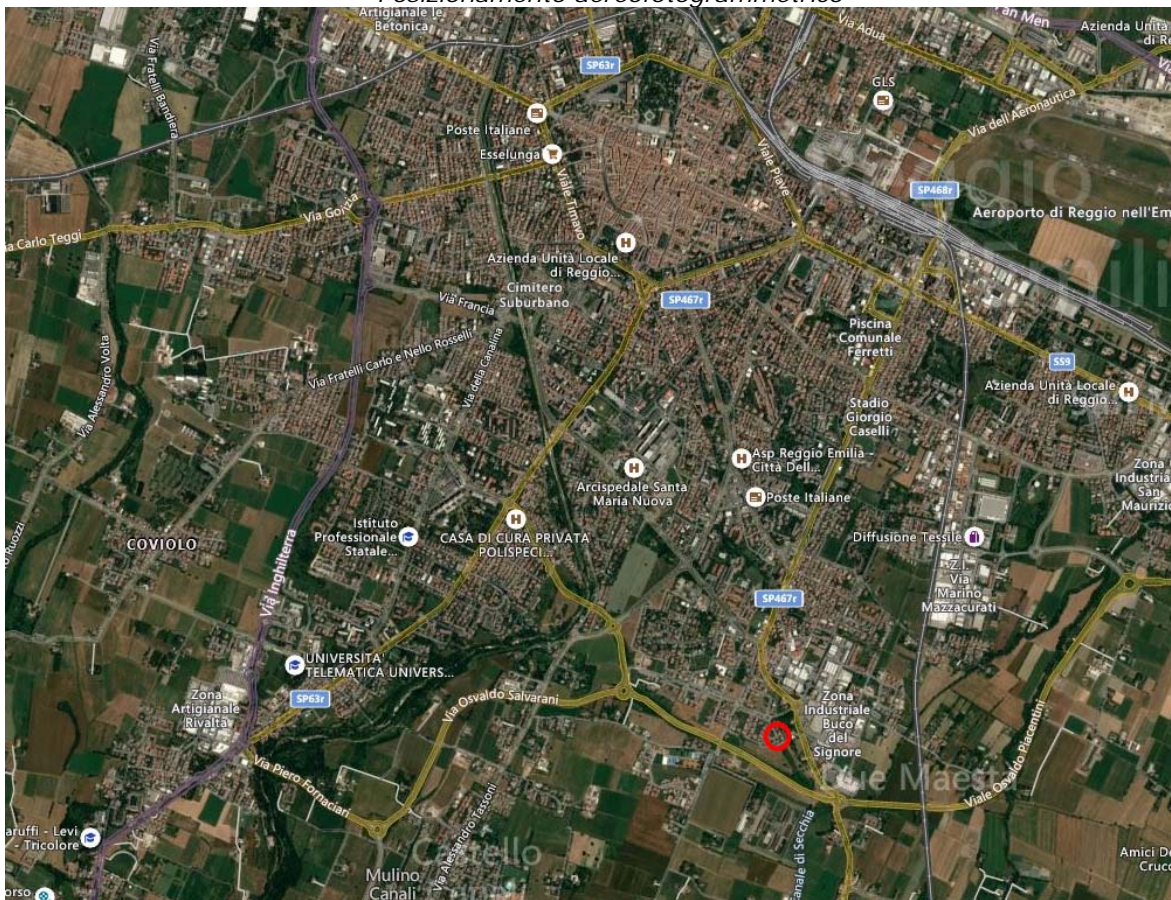
### **5-DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di sei posti auto accessibili dalla viabilità pubblica, posti in via Pampari a Reggio Emilia, all'interno della viabilità prevalentemente pubblica a servizio di alcune palazzine residenziali, di recente costruzione; realizzati con finitura in Green versano in normale stato di conservazione e manutenzione.





Posizionamento aerofotogrammetrico



### ***5.1. GIUDIZIO SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE***

Trattasi di sei posti per singola auto, alienabili singolarmente.

### ***5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA***

I parcheggi offerti in assegnazione sono stati realizzati nell'ambito delle opere di urbanizzazione della convenzione urbanistica stipulata con atto notaio Zanichelli in data 07.03.2005 al rep. 92782.

Le opere di urbanizzazioni sono state realizzate conformemente a quanto previsto dal Permesso di Costruire PG 8893/2005 rilasciato in data 24.08.2005; data di inizio lavori 05.10.2005, data di fine lavori 28.03.2011.

La domanda di collaudo e funzionalità delle opere è stata richiesta in data 17.05.2013 al PG 15.748, rilasciata in data 08.04.2016.

Pertanto per quanto rilevato conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali.

### ***5.3. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE***

I posti auto risultano al momento del sopralluogo liberi.

### ***5.4. SPESE CONDOMINIALI***

Non ravvisate.

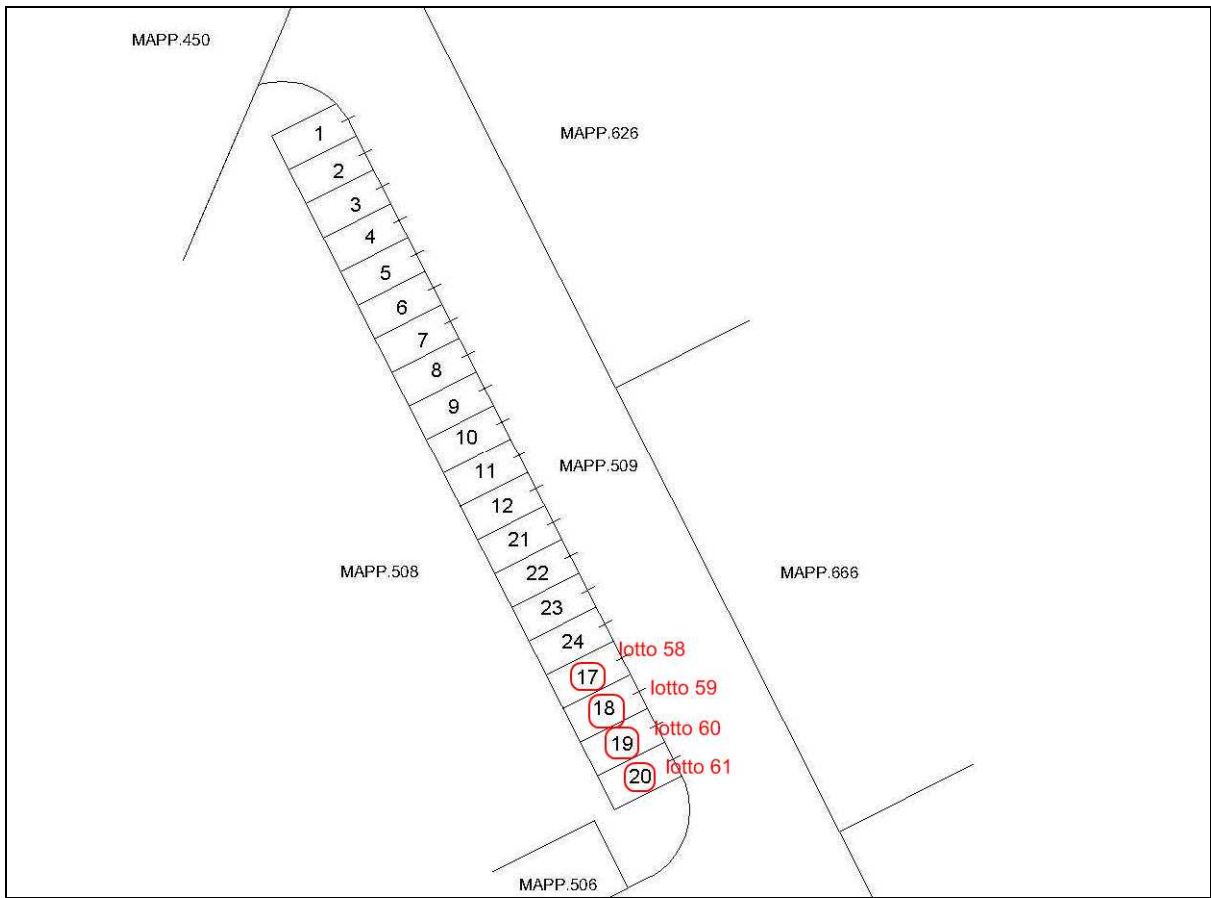
### ***5.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI***

Circa l'atto di provenienza e l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni formanti il compendio oggetto di perizia, da cancellarsi a cura della procedura a seguito dell'aggiudicazione, si rimanda alla certificazione notarile ventennale.

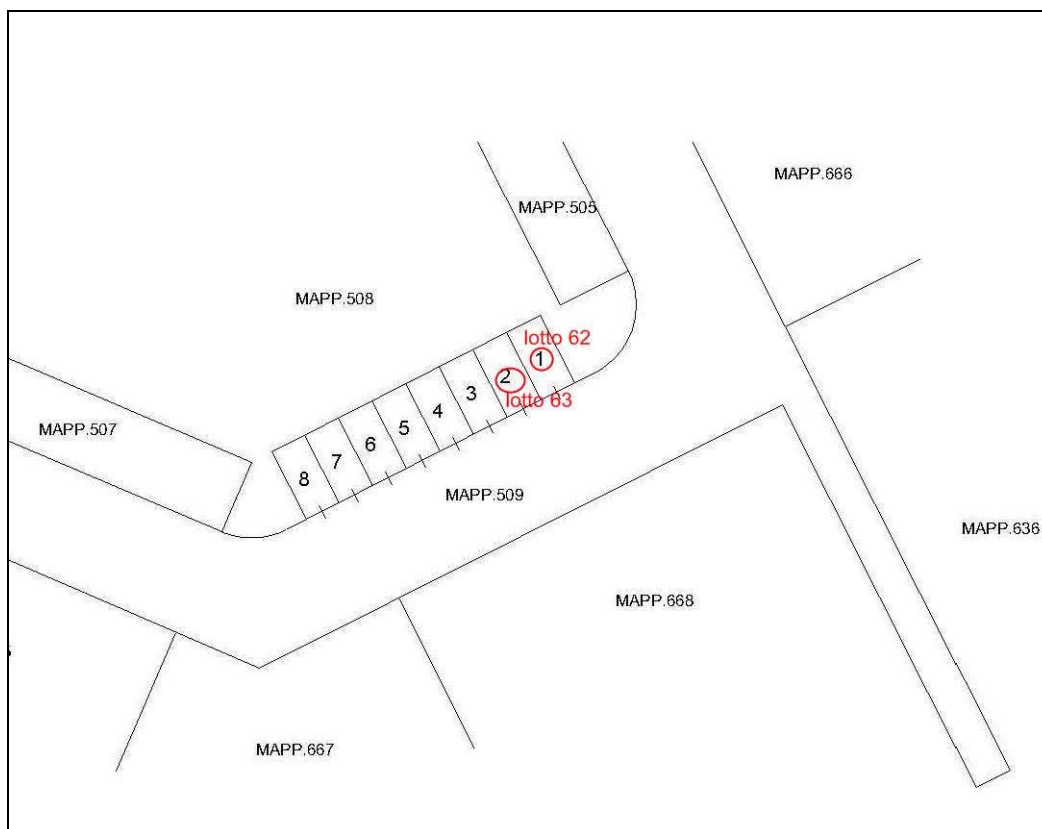
## ***6. CALCOLO DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE***

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene e suo conseguente valore di base d'asta e di offerta minima si è proceduto alla valutazione con sintesi monoparametrica moltiplicata per la consistenza.

Riportati di seguito gli estratti di elaborato evidenziati con la posizione dei parcheggi oggetto della presente relazione.







Elenco dei lotti messi in vendita:

lotto	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	destinazione	Cons.	val.uni	valore	spese	base asta	o.minima
58	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIALE DINO PAMPARI, SNC Piano T	238	505	17	posto auto pavimentato esterno	12	€ 300,00	€ 3.600,00	€ -		€ 2.700,00
59	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIALE DINO PAMPARI, SNC Piano T	238	505	18	posto auto pavimentato esterno	12	€ 300,00	€ 3.600,00	€ -		€ 2.700,00
60	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIALE DINO PAMPARI, SNC Piano T	238	505	19	posto auto pavimentato esterno	12	€ 300,00	€ 3.600,00	€ -		€ 2.700,00

61	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIALE DINO PAMPARI, SNC Piano T	238	505	20	posto auto pavimentato esterno	12	€ 300,00	€ 3.600,00	€ -	€ 2.700,00
62	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIALE DINO PAMPARI, SNC Piano T	238	506	1	posto auto pavimentato esterno	12	€ 300,00	€ 3.600,00	€ -	€ 2.700,00
63	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIALE DINO PAMPARI, SNC Piano T	238	506	2	posto auto pavimentato esterno	12	€ 300,00	€ 3.600,00	€ -	€ 2.700,00
sommano								€ 21.600,00	€ -	€ 16.200,00

<b>Valore per ciascun lotto</b>	<b>€ 3.600,00</b>
---------------------------------	-------------------

Data la tipologia del bene alienato, non viene applicata riduzione al valore sopra determinato per la determinazione del valore di base d'asta, effettuata come noto senza garanzia sui vizi nello stato di fatto, quale visto e piaciuto.

<b>Valore di base d'asta per ciascun lotto</b>	<b>€ 3.600,00</b>
--	-------------------

L'importo di minima offerta prevede l'applicazione di una riduzione del 25% sull'importo di base d'asta. Legge 6 agosto 2015, n. 132 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria (GU Serie Generale n.192 del 20-8-2015 - Suppl. Ordinario n. 50); entrata in vigore del provvedimento: 21/08/2015.

L'importo di offerta minima per il compendio oggetto di stima risulta:

<b>Valore per ciascun lotto - offerta minima -</b>	<b>€ 2.700,00</b>
--	-------------------

## **7. ALTRE NOTIZIE**

Non sono state rilevate spese di gestione relative ai posti auto messi in vendita, in quanto non inseriti in alcuna area condominiale.



@ @ @

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

## **8. ALLEGATI**

- 8.1. Mappa catastale.
- 8.2. Elaborato planimetrico e schede catastali di consistenza.
- 8.3. Estratto legittimità urbanistica edilizia.

Reggio Emilia, 20.04.2020  
L'esperto estimatore

---

*geom. Pietro Barigazzi*



*Esterno*



*Esterno*



*Esterno*



*Esterno*