

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Cancelleria Fallimentare

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA E ALLEGATI

terreno edificabile non lottizzato sito a Reggio Emilia all'interno del

P.U.A. Parco Ottavi, Sub-comparto G

Concordato preventivo n. 3/2012

(ns. rif. 58/2016)

Cooperativa Muratori di Reggiolo S.c.

Giudice Delegato: Dott. Virgilio Notari

Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa Edi Bertolini

Esperto designato: geom. Massimiliano Masia





1.	RIASSUNTO E DATI GENERALI	2
2.	OPERAZIONI PERITALI	2
3.	DATI CATASTALI	3
4.	DESCRIZIONE DEI BENI	3
5.	REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	7
6.	FOTOGRAFIE E PIANTE	10
7.	ATTI DI PROVENIENZA	13
8.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI	13
9.	STATO DI OCCUPAZIONE	14
10.	VALORE DEL TERRENO	14
11.	DEFINIZIONI	16
12.	DISCLAIMER	17
13.	ALLEGATI	18



1. RIASSUNTO E DATI GENERALI

Concordato preventivo n. 3/2012 – Cooperativa muratori di Reggiolo Società Cooperativa

Giudice delegato: Dott. Virgilio Notari

Liquidatore giudiziale: Dott.ssa Edi Bertolini

Stimatore: geom. Massimiliano Masia – via Galilei n. 2/1 – 42124 Reggio Emilia

Oggetto della stima: stima del più probabile valore di mercato dei terreni edificabili ricompresi nel sub-comparto G del PUA Parco Ottavi.

Ubicazione degli immobili: *Reggio Emilia, via John Lennon e Via Robert Schumann.*

2. OPERAZIONI PERITALI

Con decreto del Tribunale di Reggio Emilia del 6/11 aprile 2012, la Cooperativa Muratori di Reggiolo S.c. con sede in Reggiolo (RE) via Giuseppe Di vittorio n. 2, CF 00124610353, è stata ammessa alla procedura di Concordato Preventivo; quali commissari giudiziali sono stati nominati la dott.ssa Federica Lenzini con studio in Reggio Emilia, via A. Pansa n. 55/l, la Dott.ssa Anna Spaggiari con studio in Reggio Emilia, via Manfredi n. 3. Successivamente è stata nominata liquidatore della società la Dott.ssa Edi Bertolini con studio in Reggio Emilia, via Che Guevara n. 2. la quale ha richiesto allo scrivente di procedere con la stima dei **lotti edificabili presenti nel Sub-comparto G** del PUA Parco Ottavi, di proprietà della Cooperativa.

Il perito, direttamente o per tramite di propri collaboratori di fiducia, ha provveduto ad ispezionare il bene oggetto della stima al fine di rilevarne le caratteristiche, le condizioni e ogni altro elemento utile alla determinazione del loro valore.



3. DATI CATASTALI

Tabella 1: dati catastali dei beni così come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO:		terreni											
INTESTATI:		Cooperativa Muratori Reggiolo con sede in Reggiolo C.F. 00124610353, Proprietà per 1/1											
N.	Tipo bene	Ubicazione	Dati catastali										
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Qualità	Classe	Consistenza		Reddito dominicale	Reddito agrario	
1	Terreno edificabile	Comune di Reggio Emilia, Parco Ottavi	121	546			Prato	U	44810	mq	€ 196,71	€ 115,71	

I dati catastali riportati sono quelli derivanti dalla situazione catastale attuale. Tutti i beni risultano regolarmente censiti.

4. DESCRIZIONE DEI BENI

In comune di Reggio Emilia, via Robert Schumann, **piena proprietà di lotto di terreno edificabile**, identificato al CT dal mappale 546 del foglio 121 della *superficie catastale* 43.519 mq con capacità edificatoria pari a 21.462 mq di *Superficie Utile*.

Il terreno oggetto di stima fa parte del Piano Urbanistico Attuativo denominato “Parco Ottavi” che si trova nella periferia ovest della città e dista circa 3,5 km dal centro. L’appezzamento oggetto di stima occupa, in particolare, la porzione sud/est dell’area ed è collocato a margine del parco Nilde Iotti che costituisce l’area verde posta al centro dell’area (comparto N). L’accesso avviene percorrendo via Gorizia (provinciale che collega Reggio Emilia a Cavriago) e da questa via dei Templari da cui si diparte via John Lennon che rappresenta la strada di penetrazione della porzione sud dell’area di Parco Ottavi la quale è tuttavia accessibile anche da via Keplero e della rotonda di via Chopin nonostante al momento tale ingresso sia provvisoriamente limitato. La zona risulta ben fornita di servizi, nelle vicinanze vi sono infatti diversi negozi tra cui il supermercato *Il Gigante*. Le principali attività commerciali sono collocate sull’asse di via Gorizia e una piccola area artigianale è situata in via Tito-via Clelia Fano. All’inizio di via Alessandro Volta è presente una minuscola

area produttiva. Sono presenti attività commerciali di base fra cui due sportelli bancarie una farmacia comunale.

I principali punti di aggregazione sono la parrocchia di Roncina, intitolata alla Sacra Famiglia e dotata di diversi spazi polivalenti e attrezzature sportive e il centro sociale Foscato, principale luogo di ritrovo laico del quartiere. Nell'area artigianale sono situati due circoli Arci “tematici”: *Atelier coreografico* e *Reggio ricama*. In via Tito svolgono la loro attività anche l'associazione culturale *Impro Gramelet* (improvvisazione teatrale) e la *chiesa di Gesù Cristo dei Santi degli Ultimi giorni* (mormoni). A Roncina, in via Volta, ha sede la *scuola dell'infanzia comunale Tondelli*. Sino al 2016, era attiva anche la scuola dell'infanzia parrocchiale Ettore Barchi, aperta nel 1952, poi accorpata alla limitrofa *scuola parrocchiale di San Giuseppe al Migliolungo*. Il polo scolastico di riferimento per la scuola dell'obbligo è l'*Istituto comprensivo Lepido* di via Premuda. I parchi pubblici principali sono: il *parco Nilde Iotti* (la grande area verde interna a Parco Ottavi), il *parco di via Valdo Magnani*, il *parco di via Catanzaro (Paolo da Reggio)* e le aree verdi a ridosso del villaggio Foscato. Sono presenti due impianti sportivi comunali: il *campo di calcio Gino Lari*, posto in via Fano e gestito dalla polisportiva U.s. Santos 1948, e la *pista polivalente di via Foscato*, in gestione all'omonimo centro sociale. La rete del trasporto pubblico urbano è ad alta frequenza: transitano in loco la linea urbana n.1 Cavriago-Albinea oltre alle linee extraurbane per la Val d'Enza. Il territorio è attraversato dalla ferrovia Reggio-Ciano, su cui un tempo era presente una fermata ferroviaria, ora soppressa, denominata “Modolena”.

I percorsi ciclopeditoni insistono sulle arterie principali e collegano il quartiere con il quartiere Orologio e con Codemondo (nonostante nel centro storico di Roncina la pista sia assente). In futuro Roncina sarà lambita dalla *Greenaway del Modolena*¹, che oggi è parzialmente completata sino a Coviolo (provenendo da sud) e a Case Vecchie (provenendo

¹ percorso immerso nel verde che collegherà la via Emilia con Rivalta.

da nord).

La viabilità principale è caratterizzata a nord dall'asse di via Teggi e via Gorizia, e da via dei Templari, che porta a Pieve Modolena.

Il PUA "Parco Ottavi" si sviluppa su di una superficie di circa 300.000 mq, dei quali quasi i tre quinti sono destinati ad aree verdi, al cento dell'area si colloca il parco urbano, a forma di mandorla, che ospita anche un lago. Affacciate sul parco vi sono le aree destinate alla realizzazione degli edifici, queste sono suddivise in "borghi" e ospiteranno varie tipologie di abitazioni. La viabilità interna all'intervento consente di fornire valide alternative all'uso costante dell'automobile, ma anche di garantire una viabilità capace di alleggerire il flusso di traffico da e per la zona ovest della città.

Oggi il progetto ha trovato solo una parziale attuazione che tuttavia ne permette già una piena leggibilità territoriale essendo state realizzate gran parte delle opere di urbanizzazione e il parco urbano Nilde Iotti che, posto al centro dell'area, costituisce il centro nevralgico dell'operazione. L'area di Parco Ottavi è suddivisa in diversi sub-comparti:

- **Sub comparto A:** di proprietà di Conad Centro Nord è destinato ad edifici terziario (commerciale/direzionale/servizi)
- **Sub comparti B-C-E-F-G-H:** comprendono lotti edificabili a destinazione residenziale per palazzine in linea o a torre.
- **Sub comparti L-K:** comprendono lotti edificabili a destinazione residenziale per case singole o abbinate.
- **Sub comparto D:** comprende aree destinate ad interventi privati a destinazione sportiva e ricreativa.
- **Sub comparto M:** comprende aree destinate ad attrezzature di quartiere e di edilizia scolastica.
- **Sub comparto N:** comprende il parco e le opere di urbanizzazione primaria principali e comuni a tutti i sub-comparti.

Il terreno oggetto di stima rappresenta il sub-comparto G e al momento è costituito da un

unico appezzamento di terreno piano di forma irregolare circondato sui lati sud ed ovest
dalla viabilità di accesso e sugli altri lati dalle piste ciclo-pedonabili che rappresentano la
viabilità secondaria dell'area.

Figura 1: vista della zona dei comparti E, F, G, H, K, L, M.

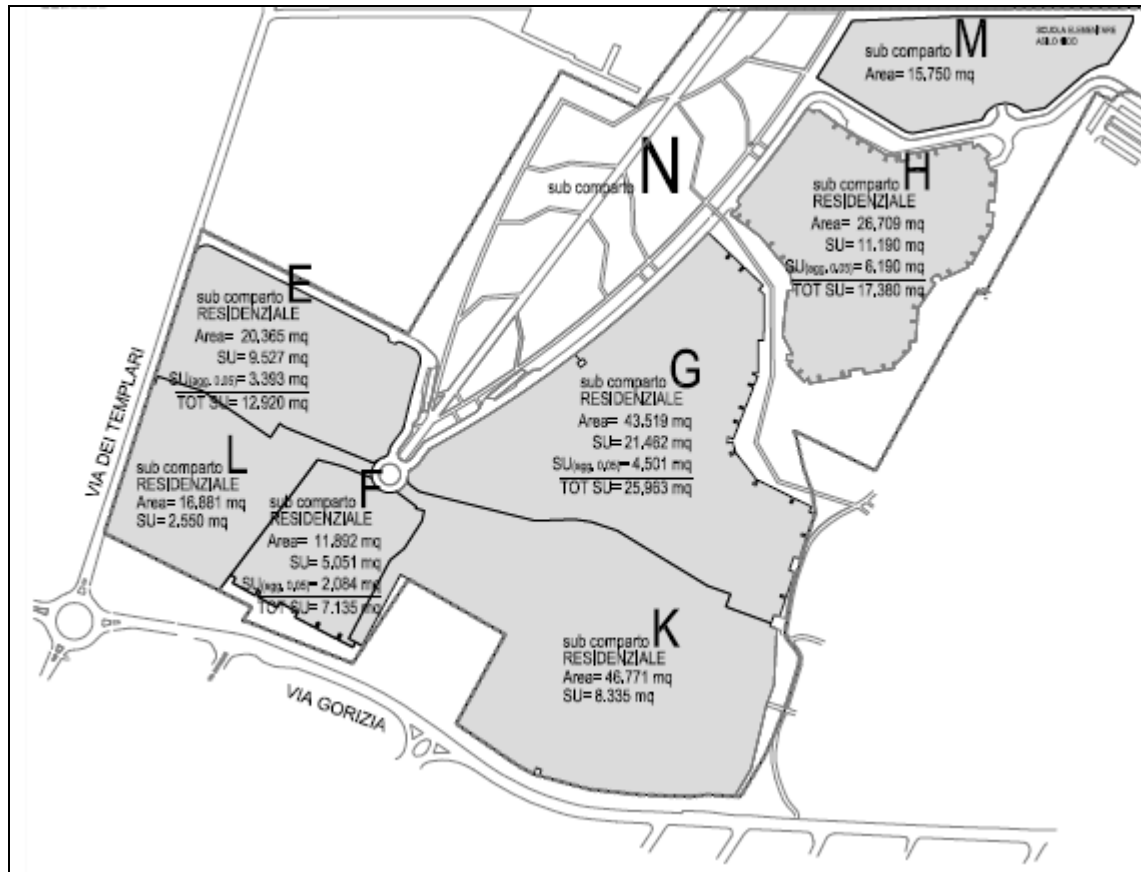


Figura 2: possibile suddivisione dei lotti dei comparti.



All'interno del comparto ed inglobati nel perimetro del mappale 546 vi sono due mappali (527 e 528) che individuano due cabine elettriche di proprietà di E-distribuzione spa.

Confini (mappale 546): a nord e a ovest mappali 649 e 545 del fg. 121 (tutti di proprietà di CCFS), a est mappali 767 e 365 del fg. 121 nonché mappale 297 del fg. 130 (tutti di proprietà del Comune di Reggio Emilia) a sud mappali 516, 507 del fg. 121 (tutti di proprietà di CCFS).

5. REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

I terreni sono stati oggetto dei seguenti titoli autorizzativi:

- Piano Particolareggiato di iniziativa privata P.U.A. Parco Ottavi, approvato dal Consiglio Comunale in data 21/12/2004 con delibera n° 25942 di P.G. – I.D. n° 195.

Relativamente alla normativa² applicabile si ha che:

- il PUA di Parco Ottavi è stato progettato nel 2002–2003 ed approvato nel 2004 e quindi in conformità all'allora vigente P.R.G. 1999 poi sostituito dal vigente strumento urbanistico (PSC-RUE).
- In particolare i Comparti coordinati “Ti 2-7 e Ti 2-8” erano disciplinati dall’Art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. che le qualificava come *Aree di trasformazione integrata – Ti*.
- Il P.S.C. del Comune di Reggio Emilia, classifica l’area del P.U.A. “PARCO OTTAVI” tra gli Ambiti Urbani Consolidati AUC – Tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti (Art. 4.2 – Art. 5.4 delle N.T.A.).
- L’Art. 1.7 delle N.T.A. del P.S.C. (continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti o in corso di approvazione) prevede al comma 1 che: *I piani urbanistici attuativi definitivamente approvati in attesa o in corso di esecuzione (come è appunto il caso del PUA “Parco Ottavi”) rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso; nelle aree da questi interessate si applicano quindi le prescrizioni, i vincoli, gli obblighi convenzionali, nonché le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei PUA fino alla scadenza della loro validità; possono essere approvate varianti che non ne incrementino la capacità edificatoria massima, salvo che, eventualmente, per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale o per ospitare superfici oggetto di provvedimenti di delocalizzazione.*
- L’Art. 4.2 delle N.T.A. del P.S.C. demanda al R.U.E. la disciplina degli interventi edilizi in tali Ambiti e dispone in particolare, al comma 6: *per le aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di PUA approvati prima dell’entrata in vigore del PSC, il RUE definisce gli interventi ammissibili dopo la scadenza delle convenzioni, prevedendo di norma interventi conservativi senza incremento delle quantità edilizie originariamente previste nel PUA, salvo motivate eccezioni.* Oltre a una previsione specifica al successivo comma 10 per le destinazioni d’uso commerciali – strutture di vendita medio grandi, in genere ammesse esclusivamente negli ambiti di riqualificazione a corona della città storica: *Nel solo comparto soggetto a PUA vigente in corso di attuazione denominato “Parco Ottavi” sono ammesse tutte le tipologie di insediamenti commerciali di rilevanza comunale e di rilevanza per gli ambiti sovracomunali di cui al vigente PTCP, compresa una grande struttura non alimentare, nei limiti e con le caratteristiche di cui all’Art. 18 comma*

² Vedi allegato 4.

2 e 3 delle NTA del PTCP vigente, subordinatamente alla concertazioni d'ambito sovra comunale e successiva variante al PUA, anche nelle more di approvazione del primo POC.

- Le N.T.A. del R.U.E. al comma 3 dell'Art. 1.1.5 prevedono che: *I piani urbanistici attuativi definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione (come nel caso del PUA "Parco Ottavi) o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso. Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura contenuti nel PUA.*
- L'Art. 4.2.1 delle N.T.A. del R.U.E. "Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali" al comma 1 – lettera b) definisce come AUC2 i tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti, mentre negli articoli successivi 4.2.2 e 4.2.3 vengono confermate le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ammessi nei PUA approvati fino alla scadenza della convenzione e dopo la sua scadenza, a condizione che le opere di urbanizzazione siano terminate e cedute al Comune.
- Il comma 3 dell'Art. 4.2.3 delle N.T.A. del R.U.E. stabilisce che: *dopo la scadenza di un PUA vigente, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, e fino a quel momento, sono ammessi solo gli interventi di cui al comma 1.*

6. FOTOGRAFIE E PIANTE

Figura 1: vista aerea della zona con indicazione della zona ove si trova il terreno.



Figura 2: particolare della zona ove ricadono i lotti edificabili.



Figura 3: vista terreno



Figura 4: vista terreno



Figura 5: vista terreno



Figura 6: estratto di mappa catastale (mappali 546).

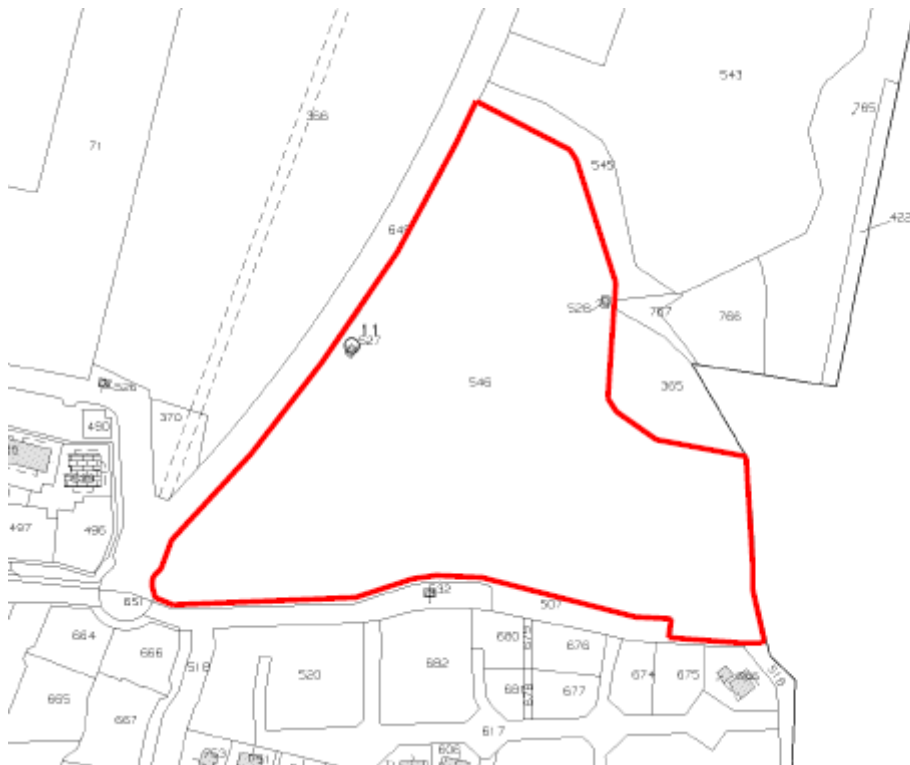
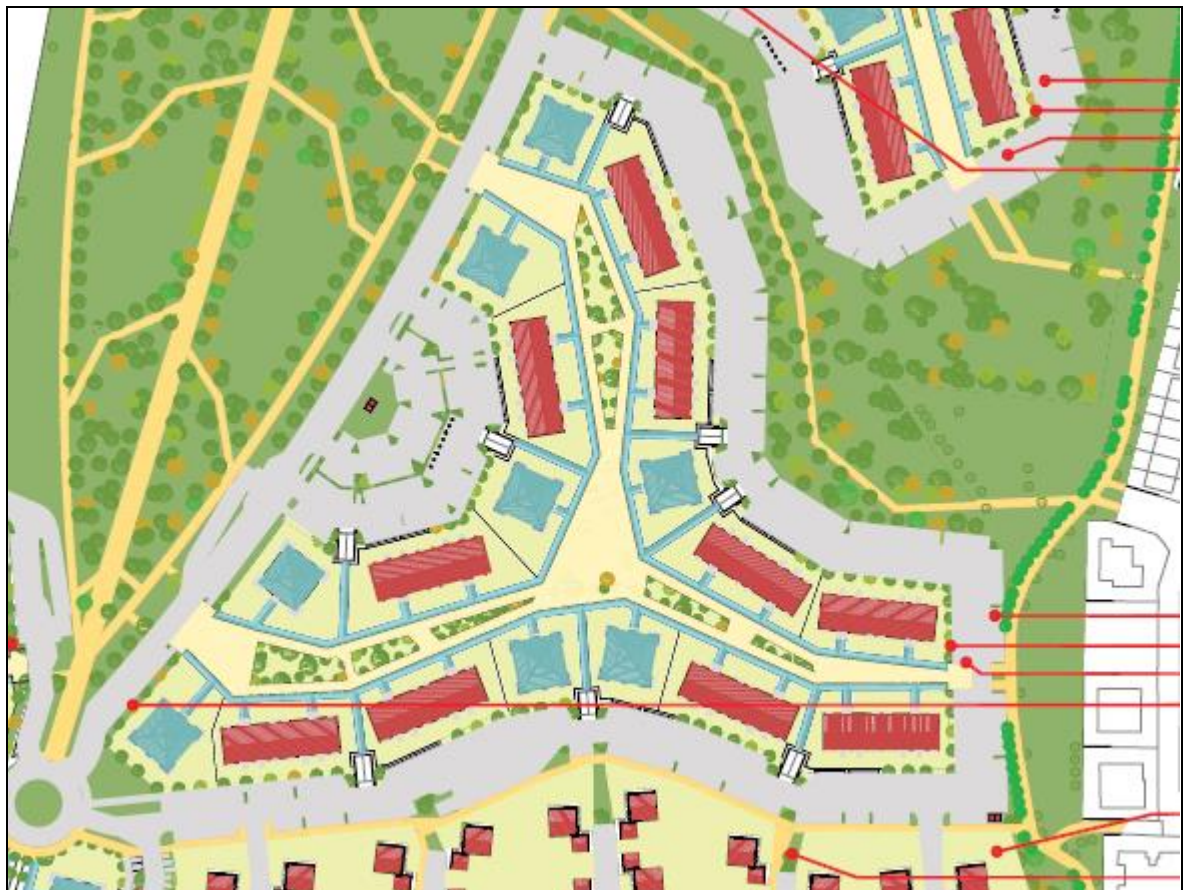


Figura 7: estratto del progetto con suddivisione indicativa dei lotti





7. ATTI DI PROVENIENZA

Il terreno è pervenuto alla *Cooperativa Muratori di Reggiolo S.c.* in forza del seguente atto³:

- Atto di compravendita a ministero dott. Gianluigi Martini in data 06/12/2013, rep. 129181/23369, trascritto a Reggio nell'Emilia in data 24/12/2013 al n° 15847 di R.G. e al n° 22211 di R.P. con il quale la *Cooperativa Muratori di Reggiolo S.c.* acquistava dal *Consorzio cooperativo finanziario per lo sviluppo S.c.* la proprietà del terreno edificabile mappale 546.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Il bene non risulta gravato da ipoteche⁴:

Per l'attuazione del Piano Particolareggiato è inoltre stata stipulata tra il *Comune di Reggio Emilia* e i soggetti attuatori, *Parco Ottavi S.r.l.*, *Cooperativa Immobiliare Arturo Bellelli S.c.*, *La Mecca di Corbelli Marina & c. S.n.c.*, *Ferraroni Claudio*, *Ferraroni Lucia* e *Ribuoli Amelia*, una convenzione attuativa:

- Convenzione urbanistica attuativa a ministero dott. Gianluigi Martini stipulata in data 20/04/2005, rep. 111979/15823, registrato a Guastalla in data 9/05/2005 e trascritta a Reggio Emilia in data 12/05/2005 al n° 7476 di R.P.
- Modifiche e integrazioni alla convenzione urbanistica attuativa a ministero dott. Gianluigi Martini stipulata in data 01/07/2015, rep. 130970/24329, registrato a Reggio Emilia in data 20/07/2015 al n° 9601 e trascritto in data 21/07/2015 ai numeri 8104, 8015 e 8106 di R.P. tra il *Comune di Reggio Emilia* e *Gli Olmi S.p.a. in liquidazione*, *C.C.F.S. Immobiliare S.p.a.* e *Conad Centro Nord S.c.*

³ Vedi allegato 3.

⁴ Vedi allegato 5.

9. STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo i lotti risultavano liberi e nella disponibilità del liquidatore della procedura.

10. VALORE DEL TERRENO

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il più probabile *valore di mercato* così come meglio definito nell'apposita sezione delle DEFINIZIONI. Per tali motivi il valore dei beni viene determinato partendo dai più probabili valori di mercato, che vanno comunque ancora inquadrati in una fase di stagnazione, caratterizzata da molta offerta e poca domanda, fase leggermente addolcita negli ultimi tempi da modesti segnali di ripresa.

Per il terreno in oggetto, allo stato attuale, non essendo lottizzato e non essendo intenzione della proprietà procedere in tal senso, occorre prevedersi un vendita in blocco rivolgendosi quindi potenzialmente ad investitori, fondi, o società immobiliari/imprese strutturate che possano, dopo l'acquisto, procedere con la lottizzazione, l'esecuzione delle urbanizzazioni interne al comparto e alla successiva rivendita dei diversi lotti in tempi tuttavia da prevedersi lunghi data l'attuale modesta richiesta di tali tipologie edilizie (Il progetto prevede per tale area l'esecuzione di edifici a torre o in linea ad alta intensità abitativa -condomini- invero oggi poco adatti alle attuali condizioni del mercato immobiliare che penalizza in modo particolare tali interventi vista la notevole presenza di appartamenti disponibili sul mercato). Il valore del terreno è intimamente legato alla sua potenzialità edificatoria (21.462 mq di Superficie utile Realizzabile con la possibilità di realizzare ulteriori 4.501 mq a patto che questi siano destinati a *edilizia convenzionata*). Le dimensioni dell'area (pari ad un intero comparto) e conseguentemente i costi e tempi necessari per la realizzazione delle urbanizzazioni interne nonché la necessità di lottizzare ed arrivare

materialmente alla vendita dei lotti predisposti, prevedono tempi lunghi per la realizzazione e la vendita e conseguentemente prevedibili oneri finanziari e spese (in particolare IMU) di notevole importo. Qualora la compravendita avvenga da parte di un soggetto “speculatore” ovvero che si attende dall’operazione di lottizzazione un giusto guadagno, occorre prevedere un utile derivante dalle vendite. Per tali motivi si ritiene che il valore possa essere determinato per confronto con compravendite di terreni simili; in particolare in data 22/12/2015 sono stati compravenduti proprio due lotti di terreno vicini a quelli oggi oggetto di valutazione per la somma di circa 715 €/mq⁵ ma con destinazioni diverse ovvero per la costruzione di case mono o bifamiliari. Trattandosi quello in esame un unico lotto destinato alla costruzione di edifici abitativi per edilizia intensiva (torri o edifici in linea) e sulla base delle precedenti considerazioni in ordine alle spese da sostenersi e all’utile atteso si ritiene che la valutazione debba essere ridotta del 50% e si attesti quindi sui 357 €. In tale valore s’intende ricompresa anche la potenzialità edificatoria relativa all’edilizia convenzionata prevista in aggiunta alla normale *Superficie Utile* costruibile atteso lo scarso interesse che la stessa oggi suscita sul mercato.

Il più probabile valore dell’immobile viene così determinato:

Tabella 1: determinazione del valore.

Descrizione	Superficie utile realizzabile in mq*	Valore unitario	Valore totale
Sub-comparto G. Mappale 546	21.462,00	€ 357,00	€ 7.661.934,00
TOTALE			€ 7.661.934,00
TOTALE ARROTONDATO			€ 7.660.000,00
* compresa nella valutazione la superficie aggiuntiva di 4,501 mq per edilizia convenzionata.			

⁵ La compravendita è avvenuta tra la Cooperativa Muratori Reggiolo Società Cooperativa e Gli Olmi srl in liquidazione con atto a ministero Gianluigi Martini del 22/12/2015 rep. 131343

La valutazione per il comparto:

- Presuppone che oneri di qualsivoglia natura inerenti eventuali lavori di completamento delle urbanizzazioni esterne al comparto o accessori rimangano a completo carico della società venditrice (C.C.F.S.) mentre rimarranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti da urbanizzazioni e opere intracomparto.
- Verrà venuto libero da ipoteche e vincoli pregiudizievoli.

11. DEFINIZIONI

Nel presente documento si fa riferimento alle seguenti definizioni.

Valore di mercato della piena proprietà: il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. 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 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. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 236 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, punto 1.

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 come sopra definito, non utilizzabile direttamente nella determinazione del valore dei beni sottoposti a vendita forzata, viene utilizzato come base per la successiva determinazione del valore base d'asta in condizioni di vendita forzata.

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 catastale: per quanto attiene agli immobili è una superficie fittizia, determinata secondo i parametri di cui al dpr del 23 Marzo 1998 n° 138. Quando si riferisce ad una particella catastale è divisa in ettari (ha – 10.000 mq), are (1.000 mq) e centiare (1 mq) e rappresenta la superficie della particella o delle particelle catastali così come risultante dalla visura catastale senza che queste debbano necessariamente e perfettamente coincidere con le superfici reali.

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 super 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.

12. DISCLAIMER

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- Questa relazione è stata preparata esercitando il proprio giudizio professionale sulla base delle conoscenze disponibili, utilizzando personale di adeguata competenza, prestando la massima cura e l'attenzione possibili.
- Le stime, i costi, le raccomandazioni e le opinioni presentate in questa relazione sono fornite sulla base dell'esperienza e di un giudizio professionale e non costituiscono garanzie e/o certificazioni.
- L'attività valutativa è stata condotta, sia dal punto di vista dei criteri estimativi, sia che delle metodologie operative, nel rispetto delle indicazioni normative vigenti e secondo le migliori prassi peritali a livello italiano ed internazionale.
- L'esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- L'esperto ha ispezionato personalmente e/o con propri collaboratori di fiducia gli immobili oggetto di stima.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- I valori espressi nella relazione sono sempre al netto delle imposte/tasse.
- Nonostante le metodologie di calcolo il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.
- Eventuali quantificazioni relative a spese di sanatoria sono da ritenersi meramente indicative e stimate sulla scorta delle indicazioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte senza considerare la presenza dei gravami ipotecari eventualmente presenti.
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.



13. ALLEGATI⁶

1. Visure catastali storiche
2. Estratto di mappa catastale
3. Atto di provenienza del bene
4. Estratto di normativa RUE-PSC
5. Ispezioni ipotecarie
6. Tavole di progetto e relazione

Reggio Emilia, 08/05/2017

Il presente documento è stato firmato digitalmente⁷ da
Geom. Massimiliano Masia

⁶ La versione *pdf* del documento ALLEGATI è navigabile nelle varie sezioni utilizzando la funzione *segnalibro*.

⁷ Per l'eventuale verifica della firma digitale occorre un apposito *software di verifica*. Si rimanda alla pagina <http://www.agid.gov.it/identita-digitali/firme-elettroniche/software-verifica> per ulteriori informazioni in merito.