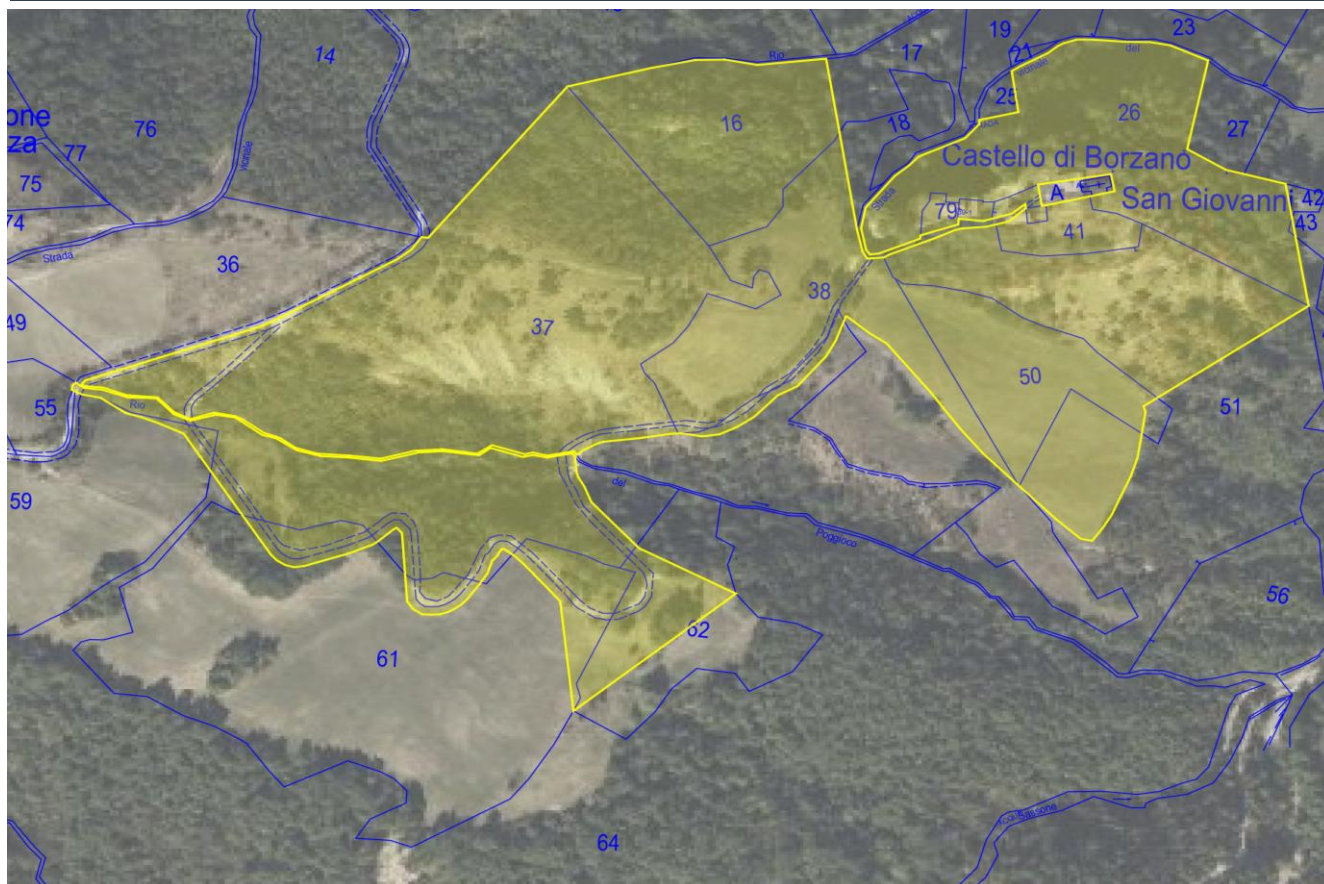


**SGT ASSOCIATI**

Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro

RELAZIONE ESTIMATIVA**COMUNE DI ALBINEA**Sede: **42020 Albinea (RE) - Piazza Enrico Cavicchioni, 8**C.F.: **00441130358**Possesso: **Interessato all'acquisizione**P.IVA: **00441130358****ALBINEA (RE)****-****CASTELLO DI BORZANO E CIRCOSTANTI TERRENI****Determinazione del più probabile valore di mercato del complesso****NOVEMBRE 2025**

SGT Associati - 42124 Reggio Emilia via Meuccio Ruini n.10

Telefono: 0522 506212 E-mail: info@essegiti.com Pec: sgtassociati@pec.it

C.F. e Partita IVA: 02033060357

Scopo della valutazione	Determinazione del valore di mercato della proprietà		
Epoca di riferimento valutazione	Novembre	2025	
Data ultimazione valutazione	Novembre	2025	
Indirizzo	42020 ALBINEA (RE) - via Franchetti		
Descrizione	Resti del complesso denominato "Castello di Borzano" e parte dei circostanti terreni ricompresi nelle disponibilità della proprietà della fortificazione.		
Consistenza della proprietà EDIFICATA	879,01 mq di	Superficie Ragguagliata	
Consistenza dei TERRENI	112.285,00 mq di	Superficie Territoriale	

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEL COMPENDIO AL	14/11/2025	€ 392.620,00
--	------------	--------------

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELLA PORZIONE EDIFICATA DEL COMPENDIO	€ 295.020,00
--	--------------

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELLA PORZIONE A TERRENI DEL COMPENDIO	€ 97.600,00
--	-------------

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEI TERRENI RICOMPRESI NEL CORPO FONDARIO NORD	€ 77.100,00
--	-------------

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEI TERRENI RICOMPRESI NEL CORPO FONDARIO SUD	€ 20.500,00
---	-------------

Note: nelle consistenze, numero e condizioni alla data indicata

TITOLARITA'	CODICE FISCALE	DIRITTO	QUOTA POSSESSO
COLLINI Adriano nato a QUATTRO CASTELLA (RE) il 14/05/1940	CLLDRN40E14H122I	Proprieta'	9/180
COLLINI Lorenzo nato a REGGIO NELL'EMILIA (RE) il 01/02/1946	CLLLNZ46B01H223I	Proprieta'	9/180
MUNARINI Fabrizio nato a QUATTRO CASTELLA (RE) il 04/02/1953	MNRFRZ53B04H122M	Proprieta'	9/180
MUNARINI Giuliana nata a REGGIO NELL'EMILIA (RE) il 27/09/1966	MNRGLN66P67H223A	Proprieta'	1/5
MUNARINI Giuseppina nata a QUATTRO CASTELLA (RE) il 29/03/1936	MNRGPP36C69H122S	Proprieta'	9/90
MUNARINI Lorena nata a REGGIO NELL'EMILIA (RE) il 27/09/1961	MNRLRN61P67H223E	Proprieta'	1/5
MUNARINI Marzia nata a BAISO (RE) il 30/04/1957	MNRMRZ57D70A586Z	Proprieta'	1/5
MUNARINI Sara nata a QUATTRO CASTELLA (RE) il 08/08/1959	MNRSRA59M48H122M	Proprieta'	9/180
MUNARINI Silvana nata a QUATTRO CASTELLA (RE) il 20/08/1927	MNRSVN27M60H122B	Proprieta'	9/90

ALBINEA (RE) - CASTELLO DI BORZANO E CIRCONSTANTI TERRENI									
PORZIONE EDIFICATA									
Destinazione	Tipologia	Piano	S	F	M	S	Porzione in Acquisizione	Modalità Acquisizione	Valutazione
RESIDENZIALE	EX STALLA E FIENILE	S1-T-1	-	42	79	1	-	Intero	€ 218.000,00
RESIDENZIALE	EX ABITAZIONE RURALE	S1-T-1	-	42	79	2	-	Intero	
TERRENO	AREA PERTINENZIALE E SEDIME EDIFICI	T	-	42	79	3	-	Intero	
TERRENO	AREA PERTINENZIALE	T	-	42	26	-	-	Intero	€ 77.020,00
TERRENO	AREA PERTINENZIALE	T	-	42	41	-	-	Intero	
TERRENO	AREA PERTINENZIALE	T	-	42	43	-	-	Intero	
Valutazione complessiva della porzione edificata									€ 295.020,00

ALBINEA		(RE)	-	CASTELLO DI BORZANO E CIRCOSTANTI TERRENI					
CORPO FONDARIO NORD									
Destinazione	Tipologia	Piano	S	F	M	S	Porzione in Acquisizione	Vocazione	Valutazione
TERRENO	LOTTO AGRICOLO	T	-	42	37	-	37/a	Coltivabile	€ 11.100,00
TERRENO	LOTTO AGRICOLO	T	-	42	38	-	38/a	Coltivabile	
Valutazione PORZIONE A - COLTIVABILE									€ 11.100,00
Destinazione	Tipologia	Piano	S	F	M	S	Porzione in Acquisizione	Vocazione	Valutazione
TERRENO	LOTTO AGRICOLO	T	-	42	37	-	37/a	Coltivabile	€ 19.300,00
TERRENO	LOTTO AGRICOLO	T	-	42	38	-	38/a	Coltivabile	
TERRENO	LOTTO AGRICOLO	T	-	42	50	-	50/a	Coltivabile	
TERRENO	LOTTO AGRICOLO	T	-	42	51	-	51/a	Coltivabile	
Valutazione PORZIONE B - COLTIVABILE									€ 19.300,00
Destinazione	Tipologia	Piano	S	F	M	S	Porzione in Acquisizione	Vocazione	Valutazione
TERRENO	BOSCO	T	-	42	16	-	16	Area Boscata	€ 46.700,00
TERRENO	BOSCO	T	-	42	37	-	37/a	Area Boscata	
TERRENO	BOSCO	T	-	42	38	-	38/a	Area Boscata	
TERRENO	BOSCO	T	-	42	50	-	50/a	Area Boscata	
TERRENO	BOSCO	T	-	42	51	-	51/a	Area Boscata	
							51/b	Area Boscata	
Valutazione PORZIONE C - AREA BOSCATI									€ 46.700,00
Valutazione CORPO FONDARIO NORD									€ 77.100,00

CORPO FONDARIO SUD									
Destinazione	Tipologia	Piano	S	F	M	S	Porzione in Acquisizione	Vocazione	Valutazione
TERRENO	LOTTO AGRICOLO	T	-	42	59	-	59/a	Coltivabile	€ 5.400,00
TERRENO	LOTTO AGRICOLO	T	-	42	61	-	61/a	Coltivabile	
							61/b	Coltivabile	
TERRENO	LOTTO AGRICOLO	T	-	42	62	-	62/a	Coltivabile	
TERRENO	LOTTO AGRICOLO	T	-	42	64	-	64/a	Coltivabile	
Valutazione PORZIONE D - COLTIVABILE									€ 5.400,00

Destinazione	Tipologia	Piano	S	F	M	S	Porzione in Acquisizione	Vocazione	Valutazione
TERRENO	BOSCO	T	-	42	59	-	59/a	Area Boscata	€ 15.100,00
TERRENO	BOSCO	T	-	42	61	-	61/a	Area Boscata	
							61/b	Area Boscata	
							61/c	Area Boscata	
TERRENO	BOSCO	T	-	42	62	-	62/a	Area Boscata	
TERRENO	BOSCO	T	-	42	64	-	64/a	Area Boscata	
Valutazione PORZIONE E - AREA BOSCATI									€ 15.100,00
Valutazione CORPO FONDARIO SUD									€ 20.500,00

Valutatore	RIZZI Geom. ALESSANDRO
Indirizzo	42124 Reggio nell'Emilia (RE) - Via Meuccio Ruini n.10
C.F.	RZZLSN67D18L826G
Albo Geometri	Reggio nell'Emilia
Numero Iscrizione	1668
Posta Elettronica	alessandro@essegiti.com
Posta Elettronica Certificata	alessandro.rizzi@geopec.it

PREMESSA

Facendo seguito all'incarico affidatomi dal COMUNE di ALBINEA con sede in Albinea Piazza Enrico Cavicchioni n. 8, C.F. e P.IVA 00441130358, in qualità di interessato all'acquisizione della proprietaria del complesso fortificato del Castello di Borzano oltre ai circostanti terreni ricompresi nel compendio, il sottoscritto Geometra Rizzi Alessandro libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n°1668, con domicilio professionale presso lo studio tecnico "SGT ASSOCIATI Piccinini S. Gianferrari G. Rizzi A." in Reggio nell'Emilia via Meuccio Ruini n°10, tel. 0522506212, E-mail: alessandro@essegiti.com, PEC: alessandro.rizzi@geopec.it, C.F.: RZZLSN67D18L826G, in qualità di esperto indipendente, ha proceduto alla redazione della presente perizia volta alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna delle porzioni immobiliari di seguito identificate:

ALBINEA (RE) - CASTELLO DI BORZANO E CIRCOSTANTI TERRENI

DICHIARAZIONE DI INDIPENDENZA

Con riferimento all'operazione consistente nella determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna del cespite immobiliare di seguito indicato:

ALBINEA (RE) - CASTELLO DI BORZANO E CIRCOSTANTI TERRENI

il sottoscritto Geometra Rizzi Alessandro, incaricato di rendere la propria imparziale perizia ai fini della valutazione suddetta, attesta:

- la propria obbiettività e indipendenza rispetto agli eventuali soggetti interessati alla valutazione del compendio in oggetto;
- di non utilizzare ne' fare affidamento su conclusioni non fondate, basate su qualunque tipo di pregiudizio, ne' presentare conclusioni atte ad alterare il valore della stessa;
- di non essere condizionato o influenzato e di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere alcun interesse nel compendio;
- di non essere persona collegata alla Committenza;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva;
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione.

PRECISAZIONI DOCUMENTALI

I dati tecnici alla base della valutazione che, alla data della presente, verificati, congruenti e aggiornati, sinteticamente, in linea generale, contemplano e risultano forniti:

COMMITTENTE	COMPETENTI UFFICI	VALUTATORE
Atti di provenienza	Documentazione Catastale	Informazioni di mercato
Contratti di locazioni	Documentazione Urbanistica	Conformità
Bandi	IMU- Valori aree edificabili	Criteri estimativi
Convenzioni	OMI- Valori medi di mercato	Analisi del segmento immobiliare
Planimetrie	VAM- Valori agricoli medi	Immagini e informazioni reperite in sede di sopralluogo
Progetti di sviluppo	Pubblicità immobiliare Comparabili	

ASSUNZIONI

- che a seguito del sopralluogo effettuato, ha potuto verificare il contesto, lo stato dei luoghi nel quale risulta inserito il compendio oggetto della presente e le tipologie edilizie prevalenti in zona;
- che al fine di valutare le attuali richieste del mercato locale, per immobili comparabili a quelli in oggetto, ha conferito con operatori specializzati del settore immobiliare e della zona interessata;
- che sono stati ricercati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio atti di compravendita relativi a beni immobili assimilabili a quelli in valutazione;
- che sono stati reperiti i necessari documenti catastali dall'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio relativi al compendio in oggetto;
- che sono stati reperiti i necessari documenti urbanistici dai preposti Uffici Comunali relativi al compendio in oggetto;
- che sono stati verificati graficamente i dati progettuali forniti dalla Committenza relativi al compendio in oggetto;
- che il sottoscritto è stato formalmente esonerato dal porre in essere le verifiche relative alla conformità delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione estimativa;
- che sono state eseguite le operazioni di estimo ritenute più opportune ed utili, (MCA Market Comparision Approach, capitalizzazione dei redditi, punti di merito) ai fini della valutazione richiesta;

MANDATO

Il mandato affidato al sottoscritto consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto riscontrato alla data del sopralluogo e alla data della presente, attribuibile alle porzioni immobiliari costituenti il compendio.

CRITERIO 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. 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 (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 sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, 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, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76. 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.

PROCEDIMENTO:

VALUTAZIONE EDIFICATO

STIMA PER PUNTI DI MERITO

PROCEDIMENTO:

VALUTAZIONE TERRENI AGRICOLI

STIMA PER PUNTI DI MERITO

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche del compendio e dell'impossibilità di trovare immobili con caratteristiche analoghe da porre a comparazione, ha optato per l'utilizzo del criterio di valutazione definito a Punti di Merito, ovvero l'applicazione di un metodo di stima per comparazione multi-parametrica del prezzo di immobili di riferimento corretto con dei coefficienti (punti di merito) relativi ad ogni parametro. La formalizzazione più conosciuta ed applicata nella pratica professionale è quella secondo il "metodo moltiplicativo" con:

$$V = P \cdot K_1 \cdot S$$

Dove:

V = valore dell'immobile da stimare (€)

P = prezzo massimo o medio unitario individuato nel mercato di riferimento €/mq di superficie commerciale;

K_i = coefficiente numerico determinato per ogni parametro di stima dato dal rapporto tra il punteggio assegnato all'immobile da valutare e il punteggio base 100 assegnato al prezzo unitario (K₁ · K₂ · K₃ · ... · K_n);

S = superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima mq.

In altri termini il valore di mercato è pari al prodotto tra il prezzo unitario corretto con un punteggio e la consistenza dell'immobile da stimare. I prezzi presi a riferimento derivano da fonti indirette ufficiali ovvero quotazioni e banche dati.

LOCALIZZAZIONE

Regione

Emilia-Romagna

Provincia

Reggio nell'Emilia

Comune

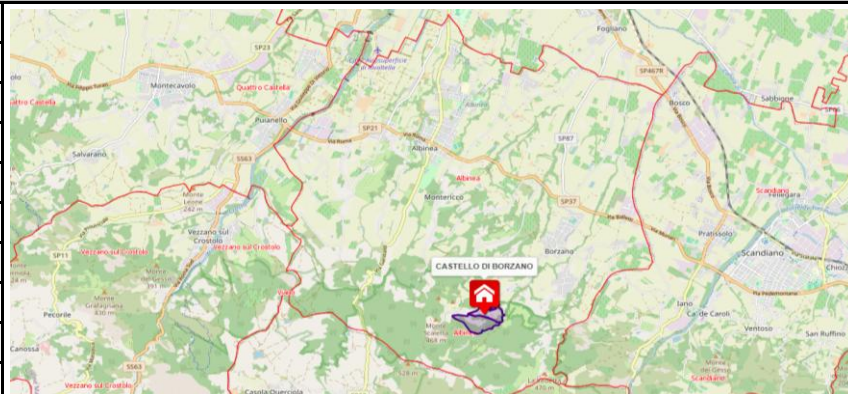
Albinea

Posizione

Frazione Borzano

Indirizzo

via Franchetti



COMPENDIO EDIFICATO

Corpo di Fabbrica

A - Principale

Tipologia

Abitazione

Uso

Ex rurale

Stato di conservazione

Scarso

Prospicenza

Strada vicinale

Accessibilità

Scarsa

Corpo di Fabbrica

B - Accessorio

Tipologia

Ex stalla-fienile

Uso

Ex rurale

Stato di conservazione

Pessimo

Prospicenza

Strada vicinale

Accessibilità

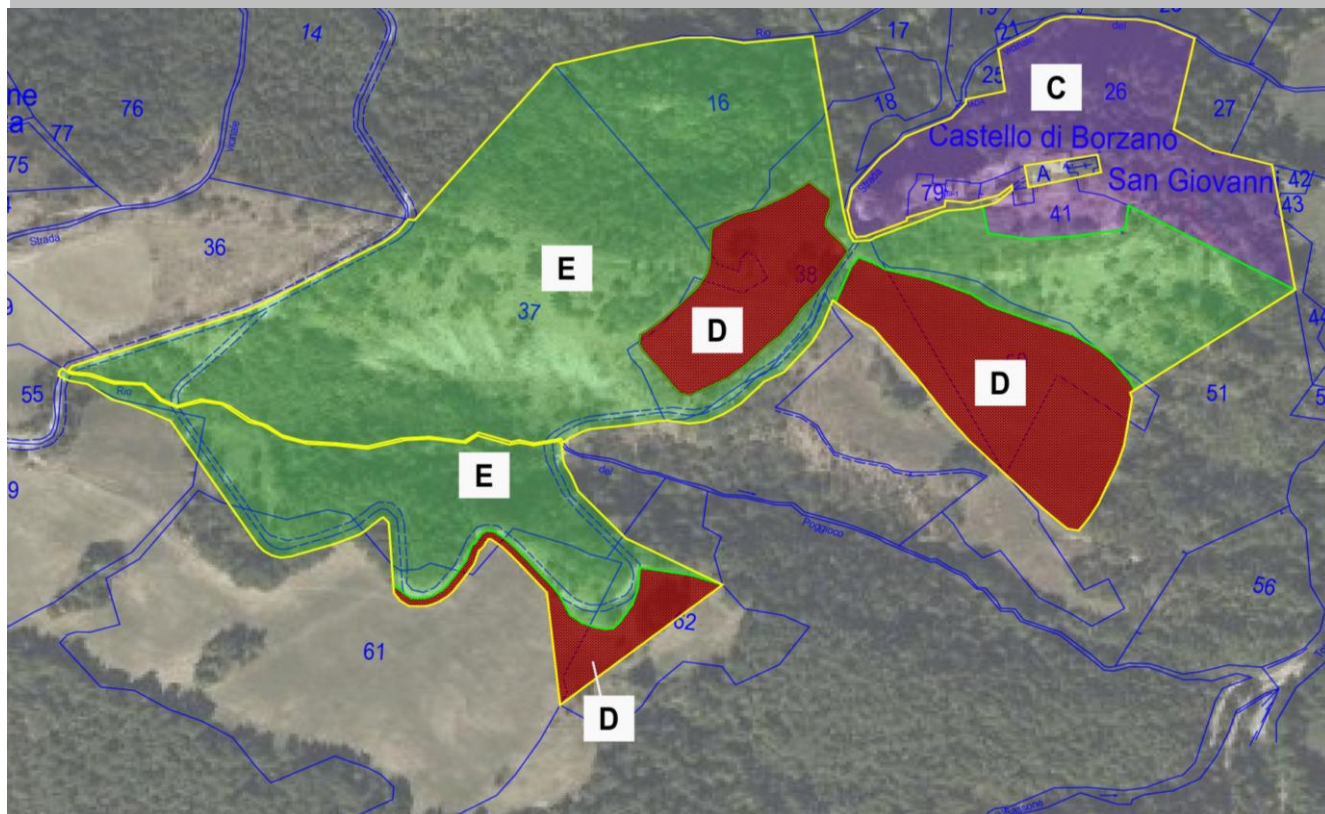
Scarsa



DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA

Gli edifici che costituiscono la porzione edificata del compendio rappresentano parte dei resti del complesso denominato "Castello di Borzano" ove le strutture dell'insediamento fortificato sono state riattate alla funzione agricola ricavando nei due corpi di fabbrica presenti abitazione e stalla-fienile, quest'ultimo presenta anche le condizioni manutentive peggiori dovute al collasso parziale della copertura e alla presenza di importanti fessurazioni nei paramenti murari. Le consistenze superficiali successivamente indicate per i subalterni oggetto della presente, derivano dalle informazioni metriche desunte dalle planimetrie catastali fornite, **segnalando che per la porzione stalla-fienile non è stata rappresentata la cantina che risulta estesa per circa 82,0 mq.**

AREE SCOPERTE



Tipologia	Tipologia	Tipologia
C - Aree di pertinenza agli edifici	D - Porzioni coltivate/coltivabili	E - Porzioni boscate

DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA

Completano pertanto il compendio in valutazione le aree che il sottoscritto definisce scoperte, che colloca in due distinti corpi fondiari, NORD e SUD, originati dall'attraversamento della proprietà dal torrente Lodola e che suddivide in tre tipologie a seconda delle loro caratteristiche, ovvero:

C - Aree di pertinenza agli edifici

Aree posizionate a ridosso della porzione edificata del compendio (ex corte interna del castello) o che risultano ospitare resti delle mura di cortina, della torre di guardia e le tracce dell'insediamento medievale;

D - Porzioni coltivate/coltivabili

Aree che per conformazione planimetrica, discontinuità e copertura vegetale, consentono la conduzione agricola presenti in tre distinte zone della proprietà due nel corpo fondiario Nord e una in quello Sud;

E - Porzioni boscate

Aree ricoperte da vegetazione o comunque prive, per conformazione planimetrica e discontinuità, della possibilità di conduzione agricola;

Le consistenze superficiali successivamente indicate per i mappali oggetto della presente, derivano dalle informazioni metriche desunte dalle cartografie catastali, mentre, la determinazione delle superfici delle aree per vocazione (coltivate/coltivabili e boscate) è stata desunta dalla sovrapposizione delle medesime cartografie con i comuni servizi di immagini satellitari.

Dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale Agenzia delle Entrate – Territorio è emerso che i mappali e i subalterni sopra riportati risultano originati dalle pratiche di accatastamento di seguito indicate e corrispondenti alle ultime variazioni catastali disponibili, risultando accertata la rispondenza dei dati censuari e della proprietà:

Provincia

Reggio nell'Emilia

Comune

ALBINEA

CATASTO DEI FABBRICATI

Protocollo	Data	Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Tipo Documento
RE0028882	28/02/2005	-	42	79	- - - 1 2 3 -	Costituzione

CATASTO DEI TERRENI

Protocollo	Data	Sezione	Foglio	Mappale	Tipo Documento
-	14/06/1980	-	42	16 26 37 38 41 43 50 51 52 56 58 59 61 62 64 -	Impianto meccanografico

Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e dalle risultanze delle indagini effettuate presso gli archivi comunali è emerso che le porzioni immobiliari in oggetto ricadono in unico ambito urbanistico, si riporta pertanto a seguire quanto riscontrato, rimandando per quanto non espressamente riportato nella presente, alla documentazione relativa alla pianificazione territoriale presente sul sito del comune ricordando che quest'ultimo, risulta in una fase transitoria originata dal passaggio alla nuova normativa urbanistica prevista con la Legge Regionale n. 24/2017, in attesa dell'assunzione/adozione dei nuovi strumenti di governo del territorio:

Provincia

Reggio nell'Emilia

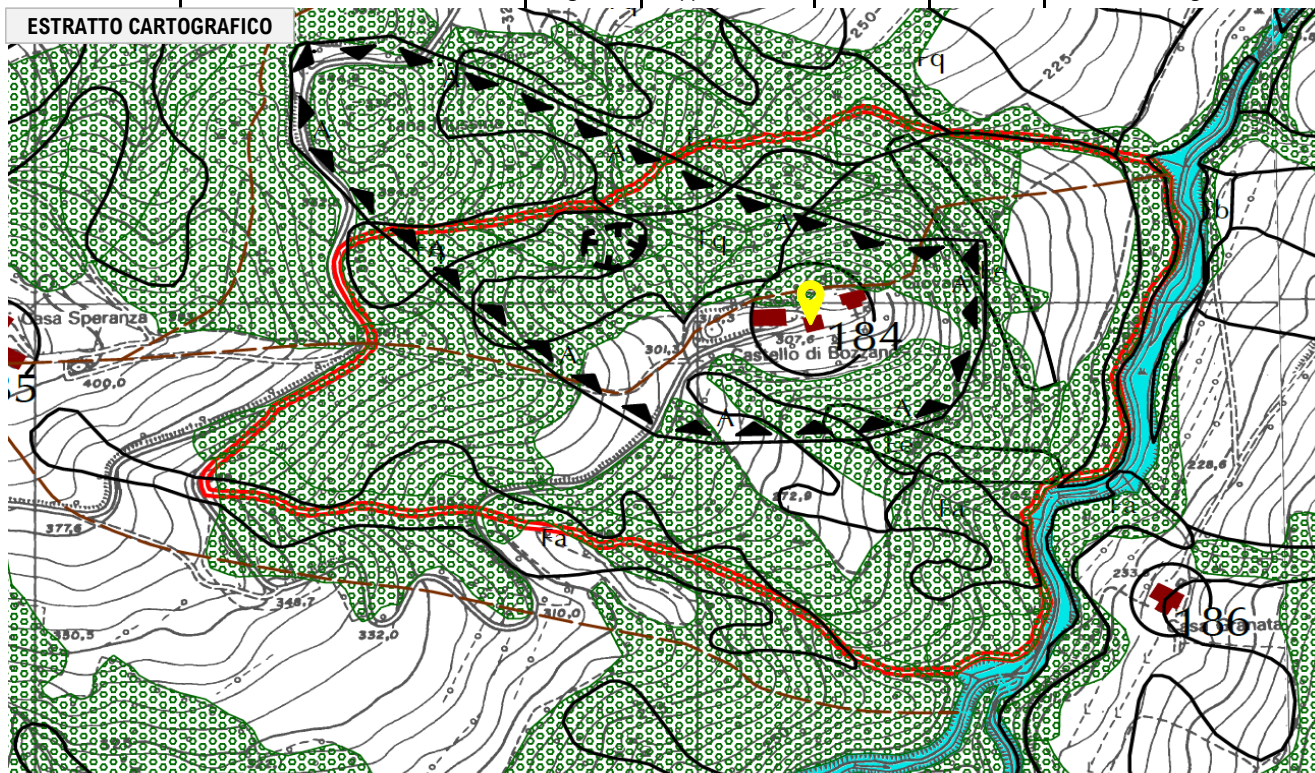
Comune

ALBINEA

DISCIPLINA URBANISTICA GENERALE

Tipo Piano	Descrizione	Stato	Fase Piano	Numero e Data Atto		Tipo Atto
PRG	PIANO REGOLATORE GENERALE	Vigente	Approvazione	39/2020	30/07/2020	Delibera Consiglio Comunale

ESTRATTO CARTOGRAFICO



ID Documento	Oggetto	
111 AL V9 U003 D 0	Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale	
Codice Riferimento	Descrizione	
E.3	Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A	
Riferimento normativo		
Titolo	Capo	Articolo
I Disposizioni generali	V Disciplina delle trasformazioni edilizie	21 Restauro scientifico
I Disposizioni generali	V Disciplina delle trasformazioni edilizie	22 Restauro e risanamento conservativo
II Disciplina utilizzazione del suolo	II Vincoli e tutele	45 Sistema Forestale e Boschivo
II Disciplina utilizzazione del suolo	II Vincoli e tutele	49 Strutture insediative territoriali storiche non urbane
II Disciplina utilizzazione del suolo	V Zone a prevalente destinazione agricola	74 Zone agricole di media collina soggette a tutela agronaturalistica

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del compendio oggetto della presente il sottoscritto riporta di seguito i fattori che hanno determinato la valutazione attraverso l'analisi urbanistica e commerciale che nel particolare ha evidenziato:

- che il compendio risulta essere costituito dai resti del complesso denominato "Castello di Borzano" e da parte dei circostanti terreni ricompresi nelle disponibilità dell'attuale proprietà della fortificazione;
- che il compendio risulta ubicato all'interno dell'area oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 lett. c) e d) del D.Lgs.42/2004, e s.m.i. denominata "Borzano - Le Croci" ricompresa nei comuni di Albinea e Viano;
- che il compendio si sviluppa su articolata pianta architettonica (due edifici, ex corte interna del castello, resti delle mura di cortina e torre di guardia) e planimetria complessiva costituita da parte dei circostanti terreni ricompresi nella proprietà estesi pe circa 11 Ha;
- che il compendio presenta porzione edificata in pessimo stato di conservazione e necessita, data la natura di bene tutelato ai sensi degli artt. 2 e 10 del D.Lgs. 42/2004, di interventi di restauro scientifico e risanamento conservativo particolarmente onerosi;
- che il compendio presenta notevole pezzatura commerciale sia nella porzione edificata che, in misura ancora maggiore, in quella relativa ai terreni;

Tenuto conto di quanto sopra riportato, delle caratteristiche del compendio trattandosi di un insediamento storico privo di possibili comparabili, il sottoscritto riporta a seguire i valori immobiliari attribuiti alla zona riscontrabili nelle banche dati:

ANALISI

Le quotazioni medie e/o prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI), un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in Euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

QUOTAZIONE DA BANCHE DATI

VALORI IMMOBILI

Fonte	BANCA DATI OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE			
Anno	2025			
Semestre	1			
Comune	ALBINEA			
Zona OMI	R2/Extraurbana/TERRITORIO RURALE E FRAZIONI MINORI			
Tipologia	Abitazioni di tipo economico			
Stato Conservativo	Normale			
Valori Mercato	Minimo	€ 700,00	Massimo	€ 1.050,00
Valori Locazione	Minimo	€ 2,50	Massimo	€ 3,70
Note	Valore di Mercato espresso in €/mq riferito alla superficie Lorda (L)			
	Valore di Locazione espresso in €/mq riferito alla superficie Lorda (L)			
	Valore di Locazione espresso in Euro/mq per mese			

VALORI TERRENI

Valori Agricoli Medi (VAM) delle regioni agrarie dell'Emilia-Romagna determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR). Si riportano a seguire le qualità colturali catastalmente attribuite ai terreni in oggetto:

Fonte	COMMISSIONE PROVINCIALE DI REGGIO NELL'EMILIA		
Bollettino	56/2025		
Data	07/03/2025		
Comune	ALBINEA	Regione Agraria	3A
Coltura Catastale	Bosco Ceduo*	Valore Medio a Ha	€ 3.600,00
	Bosco Ceduo**	Valore Medio a Ha	€ 5.600,00
	Pasc Cespug	Valore Medio a Ha	non valorizzata
	Prato	Valore Medio a Ha	€ 7.000,00
	Seminativo	Valore Medio a Ha	€ 14.600,00
	Semin Arbor	Valore Medio a Ha	€ 14.600,00
Note	* valore per sito degradato		
	** valore per sito governato		

UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

CATASTO FABBRICATI

ID	Piano	Tipologia	Sez	Fg	Map	Sub	Cat	Clas	Consistenza	Superficie	Rendita
1	RESIDENZIALE	EX STALLA E FIENILE	-	42	79	1	C/2	1	120,0 mq	259,0 mq	€ 365,65
2	RESIDENZIALE	EX ABITAZIONE RURALE	-	42	79	2	A/4	1	10,0 vani	265,0 mq	€ 356,36

UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

CATASTO TERRENI

ID	Destinazione	Tipologia	Sez	F	M	S	Categoria	Cl.	Consistenza	Reddito D.	Reddito A.
3	TERRENO	AREA PERTINENZIALE E SEDIME EDIFICI	-	42	79	3	Ente Urbano	2	1.023,0 mq	-	-
4	TERRENO	AREA PERTINENZIALE	-	42	26	-	Bosco Ceduo	2	17.364,0 mq	€ 13,45	€ 4,48
5	TERRENO	AREA PERTINENZIALE	-	42	41	-	Prato	2	2.002,0 mq	€ 5,17	€ 3,62
6	TERRENO	AREA PERTINENZIALE	-	42	43	-	Seminativo	3	5,0 mq	€ 0,02	€ 0,03
Totali									20.394,0 mq	€ 18,62	€ 8,10

TITOLARITA'

CODICE FISCALE

DIRITTO

QUOTA

COLLINI Adriano nato a QUATTRO CASTELLA (RE) il 14/05/1940	CLLDRN40E14H122I	Proprieta'	9/180
COLLINI Lorenzo nato a REGGIO NELL'EMILIA (RE) il 01/02/1946	CLLLNZ46B01H223I	Proprieta'	9/180
MUNARINI Fabrizio nato a QUATTRO CASTELLA (RE) il 04/02/1953	MNRFRZ53B04H122M	Proprieta'	9/180
MUNARINI Giuliana nata a REGGIO NELL'EMILIA (RE) il 27/09/1966	MNRGLN66P67H223A	Proprieta'	1/5
MUNARINI Giuseppina nata a QUATTRO CASTELLA (RE) il 29/03/1936	MNRGPP36C69H122S	Proprieta'	9/90
MUNARINI Lorena nata a REGGIO NELL'EMILIA (RE) il 27/09/1961	MNRLRN61P67H223E	Proprieta'	1/5
MUNARINI Marzia nata a BAISO (RE) il 30/04/1957	MNRMZR57D70A586Z	Proprieta'	1/5
MUNARINI Sara nata a QUATTRO CASTELLA (RE) il 08/08/1959	MNRSRA59M48H122M	Proprieta'	9/180
MUNARINI Silvana nata a QUATTRO CASTELLA (RE) il 20/08/1927	MNRSVN27M60H122B	Proprieta'	9/90

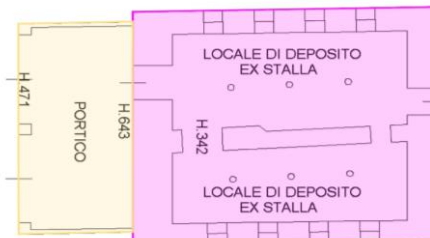
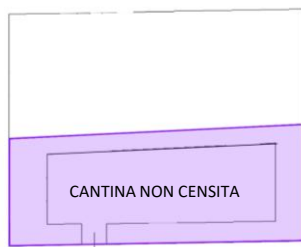
PROVENIENZA

REPERTORIO

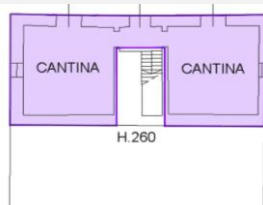
DATA

Successione decuius Munarini Natale	Volume 88888/506379	20/11/2023
-------------------------------------	---------------------	------------

INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE



SUBALTERNO 1 - Piano T-1



SUBALTERNO 2 - Piano S1-T-1



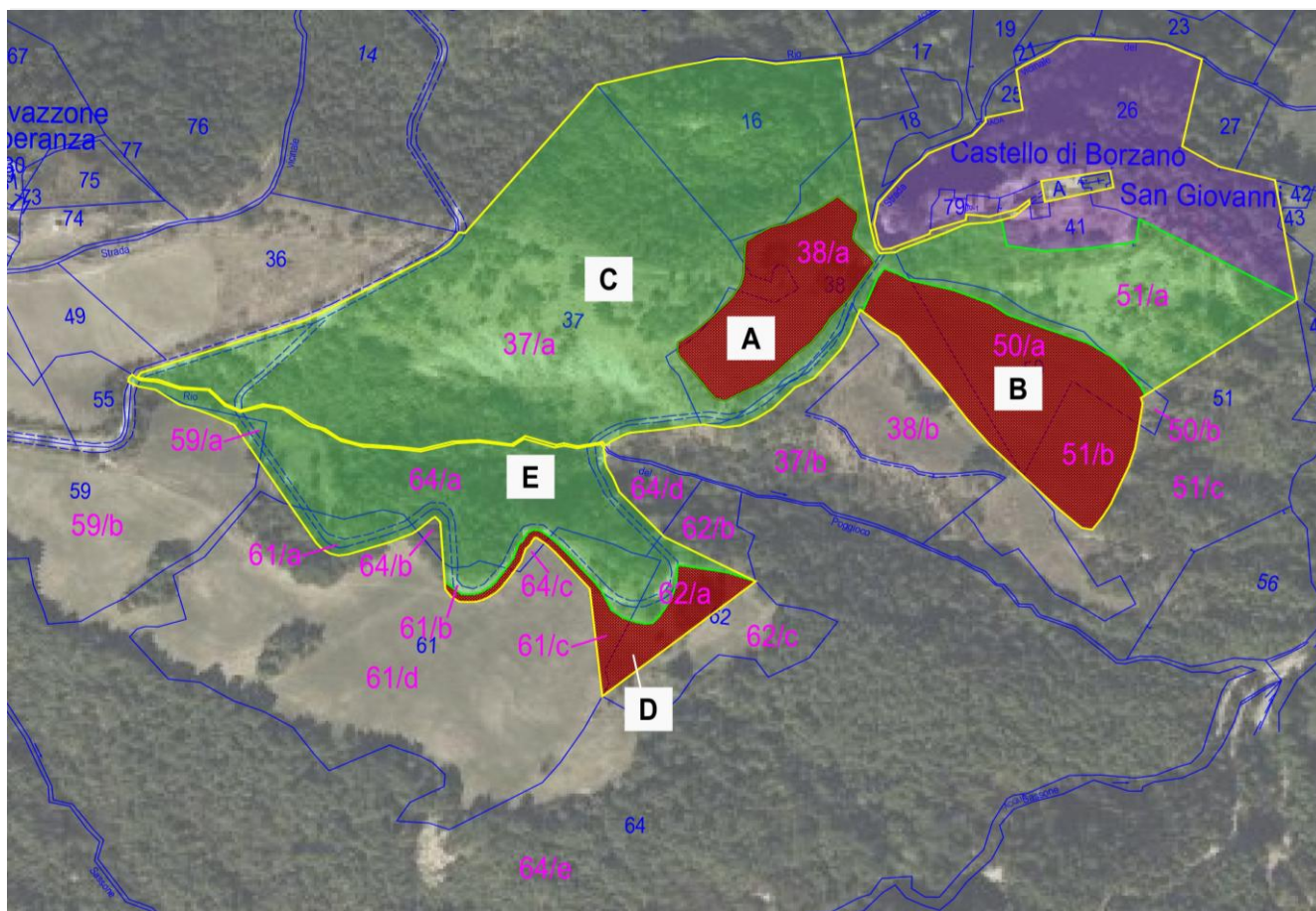
MAPPALE 26, MAPPALE 41, MAPPALE 43, MAPPALE 79 SUBALTERNO 3 - Piano T

VALUTAZIONE ESTIMATIVA				CASTELLO DI BORZANO E CIRCOSTANTI TERRENI				EDIFICATO			
COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO ALLA CATEGORIA CATASTALE											
Le categorie catastali delle unità immobiliari trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI secondo lo schema sotto riportato, poichè queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, si applicano coefficienti correttivi in apprezzamento o deprezzamento ai fini di ricondurli alla corretta categoria, nel caso in oggetto:											
Categoria catastale			Descrizione			Tipologia edilizia OMI			Coefficiente correttivo		
A/4			Abitazioni di tipo popolare			Abitazioni economiche			÷1,05		
PARAMETRI CORRETTIVI AL PREZZO UNITARIO											
VALORE MEDIO DA QUOTAZIONE OMI						Abitazioni di tipo economico			€ 875,00		
VALORE MEDIO DA QUOTAZIONE OMI CORRETTO per TIPOLOGIA						Abitazioni di tipo popolare			€ 833,33		
CARATTERISTICHE CONSIDERATE									Variazione	Aggiustamento	
STATO			coefficiente in deprezzamento valutando lo stato manutentivo del compendio						-25%	-€ 208,33	
LOCALIZZAZIONE			coefficiente in deprezzamento valutando la collocazione del compendio						-20%	-€ 125,00	
VINCOLI			coefficiente in deprezzamento valutando i vincoli a cui risulta assoggettato il compendio						-20%	-€ 100,00	
PREZZO DA QUOTAZIONE OMI RIDETERMINATO (arrotondato)									€ 400,00		
CONCLUSIONI				VALUTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI CHE COMPONGONO IL COMPENDIO							
Il sottoscritto ritiene di attribuire ai beni un valore unitario di riferimento individuato dal confronto con i dati di mercato reperiti tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, del contesto nel quale ricadono, dell’epoca costruttiva e dello stato generale di manutenzione così come di seguito riportato:											
F	M	S	Destinazione	Acronimo	Superficie Desunta (planimetrie)		rM	Superficie Ragguagliata		Prezzo Unitario	Valutazione (arrotondato)
42	79	1	EX STALLA E FIENILE	MAG	mq	338,58	100%	mq	338,58	€ 250,00	€ 85.000,00
				POR	mq	57,61	35%	mq	20,16		€ 5.000,00
				CAN	mq	81,56	20%	mq	16,31		€ 4.000,00
					mq	477,75		mq	375,06	€ 94.000,00	
42	79	2	EX ABITAZIONE RURALE	PRI	mq	233,50	100%	mq	233,50	€ 400,00	€ 93.000,00
				CAN	mq	58,70	20%	mq	11,74		€ 5.000,00
					mq	292,20		mq	245,24	€ 98.000,00	
42	79	3	AREA PERTINENZIALE	AEP	mq	650,00	10%	mq	65,00	€ 400,00	€ 26.000,00
					mq	1.419,95		mq	65,00	€ 218.000,00	
42	26	-	AREA PERTINENZIALE	AEP	mq	17.364,00	1%	mq	173,64	€ 400,00	€ 69.000,00
42	41	-			mq	2.002,00	1%	mq	20,02		€ 8.000,00
42	43	-			mq	5,00	1%	mq	0,05		€ 20,00
					mq	19.371,00		mq	193,71	€ 77.020,00	
VALORI COMPLESSIVI					mq	20.790,95		mq	879,01	€ 295.020,00	

VALUTAZIONE ESTIMATIVA				CASTELLO DI BORZANO E CIRCOSTANTI TERRENI					TERRENI		
UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE								CATASTO TERRENI			
ID	Destinazione	Tipologia	Sez	F	M	S	Categoria	Cl.	Consistenza	Reddito D.	Reddito A.
7	TERRENO	LOTTO RURALE	-	42	16	-	Bosco Ceduo	3	11.008,0 mq	€ 5,69	€ 2,27
8	TERRENO	LOTTO RURALE	-	42	37	-	Pasc Cespug	U	49.351,0 mq	€ 12,74	€ 5,10
9	TERRENO	LOTTO RURALE	-	42	38	AA	Prato	2	18.700,0 mq	€ 48,29	€ 33,80
						AB	Seminativo	4	3.301,0 mq	€ 5,11	€ 11,08
10	TERRENO	LOTTO RURALE	-	42	50	AA	Prato	2	6.400,0 mq	€ 16,53	€ 11,57
						AB	Semin Arbor	4	1.340,0 mq	€ 2,77	€ 5,19
11	TERRENO	LOTTO RURALE	-	42	51	-	Pasc Cespug	U	33.300,0 mq	€ 8,60	€ 3,44
15	TERRENO	LOTTO RURALE	-	42	59	-	Semin Arbor	3	20.975,0 mq	€ 81,25	€ 124,58
16	TERRENO	LOTTO RURALE	-	42	61	-	Semin Arbor	3	37.565,0 mq	€ 145,51	€ 223,11
17	TERRENO	LOTTO RURALE	-	42	62	AA	Prato	2	2.900,0 mq	€ 7,49	€ 5,24
						AB	Pasc Cespug	U	6.908,0 mq	€ 1,78	€ 0,71
18	TERRENO	LOTTO RURALE	-	42	64	AA	Prato	2	3.701,0 mq	€ 9,56	€ 6,69
						AB	Bosco Ceduo	3	140.633,0 mq	€ 72,63	€ 29,05
Totali									336.082,0 mq	€ 417,95	€ 461,83
TITOLARITA'							CODICE FISCALE		DIRITTO		QUOTA
COLLINI Adriano nato a QUATTRO CASTELLA (RE) il 14/05/1940							CLLDRN40E14H122I		Proprieta'		9/180
COLLINI Lorenzo nato a REGGIO NELL'EMILIA (RE) il 01/02/1946							CLLLNZ46B01H223I		Proprieta'		9/180
MUNARINI Fabrizio nato a QUATTRO CASTELLA (RE) il 04/02/1953							MNRFRZ53B04H122M		Proprieta'		9/180
MUNARINI Giuliana nata a REGGIO NELL'EMILIA (RE) il 27/09/1966							MNRGLN66P67H223A		Proprieta'		1/5
MUNARINI Giuseppina nata a QUATTRO CASTELLA (RE) il 29/03/1936							MNRGPP36C69H122S		Proprieta'		9/90
MUNARINI Lorena nata a REGGIO NELL'EMILIA (RE) il 27/09/1961							MNRLRN61P67H223E		Proprieta'		1/5
MUNARINI Marzia nata a BAISO (RE) il 30/04/1957							MNRMRZ57D70A586Z		Proprieta'		1/5
MUNARINI Sara nata a QUATTRO CASTELLA (RE) il 08/08/1959							MNRSRA59M48H122M		Proprieta'		9/180
MUNARINI Silvana nata a QUATTRO CASTELLA (RE) il 20/08/1927							MNRSVN27M60H122B		Proprieta'		9/90
PROVENIENZA							REPERTORIO		DATA		
Successione decuius Munarini Natale							Volume 88888/506379		20/11/2023		
INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE											

Il sottoscritto, mediante sovrapposizione della mappa catastale con servizio di cartografia satellitare, ha ritenuto di individuare le aree destinabili o già destinate a coltivazione e la reale copertura boschiva del sito; sulla scorta pertanto della sottoriportata planimetria si individuano cinque zone:

- A-B-D** Zone coltivate/coltivabili a cui viene assegnato un valore unitario pari a 1,50 €/mq pari a 15.000,00 €/Ha ovvero circa 4.400,00 €/biolca reggiana;
- C-E** Zone boscate a cui viene assegnato un valore unitario pari a 0,70 €/mq pari a 700,00 €/Ha ovvero circa 2.000,00 €/biolca reggiana;



CONCLUSIONI

In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato e tenuto conto delle reali caratteristiche dei terreni in oggetto, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, della destinazione urbanistica, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto indica il più probabile valore di mercato della porzione a terreni del compendio immobiliare in esame, nello stato di fatto e di diritto alla data odierna in:

CONSISTENZE PER VOCAZIONE CORPO FONDARIO NORD								IMPORTI ECONOMICI	
Porzione	ID	F	M	S	Destinazione	Vocazione	Superficie	Prezzo unitario	Valutazione
A		42	37/a	Parte	TERRENO	COLTIVABILE	mq 7.431,00	€ 1,50	€ 11.100,00
		42	38/a	Parte					
B		42	38/a	Parte	TERRENO	COLTIVABILE	mq 12.864,00	€ 1,50	€ 19.300,00
		42	50/a	Parte					
		42	51/b	Parte					
C		42	16	Parte	TERRENO	AREA BOSCATO	mq 66.734,00	€ 0,70	€ 46.700,00
		42	37/a	Parte					
		42	38/a	Parte					
		42	50/a	Parte					
		42	51/a	Parte					
Consistenze e valutazioni complessive delle porzioni							mq 87.029,00		€ 77.100,00

VALUTAZIONE ESTIMATIVA					CASTELLO DI BORZANO E CIRCOSTANTI TERRENI				TERRENI	
CONSISTENZE PER VOCAZIONE CORPO FONDARIO SUD								IMPORTI ECONOMICI		
Porzione	ID	F	M	S	Destinazione	Tipologia	Superficie	Prezzo unitario	Valutazione	
D		42	61/b	Parte	TERRENO	COLTIVABILE	mq 3.625,00	€ 1,50	€ 5.400,00	
		42	61/c	Parte						
		42	62/a	Parte						
		42	64/a	Parte						
E		42	59/a	Parte	TERRENO	AREA BOSCATI	mq 21.631,00	€ 0,70	€ 15.100,00	
		42	61/a	Parte						
		42	61/c	Parte						
		42	62/a	Parte						
		42	64/a	Parte						
Consistenze e valutazioni complessive delle porzioni							mq 25.256,00		€ 20.500,00	
Consistenza e valutazione totale dei terreni							mq 112.285,00		€ 97.600,00	