

**MODULO OFFERTA DI ACQUISTO PER PERSONA FISICA**

**VENDITA COMPETITIVA OFFERTE MIGLIORATIVE**

**Offerta per il Lotto n.83 “Terreni siti in Muggia (TS)”**

**(a mezzo Posta Elettronica Certificata all’indirizzo:**

**lca541.2015reggioemilia@pecliquidazioni.it**

**Coopsette Società Cooperativa in L.C.A.**

**D.M. 30 ottobre 2015 n. 541/2015 in G.U. Serie generale n. 263 dell’11 novembre 2015**

**alla c.a Dott. Giorgio Pellacini**

Il Sottoscritto \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

residente in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

tel. \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

specifica del regime patrimoniale (se coniugato) \_\_\_\_\_

domicilio, se diverso dalla residenza

in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

indirizzo mail o PEC cui potranno essere trasmesse le comunicazioni relative alla gara

\_\_\_\_\_

*( nel caso l’offerente fosse una società di leasing, indicare il nome dell’utilizzatore dell’Immobile)*

La presente società procederà ad un contratto di locazione finanziaria con \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ quale utilizzatrice dell’Immobile.

**presenta offerta d'acquisto MIGLIORATIVA**

rispetto al prezzo base d'asta di euro **80.000,00** (*ottantamila/00*) al netto di IVA e oneri fiscali di legge

**Per il Lotto n.83 "Terreni siti in Muggia (TS)"**

PER L'IMPORTO OFFERTO DI EURO (indicazione prezzo offerto migliorativo) .....,00 in cifre ( ..... ,00) in lettere al netto di IVA e oneri fiscali di legge
---

**dichiara**

1. di conoscere che l'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall' Ing. Valerio Bizzarri;
2. di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente le prescrizioni riportate nell'avviso di gara;
3. di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto dell'Immobile;
4. di aver preso conoscenza e di accettare che l'offerta presentata è comunque vincolante, valida ed irrevocabile per un periodo di 120 (centoventi) giorni successivi a quello dello svolgimento della gara;
5. di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (incluse IVA, imposte, tasse e spese notarili) relativi alla vendita saranno totalmente a carico dell'acquirente, nonché saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri di accatastamento, frazionamento e rilascio del certificato di agibilità dell'Immobile oggetto di compravendita se necessari;
6. di aver preso conoscenza e di accettare la condizione che, in caso di aggiudicazione, la mancata sottoscrizione entro 120 giorni dall'aggiudicazione del contratto di compravendita per fatto dell'aggiudicatario, comporterà la decadenza da ogni diritto e la conseguente perdita della ripetizione del deposito cauzionale infruttifero;
7. di non essere soggetto ad amministrazione di sostegno e di non trovarsi in stato di interdizione giudiziale, legale o di inabilitazione e di non essere incorso nel divieto di concludere contratti con pubbliche amministrazioni;
8. di conoscere che la cessione avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
9. di conoscere che la cessione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
10. di aver preso conoscenza e di accettare che il prezzo è da corrisponderci contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

**Si allega**

- a. fotocopia di documento di identità e del codice fiscale del sottoscrittore della domanda in corso di validità;
- b. ove fosse disponibile, contabile di pagamento tramite bonifico bancario con data valuta beneficiario antecedente alla data del **5 maggio 2022** per l'importo di € .....00 pari al 15% del prezzo offerto quale cauzione.

data \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

**MODULO OFFERTA DI ACQUISTO PER SOCIETA'**

**VENDITA COMPETITIVA OFFERTE MIGLIORATIVE**

**Offerta per il Lotto n.83 "Terreni siti in Muggia (TS)"**

**(a mezzo Posta Elettronica Certificata all'indirizzo:**

**lca541.2015reggioemilia@pecliquidazioni.it**

**Coopsette Società Cooperativa in L.C.A.**

**D.M. 30 ottobre 2015 n. 541/2015 in G.U. Serie generale n. 263 dell'11 novembre 2015**

**alla c.a Dott. Giorgio Pellacini**

Il Sottoscritto \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

codice fiscale \_\_\_\_\_

in qualità di legale rappresentate della società \_\_\_\_\_

con sede legale in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

tel. \_\_\_\_\_ partita i.v.a. \_\_\_\_\_

a) con i poteri conferiti dall'assemblea / c.d.a. del .....che si allega in copia autentica;

b) così come da poteri verificabili dall'allegato certificato camerale del .....

domicilio, se diverso dalla sede legale

in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

indirizzo mail o PEC cui potranno essere trasmesse le comunicazioni relative alla gara

\_\_\_\_\_  
( nel caso l'offerente fosse una società di leasing, indicare il nome dell'utilizzatore dell'Immobile)

La presente società procederà ad un contratto di locazione finanziaria con la società  
\_\_\_\_\_ quale utilizzatrice dell'Immobile.

**presenta offerta d'acquisto MIGLIORATIVA**

rispetto al prezzo base d'asta di euro **80.000,00 (ottantamila/00)** al netto di IVA e oneri fiscali di legge

**Per il Lotto n.83 "Terreni siti in Muggia (TS)"**

PER L'IMPORTO OFFERTO DI EURO (indicazione prezzo offerto migliorativo)

.....,00 in cifre

( ..... ,00) in lettere

al netto di IVA e oneri fiscali di legge

**dichiara**

1. di conoscere che l'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall' Ing. Valerio Bizzarri;
2. di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente le prescrizioni riportate nell'avviso di gara;
3. di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto dell'Immobile;
4. di aver preso conoscenza e di accettare che l'offerta presentata è comunque vincolante, valida ed irrevocabile per un periodo di 120 (centoventi) giorni successivi a quello dello svolgimento della gara;
5. di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (incluse IVA, imposte, tasse e spese notarili) relativi alla vendita saranno totalmente a carico dell'acquirente, nonché saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri di accatastamento, frazionamento e rilascio del certificato di agibilità dell'Immobile oggetto di compravendita se necessari;
6. di aver preso conoscenza e di accettare la condizione che, in caso di aggiudicazione, la mancata sottoscrizione entro 120 giorni dall'aggiudicazione del contratto di compravendita per fatto dell'aggiudicatario, comporterà la decadenza da ogni diritto e la conseguente perdita della ripetizione del deposito cauzionale infruttifero;
7. che l'impresa/Società/Ente che rappresento non si trova in nessuna condizione che comporti il divieto di concludere contratti con pubbliche amministrazioni;
8. di conoscere che la cessione avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
9. di conoscere che la cessione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
10. di aver preso conoscenza e di accettare che il prezzo è da corrisponderci contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

**Si allega**

- a. fotocopia di documento di identità e del codice fiscale del sottoscrittore della domanda in corso di validità;
- b. procura speciale in originale o copia autenticata (solo se occorre e salvo che sia iscritta nel registro delle imprese e risulti dal certificato di cui al successivo punto c);
- c. certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, in carta semplice, di data non anteriore a 3 (tre) mesi da quella prevista per l'esperienza dell'asta, nel caso di impresa/Società soggetta ad iscrizione, ovvero, in caso di soggetto non iscritto nel medesimo registro, copia, non autenticata, dell'atto da cui risulti il conferimento dei poteri di rappresentanza al soggetto sottoscrittore della proposta e la necessaria delibera di attribuzione dei poteri per presentare l'offerta e di partecipare all'eventuale gara in caso di più offerenti.
- d. ove fosse disponibile, contabile di pagamento tramite bonifico bancario con data valuta beneficiario antecedente alla data del **5 maggio 2022** per l'importo di € .....00 pari al 15% del prezzo offerto quale cauzione.

data \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Ing. VALERIO BIZZARRI



# PERIZIA ESTIMATIVA

## VALUTAZIONE DI TERRENO PARZIALMENTE BOSCHIVO CON SOPRASTANTI IMMOBILI IN MUGGIA (TS)

VIA MASSIMO D'ANTONA, 22 – 42018 SAN MARTINO IN RIO (RE)  
ORDINE DEGLI INGEGNERI DI REGGIO EMILIA N. 1652



Firma manoscritta in blu, probabilmente quella dell'ingegnere Valerio Bizzarri.

Ing. VALERIO BIZZARRI

La presente perizia estimativa di valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si fonda sull'analisi della documentazione amministrativa, tecnica e tecnico/commerciale resami disponibile da COOPSETTE SOC. COOP. in L.C.A., con sede in via San Biagio 75, 42024 – Castelnuovo Sotto (RE), C.F. e P.IVA 00125650358 e dalle verifiche ed approfondimenti svolti in proprio.

## **INDICE:**

<b>1</b>	<b>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETÀ</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PROPRIETÀ E PROVENIENZA</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>ANALISI DELLA TITOLARITÀ AMMINISTRATIVA E DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>CONSISTENZA CATASTALE</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>VINCOLI, PESI E GRAVAMI</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>SCOPO E METODOLOGIA DI STIMA</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>GIUDIZIO DI STIMA</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>12</b>

## **ALLEGATI:**

<b>A</b>	<b>VISURE CATASTALI</b>
<b>B</b>	<b>PLANIMETRIA CATASTALE</b>
<b>C</b>	<b>REPORT FOTOGRAFICO</b>
<b>D</b>	<b>ESTRATTO DELL'OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI – PROVINCIA DI TRIESTE – RILEVAZIONE 2020</b>
<b>E</b>	<b>FOGLIO DI CALCOLO</b>

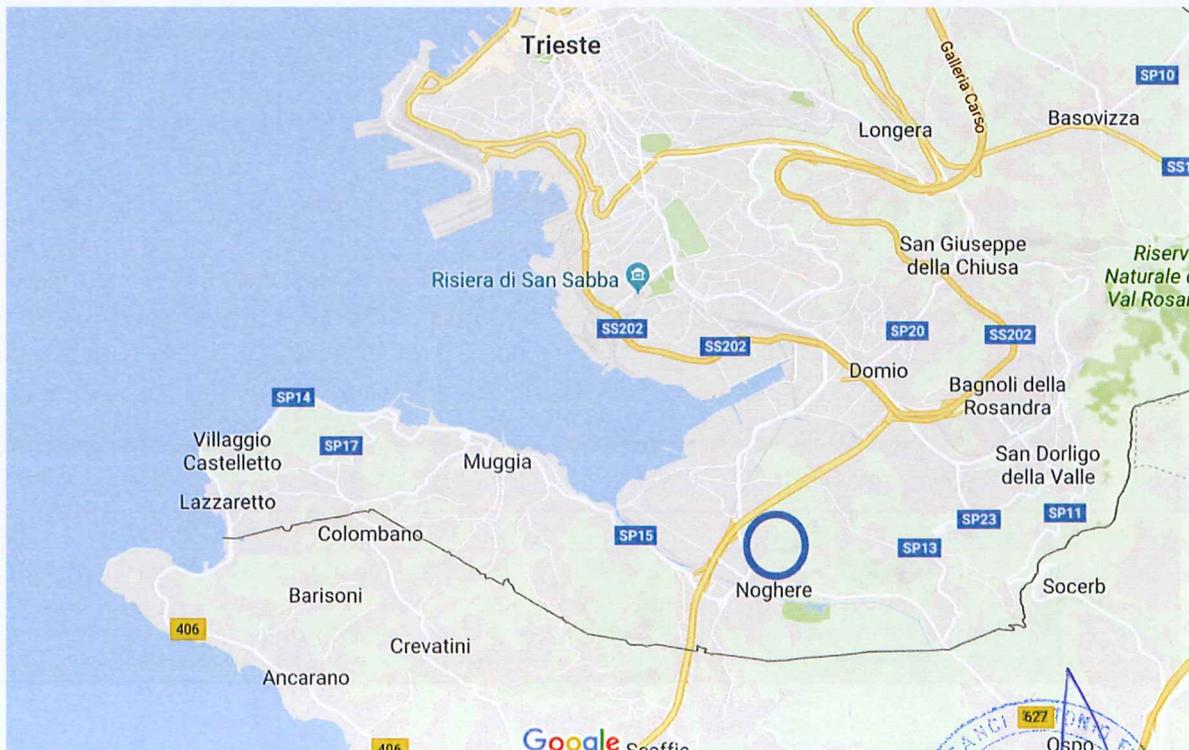
## 1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Le aree ed i ruderi oggetto di valutazione sono ubicati sul fianco occidentale della collina di Monte d'Oro, in Località Noghère, nel quadrante orientale del comune di Muggia (TS).

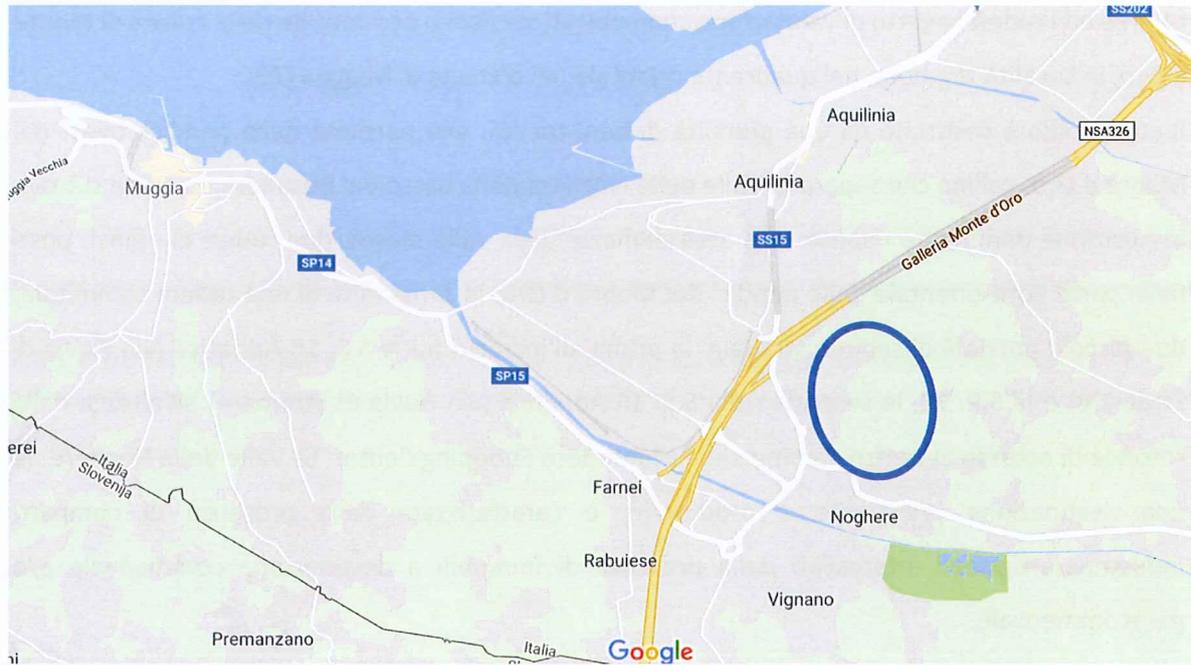
Il compendio è costituito da una pluralità di beni tra cui: una porzione della pendice ovest del Monte d'Oro, collina che separa la Valle delle Noghère dalla bassa Val Rosandra, la quale si trova in posizione dominante rispetto alle aree edificate della valle stessa; due ruderi di edifici, posti nella parte nord-orientale delle pendici del Monte d'Oro, in prossimità di una radura sommitale; due piccole porzioni di sedime stradale, la prima all'incrocio tra la S.S. 16 Adriatica (via Flavia di Stramare) e la S.P. 13, la seconda sulla S.S. 16 Adriatica (via Flavia di Stramare) all'altezza della rotonda di accesso al centro commerciale Montedoro Shopping Center. La Valle delle Noghère ha una destinazione prevalente a produttivo, è caratterizzata dalla presenza di comparti industriali/artigianali intervallati dalla presenza di immobili a destinazione commerciale e/o paracommerciale.

Il lato settentrionale della proprietà oggetto di valutazione confina: con l'abitato di Aquilinia, frazione prettamente residenziale del capoluogo Muggia, e con le canne di ingresso/uscita della galleria di Monte d'Oro, opera ingegneristica facente parte della bretella autostradale Lacotisce-Rabuiese.

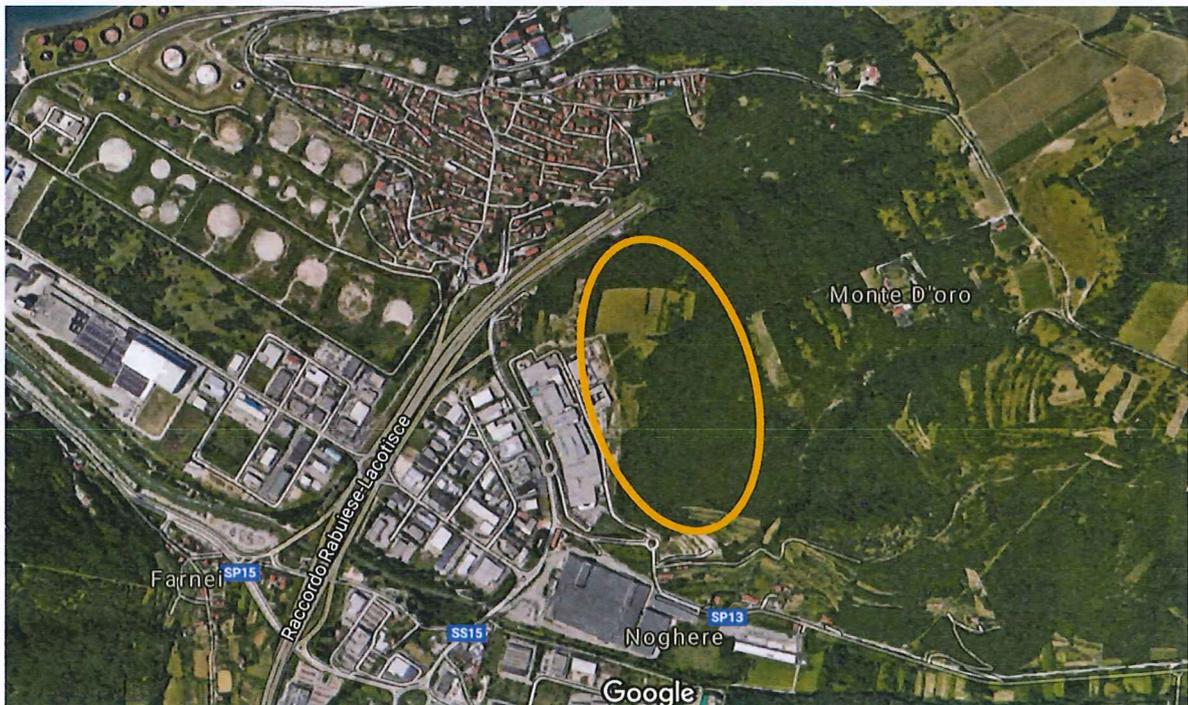
MAPPA A SCALA PROVINCIALE



MAPPA A SCALA LOCALE



FOTOGRAFIA SATELLITARE



A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

## 2 DESCRIZIONE GENERALE DELLA PROPRIETÀ

Il compendio è costituito da: un terreno, porzione residuale di un intervento immobiliare sviluppato dalla proprietà nel corso dei primi anni del duemila, è caratterizzato in gran parte da aree boschive non coltivate ed in minima parte da aree agricole non pianeggianti; una piccola area inghiaia e terrazzata, porzione residuale della base di cantiere dell'intervento immobiliare; due ruderi isolati in stato di abbandono e due porzioni di sedime stradale, oggetto cessione in virtù di un accordo con la Provincia di Trieste.

L'accesso ai terreni è possibile: veicularmente, da un tratturo interpodereale ubicato sul confine meridionale della proprietà, con inizio sulla SP13 in località Noghere e posto nelle immediate vicinanze del nuovo centro della Protezione Civile (realizzato su una porzione di area espropriata a Coopsette Soc. Coop. in l.c.a. dal comune di Muggia); pedonalmente, dallo stesso tratturo o da una moltitudine di sentieri che solcano il fianco occidentale del Monte d'Oro.

L'accesso alla porzione inghiaia è possibile: veicularmente con le stesse modalità sopra esposta, mentre pedonalmente dall'accesso carraio.

L'accesso ai ruderi è possibile solo pedonalmente attraverso la moltitudine di sentieri che solcano il fianco della collina di Monte d'Oro.

La superficie boscata è stata oggetto, a seguito di vincolo convenzionale tra Coopsette ed il comune di Muggia, di un intervento di manutenzione straordinaria per la realizzazione di tagli "rompifuoco" e di percorsi ciclopedonali di cui oggi non restano segni evidenti; sempre in virtù degli impegni convenzionali, derivanti tutti dall'intervento immobiliare denominato "Montedoro Freetime", la porzione settentrionale dell'area, costeggiante il centro commerciale e la struttura ad esso retrostante, è stata oggetto di opere di risagomatura al fine di mitigare gli effetti di dilavamento da precipitazioni.

## 3 PROPRIETÀ E PROVENIENZA

I terreni e gli immobili oggetto di perizia sono pervenuti a Coopsette Società Cooperativa a responsabilità limitata in in forza di atto di compravendita immobiliare a rogito dott. Roberto Commisso, Notaio in Trieste, del 28 ottobre 1994 Rep. 73288/5165, registrato a Trieste in data 16 novembre 1994 al n. 1057 e successivamente intavolato.

Successivamente la società acquirente ha modificato la propria ragione sociale in Coopsette Società Cooperativa (Coopsette Soc. Coop.) giusto atto dott. Bigi Enrico, Notaio in Reggio Emilia, del 22 dicembre 2004 Rep. 90551/21073 (Verbale di assemblea straordinaria), registrato a Reggio



Emilia in data 7 gennaio 2005, iscritto nel Registro Imprese di Reggio Emilia in data 11 gennaio 2005 al n. 653/2005.

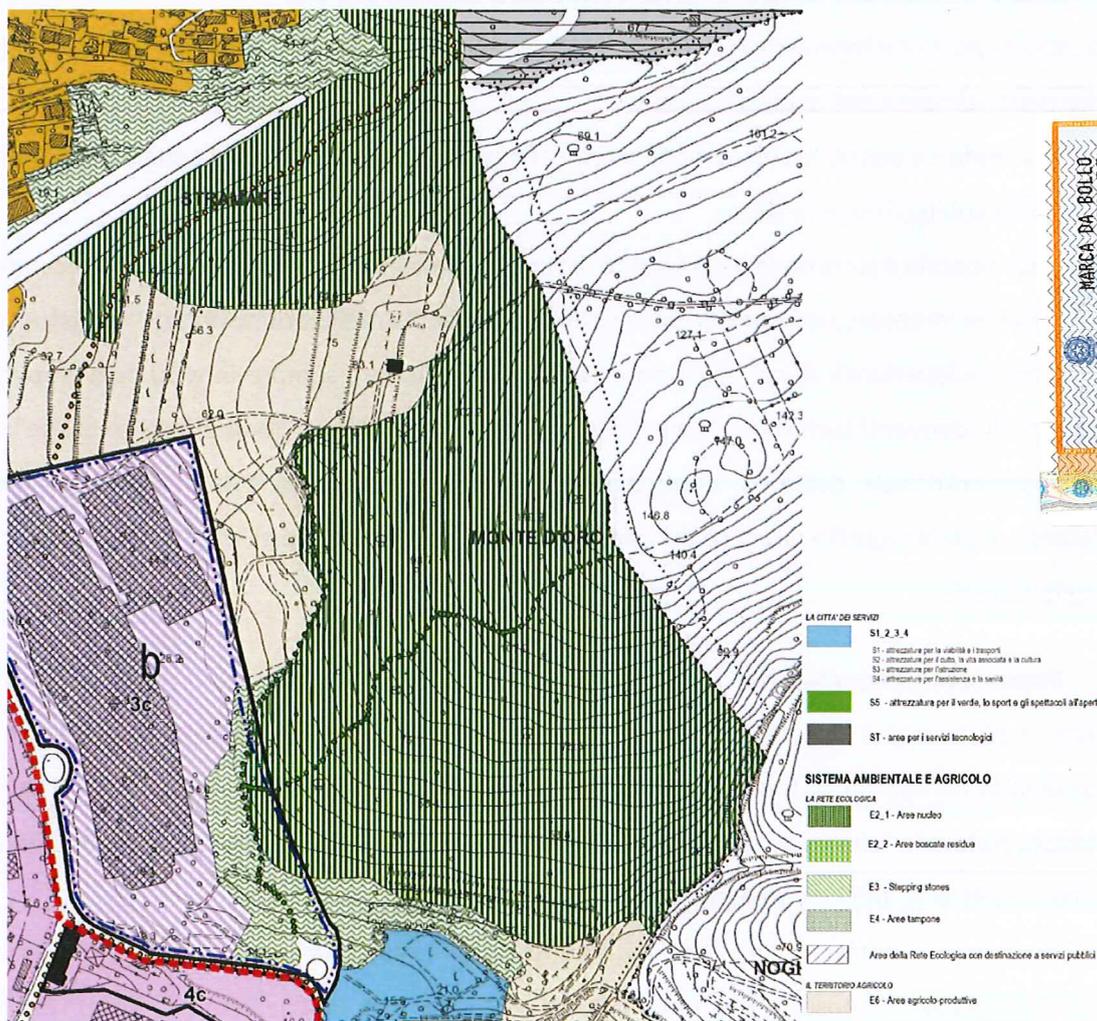
Con D.M. del 30 ottobre 2015, n. 541/2015, iscritto nella G.U. n. 263 del 11 novembre 2015, Coopsette viene posta in Liquidazione Coatta Amministrativa (L.C.A.) ai sensi dell'art. 2545-terdecies Cod. Civ.

#### 4 ANALISI DELLA TITOLARITÀ AMMINISTRATIVA E DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

##### 4.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla documentazione a disposizione si evince che:

- Nel Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) del comune di Muggia, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 29/09/2015 l'area oggetto di perizia è caratterizzata da diverse classificazioni, come si evince dall'estratto della Tavola P02 - Zoning.

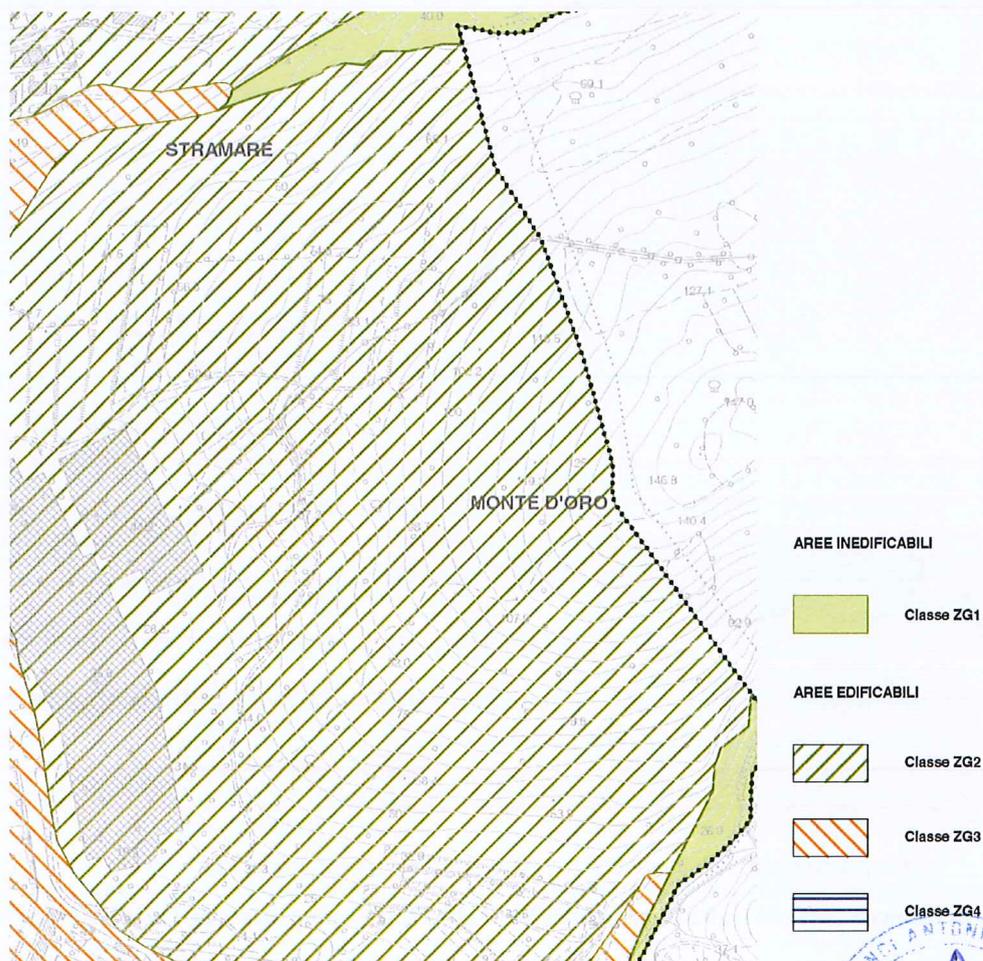


Estratto di P.R.G.C. - Tavola P02 - Zoning

B

Le classificazioni che troviamo sono: *E2\_1 – Aree nucleo;*  
*E4 – Aree tampone;*  
*E6 – Aree agricolo-produttive;*  
*S1.2.3.4 Servizi.*

- Nelle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C. gli articoli di riferimento sono:
  - *Zone E2\_1 – Aree nucleo e E4 – Aree Tampone all'ART.21 – TERRITORIO AGRICOLO – RETE ECOLOGICA;*
  - *Zone E6 – Aree agricolo-produttive all'ART.22 – TERRITORIO AGRICOLO – AREE AGRICOLO-PRODUTTIVE (ZTO E6);*
  - *Zone S all'ART.18 – SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA (ZTO S).*
- Nel Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) del comune di Muggia, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 29/09/2015, alla Tavola 7.4 – Analisi geologica – Carta della zonizzazione geologico-tecnica e dei vincoli il compendio è classificato nelle *Aree edificabili – Classe ZG2* normate all'ART. 32 – NORME GEOLOGICHE delle N.T.A..



Estratto di P.R.G.C. - Tavola 7.4 – Analisi geologica – Carta della zonizzazione geologico-tecnica e dei vincoli



#### 4.2 SITUAZIONE EDILIZIA

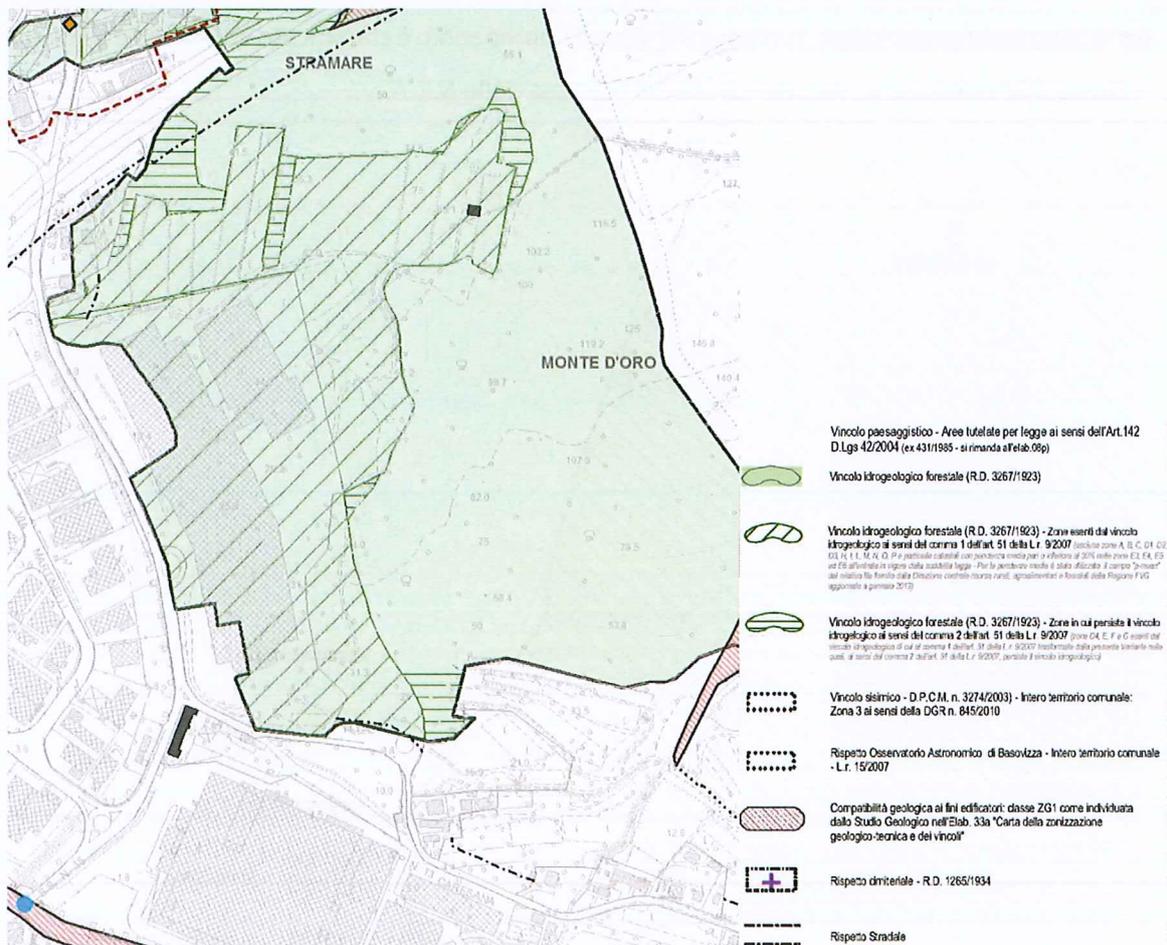
Dalla documentazione resami disponibile non risultano autorizzazioni attive alla data di sottoscrizione della presente perizia.

#### 5 CONSISTENZA CATASTALE

In allegato le visure catastali per soggetto.

#### 6 VINCOLI, PESI E GRAVAMI

Dalla documentazione resami disponibile dalla proprietà e dalle verifiche personali si riscontra un vincolo idrogeologico forestale (R.D. 3267/1923) sulla quasi totalità delle aree agricole costituenti il compendio oggetto di perizia; come si evince nell'estratto di mappa allegato solo alcune modeste parti sono esenti dal vincolo ai sensi del comma 1 dell'art. 51 della L.R. 9/2007.



Estratto di P.R.G.C. - Tavola P04.1 - VINCOLI, SERVITU' E BENI CULTURALI

In base all'Art. 3) Ruolo e compiti della Provincia relativi alla fase provvisoria degli interventi di cui al - Protocollo d'Intesa per la realizzazione del doppio senso di marcia e delle opere di raccordo

Ing. VALERIO BIZZARRI

stradale per la creazione di innesti con relativi spazi di sosta per mezzi del trasporto pubblico locale in prossimità del Centro Commerciale denominato "Montedoro Freetime" con la già Strada Statale n. 15 "Flavia" dismessa dall'ANAS ed in gestione alla Provincia di Trieste – giusta Deliberazione di Giunta Provinciale n. 133 dd. 22.06.2009 – nelle more dell'emissione del Decreto Ministeriale di definitiva classificazione, con la Strada Provinciale n. 15 "delle Noghère" dell'attuale tracciato. Acquisizione in atti. - del 09.02.2011 le particelle 118/4, 119/13 e 119/14 sono oggetto di cessione alla Provincia di Trieste in quanto facenti parte del sedime stradale della S.S. n. 15 Flavia e della S.P. 13 Strada delle Noghère.

La particella 199, in forza dell'Espropriazione per causa di pubblica utilità, Legge 25 Giugno 1865 n. 2359 e Legge 22 Ottobre 1971 n. 865, come da Verbale di concordamento dell'indennità di espropriazione del 26 settembre 2008, è stata espropriata dalla Impresa Collini S.p.A., incaricata della realizzazione del Collegamento autostradale Lacotisce – Rabuiese da A.N.A.S. S.p.A.; l'indennità di esproprio è stata regolarmente incassata da Coopsette Soc. Coop. con quietanza del 17 marzo 2009. Come si evince dalla visura catastale - Allegato A – la particella non è mai stata re-intestata alla nuova proprietà e, analogamente, anche da verifica diretta presso il registro tavolare di Trieste, la particella non è stata re-intavolata a nome del nuovo proprietario.

## **7 SCOPO E METODOLOGIA DI STIMA**

### **7.1 SCOPO DELLA STIMA**

Lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto.

La valutazione terrà conto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio, i rispettivi valori di mercato che il territorio esprime, le potenzialità che gli stessi potranno esprimere in funzione delle destinazioni urbanistiche e delle caratteristiche intrinseche dei beni.

### **7.2 METODOLOGIA DI STIMA**

Valutate le caratteristiche delle aree oggetto di stima si è optato per l'utilizzo del metodo di stima in base al valore di mercato.

## **8 GIUDIZIO DI STIMA**

Il metodo della Stima in base al Valore di Mercato prevede la determinazione del valore del compendio, oggetto di valutazione, per comparazione con altri beni analoghi, per caratteristiche dimensionali, tipologiche e cronografiche, presenti sul territorio e presi a riferimento.



A handwritten signature in blue ink, located to the right of the official stamp.

Sull'area sono presenti 2 ruderi attualmente non utilizzabili ad alcuno scopo e raggiungibili solo pedonalmente; vista l'esiguità degli stessi in riferimento all'estensione delle aree oggetto di valutazione si ritiene il valore degli edifici stessi ricompreso nei valori dei terreni.

Per l'individuazione dei valori di mercato dei terreni, nelle destinazioni agricole indicate sulle singole particelle catastali, come riportate nelle visure allegate, si è fatto riferimento ai valori agricoli riportati dall'Osservatorio dei valori agricoli della Provincia di Trieste anno 2021 (relativi alle rilevazioni del 2020); in allegato si riportano le tabelle che esprimono i valori massimi e minimi, suddivisi per qualità di coltura, relativi al comune di Muggia.

L'algoritmo di calcolo per la determinazione del valore dei terreni che tiene conto delle caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche è il seguente:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

dove:

$V_{\text{max}}$  = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale);

$K_i$  = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Nella presente valutazione, date le caratteristiche peculiari del compendio, si è ritenuto corretto utilizzare, in luogo del  $V_{\text{max}}$ , come precedentemente definito, un valore medio ( $V_{\text{med}}$ ) ottenuto dalla media aritmetica dei valori massimi e minimi espressi per ciascuna qualità di coltura secondo quanto riportato sulle visure catastali, avendo però verificando in fase di sopralluogo, effettuato in data 23/02/2021, che i terreni sono per la quasi totalità ricoperti da boschi di caducifoglie e, in piccola parte, da pascoli.

Anche per quanto concerne i coefficienti numerici, che consentono di valutare alcune caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni (col fine di rendere la stima il più aderente possibile alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima), in aderenza alle considerazioni di cui sopra si è optato per l'utilizzo dei soli parametri atti a definire le colture boschive:

- $K_1$  coefficiente di accesso, col presente coefficiente si tiene conto della facilità di accesso alle aree oggetto di valutazione secondo la seguente tabella:

Buono	1,00
Sufficiente	0,95
Insufficiente	0,90



L'intera proprietà è caratterizzata da un unico accesso veicolare conseguentemente, data l'importante estensione totale, si considera l'accessibilità: Insufficiente = 0,90;

- **K<sub>2</sub>** coefficiente di ubicazione, col presente coefficiente si tiene conto delle caratteristiche posizionali delle aree oggetto di valutazione secondo la seguente tabella:

Eccellente	1,00
Normale	0,95
Cattiva	0,90

L'ubicazione delle aree in oggetto si ritiene: Normale = 0,95;

- **K<sub>3</sub>** coefficiente di età, col presente coefficiente si tiene conto della vita utile delle alberature costituenti il bosco secondo la seguente tabella:

1/3 dal taglio	1,00
Tra 1/3 e 2/3 dal taglio	0,875
Oltre 2/3 dal taglio	0,75

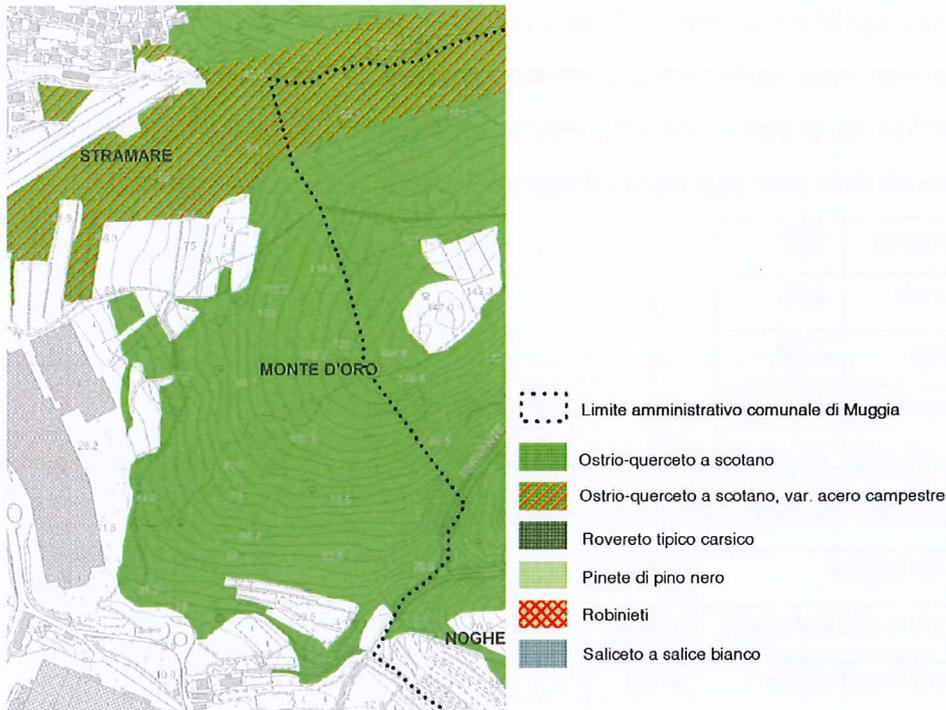
Il bosco in valutazione non rientra nelle categorie riportate in tabella in quanto, come riportato nel capitolo XX, sull'area insiste un vincolo paesaggistico forestale che ne inibisce il taglio; si considera quindi un coefficiente ulteriormente riduttivo = 0,55;

- **K<sub>4</sub>** coefficiente di qualità, col presente coefficiente si tiene conto della qualità delle essenze arboree costituenti il bosco delle aree oggetto di valutazione secondo la seguente tabella:

Ricercata	1,00
Ordinaria	0,90

Data la quasi uniforme presenza della tipologia "Ostrio-querceto a scotano", come evidenziato nell'estratto di tavola qui di seguito, si considera una qualità: Ordinaria = 0,90;





Estratto di Tavola 6.3 – Tipologie forestali

- $K_5$  coefficiente di giacitura, col presente coefficiente si tiene conto delle caratteristiche orografiche ed altimetriche delle aree oggetto di valutazione secondo la seguente tabella:

Pianeggiante	1,00
Acclive	0,90
Mediocre	0,80
Molto acclive	0,70

Le aree in oggetto rientrano nella categoria: Molto acclive = 0,70;

Definiti i parametri che compongono l'algoritmo di calcolo del valore la formula definitiva risulta essere:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{med}} * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5$$

Sostituendo alla stessa i valori come precedentemente definiti e svolgendo i calcoli (nel foglio di calcolo allegato si può osservare come si sia calcolato il valore medio) si ottiene:

$$V_{\text{fondo}} = 267.322 * 0,9 * 0,95 * 0,55 * 0,9 * 0,7 = \text{€ } 79.196$$

Si ottiene quindi un valore complessivo del compendio, valutato con le premesse di cui sopra, di:

**VALORE DEL TERRENO AGRICOLO:**

**€ 79.196**

**(settantanovemilacentonovantasei) in c.t.**

Ing. VALERIO BIZZARRI

## 9 CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni e dei calcoli come sopra esposti si può affermare che il valore arrotondato dei terreni e dei due ruderi oggetto di perizia ed ubicati sulla collina di Monte d'Oro, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano oggi, è di:

**Euro 79.000,00 (settantanovemila/00).**

San Martino in Rio (RE), 12 marzo 2021

In fede

Ing. VALERIO BIZZARRI





ALLEGATO A

VISURE CATASTALI



*Handwritten signature*

# Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2021

Data: 23/02/2021 - Ora: 16.38.49

Segue

Visura n.: T353951 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: COOPSETTE - SOCIETA' COOPERATIVA</b>	
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti nel comune di MUGGIA ( Codice: F795) Provincia di TRIESTE</b> <b>COOPSETTE - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO C.F.: 00125650358</b>	

## 1. Immobili siti nel Comune di MUGGIA sezione di PLAVIA MONTEDORO(Codice F795C) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	1	141		-	BOSCHI	11 08		Dominicale Euro 1,72 L. 3.324	Agrario Euro 0,29 L. 554	Impianto meccanografico del 31/10/1991	Annotazione
2	1	196		-	PASCOLI	41 76		Euro 4,31 L. 8.352	Euro 1,51 L. 2.923	Impianto meccanografico del 31/10/1991	Annotazione
3	1	197		-	SEMINAT IVI	74 92		Euro 34,82 L. 67.428	Euro 19,35 L. 37.460	Impianto meccanografico del 31/10/1991	Annotazione
4	1	198		-	SEMINAT IVI	04 53		Euro 2,11 L. 4.077	Euro 1,17 L. 2.265	Impianto meccanografico del 31/10/1991	Annotazione
5	1	199		-	VIGNETI	65 15		Euro 47,11	Euro 40,38	VARIAZIONE GEOMETRICA del 07/12/2005 protocollo n. TS0095388 in atti dal 07/12/2005 (RG) MODELLO 3/SPC (n. 2238.1/1988)	Annotazione
6	1	195/1		-	VIGNETI	2 02 92		Euro 146,72	Euro 125,76	VARIAZIONE GEOMETRICA del 08/10/1997 protocollo n. TS0002232 in atti dal 10/01/2007 (RG) G. N. 8701/96 (n. 916D.1/1996)	Annotazione
7	1	118/4		-	SEMINAT IVI	01 17		Euro 0,54	Euro 0,30	FRAZIONAMENTO del 08/10/1997 protocollo n. TS0002106 in atti dal 09/01/2007 (RG) G. N. 8701/96 (n. 916A.1/1996)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: f.p. 1683 - p.t. 1272 -

Immobile 2: Annotazione: f p 1683



## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2021

Data: 23/02/2021 - Ora: 16.38.49

Visura n.: T353951 Pag: 2

Segue

- Immobile 3:** Annotazione: f p 1683  
**Immobile 4:** Annotazione: f p 1683 pt 1272  
**Immobile 6:** Annotazione: varia con la particella fm 1 n. 122  
**Immobile 7:** Annotazione: sr - strada parificata seminativo - costituita dalla particella fm 1 n. 118/2

**Totale:** Superficie 04.01.53 Redditi: Dominicale Euro 237,33 Agrario Euro 188,76

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPSETTE - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO DECRETO TAVOLARE del 22/12/2004 protocollo n. TS0164121 Voltura in atti dal 30/12/2009 Repertorio n.: 90551 Rogante: VERBALE D'ASSEMBLE Sede: REGGIO NELL'EMILIA Registrazione: Sede: VARIAZIONE DI DENOMINAZIONE GN.5182/07 (n. 11978.1/2009)	00125650358*	(1) Proprieta' per 1/1

### 2. Immobili siti nel Comune di MUGGIA sezione di PLAVIA MONTEDORO(Codice F795C) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	1	119/13		-	STRADE FONDIAR IO	01	48		Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/12/2011 protocollo n. TS0013585 in atti dal 01/02/2012 (LA) ACCOLTO SUB G. N. 15579/11 (n. 159115.1/2011)	Annotazione
2	1	119/14		-	STRADE FONDIAR IO	07	60			VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/12/2011 protocollo n. TS0013585 in atti dal 01/02/2012 (LA) ACCOLTO SUB G. N. 15579/11 (n. 159115.1/2011)	Annotazione



12



Direzione Provinciale di Trieste  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2021

Data: 23/02/2021 - Ora: 16.38.49

Visura n.: T353951 Pag: 3

Segue

**Immobile 1: Annotazione:** di immobile: sr  
**Immobile 2: Annotazione:** di immobile: sr  
**Totale: Superficie 09.08** Redditi: **Dominicale Agrario**

### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPSETTE - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO		00125650358*	(1) Proprieta' per 1/1

### 3. Immobili siti nel Comune di MUGGIA sezione di PLAVIA MONTEODORO(Codice F795C) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	1	122/8		-	PASCOLI 2	24 82 36 ha are ca		Dominicale Euro 320,51	Agrario Euro 102,56	VARIAZIONE GEOMETRICA del 05/09/2018 protocollo n. TS0060003 in atti dal 10/09/2018 GN 2247/18 DD 05/09/18 (n. 55768.1/2017)

### Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPSETTE - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO		00125650358*	(1) Proprieta' per 1/1

*12*

## Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2021

Data: 23/02/2021 - Ora: 16.38.49

Segue

Visura n.: T353951 Pag. 4

### 4. Immobili siti nel Comune di MUGGIA sezione di PLAVIA MONTEODORO(Codice F795C) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	1	120/6	-	-	SEMINAT IVI	80	21	29,00 Agrario Euro 14,50	VARIAZIONE GEOMETRICA del 10/01/2018 protocollo n. TS0002416 in atti dal 12/01/2018 FN 69887/17 GN 13848/17 DD 10/01/18 (n. 69772.1/2017)	

### Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPSETTE - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO	00125650358*	(1) Proprietà per 1/1

### 5. Immobili siti nel Comune di MUGGIA sezione di PLAVIA MONTEODORO(Codice F795C) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	1	121/2	-	-	BOSCHI	06	64	1,03 Agrario Euro 0,17	VARIAZIONE GEOMETRICA del 10/01/2018 protocollo n. TS0002416 in atti dal 12/01/2018 FN 69887/17 GN 13848/17 DD 10/01/18 (n. 69772.1/2017)	



*[Handwritten signature]*



Direzione Provinciale di Trieste  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2021

Data: 23/02/2021 - Ora: 16.38.49

Fine

Visura n.: T353951 Pag: 5

## Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPSETTE - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO	00125650358*	(1) Proprietà per 1/1

**Totale Generale: Superficie 29.79.82 Redditi: Dominicale Euro 587,87 Agrario Euro 305,99**

Unità immobiliari n. 12

Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



B



Direzione Provinciale di Trieste  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2021

Data: 23/02/2021 - Ora: 16.36.43

Segue

Visura n.: T352458 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Terreni e Fabbricati siti nel comune di MUGGIA ( Codice: F795) Provincia di TRIESTE</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO C.F.: 00125650358</b>

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di MUGGIA(Codice F795) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	D	1	.101				C/6	7	55 m <sup>2</sup>	Totale: 76 m <sup>2</sup>	Euro 96,58	VIA FLAVIA DI STRAMARE n. 121 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** busta n. 438

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO	00125650358	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA del 13/08/2003 protocollo n. 71153 in atti dal 13/08/2003 (n. 5514.1/2003)			



*B*

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2021

### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di MUGGIA(Codice F795) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	D	1	.2				A/4	2	4 vani	Totale: 57 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 57 m <sup>2</sup>	Euro 258,23	VIA FLAVIA DI STRAMARE n. 121 piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Notifica: 11196/1999

### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPSETTE SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in CASTELNOVO DI SOTTO	00125650358	(1) Proprieta'

Totale Generale: vani 4 m<sup>2</sup> 55 Rendita: Euro 354,81

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

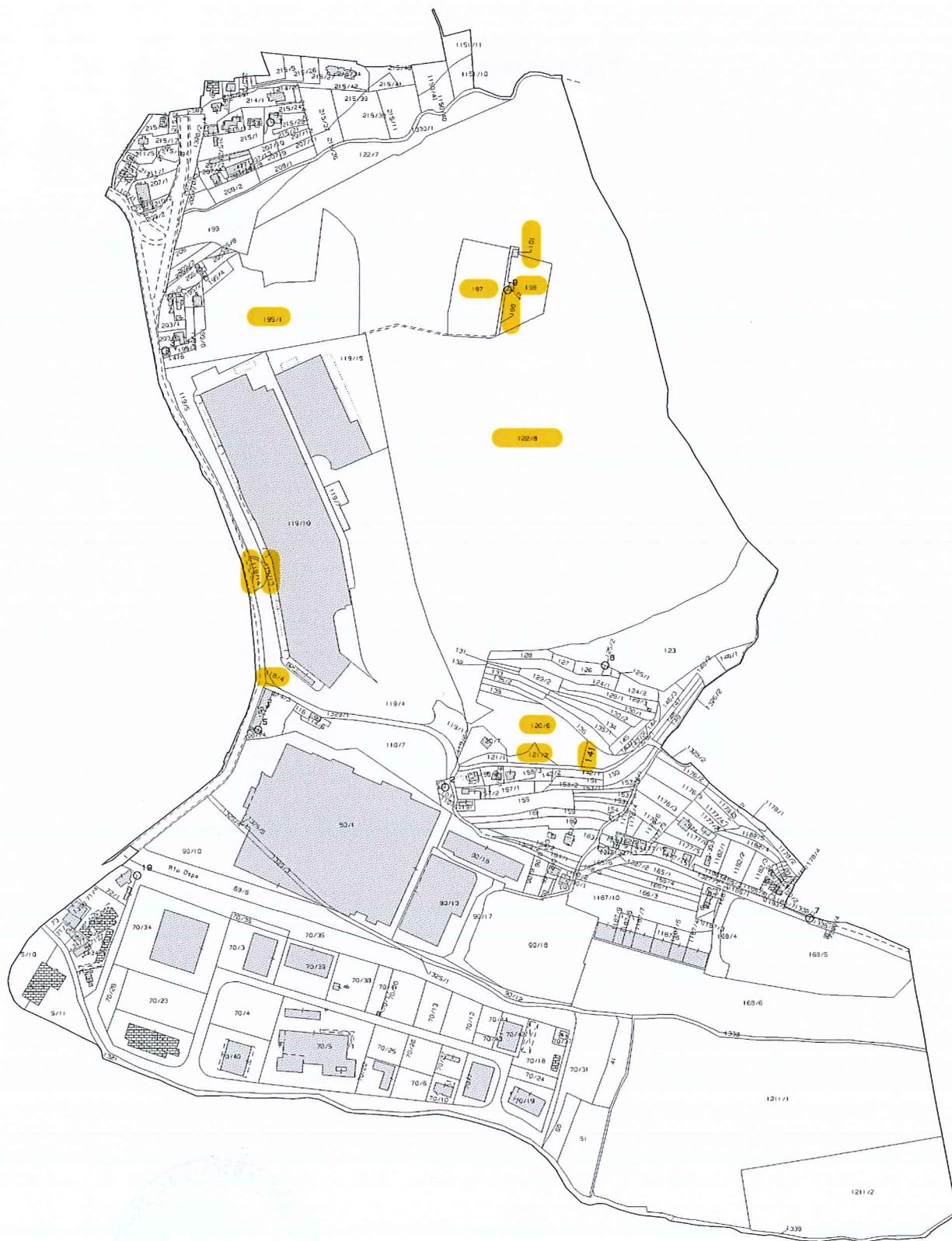


ALLEGATO B

PLANIMETRIA CATASTALE



*[Handwritten signature in blue ink]*



MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE0)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MUGGIA via Flavia di Stramare clv. 121

**PIANTA PIANOTERRA**

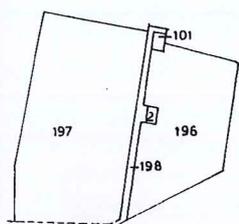
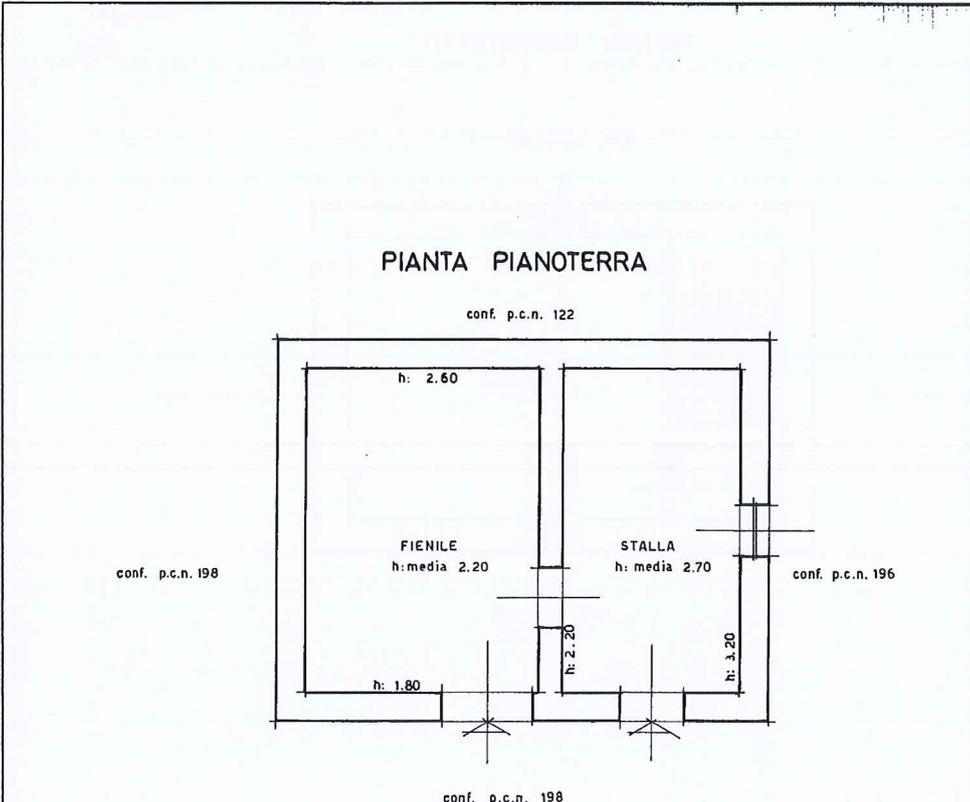


FIGURA CONFORME ALLA MAPPA CATASTALE  
C.C. DI PLAVIA F.M. 1/6 SCALA 1:2000

101			



Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Identificativi catastali  
F. 1/6  
n. 101 sub. -

Compilata dal dott. arch. Carlo Borghi  
(Titolo, cognome e nome)  
Iscritto all'albo de gli architetti  
della provincia di Trieste n. 237  
data ..... Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO  
**7 NOV. 1988**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/03/2021 - Comune di MUGGIA (F795) -< Sez.Urb.: D - Foglio: 1 - Particella: 0 - Subalterno: 0 >

*[Handwritten mark]*

MODULARIO  
F. n. g. rend. - 496



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
300

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MUGGIA Via Flavia di Stramare n° 121

Ditta SO.FRO.ZOO.S.p.A.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TRIESTE

## PIANTA SOTTOTETTO

94  
02027  
893

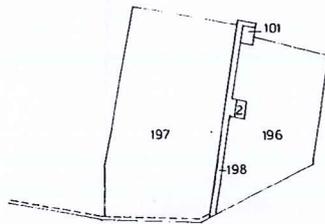
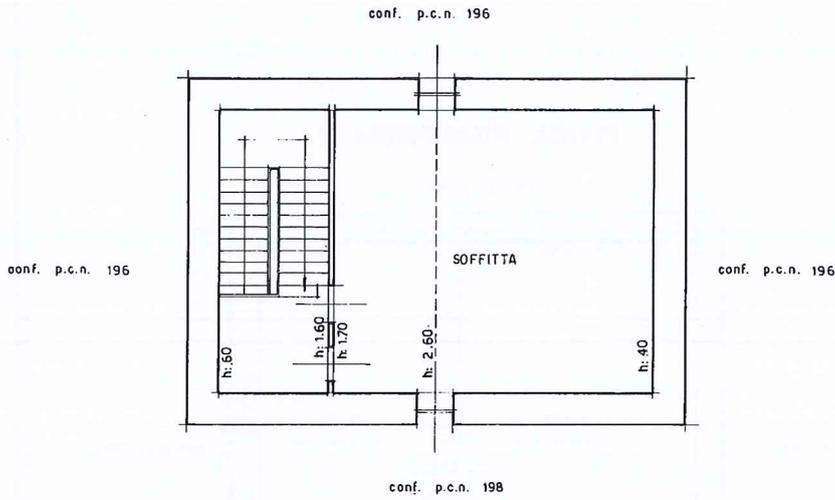


FIGURA CONFORME ALLA MAPPA CATASTALE  
C.C. DI PLAVIA F.M. 1/6 SCALA 1:2880

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 100

### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	SEZ. D - F.M. 1/6 - p.c.n. 2
PROT. N°	

Compilata dal Dott. arch. Carlo Borghini  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli architetti  
della Provincia di Trieste

DATA  
Firma:

13

ALLEGATO C

REPORT FOTOGRAFICO



*[Handwritten signature]*



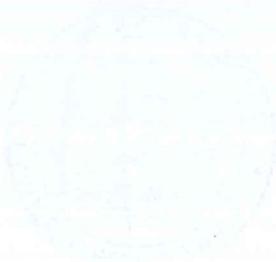
13



Handwritten signature or initials.

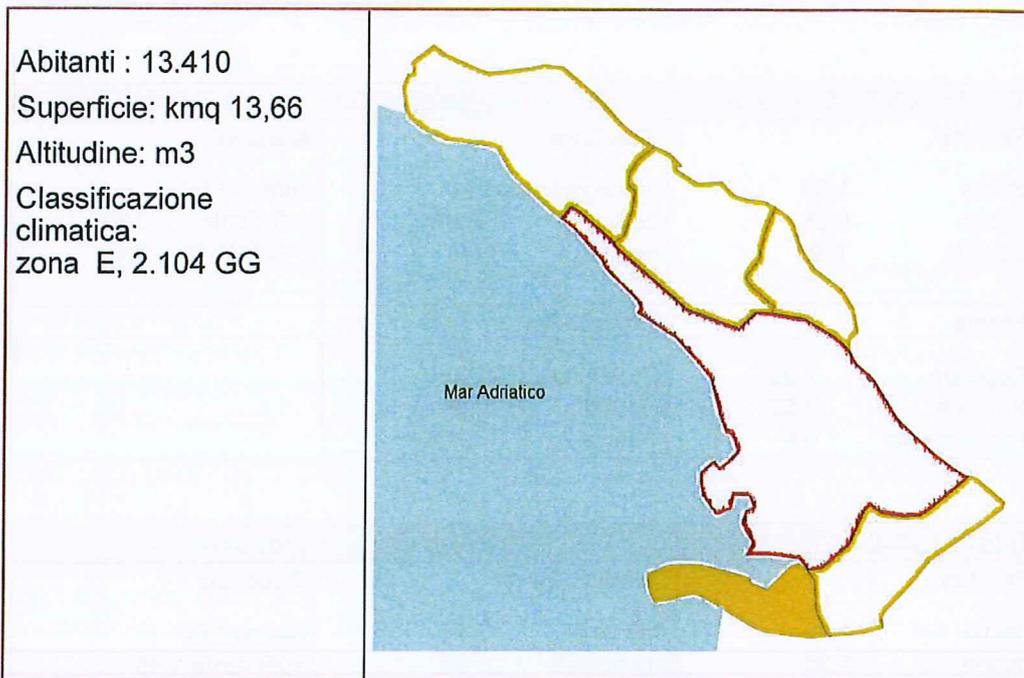
**ALLEGATO D**

**ESTRATTO DELL'OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI  
PROVINCIA DI TRIESTE  
RILEVAZIONE 2020**



*13*

## MUGGIA



Comune costiero collinare, ad economia bsata su attività agricole e industriali. Il territorio presenta un profilo geometrico irregolare. Dista circa Km 11 da Trieste.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L424A	15.000	26.000
Orto	L424A	71.000	120.000
Prato	L424A	14.000	24.000
Vigneto	L424D	64.000	115.000
Vigneto D.O.C. IGP	L424D	84.000	150.000
Uliveto	L424E	20.000	50.000
Pascolo	L424H	6.000	12.000
Bosco alto fusto	L424F	8.000	20.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	L424A	74.000	125.000
Incolto sterile	L424H	2.000	4.000

C. Pizzoli - S. Vito al Tagliamento - Trieste - 0410/420001 - Ufficio per la ricerca, valutazione e rilevamento - VALENTINO BIZZARRI



**Tabelle esplicative delle caratteristiche tecniche dei terreni e loro livelli qualitativi incidenti sul valore, per qualità di coltura**

Tabella L424A – Seminativo, prato, orto, florovivaistica – Tutti i Comuni della Provincia					
<b>Fertilità</b>		<b>Giacitura</b>		<b>Accesso</b>	
ottima	1,00	pianeggiante	1,00	buono	1,00
buona	0,95	acclive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,90	mediocre	0,90	insufficiente	0,90
<b>Forma</b>		<b>Ubicazione</b>			
Regolare	1,00	Eccellente	1,00		
Normale	0,95	Normale	0,95		
Penalizzante	0,9	Cattiva	0,90		

Tabella L424D – Vigneto e vigneto DOC – Tutti Comuni della provincia					
<b>Fertilità</b>		<b>Densità piante</b>		<b>Accesso</b>	
ottima	1,00	ordinaria	1,00	buono	1,00
buona	0,95	irrazionale	0,90	sufficiente	0,95
discreta	0,9			insufficiente	0,90
<b>Esposizione</b>		<b>Età</b>			
buona	1,00	piena maturità	1		
normale	0,95	prossimo impianto	0,925		
carente	0,90	prossimo estirpazione	0,85		

Tabella L424E – Uliveto – Tutti Comuni della provincia					
<b>Fertilità</b>		<b>Giacitura</b>		<b>Accesso</b>	
ottima	1,00	pianeggiante	1,00	buono	1,00
buona	0,95	acclive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,90	mediocre	0,90	insufficiente	0,90
<b>Esposizione</b>		<b>Densità piante</b>		<b>Ubicazione</b>	
buona	1,00	ordinaria	1,00	Eccellente	1,00
normale	0,95	scarsa	0,80	Normale	0,95
carente	0,90			Cattiva	0,90
<b>Età</b>					
piena maturità	1				
prossimo impianto	0,925				
prossimo estirpazione	0,85				

Copyright Edes ed. Prodotto e distribuito in Italia da Edes 2021. Unica ristampa autorizzata a possessori VALERIO BIZZARRI

Tabella L424F – Bosco Alto Fusto – Tutti Comuni della provincia					
Accesso		Ubicazione		Età	
buono	1,00	Eccellente	1,00	1/3 dal taglio	1,00
sufficiente	0,95	Normale	0,95	tra 1/3 e 2/3 dal taglio	0,875
insufficiente	0,90	Cattiva	0,90	oltre 2/3 dal taglio	0,75
Qualità essenze		Giacitura			
ricercata	1,00	pianeggiante 1			
ordinaria	0,90	acclive 0.9			
		mediocre 0.8			
		molto acclive 0.7			

Tabella L424H – Incolto e pascolo – Tutti i comuni della Provincia					
Giacitura		Ubicazione		Accesso	
pianeggiante	1.00	Eccellente	1.00	buono	1,00
molto acclive	0,8	Normale	0,9	sufficiente	0,9
		Cattiva	0,8	insufficiente	0,8



*[Handwritten signature]*



Foglio	Mappale	Classamento	Classe	Consistenza	R.D.	R.A.	Superficie	Vmin	Vmed	Vmax
1	118/4	Seminativi	4	1are 17ca	€ 0,54	€ 0,30	117	175,50 €	239,85 €	304,20 €
1	119/13	Strade fondiario		1are 48ca			148	- €	- €	- €
1	119/14	Strade fondiario		7are 60ca			760	- €	- €	- €
1	120/6	Seminativi	5	80are 21ca	€ 29,00	€ 14,50	8.021	12.031,50 €	16.443,05 €	20.854,60 €
1	121/2	Boschi	2	6are 64ca	€ 1,03	€ 0,17	664	531,20 €	929,60 €	1.328,00 €
1	122/8	Pascoli	2	24ha 82are 36ca	€ 320,51	€ 102,56	248.236	148.941,60 €	223.412,40 €	297.883,20 €
1	141	Boschi	2	11are 08ca	€ 1,72	€ 0,29	1.172	937,60 €	1.172,00 €	1.406,40 €
1	195/1	Vigneti	4	2are 92ca	€ 146,72	€ 125,76	292	1.868,80 €	2.613,40 €	3.358,00 €
1	196	Pascoli	3	41are 76ca	€ 4,31	€ 1,51	4.176	2.505,60 €	3.758,40 €	5.011,20 €
1	197	Seminativi	4	74are 92ca	€ 34,82	€ 19,35	8.695	13.042,50 €	17.824,75 €	22.607,00 €
1	198	Seminativi	4	4are 53ca	€ 2,11	€ 1,17	453	679,50 €	928,65 €	1.177,80 €

mq. 272.734 180.714 € 267.322 € 353.930 €

€/mq 0,66 € 0,98 € 1,30 €

Vfondo = Vmed\*0,9\*0,95\*0,55\*0,9\*0,7 = 79.196 €



B



Repertorio N. 52163

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI GIURAMENTO  
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno uno marzo duemilaventidue, in Reggio Emilia, alla via della Racchetta n. 1.

1=3=2022

Innanzi a me, Dr. ANTONIO CARANCI, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, residente in Reggio Emilia, con studio alla Via della Racchetta n. 1,

E' PRESENTE

**VALERIO BIZZARRI**, nato a Correggio (RE) il 26 marzo 1978, con residenza in San Martino in Rio (RE), Via Massimo d'Antona N. 22, Codice Fiscale BZZ VLR 78C26 D037 F iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Emilia al n° 1652.

Dell'identità personale del costituito io Notaio sono certo.

Il costituito mi presenta una relazione di stima concernente un terreno in comune di Muggia (TS), località Noghere, con soprastanti immobili

Tale perizia al presente atto si allega sotto la **lettera A)**.

Mi chiede di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 14 luglio 1937, N. 1666.

Quindi, io Notaio deferisco il giuramento al comparente, previo mio richiamo allo stesso sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.

Il comparente presta quindi il giuramento, pronunziando le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, e quindi redatto la relazione sopra indicata, al solo scopo di far conoscere la verità".

La parte mi dispensa dalla lettura di quanto allegato.

Di questo atto, scritto con sistema elettronico da me Notaio su un foglio per una facciata, ho dato lettura al costituito, che lo approva.

*Valerio Bizzarri*  
*Antonio Caranci*

