



Perizia asseverata attestante il più probabile valore di mercato

Il sottoscritto Rizzi Geom. 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 - Studio Geometri Topografi di Piccinini, Gianferrari e Rizzi Associati" in Reggio nell'Emilia via Cirillo Manicardi n°10, tel. 0522506212 fax. 0522516977, E-mail: alessandro@essegiti.com, PEC: alessandro.rizzi@geopec.it, C.F.: RZZLSN67D18L826G

Avendo ricevuto formale incarico

in data 01.07.2017, per la redazione di una perizia attestante il più probabile valore di mercato alla data odierna della porzione di fabbricato avente tipologia di villetta abbinata, allo stato grezzo avanzato, posto in via Romani Ferrante n° 15 in Bagnolo in Piano (RE) ed identificato al Catasto dei Fabbricati di Bagnolo in Piano al foglio n. 22, mappale 612, con esonero dall'effettuare le verifiche comprovanti la conformità urbanistica e catastale delle predette unità immobiliari rispetto a quanto riscontrato,

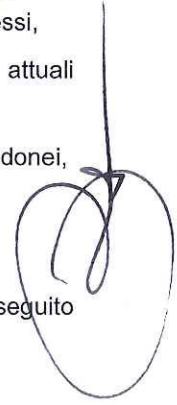
- a seguito del sopralluogo effettuato in data 10.07.2017, dove ha potuto verificare il contesto e lo stato dei luoghi nel quale sono ubicati i fabbricati in perizia, le tipologie edilizie, il grado di finitura e lo stato manutentivo degli stessi,
- avendo conferito con operatori specializzati del settore immobiliare di Bagnolo in Piano, al fine di valutare le attuali richieste del mercato locale, per edifici e lotti comparabili a quelli in oggetto,
- verificato graficamente i dati progettuali forniti dalla committenza, impiegati i criteri di valutazione ritenuti più idonei,

Tutto ciò premesso e precisato

Il sottoscritto **ATTESTA** la valutazione complessiva dei beni immobili, secondo lo schema riassuntivo di seguito riportato:



Perizia



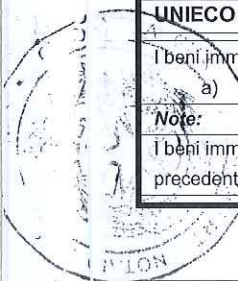
CESPITE OGGETTO DELL'ATTESTAZIONE							
Descrizione sommaria intervento				Descrizione sommaria cespite in valutazione			
Villetta in corso di costruzione, comparto Zirt 3.2+Zipt 3.2				Cespite composto da: n. 1 appartamento al piano terra-primi con area cortiliva esclusiva n. 1 autorimessa al piano terra			
Ubicazione		Dati catastali			Piano	Tipologia dei beni	Valore commerciale attestato (arrotondato)
Comune	Bagnolo in Piano	Fg	Mapp.	Sub.			
Via Romani Ferrante	civ 15	22	612		T - 1	Villetta e area cortiliva esclusiva	€ 255.000,00
					T	Autorimessa	
Totale valore commerciale cespite (arrotondato)							€ 255.000,00
Consuntivo costi di completamento							€ 32.000,00
Valore al grezzo avanzato							€ 220.000,00





per 3° fascicolo di

Dati catastali e Provenienza										
I beni risultano catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio di Reggio Emilia nel seguente modo:										
Catasto dei fabbricati di Bagnolo in Piano										
Tipologia del bene	Dati identificativi				Dati di classamento					
	Sezione urbana	Fg.	Mapp.	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Porzione di casa abbinata		22	612	--		in corso di costruz.				
Ditta Intestata:										
UNIECO SOCIETÀ COOPERATIVA per l'intera piena proprietà C.F. 00301010351										
I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta UNIECO SOCIETÀ COOPERATIVA a seguito di:										
a) Compravendita con atto a ministero Dr. Zanichelli Luigi del 13.05.2009 rep. 103.787;										
Note:										
I beni immobili in perizia vengono considerati così come pervenuti all'attuale proprietà, con oneri, vincoli, pesi e servitù come da atti di provenienza e quelli precedentemente stipulati, considerata la sussistenza di eventuali convenzioni urbanistiche.										



DESCRIZIONE			
<p>Il cespite in valutazione risulta costituito dalla porzione di fabbricato abbinato, di recente edificazione, attualmente allo stato grezzo avanzato, comprensivo di autorimessa e area cortiliva pertinenziale esclusiva posto al civico 15 di via Romani Ferrante in comune di Bagnolo in Piano (RE).</p> <p>Il volume edificato, con destinazione residenziale, ricade all'interno dell'ambito del piano particolareggiato di iniziativa privata, in corso di attuazione ed in parte realizzato, denominato "Comparto ZIRT 3.2 -ZIPT 2", il quartiere "Selvabella", si sta sviluppando nell'area compresa tra via Europa, variante all'abitato di Bagnolo, via Tassone e accesso da via Repubblica.</p> <p>Il bene in valutazione, costituito dalla porzione ovest, di un fabbricato bi-familiare terra-cielo che si sviluppa su due livelli fuori terra, dalla pertinenziale area cortiliva su tre lati, risulta allo stato attuale esternamente ultimato e certificato in classe energetica "B".</p> <p>Il progetto di costruzione della villetta abbinata, denominata "tipo Robinia", prevede la realizzazione di un involucro edilizio con finiture di pregio, cappotto isolante, riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, dotazione di pannelli fotovoltaici, solare termico e aria condizionata.</p> <p>Il cespite in valutazione, come detto precedentemente, a seguito di sopralluogo, si presenta allo stato grezzo avanzato, risultano incomplete le opere di fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti, fornitura e posa dei serramenti interni, tinteggi, completamento degli impianti elettrico, meccanico, idrico-sanitario e fotovoltaico; si sviluppa, a piano terra, con zona pranzo/soggiorno con scala interna di collegamento, cucina e disimpegno che distribuisce un servizio igienico e una cantina direttamente collegata anche all'autorimessa, giardino recintato su tre lati dell'edificio; a piano primo al primo piano, un disimpegno baricentrico direttamente collegato alla scala distribuisce due camere matrimoniali, il secondo bagno e una zona sottotetto suddivisa in due distinti locali.</p>			
Stato occupazionale	LIBERO	Stato manutentivo e conservativo	BUONO
		Stato avanzamento lavori	DA ULTIMARE





CRITERIO DI VALUTAZIONE

Metodo del confronto di mercato con il procedimento del **MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**

INFO GENERALI	COMPARABILE A	COMPARABILE B	CESPITE DA ATTESTARE	
ATTO	COMPRAVENDITA	COMPRAVENDITA		
DATA	16.11.2012	23.12.2014	02.03.2018	
OGGETTO	Porzione di fabbricato abbinato con autorimessa e area cortiliva pertinenziale	Porzione di fabbricato abbinato con autorimessa e area cortiliva pertinenziale	Porzione di fabbricato abbinato con autorimessa e area cortiliva pertinenziale	
PREZZO DI VENDITA	€ 330.650,00	€ 255.000,00	DA ATTESTARE	
PIANO	TERRA - PRIMO	TERRA - PRIMO	TERRA - PRIMO	
MAPPALE	613	611	612	
CARATTERISTICHE	ULTIMATO	GREZZO AVANZATO	GREZZO AVANZATO	
UNITÀ ABITATIVA	mq 121,00	mq 121,00	mq 121,00	
Coefficiente di ponderazione	1,00			
UNITÀ ABITATIVA S.C.	mq 121,00	mq 121,00	mq 121,00	
PORTICO	mq 26,00	mq 26,00	mq 26,00	
Coefficiente di ponderazione	0,30			
PORTICO S.C.	mq 7,80	mq 7,80	mq 7,80	
SOFFITTA	mq 23,00	mq 23,00	mq 23,00	
Coefficiente di ponderazione	0,80			
SOFFITTA S.C.	mq 18,40	mq 18,40	mq 18,40	
GIARDINO	mq 335,00	mq 236,00	mq 236,00	
Coefficiente di ponderazione	0,10			
GIARDINO S.C.	mq 33,50	mq 23,60	mq 23,60	
AUTORIMESSA	mq 27,00	mq 27,00	mq 27,00	
Coefficiente di ponderazione	1,00			
AUTORIMESSA S.C.	mq 27,00	mq 27,00	mq 27,00	
S.C. COMPLESSIVA	mq 207,70	mq 197,80	mq 197,80	

Per quanto esaminato in sede di sopralluogo, effettuato in data 10.07.2017, dove ha potuto verificare lo stato manutentivo e il grado di finitura dei cespiti nonché lo stato di avanzamento delle lavorazioni previste da capitolato, il sottoscritto, ha di seguito determinato il consuntivo dei costi di completamento:	Indicazione sommaria per tipologia dei lavori		Oneri complessivi	
		Impianti elettrici	€	2.000,00
		Impianti termoidraulici	€	11.500,00
		Opere da pittore	€	1.500,00
		Pavimenti e rivestimenti	€	13.000,00
		Fornitura e posa porte interne	€	4.000,00
		Consuntivo costi a completamento	€	32.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE CESPITE

alloggio, autorimessa e area cortiliva	COMPARABILE A	COMPARABILE B	CESPITE DA ATTESTARE	
Valutazione (Valore arrotondato)	€ 330.650,00	€ 255.000,00	€ 220.000,00	
Superficie Commerciale	mq 207,70	mq 197,80	mq 197,80	
Prezzo unitario	€/mq 1592,73	€/mq 1.289,18	€/mq 1.112,24	

Note

Il costo al metro quadrato indicato per il cespite da attestare, tiene conto della vetustà strutturale dell'edificio e dello stato di sostanziale abbandono in cui versa il cantiere

“UNIECO S.C.R.L. - SELVABELLA BAGNOLO”

Perizia: Attestazione congruità valore cespiti in via Romani Ferrante civ. 15 in BagnoLO in Piano (RE)

Data: 02.03.2018

Sede: via Manicardi n.10
42124 Reggio Emilia
Tel.0522 506212
Fax 0522 516977
E-mail: info@essegiti.com
Pec: sgtassociati@pec.it
C.F. e Partita IVA 02033060357

SGT Studio Geometri Topografi
di Piccinini Gianferrari e Rizzi associati



CONCLUSIONI

Il sottoscritto, in considerazione di quanto sopra analizzato, tenuto conto delle peculiarità del cespite, sulla scorta dei comparabili presi in esame, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale del fabbricato e delle singole unità immobiliari, del grado di finitura e della pezzatura commerciale, dell'andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, **ATTESTA** il valore del cespite al grezzo avanzato in Euro 220.000,00 (diconsi euro duecentoventimila/00) e in considerazione dell'importo relativo al consuntivo dei costi di completamento, quantificato in Euro 32.000,00, il valore commerciale, arrotondato, del cespite in perizia viene ricalcolato in Euro 255.000,00 (diconsi euro duecentocinquantaquemila/00).

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto

Reggio Emilia, 02.03.2018

geom. Alessandro Rizzi



Allegati alla presente:

1. Estratto di mappa catastale;
2. Elaborato planimetrico;
3. Atto di compravendita comparabile A;
4. Atto di compravendita comparabile B;
5. Documentazione fotografica;

“UNIECO S.C.R.L. - SELVABELLA BAGNOLO”

Perizia: Attestazione congruità valore cespiti in via Romani Ferrante civ. 15 in Bagnolo in Piano (RE)

Data: 02.03.2018

Repertorio n. 5.758

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Gino Baja Guarienti, notaio in Scandiano,
scritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia,
CERTIFICO

che il signor:

- **RIZZI ALESSANDRO**, nato a Viadana il giorno 18 aprile 1967,
domiciliato a Reggio Emilia in Via Manicardi n. 10, codice
fiscale RZZ LSN 67D18 L826G, geometra, della cui identità
personale io notaio sono certo, il quale ha chiesto di asse-
verare con giuramento la sopraestesa perizia, da me ammonito
ai sensi di legge, ha prestato giuramento di rito pronuncian-
do la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le
funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la ve-
rità" ed ha quindi sottoscritto in mia presenza la medesima
perizia.

Scandiano, Piazza Boiardo n. 1, il giorno diciannove marzo
duemiladiciotto (19/3/2018).

Gino Baja Guarienti





Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2018

Dati della richiesta	Comune di BAGNOLO IN PIANO (Codice: A573)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 22 Particella: 612

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	612				in corso di costruz.					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2013 protocollo n. RE0024219 in atti dal 08/03/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4159.1/2013)
Indirizzo		VIA ROMANI FERRANTE n. 15 piano: T-1 edificio: 11;										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in REGGIO NELL'EMILIA	00301010351*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 04/07/2012 protocollo n. RE0098592 in atti dal 04/07/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1674.1/2012)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/03/2018

Dati della richiesta	Comune di BAGNOLO IN PIANO (Codice: A573)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Terreni	Foglio: 22 Particella: 612

Area di enti urbani e promiscui

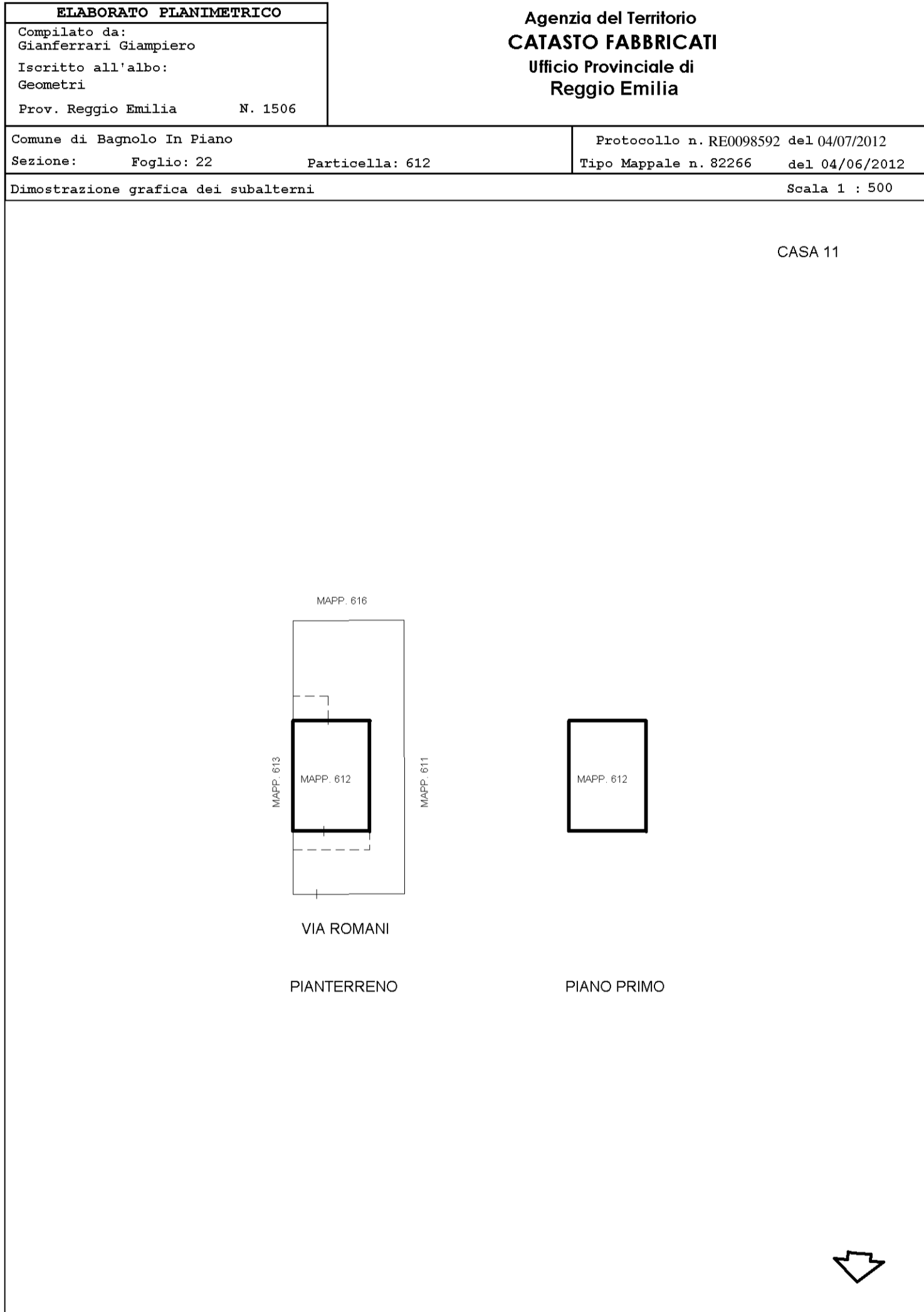
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	22	612		-	ENTE URBANO	03	38					Tipo mappale del 05/06/2012 protocollo n. RE0082266 in atti dal 05/06/2012 presentato il 04/06/2012 (n. 82266.1/2012)
Notifica				Partita				1				
Annotazioni				di immobile: sr								

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: BAGNOLO IN PIANO
Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
BAGNOLO IN PIANO			22	612		82266	
Sub	UBICAZIONE via/piazza VIA FERRANTE ROMANI	n°civ 15	Piani T-1	Scala	Int.	DESCRIZIONE UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria