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

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

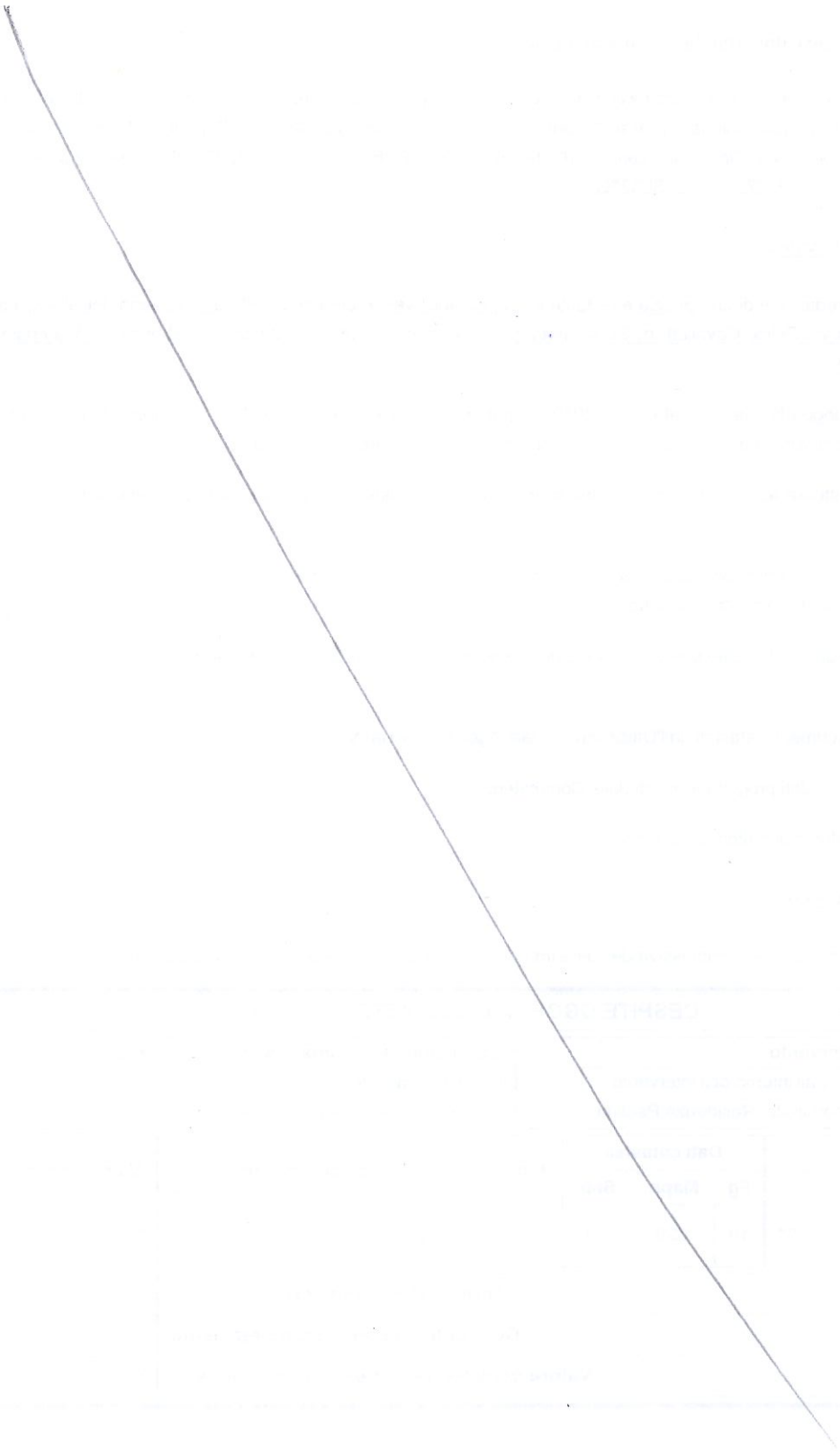
in data 25.02.2019, per la redazione di una perizia attestante il più probabile valore di mercato alla data odierna dell'alloggio avente tipologia attico da ultimare, posto in via Felice Cavallotti n. 31 in Viareggio (LU) ed identificato al Catasto dei Fabbricati di Viareggio al foglio n. 19 mappale 329 subalterno 19,

- a seguito del sopralluogo effettuato in data 15.03.2019, ha potuto verificare il contesto, le tipologie edilizie, il grado di finitura e lo stato manutentivo generale dell'immobile nel quale risulta inserita l'unità immobiliare in valutazione;
- con esonero dall'effettuare le verifiche comprovanti la conformità urbanistica e catastale della predetta unità immobiliare rispetto a quanto riscontrato;
- avendo conferito con operatori specializzati del settore immobiliare di Viareggio, al fine di valutare le attuali richieste del mercato locale, per edifici e lotti comparabili a quelli in oggetto;
- verificati i valori assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi ad immobili residenziali inseriti nella medesima microzona;
- reperiti i necessari documenti catastali dall'Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio di Lucca;
- 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 del bene immobile, secondo lo schema riassuntivo di seguito riportato:

CESPITE OGGETTO DELL'ATTESTAZIONE							
Descrizione sommaria intervento						**Descrizione sommaria cespite in valutazione**	
Attico in corso di costruzione, all'interno dell'intervento immobiliare di recupero denominato "Residenza Paolina"						Cespite composto da: n. 1 appartamento al piano sesto	
Ubicazione		**Dati catastali**			**Piano**	**Tipologia dei beni**	**Valore commerciale attestato**
Comune	Viareggio	**Fg**	**Mapp.**	**Sub.**			
Via Felice Cavallotti	civ 31	19	329	19	**6**	Appartamento	€ 751.750,00
						Totale valore commerciale cespite	€ 751.750,00
						Consuntivo costi di completamento	€ 75.000,00
						Valore commerciale attestato (arrotondato)	€ 680.000,00



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

DATI CATASTALI E PROVENIENZA

Il bene risulta catastalmente censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio di Lucca nel seguente modo:

Catasto dei fabbricati di Viareggio

Tipologia del bene	Dati identificativi				Dati di classamento					
	Sezione urbana	Fg.	Mapp.	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Appartamento		19	329	19		A/2	8	6 vani	139 m²	Euro 1.487,40

Ditta Intestata:

UNIECO SOCIETÀ COOPERATIVA per l'intera piena proprietà **C.F. 00301010351**

Il bene immobile in perizia risulta pervenuto alla ditta **UNIECO SOCIETÀ COOPERATIVA** a seguito di:

a) Compravendita con atto a ministero Dr. Silvani Federico del 28.05.2007 in atti dal 11.06.2007 rep. 145;

Note:

Il bene immobile in perizia viene considerato così come pervenuto 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

Il cespite in valutazione risulta costituito da un appartamento da ultimare con tipologia attico, posto al civico 31 di via Felice Cavallotti in comune di Viareggio (LU), all'interno dell'immobile denominato "Residenza Paolina" oggetto di un recente intervento di recupero e ristrutturazione.

La riprogettazione architettonica degli spazi interni e delle parti comuni, ha comportato la sostituzione del rivestimento delle facciate esterne con una finitura termoisolante "a cappotto" , l'installazione di serramenti esterni a taglio termico e resistenti alla salsedine, al fine di allineare, alle più recenti normative in materia energetica e acustica, consentendo alle unità immobiliare oggetto di ristrutturazione di conseguire l'attestazione alla classe energetica "A"; le finiture di pregio, conferiscono all'intera struttura un aspetto moderno, nel rispetto dell'esistente contesto con dotazione di impianto di aria condizionata canalizzato, riscaldamento autonomo, antenna digitale e satellitare, telefono e videocitofono.

Il bene in valutazione occupa l'intero sesto ed ultimo piano della palazzina, con la sola esclusione della porzione dedicata al vano scala comune dotato di ascensore, presenta pianta a "L" con ampia terrazza panoramica orientata a sud/est, vista mare e accessibilità da tutti i locali principali.

Presenta ampia zona pranzo-soggiorno e locale ripostiglio posizionato a fianco della cucina abitabile e del disimpegno della zona notte che vede la presenza di due servizi igienici e due camere matrimoniali, questa distribuzione è stata studiata per consentire di destinare la cucina a terza camera da letto, predisponendo pertanto allacciamenti e scarichi anche nella zona living, consentendo una libera personalizzazione a seconda delle esigenze di un ipotetico acquirente.

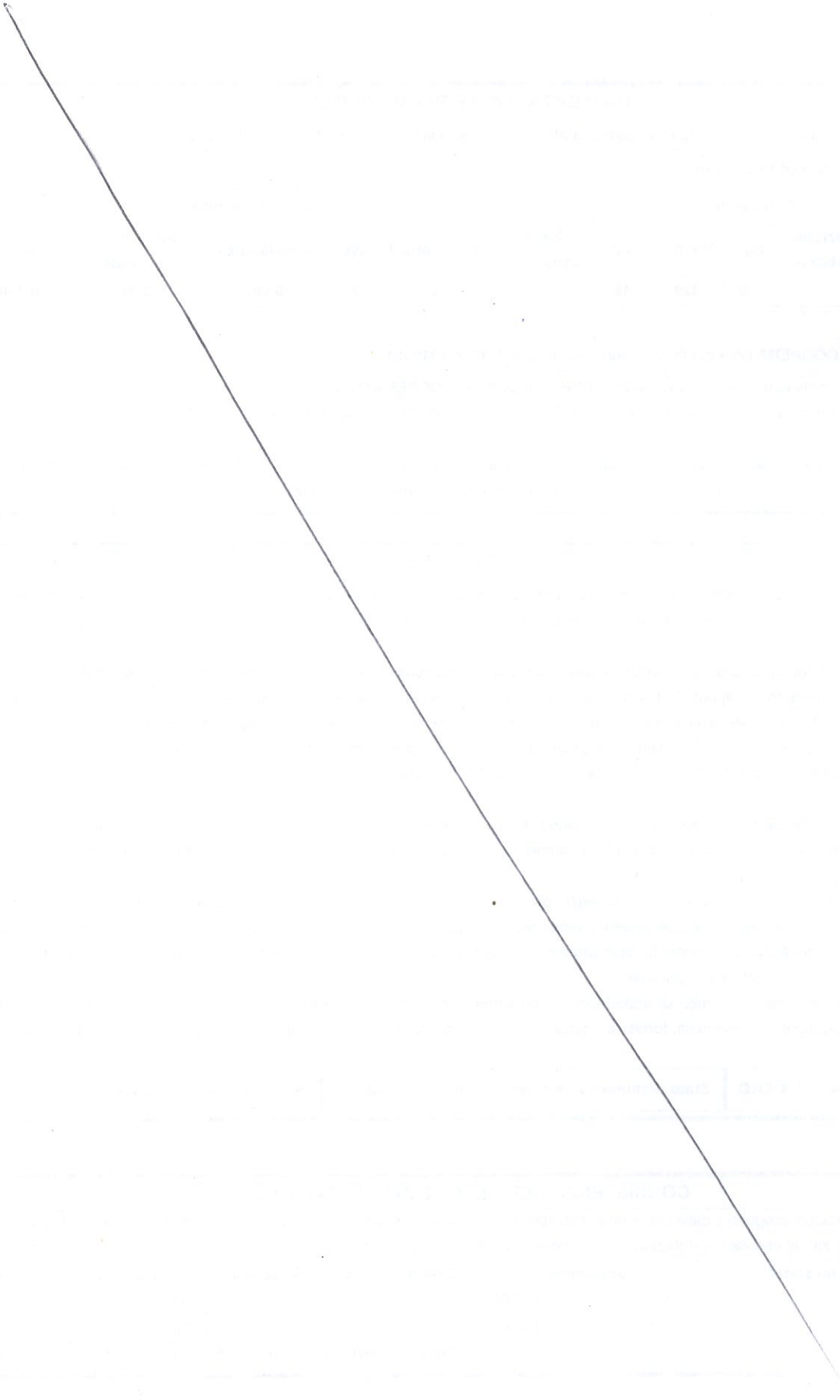
Come detto precedentemente, a seguito di sopraluogo, si presenta non ultimato, risultando incomplete, secondo capitolato, le opere di fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti, fornitura e posa dei serramenti interni, tinteggi, completamento degli impianti elettrico, domotico e idrico-sanitario.

Stato occupazionale LIBERO	Stato manutentivo e conservativo OTTIMO	Stato avanzamento lavori DA ULTIMARE

CONSISTENZA DEL CESPITE IN VALUTAZIONE

Sulla base del sopraluogo eseguito e dalle planimetrie catastali, fornite dalla Committenza, da cui sono state graficamente rilevate le superfici riportate, la consistenza del cespite in valutazione, risulta come da schema sotto riportato:

Tipologia dello spazio	Superficie		Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale	
Appartamento	mq	**125,00**	**1,00**	mq	**125,00**
Terrazzo	mq	**100,00**	**0,30**	mq	**30,00**
			Totale Superficie Commerciale	mq	**155,00**



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

CONSUNTIVO COSTI DI COMPLETAMENTO

Per quanto esaminato in sede di sopralluogo, effettuato in data 15.03.2019, 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 stimato il consuntivo dei costi di completamento:

INDICAZIONE DEI LAVORI		IMPORTO
Impianto elettrico e domotico	€	20.000,00
Impianti termoidraulici	€	15.000,00
Opere di tinteggio	€	10.000,00
Pavimenti e rivestimenti	€	18.000,00
Fornitura e posa porte interne	€	12.000,00
SOMMANO	**€**	**75.000,00**

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato alla data odierna, il sottoscritto, considerata la natura del bene immobile in oggetto ha optato per la **stima mono-parametrica sulla scorta dei valori OMI**, in considerazione dell'analisi urbanistica e commerciale che nel particolare ha evidenziato:

- l'ubicazione all'interno di un contesto di pregio, servito e ben abitato;
- le dotazioni e finiture di pregio dell'edificio;
- la pezzatura commercialmente appetibile dei locali;
- l'assenza di un'autorimessa o di un posto auto in proprietà;
- la necessità di sostenere oneri per l'ultimazione al fine della fruibilità.

VALUTAZIONE DEL CESPITE CON STIMA MONO-PARAMETRICA SULLA SCORTA DEI VALORI OMI

Per valutare l'importo di ipotetico realizzo ha estrapolato i valori dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, riferite al secondo semestre dell'anno 2018 che, data la collocazione del cespite nella zona B2 a ridosso della zona B1, riporta entrambe a seguire:

Comune	**VIAREGGIO**	Microzona catastale	**1**
Codice della zona	**B1**	Destinazione	**Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/Mq)		Valori Locazione (€/Mq x mese)	
		Min	Min	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	€ 3.100,00	€ 4.600,00	€ 10,60	€ 15,50

Comune	**VIAREGGIO**	Microzona catastale	**2**
Codice della zona	**B2**	Destinazione	**Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/Mq)		Valori Locazione (€/Mq x mese)	
		Min	Min	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	€ 2.500,00	€ 3.100,00	€ 8,30	€ 10,60

Il sottoscritto, per quanto sopra riportato evidenzia nello specifico:

- che *"le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, 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….le quotazioni OMI forniscono indicazioni di valore di larga massima"*
- che risultano attualmente disponibili, quelle attinenti al secondo semestre 2018;
- che trattasi di valore medio che non tiene conto quindi, delle caratteristiche peculiari che il sottoscritto ha analizzato.

In ragione delle considerazioni sopra riportate e delle informazioni rilevabili dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, il sottoscritto ritiene di attribuire al bene oggetto della stima, un valore unitario di 4.850,00 Euro/mq di superficie commerciale espressa.

Definisce pertanto il più probabile valore di mercato mediante stima mono-parametrica in:

Destinazione	Superficie commerciale		Valore unitario		Valore cespite
Appartamento	mq	155,00	€/mq	4.850,00	€ 751.750,00
				Consuntivo costi di completamento	€ - 75.000,00
				Valore commerciale attestato (arrotondato)	€ 680.000,00

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 della procedura liquidatoria nella quale Unieco s.c. è inserita, tenuto conto delle peculiarità del cespite, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare, del grado di finitura e della pezzatura commerciale, della stima relativa ai costi per l'ultimazione, dell'andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, **ATTESTA** il valore commerciale del cespite in perizia nello stato attuale in Euro 680.000,00 (diconsi euro seicentottantamila/00) in considerazione dell'importo relativo al consuntivo dei costi di completamento stimato in Euro 75.000,00.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto

Reggio Emilia, 28.03.2019

geom. Alessandro Rizzi

Collegio Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Reggio Emilia
Iscrizione Albo
N. 1668
Geometra
Rizzi Alessandro
C.F. RZZ LSN 67D18 L826G

Allegati alla presente:

1. Estratto di mappa catastale;
2. Certificato catastale;
3. Planimetria catastale;
4. Elaborato planimetrico;
5. Tabelle valori Osservatorio del Mercato Immobiliare;
6. Documentazione fotografica;

Repertorio n. 7995

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Gino Baja Guarienti, notaio in Scandiano, iscritto 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 Cirillo Manicardi n. 10, codice fiscale RZZ LSN 67D18 L826G, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n. 1668,

della cui identità personale io notaio sono certo, il quale ha chiesto di asseverare con giuramento la sopraestesa relazione, da me ammonito ai sensi di legge, ha prestato giuramento di rito pronunciando la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità" e quindi ha sottoscritto la medesima perizia.

Reggio Emilia, Corso Garibaldi n. 14, il giorno ventiquattro settembre duemiladiciannove (24/9/2019).