

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

per la redazione di una perizia attestante il valore delle unità immobiliari poste all'interno dell'intervento edilizio di recupero e restauro del complesso denominato "Ex Convento dei Gesuiti" al civico n. 44/C di Viale Roma in Novellara (RE) ed identificate al Catasto dei Fabbricati di Novellara foglio 36 mappale con numero complesso 207 subalterno 64 e 209 subalterno 67, mappale 207 subalterno 75 e mappale 613 subalterno 27,

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, 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 Novellara, 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

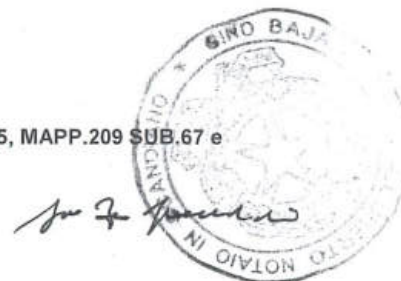
Il sottoscritto **ATTESTA** la valutazione complessiva dei cespiti, secondo lo schema riassuntivo di seguito riportato:

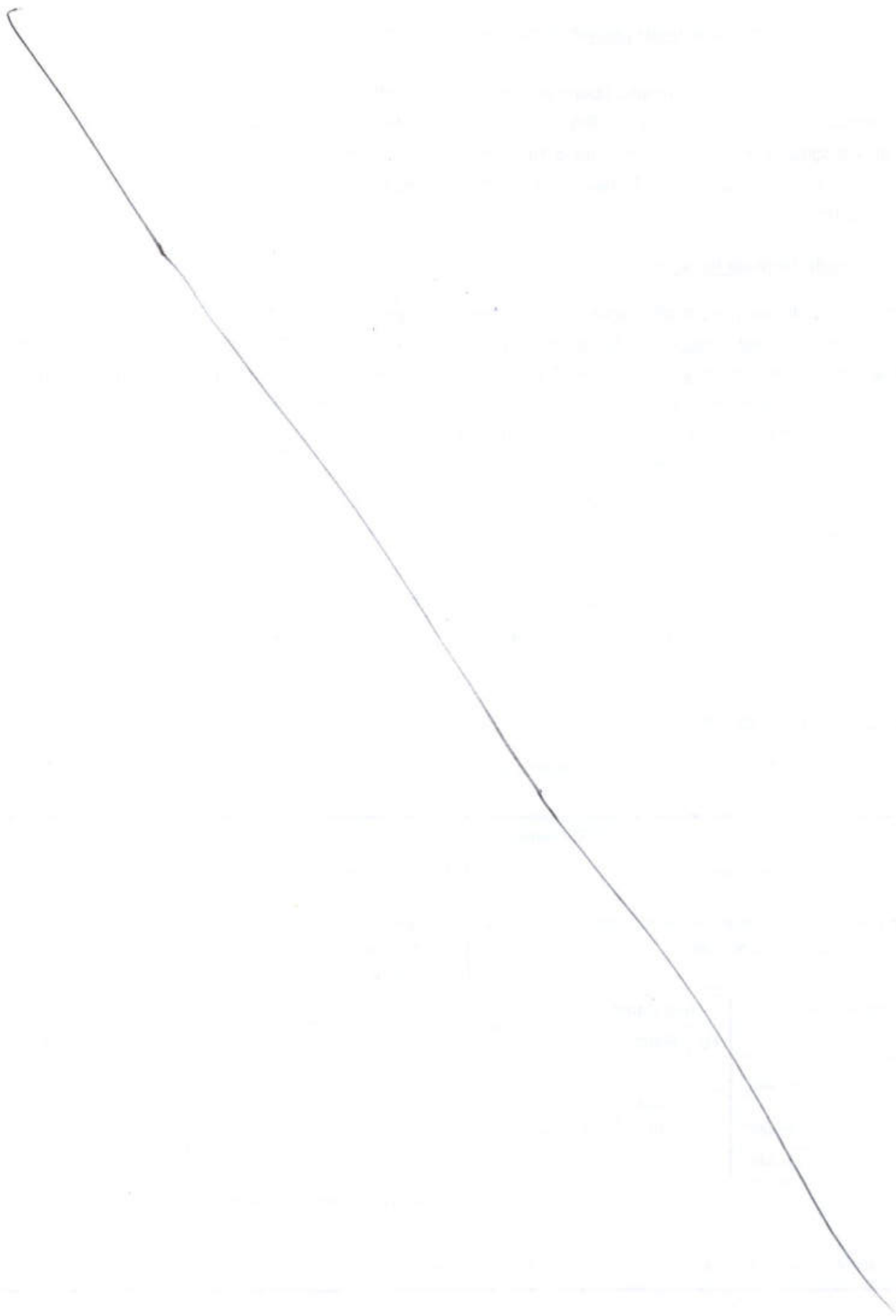
CESPITI OGGETTO DELL'ATTESTAZIONE							
Descrizione sommaria intervento				Descrizione sommaria cespiti in valutazione			
Restauro e recupero di prestigioso e storico edificio che fu sede dei frati Gesuiti nel centro di Novellara;				Cespiti composti da: n. 1 appartamento al piano primo; n. 1 locale di deposito al piano terzo; n. 1 posto auto coperto			
Ubicazione		Dati catastali			Piano	Tipologia dei beni	Valore commerciale attestato
Comune	Novellara (RE)	Fg	Mapp.	Sub.			
Viale Roma	civ 44/C	36	207 209	64 67	1	Appartamento n. 24	€ 165.000,00
Viale Roma	civ 44/C	36	207	75	3	Cantina n. 8	
Viale Roma	civ 44/C	36	613	27	S1	Posto auto coperto	
Totale valore commerciale cespiti							€ 165.000,00
							Note
Il numero riportato a fianco della tipologia identifica l'unità immobiliare secondo il progressivo attribuito nel progetto							

"UNIECO - NOVELLARA EX CONVENTO GESUITI MAPP. 207 SUB.64, MAPP.207 SUB.75, MAPP.209 SUB.67 e MAPP.613 SUB.27"

Perizia: Attestazione congruità valore cespiti in Viale Roma civ. 44/C in Novellara (RE)

Data: 09.07.2019





I ben

Cata

Tipol

Appa

Por

Ditt

SOC

I ben

Not

I be

que

Inte

del

Un

Il p

im

rel

Il

ma

so

e

Le

ve

si

ca

N

re

fa

c

A

c

s

c

I



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 Novellara

Tipologia del bene	Dati identificativi				Dati di classamento					
	Sezione urbana	Fg.	Mapp.	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Appartamento		36	207	64		A/2	2	6 vani	143 m ²	Euro 573,27
			209	67					Totale escluse aree scoperte: 143 m ²	
Cantina		36	207	75		C/2	5	23 m ²	Totale: 26 m ²	Euro 61,77
Posto auto coperto		36	613	27		C/6	2	12 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 48,96

Ditta Intestata:

SOC COOP LIM UNIECO per l'intera piena proprietà C.F. 00301010351

I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta **SOC COOP LIM UNIECO** a seguito di:

- Compravendita con atto a ministero Dr. Varchetta Giovanni del 02.05.2005 Rep. 86.279/21.643 registrato a Reggio Emilia il 19.05.2005 al n. 6.627 e trascritto il 20.05.2005 ai nn. 14.123 di R.G. e 7.973 di R.P.;
- Compravendita con atto a ministero Dr. Varchetta Giovanni del 02.05.2005 Rep. 86.280/21.644 registrato a Reggio Emilia il 19.05.2005 al n. 6.628 e trascritto il 20.05.2005 ai nn. 14.124 di R.G. e 7.974 di R.P.;

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

Intervento immobiliare denominato "Ex Convento dei Gesuiti", che ha previsto il restauro e il recupero dell'edificio seicentesco sede dell'ordine religioso, posto nel centro storico di Novellara lungo Viale Roma direttrice di collegamento tra la stazione ferroviaria e Piazza Unità d'Italia, principale piazza dell'abitato.

Il progetto di recupero del volume edificato, che si sviluppa su un massimo di quattro livelli fuori terra, ha consentito l'insediamento di unità immobiliari ad uso commerciale al piano terra, ad uso direzionale ai piani nobili dell'edificio riconvertendo gli spazi adibiti alla funzione religiosa e ad uso residenziale ai restanti livelli.

Il restauro conservativo, le finiture di pregio e l'utilizzo di materiali e tecnologie di qualità rispondenti alle richieste dalle normative in materia di isolamenti termo-acustici e di risparmio energetico, seppur nel pieno rispetto dei vincoli architettonici dettati dalla soprintendenza, ha consentito il raggiungimento di livelli di efficientamento energetico compresi tra le classi C, D e F per le unità abitative e classe B per negozi e uffici.

Le dotazioni impiantistiche, complete prevedono anche, relativamente ai negozi al piano terra e agli uffici impianto centralizzato con unità ventilanti interne, con funzione sia di riscaldamento invernale che di raffrescamento estivo e contabilizzazione dei consumi reali di ogni singola unità immobiliare e relativamente agli appartamenti, raffrescamento con lo stesso sistema, mentre per il riscaldamento e l'acqua calda ad uso sanitario è previsto un impianto di tipo autonomo con idonea caldaia.

Nella zona retrostante all'ex convento e con affaccio sull'area cortiliva dello stesso, trova collocazione una moderna palazzina residenziale denominata "Casa del Priore". Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra per un totale di n. 6 unità immobiliari, nella fattispecie un ufficio al piano terra e n. 5 alloggi con differenti tipologie e dimensioni ai restanti piani. Finiture e dotazioni impiantistiche complete, nel rispetto delle normative in campo sismico, acustico e raggiungimento della classe di efficientamento energetico B.

All'interno dell'area cortiliva del complesso, oltre a percorsi carrai e pedonali, aiuole, giardini e spazi di manovra comuni trovano collocazione una quindicina di posti auto scoperti, mentre a piano interrato in parte ricavato sotto il sedime della Casa del Priore e in parte sotto il cortile stesso, autorimesse, cantine e posti auto coperti completano le dotazioni a disposizione delle sovrastanti unità immobiliari del compendio.

I cespiti in valutazione, risultano così identificati:

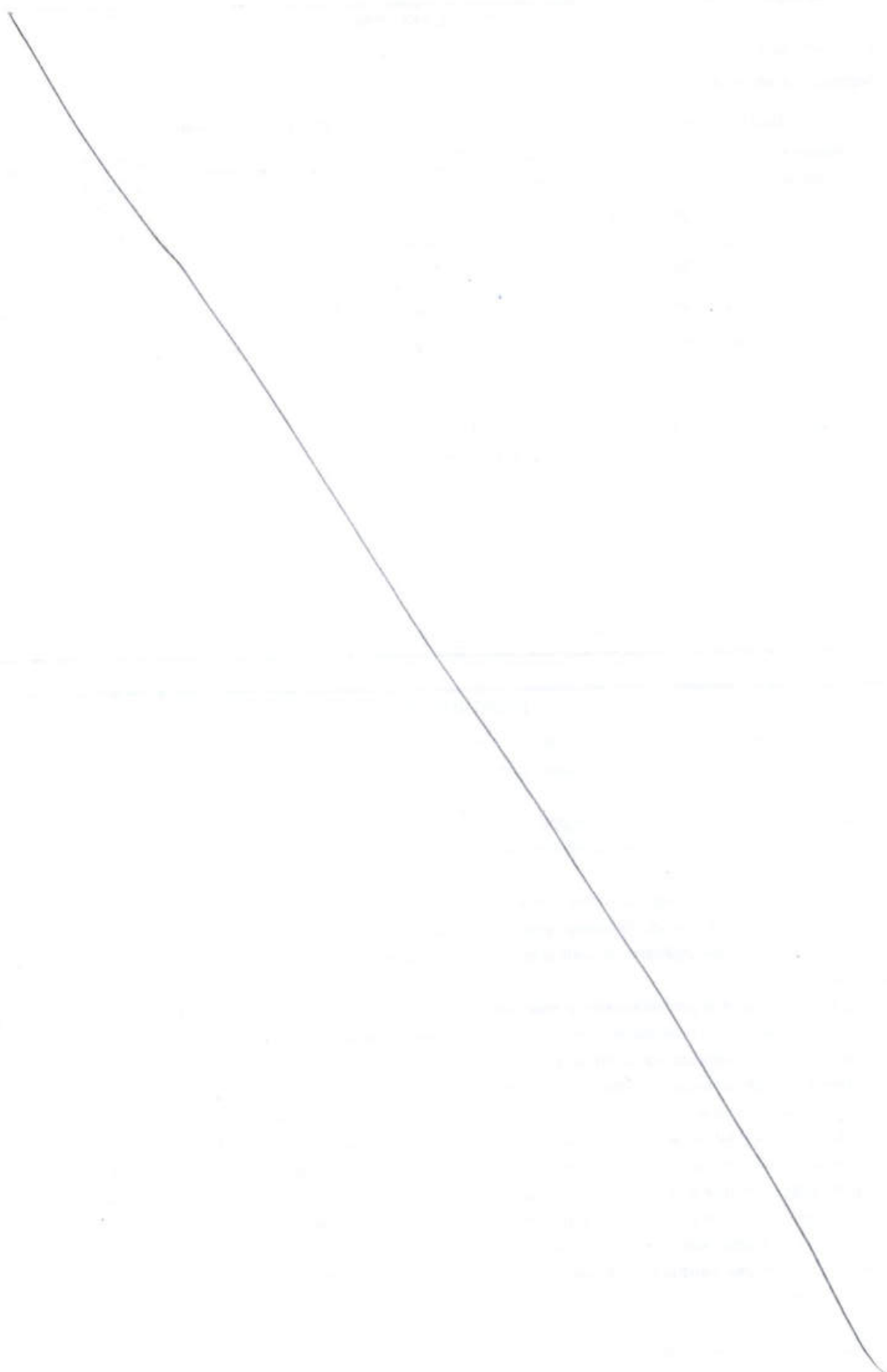
Appartamento n.24, posto al piano primo dell'ex convento, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico vano scala A al.

"UNIECO - NOVELLARA EX CONVENTO GESUITI MAPP. 207 SUB.64, MAPP.207 SUB.75, MAPP.209 SUB.67 e MAPP.613 SUB.27"

Perizia: Attestazione congruità valore cespiti in Viale Roma civ. 44/C in Novellara (RE)

Data: 09.07.2019





civico
super
zona
Risult
1089

Canti
Viale
del c
nella
Risul
1089

Post
(map
Cata

Stat

Il s
ch
de

IN
AT
DA
O
PH
M
S
S
A
S



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



civico n. 44/C di Viale Roma, catastalmente identificato al subalterno n. 64 del mappale 207 e al subalterno 67 del mappale 209, superficie commerciale di circa 140 mq, tipologia di quadrilocale su unico livello, con ampia zona giorno con angolo cottura e disimpegno zona notte che distribuisce tre camere matrimoniali e due servizi igienici.

Risulta ricadere nella porzione del complesso immobiliare soggetta a vincolo monumentale ai sensi delle Leggi n. 364 del 20.06.1909 e n. 1089 del 01.06.1939, ribadite e confermate dal successivo D.lgs n.490 del 29.10.1999 e dalla Legge n. 42 del 22.01.2004.

Cantina n.8 al piano terzo dell'ex convento, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico vano scala A al civico n. 44/C di Viale Roma, catastalmente identificata al subalterno n. 75 del mappale 207, superficie commerciale di circa 30 mq, posta nel sottotetto del complesso, presenta le caratteristiche di soffitta, con travi di legno a vista altezza minima sull'affaccio verso Viale Roma e massima nella porzione centrale.

Risulta ricadere nella porzione del complesso immobiliare soggetta a vincolo monumentale ai sensi delle Leggi n. 364 del 20.06.1909 e n. 1089 del 01.06.1939, ribadite e confermate dal successivo D.lgs n.490 del 29.10.1999 e dalla Legge n. 42 del 22.01.2004.

Posto auto coperto, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico percorsi carrai e pedonali e spazi di manovra comuni (mapp. 609 sub. 3) e corsello di manovra e rampa di accesso/recesso (mapp.613 sub.4).

Catastalmente identificato al subalterno n. 27 sviluppa una superficie commerciale di circa 13 mq.

Stato occupazionale	LIBERO	Stato manutentivo e conservativo	BUONO	Stato avanzamento lavori	ULTIMATO
---------------------	--------	----------------------------------	-------	--------------------------	----------

CRITERIO DI VALUTAZIONE

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

Il sottoscritto ha optato per l'utilizzo di comparabili, anche se di epoche antecedenti ai 24-30 mesi, in considerazione che sulla piazza immobiliare di Novellara non esistono altri beni con caratteristiche comparabili a quelli in oggetto, della sostanziale immobilità del mercato e delle contenute fluttuazioni delle quotazioni.

INFO GENERALI	COMPARABILE A	COMPARABILE B	CESPITE DA ATTESTARE
ATTO	COMPRAVENDITA	COMPRAVENDITA	
DATA	10.04.2015	07.04.2016	09.07.2019
OGGETTO	n. 1 appartamento con cantina	n. 1 appartamento con cantina	n. 1 appartamento con cantina
PREZZO DI VENDITA	€ 120.000,00	€ 116.000,00	DA ATTESTARE
PIANO	1 - 2	1 - 2	2 - 3
MAPPALE	207	207	207 - 209 - 207
SUBALTERNO	72	69	64 - 67 - 75
STATO LAVORI	ULTIMATO	ULTIMATO	ULTIMATO
APPARTAMENTO	mq 110,62	mq 103,89	mq 142,48
Coefficiente di ponderazione	1,00		
Superficie commerciale	mq 110,62	mq 103,89	mq 142,48

APPARTAMENTO	COMPARABILE A	COMPARABILE B	CESPITE DA ATTESTARE
Valutazione (Valore arrotondato)	€ 120.000,00	€ 116.000,00	€ 155.000,00
Superficie	mq 110,62	mq 103,89	mq 142,48
Prezzo unitario	€/mq 1.084,79	€/mq 1.116,57	€/mq 1.100,00

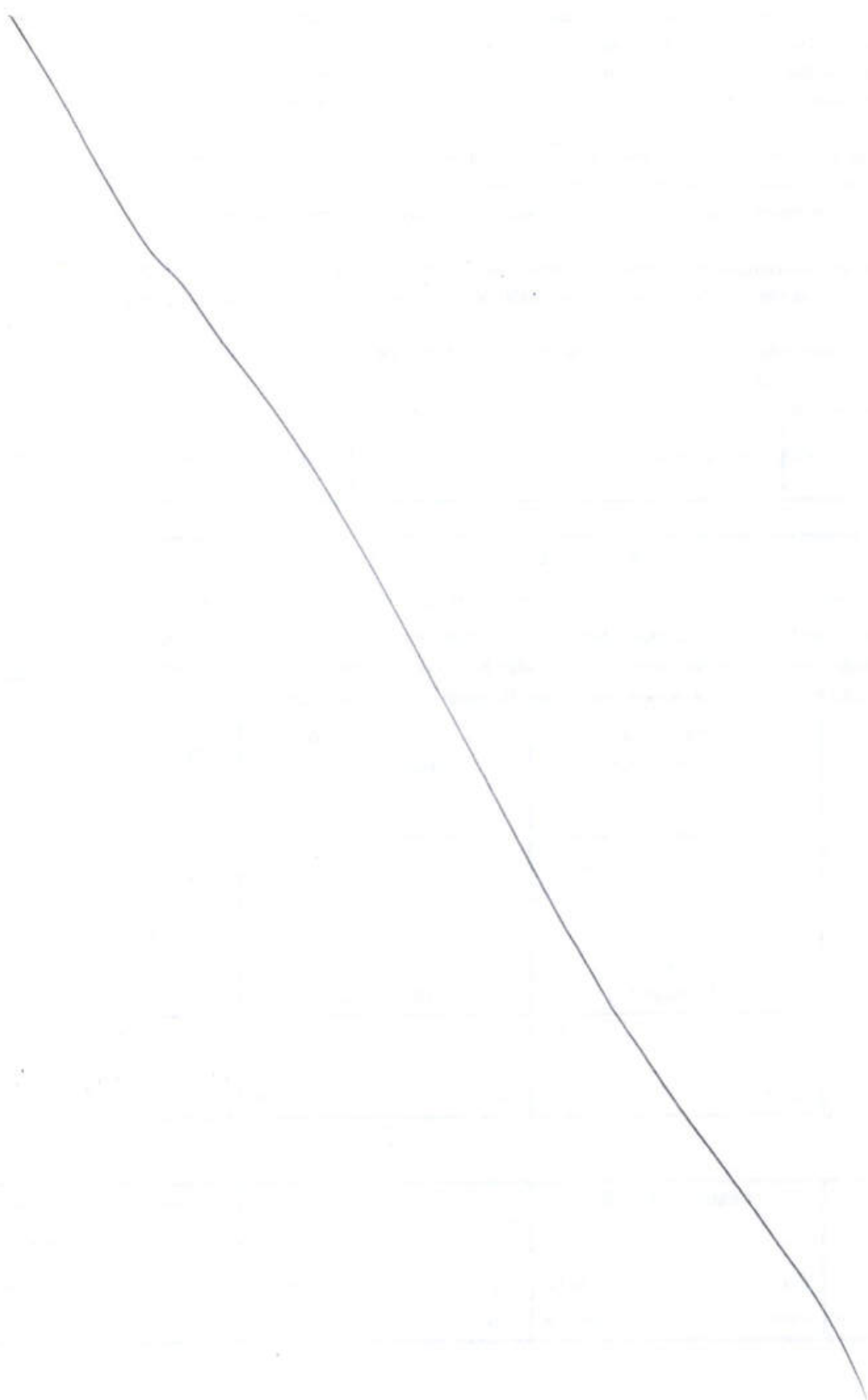
"UNIECO - NOVELLARA EX CONVENTO GESUITI MAPP. 207 SUB.64, MAPP.207 SUB.75, MAPP.209 SUB.67 e MAPP.613 SUB.27 "

Perizia: Attestazione congruità valore cespiti in Viale Roma civ. 44/C in Novellara (RE)

Data: 09.07.2019

for G. Piccinini





IN
AT
DA
OC
PR
PI
MA
SU
ST
PO
S

P

I
U
C



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



INFO GENERALI	COMPARABILE C	COMPARABILE D	CESPITE DA ATTESTARE
ATTO	COMPRAVENDITA	COMPRAVENDITA	
DATA	04.11.2014	07.04.2016	09.07.2019
OGGETTO	n. 1 posto auto coperto	n. 1 posto auto coperto	n. 1 posto auto coperto
PREZZO DI VENDITA	€ 10.000,00	€ 10.000,00	DA ATTESTARE
PIANO	S1	S1	S1
MAPPAL	613	613	613
SUBALTERNO	10	32	27
STATO LAVORI	ULTIMATO	ULTIMATO	ULTIMATO
POSTO AUTO COPERTO	mq 12,50	mq 12,50	mq 12,50
Coefficiente di ponderazione	1,00		
Superficie commerciale	mq 12,50	mq 12,50	mq 12,50

POSTO AUTO COPERTO	COMPARABILE A	COMPARABILE B	CESPITE DA ATTESTARE
Valutazione (Valore arrotondato)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Superficie	mq 12,50	mq 12,50	mq 12,50
Prezzo unitario	€/mq 800,00	€/mq 800,00	€/mq 800,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, in considerazione di quanto sopra analizzato, tenuto conto della procedura liquidatoria nella quale Unieco s.c. è inserita, delle peculiarità dei cespiti, 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 commerciale dei cespiti in perizia in Euro 165.000,00 (diconsi euro centosessantacinquemila/00).

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto

Reggio Emilia, 09.07.2019

Allegati alla presente:

1. Estratto di mappa catastale;
2. Certificato catastale;
3. Planimetria catastale;
4. Elaborato planimetrico;

5. Atto di compravendita comparabile A;
6. Atto di compravendita comparabile B;
7. Atto di compravendita comparabile C;
8. Atto di compravendita comparabile D;

geom. Alessandro Rizzi



"UNIECO - NOVELLARA EX CONVENTO GESUITI MAPP. 207 SUB.64, MAPP.207 SUB.75, MAPP.209 SUB.67 e MAPP.613 SUB.27"

Perizia: Attestazione congruità valore cespiti in Viale Roma civ. 44/C in Novellara (RE)
Data: 09.07.2019

[Handwritten signature]

Repertorio n. 7994

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).

Gino Baja Guarienti

