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 01.07.2017, per la redazione di una perizia attestante il più probabile valore di mercato alla data odierna delle unità immobiliari poste all'interno dell'edificio di via Fosdondo n. 45 in Correggio (RE) ed identificate al Catasto dei Fabbricati di Correggio al foglio n. 47, mappale 169, subalterni 1 e 2, 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 Correggio, 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:

CESPITE OGGETTO DELL'ATTESTAZIONE							
Descrizione sommaria intervento						**Descrizione sommaria cespite in valutazione**	
Edificio residenziale ultimato nel 1976						Cespite composto da: n. 1 appartamento al piano terra-primo con area cortiliva esclusiva n. 1 autorimessa al piano terra	
Ubicazione		**Dati catastali**			**Piano**	**Tipologia dei beni**	**Valore commerciale attestato**
Comune	Correggio	**Fg**	**Mapp.**	**Sub.**			
Via Fosdondo	civ 45	47	169	1	**T - 1**	Appartamento e area cortiliva esclusiva	€ 145.000,00
				2	**T**	Autorimessa	
						Totale valore commerciale cespite	€ 145.000,00

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

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 Correggio

Tipologia del bene	Dati identificativi				Dati di classamento					
	Sezione urbana	Fg.	Mapp.	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Appartamento		47	169	1		A/2	1	7 vani	Totale: 152 m² Totale escluse aree scoperte: 130 m²	Euro 741,12
Autorimessa		47	169	2		C/6	3	21 m²	24 m²	Euro 75,92

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) Rettifica di intestazione all'attualità del 11.12.2004 Prot. RE 0051514 in atti dal 07.04.2010 registrato a Reggio Emilia al n. 7.483 del 23.12.2004;

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

Il cespite in valutazione è un edificio ad uso foresteria posto all'interno dello stabilimento produttivo della Fornace di Fosdondo in comune di Correggio (RE).

Il volume edificato, con destinazione residenziale e area cortiliva pertinenziale su quattro lati, è costituito da un fabbricato terra-cielo che si sviluppa su due livelli fuori terra certificato in classe energetica "G".

Ricompreso in un tessuto circostante eterogeneo, in parte a carattere agricolo e in parte urbano, quest'ultimo vede la convivenza tra luoghi destinati alla produzione e luoghi destinati alla residenza senza una precisa distinzione dando vita così ad un tessuto edilizio piuttosto eterogeneo sia per caratteristiche costruttive che per epoca delle edificazioni, determinando l'insistenza sui medesimi percorsi viari, in particolare la Strada Provinciale n.47 via Fosdondo prospicente al cespite, di flussi di traffico di diversa tipologia, leggero, di attraversamento e in particolar modo pesante per la presenza di diversi stabilimenti produttivi, anche di ragguardevoli dimensioni.

Il cespite in valutazione, presenta un basso livello delle finiture, pavimenti e rivestimenti sono originali dell'epoca di costruzione, si presenta, a piano terra, con porticato a protezione dell'ingresso, scala interna di collegamento, zona soggiorno, zona pranzo, cucina, ripostiglio e autorimessa accessibile solo esternamente; a piano primo due camere da letto e un servizio igienico.

Stato occupazionale **LIBERO**	**Stato manutentivo e conservativo** **NORMALE**	**Stato avanzamento lavori** **ULTIMATO**

CONSISTENZA DEI CESPITI 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 dei cespiti in valutazione, risulta come da schema sotto riportato:

Tipologia dello spazio	Superficie		Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale	
Appartamento piano terra-primo	mq	**161,00**	**1,00**	mq	**136,00**
Porticato	mq	**12,00**	**0,30**	mq	**3,60**
Area cortiliva pertinenziale scoperta	mq	**626,00**	**0,08**	mq	**50,08**
			Totale Superficie Commerciale	mq	**189,68**
Garage	mq	**25,00**	**1,00**	mq	**25,00**

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

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Al fine della determinazione del valore dei cespiti 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 l'edificio risulta inserito in un contesto di scarso valore in quanto, di fatto, lotto residenziale in area produttiva;
- che beneficia di aree esterne esclusive, ma risulta intercluso nell'area dello stabilimento produttivo della "Fornace di Fosdondo" e prospicente alla via provinciale gravata da traffico pesante;
- che l'accessibilità alla pubblica viabilità risulta garantita da un'area in condivisione con il passo carrabile dello stabilimento;
- che l'autorimessa risulta ubicata sul lato opposto alla strada pubblica e al passo carrabile e pertanto buona parte dell'area pertinenziale risulta occupata da spazi e percorsi di manovra;
- che necessita di opere di ristrutturazione ed adeguamenti impiantistici;
- che le strutture portanti scontano la vetustà originata dall'epoca costruttiva antecedente al 1980;

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 2016, che riporta a seguire:

Comune	**CORREGGIO**
Codice della zona	**E1**
Microzona catastale	**3**
Destinazione	**Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Di Mercato (€/Mq)			
		Min		Max	
Abitazioni civili	Normale	€	880,00	€	1.300,00
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	€	1300,00	€	1.700,00
Box	Normale	€	410,00	€	570,00
Ville e villini	Normale	€	1.000,00	€	1.300,00

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 2016 e che trattasi di valore medio che non tiene conto quindi, delle caratteristiche peculiari che il sottoscritto ha analizzato.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato alla data odierna, il sottoscritto, ha pertanto valutato il cespite mediante **stima mono-parametrica** sulla scorta della Superficie Commerciale che esprime il cespite, per i valori i valori dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, opportunamente rivisti, considerata la natura del bene immobile in oggetto:

VALUTAZIONE CESPITI

Destinazione	Superficie commerciale		Valore unitario		Valore commerciale attestato	
Unità abitativa e pertinenze	mq	189,68	€/mq	700,00	€	132.776,00
Autorimessa	mq	25,00	€/mq	500,00	€	12.500,00
Totale valore commerciale cespite (arrotondato)					**€**	**145.000,00**

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 delle peculiarità del cespite, 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 145.000,00 (diconsi euro centoquarantacinquemila/00).

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto

Reggio Emilia, 20.07.2017

geom. Alessandro Rizzi

Collegio Geometri
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. Visure catastali;
3. Planimetrie catastali;
4. Tabelle valori Osservatorio del Mercato Immobiliare;
5. Documentazione fotografica;

Repertorio n. 4.895

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 Manicardi n. 10, codice fiscale RZZ LSN 67D18 L826G, geometra, della cui identità personale io notaio sono certo, il quale ha chiesto di asseverare con giuramento la sopraestesa perizia, 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" ed ha quindi sottoscritto in mia presenza la medesima perizia.

Reggio Emilia, Corso Garibaldi n. 14, il due agosto duemiladiciassette (2/8/2017).

N=4959300

E=1638100

Comune: CORREGGIO
Foglio: 47

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

18-Lug-2017 17:56:35
Prot. n. T336851/2017

1 Particella: 169

Direzione Provinciale di Reggio Nell`Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2017

Data: 18/07/2017 - Ora: 17.58.11 Fine

Visura n.: T337780 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CORREGGIO (Codice: D037)**
	Provincia di REGGIO NELL`EMILIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 47 Particella: 169 Sub.: 1**

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		**47**	**169**	**1**			**A/2**	**1**	**7 vani**	**Totale: 152 m² Totale escluse aree scoperte**: 130 m²**	**Euro 741,12 L. 1.435.000**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA FOSDONDO n. 45 piano: T-1;											

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	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/12/2004 protocollo n. RE0051514 in atti dal 07/04/2010 Registrazione: UU Sede: REGGIO NELL`EMILIA n: 7483 del 23/12/2004 VERBALE DI ASSEMBLEA REP. 85256 (n. 3920.1/2010)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** 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).

Direzione Provinciale di Reggio Nell`Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2017

Data: 18/07/2017 - Ora: 17.58.35 Fine

Visura n.: T338016 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CORREGGIO (Codice: D037)**
	Provincia di REGGIO NELL`EMILIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 47 Particella: 169 Sub.: 2**

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		**47**	**169**	**2**			**C/6**	**3**	**21 m²**	**Totale: 24 m²**	**Euro 75,92 L. 147.000**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA FOSDONDO n. 45 piano: T;											

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	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/12/2004 protocollo n. RE0051514 in atti dal 07/04/2010 Registrazione: UU Sede: REGGIO NELL`EMILIA n: 7483 del 23/12/2004 VERBALE DI ASSEMBLEA REP. 85256 (n. 3920.1/2010)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 150

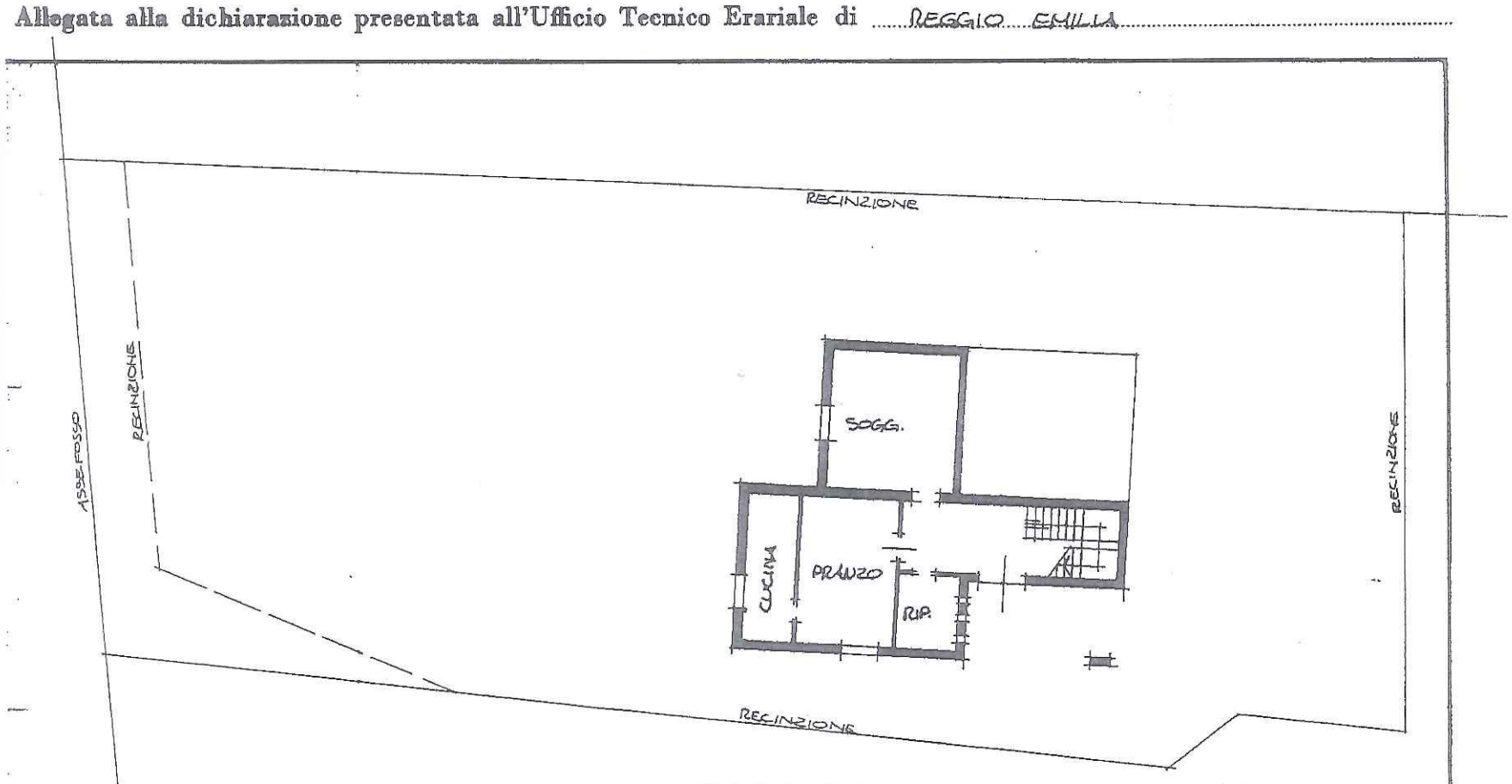
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

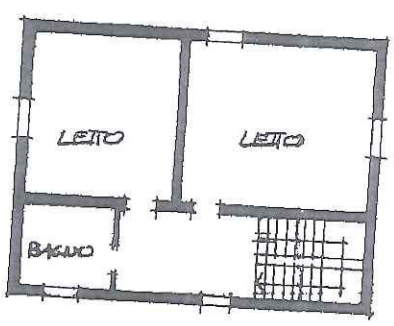
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORREGGIO *Via* FOSDONDO 55

Ditta UNICOOP Soc. V. FOSDONDO 4 CORREGGIO R.E.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO EMILIA



PIANTA PIANO TERRA H 280 RAPP. 1:200



PIANTA PIANO PRIMO H 280 RAPP 1:200

COMUNE DI CORREGGIO
FG 47 MAPP 169

ANNULLA E SOSTITUISCE LA SCHEDA
PROT 1173/596 DEL 27-05-1970

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	F. 47
PROT. N°	n. 169/1

Compilata dal Geom. Flavio Gabbi
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de i Geometri

della Provincia di Reggio Emilia

DATA 19-09-1984

Firma:

ALBO GEOMETRI REGGIO E. N. 1474 CORREGGIO

I.P.Z.S. - OFFICINA C.V. ROMA

MODULARIO
rig. rend. -497

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

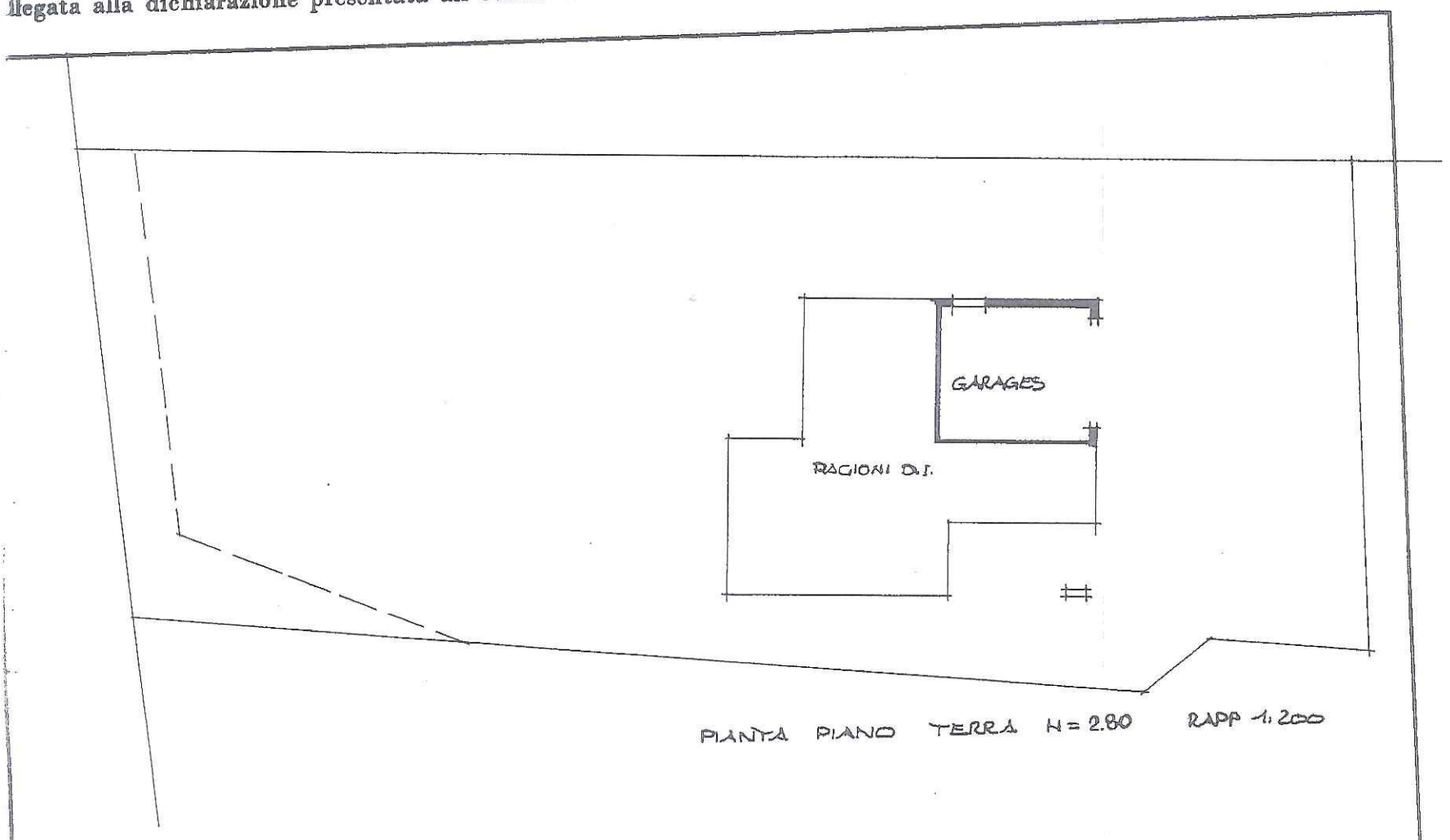
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORREGGIO Via FOSDONDO 55

Ditta UNICOOP scrl V. FOSDONDO 4 CORREGGIO R.E.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO EMILIA



PIANTA PIANO TERRA H = 2.80 RAPP 1:200

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:2000

ANNULLA E SOSTITUISCE LA SCHEDA
PROT 1173 / 596 DEL 27-05-1970

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

F. 47
n. 169/2

Compilata dal Geom. Flavio Gabbi
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di ~~Reggio~~ Emilia

DATA 19 SET. 1984

Firma:

GABBI FLAVIO
GEOMETRI REGGIO EMILIA
N. 1474
CORREGGIO

I.P.Z.S. - OFFICINA C.V. - ROMA

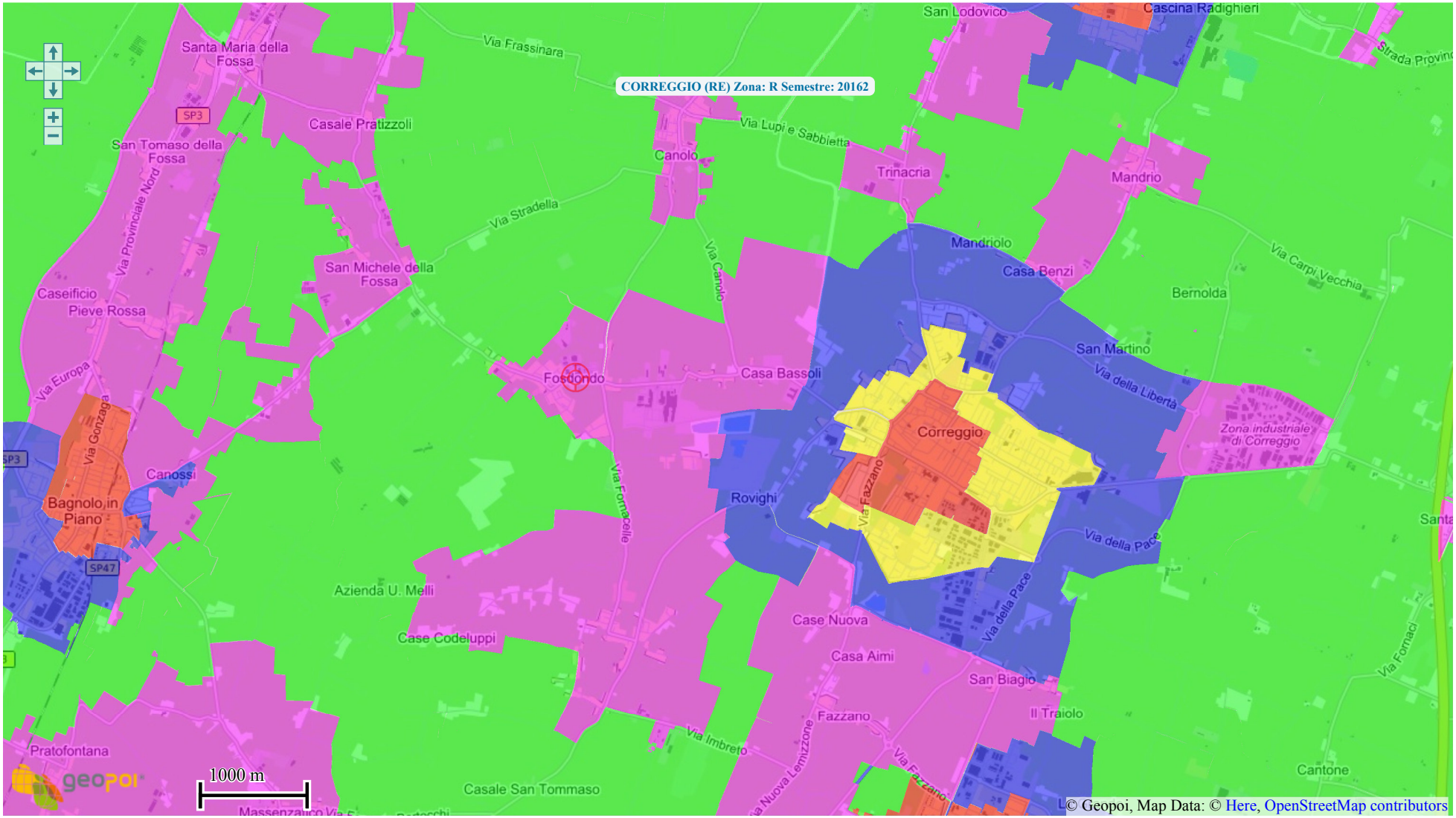
Agenzia Entrate

Ricerca per toponimo		
Fosdondo, Correggio (RE)	Vai	Cancella

Ricerca Zone Omi				
Comune:		CodZona:		
Vai	Cancella			

Visualizza zone OMI | Visualizza fasce OMI | Download perimetri | Help

E: 10.73866 N: 44.80387

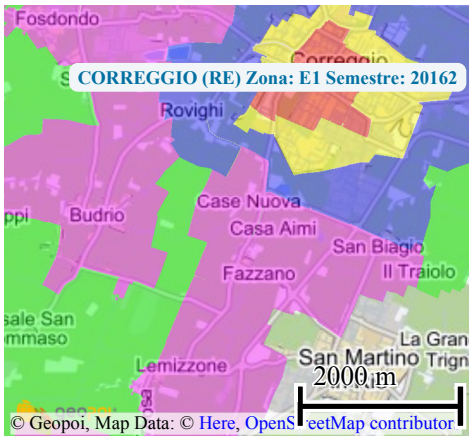


OPACITÀ

ZOOM

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: REGGIO EMILIA

Comune: CORREGGIO

Fascia/zona: Suburbana/MANDRIO, FOSDONDO, BUDRIO, PRATO,CANOLO

Codice zona: E1

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	880	1300	L	3,1	4,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1700	L	4,6	6	L
Box	Normale	410	570	L	1,4	2	L
Ville e Villini	Normale	1000	1300	L	3,7	4,6	L

Stampa

Legenda

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