

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 la congruità del 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/F di Viale Roma in Novellara (RE) nella porzione che identifica la "Casa del Priore" censita al Catasto dei Fabbricati di Novellara foglio 36 mappale 613 subalterno 58 e al civico n. 44/C di Viale Roma in Novellara (RE) censita al Catasto dei Fabbricati di Novellara foglio 36 mappale 613 subalterno 14,

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 24.11.2017, 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 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 del cespite, secondo lo schema riassuntivo di seguito riportato:

CESPITE OGGETTO DELL'ATTESTAZIONE							
Descrizione sommaria intervento					Descrizione sommaria cespite in valutazione		
Restauro e recupero di prestigioso e storico edificio che fu sede dei frati Gesuiti nel centro di Novellara;					Cespite composto da:		
					n. 1 appartamento con giardino e cantina al piano primo sottostrada, terra e primo;		
					n. 1 posto auto coperto al piano primo sottostrada;		
Ubicazione		Dati catastali			Piano	Tipologia dei beni	Valore commerciale attestato
Comune	Novellara (RE)	Fg	Mapp.	Sub.			
Viale Roma	civ 44/F	36	613	58	S1-T-1	Appartamento con giardino e cantina	€ 150.000,00
Viale Roma	civ 44/C	36	613	14	S1	Posto auto coperto	€ 10.000,00
Totale valore commerciale cespite							€ 160.000,00



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	613	58		A/2	2	6 vani	120 m ² Totale escluse aree scoperte: 115 m ²	Euro 573,27
Posto auto coperto		36	613	14		C/6	2	13 m ²	Totale: 15 m ²	Euro 53,04

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.

Il cespite in valutazione, risulta così identificato:

Quadrilocale su due livelli, posto all'interno della Casa del Priore, con ingresso indipendente e area cortiliva pertinenziale in parte a verde e in parte pavimentata. A piano terra zona giorno con cucina abitabile e servizio igienico, zona notte a piano primo collegata mediante vano scala interno, con disimpegno centrale che distribuisce due camere da letto di cui una matrimoniale, un servizio igienico e un locale uso ripostiglio.

Cantina al piano primo sottostrada della Casa del Priore, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico vano scala e



corridoio di collegamento (sub. 55) , superficie commerciale di circa 6 mq;
Posto auto coperto, al piano primo sottostrada, 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. 14 sviluppa una superficie commerciale di circa 13 mq.

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

CRITERIO DI VALUTAZIONE APPARTAMENTO

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	13.12.2013	04.11.2014	24.11.2017
OGGETTO	n. 1 appartamento con cantina	n. 1 appartamento con giardino e cantina	n. 1 appartamento con giardino e cantina
PREZZO DI VENDITA	€ 170.000,00	€ 145.000,00	DA ATTESTARE
PIANO	S1 - 1	S1 - T	1
MAPPALE	613	613	613
SUBALTERNO	60	62	58
STATO LAVORI	ULTIMATO	ULTIMATO	ULTIMATO
APPARTAMENTO	mq 101,44	mq 114,13	mq 124,89
Coefficiente di ponderazione	1,00		
Superficie commerciale	mq 101,44	mq 114,13	mq 124,89

APPARTAMENTO	COMPARABILE A	COMPARABILE B	CESPITE DA ATTESTARE
Valutazione (Valore arrotondato)	€ 170.000,00	€ 145.000,00	€ 150.000,00
Superficie	mq 101,44	mq 114,13	mq 124,89
Prezzo unitario	€/mq 1.675,87	€/mq 1.270,48	€/mq 1.200,00

CRITERIO DI VALUTAZIONE POSTO AUTO COPERTO

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

INFO GENERALI	COMPARABILE C	COMPARABILE D	CESPITE DA ATTESTARE
ATTO	COMPRAVENDITA	COMPRAVENDITA	
DATA	04.11.2014	07.04.2016	24.11.2017
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
MAPPALE	613	613	613
SUBALTERNO	10	32	14
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

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



POSTO AUTO COPERTO	COMPARABILE C	COMPARABILE D	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 del cespite in perizia in complessivi Euro 160.000,00 (diconsi euro centosessantamila/00), così suddivisi:

Appartamento e cantina valore commerciale in Euro 150.000,00 (diconsi euro centocinquantomila/00);

Posto auto coperto valore commerciale in Euro 10.000,00 (diconsi euro diecimila/00).

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto

Reggio Emilia, 24.11.2017

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



Repertorio n. 5471

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.

Scandiano, Piazza Boiardo n. 1, il giorno ventotto dicembre duemiladiciassette (28/12/2017).

Gino Baja Guarienti





Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2017

Data: 21/09/2017 - Ora: 10.44.02 Fine

Visura n.: T103584 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NOVELLARA (Codice: F960)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
	Foglio: 36 Particella: 613 Sub.: 58

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		36	613	58			A/2	2	6 vani	Totale: 120 m² Totale escluse aree scoperte**: 115 m²	Euro 573,27	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIALE ROMA n. 44/F piano: S1-T-1;								
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC COOP LIM UNIECO con sede in REGGIO NELL'EMILIA	00301010351*	(1) Proprietà per 1/1

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).

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2017

Data: 21/09/2017 - Ora: 10.16.25 Fine

Visura n.: T83436 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NOVELLARA (Codice: F960)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
	Foglio: 36 Particella: 613 Sub.: 14

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		36	613	14			C/6	2	13 m²	Totale: 15 m²	Euro 53,04	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIALE ROMA n. 44/C piano: S1;								
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC COOP LIM UNIECO con sede in REGGIO NELL'EMILIA	00301010351*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Novellara
Viale Roma

civ. 44/C

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 36
Particella: 613
Subalterno: 14

Compilata da:
Gianferrari Giampiero

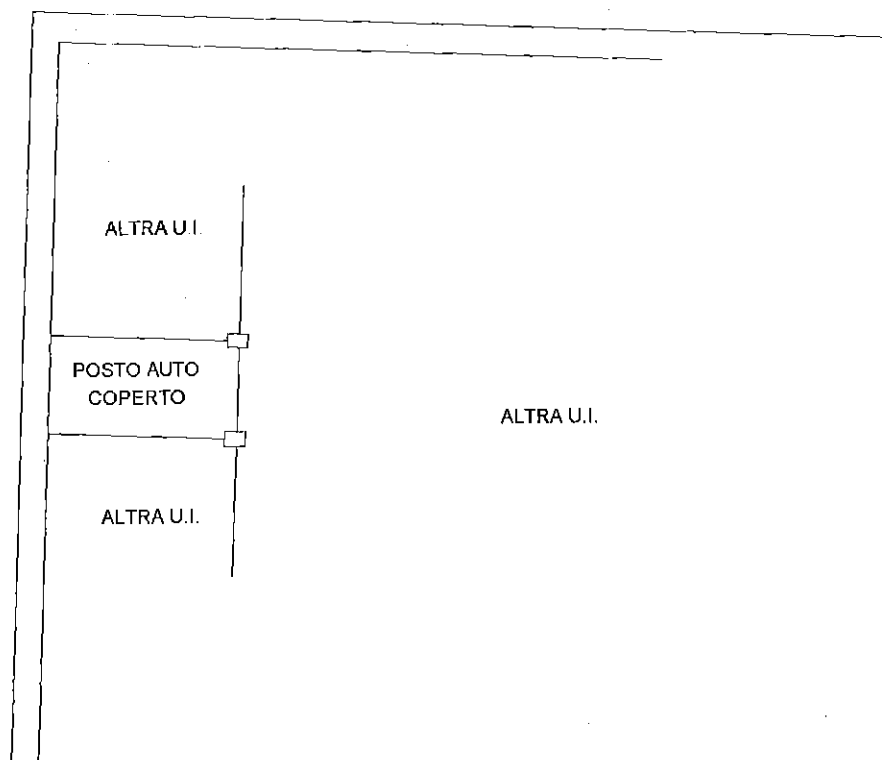
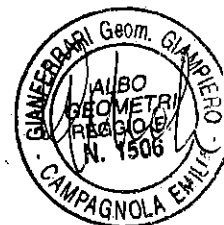
Isoritto all'albo:
Geometri

Prov. Reggio Emilia

N. 1506

Scheda n. 1

Scala 1:200



Viale Roma

PIANO INTERRATO

H=2.50

