

MANUELA BOLITI – geometra

Iscritto al collegio Geometri e Geometri laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1930
Iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 777

Via Don Z. Iodi, 5 - 42121 Reggio Emilia
telefono 0522.432611 fax 0522.453123 cell. 338.4932255
e.mail bolitimauela@gmail.com pec manuela.boliti@geopec.it



UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA

**LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
N.161/2017 MINISTRO DELLO SVILUPPO ECONOMICCO**



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA BENI IMMOBILI

**CAPANNONE DENOMINATO "EX CONTRADA PARMA", IN STRADA
NAVIGLIO N.71/A, PARMA (PR)**

REGGIO EMILIA 21.02.2020

Collegio Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Reggio Emilia
Iscrizione Albo
N. 1930
Manuela Boliti
Boliti Manuela
C.F. DIT MNL 58C42 H223W

Manuela Boliti

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA	3
3-STIMA DEI BENI IMMOBILI	4
3.0-UBICAZIONE.....	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI.....	5
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	5
3.3-DESCRIZIONE DEI BENI	6
3.4- AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA	7
3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	11
3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	11
3.7- PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE	12
3.8-VALORE DEI BENI	15
3.9- NOTE ALLA COMMERCIALITA' DEL BENE	16
5 - NOTE ALLA PERIZIA	17
6 - ALLEGATI	18



1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

Il sottoscritto geometra Manuela Boliti iscritta al Collegio dei Geometri di Reggio Emilia col n° 1930 domiciliata a Reggio Emilia in via Don Z. Lodi n. 5, in qualità di esperto estimatore iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 777, ha ricevuto il conferimento d'incarico di perito estimatore dal Dott. Corrado Baldini nominato Commissario Liquidatore nella Liquidazione Coatto Amministrativa della società "UNIECO SOCIETA COOPERATIVA" con sede a Reggio Emilia (cf: 00301010351), decreto del Ministro dello Sviluppo Economico n.161/2017 del 07.04.2017.

Il sottoscritto esperto estimatore ha affrontato l'incarico elaborando la presente relazione di stima che contiene le informazioni e le risultanze previste dall'art.173-bis disp. Att. C.P.C. e i contenuti previsti nei rapporti di *Due Diligence Immobiliare*.

La stima del compendio immobiliare è stata affrontata per la **determinazione del più probabile valore di mercato attuale dei cespiti e di un secondo valore di liquidazione** utile alla vendita di pronto realizzo dei beni.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ho provveduto ad eseguire i necessari sopralluoghi ed accertamenti tecnici sull'attuale condizione dei beni, e all'esame della documentazione fornita dalla proprietà ed acquisita presso i pubblici uffici, al fine di verificare la situazione amministrativa dei beni.

2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

I beni immobili oggetto della presente perizia sono di seguito elencati:

- ✓ **CAPANNONE CON PALAZZINA UFFICI E AREA CORTILIVA DI PERTINENZA in STRADA NAVIGLIO N.71/A, PARMA (PR)**



3-STIMA DEI BENI IMMOBILI

3.0-UBICAZIONE

CAPANNONE IN STRADA NAVIGLIO N.71/A, PARMA (PR)



Zona industriale a Nord di Parma ben servita e collegata alla tangenziale e all'accesso
autostradale - Strada Naviglio n.71/A, a Parma (PR)



GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILI A PARMA

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

INTESTATI:

UNIECO SOCIETA COOPERATIVA con sede in REGGIO NELL`EMILIA cf. 00301010351 – proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Sez. Urb.	Fg.	Zona cen	Mappale e subalterno	Consistenza superficie	Categoria ¹ e classe	Rendita
capannone	Comune PARMA Strada Naviglio Alto n.71/A	3	41	3	333 sub /	/	D/7 di / [^] classe	€ 10.104,00

INTESTATI: area di enti urbani e promiscui

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali		
		Fg.	Particella	Superficie
ENTE URBANO	Comune PARMA	41	333	5110 mq

Confini mapp. 333: nord mappale 869, est ferrovia, sud mappale 334, ovest Strada Naviglio

3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è **piena corrispondenza tra i beni censiti e quelli accertati.**
- La consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata **corrisponde ai dati di classamento e alla planimetria catastale** depositata presso l'Agenzia del Territorio, si precisa che la rappresentazione grafica dell'edificio non risulta precisamente conforme allo stato dei luoghi in particolare risultano lievi modifiche interne dovute all'apertura di un portone di comunicazione fra due magazzini.
- Risulta attestabile la conformità catastale di cui al D.L. 78/2010 art.19 comma 14.

in allegato - visure – mappa – planimetria catastale

¹ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte –IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – **D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione** – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola –IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastnco solare.



3.3-DESCRIZIONE DEI BENI

CAPANNONE CON PALAZZINA UFFICI IN STRADA NAVIGLIO ALTO N.71/A, IN COMUNE DI PARMA (PR)

Il bene oggetto di stima è un capannone con palazzina uffici e area cortiliva di pertinenza, posto in comune di Parma, con accesso da Strada Naviglio Alto in zona produttiva ben collegata.

Il capannone, costruito a fine anni '60 e successivamente ampliato, presenta struttura portante in c.a. prefabbricato, tamponature in muratura a vista e cemento a vista, serramenti a nastro in metallo, pavimentazione in battuto di cemento e in ceramica nella zona spogliatoi e servizi igienici; si sviluppa a piano terra ed è composto da tre ampi locali ad uso magazzino, una officina, spogliatoi con servizi igienici e antibagno con bagno e doccia. I locali produttivi hanno minima impiantistica d'illuminazione ed elettrica in canalette sospese e rete di aerotermo per il riscaldamento. I locali e gli impianti sono in cattivo stato di manutenzione e conservazione. Il manto di copertura del capannone risulta realizzata con lastre di fibrocemento (Eternit con probabili fibre di amianto), in alcune zone evidenti infiltrazioni di acqua piovana.

Sul lato sud del capannone, in aderenza, sono stati realizzati dei locali di servizio, quali la centrale termica e due ripostigli.

Non risultano eseguiti gli adeguamenti strutturali previsti dalla normativa antisismica.

La palazzina uffici si sviluppa su due piani, collegati da scala interna, con accesso dall'area cortiliva e dal magazzino. Si tratta di una struttura in muratura con solai e copertura in laterocemento, risalente agli anni '60 con paramenti esterni in mattoni faccia vista ed intonaco. Risulta composta a piano terra da ingresso, quattro uffici, un antibagno con bagno e doccia, un disimpegno, a piano primo da corridoio, due uffici, due archivi, un antibagno con bagno e doccia. Le finiture sono al civile e minimamente rinnovate rispetto all'epoca di costruzione, in modesto stato di manutenzione, con pavimenti e i rivestimenti in ceramica, pareti intonacate al civile e tinteggiate, finestre con telaio metallico e vetro camera e oscuramento con tapparelle in plastica, porte interne in legno. L'impiantistica risulta sottotraccia e non a norma DM 37/08 - 46/90, con impianto di riscaldamento realizzato a termosifoni alimentati da caldaie a gas metano; l'impianto idrico è allacciato ed autonomo; predisposizione per la climatizzazione estiva a split in alcune stanze.

L'area cortiliva risulta in stato di degrado con pavimentazioni in parte di asfalto, ghiaia e autobloccanti con zona a verde antistante la via pubblica, l'area esterna necessita di completo rifacimento e manutenzione; recinzione sui quattro lati e accesso unico carrabile e pedonale dalla via Naviglio Alto priva di parcheggi pubblici. Sul lato a est l'area confina con la ferrovia con fascia di rispetto incidente sui potenziali indici edificatori, si è notato anche il passaggio di tralicci elettrici e la presenza di cabina Enel di trasformazione sul confine a sud. Possibile

presenza di cisterne interrato. Per ulteriori vincoli di carattere urbanistico si rimanda al successivo capitolo 3.4

documentazione fotografica dettagliata e planimetrie al cap.3.7 della presente relazione

3.4- AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA

Dall'esame degli atti comunali si è potuto verificare la **conformità edilizia** degli immobili costruiti a seguito di regolari permessi rilasciati dall'ufficio tecnico del **Comune di Parma**.

L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenze Edilizia n.1176/1967 prot. G. 27951 del 12.02.1968 - variante n.953/1968 del 14.09.1968 – variante n.652/1969 del 07.07.1969;
- Certificato Agibilità presentato al n.33898 del 28.07.1969 rilasciata il 19.02.1971;
- Licenza Edilizia n.1151/1985 del 17.06.1986 per sopralzo palazzina uffici;
- Attestazione n.23283 del 05.04.1996 di sanatoria edilizia n.22776 P.G. n. 11222 reg. com. presentata in data 31.03.1987 per ampliamento capannone sul lato sud per la realizzazione della centrale termica e di due ripostigli, varianti prospettiche ed opere interne;
- Concessione Edilizia n.1140/1988 del 15.11.1988 – variante n.2242/1990 del 11.04.1992 per sopralzo del capannone;
- DIA in sanatoria prot.216408 P.G. pratica n. 4013/2007 presentata il 17.12.2007 per modifiche interne ed esterne;
- Attività Edilizia Libera n.10932 del 21.01.2011 fascicolo 2011.VI/3.25/62 per realizzazione area di sosta.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima situazione edilizia sanata nel 2007 non sono emerse difformità sostanziali relative a superfici o volumi, la situazione rilevata rientra nelle tolleranze costruttive di legge; è stata rilevata l'apertura di un portone interno fra due magazzini, opera che dovrà essere oggetto di ripristino o regolarizzazione agli atti comunali.

La stima ha tenuto conto della condizione edilizia rilevata.

Le unità immobiliari in oggetto non sono dotate di certificazioni di conformità dell'impiantistica (DM 37/08-46/90).

Presente l'Attestato di Qualificazione Energetica (AQE) del 13.12.2007 a firma del termotecnico Mauro Valter Giovannini, non presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

in allegato – atti edilizi forniti dai pubblici uffici

GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILI A PARMA



URBANISTICA

Dalle ricerche svolte il fabbricato in oggetto risulta essere inserito nella **zona produttiva di completamento ZP3** (art. 3.2.44 delle N.T.A. del vigente RUE²).

Inoltre risultano i seguenti vincoli:

- Aree a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 D.Lgs 42/2004 (art. 6.2.4 delle N.T.A. del vigente RUE)
- Fascia di rispetto media tensione (art. 6.6.2 delle N.T.A. del vigente RUE)
- Fascia di rispetto stradale, autostrade e ferroviaria (art.6.6.3 delle N.T.A. del vigente RUE)

Di seguito si riportano a stralci d'interesse le norme urbanistiche che regolano l'area per futuri interventi:

Zona ZP3 art. 3.2.44

DESTINAZIONI D'USO

1 In tali zone sono confermati gli usi in essere alla data di adozione del presente RUE (27 gennaio 2009).

2 Attività sia di nuova edificazione che di intervento di trasformazione sugli edifici esistenti e i cambi di destinazione d'uso, anche senza opere, sono ammessi per i seguenti usi: Uc (ad eccezione dell'uso Ucf), Ud, Ug, Ui (escluso Uia e Uig), Un, Uoa, Uob, Uod, Uv (nel rispetto di quanto previsto all'Art. 3.2.72 delle presenti norme). Gli usi relativi agli esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari" sono consentiti nel rispetto della legislazione vigente ed in particolare delle disposizioni regionali in materia. L'insieme degli usi Ud, Ug, (ad esclusione dell'uso Uge) Un e quelli relativi agli esercizi o strutture commerciali di cui sopra non può eccedere il 25 % della Slu realizzabile, fatto salvo quanto stabilito nei commi successivi.

3 Sono inoltre consentiti gli usi connessi con le attività produttive quali uffici, laboratori, mostre e locali di vendita, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale. Tali usi sono da considerarsi pertinenti alle attività produttive principali. Pertanto gli standard urbanistici e gli indici da applicare al riguardo sono quelli delle attività a cui detti usi sono connessi. In particolare i locali di vendita di cui sopra non dovranno superare il limite dei 250 mq di Sv e la loro superficie dovrà essere inferiore al 20% della Slu destinata all'attività di cui costituiscono pertinenza.

4 Per i locali destinati a deposito, compresi i silos, non si applicano i limiti di altezza di cui alla lettera a9) del comma 8 dell' Art. 2.1.2 delle presenti norme.

5 Sono vietati gli insediamenti di industrie che l'Amministrazione Comunale individua come nocive (previo parere dell'organo sanitario competente) sotto il profilo della pubblica incolumità e dell'igiene pubblica) e che come tali vanno localizzate lontano dalle abitazioni e dagli altri insediamenti industriali.

6 Per le destinazioni d'uso in essere e non ammesse ai sensi del precedente comma non sono consentiti ampliamenti successivi.

MODALITÀ DI INTERVENTO

7 In queste zone le opere si attuano mediante **intervento edilizio diretto**.

PARAMETRI URBANISTICI

8 Per i nuovi edifici gli usi Uc (escluso Ucg e Uch) Ud, Ug, "esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari" e Un, Uoa, Uob, Uod, Ui (escluso Uia e Uig) sono fissati i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,6 mq/mq

rapporti sup. coperta/sup. scoperta = 60%

superficie permeabile minima interna al lotto d'intervento = 15%

d1 distanza min dai confini di proprietà = 6 m

H max (per i soli usi Ucd, Uce, esercizi e strutture commerciali medio piccole non alimentari, Ud, Ug, Ui, Un, Uoa, Uob, Uod = 16,5 m.

VL (per gli usi Uca, Ucb e Ucc) = 0,4 salvo comunque il rispetto delle distanze minime di cui al presente comma e all'Allegato A1 "Disciplina delle altezze e delle distanze"

9 Per gli usi Ucg e Uch sono fissati i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,03 mq/mq

superficie permeabile minima interna al lotto = 50%

d1 distanza minima dai confini di proprietà = 10 m

ULTERIORI PRESCRIZIONIecc.

Art. 6.2.4 Aree soggette a vincolo paesaggistico (DLgs 42/2004)

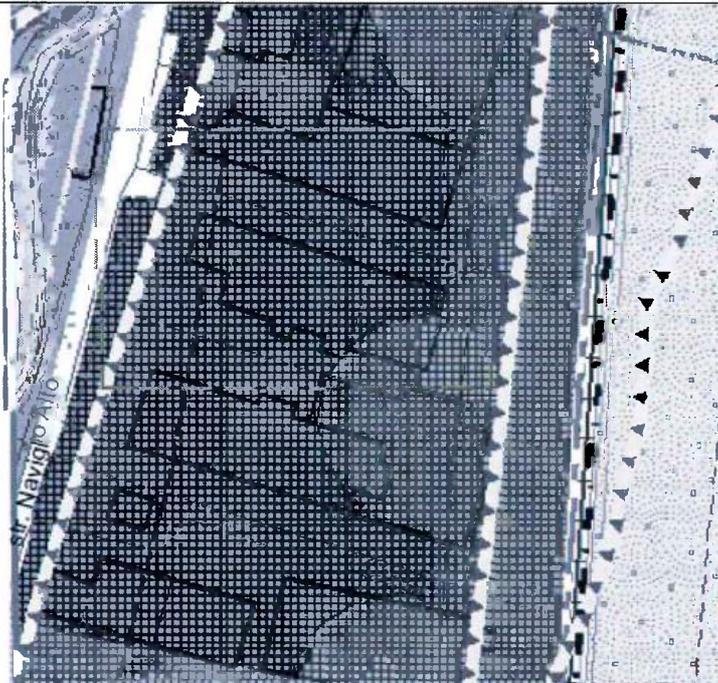
1 Il RUE individua gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, tutelati ai sensi del DLgs. n.42/2004:

² RUE Regolamento Urbanistico Edilizio comune di Parma approvato il 20.07.10 – ultima var.n. 253 del 22.07.2019

- 3 Per gli edifici esistenti all'interno di tali fasce, e per l'attuazione degli interventi nelle zone adiacenti le medesime, si applicano le disposizioni di cui ai commi 9, 10 e 11 del precedente Art. 3.3.2.
- 4 Eventuali deroghe, se consentite dall'Ente preposto alla tutela del vincolo, saranno possibili solamente entro i limiti dell'allineamento prevalente degli edifici esistenti.
- 5 Tutte le variazioni della rete viaria conseguenti al tracciato T.A.V. e riportate nelle tavole del RUE potranno essere variate in funzione dei progetti esecutivi successivi alla ratifica dell'accordo deliberato dal Consiglio Comunale di Parma con delibera n. 173 del 30.7.1997, introducendo variante agli strumenti urbanistici comunali secondo le specifiche procedure di legge.
- 6 Le attività complementari ammissibili all'interno delle stazioni ferroviarie: Ud, Ue, Uh, Ui, Um, Un, Uo, Up, Uv.

Ecc...

Di seguito si riporta lo stralcio della tavola del RUE vigente:





RUE STRALCIO-TAVOLA 23-IV-C

Art. 3.2.44 RUE		Zona produttiva di completamento (Zp3)
Art. 6.2.4 RUE		Aree a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/2004
Art. 6.6.2 RUE		Fascia di rispetto Media Tensione
Art. 6.6.3 Art. 6.6.4 RUE		Fascia di rispetto stradale, autostradale e ferroviaria

3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni provengono a UNIECO SOCIETA COOPERATIVA per stipula del seguente atto:

- ✓ atto di fusione a ministero del notaio dott. Giovanni Varchetta del 09/10/2009, repertorio 96059/27452, registrato a Reggio Emilia in data 02/11/2009 al n° 19650 e trascritto a Reggio Emilia in data 04/11/2009 al n. 15115 R.P. e al n. 23941 R.G. per incorporazione della società IMMOBILIARE S. SAVINO S.R.L.

I beni sono pervenuti a IMMOBILIARE S. SAVINO S.R.L..per stipula del seguente atto:

- ✓ compravendita a ministero del notaio dott. Maria Paola Salsi del 20/12/2007, repertorio 35303/9583 trascritto a Reggio Emilia in data 18/01/2008 al n. 1113 R.P. e al n. 1674 R.G. per acquisto fattone dalla società CO.STRA.D.A. COSTRUZIONI STRADALI DIPENDENTI ASSOCIATI – S.R.L.

in allegato – Atto di provenienza.

L'immobile risulta **occupato dalla società IS.VE.GI srl con contratto di locazione** ad uso diverso da quello di abitazione stipulato per la durata di 6 anni, dal 21.03.2016 al 20.03.2022, con rinnovo tacito di sei anni.

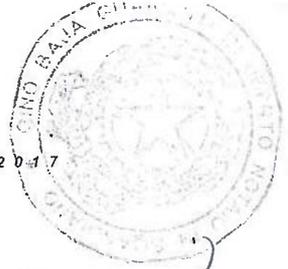
3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche svolte al 06.02.2020 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agazia del Territorio di Reggio Emilia a carico dei beni:

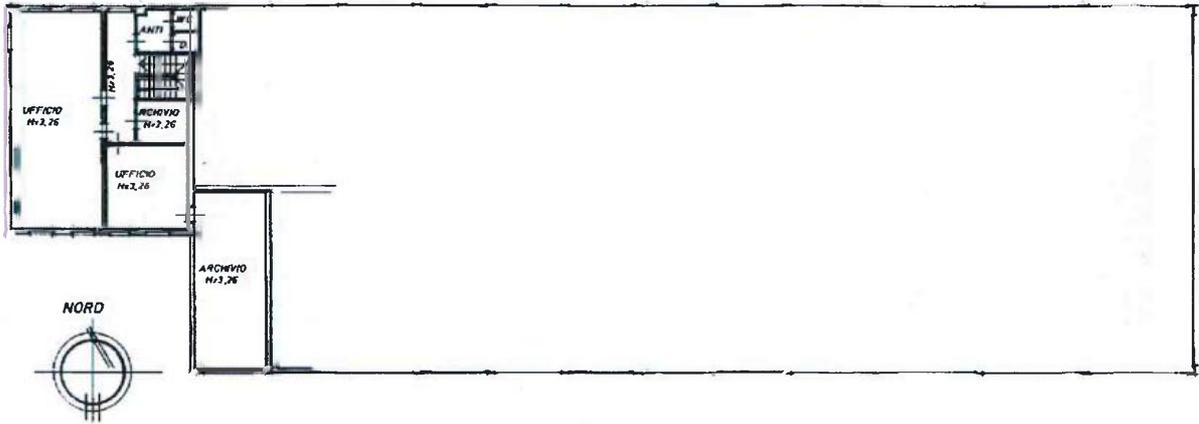
- **non risultano trascrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli.**

da verificarsi con relazione notarile del ventennio.

in allegato – Visure ipotecarie

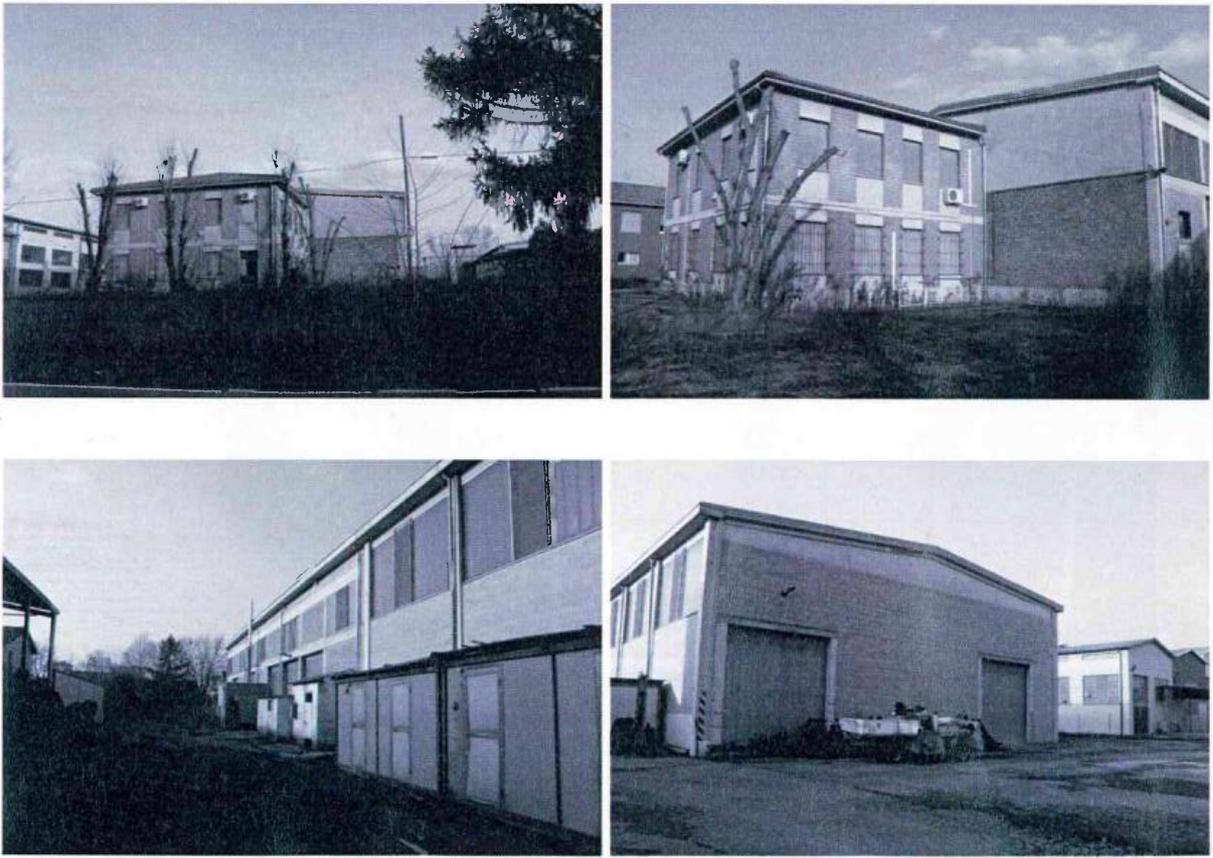


PIANO PRIMO



Manuela Boliti

FOTO ESTERNE



GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILI A PARMA



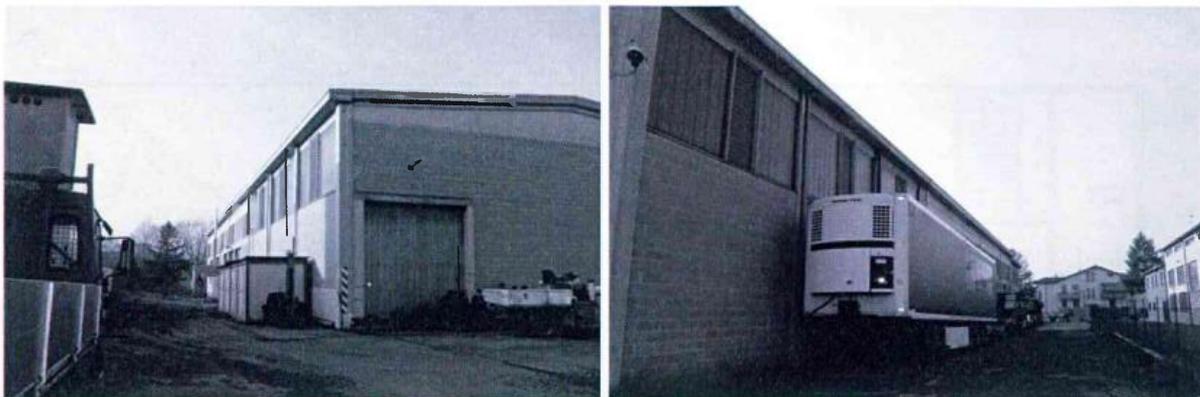
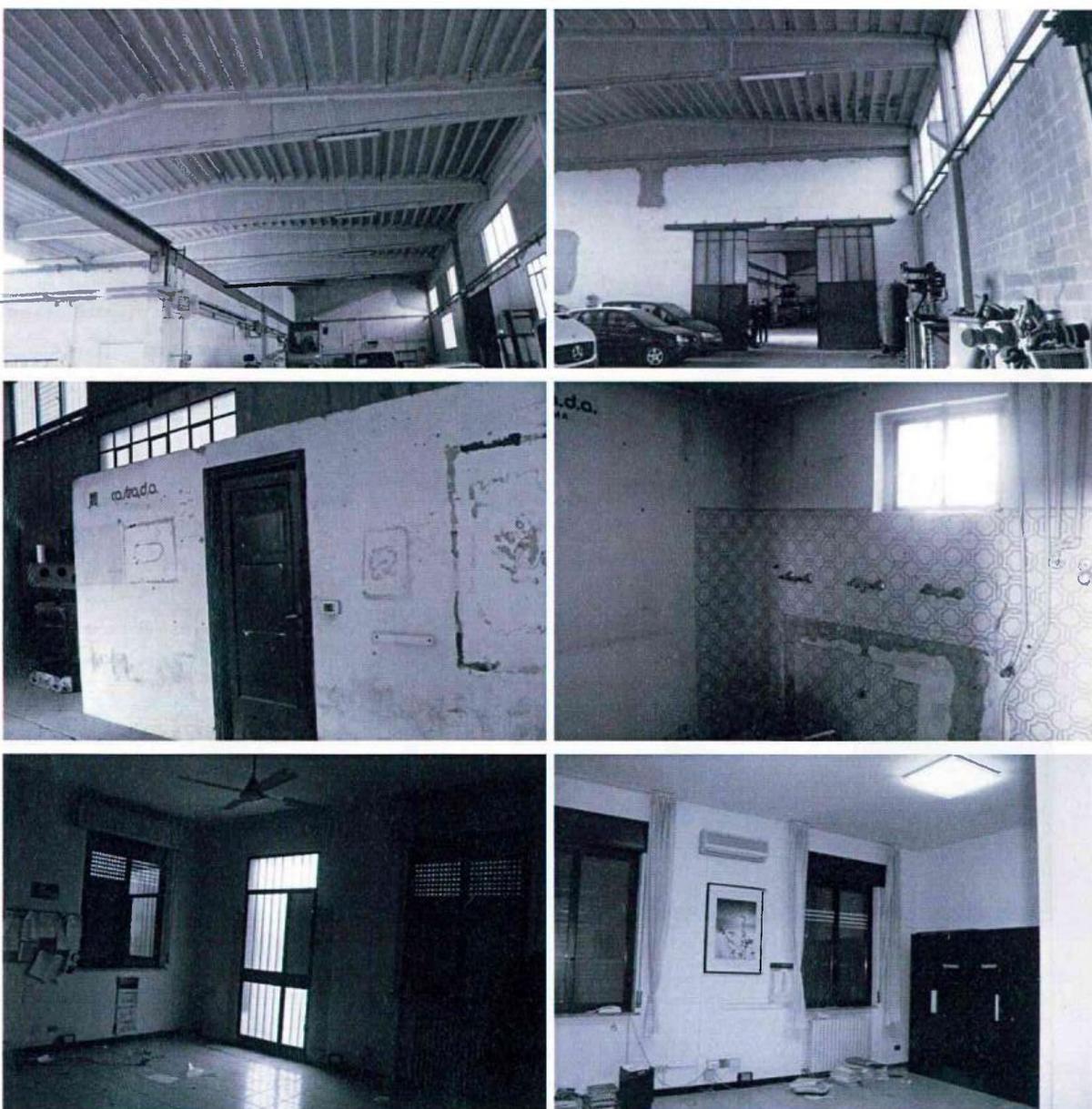


FOTO INTERNE





3.8-VALORE DEI BENI

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di attribuire al bene un valore desunto dalle superfici calcolate e da un valore unitario a mq di riferimento reperito dal confronto fra i dati del mercato immobiliare e le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene stesso³.

L'analisi di mercato è stata condotta prendendo anche a riferimento le linee guida per l'individuazione del segmento di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari – UNI/PdR 53:2019, pertanto accertati tutti i dati immobiliari influenti come riportati in perizia si è proceduto alla stima del bene nelle condizioni analizzate attuali del mercato immobiliare della zona d'ubicazione.

Valori di mercato

Condizioni estrinseche. La zona d'ubicazione del bene è artigianale-produttiva in vecchia lottizzazione priva di standard urbanistici adeguati ma in strategica posizione comoda alle principali vie di transito cittadine ed autostradali.

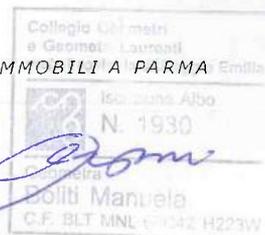
Condizioni intrinseche. Il complesso è di vecchia edificazione e in scarso stato di manutenzione e conservazione, privo degli adeguamenti strutturali, impiantistici ed energetici necessari a collocarlo sul mercato attuale delle strutture produttive, l'unico uso attuale risulta riducibile a magazzino con uffici. L'area, che si estende per 5.110 mq con indice edificatorio di $U_f = 0,60$ mq/mq, è scarsamente sfruttabile per i vincoli indicati al capitolo 3.3 e 3.4 (fascia rispetto ferroviario di elettrodotto e vincolo paesaggistico).

Dall'analisi di mercato si rilevano i prezzi statistici desunti dagli osservatori immobiliari ufficiali (OMI anno 2019 1° semestre) che attribuiscono tra la zona C2 Semicentrale e la zona Suburbana E8, per magazzini/capannoni in normale stato di conservazione euro/mq 530/720,00 e euro/mq 450/660,00.

La seconda analisi si rivolge al mercato locale con attualmente in vendita nella stessa zona alcuni immobili produttivi di possibile comparazione:

- ✓ *complesso degli anni '75 di mq 5.800 su area di mq 15.000 in normali condizioni ed in attuale utilizzo produttivo a euro/mq 500,00 – capannone anni 2000 di mq 3.500 a euro/mq 165,00 – aree urbanizzate per la costruzione di nuovi capannoni euro/mq 85,00.*

³ ³ IVS 2007 – GN 1, nota 5.11.1: "Quando sono disponibili i dati necessari, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e sistematico per stimare il valore".



Infine date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene come illustrate, in particolare le **condizioni di vetustà del bene in termini di obsolescenza funzionale e tecnologica e la condizione rilevate di molteplici vincoli urbanistici dell'area** che non ne permettono un pieno sfruttamento edificatorio attuale o futuro, oltre allo **stato d'occupazione**, considerando anche le attuali condizioni di recessione del mercato immobiliare in genere e il rallentamento delle compravendite si attribuisce un valore unitario prudenziale di €/mq 250,00 del costruito produttivo e euro 500,00 della palazzina uffici.

Superfici

Le superfici commerciali utilizzate per il calcolo della presente stima sono state desunte dai dati di progetto e catastali, verificate in loco e riassunte come indicate nella tabella di stima con i relativi coefficienti:

- ✓ 1.030 mq capannone – magazzini e officina
- ✓ 42+42 mq spogliatoi e archivio all'interno del capannone
- ✓ 25 mq c.t. e ripostigli all'esterno del capannone
- ✓ 250 mq palazzina uffici

il valore finale dei cespiti arrotondato è da intendersi a corpo e non a misura.

STIMA DEI BENI A CORPO

CAPANNONE CON PALAZZINA UFFICI - Strada Naviglio Alto n.71/A – Comune di PARMA							
	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazione €/mq	valutazione
1	piano terra	magazzini e officina	1030,00	1	1030,00		
2	piano terra-primo	spogliatoi e archivio	84,00	0,5	42,00		
3	piano terra	ripostigli e c.t.	25,00	0,3	7,50		
					1079,50	250,00	€ 269.875,00
4	piano terra	uffici	125,00	1	125,00		
5	piano primo	uffici	125,00	1	125,00		
totale superfici					250,00	500,00	€ 125.000,00
sommano							€ 394.875,00
VALORE DI MERCATO A CORPO							€ 395.000,00
VALORE DI PRONTO REALIZZO (circa -10%)							€ 350.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO ARROTONDATO EURO 395.000,00							
VALORE DI PRONTO REALIZZO EURO 350.000,00							

3.9- NOTE ALLA COMMERCIALIZZAZIONE DEL BENE

Il bene come descritto e stimato rappresenta un cespite mediamente appetibile, se libero dagli attuali occupanti, per nuovi utilizzatori che intendano riqualificare il bene con pesanti investimenti probabilmente antieconomici, o per investitori che intendano intervenire sull'area per nuove edificazioni.

La valutazione ha quindi tenuto conto dell'attuale commerciabilità del bene di immobile occupato e della difficile collocazione sul mercato anche in tempi lunghi di commercializzazione prevedendo un **abbattimento di circa il 10% del valore stimato che favorisca l'immissione del bene sul mercato immobiliare nei tempi utili alla liquidazione**⁴

5 - NOTE ALLA PERIZIA



Il bene è stato stimato per la vendita in **unico lotto**, ritenendo allo stato attuale complessa in termini concreti e economicamente svantaggiosa la frazionabilità dell'immobile.

I dati urbanistici indicati nella perizia sono stati analizzati al solo fine di valorizzare il bene, l'effettiva potenzialità edificatoria residua o per nuova edificazione dovrà essere oggetto di specifica progettazione edilizia ed urbanistica.

I dati edilizi citati si riferiscono a quanto reperito nelle ricerche comunali e verificato negli atti di provenienza, non escludendo altri provvedimenti non forniti dagli uffici comunali e dalla proprietà.

La stima di valutazione degli immobili ha tenuto conto dei soli vincoli evidenziati escludendo eventuali gravami finanziari in essere o eventuali vincoli non evidenziati nella presente perizia; a tal proposito si sono riferiti i maggiori gravami e vincoli già indicati nelle compravendite avvenute del complesso e reperite agli atti pubblici.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione il valutatore dichiara:

- che la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e alle condizioni riportate;
- di non avere nessun interesse verso il bene in questione e di aver agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione di esperto estimatore e di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile che è stato visionato personalmente.

La presente perizia è integrata, per la corretta lettura, con gli allegati che rappresentano parte integrante della stessa.

⁴IVS 2007 – IVS 2, nota 6.9.2: **Liquidation Value:** "Il Valore di Liquidazione descrive una situazione nella quale un gruppo di asset utilizzati congiuntamente in una attività sono offerti in vendita separatamente, usualmente a seguito della cessazione di attività. Sebbene spesso associato al termine Vendita Forzata, questi due termini hanno significato distinto. Non c'è motivo perché degli asset non possano essere liquidati attraverso una vendita ordinaria che segua una appropriata commercializzazione".



Manuela Boliti

6 - ALLEGATI

Su supporto informatico - CD allegato alla perizia:

- Allegato n.1** – Documentazione catastale visure, mappa, planimetrie catastali
- Allegato n.2** – Atti edilizi rilasciati
- Allegato n.3** – Atti di provenienza
- Allegato n.4** – Visure ipotecarie

Reggio Emilia, li 21.02.2020

L'esperto estimatore

Geometra **MANUELA BOLITI**



Repertorio n. 8790

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 la signora:

- **BOLITI MANUELA**, nata a Reggio Emilia il giorno 2 marzo 1968, domiciliata a Reggio Emilia, Via Don Z. Iodi n. 5, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia al n. 1930, della cui identità personale io notaio sono certo, la quale ha chiesto di asseverare con giuramento la sopraestesa perizia, da me ammonita 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 la medesima perizia. Reggio Emilia, Via Don Z. Iodi n. 5, il trenta marzo duemilaventi (30/3/2020).

Gino Baja Guarienti

