



■ **Data della valutazione**

giovedì 07/01/2021

■ **Data del rapporto**

giovedì 07/01/2021

## Perizia di stima

Unità immobiliari al civico n. 46 di via Ruini in Reggio Emilia

■ **Numero della pratica**

2021-15

■ **Richiedente valutazione**

Spett.le Dott. Baldini Corrado Commissario liquidatore di "UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in  
Via MEUCCIO RUINI, 10 - 42124 REGGIO NELL'EMILIA - RE  
Tel. +390052207951

■ **Valutatore**

Geom. Alessandro Rizzi  
Via CIRILLO MANICARDI, 10 - 42124 REGGIO NELL'EMILIA - RE  
Tel. 0522506212



■ **Tipo di Valutazione**

Liquidazione coatta amministrativa

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

Perizia di stima degli immobili in proprietà alla società in liquidazione coatta amministrativa UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA.

"Residenza Ludovico - Alloggio e Autorimessa pertinenziale"

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

REGGIO NELL'EMILIA:

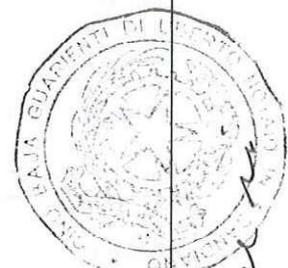
ALLOGGIO FOGLIO 94 PARTICELLA 296 SUBALTERNO 3;  
AUTORIMESSA FOGLIO 94 PARTICELLA 296 SUBALTERNO 54;

■ **Valore**

125.500,00 € Diconsi Euro centoventicinquemilacinquecento



*[Firma manoscritta in blu]*



*[Firma manoscritta in blu]*



## COMPENDIO IMMOBILIARE

### ■ Lotto 01 - Appartamento e cantina subalterno 3 e Autorimessa singola subalterno 54

1	Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 46 - 42124 - REGGIO	
Classificazione	Appartamento con Garage pertinenziale	
Comune	REGGIO NELL'EMILIA	
Indirizzo	Via Meuccio ruini, 46	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In comproprietà	
Dati catastali	Fg. 94 Part. 296 Sub. 54 Fg. 94 Part. 296 Sub. 3	
Superficie (m <sup>2</sup> )	87,18	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	1.439,55	
Valore di mercato (€)	125.500,00	



## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento con Garage pertinenziale, sito in Via MEUCCIO RUINI, 46 - REGGIO NELL'EMILIA (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 46 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 07/01/2021.

### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di REGGIO NELL'EMILIA Comune Catastale di REGGIO NELL'EMILIA

Catasto Fabbricati

Fg. 94 Part. 296 Sub. 3 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 2, 4 vani, Rendita 340,86 €

Fg. 94 Part. 296 Sub. 54 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 5, 13 m<sup>2</sup>, Rendita 45,65 €

## PREMESSA

La presente valutazione è stata redatta dal Geometra Rizzi 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 ASSOCIATI Piccinini S. Gianferrari G. Rizzi A." 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, su formale incarico ricevuto dal Dott. Baldini Corrado nato a Reggio Emilia in data 07.10.1973, C.F. BLD CRD 73R07 H223T, in qualità di Commissario liquidatore di UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE, con sede a Reggio Emilia in Via Meuccio Ruini n. 10, C.F. e P.IVA 00301010351, proprietaria delle unità immobiliari oggetto della presente allo scopo della determinazione del più probabile Valore di Mercato.

Compendio:

La Pieve Residenze

Ubicazione:

Regione Emilia-Romagna

Provincia Reggio nell'Emilia

Comune Reggio nell'Emilia

Posizione Capoluogo

Indirizzo: Via Meuccio Ruini 46

Reggio nell'Emilia, data rapporto giovedì 07/01/2021

Pagina 2 di 21



#### Contesto urbano:

Le unità immobiliari risultano ubicate all'interno dell'intervento immobiliare denominato "Residenza Ludovico" posto al termine di via Meuccio Ruini in comune di Reggio nell' Emilia (RE).

#### Conformazione plani-volumetrica

Le unità immobiliari risultano poste all'interno di un intervento immobiliare che ha previsto l'edificazione di un'area a destinazione residenziale convenzionata situata all'interno di una zona polifunzionale di recente edificazione.

Il volume edificato, si sviluppa su sette livelli fuori terra serviti da due distinti corpi scale che risultano così occupati:

- piano terra, escludendo la presenza di una sola unità residenziale, trovano collocazione un locale condominiale gioco bimbi, le cantine, i locali di servizio, autorimesse e sull'area cortiliva pertinenziale i posti auto scoperti;
- dal piano primo al piano quinto trovano collocazione complessivamente 50 trilocali, 10 per ogni piano, distinti su tre tipologie e due differenti metrature, a seconda della disposizione degli spazi interni disposti ad anello attorno alla corte centrale con predisposizione per l'impianto di climatizzazione e appartenenti alla classe energetica B
- piano sesto locali condominiali ad uso stenditoio.

#### Mobilità

Area servita da viabilità urbana ed extra-urbana ubicata a nord della tangenziale cittadina nei pressi dell'uscita n.4, con accesso diretto da via Gramsci il principale asse viario di collegamento tra il centro storico cittadino con l'autostrada A1 (Milano-Napoli), la stazione ferroviaria medio-padana dell'Alta Velocità e la zona industriale di Mancasale.

L'area servita dal trasporto pubblico locale sia ad alta che a bassa frequenza, risulta connessa alla rete delle piste ciclabili cittadine, intorno ad essa ritroviamo zone a diversa destinazione urbanistica che vanno da quella fortemente produttiva poli-funzionale e artigianale della area industriale di Mancasale a quella residenziale, degli storici quartieri di Santa Croce e San Prospero. Nelle immediate vicinanze sono presenti anche gli Uffici Giudiziari, l'Agenzia delle Entrate, la sede dell'INPS, le piscine scoperte del parco "Aquatico", il "Mapei Stadium - Città del Tricolore" ed i grandi centri commerciali "Ariosto" e "I Petali"

#### Situazione occupazionale

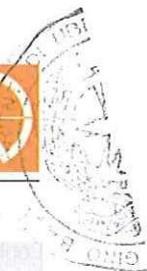
Alla data del sopralluogo e della valutazione le unità immobiliari si presentano libere da locazioni.

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

#### Assunto:

- che a seguito del sopralluogo effettuato, ha potuto verificare il contesto, lo stato dei luoghi e le tipologie edilizie prevalenti della zona nella quale risultano inserite le unità immobiliari in perizia;
- che al fine di valutare le attuali richieste del mercato locale, per immobili comparabili a quelli in oggetto, ha conferito con operatori specializzati del settore immobiliare della zona interessata;
- che sono stati verificati i valori assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi ad immobili nella medesima microzona affini a quelli oggetto di stima;
- che sono stati ricercati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio atti di compravendita relativi a beni immobili assimilabili a quelli in valutazione;
- che sono stati reperiti i necessari documenti catastali dall'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio;
- che sono state approntate le opportune verifiche di carattere urbanistico attraverso visure e acquisizione di copia dei titoli abilitativi ed autorizzativi dall'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Reggio Emilia;
- che sono stati verificati graficamente i dati progettuali forniti dalla Committenza relativi al compendio in oggetto;
- che sono state eseguite le operazioni di estimo ritenute più opportune ed utili, (MCA Market Comparison Approach, valore di trasformazione, capitalizzazione dei redditi, punti di merito) ai fini delle valutazioni richieste;

Le prestazioni professionali conferite hanno portato alla stesura della presente relazione contenente più probabile valore di mercato degli immobili in proprietà alla società in liquidazione coatta amministrativa UNIECO S.C..



## SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Spett.le Dott. Baldini Corrado Commissario liquidatore di "UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Via MEUCCIO RUINI, 10 - 42124 REGGIO NELL'EMILIA - RE Tel. +390052207951 CF: 00301010351 - PIVA: 00301010351
Valutatore	Geom. Alessandro Rizzi Via CIRILLO MANICARDI, 10 - 42124 REGGIO NELL'EMILIA - RE Tel. 0522506212 Nato il 18/04/1967 a VIADANA CF: RZZLSN67D18L826G

## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### ■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

Reggio nell'Emilia, data rapporto giovedì 07/01/2021



per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a Market Comparison Approach]*0,85
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach  Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

### LOTTE

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Appartamento e cantina subalterno 3 e Autorimessa singola subalterno 54  Nel caso in oggetto, relativamente agli immobili presi a comparazione: - il valore di mercato di compravendita indicato rappresenta il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione";  - le unità immobiliari in valutazione vengono, invece, poste sul mercato in condizioni subordinate ad una o più ipotesi speciali (special assumption), relative all'esigenza di procedere alla vendita in tempi ristretti e in condizioni sfavorevoli per il venditore, in presenza di una procedura liquidatoria, secondo modalità proprie delle vendite giudiziarie, priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono l'immobile immediatamente disponibile;  il sottoscritto pertanto valuta l'impatto sul valore di mercato determinato mediante la metodologia estimativa del MCA Market Comparison Approach, pari ad una riduzione stimata nella percentuale del 15%.
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 46 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)

### SCHEDA IMMOBILE

*[Handwritten signature and circular stamp]*



## LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 46 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)

### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	07/01/2021	<b>Data ultima modifica</b>	14/04/2021
<b>Codice</b>	UNIECO LUDO S3-54		
<b>Classificazione</b>	Appartamento con Garage pertinenziale		
<b>Denominazione</b>	Unità immobiliari al civico n. 46 di ...		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In comproprietà		
<b>Categoria</b>	Nuovo		
<b>Superficie</b>	87,18 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



### Ubicazione

Via MEUCCIO RUINI, 46 -  
42124 REGGIO NELL'EMILIA - (RE)  
Zona OMI: C3/Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE A NORD DELLA VIA EMILIA -MERIDIANA-ANNONARIA-SAN ...

### Descrizione principale

In valutazione:

piano primo: appartamento, accessibile da vano scala comune con ascensore, catastalmente identificato con il sub. 3, presenta zona pranzo/soggiorno con balcone e angolo cottura, zona notte accessibile da disimpegno, con due camere da letto e un servizio igienico;

piano terra: autorimessa, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico area cortiliva condominiale (sub. 97), catastalmente identificata al subalterno n. 54 sviluppa una superficie di circa 14 mq;

piano terra: cantina, a fianco dell'autorimessa e da quest'ultima accessibile, sviluppa una superficie di circa 4 mq.

### Provenienza e titolarità

I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla Soc. UNIECO SOCIETÀ COOPERATIVA a seguito di:

a) Compravendita con atto a ministero Dr. Giovanni Aricò del 25.01.2018.05.2005 rep. 44.279/4.435 registrato a Reggio Emilia il 27.05.2005 al n. 1.438 e trascritto a Reggio Emilia il 30.05.2005 ai nn. 14.967 di R.G. e 8.469 e R.P.;

b) Compravendita con atto a ministero Dr. Giovanni Aricò del 25.01.2006 rep. 45.910/4.890 registrato a Reggio Emilia il 01.02.2006 al n. 1.536 e trascritto a Reggio Emilia il 07.02.2006 ai nn. 3.831 di R.G. e 2.019 e R.P.;

### Urbanistica e vincoli

Per quanto desunto dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico comunale di Reggio nell'Emilia, il compendio immobiliare in perizia risulta edificato in forza delle pratiche edilizie autorizzative, di seguito elencate:

- Permesso di Costruire n° P.G. 16109/2009 e P.S. n° 5223/2009 del 09.04.2010;
- S.C.I.A. in variante al P.D.C. n° P.G. 12212/2013 e P.S. n° 2507/2013 del 09.04.2013;
- Certificato di Agibilità n° P.G. 10409/2014 e P.S. 1637/2014 del 10.04.2014;

Successivamente, per le unità immobiliari oggetto della presente, non risultano rilasciati ulteriori titoli abilitativi.

### GEOGRAFIA

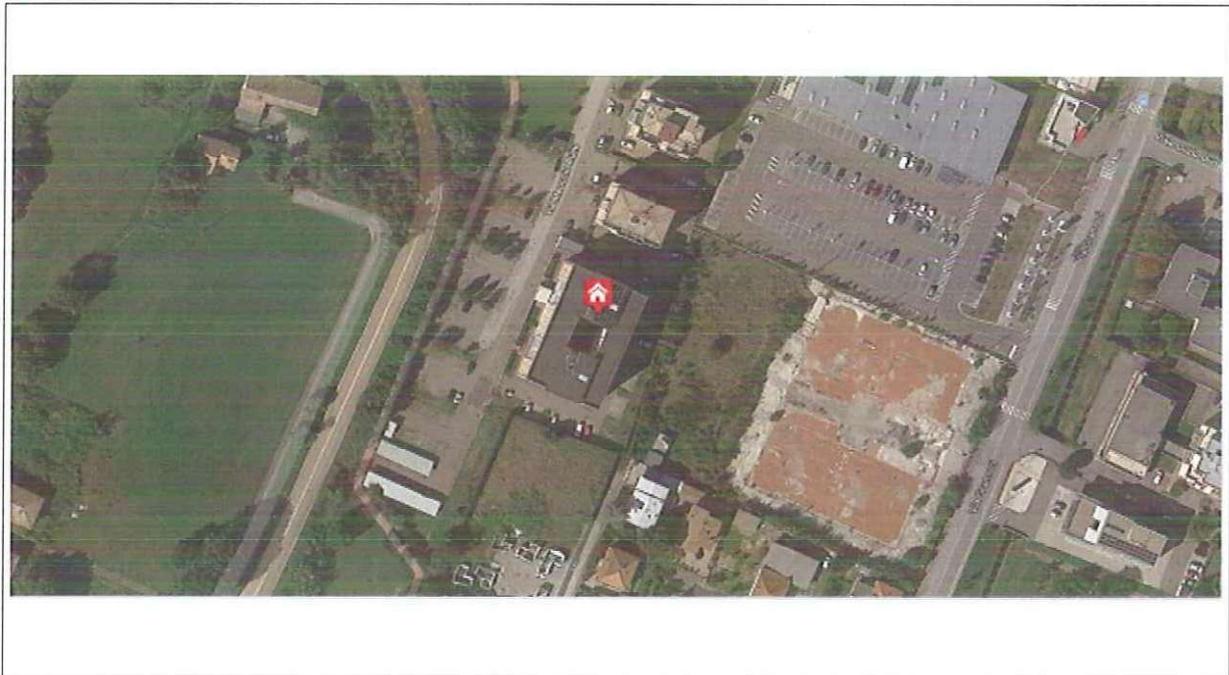
LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 46 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)



### Ubicazione

<b>Regione</b>	EMILIA-ROMAGNA	<b>Provincia</b>	RE
<b>Comune</b>	REGGIO NELL'EMILIA		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Via MEUCCIO RUINI		
<b>Civico</b>	46	<b>Cap</b>	42124
<b>Latitudine</b>	44° 42' 49,2156"	<b>Longitudine</b>	10° 38' 27,2508"

### Mappa



### Confini

#### CONFINI

L'unità immobiliare alloggio subalterno 3, al piano primo confina a:

- nord con vano scala comune subalterno 99;
- est con unità immobiliare subalterno 4;
- sud con prospetto esterno;
- ovest con unità immobiliare subalterno 2;

L'unità immobiliare cantina subalterno 3, al piano primo confina a:

- nord con cantina subalterno 42;
- est con autorimessa subalterno 55;
- sud con prospetto esterno;
- ovest con autorimessa subalterno 54;

L'unità immobiliare autorimessa subalterno 54, al piano terra confina a:

- nord con ingresso e vano scala comune subalterno 99;
- est con cantine subalterno 43 e subalterno 3;
- sud con area cortiliva comune subalterno 97;



*Handwritten signature: S. F. Piccinini*



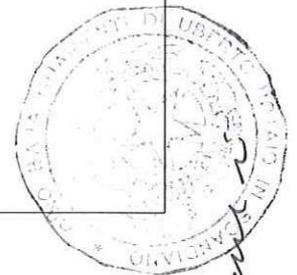
- ovest con autorimessa subalterno 53;

**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 46 - 42124 -**  
**REGGIO NELL'EMILIA (RE)**



### Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.</p> <p>I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.</li><li>• Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.</li><li>• Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).</li></ul> <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;</li><li>• i pilastri/colonne interne;</li><li>• lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);</li><li>• la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;</li><li>• i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;</li></ul> <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• le rampe d'accesso esterne non coperte;</li><li>• i balconi, terrazzi e simili;</li><li>• il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;</li><li>• gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;</li><li>• le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</li></ul>
----------------------------	--





### ■ Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	76,58	1,00	76,58
Superficie balconi	SUB	8,12	0,25	2,03
Superficie cantine	SUC	5,16	0,20	1,03
Superficie garage autorimessa	SUG	15,08	0,50	7,54
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		104,94		87,18
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

### ■ Consistenza per il Piano Terra Subalterno 54

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	15,08	SUG	0,50	7,54
<b>Totale per piano</b>	15,08			7,54

### ■ Consistenza per il Piano Terra subalterno 3

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	5,16	SUC	0,20	1,03
<b>Totale per piano</b>	5,16			1,03

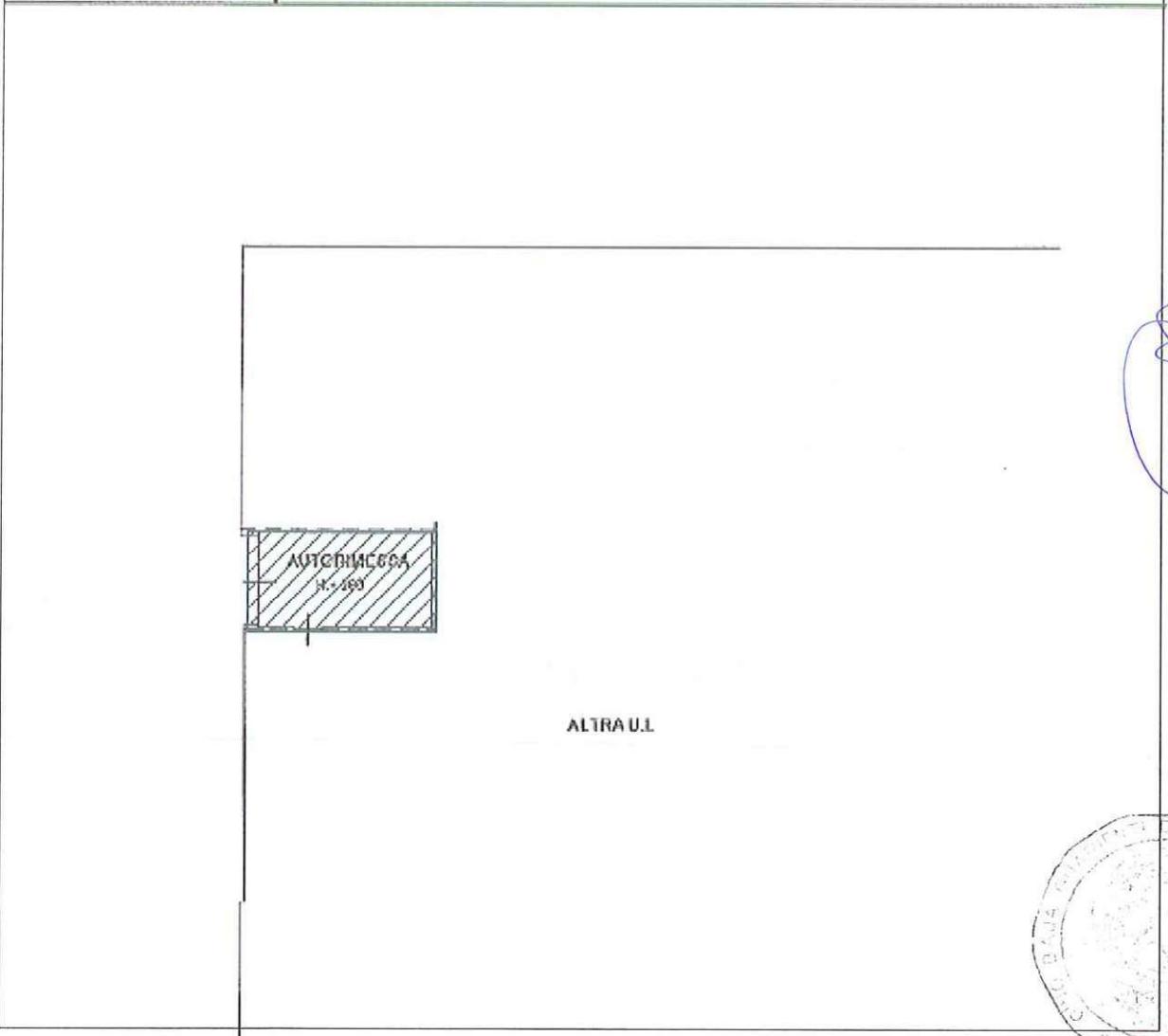
### ■ Consistenza per il Piano Primo Subalterno 3

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	76,58	S1	1,00	76,58
	8,12	SUB	0,25	2,03
<b>Totale per piano</b>	84,70			78,61

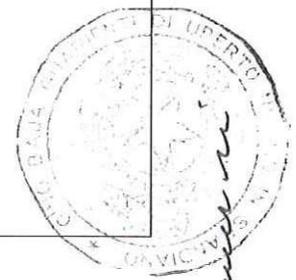


**Planimetria**  
**UNIECO LUDO S3-54-Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 46**  
**REGGIO NELL'EMILIA-RE**

<b>Tipo di consistenza</b> Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)	
<b>Metodo di misura</b> Misure da planimetria catastale	
<b>Piano</b> Piano Terra Subalterno 54	<b>Scala</b> 1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>	<b>N° Documento</b> 69
<b>Ufficio Provinciale di Reggio Emilia</b>	<b>Identificativi Catastali:</b> Sezione: Foglio: 94 Particella: 296 Subalterno: 54
	<b>Compilata da:</b> Alberti Fabio <b>Iscritta all'albo:</b> Geometri <b>Prov. Reggio Emilia</b> N. 1837
<b>Scala 1:200</b>	



*Handwritten signature in blue ink.*

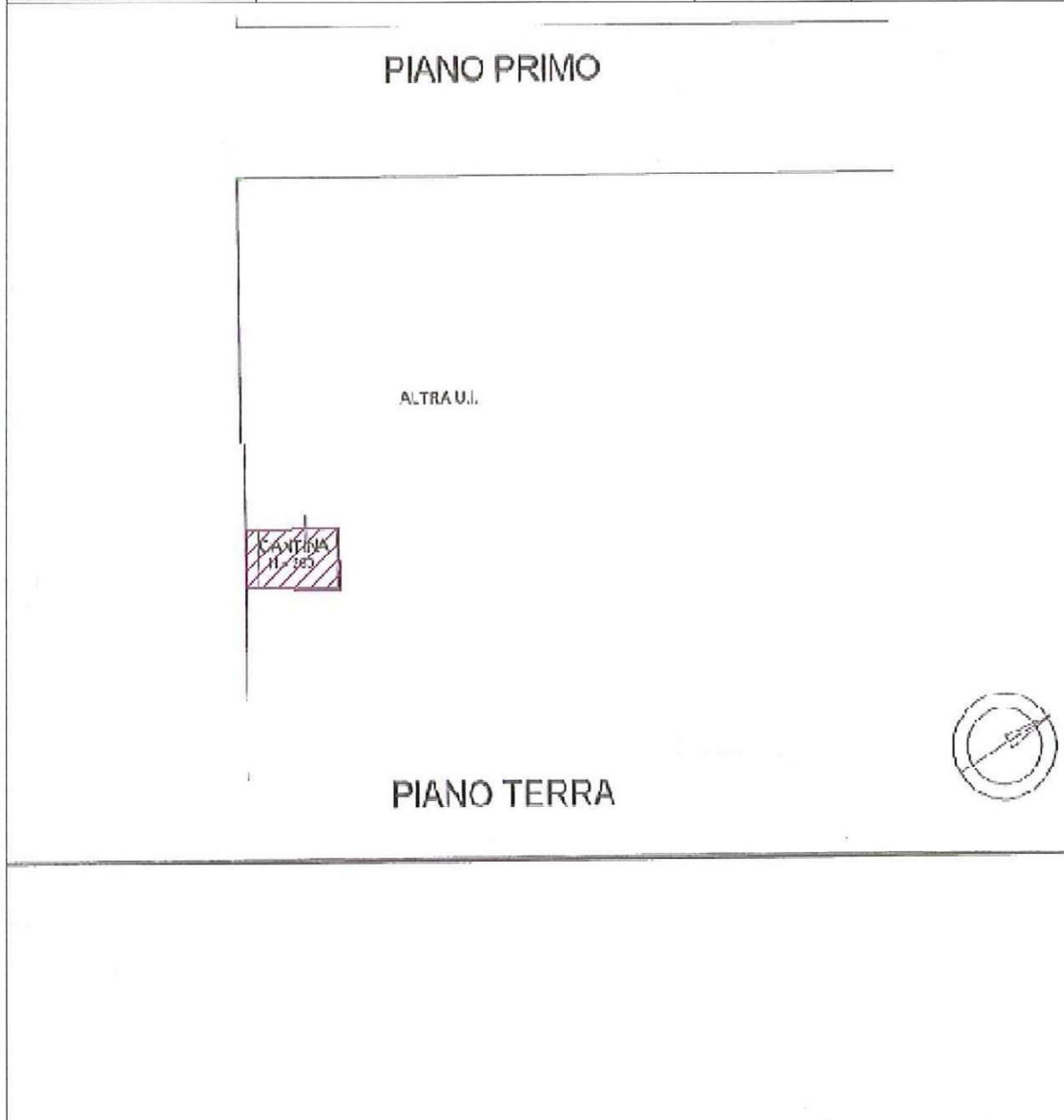


*Handwritten signature in blue ink.*



**Planimetria**  
**UNIECO LUDO S3-54-Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 46**  
**REGGIO NELL'EMILIA-RE**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale		
<b>Piano</b>	Piano Terra subalterno 3	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>		<b>N° Documento</b>	72





**Planimetria**  
**UNIECO LUDO S3-54-Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 46**  
**REGGIO NELL'EMILIA-RE**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale		
<b>Piano</b>	Piano Primo Subalterno 3	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>		<b>N° Documento</b>	72
<b>ISTITUTO FABBRICATI</b> <b>Provinciale di</b> <b>Reggio Emilia</b>	<b>Identificativi Catastrali:</b> Sezione: Foglio: 94 Particella: 296 Subalterno: 3	<b>Compilata da:</b> Alberti Fabio <b>Iscritto all'albo:</b> Geometri <b>Prov. Reggio Emilia</b> N. 1337	
	<b>Scala 1:200</b>		



*Handwritten signature: A. Z. Formi*



### CARATTERISTICHE

#### LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 46 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)

##### Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	76,6	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie balconi	SUB	8,1	m <sup>2</sup>	0,25
Superficie cantine	SUC	5,2	m <sup>2</sup>	0,20
Superficie garage autorimessa	SUG	15,1	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie commerciale	SUP	87,2	m <sup>2</sup>	-

##### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	07/01/2021	giorno/mese/anno	-0,008

### CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	REGGIO NELL'EMILIA	Provincia di	RE
--------------------------	--------------------	--------------	----

##### Fabbricati - Comune catastale di REGGIO NELL'EMILIA (H223)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		94	296	3	A 2 -Abitazioni di tipo civile	2	4 vani	340,86	84,00
2		94	296	54	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	5	13 m <sup>2</sup>	45,65	16,00
<b>Totali</b>								<b>386,51</b>	<b>100,00</b>

##### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 94 Part. 296 Sub. 3 (Bene principale) Situazione in atti al 23/03/2021

Piano di accesso: T-1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 84,00 m<sup>2</sup>

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte\*\*: 81 m<sup>2</sup>

TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 36304.1/2019)

Documenti di riferimento

N.2 - M296\_S3 del 14/04/2021

Il documento è conforme alla realtà.

(2) - Dettagli Particella Fg. 94 Part. 296 Sub. 54 (Bene principale) Situazione in atti al 23/03/2021

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 16,00 m<sup>2</sup>

Documenti di riferimento

N.3 - M296\_S54 del 14/04/2021

Il documento è conforme alla realtà.

### VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento con Garage pertinenziale sito in REGGIO

Reggio nell'Emilia, data rapporto giovedì 07/01/2021

Pagina 14 di 21



NELL'EMILIA (RE), Via MEUCCIO RUINI, 46, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]\*0,85

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è giovedì 07/01/2021.

## COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

### ■ Appartamento con Garage pertinenziale - Via MEUCCIO RUINI, 46 - REGGIO NELL'EMILIA (RE) - Comparabile A

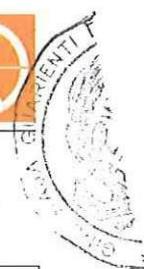
<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	Porzioni del fabbricato in condominio con circostante cortilivo posto in via M.Ruini del COMUNE DI REGGIO EMILIA, edificato sull'area del mappale 296 - E.U. di are 26.38 del foglio 94 del C.T., e precisamente: - appartamento al piano terzo,angolo Sud - Est,con accesso dal civico n.46 della via M.Ruini,comprendente pranzo - soggiorno con zona cottura, disimpegno,due camere da letto,bagno e un balcone; - cantina e autorimessa al piano terra,adiacenti tra loro,entrambe destinate a costituire pertinenza dell'appartamento. C3/Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE A NORD DELLA VIA EMILIA -MERIDIANA-ANNONARIA-SAN PRO...	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	86,88 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari	
<b>Data</b>	24/07/2020	
<b>Prezzo</b>	141.720,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta intestata a seguito di: a) Compravendita con atto a ministero Dr. Bigi Enrico del 24.07.2020 Rep: 119363, Racc: 41239, trascritto a Reggio Emilia il 31.07.2020 ai nn. R.G. 14298 e R.P. 9841.	



*Handwritten signature in blue ink.*



*Handwritten signature in black ink.*



■ **Appartamento con Garage pertinenziale - Via MEUCCIO RUINI, 46 - REGGIO NELL'EMILIA (RE) - Comparabile B**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sito in Reggio Emilia, Via Meuccio Ruini, civico n. 46, e precisamente: - appartamento al terzo piano, comprendente pranzo - soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e un balcone, con pertinenziali cantina e autorimessa al piano terra. C3/Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE A NORD DELLA VIA EMILIA -MERIDIANA-ANNONARIA-SAN PRO...	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	90,33 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari	
<b>Data</b>	26/05/2020	
<b>Prezzo</b>	156.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta intestata a seguito di: a) Compravendita con atto a ministero Dr. Carbonara Cleto del 26.05.2020 Rep: 30252, Racc: 8907, trascritto a Reggio Emilia il 01.06.2020 ai nn. R.G. 9130 e R.P. 6166.	





### Location map comparabili



## MARKET COMPARISON APPROACH

### LOTTO 01 - Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 46 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)

### Stima a Market Comparison Approach

### Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;



*Handwritten signature: A. Z. Piccinini*



### Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento con Garage pertinenziale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 5. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

### Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	141.720,00	156.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	24/07/2020	26/05/2020	07/01/2021
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	75,6	79,1	76,6
Superficie balconi (SUB) m <sup>2</sup>	6,7	8,0	8,1
Superficie cantine (SUC) m <sup>2</sup>	4,8	4,6	5,2
Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>	17,3	16,7	15,1

### Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,008
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,250
Superficie cantine	0,200
Superficie garage autorimessa	0,500

### Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_i = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_i(S1) = 141.720,00 * 1,00 / 86,88 = 1.631,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_e(S1) = 156.000,00 * 1,00 / 90,33 = 1.727,00 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.727,00 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.631,22 €/m<sup>2</sup>

### Analisi dei prezzi marginali



### Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è:  $p(\text{DAT}) = [\text{PRZ}] * ([i(\text{DAT})]) / 12$

La modalità di stima di  $[i(\text{DAT})]$  è da indagine di mercato.

Variazione in aumento del 0,8% delle quotazioni OMI per la tipologia edilizia Abitazioni civili nello stato conservativo normale dal secondo semestre 2019 al secondo semestre 2020

$[i(\text{DAT})] = -0,008$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 141.720,00 * (-0,008) / 12 = -94,48 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 156.000,00 * (-0,008) / 12 = -104,00 \text{ €/mese}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$[i(\text{S1})] = 1,00$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S1}) = 1.631,22 * 1,00 = 1.631,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 1.631,22 * 1,00 = 1.631,22 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$[i(\text{SUB})] = 0,25$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.631,22 * 0,25 = 407,81 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.631,22 * 0,25 = 407,81 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$[i(\text{SUC})] = 0,20$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 1.631,22 * 0,20 = 326,24 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 1.631,22 * 0,20 = 326,24 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

$[i(\text{SUG})] = 0,50$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 1.631,22 * 0,50 = 815,61 \text{ €/m}^2$$

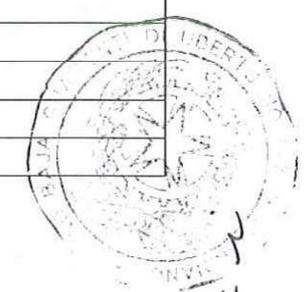
$$p_B(\text{SUG}) = 1.631,22 * 0,50 = 815,61 \text{ €/m}^2$$

### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	-94,48	-104,00
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	1.631,22	1.631,22
Superficie balconi (SUB) €/m <sup>2</sup>	407,81	407,81
Superficie cantine (SUC) €/m <sup>2</sup>	326,24	326,24
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m <sup>2</sup>	815,61	815,61



*Handwritten signature in blue ink.*



*Handwritten signature in black ink.*



### Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		141.720,00		156.000,00
Data (DAT)	(0-9)	850,32	(0-11)	1.144,00
Superficie principale (S1)	(76,6-75,6)	1.614,91	(76,6-79,1)	-4.078,05
Superficie balconi (SUB)	(8,1-6,7)	599,47	(8,1-8,0)	65,25
Superficie cantine (SUC)	(5,2-4,8)	120,71	(5,2-4,6)	199,01
Superficie garage autorimessa (SUG)	(15,1-17,3)	-1.835,12	(15,1-16,7)	-1.321,29
<b>Prezzo corretto</b>		<b>143.070,29</b>		<b>152.008,92</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(152.008,92 - 143.070,29) * 100] / 143.070,29 = 6,25\% < 10\%$ .

### Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(143.070,29 + 152.008,92) / 2 = 147.539,60$  €.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

**LOTTO 01 - Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 46 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)**

### Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]*0,85	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	147.539,60

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$$147.539,60 * 0,85 = 125.500,00 \text{ €}$$

Diconsi Euro centoventicinquemilacinquecento



### QUADRO RIASSUNTIVO

#### Lotto 01 - Appartamento e cantina subalterno 3 e Autorimessa singola subalterno 54

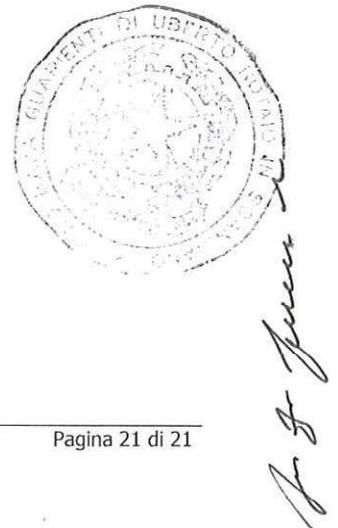
N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento con Garage pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 46 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 07/01/2021</b> è pari a 125.500,00 € per 87,2 m <sup>2</sup> pari a 1.439,22 €/m <sup>2</sup>	 125.500,00
<b>Totale</b>		125.500,00
<b>Totale Lotti</b>		<b>125.500,00</b>

### CONCLUSIONI Perizia di stima

Il sottoscritto, in considerazione di quanto sopra analizzato e tenuto conto della procedura liquidatoria nella quale UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA è inserita, tenuto conto delle peculiarità dei cespiti, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale delle singole unità immobiliari, del grado di finitura e della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, determina il valore commerciale del compendio in perizia in complessivi Euro 125.500,00 (diconsi euro centoventicinquemilacinquecento/00).

### FIRME

Alessandro Rizzi





Repertorio n. 10.374

**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 diciannove aprile duemilaventuno (19/4/2021).

*Gino Baja Guarienti*



