



PERIZIA GIURATA

Perimetro di Valutazione

Gli immobili oggetto della presente analisi consistono in due porzioni di fabbricato, ciascuna sviluppata per sette piani fuori terra e uno interrato, denominate "Torre A" e "Torre C", collegate tra di loro, parte di un più ampio complesso immobiliare a destinazione terziaria. Si accede al complesso tramite Via Meucci Ruini, prospiciente al fabbricato e adiacente all'ingresso sono presenti parcheggi pubblici non a pagamento, dietro al complesso è presente un'area verde pubblica attrezzata. Al piano seminterrato troviamo dei posti auto a raso. Si accede ai diversi piani tramite rampa di scale e ascensore. Dal piano terra al piano settimo delle due torri sono costituite da uffici direzionali con relativi servizi igienici per il personale, sale riunioni, archivi e depositi, locali server e tecnici, uffici direzionali e sale d'attesa.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. in opera, con telaio di travi e pilastri. Le tamponature esterne sono realizzate in muratura con finitura in parte a mattoni a vista e in parte a lamiera con serramenti di alluminio e specchiatura in vetrocamera. Il prospetto principale risulta articolato e composto da più volumi. Internamente l'immobile presenta un livello di finiture e dotazioni impiantistiche nella media degli immobili a destinazione terziaria della zona: pavimenti in ceramica, tamponature interne in muratura intonacata ed o in cartongesso, controsoffitti in fibra minerale e cartongesso, porte interne e alluminio o legno. La partizione delle unità commerciali verso le parti comuni dell'immobile risulta per lo più realizzate con serramenti di alluminio e vetro, sono presenti pareti mobili e arredi fissi.

Gli impianti tecnologici sono collocati al piano terreno ed al piano interrato. Il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti interni avvengono tramite fluido caldo/freddo a valle dello scambiatore IREN del teleriscaldamento. L'immobile risulta altresì fornito di impianto idrico sanitario ed elettrico. Gli impianti risultano comunque funzionanti e privi di evidenti segni di degrado.

Lo stato di manutenzione esterno che interno dei fabbricati nel loro complesso è da ritenersi buono e le finiture esterne sono da ritenersi di buona qualità.



Metodologia Valutativa Utilizzata

Metodo del Discount Cash Flow (DCF)

Data di Redazione del Presente Documento

Il presente report è stato redatto in data **09 Aprile 2021**

Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **17 Marzo 2021**

Market Value (MV)

Si riporta, di seguito, il più probabile Valore di Mercato degli immobili oggetto di stima ed il loro totale:

TORRE A

€ 4.555.000

(Quattro milioni cinquecento cinquantacinquemila euro)*

*N.B. Il valore si riferisce alla torre A ed al corpo centrale di collegamento tra i due fabbricati

TORRE C

€ 3.970.000

(Tre milioni novecento settantamila euro)

TOTALE

€ 8.525.000

(Otto milioni cinquecento venticinquemila euro)





RELAZIONE DI STIMA

Destinatari e Scopo della Valutazione

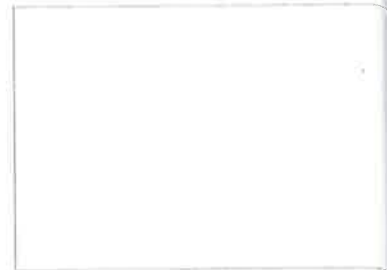
La sottoscritta Cristina Mariarosa Pisanello ha ricevuto l'incarico da Patrigest S.p.A., società del Gruppo Gabetti Property Solutions S.p.A., specializzata in studi di fattibilità e valutazioni di portafogli immobiliari, che a sua volta lo ha ricevuto dalla Società Unieco Soc. Coop. In LCA di valutare al 17 Marzo 2021, gli immobili siti a Reggio Emilia Via Meuccio Ruini 10-12, Torre A e Torre C. La valutazione è stata richiesta ai fini della dismissione dell'immobile da parte della proprietà.

Conformità agli Standard Valutativi

Le metodologie valutarie, i format ("Output") adottati ed il processo operativo saranno in linea con:

- la prassi internazionale IVS (*International Valuation Standards*);
- quanto prescritto nel *Red Book del Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS);





Dati e Materiale Utilizzato

Il documento si fonda su:

1. Dati e documenti relativi al portafoglio ricevuti dalla Committenza, quali:
 - Identificazione catastale dei beni oggetto di stima;
 - Planimetrie del complesso immobiliare;
 - Le tabelle riepilogative delle superfici (consistenze) del complesso immobiliare e delle relative destinazioni d'uso;
 - Informazioni sullo stato locativo;
2. **Sull'analisi del mercato immobiliare** di zona relativo al singolo complesso immobiliare (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, canoni di locazione, tassi di rendimento dei cespiti locati, tassi d'assorbimento del prodotto, qualità dei conduttori/investitori locali).
3. **Sui dati elaborati ed organizzati in modo sistematico, processati con il metodo di stima ritenuto il più idoneo** per l'elaborazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare.





Assunzioni e Limitazioni

Nell'elaborazione del documento sono stati assunti alcuni presupposti ed alcune limitazioni che qui di seguito elenchiamo:

- Il complesso immobiliare è stato considerato nella situazione Catastale descritta dalla documentazione fornita dalla Committenza;
- L'inquadramento Urbanistico e l'iter amministrativo per l'approvazione del progetto sono stati forniti dalla Committente e su di esso Patrigest non ha svolto alcun tipo di verifica;
- Non sono state condotte verifiche sulla corrispondenza delle consistenze con lo stato dei luoghi;
- Non sono state condotte verifiche circa i titoli di proprietà e la rispondenza del complesso immobiliare alle vigenti normative amministrative, di sicurezza, di igiene e ambientali e si è data per certa la presenza di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative;
- Le superfici alle quali applicare i valori unitari (€/mq) ovvero canoni unitari (€/mq/anno), sono state ricavate dai dati forniti dalla Committenza. Per il computo del valore dell'intero portafoglio immobiliare, in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate, il criterio di prudenza ha indotto Patrigest S.p.A. ad applicare, laddove necessario, una superficie "virtuale-commerciale" che tiene conto di tutte le superfici disponibili ridotte (per ambienti e destinazione d'uso) con opportuni coefficienti di apprezzamento o deprezzamento in uso nel mercato immobiliare locale;
- In assenza di dati progettuali definiti, approvati dagli enti preposti e forniti dalla Committenza, la presente analisi fa riferimento al potenziale diritto edificatorio e/o superficie urbanistica individuata sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza. La superficie urbanistica e/o il potenziale diritto edificatorio, utilizzati come dato input nelle ipotesi di valorizzazione, sono stati stimati da Patrigest S.p.a. sulla base della superficie urbanistica fornita dalla Committenza;
- Si precisa che Patrigest S.p.A. non ha eseguito alcuna verifica riguardo le superfici legittimamente assentite alla data di valutazione, né ha effettuato alcun rilievo in situ per

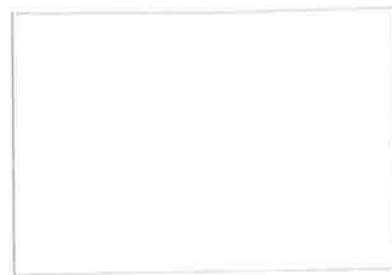
verificarne la corretta determinazione. Per tale motivo la quantificazione della superficie urbanistica e/o del potenziale diritto edificatorio contenuta nel presente documento è da considerarsi una stima. Solo attraverso una progettazione tecnica (attività che esula dall'incarico a cui tale documento risponde) è possibile quantificazione la corretta superficie ovvero il diritto edificatorio utilizzabile ai fini della valorizzazione dell'asset.

Ne segue che le indicazioni relative al potenziale edificatorio/superficie urbanistica riportate nelle schede degli immobili non possono in alcun modo sostituirsi agli output di un progetto tecnico redatto attraverso il confronto con tecnici comunali preposti. Si precisa infine che, il computo della superficie urbanistica o del diritto edificatorio utilizzato nel presente documento, non tiene in considerazione eventuali limiti derivati dal rispetto di parametri relativi a distanze, norme igienico-sanitarie, indicazioni morfologiche e ogni altro tipo di prescrizione normativa il cui soddisfacimento non può prescindere da una progettazione architettonica di dettaglio che esula dall'incarico affidato a Patrigest S.p.A.;

- Il calcolo del costo parametrico unitario (€/mq) utilizzato nelle ipotesi di valorizzazione, sia per la nuova edificazione sia per la ristrutturazione edilizia, è stato computato in riferimento al DEI 2019 del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano - Tipografia del Genio Civile, considerando la Superficie Lorda di Pavimento (s. l. p.), definita dal DEI come la superficie delimitata dal perimetro esterno murario compresi scale, atri, cavedi, ascensori e vani tecnici, aumentata a carattere prudenziale di portici, balconi, etc.
- Il lavoro è stato svolto prescindendo dall'esito di eventuali contenziosi fiscali e/o cause legali in corso e passività fiscali.
- Il modello valutativo non tiene conto dell'IVA e dell'imposizione fiscale.
- Non sono state, infine, ricercate e verificate eventuali problematiche ambientali.

La presente valutazione fa riferimento alla data del **17 Marzo 2021**

Il presente report è stato redatto in data **09 Aprile 2021**



Riservatezza dei dati

Le nostre valutazioni e i nostri studi sono strettamente confidenziali, riservati e redatti ad esclusivo beneficio della Committenza. La consegna e/o la visione del presente Report da parte di terzi non potrà avvenire se non previa autorizzazione scritta di Patrigest S.p.A. fatto salvo il caso in cui la consegna e la visione da parte di terzi sia indispensabile alla realizzazione dello specifico scopo per cui è stato richiesto il Report. E' in ogni caso inteso che la consegna e/o la visione di copia del Report da parte di terzi avverrà sotto l'esclusiva responsabilità della Committenza, la quale dichiara di essere pienamente edotta, e di accettare, che Patrigest S.p.A. non assume alcuna responsabilità nei confronti di predetti terzi in relazione alla esibizione, alla divulgazione e al contenuto del Report medesimo. Ricevendo il presente Report la Committenza esonera Patrigest S.p.A. nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti da ogni e qualsiasi responsabilità, danno, costo, onere o spesa nei quali la Committenza possa incorrere e/o debba sopportare e/o causare in relazione alla esibizione e/o divulgazione del Report a terzi, e si impegna a tenere Patrigest S.p.A. nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti, manlevati e indenni da qualsiasi pregiudizio o danno dovesse in tal senso derivare loro.



Identificazione catastale e Consistenze

Di seguito la tabella con evidenza delle superfici distinte per piano e destinazione d'uso

Consistenze Torre A					
Fg. / Map. / Sub.	Piano	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coeff. di Virtualizz.ne	Superficie Virtualizzata (mq)
FG. 94 PART. 194 SUB.67,69	S1	PARTI COMUNI	106,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.18,64	S1	DEPOSITI	201,00	0,50	100,50
FG. 94 PART. 194 SUB.62,63	S1	POSTI AUTO	1.206,00	0,30	361,80
FG. 94 PART. 194 SUB.46,80,81	PT	UFFICI	517,50	1,00	517,50
FG. 94 PART. 194 SUB.69	PT	PARTI COMUNI	33,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.5,45,47	1	UFFICI	611,00	1,00	611,00
FG. 94 PART. 194 SUB.69	1	PARTI COMUNI	33,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.69	2	PARTI COMUNI	32,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.5	2	DEPOSITI	452,00	1,00	452,00
FG. 94 PART. 194 SUB.8	3	UFFICI	507,00	1,00	507,00
FG. 94 PART. 194 SUB.69	3	PARTI COMUNI	32,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.10	4	UFFICI	507,00	1,00	507,00
FG. 94 PART. 194 SUB.69	4	PARTI COMUNI	32,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.12	5	UFFICI	510,00	1,00	510,00
FG. 94 PART. 194 SUB.69	5	PARTI COMUNI	32,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.14	6	UFFICI	505,00	1,00	505,00
FG. 94 PART. 194 SUB.69	6	PARTI COMUNI	32,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.16	7	UFFICI	269,00	1,00	269,00
FG. 94 PART. 194 SUB.69	7	PARTI COMUNI	32,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.16	7	TERRAZZI	192,00	0,00	0,00

Totale (mq) 5.841.50

4.340.80



Consistenze Torre C

Fg. / Map. / Sub.	Piano	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coeff. di Virtualizz. ne	Superficie Virtualizzata (mq)
FG. 94 PART. 194 SUB.67,70	S1	PARTI COMUNI	225,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.20	S1	DEPOSITI	83,00	0,50	41,50
FG. 94 PART. 194 SUB.59,60	S1	POSTI AUTO	746,00	0,30	223,80
FG. 94 PART. 194 SUB.4,66	PT	UFFICI	365,50	1,00	365,50
FG. 94 PART. 194 SUB.70	PT	PARTI COMUNI	33,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.75	1	UFFICI	463,00	1,00	463,00
FG. 94 PART. 194 SUB.70	1	PARTI COMUNI	45,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.70	2	PARTI COMUNI	45,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.76,77	2	DEPOSITI	439,00	1,00	439,00
FG. 94 PART. 194 SUB.9	3	UFFICI	494,00	1,00	494,00
FG. 94 PART. 194 SUB.70	3	PARTI COMUNI	45,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.78,79	4	UFFICI	494,00	1,00	494,00
FG. 94 PART. 194 SUB.70	4	PARTI COMUNI	45,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.13	5	UFFICI	497,00	1,00	497,00
FG. 94 PART. 194 SUB.70	5	PARTI COMUNI	45,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.15	6	UFFICI	492,00	1,00	492,00
FG. 94 PART. 194 SUB.70	6	PARTI COMUNI	45,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.17	7	UFFICI	257,00	1,00	257,00
FG. 94 PART. 194 SUB.70	7	PARTI COMUNI	44,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.17	7	TERRAZZI	192,00	0,00	0,00

Totale (mq) 5.094,50

3.766,80

Metodologia Valutativa Utilizzata

Metodo del Discount Cash Flow (DCF)

Market Value (MV)

Da quanto precede e dalle elaborazioni economico finanziarie di seguito riportate, otteniamo il più probabile valore degli asset oggetto di valutazione:

TORRE A

€ 4.555.000

(Quattro milioni cinquecento cinquantacinquemila euro)

*N.B. Il valore si riferisce alla torre A ed al corpo centrale di collegamento tra i due fabbricati

TORRE C

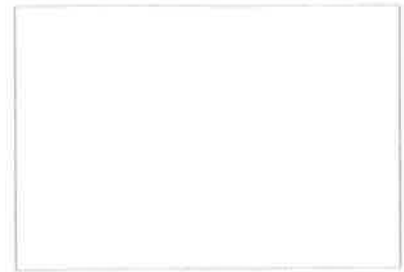
€ 3.970.000

(Tre milioni novecento settantamila euro)

TOTALE

€ 8.525.000

(Otto milioni cinquecento venticinquemila euro)



Si precisa che il valore di mercato sopra espresso è stato formulato tenendo conto dei seguenti fattori:

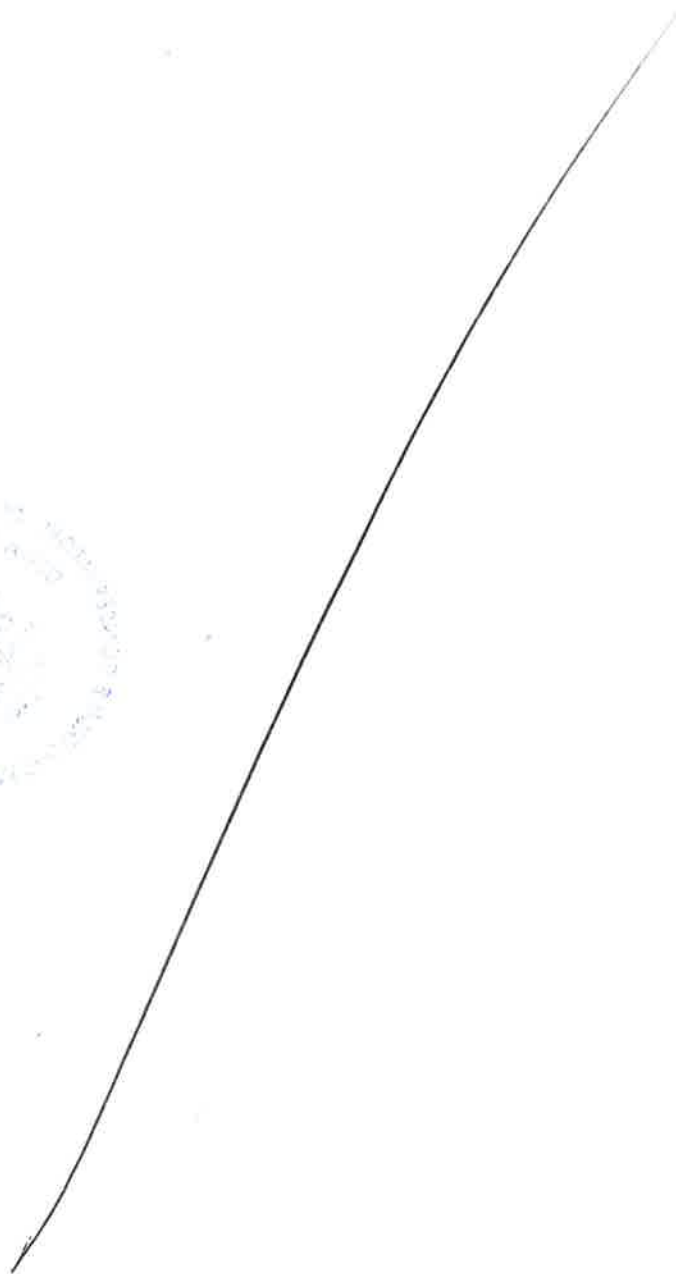
- Situazione di mercato locale ovvero livello di offerta, definito dall'analisi quantitativa e qualitativa dei competitors presenti nel mercato locale di riferimento;
- Location: analisi dell'attrattività commerciale della zona in cui gli immobili sono inseriti;
- Stato manutentivo degli asset oggetto di valutazione;
- Appeal commerciale, definito dalla qualità progettuale ed edilizia degli immobili oggetto di valutazione e dalla loro rispondenza alla domanda locale;
- Livello di Offerta, definito dall'analisi quantitativa e qualitativa dei competitors presenti nel mercato locale di riferimento.



Arch. Cristina Mariarosa Pisanello

Cristina Mariarosa Pisanello







TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2021 e questo giorno NOVE del mese di APRILE, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparsa 1a Signora CRISTINA TURAROSA PISANELLO nata a MILANO il 23/04/1972, residente in SESTO SAN GIOVANNI prov. (MI) in via ERCOLE MARELLI 55, identificato con documento CARTA DI IDENTITÀ n° CA66195AH rilasciato da COMUNE DI MILANO il 25/07/2017 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 09/04/2021 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonita 1 ai sensi di legge¹ 14 comparsante presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
di.ssa Angela D'AURIA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
PISANELLO
CRISTINA
MARIA ROSA
Il dichiarante

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

¹ Art. 483 c.p.: "Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico" ed art. 193 c.p.c.

ALLEGATO 1 - Metodologia Estimativa Utilizzata

Il metodo reddituale

Il modello valutativo adottato è il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato su:

- determinazione, per un periodo di n. anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
- determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
- attualizzazione, alla data della Valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

Per la presente analisi si è proceduto con le seguenti assunzioni:

- sia la Torre A, sia la Torre C sono state valutate sulla scorta dei contratti in essere ("occupancy") alla data della valutazione.
- considerato l'assorbimento da parte del mercato immobiliare locale, si è ipotizzata una "vacancy" di 9-12 mesi a seconda delle dimensioni degli spazi sfitti o delle superfici in locazione;
- un tasso di attualizzazione pari al 7,15% per la Torre A (in diminuzione di 5bps rispetto all'ultima valutazione in virtù del minor rischio, percepito da parte di un potenziale acquirente, per l'aumentato tasso di occupancy della Torre), e al 7% per la Torre C (per il maggior tasso di occupancy rispetto alla Torre A). [Cfr. Allegato - Modello Redditoale - DCF]

ALLEGATO 2 - L'Andamento del Mercato Immobiliare

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: Reggio Emilia

Comune: Reggio nell'Emilia

Fascia/zona: C3/Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE A NORD DELLA VIA EMILIA -MERIDIANA-
ANNONARIA-SAN PROSPERO-TRIBUNALE

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Valore Minimo OMI (€/mq): 900,00

Valore Massimo OMI (€): 1300,00

Media dei Valori OMI (€): 1100,00

Tipologia: Uffici strutturati

Valore Minimo OMI (€/mq): 1400,00

Valore Massimo OMI (€): 1750,00

La serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso uffici del Comune di Reggio Nell'Emilia, nel periodo 2013-2019, presenta una media pari a 79 transazioni, con una fase di lieve crescita negli ultimi 6 anni (2019 su 2013: 2,5%).

Nel 2019 la variazione delle transazioni nel comune di Reggio Nell'Emilia (pari a -8,8%) è stata più negativa rispetto alla variazione registrata dai dati provinciali (-2,4%), in controtendenza rispetto alla variazione regionale (+7,6%) e in controtendenza rispetto alla variazione nazionale (+4,8%).

Per quanto riguarda lo Stock, nel 2019 era di circa 3.913 unità (-0,8% rispetto al 2018), 52,1% dello stock dell'intera provincia.

Definizioni:

NTN (Numero di Transazioni Normalizzate): n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare é compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni);

STOCK (di unità immobiliari): n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale;

IMI (Intensità del Mercato Immobiliare): rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.

Comparable di vendita e locazione

COMUNE	SIGLA PROVINCIA	INDIRIZZO	DESTINAZIONE	NAZIONE	Tipologia	STATO MANUTENTIVO	UBICAZIONE	DATA	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	(ASKING) PRICE [Euro]	(ASKING) PRICE/RENT [Euro/mq] [Euro/mq/anno]	(ASKING) PRICE/RENT PONDERATO [Euro/mq]
REGGIO EMILIA	RE	Gardenia	TERZIARIO	ITALIA	UFFICI	Sufficiente	Semi-centrale	marzo-21	2500	2.200.000	880	965,58
REGGIO EMILIA	RE	Via Gandhi Mohandas Karamchand	TERZIARIO	ITALIA	UFFICI	Ottimo	Semi-centrale	marzo-21	2586	3.800.000	1469	1007,90
REGGIO EMILIA	RE	Via del Chionso	TERZIARIO	ITALIA	UFFICI	Buono	Semi-centrale	marzo-21	800	900.000	1125	1009,87
REGGIO EMILIA	RE	Rosta Nuova	TERZIARIO	ITALIA	UFFICI	Buono	Semi-centrale	marzo-21	1000	109.992	110	84,64
REGGIO EMILIA	RE	Via Gramsci	TERZIARIO	ITALIA	UFFICI	Buono	Semi-centrale	marzo-21	300	30.000	100	85,50
REGGIO EMILIA	RE	Via Alfred Bernhard Nobel	TERZIARIO	ITALIA	UFFICI	Buono	Periferica	marzo-21	1000	79.800	80	86,31

Al fine di comparare l'immobile oggetto di analisi con quelli individuati come comparables, sono stati utilizzati i seguenti fattori di ponderazione (apprezzamento/deprezzamento) di seguito descritti:

- **K location:** tiene in considerazione il tessuto urbano limitrofo, la sua qualità, la vicinanza con i maggiori servizi e infrastrutture;
- **K dimensione:** tiene in considerazione la superficie dell'immobile analizzato;
- **K stato manutentivo:** considera lo stato attuale di manutenzione e conservazione generale dell'immobile analizzato;
- **Sconto in fase di trattativa:** considera, come da consuetudini locali e di contingenza (situazione di mercato attuale), l'eventuale sconto applicabile tra prezzo/canone di richiesta e di realizzo.

canone stimato è pari ad **€ 60/camera/notte**

ALLEGATO 3 - Perimetro di valutazione

Localizzazione del complesso immobiliare

Il Comune di Reggio Emilia conta ad oggi 172.010 abitanti; il territorio comunale si estende per circa 230,66 Km², dista circa 30 Km dalla città di Padova a nord-ovest e la città di Modena a circa 30 Km ad est. Capoluogo dell'omonima provincia, è il quarto comune della regione per popolazione, dopo Bologna, Parma e Modena, e il quinto più densamente popolato.

Il comune di Reggio Emilia è situato nella pianura Padana, nel cuore della regione storica dell'Emilia e dell'omonima provincia, ed è attraversata dal torrente Crostolo. Il territorio presenta un andamento orografico totalmente pianeggiante è bagnato da numerosi corsi d'acqua e rii.

Secondo la definizione corrente data dal Comune di Reggio Emilia e dai progetti urbanistici connessi, il Centro storico è:

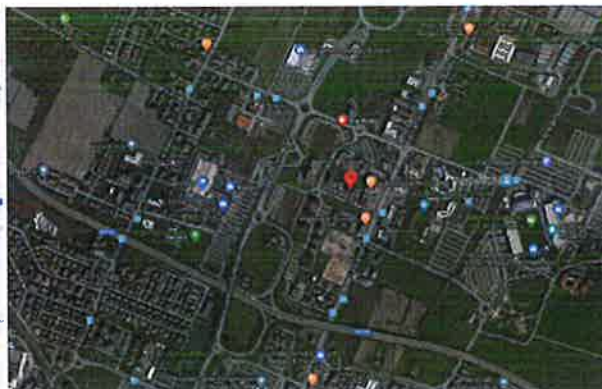
a forma di esagono allungato, attraversato dalla via Emilia ha un'impronta prevalentemente cinque-settecentesca. I lati dell'esagono rappresentano il sedime del perimetro delle antiche mura di fortificazione, demolite ad inizio Ottocento e convertite in viali urbani per consentire l'espansione cittadina. Particolarmente interessante risulta essere la configurazione urbana delle piazze del cuore della città. Il collegamento tra la piazza principale, sulla quale sorgono il Duomo e il municipio, chiamata piazza Prampolini, con piazza San Prospero dove si svolge il mercato avviene tramite la strada porticata che ha nome via del Broletto. Piazza Prampolini si collega anche con piazza Casotti, che un tempo era la piazza del cosiddetto mercato delle pulci tramite un'altra strada porticata. Di estremo rilievo anche Piazza Fontanesi situata in posizione meno centrale ed al cui centro sorgono diversi alberi di tiglio e che è contornata da portici.

Reggio Emilia ha uno sviluppo abitativo fortemente concentrato lungo l'asse comunicativo Strada Statale/SS9, strada che collega Reggio Emilia con Padova e Modena. L'economia del territorio comunale si basa essenzialmente sul settore terziario, finanziario e cooperativo nonché su quello industriale - produttivo sviluppato nei settori della meccanica e della mecatronica. L'agricoltura e l'allevamento sono fiorenti soprattutto in campo suinicolo, lattiero-caseario, spicca su tutti la produzione del prelibato formaggio tipico Parmigiano Reggiano, regolata dall'omonimo Consorzio.

L'hinterland Reggiano si può dividere in due parti:

- verso nord, nell'area medio-padana, è densamente abitato e interconnesso, con centri urbani;
- verso sud si trovano le zone precollinari ambite per quanto riguarda il residenziale.

In città e provincia hanno sede grandi gruppi industriali, tra i quali la Max Mara Fashion Group, Interpump Group, Sigma Realco, Brevini Group, Padana Tubi, Gruppo Ferrarini, Landi Renzo, RCF, Veroni, Smeg, Argo Tractors, Lombardini Group, Walvoil, Interacciai, Conad Centro Nord, Cantine Riunite, Granitifiandre e Iren. Credito Emiliano è un istituto di credito che ha sede legale in Reggio nell'Emilia. La società Officine Meccaniche Reggiane, che ha trasferito da tempo la sede legale da Reggio nell'Emilia, ha fatto parte del passato industriale della città. L'economia reggiana è da sempre fortemente votata all'export, ponendo la città e la sua provincia al 2,3% del valore complessivo delle esportazioni italiane. Caratteristica saliente del tessuto economico cittadino e provinciale, soprattutto nell'ambito terziario è la diffusione di imprese organizzate in ambito cooperativo estese a diversi settori economici, diverse di dimensione nazionale quali Coopservice, Coop Alleanza 3.0, CIR food e CCPL.



Descrizione del complesso immobiliare

Gli immobili oggetto della presente analisi consistono in due porzioni di fabbricato, ciascuna sviluppata per sette piani fuori terra e uno interrato, denominate "Torre A" e "Torre C", collegate tra di loro, parte di un più ampio complesso immobiliare a destinazione terziaria. Si accede al complesso tramite Via Meucci Ruini, prospiciente al fabbricato e adiacente all'ingresso sono presenti parcheggi pubblici non a pagamento, dietro al complesso è presente un'area verde pubblica attrezzata. Al piano seminterrato troviamo dei posti auto a raso. Si accede ai diversi piani tramite rampa di scale e ascensore. Dal piano terra al piano settimo delle due torri sono costituite da uffici direzionali con relativi servizi igienici per il personale, sale riunioni, archivi e depositi, locali server e tecnici, uffici direzionali e sale d'attesa.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. in opera, con telaio di travi e pilastri. Le tamponature esterne sono realizzate in muratura con finitura in parte a mattoni a vista e in parte a lamiera con serramenti di alluminio e specchiatura in vetrocamera. Il prospetto principale risulta articolato e composto da più volumi. Internamente l'immobile presenta un livello di finiture e dotazioni impiantistiche nella media degli immobili a destinazione terziaria della zona: pavimenti in ceramica, tamponature interne in muratura intonacata ed o in cartongesso, controsoffitti in fibra minerale e cartongesso, porte interne e alluminio o legno. La partizione delle unità commerciali verso le parti comuni dell'immobile risulta per lo più realizzate con serramenti di alluminio e vetro, sono presenti pareti mobili e arredi fissi.

Gli impianti tecnologici sono collocati al piano terreno ed al piano interrato. Il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti interni avvengono tramite fluido caldo/freddo a valle dello scambiatore IREN del teleriscaldamento. L'immobile risulta altresì fornito di impianto idrico sanitario ed elettrico. Gli impianti risultano comunque funzionanti e privi di evidenti segni di degrado.

Lo stato di manutenzione esterno che interno dei fabbricati nel loro complesso è da ritenersi buono e le finiture esterne sono da ritenersi di buona qualità.

Consistenze

Di seguito la tabella con evidenza delle superfici distinte per piano e destinazione d'uso.

Consistenze Torre A

Fg. / Map. / Sub.	Piano	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coeff. di Virtualizz. ne	Superficie Virtualizzata (mq)
FG. 94 PART. 194 SUB.67,69	S1	PARTI COMUNI	106,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.18,64	S1	DEPOSITI	201,00	0,50	100,50
FG. 94 PART. 194 SUB.62,63	S1	POSTI AUTO	1.206,00	0,30	361,80
FG. 94 PART. 194 SUB.46,80,81	PT	UFFICI	517,50	1,00	517,50
FG. 94 PART. 194 SUB.69	PT	PARTI COMUNI	33,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.5,45,47	1	UFFICI	611,00	1,00	611,00
FG. 94 PART. 194 SUB.69	1	PARTI COMUNI	33,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.69	2	PARTI COMUNI	32,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.5	2	DEPOSITI	452,00	1,00	452,00
FG. 94 PART. 194 SUB.8	3	UFFICI	507,00	1,00	507,00
FG. 94 PART. 194 SUB.69	3	PARTI COMUNI	32,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.10	4	UFFICI	507,00	1,00	507,00
FG. 94 PART. 194 SUB.69	4	PARTI COMUNI	32,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.12	5	UFFICI	510,00	1,00	510,00
FG. 94 PART. 194 SUB.69	5	PARTI COMUNI	32,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.14	6	UFFICI	505,00	1,00	505,00
FG. 94 PART. 194 SUB.69	6	PARTI COMUNI	32,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.16	7	UFFICI	269,00	1,00	269,00
FG. 94 PART. 194 SUB.69	7	PARTI COMUNI	32,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.16	7	TERRAZZI	192,00	0,00	0,00

Totale (mq) 5.841.50

4.340.80

Consistenze Torre C

Fg. / Map. / Sub.	Piano	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coeff. di Virtualizz.ne	Superficie Virtualizzata (mq)
FG. 94 PART. 194 SUB.67,70	S1	PARTI COMUNI	225,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.20	S1	DEPOSITI	83,00	0,50	41,50
FG. 94 PART. 194 SUB.59,60	S1	POSTI AUTO	746,00	0,30	223,80
FG. 94 PART. 194 SUB.4,66	PT	UFFICI	365,50	1,00	365,50
FG. 94 PART. 194 SUB.70	PT	PARTI COMUNI	33,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.75	1	UFFICI	463,00	1,00	463,00
FG. 94 PART. 194 SUB.70	1	PARTI COMUNI	45,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.70	2	PARTI COMUNI	45,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.76,77	2	DEPOSITI	439,00	1,00	439,00
FG. 94 PART. 194 SUB.9	3	UFFICI	494,00	1,00	494,00
FG. 94 PART. 194 SUB.70	3	PARTI COMUNI	45,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.78,79	4	UFFICI	494,00	1,00	494,00
FG. 94 PART. 194 SUB.70	4	PARTI COMUNI	45,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.13	5	UFFICI	497,00	1,00	497,00
FG. 94 PART. 194 SUB.70	5	PARTI COMUNI	45,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.15	6	UFFICI	492,00	1,00	492,00
FG. 94 PART. 194 SUB.70	6	PARTI COMUNI	45,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.17	7	UFFICI	257,00	1,00	257,00
FG. 94 PART. 194 SUB.70	7	PARTI COMUNI	44,00	0,00	0,00
FG. 94 PART. 194 SUB.17	7	TERRAZZI	192,00	0,00	0,00

Totale (mq) 5.094,50 3.766,80