PERIZIA ESTIMATIVA

LOTTO EDIFICABILE IN PRATO DI CORREGGIO INTERNO AL COMPARTO ATTUATIVO P.P.122

1) OGGETTO PREMESSA E ADEMPIMENTI

Su formale incarico della Società in Liquidazione Coatta Amministrativa UNIECO S.C., con sede in Reggio Emilia Via Ruini n° 10, P.IVA 00301010351, è stata richiesta al sottoscritto Bertani Geom. Guglielmo professionista iscritto al n°1040 presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia e studio professionale in Correggio (RE) Corso Cavour n°4, tel. 0522693848, fax. 0522516977, E-mail: info@studiobertani.net, PEC: guglielmo.bertani@geopec.it, C.F.: BRTGLL47E31D037A la redazione di una perizia volta alla determinazione del più probabile valore di mercato del lotto edificabile poli-funzionale posto in comune di Correggio (RE) in località Prato all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata "P.P. 122" attuato, catastalmente identificati al foglio 81 mappale 64.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, eseguito il sopralluogo, valutati il contesto, lo stato di fatto, le richieste del mercato locale per immobili del medesimo segmento immobiliare anche attraverso la consultazione di operatori del mercato locale, approntate le opportune verifiche di carattere urbanistico-catastale relativamente alle conformità, dopo aver esaminato la documentazione fornita dalla committenza, lo scrivente redige la presente relazione estimativa.

2) COLLOCAZIONE GEOGRAFICA E DESCRIZIONE





Tipologia Cespite

Lotto edificabile

Destinazione Urbanistica

Polifunzionale

Posizione nel tessuto urbano

Periferica

Contesto

Villaggio Industriale

Accessibilità

Ottima

Dotazione parcheggi

Ottima

Stato Manutentivo e Conservativo

Buono

Stato occupazionale

Libero

Corso Cavour n°4 -42015 Correggio (R.E.) Tel 0522 693848 Fax 0522 709334 e-mail info@studiobertani.net Iscritto al Collegio Geometri della Prov. di R.E al n° 1040, C.F. BRT GLL 47E31 D037A- P.I. 00340240357

L'area in oggetto con possibile destinazione commerciale, direzionale e artigianale di servizio, costituisce il lotto n. 1 del piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "PP 122", di via Della Tecnica ubicato in località Prato, in comune di Correggio (RE), all'interno di un comparto industriale sorto a sud dell'abitato della frazione lungo il tracciato storico della Strada Provinciale n. 113 nel tratto denominata via Dinazzano.

L'area in oggetto risulta in adiacenza alla rotatoria della variante alla provinciale, che rappresenta il principale asse di collegamento tra Reggio Emilia e Carpi, passando per San Martino in Rio e Correggio nonché tra l'autostrada A1 (Milano–Napoli) e l'autostrada A22 (Modena–Brennero) attraverso la viabilità ordinaria.

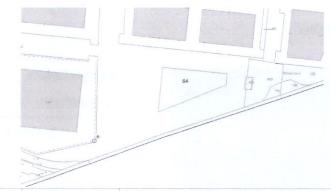
L'area in oggetto, inoltre, mediante il corridoio infrastrutturale denominato viale Monducci si connette alla Tangenziale Nord di Reggio Emilia attraverso l'uscita n.2, risultando pertanto ottimamente servita dalla viabilità urbana ed extraurbana, inoltre trasporto pubblico locale extraurbano e rete delle piste ciclabili completano i collegamenti con il territorio circostante.

L'area in oggetto gode inoltre di un'ottima dotazione di parcheggi pubblici che garantisce la fruibilità all'utenza. Il cespite può sinteticamente essere così descritto:

area di conformazione planimetrica trapezoidale, compiutamente definita da ampio marciapiede che corre lungo l'intero perimetro, si presenta con le caratteristiche di area pianeggiante, scoperta, attualmente mantenuta a incolto con presenza di sporadica vegetazione spontanea.

Confina con mappale 251 che contorna interamente il lotto e costituisce la pubblica viabilità, parcheggi e aree verdi interne al piano particolareggiato.

3) ESTREMI CATASTALI E TITOLI DI PROVENIENZA



A seguito dell'atto di aggiornamento protocollo n° 52.453 del 20/03/2001 l'immobile oggetto di valutazione risulta così censito al catasto dei Terreni, del comune di Correggio come di seguito riportato e Soc Coop Lim Unieco risulta proprietaria dell'unità immobiliare a seguito di atto di compravendita del 06/12/2006, Repertorio n. 99.192 rogante Dott. Zanichelli Luigi.

N.	DATI IDENTIFICATIVI			-		DATI CI	DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	81	64			PRATO IR AR 1	20 51	BQB; DN4R; IQ10A	Euro 19,82 L. 38.385	Euro 18,01 L. 34,867	FRAZIONAMENTO del 20/03/2001 protocollo n. 52453 in atti dal 20/03/2001 (n. 1153.1/2001)
Notifica						Partita				
nnotaz	ioni			SF						

4) REGOLARITÀ CATASTALE

La consistenza sopra riportata risulta correttamente identificata catastalmente e lo stato di fatto coerente con gli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio di Reggio Emilia.

5) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Da indagini esperite presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, alla data della presente, sui cespiti in oggetto risultano le formalità pregiudizievoli, di seguito riportate:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.502 Registro Generale 19.701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.241 del 09/05/2014, n. 1.291 del 24/06/2015:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.503 Registro Generale 19.701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del

Corso Cavour n°4 -42015 Correggio (R.E.) Tel 0522 693848 Fax 0522 709334 e-mail info@studiobertani.net Iscritto al Collegio Geometri della Prov. di R.E al n° 1040, C.F. BRT GLL 47E31 D037A- P.I. 00340240357

07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.399 del 26/05/2014, n. 1.292 del 24/06/2015:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.504 Registro Generale 19.701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.400 del 26/05/2014, n. 1.293 del 24/06/2015:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.505 Registro Generale 19.701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13 689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.401 del 26/05/2014, n. 1.294 del 24/06/2015;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.506 Registro Generale 19.701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.402 del 26/05/2014, n. 1.295 del 24/06/2015:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.507 Registro Generale 19.701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.403 del 26/05/2014, n. 1.296 del 24/06/2015;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.508 Registro Generale 19701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.404 del 26/05/2014, n. 1.297 del 24/06/2015;

REQUECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.509 Registro Generale 19.701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.405 del 26/05/2014, n. 1.298 del 24/06/2015;

POTÉCA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.510 Registro Generale 19.701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1406 del 26/05/2014, n. 1299 del 24/06/2015;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.511 Registro Generale 19.701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.407 del 26/05/2014, n. 1.300 del 24/06/2015;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.512 Registro Generale 19.701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.408 del 26/05/2014, n. 1.301 del 24/06/2015;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.513 Registro Generale 19.701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.409 del 26/05/2014, n. 1.302 del 24/06/2015;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.514 Registro Generale 19.701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.410 del 26/05/2014, n. 1.303 del 24/06/2015;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.518 Registro Generale 19.703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.242 del 09/05/2014, n. 1.304 del 24/06/2015:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.519 Registro Generale 19.703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.417 del 27/05/2014, n. 1.305 del 24/06/2015;

3

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.520 Registro Generale 19.703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.418 del 27/05/2014, n. 1.306 del 24/06/2015;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.521 Registro Generale 19.703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.419 del 27/05/2014, n. 1.307 del 24/06/2015;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.522 Registro Generale 19703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.420 del 27/05/2014, n. 1.308 del 24/06/2015;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.523 Registro Generale 19.703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.421 del 27/05/2014, n. 1.309 del 24/06/2015:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.524 Registro Generale 19.703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.422 del 27/05/2014, n. 1.310 del 24/06/2015:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.525 Registro Generale 19.703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.423 del 27/05/2014, n. 1.311 del 24/06/2015;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.526 Registro Generale 19.703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.424 del 27/05/2014, n. 1.312 del 24/06/2015:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.527 Registro Generale 19.703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.425 del 27/05/2014, n. 1.313 del 24/06/2015;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.528 Registro Generale 19.703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.426 del 27/05/2014, n. 1.314 del 24/06/2015;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.529 Registro Generale 19.703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.427 del 27/05/2014, n. 1.315 del 24/06/2015:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.530 Registro Generale 19.703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1.428 del 27/05/2014, n. 1.316 del 24/06/2015;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.531 Registro Generale 19.703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1429 del 27/05/2014, n. 1317 del 24/06/2015:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 Registro Particolare 2.532 Registro Generale 19.703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONI DI BENI Annotazione n. 1430 del 27/05/2014, n. 1318 del 24/06/2015:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO ISCRIZIONE del 23/10/2015 - Registro Particolare 2.621 Registro Generale 16.921 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 45.705/14.904 del 16/09/2015;

Corso Cavour n°4 -42015 Correggio (R.E.) Tel 0522 693848 Fax 0522 709334 e-mail info@studiobertani.net Iscritto al Collegio Geometri della Prov. di R.E al n° 1040, C.F. BRT GLL 47E31 D037A- P.I. 00340240357

6) REGOLARITÀ URBANISTICA

Il lotto in valutazione ricade nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica P.P.122 in zona di espansione artigianale-industriale (D3), approvato con delibera del Comune di Correggio (RE) n.18 del 26/01/2001. Ai fini dell'attuazione del Piano in data 06/03/2001, è stata stipulata apposita Convenzione Urbanistica, con atto del Dr. Luigi Zanichelli Repertorio n. 69.613 e Raccolta n. 13.603 registrato a Reggio Emilia in data 14/03/2001 al n. 1.479, tra il Comune di Correggio (RE) e i soggetti attuatori i cui oneri convenzionali prevedevano in particolare l'obbligo della cessione a titolo gratuito all'amministrazione comunale delle aree su cui insistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'assunzione degli oneri relativi alla manutenzione e gestione delle aree destinate a verde attrezzato e dei parcheggi di uso pubblico. Tali obblighi sono stati ottemperati e formalmente compiuti, ad avvenuto collaudo delle opere, con atto di Cessione di diritti reali a titolo gratuito del 14/01/2004, Dr. Luigi Zanichelli Repertorio n. 86.622.

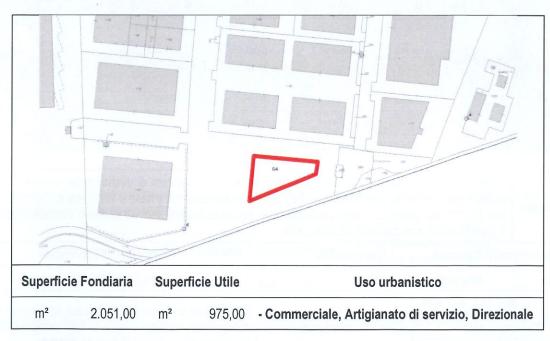
L'area in oggetto, per quanto riportato nel Certificato attestante la destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Correggio in data 16.10.2020 e che si allega alla presente, risulta classificata come segue:

dal vigente PRG (Piano Regolatore Generale)

parte "Zone G.2" Art. 108 delle Norme tecniche di Attuazione; parte "Zone G.1" Art. 107 delle Norme tecniche di Attuazione; parte "invasi es alvei bacini e corsi d'acqua" Art. 108 delle Norme tecniche di Attuazione; parte "Zone F.4" Art. 102 delle Norme tecniche di Attuazione;

7) DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

Le superfici commerciali sviluppate, così come desunte dagli elaborati forniti dalla Committenza, si suddividono secondo lo schema di seguito riportato:



8) CONSIDERAZIONI NELLA VALUTAZIONE

Il sottoscritto ha proceduto alla ricerca, presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, di compravendite relative ad immobili comparabili, da poter porre a confronto con quello oggetto della presente valutazione. L'analisi condotta fotografa uno stato di sostanziale immobilità del mercato immobiliare avendo riscontrato un

esiguo numero di transazioni operate negli ultimi 24 mesi. Si è reperita di fatto, una sola compravendita relativa ad un lotto edificabile in una lottizzazione industriale posta nel quadrante nord-est del territorio comunale di Correggio. Il sottoscritto, in considerazione dell'ubicazione del comparabile, della possibile comparazione dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive, ha ritenuto soddisfatto il principio della metodologia sintetico-diretta (Metodo Comparativo) ovvero, quando risulta possibile individuare "prezzi noti" di beni analoghi e pertanto "comparabili" per caratteristiche posizionali, estrinseche, intrinseche, tecnologiche e produttive analoghe e/o simili al/i bene/i oggetto di stima.

9) COMPARABILE

L'immobile individuato quale campione della comparazione estimativa nell'indagine svolta presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia risulta il seguente:



Descrizione

Terreno, nudo di fabbricati, avente la natura indicata nel certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto, sito nel Comune di Correggio (RE) all'angolo tra via Unità d'Italia e via Gustavo Corradini, esteso per 20.701 mq. catastali. Il tutto confinante con via Unità d'Italia, con via Gustavo Corradini, con ragioni P.lle 640 e 577, con ragioni P.lle 580 e 575.

Ide	ntificativi Catastali	Des	tinazione		Artigianale di espansione			
Foglio	Foglio Mappali		zzo	Euro 1.552.500,00				
43	566, 581, 683, 684			Le superfici commerciali sviluppate così come desunte				
Т	ipologia Atto		Consistenza	da quanto indicato nell'atto di compravendita, si riportano nello schema di seguito riportato				
С	ompravendita							
	jest januaran erile	C Iogo	Caratteristica		Estensione e diritti edificatori			
	inistero Dr. Resciniti Sa 2020 Rep: 10.181 Racc:	Superficie Catastale/Fondiaria		m²	20.701,00			
GO! 20.02.	2020 1.0p. 10.101 1.doo.	Superficie Edificabile		m²	13.679,00			

10) PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

Il fine ultimo della presente perizia è, come detto, la determinazione del valore di mercato del bene immobile a destinazione residenziale che il sottoscritto intende perseguire mediante l'applicazione della metodologia della stima Mono-parametrica alla quale occorre, considerando lo stato di fatto, portare in detrazione i costi necessari all'ultimazione per rendere lo stesso fruibile all'uso a cui è destinato.

10.1) RISOLUZIONE DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

In considerazione del procedimento di stima Mono-parametrica utilizzato, basato sull'impiego di un unico parametro di paragone, composto da un fattore economico (prezzo) e da uno tecnico (superficie commerciale) il sottoscritto determina la valutazione dell'immobile in oggetto attraverso il procedimento di seguito riportato:

	Immobile	Pre	zzo Compravendita	Super	ficie Fondiaria	Prezzo Unitario		
20	Comparabile	€	1.552.500,00	m²	20.701,00	€/m²	75,00	

Il prezzo unitario è stato risolto attraverso la formula Prezzo Compravendita / Superficie Fondiaria.

In considerazione della sostanziale parità di condizioni, un dato differisce e risulta incidere ai fini della valutazione, quello relativo all'indice di edificabilità, pertanto si ridefinisce il valore unitario in funzione del rapporto tra gli indici del lotto oggetto della presente e il comparabile attraverso il procedimento di seguito riportato:

Immobile	Super	ficie Edificabile	Supe	rficie Fondiaria	Indice	
Lotto in valutazione	m²	975,00	m²	2.051,00	m²/ m²	0,48
Lotto comparabile	m²	13.679,00	m²	20.701,00	m²/ m²	0,66

La ricerca dell'indice di utilizzazione fondiaria è stata risolta attraverso la formula Superficie Edificabile/Superficie Fondiaria.

Prezzo Unita	rio Comparabile	Indice lotto in	valutazione	Indice lotto co	mparabile	Prezzo Unitario Ridefinito	
€/m²	75,00	m²/ m²	0,48	m²/ m²	0,66	€/m²	55,00

La ricerca del prezzo unitario ridefinito è stata risolta attraverso la formula **Prezzo Unitario Comparabile x (Indice lotto in valutazione/Indice lotto comparabile).**

Immobile	Super	ficie Fondiaria	Prezzo	Unitario	Stima Mono-parametrica (valore arrotondato)		
Lotto 1	m²	2.051,00	€/m²	55,00	€	113.000,00	

Il procedimento di stima Mono-parametrica è stato risolto attraverso la formula Superficie Fondiaria x Prezzo Unitario.

11) CONCLUSIONI

A conclusione dell'attività estimativa svolta e assolto l'incarico conferito nella perizia sopra esposta rimarcando lo stato liquidatorio della committente società Unieco s.c. e l'attuale andamento del mercato immobiliare locale, il sottoscritto

Valutatore determina il più probabile valore di mercato del lotto edificabile di via Della Tecnica in località Prato in comune di Correggio (RE) catastalmente identificato al foglio 81 mappale 64, in **Euro 113.000,00 (centotredicimila)**.

Correggio, 25/03/2020

Il Valutatore

Bertani geom. Guglielmo





Allegati:

- a) Estratto di mappa e certificati catastali
- b) Certificato di destinazione Urbanistica
- c) Atto di compravendita comparabile
- d) Ispezione ipotecaria

Repertorio n. 122.882

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Luigi Zanichelli, notaio in Correggio, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio nell'Emilia,

CERTIFICO

che il signor:

- BERTANI GUGLIELMO, nato a Correggio (RE) il 31 maggio 1947, residente in Correggio (RE), Viale Risorgimento n. 28, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n. 1040, della cui identità personale io notaio sono certo, il quale ha chiesto di asseverare con giuramento la sopraestesa relazione, 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" e quindi ha sottoscritto la medesima perizia.

Correggio, Corso Mazzini n. 36, il venti gennaio duemilaventuno (20/1/2021)