

SGT Associati  
Piccinini Silvia Gianferrari Giampiero Rizzi Alessandro  
42124 - Reggio nell'Emilia - Via Manicardi n. 10  
P.Iva: 02033060357 - Email: info@essegiti.com - Pec: sgltaassociati@pec.it



**Data della valutazione**

lunedì 03/01/2022

**Data del rapporto**

lunedì 03/01/2022

## Perizia di stima

Unità Immobiliari al civico n. 18 di via Trieste in San Giuliano Milanese (MI).

**Numero della pratica**

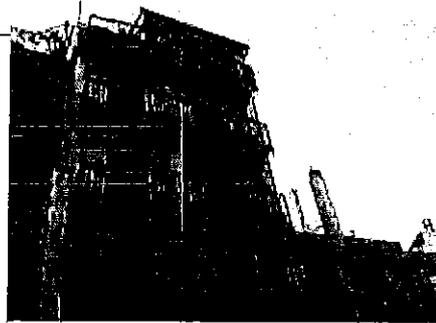
2022-01

**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.

"I Tigli - Alloggio e Autorimessa pertinenziale"

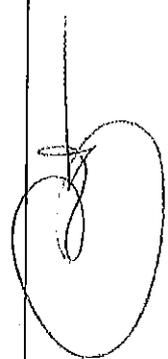
IDENTIFICATIVI CATASTALI:

SAN GIULIANO MILANESE:

ALLOGGIO E CANTINA A/29 FOGLIO 17 PARTICELLA 744 SUBALTERNO 32;  
AUTORIMESSA B/26 FOGLIO 15 PARTICELLA 744 SUBALTERNO 70;

**Valore**

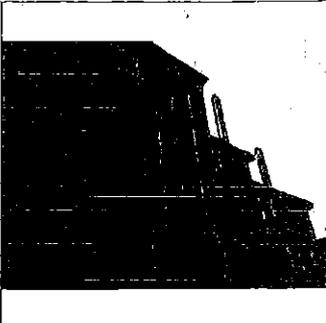
230.000,00 € Diconsi Euro duecentotrentamila



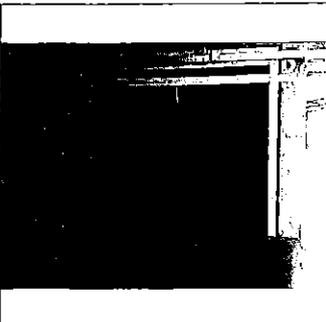


## COMPENDIO IMMOBILIARE

### Lotto 01 - Appartamento e cantina subalterno 32

1	Appartamento con Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO	
Classificazione	Appartamento con Garage pertinenziale	
Comune	SAN GIULIANO MILANESE	
Indirizzo	Via Trieste, 18	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 15 Part. 744 Sub. 31	
Superficie (m <sup>2</sup> )	132,53	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	1.622,27	
Valore di mercato (€)	215.000,00	

### Lotto 02 - Autorimessa singola subalterno 70

1	Autorimessa - Garage pertinenziale Via FRATELLI RIZZI, 5/B - 20098 - SAN GIULIANO	
Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale	
Comune	SAN GIULIANO MILANESE	
Indirizzo	Via Fratelli Rizzi, 5/B	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 15 Part. 744 Sub. 70	
Superficie (m <sup>2</sup> )	9,14	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	1.641,14	
Valore di mercato (€)	15.000,00	

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento con Garage pertinenziale, sito in Via TRIESTE, 18 - SAN GIULIANO MILANESE (MI), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento con Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 03/01/2022.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di SAN GIULIANO MILANESE Comune Catastale di SAN GIULIANO MILANESE  
 Catasto Fabbricati  
 Fg. 15 Part. 744 Sub. 31 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 3, 5,50 vani, Rendita 482,89 €

2 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale, sito in Via FRATELLI RIZZI, 5/B - SAN GIULIANO MILANESE (MI), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage pertinenziale Via FRATELLI RIZZI, 5/B - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 03/01/2022.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di SAN GIULIANO MILANESE Comune Catastale di SAN GIULIANO MILANESE  
 Catasto Fabbricati  
 Fg. 15 Part. 744 Sub. 70 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 6, 17,00 m<sup>2</sup>, Rendita 50,04 €



## 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:

I Tigli

Ubicazione:

Regione Lombardia

Provincia Milano

Comune San Giuliano Milanese

Posizione Capoluogo

Indirizzo: via Trieste n. 18 e via F.lli Rizzi 5/B

Contesto urbano:

Le unità immobiliari risultano ubicate all'interno dell'intervento immobiliare denominato "I Tigli" posto tra via Trieste e via F.lli Rizzi in comune di San Giuliano Milanese (MI).

Conformazione plani-volumetrica

L'intervento immobiliare denominato "I Tigli", ha previsto, attraverso la realizzazione di un edificio pluripiano con due livelli interrati e cinque livelli fuori terra, la sostituzione dei precedenti corpi di fabbrica esistenti posti in via Trieste in comune di San Giuliano Milanese (MI).

Il progetto immobiliare, risulta costituito da tre negozi, trentuno unità abitative con cantine, trentasei autorimesse suddivise tra i due livelli interrati oltre a locali tecnici e accessori a servizio della residenza e degli spazi commerciali. Trattandosi di una sostituzione di precedenti volumi edificati, lo sviluppo del nuovo edificio è avvenuto tramite una articolata pianta architettonica, che vede la presenza di fabbricati limitrofi in aderenza e accessi all'edificio in parte da via Trieste, in parte da via Matteotti e in parte da via F.lli Rizzi, le finiture e l'utilizzo di materiali e tecnologie di qualità rispondenti alle richieste dalle normative in materia di isolamento termo-acustici e di risparmio energetico, ha consentito il raggiungimento della classe "B" di efficientamento energetico.

Mobilità

L'edificio risulta inserito in un contesto centrale, comodo ai servizi e alle reti di trasporto da e per Milano.

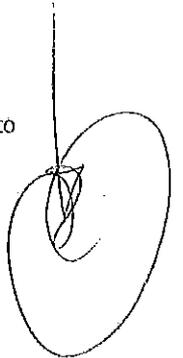
Situazione occupazionale

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 pertinenza;
- 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;



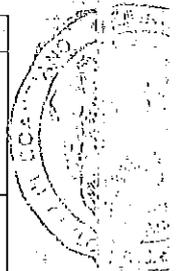


- che sono stati reperiti i necessari documenti catastali dall'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio;
- che il sottoscritto è stato formalmente esonerato da effettuare le verifiche comprovanti la conformità urbanistica e catastale rispetto a quanto riscontrato in loco;
- che sono stati verificati 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 il 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..."  
 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.

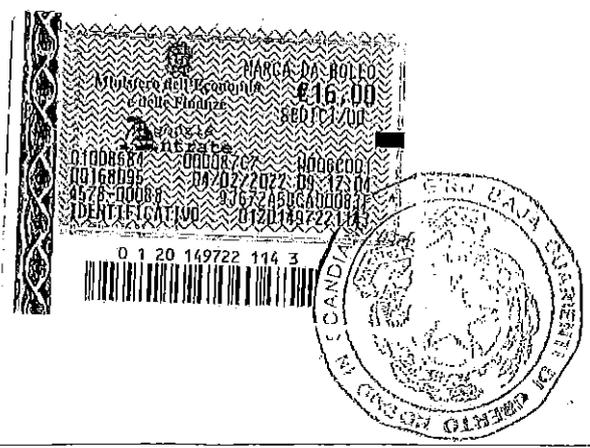
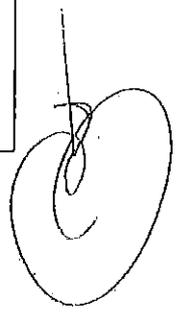
La definizione di valore di mercato assume che:  
 Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notato, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

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.

Valore di mercato	[Stima monoparametrica]
Procedimento	Descrizione
Stima monoparametrica	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach e Sistema di Stima Monoparametrica  Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.



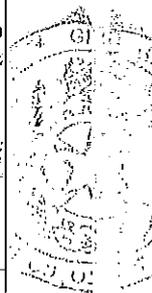
*Handwritten signature or initials.*





## LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Appartamento e cantina subalterno 32 Nel caso in oggetto: - relativamente all'immobile preso a comparazione l'unità immobiliare alloggio risulta ultimata e in normale stato di manutenzione; - relativamente all'unità immobiliare in valutazione per quanto esaminato in sede di sopralluogo, dove ha potuto verificare lo stato manutentivo e il grado di finitura l'alloggio risulta nuovo ma non ultimato e il consuntivo dei costi di completamento secondo le specifiche previste da capitolato ammonta a circa € 16.000,00 (fornitura e posa pavimenti, rivestimenti, serramenti interni); Il sottoscritto pertanto determina che, il valore di mercato ricercato mediante la metodologia estimativa monoparametrica, possa essere considerato l'attuale valore dell'alloggio considerando la vetustà del comparabile equivalente al consuntivo dei lavori mancanti per renderlo fruibile all'uso.
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Appartamento con Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)



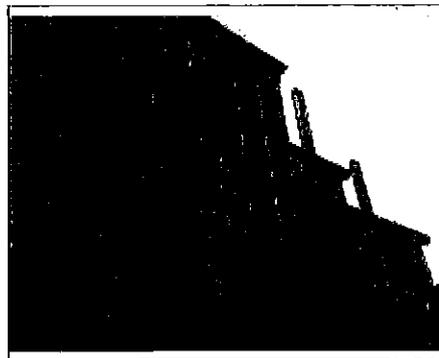
Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Autorimessa singola subalterno 70
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Autorimessa - Garage pertinenziale Via FRATELLI RIZZI, 5/B - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)

## SCHEDA IMMOBILE

### LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)

#### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	03/01/2022	<b>Data ultima modifica</b>	01/02/2022
<b>Codice</b>	UNIECO TIGLI S32 e S70		
<b>Classificazione</b>	Appartamento con Garage pertinenziale		
<b>Denominazione</b>	Unità Immobiliari al civico n. 18 di ...		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Nuovo		
<b>Superficie</b>	132,53 m <sup>2</sup> Cdvl - Superficie Esterna Lorda (SE...		



#### Ubicazione

Via TRIESTE, 18 -  
 20098 SAN GIULIANO MILANESE - (MI)  
 Zona OMI: B1/Centrale/BORGO LOMBARDO, CARPIANELLO, ROMA

#### Descrizione principale



I, cespiti in valutazione, risultano così identificati:

Appartamento A/29, catastalmente identificato al subalterno n. 32 del mappale 744, piano quarto e quinto del complesso con cantina al piano primo interrato.  
L'unità abitativa, accessibile dal vano scala comune con ascensore, con tipologia di attico su due livelli, presenta ingresso su zona pranzo soggiorno con ampio terrazzo e angolo cottura, zone notte composta da disimpegno con scala a chiocciola di collegamento al livello superiore, camera da letto e un servizio igienico, al piano quinto un secondo servizio igienico, un locale sottotetto e un soppalco con affaccio sulla zona giorno del livello sottostante.

Come riscontrato a seguito del sopralluogo, l'alloggio non risulta ultimato, sono incomplete le opere di fornitura e posa di pavimenti, battiscopa e rivestimenti (ad esclusione dei servizi igienici) o la fornitura e posa delle porte interne.

#### Provenienza e titolarità

I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta intestata a seguito di:

a) Compravendita con atto a ministero Dr. Varchetta Giovanni del 26.02.2007 rep. 90.580 in atti dal 21.03.2007;

#### Urbanistica e vincoli

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

- . D.I.A., in data 30 ottobre 2007, protocollo 35564;
- . D.I.A., in data 31 ottobre 2007, protocollo 35905;
- . D.I.A., in data 8 aprile 2009, protocollo 11945;
- . D.I.A., in data 9 giugno 2011, protocollo 20989;
- . D.I.A., in data 10 ottobre 2012, protocollo 45161;
- . Certificato di collaudo finale emesso in data 21 dicembre 2012 protocollato dal Comune di San Giuliano Milanese in data 25 gennaio 2013;
- . Che i lavori sono stati ultimati in data 20 dicembre 2012;
- . Agibilità prot. gen. n. 0049078 rilasciato dal Comune di San Giuliano Milanese in data 10 dicembre 2013.



*Handwritten signature or initials.*

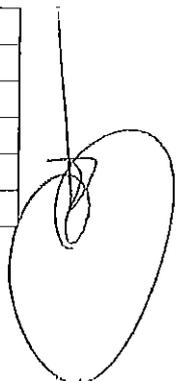
Successivamente, per le unità immobiliari oggetto della presente, non risultano rilasciati ulteriori titoli abilitativi.

### GEOGRAFIA

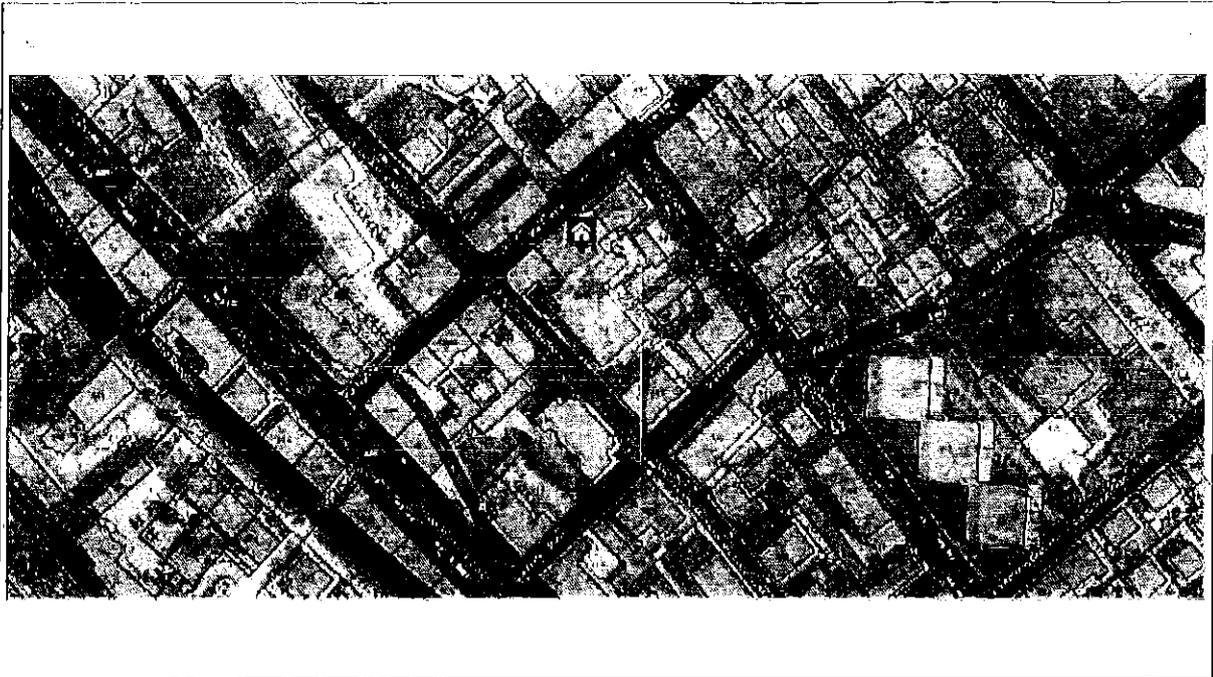
#### LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)

#### Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	MI
Comune	SAN GIULIANO MILANESE		
Zona			
Indirizzo	Via TRIESTE		
Civico	18	Cap	20098
Latitudine	45° 23' 38,1660"	Longitudine	9° 17' 11,8824"



#### Mappa



#### **Confini**

##### CONFINI

L'unità immobiliare alloggio subalterno 32, confina:

al piano quarto:

- nord con prospetto esterno;
- est con prospetto esterno;
- sud con unità immobiliare subalterno 33;
- ovest con vano scala e ballatoio comune subalterno 1;

al piano quinto:

- nord con prospetto esterno;
- est con prospetto esterno;
- sud con unità immobiliare subalterno 33;
- ovest con prospetto esterno;

L'unità immobiliare cantina subalterno 32, confina:

al piano primo interrato

- nord con cantina subalterno 35;
- est con cantina subalterno 25;
- sud con cantina subalterno 34;
- ovest con corridoio comune subalterno 1;



**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)**



## Descrizione consistenza

**Tipo di consistenza** Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL)

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.

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.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'area utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

- 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.

- 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).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

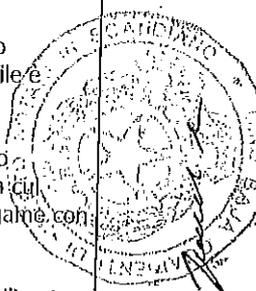
Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

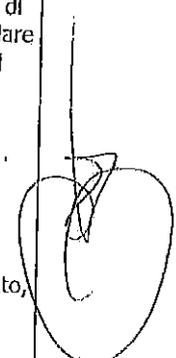
- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.



Handwritten signature





**RI Riassunto consistenza**

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	69,38	1,00	69,38
Superficie cantine	SUC	8,44	0,20	1,69
Superficie terrazze	SUZ	30,42	0,50	15,21
Superficie soffitta	SOF	57,82	0,80	46,26
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>166,06</b>		<b>132,53</b>
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				<b>-</b>

**RI Consistenza per il Piano Interrato -1**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	8,44	SUC	0,20	1,69
<b>Totale per piano</b>	<b>8,44</b>			<b>1,69</b>

**RI Consistenza per il Piano Quarto**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	69,38	S1	1,00	69,38
	30,42	SUZ	0,50	15,21
<b>Totale per piano</b>	<b>99,80</b>			<b>84,59</b>

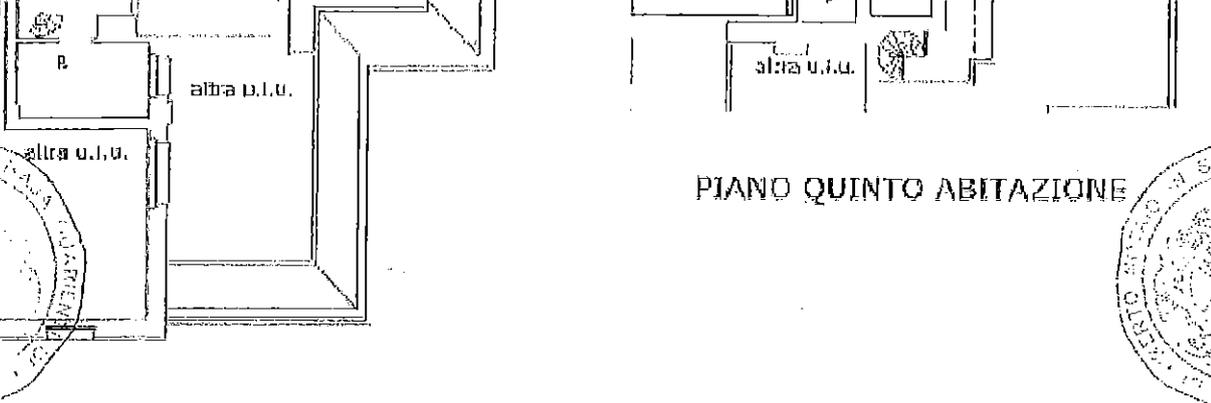
**RI Consistenza per il Piano Quinto**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	57,82	SOF	0,80	46,26
<b>Totale per piano</b>	<b>57,82</b>			<b>46,26</b>



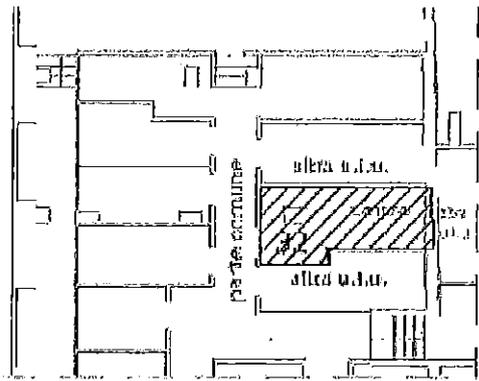
**Planimetria**  
**UNIECO TIGLI S32 e S70-Appartamento con Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 SAN**  
**GIULIANO MILANESE-MI**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>			
<b>Piano</b>	Piano Interrato -1	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>	Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio	<b>N° Documento</b>	1



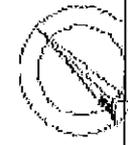
**PIANO QUINTO ABITAZIONE**

**QUARTO ABITAZIONE H=270**



**PIANO PRIMO INTERRATO CANTINA H=240**

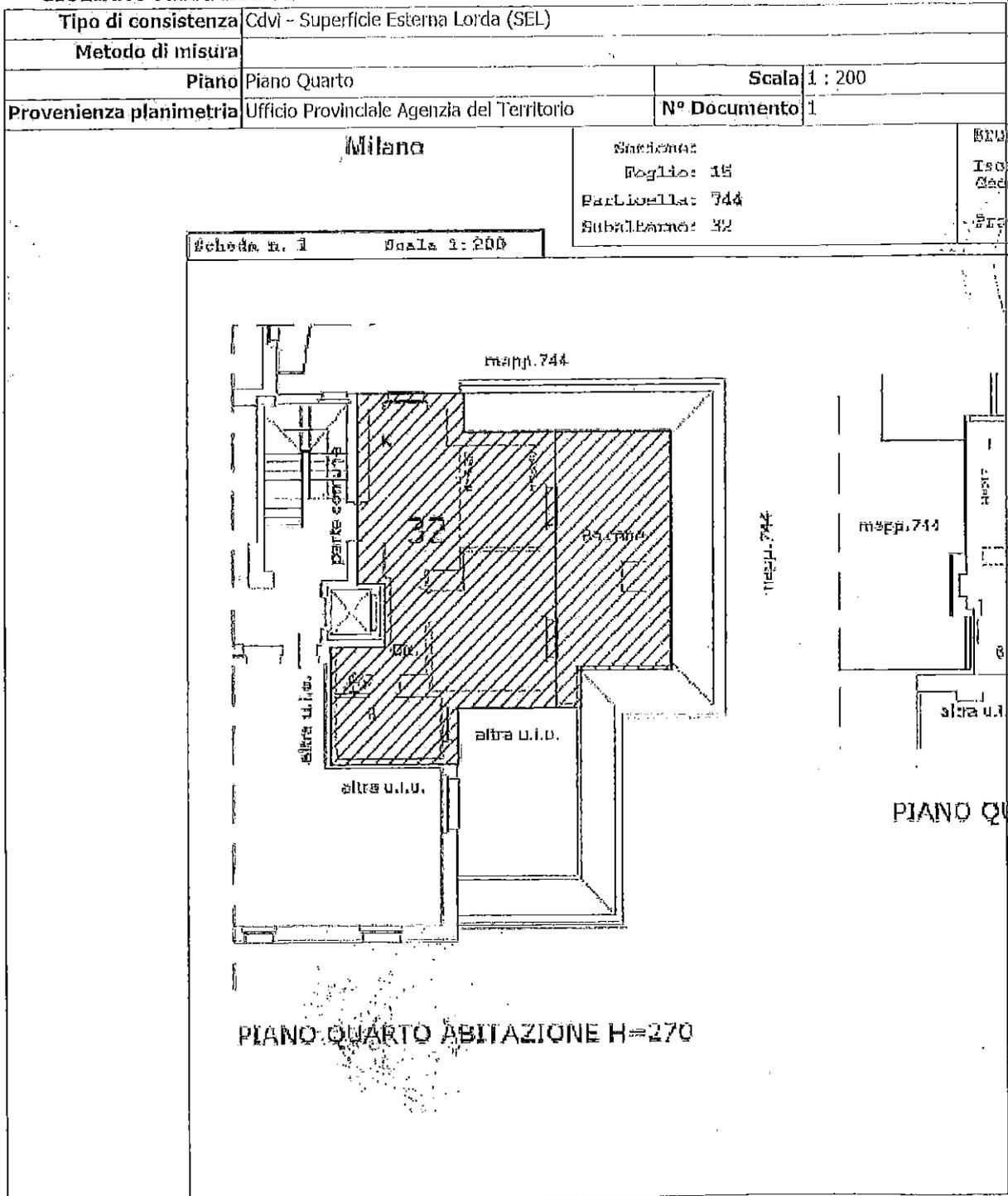
ORIENTAMENTO

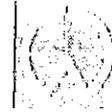


SCALA 1:20



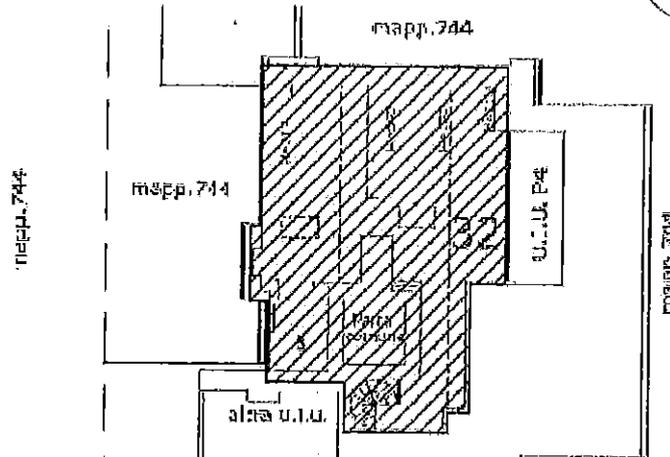
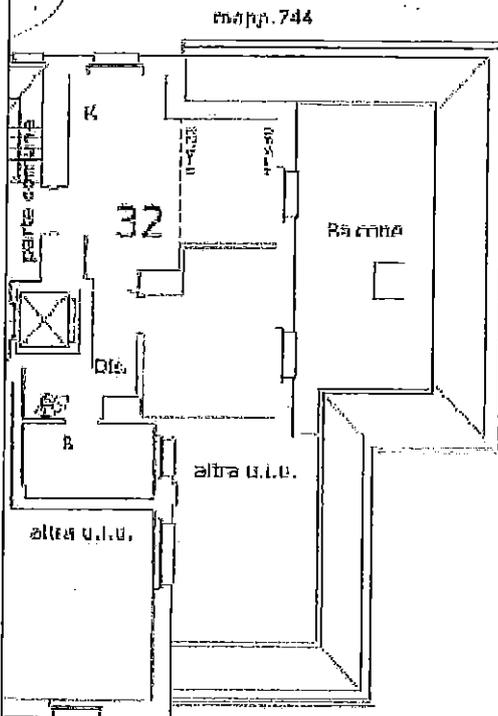
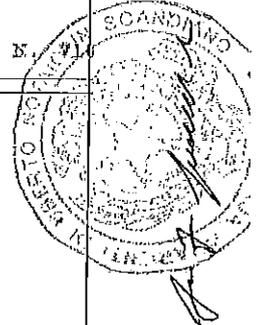
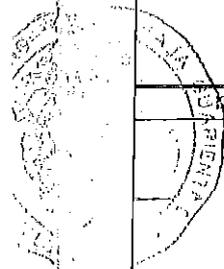
**Planimetria**  
**UNIECO TIGLI S32 e S70-Appartamento con Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 SAN GIULIANO MILANESE-MI**





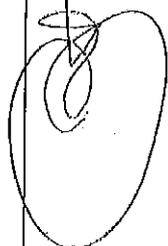
**Planimetria**  
**UNIECO TIGLI S32 e S70-Appartamento con Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 SAN GIULIANO MILANESE-MI**

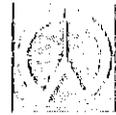
<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvl - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>			
<b>Piano</b>	Piano Quinto	<b>Scala</b>	1 : 200'
<b>Provenienza planimetria</b>	Ufficio Provinciale Agenzia del Territorio	<b>N° Documento</b>	1
<b>Milano</b>	Sezione: Foglio: 15 Particella: 744 Subalterno: 32	Bruognara Angelo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano	
	Scala 1: 200		



**PIANO QUINTO ABITAZIONE**

**QUARTO ABITAZIONE H=270**





**CARATTERISTICHE**  
**LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)**

**Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	69,4	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie cantine	SUC	8,4	m <sup>2</sup>	0,20
Superficie terrazze	SUZ	30,4	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie soffitta	SOF	57,8	m <sup>2</sup>	0,80
Superficie commerciale	SUP	132,5	m <sup>2</sup>	-

**Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	03/01/2022	giorno/mese/anno	-

**CONSISTENZA CATASTALE**

<b>Comune amministrativo di</b>	SAN GIULIANO MILANESE	<b>Provincia di</b>	MI
---------------------------------	-----------------------	---------------------	----

**Fabbricati - Comune catastale di SAN GIULIANO MILANESE (H930)**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		15	744	31	A 3 -Abitazione economica	3	5,50 vani	482,89	119,00
<b>Totali</b>								<b>482,89</b>	<b>119,00</b>

**Dettagli catasto fabbricati**

(1) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 744 Sub. 31 (Bene principale) Situazione in atti al 03/01/2022

Piano di accesso: 4-5-S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 119,00 m<sup>2</sup>

Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte\*\*: 111 m<sup>2</sup>

Diritti Reali

UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA CF. 00301010351 in proprietà al 03/02/2022 per 1/1

**VALUTAZIONE**

**Appartamento con Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)**

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento con Garage pertinenziale sito in SAN GIULIANO MILANESE (MI), Via TRIESTE, 18, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima monoparametrica]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è lunedì 03/01/2022.

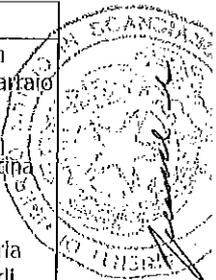


### COMPARABILI

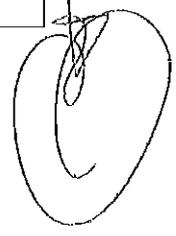
Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

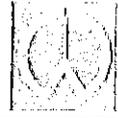
**Appartamento con Garage pertinenziale - Via TRIESTE, 18 - SAN GIULIANO MILANESE (MI) - Comparabile A**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Porzioni dell'edificio condominiale denominato "I TIGLI" sito in Comune di San Giuliano Milanese, con accesso pedonale dalla via Trieste n. 18/B e accesso cartaceo da via Rizzi n. 5/B, e precisamente: - appartamento a uso abitazione, posto al piano primo composto da ingresso, cucina, un locale, disimpegno, bagno e balcone, con annessi pertinenziali cantina al piano primo interrato e box al piano secondo interrato; così censito nel Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune: - foglio 15, particella 744, subalterno 16 Via Trieste n. 18, piano 1-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, sup. cat. di mq. 75, con rendita catastale di euro 307,29 (appartamento e cantina); - foglio 15, particella 744, subalterno 62 Via Fratelli Rizzi n. 5/B, piano S2, categoria C/6, classe 6, consistenza m.q. 13, sup. cat. di mq. 14, con rendita catastale di euro 38,27 (box).
<b>Destinazione</b>	Residenziale
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	77,06 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>	15/04/2021
<b>Prezzo</b>	125.000,00 €
<b>Nota Prezzo</b>	I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta intestata a seguito di: a) Compravendita con atto a ministero Dr. Romano Matteo del 15.04.2021 Rep: 3468, Racc: 2692

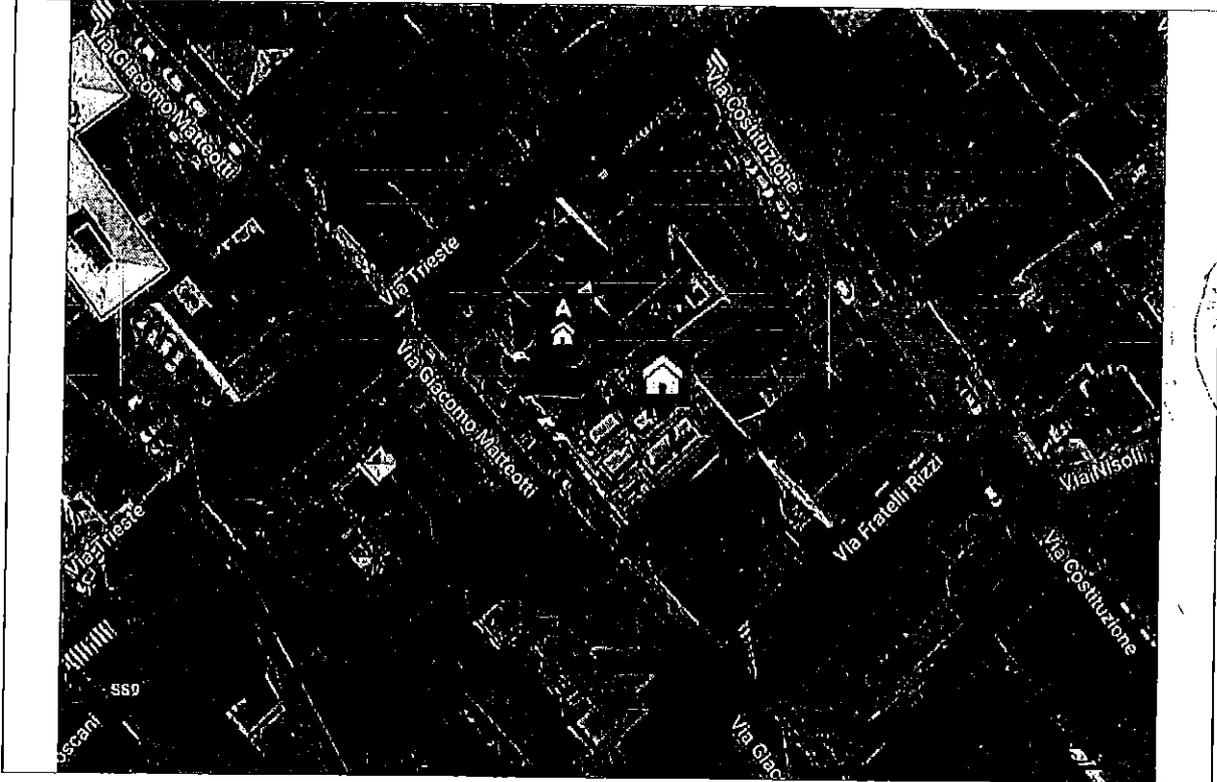


*Handwritten signature or initials.*





### Location map comparabili



### MONOPARAMETRICA

### LOTTO 01 - Appartamento con Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)

#### Stima monoparametrica

#### 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 commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

#### Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento con Garage pertinenziale, come quelle indicate nel profilo Immobiliare a pagina 6. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.



**Tabella dei dati**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	125.000,00		
Data (DAT) giorno/mese/anno	15/04/2021		03/01/2022
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	77,1		132,5

**Prezzi corretti per data**

**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.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Comparabile A =  $125.000,00 * (-0) / 12 = 0,00$  €/mese

da cui il relativo prezzo corretto pari a  $125.000,00 + (0,00 * (-9)) = 125.000,00$  €



**Prezzi medi**

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )	Prezzo medio (€/m <sup>2</sup> )
Comparabile A	125.000,00	77,06	1.622,11
Prezzo medio calcolato dalla Somma Prezzi/Somma Superfici	125.000,00	77,06	1.622,11

La Stima monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (1.622,11 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (132,53 m<sup>2</sup>) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a **214.978,59 €**.

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**

**LOTTO 01 - Appartamento con Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)**

**Valore di mercato**

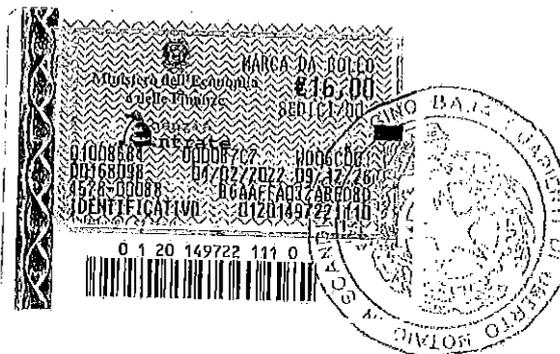
Valore di mercato	[Stima monoparametrica]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima monoparametrica	Monoparametrica	214.978,59

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

214.978,59

= 215.000,00 €

Diconsi Euro duecentoquindicimila



SGT Associati

Piccinini Silvia Gianferrari Giampiero Rizzi Alessandro  
42124 - Reggio nell'Emilia - Via Manicardi n. 10

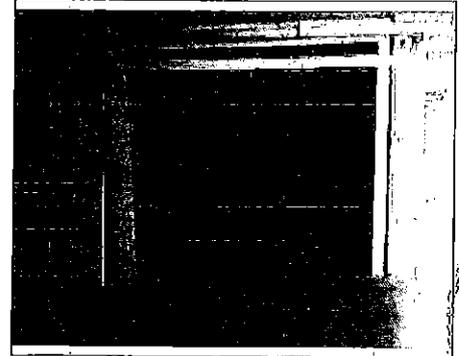
P.Iva: 02033060357 - Email: info@essegiti.com - Pec: sgtassociati@pec.it



**SCHEDA IMMOBILE**  
**LOTTO 02-Autorimessa - Garage pertinenziale Via FRATELLI RIZZI, 5/B - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)**

**Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	03/01/2022	<b>Data ultima modifica</b>	01/02/2022
<b>Codice</b>	UNIECO TIGLI S70		
<b>Classificazione</b>	Autorimessa - Garage pertinenziale		
<b>Denominazione</b>	Unità immobiliari al civico n. 18 di ...		
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Nuovo		
<b>Superficie</b>	9,14 m <sup>2</sup> C <sub>dvi</sub> - Superficie Esterna Lorda (SEL)...		



**Ubicazione**

Via FRATELLI RIZZI, 5/B -  
20098 SAN GIULIANO MILANESE - (MI)  
Zona OMI: B1/Centrale/BORGO LOMBARDO, CARPIANELLO, ROMA

**Descrizione principale**

I cespiti in valutazione, risultano così identificati:

Autorimessa B/26, al piano secondo interrato, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico percorsi carrai e pedonali e spazi di manovra comuni (mapp. 744 sub. 1). Catastralmente identificata al subalterno n. 70 sviluppa una superficie di circa 17 mq.

**Provenienza e titolarità**

I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta intestata a seguito di:

a) Compravendita con atto a ministero Dr. Varchetta Giovanni del 26.02.2007 rep. 90.580 in atti dal 21.03.2007;

**Urbanistica e vincoli**

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

- . D.I.A., in data 30 ottobre 2007, protocollo 35564;
- . D.I.A., in data 31 ottobre 2007, protocollo 35905;
- . D.I.A., in data 8 aprile 2009, protocollo 11945;
- . D.I.A., in data 9 giugno 2011, protocollo 20989;
- . D.I.A., in data 10 ottobre 2012, protocollo 45161;
- . Certificato di collaudo finale emesso in data 21 dicembre 2012 protocollato dal Comune di San Giuliano Milanese in data 25 gennaio 2013;
- . Che i lavori sono stati ultimati in data 20 dicembre 2012;
- . Agibilità prot. gen. n. 0049078 rilasciato dal Comune di San Giuliano Milanese in data 10 dicembre 2013.

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

**GEOGRAFIA**

**LOTTO 02-Autorimessa - Garage pertinenziale Via FRATELLI RIZZI, 5/B - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)**



**Ubicazione**

<b>Regione</b>	LOMBARDIA	<b>Provincia</b>	MI
<b>Comune</b>	SAN GIULIANO MILANESE		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Via FRATELLI RIZZI		
<b>Civico</b>	5/B	<b>Cap</b>	20098
<b>Latitudine</b>	45° 23' 38,1660"	<b>Longitudine</b>	9° 17' 11,8824"

**Mappa**

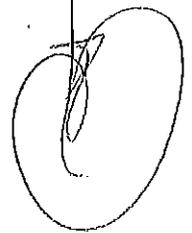


**Confini**

CONFINI

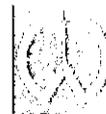
L'unità immobiliare autorimessa subalterno 70, al piano secondo interrato confina a:

- nord con corsello comune e rampa accesso recesso subalterno 1;
- est con corsello comune e rampa accesso recesso subalterno 1;
- sud con autorimessa subalterno 69;
- ovest con cantina subalterno 6;



**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**

**LOTTO 02-Autorimessa - Garage pertinenziale Via FRATELLI RIZZI, 5/B - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)**



## Descrizione consistenza

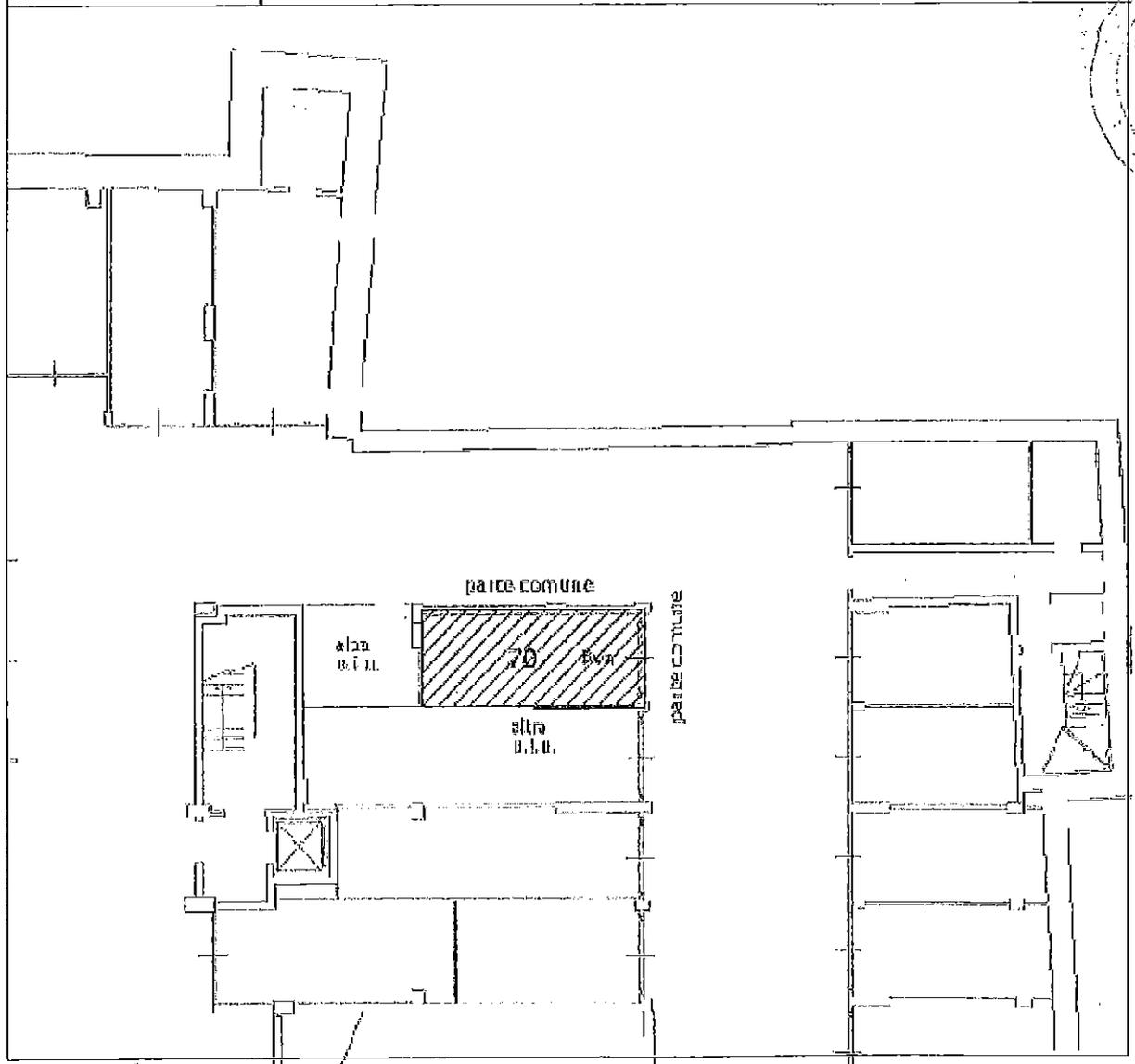
<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili 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'area 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, disimpegno, 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>
----------------------------	--





**1 | Planimetria**  
**UNIECO TIGLI S70-Autorimessa - Garage pertinenziale Via FRATELLI RIZZI, 5/B SAN GIULIANO MILANESE-MI**

<b>Tipo di consistenza</b>		Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)	
<b>Metodo di misura</b>		Misure da planimetria catastale	
<b>Piano</b>		Piano Secondo Sottostrada Subalterno 70	<b>Scala</b> 1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>		<b>N° Documento</b> 1	
<b>Milano</b>	Sezione: Foglio: 1E Particella: 744 Subalterno: VII	REGINA ANGELO ISCRITTO all'albo: Geometri Prov. MILANO	N. 714
<b>Scala 1:200</b>			

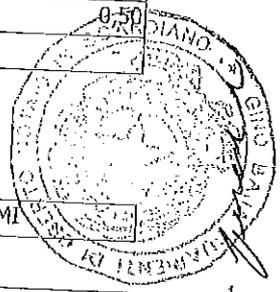




**CARATTERISTICHE**  
**LOTTO 02-Autorimessa - Garage pertinenziale Via FRATELLI RIZZI, 5/B - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)**

**Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie garage autorimessa	SUG	18,3	m <sup>2</sup>	
Superficie commerciale	SUP	9,1	m <sup>2</sup>	



**CONSISTENZA CATASTALE**

Comune amministrativo di		SAN GIULIANO MILANESE			Provincia di		MI		
Fabbricati - Comune catastale di SAN GIULIANO MILANESE (H930)									
N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
		15	744	70	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	6	17,00 m <sup>2</sup>	50,04	18,00
<b>Totali</b>								<b>50,04</b>	<b>18,00</b>

**Dettagli catasto fabbricati**

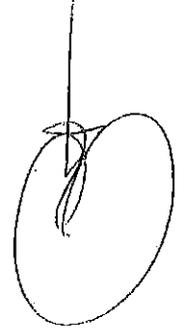
(1) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 744 Sub. 70 (Bene principale) Situazione in atti al 03/01/2022  
 Piano di accesso: S2  
 Tipo di particella: Edificio  
 Superficie catastale: 18,00 m<sup>2</sup>  
 Diritti Reali  
 UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA CF. 00301010351 In proprietà al 03/02/2022 per 1/1

**VALUTAZIONE**

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale sito in SAN GIULIANO MILANESE (MI), Via FRATELLI RIZZI, 5/B, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima monoparametrica]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
 La data di stima è lunedì 03/01/2022.



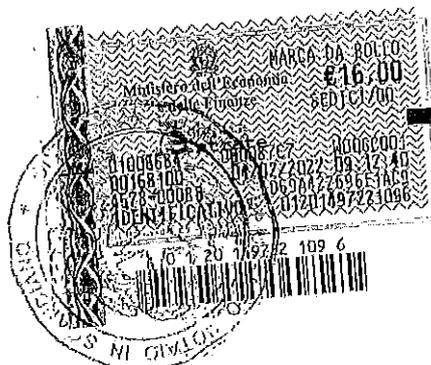


## COMPARABILI

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

### I | Appartamento con Garage pertinenziale - Via TRIESTE, 18 - SAN GIULIANO MILANESE (MI) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Porzioni dell'edificio condominiale denominato "I TIGLI" sito in Comune di San Giuliano Milanese, con accesso pedonale dalla via Trieste n. 18/B, e accesso carrabile da via Rizzi n. 5/B, e precisamente: - appartamento a uso abitazione, posto al piano primo composto da ingresso, cucina, un locale, disimpegno, bagno e balcone, con annessi pertinenziali cantina al piano primo interrato e box al piano secondo interrato; così censito nel Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune: - foglio 15, particella 744, subalterno 16 Via Trieste n. 18, piano 1-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, sup. cat. di mq. 75, con rendita catastale di euro 307,29 (appartamento e cantina); - foglio 15, particella 744, subalterno 62 Via Fratelli Rizzi n. 5/B, piano S2, categoria C/6, classe 6, consistenza m.q. 13, sup. cat. di mq. 14, con rendita catastale di euro 38,27 (box).
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	77,06 m <sup>2</sup>
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari
Data	15/04/2021
Prezzo	125.000,00 €
Nota Prezzo	I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta intestata a seguito di: a) Compravendita con atto a ministero Dr. Romano Matteo del 15.04.2021 Rep: 3468, Racc: 2692



SGT Associati

Piccinini Silvia Gianferrari Giampiero Rizzi Alessandro

42124 - Reggio nell'Emilia - Via Manicardi n. 10

P.iva: 02033060357 - Email: info@essegiti.com - Pec: sgtassociati@pec.it



### Location map comparabili



### MONOPARAMETRICA

**LOTTO 02 - Autorimessa - Garage pertinenziale Via FRATELLI RIZZI, 5/B - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)**

Stima monoparametrica

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.

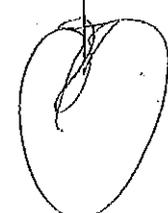
Unità di misura: giorno/mese/anno;

• Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Autorimessa - Garage pertinenziale, come quelle indicate nel profilo Immobiliare a pagina 18. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.





**Tabella dei dati**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	125.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	15/04/2021		03/01/2022
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	77,1		9,1

**Prezzi corretti per data**

**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:  $p(DAT) = [PRZ] * ([i(DAT)]) / 12$

$[i(DAT)] = 0,06$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

Comparabile A =  $125.000,00 * (-0,059) / 12 = -614,58$  €/mese

da cui il relativo prezzo corretto pari a  $125.000,00 + (-614,58 * (-9)) = 130.531,25$  €

**Prezzi medi**

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )	Prezzo medio (€/m <sup>2</sup> )
Comparabile A	130.531,25	77,06	1.693,89
Prezzo medio calcolato dalla Somma Prezzi/Somma Superfici	130.531,25	77,06	1.693,89

La Stima monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (1.693,89 €/m<sup>2</sup>) per la superficie commerciale (9,14 m<sup>2</sup>) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a **15.482,16 €**.

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**

**LOTTO 02 - Autorimessa - Garage pertinenziale Via FRATELLI RIZZI, 5/B - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)**

**Valore di mercato**

Valore di mercato	[Stima monoparametrica]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima monoparametrica	Monoparametrica	15.482,16

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

15.482,16

= 15.000,00 €

Diconsi Euro quindici mila



### QUADRO RIASSUNTIVO

#### Lotto 01 - Appartamento e cantina subalterno 32

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento con Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI) il Valore di mercato alla data di stima del 03/01/2022 è pari a 215.000,00 € per 132,5 m <sup>2</sup> pari a 1.622,64 €/m <sup>2</sup>	 215.000,00
<b>Totale</b>		<b>215.000,00</b>

#### Lotto 02 - Autorimessa singola subalterno 70

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale Via FRATELLI RIZZI, 5/B - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI) il Valore di mercato alla data di stima del 03/01/2022 è pari a 15.000,00 € per 9,1 m <sup>2</sup> pari a 1.648,35 €/m <sup>2</sup>	 15.000,00
<b>Totale</b>		<b>15.000,00</b>

<b>Totale Lotti</b>	<b>230.000,00</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 230.000,00 (diconsi euro duecentotrentamila/00) così suddivisi:

- alloggio e cantina subalterno 32 valore commerciale Euro 215.000,00 (diconsi euro duecentoquindicimila/00);
- autorimessa subalterno 70 valore commerciale Euro 15.000,00 (diconsi euro quindicimila/00).

### FIRME

Alessandro Rizzi



AS



Repertorio n. 11.941

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 (MN) il 18 aprile 1967, domiciliato  
a Reggio Emilia in Via Manicardi n. 10, iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Reggio Emilia al n. 1668, della cui identità perso-  
nale io notaio sono certo, il quale ha chiesto di asseverare con giura-  
mento la sopraestesa perizia, da me ammonito ai sensi di legge, ha pre-  
stato giuramento di rito pronunciando la formula: "Giuro di aver bene e  
fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far cono-  
scere la verità" ed ha quindi sottoscritto la medesima perizia.  
Reggio Emilia, Corso Garibaldi n. 14, il quattro febbraio duemilaventi-  
due (4/2/2022).

*Gino Baja Guarienti*  

