Studio Tecnico
Geom. Cigni William & Livio
Via Unione Sovietica, 17
42100 Reggio Emila
P. IVA: 01763570353

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI

Perizia valore di mercato alla data odierna delle unità immobiliari contraddistinte dai subalterni 5 e 78 dell'intervento denominato "Residenza Ludovico" in comune di Reggio Emilia di proprietà della Società UNIECO S.C. in L.c.a.

Su formale incarico del Dott. Corrado Baldini nato a Reggio Emilia il 7 ottobre 1973 - c.f.: BLD CRD 73R07 H223T, in qualità di commissario liquidatore della Società UNIECO S.C., il sottoscritto **Cigni geom. Livio**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia al n° 1760 - c.f.: CGN LVI 69A24 H223N - con studio professionale in Reggio Emilia, via Unione Sovietica civico 17, recapiti: tel. 0522792301, fax. 0522302630, E-mail: studiocigni69@gmail.com, PEC: livio.cigni@geopec.it; avendo eseguito sopralluogo in data odierna per valutare le essenziali caratteristiche, stato, contesto e posizione dell'edificio all'interno del circostante territorio urbanizzato, analizzato il segmento di mercato anche con l'ausilio di operatori specializzati della zona, verificate le consistenze progettuali fornite dalla Committenza adottati adeguati criteri di valutazione ritenuti più idonei, redige la seguente perizia:

1. DESCRIZIONE

Alloggio con pertinenziali cantina e posto auto scoperto in intervento immobiliare di tipo residenziale realizzato dalla Committenza e denominato "Residenza Ludovico" sorto in via Meuccio Ruini ai civici 42, 44 e 46.
L'imponente edificio in muratura faccia a vista con inserti tinteggiati si sviluppa su n. 7 piani tutti fuori terra di cui il piano terra a servizi comuni, cantine e autorimesse, il settimo anch'esso a servizi comuni e stenditoi e i restanti occupati dagli alloggi di tre tipologie differenti:
L'area cortiliva interamente recintata presenta aree verdi, percorsi carrabili asfaltati e n. 23 posti auto scoperti.
L'alloggio al piano primo si articola, attraverso una planimetria rettangolare con unico affaccio verso est, in zona pranzo-soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno di distribuzione della zona notte con due camere da letto e un bagno.
Cantina al piano terra e posto auto scoperto in autobloccanti tipo "garden" nell'area cortiliva dell'edificio identificano il compendio oggetto della presente perizia estimativa.
Le unità immobiliari oggetto della presente risultano confinare:
posto auto scoperto subalterno 78, al piano terra confina a nord con area cortiliva comune subalterno 97 in particolare con corsello pavimentato, a est con posto auto scoperto subalterno 79, a sud con limitrofo mappale 3 inedificato e a ovest con posto auto scoperto subalterno 77;
cantina subalterno 5, al piano terra confina a nord con corridoio comune subalterno 99, a est con cantina subalterno 13, a sud con autorimessa subalterno 56 e a ovest con locale comune subalterno 99;
alloggio subalterno 5, al piano primo confina a nord con alloggio subalterno 6, a est con prospetto esterno, a sud con alloggio subalterno 4 e a ovest con vano scala comune subalterno 99;

Studio Tecnico
Geom. Cigni William & Livio
Via Unione Sovietica, 17
42100 Reggio Emila
P. IVA: 01763570353

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE UNITÀ IMMOBILIARI

Al Catasto dei Fabbricati del comune di Reggio Emilia, i beni allibrati al foglio 94 con i seguenti dati di censimento:

Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
296	5	A/2	2	4 vani	78 m^2	Euro 340,86
296	78	C/6	1	13 m^2	13 m^2	Euro 24,17

Il tutto pervenuto alla proprietà intestata a mezzo di compravendite con atto del Notaio Aricò Giovanni datate 18.05.2005 e 25.01.2006 numeri di Repertorio 44.279 e 45.910;

a. ANALISI CATASTALE

Le unità immobiliari sopra riportate risultano regolarmente censite, correttamente identificate nella localizzazione, nella consistenza e nelle destinazioni d'uso dei vani rispetto a quanto riscontrato in sede di sopralluogo e dal confronto con lo stato legittimato dai titoli edilizi.

3. LEGITTIMITÀ DELLA PREESISTENZA

Da visura effettuata presso l'Archivio delle pratiche edilizie del comune di Reggio nell'Emilia, l'edificio e le unità immobiliari in oggetto sono stati edificati secondo l'iter-urbanistico di seguito riportato e non sono state oggetto di ulteriori interventi edilizi o di mutamenti di destinazione necessitanti provvedimenti autorizzativi:

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

a. ANALISI DELLA LEGITTIMITA' DELLA PREESISTENZA

In considerazione del sopralluogo effettuato, dei titoli e autorizzazioni edilizie recuperate, le unità immobiliari oggetto della presente non presentano rilevati difformità.

4. PRECISAZIONI

L'intervento edilizio residenziale insiste su un'area che risultava ricompresa nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Ti 1-38" disciplinato da:

- Convenzione Urbanistica del notaio Giovanni Aricò in data 11 ottobre 2004, rep. n. 42.681 - racc. n. 3.948, registrato a Reggio Emilia in data 28 ottobre 2004 al n. 3.346 e ivi trascritta in data 8 novembre 2004 ai nn. 29.340 di R.G. e 17.086 di R.P.,
- Atto notaio Giovanni Varchetta in data 28 maggio 2010, rep. n. 97.506 - racc. n. 28.208, registrato a Reggio Emilia in data 3 giugno 2010 al n. 8.892 e ivi trascritto in data 4 giugno 2010 ai nn. 12.575 di R.G. e 7.683 di R.P.;
- Atti integrativi con scritture per autentica del Segretario Generale del Comune di Reggio Emilia:

a) in data 15 maggio 2014 con i repertori n. 55.767 e n. 55.768, registrate a Reggio Emilia il 3 giugno 2014 ai nn. 26 e 27 Serie 2 e ivi trascritte il 24 giugno 2014 ai nn. 9.934 di R.G. e 7.069 di R.P. e ai nn. 9.935 di R.G. e 7.070 di R.P.
b) in data 16 luglio 2014 e 31 luglio 2014 sempre per autentica del Segretario Generale del Comune di Reggio Emilia con i repertori n. 55.774 e n. 55.775, registrate a Reggio Emilia il 12 agosto 2014 ai nn. 42 e 43 Serie 2 e ivi trascritte rispettivamente il 12 agosto 2014 ai nn. 13.595 di R.G. e 9.698 di R.P. e il 26 agosto 2014 ai nn. 14.051 di R.G. e 10.070 di R.P..

Mediante la succitata convenzione e i successivi atti integrativi sono state individuate le caratteristiche tipologiche degli alloggi, le modalità di esecuzione delle opere, la normativa di riferimento, la durata e i requisiti dei soggetti che si possono rendere acquirenti degli alloggi realizzati che, con riferimento a quanto previsto dall'articolo 6 dell'APPENDICE della sopracitata Convenzione Urbanistica, come successivamente modificato dall'art. 11 della sopracitata Scrittura del 31 luglio 2014, come previsto dalla Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1.242 del 28 luglio 2008 e successive modifiche, risultano essenzialmente essere:

a) cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea;
b) residenza o attività lavorativa o di studio nel Comune di Reggio Emilia;
c) appartenenza ad un nucleo familiare composto da cittadini comunitari o extracomunitari tutti residenti in un Comune del territorio nazionale;
d) non essere titolari del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, di un alloggio nel Comune di Reggio Emilia o in Comuni contermini;
e) obbligo ad assumere la residenza nell'alloggio acquistato entro dodici mesi dalla data del rogito e risiedere nello stesso per non meno di un quinquennio;
f) obbligo a non alienare o locare l'alloggio per non meno di un quinquennio dalla data del rogito.

5. CRITERI DELLA VALUTAZIONE

Le indagini di mercato condotte fanno riferimento a fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia.
Si procede pertanto alla stima impiegando il criterio del valore di mercato con il metodo del confronto, nello specifico utilizzando il così detto **Market Comparison Approach (MCA)**, attraverso la rilevazione di dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili oggetto della comparazione, postulando che il mercato determini il prezzo di un immobile oggetto di stima allo stesso modo di come ha fissato il prezzo degli altri immobili, poiché nessun acquirente ordinario è disponibile a spendere per l'acquisto di un bene una somma superiore al prezzo di acquisto di un altro bene con le stesse caratteristiche all'interno del medesimo mercato.
La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati dall'International Valuation Standards Committee, dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) ben informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione. Lo scrivente ha svolto presso la Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia approfondita ricerca di transazioni immobiliari recenti (ultimi 24 mesi) appartenenti al medesimo segmento immobiliare delle unità

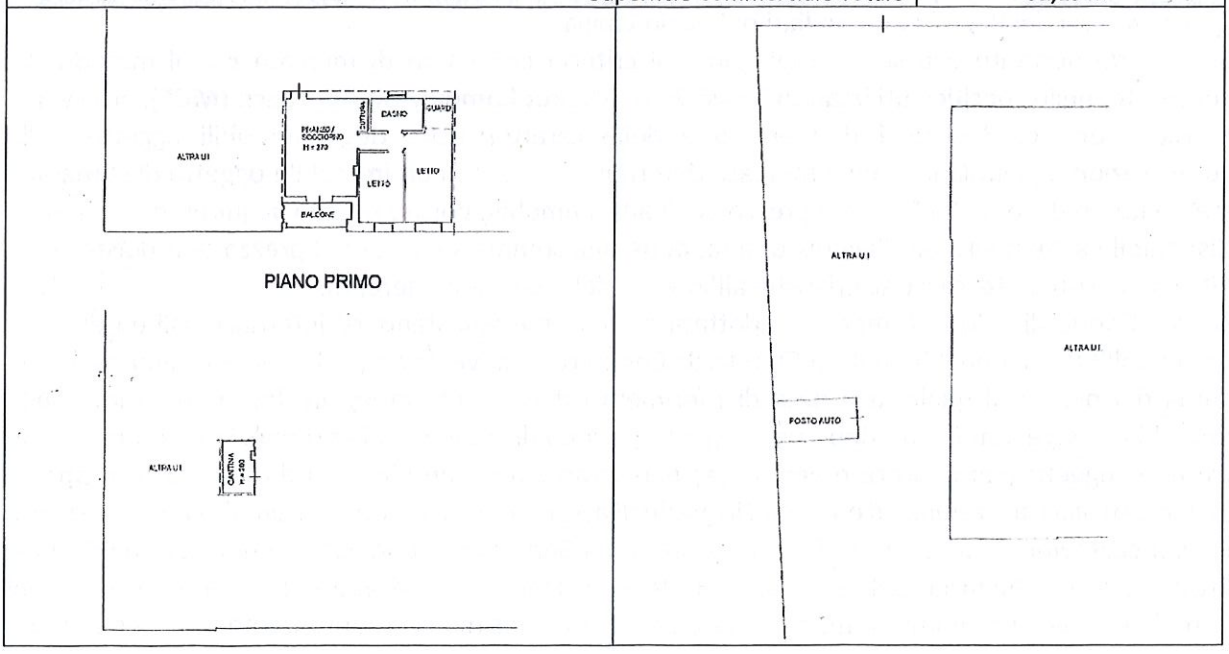
immobiliari in valutazione e ricadenti altresì nella medesima zona. Sono state pertanto individuate due compravendite esigue si, nel numero, ma ottimali in quanto relative ad unità immobiliari poste medesimo edificio e pertanto sicuramente di facile comparazione essendo dotate delle medesime caratteristiche immobiliari di quelle oggetto della presente. Si procederà pertanto alla comparazione delle sole caratteristiche quantitative superficiarie, tutte misurate in metri quadrati lordi e opportunamente parametrate secondo appropriati rapporti mercantili, al fine di consentire una adeguata analisi dei prezzi marginali in quanto tutte le altre caratteristiche qualitative e descrittive risulterebbero una mera elencazione delle stesse risultando del tutto identiche tra comparabili e *subject*:

a) Superficie principale (SUP);
b) Superficie balconi (BAL);
c) Superficie cantine (CAN);
d) Superficie autorimesse (GAR);
e) Superficie posti auto scoperti (PAS);

6. DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE SUBJECT

I criteri per il calcolo della Superficie Commerciale sono riconducibili al sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Per definizione la consistenza rappresenta l'insieme quantitativo che misura un bene immobile in relazione al segmento funzionale di appartenenza considerando che per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura che nel caso specifico risultano essere i sotto riportati rapporti mercantili:

Descrizione	Superfici Lorde	Rapporti Mercantili	Superfici Commerciali
SUP - Principale	75,89 m²	100 %	75,89 m²
BAL - Balconi	6,59 m²	25 %	1,65 m²
CAN - Cantine	6,75 m²	20 %	1,35 m²
GAR - Autorimesse	0,00 m²	50 %	0,00 m²
PAS - Posti Auto Scoperti	12,95 m²	25 %	3,24 m²
		Superficie Commerciale Totale	82,13 m²



Studio Tecnico
Geom. Cigni William & Livio
Via Unione Sovietica, 17
42100 Reggio Emila
P. IVA: 01763570353

7. COMPILAZIONE DELLA TABELLA DATI

Si procede alla stesura della tabella dei dati, inserendo le caratteristiche del bene oggetto di stima e dei comparabili rispetto allo schema seguente:

a. Tabella Dati

Prezzo e Caratteristiche		A - Comparabile	B - Comparabile	Subject
Fonte		Servizio di Pubblicità Immobiliare		-
Mappale		296	296	296
Subalterni		24 - 65	23 -64	5 - 78
Data		24/07/2020	26/05/2020	05/05/2022
Prezzo Totale		€ 141.720,00	€ 156.000,00	?
SUP	Superficie principale	75,6 m²	79,1 m²	75,89 m²
BAL	Superficie balconi	6,7 m²	8,0 m²	6,59 m²
CAN	Superficie cantine	4,8 m²	4,6 m²	6,75 m²
GAR	Superficie autorimesse	17,3 m²	16,7 m²	0,00 m²
PAS	Superficie posti auto scoperti	0,0 m²	0,0 m²	12,95 m²

Si procede alla definizione del prezzo marginale di ogni singola caratteristica esaminata per ogni immobile comparabile rispetto allo schema seguente:

b. Prezzi Marginali

Il prezzo marginale è posto convenzionalmente uguale al prezzo medio minore tra quelli calcolati da ciascuna compravendita o offerta di vendita:

	Prezzo	SUP 100%	BAL 25%	CAN 20%	GAR 50%	PAS 25%	Prezzo medio SUP
A - Comparabile	€ 141.720,00	75,6 m²	1,66 m²	0,96 m²	8,67 m²	0,00 m²	€ 1.631,22
B - Comparabile	€ 156.000,00	79,08 m²	1,99 m²	0,91 m²	8,35 m²	0,00 m²	€ 1.727,00

Applicando il così definito prezzo medio minore alle restanti caratteristiche valorizzate nei comparabili si ottiene la seguente tabella dei prezzi marginali:

Caratteristiche		A - Comparabile	B - Comparabile
SUP	Superficie principale	1.631,22 €/m²	1.631,22 €/m²
BAL	Superficie balconi	407,81 €/m²	407,81 €/m²
CAN	Superficie cantine	326,24 €/m²	326,24 €/m²
GAR	Superficie autorimesse	815,61 €/m²	815,61 €/m²
PAS	Superficie posti auto scoperti	407,81 €/m²	407,81 €/m²

Si procede alla compilazione della tabella di valutazione, dove vengono riportati i prezzi di mercato dei comparabili e gli elementi di confronto inserendo per ogni caratteristica il relativo aggiustamento. Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto:

Studio Tecnico
Geom. Cigni William & Livio
Via Unione Sovietica, 17
42100 Reggio Emila
P. IVA: 01763570353

c. *Tabella di Valutazione*

Prezzo e Caratteristiche		A - Comparabile	B - Comparabile
Prezzo Totale		€ 141.720,00	€ 156.000,00
SUP	Superficie principale	€ -473,05	€ -5.236,22
		(75,89-75,6)	(75,89-79,1)
BAL	Superficie balconi	€ -44,86	€ -575,01
		(6,59-6,7)	(6,59-8,0)
CAN	Superficie cantine	€ 636,17	€ 701,42
		(6,75-4,8)	(6,75-4,6)
GAR	Superficie autorimesse	€ -14.110,05	€ -13.620,69
		(0,0-17,3)	(0,0-16,7)
PAS	Superficie posti auto scoperti	€ 5.281,14	€ 5.281,14
		(12,95-0,0)	(12,95-0,0)
Prezzo Corretto		**€ 133.955,45**	**€ 142.550,64**

Al fine di testare il grado di affidabilità dei comparabili e provare che l'intervallo di stima generato dai prezzi corretti non risulti arbitrario e assecondi il principio di ordinarietà il sottoscritto rimette tale verifica al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, nel caso in oggetto:

$$d\%=[(Pmax-Pmin)x100]/Pmin$$

ovvero

$$d\%= [(€\ 142.550,64-€\ 133.955,45)x100]/ €\ 133.955,45 = 6,42\% < 10\%$$

Attesa pertanto la correttezza dei comparabili considerati e del processo estimativo Market Comparison Approach posto in essere, il sottoscritto determina il valore mercato in:

$$(€\ 142.550,64+€\ 133.955,45)/2=€\ 138.253,04$$

Tale valutazione però, rispecchia come precedentemente indicato, la definizione di valore di mercato conformemente agli standard internazionali ed europei fissati dall'International Valuation Standards Committee, ovvero dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) ben informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione condizioni non applicabili nel caso in oggetto ove le unità immobiliari risultano proposte al mercato in condizioni sfavorevoli trovandosi in presenza di procedura di liquidazione che implica tempi e procedure che presentano altresì per entrambi i soggetti problematiche di modalità, tempistiche e reciproche garanzie il sottoscritto valuta per tanto la riduzione del valore di mercato determinato nella percentuale del 15% ovvero:

€ 138.253,04 x 0,85= **€ 117.500,00** in c.t.

Studio Tecnico
Geom. Cigni William & Livio
Via Unione Sovietica, 17
42100 Reggio Emila
P. IVA: 01763570353

8. *CONCLUSIONI*

Sulla base delle considerazioni e delle valutazioni fatte, il sottoscritto stima complessivamente il valore di mercato del compendio oggetto della presente alla data odierna, in **€ 117.500,00** (€ 112.500,00 per alloggio e cantina € 5.000,00 per posto auto scoperto) considerando anche l'attuale stato di liquidazione in cui versa Unieco s.c. che determina il trasferimento della proprietà secondo modalità proprie della procedura e non in condizioni di contrattazione tra soggetti che agiscono nel libero mercato.

Reggio Emilia, 05 Maggio 2022

Il Tecnico
Cigni geom. Livio

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia
Iscrizione Albo
N. 1760
Geometra
Cigni Livio
C.F. CGN LVI 69A24 H223N

Si allegano alla presente:

A) Visure catastali;
B) Estratto di mappa catastale;
C) Elaborato planimetrico;
D) Atti di compravendita a comparazione;

Repertorio n. 12.629

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:

- **CIGNI LIVIO**, nato a Reggio Emilia il 24 gennaio 1969, residente a Bagnolo in Piano in Via Don Giuseppe Barbieri n. 39, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia al n. 1760, della cui identità personale io notaio sono certo, il quale ha chiesto di asseverare con giuramento la sopraestesa perizia, da me ammonito ai sensi di legge, ha prestato giuramento di rito pronunciando la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità" ed ha quindi sottoscritto la medesima perizia.

Reggio Emilia, Corso Garibaldi n. 14, il giorno uno luglio duemilaventidue (1/7/2022).