

MANUELA BOLITI – geometra

Iscritto al collegio Geometri e Geometri laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1930
Iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del tribunale di Reggio Emilia al n. 777

Via Don Z. Iodi, 5 - 42121 Reggio Emilia

telefono 0522.432611 fax 0522.453123 cell. 338.4932255

e.mail bolitim Manuela@gmail.com pec manuela.boliti@geopec.it



UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA N.161/2017 MINISTRO DELLO SVILUPPO ECONOMICCO



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA BENI IMMOBILI

AUTORIMESSE COMPLESSO LA SORGENTE IN VIA MARIO SIRONI, REGGIO EMILIA (RE)

REGGIO EMILIA 16.03.2020

Manuela Boliti

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO.....	3
2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA.....	3
3-STIMA DEI BENI IMMOBILI	4
3.0-UBICAZIONE	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI	5
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	7
3.3-DESCRIZIONE DEI BENI	7
3.4- REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA.....	8
3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	9
3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI	9
3.7- PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE	10
3.8-VALORE DEI BENI.....	16
STIMA DEI BENI	17
AUTORIMESSA - IDENTIFICATA AL FG.189 MAPP.298 SUB.21 - N°8/E	17
AUTORIMESSA - IDENTIFICATA AL FG.189 MAPP.299 SUB.34 - N°7A/D.....	17
AUTORIMESSA -IDENTIFICATA AL FG.189 MAPP.299 SUB.47 - N°20A/D	18
AUTORIMESSA -IDENTIFICATA AL FG.189 MAPP.299 SUB.54 - N°27A/D	18
AUTORIMESSA -IDENTIFICATA AL FG.189 MAPP.299 SUB.58 - N°31A/D	18
AUTORIMESSA -IDENTIFICATA AL FG.189 MAPP.299 SUB.71 - N°8B/C	19
AUTORIMESSA -IDENTIFICATA AL FG.189 MAPP.299 SUB.80 - N°28B/C	19
AUTORIMESSA -IDENTIFICATA AL FG.189 MAPP.299 SUB.133 - N°4/AD	19
3.9- NOTE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE	20
TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI IMMOBILIARI	20
4 - CONDOMINIO.....	20
5 - NOTE ALLA PERIZIA.....	21
6 - ALLEGATI	22

1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

Il sottoscritto geometra Manuela Boliti iscritta al Collegio dei Geometri di Reggio Emilia col n° 1930, con studio a Reggio Emilia in via Don Z. Iodi n. 5, in qualità di esperto estimatore iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 777, ha ricevuto il conferimento d'incarico di perito estimatore dal Dott. Corrado Baldini nominato Commissario Liquidatore nella Liquidazione Coatto Amministrativa della società "UNIECO SOCIETA COOPERATIVA" con sede a Reggio Emilia (cf: 00301010351), decreto del Ministro dello Sviluppo Economico n.161/2017 del 07.04.2017.

Il sottoscritto esperto estimatore ha affrontato l'incarico elaborando la presente relazione di stima che contiene le informazioni e le risultanze previste dall'art.173-bis disp. Att. C.P.C. e i contenuti previsti nei rapporti di Due Diligence Immobiliare.

La stima del compendio immobiliare è stata affrontata per la **determinazione del più probabile valore di mercato attuale dei cespiti e di un secondo valore di liquidazione** utile alla vendita di pronto realizzo dei beni.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ho provveduto ad eseguire i necessari sopralluoghi ed accertamenti tecnici sull'attuale condizione dei beni, e all'esame della documentazione fornita dalla proprietà ed acquisita presso i pubblici uffici, al fine di verificare la situazione amministrativa dei beni.

2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

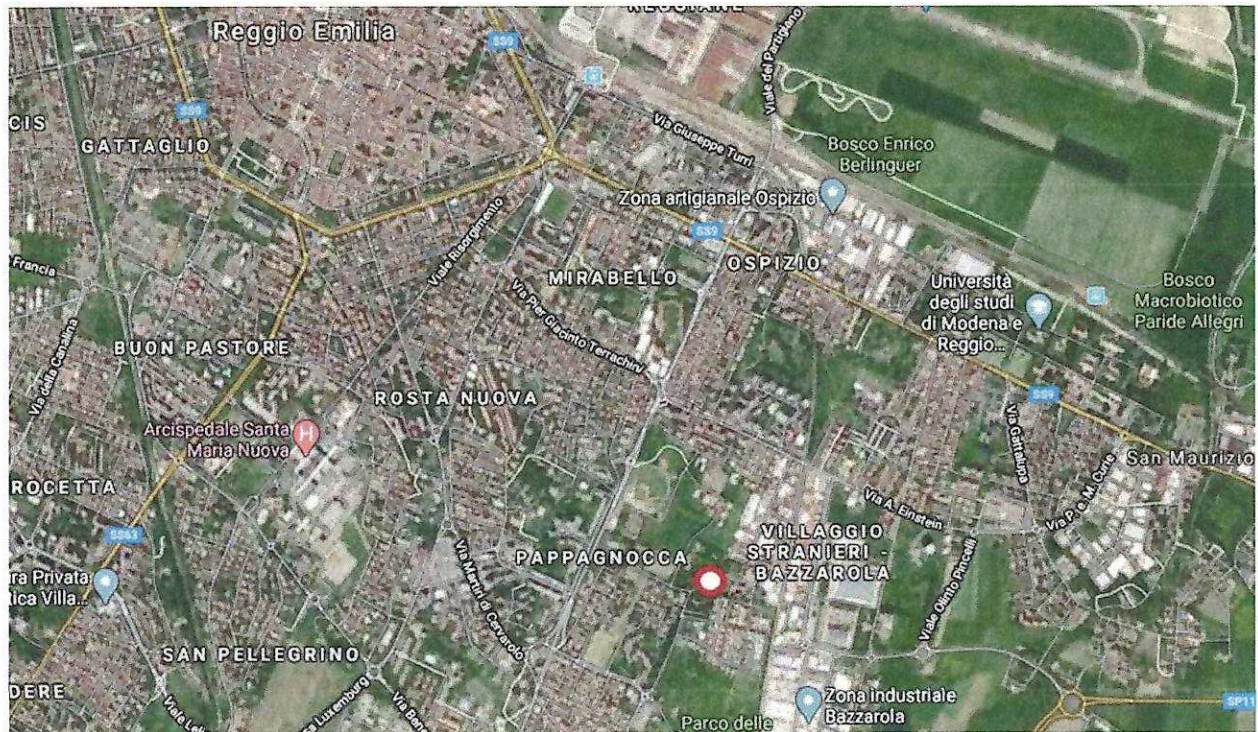
I **beni immobili** oggetto della presente perizia sono di seguito elencati, si precisa che viene esclusa dalla perizia la cabina ENEL intestata alla società e identificata agli atti catastali fg.189 mappale 300, priva di valore commerciale:

- ✓ **N.8 AUTORIMESSE IN VIA MARIO SIRONI, IN COMUNE DI REGGIO EMILIA (RE)**

3-STIMA DEI BENI IMMOBILI

3.0-UBICAZIONE

AUTORIMESSE IN VIA MARIO SIRONIA REGGIO EMILIA (RE)



Zona residenziale di recente formazione a sud-est del centro cittadino di Reggio Emilia nel quartiere denominato Villaggio Stranieri-Bazzarola, ben collegato e dotato di servizi, nel complesso residenziale in **Via Mario Sironi civ. 19-21 e 24-26-28-30-32-36-38 REGGIO EMILIA.**



3.1-DATI CATASTALI DEI BENI

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

INTESTATI:

UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA - cf. 00301010351 - prop. per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Sez. Urb.	Fg.	Zona cen	Mappale e subalterno	Consistenza superficie	Categoria ¹ e classe	Rendita
autorimessa	Comune REGGIO NELL'EMILIA , Via Mario Sironi, p.S1	/	189	2	298 sub 21	31 mq Sc=34 mq	C/6 di 6 ^a classe	€ 128,08
autorimessa	Comune REGGIO NELL'EMILIA , Via Mario Sironi, p.S1	/	189	2	299 sub 34	30 mq Sc=33 mq	C/6 di 6 ^a classe	€ 123,95
autorimessa	Comune REGGIO NELL'EMILIA , Via Mario Sironi, p.S1	/	189	2	299 sub 47	18 mq Sc=20 mq	C/6 di 6 ^a classe	€ 74,37
autorimessa	Comune REGGIO NELL'EMILIA , Via Mario Sironi, p.S1	/	189	2	299 sub 54	30 mq Sc=32 mq	C/6 di 6 ^a classe	€ 123,95
autorimessa	Comune REGGIO NELL'EMILIA , Via Mario Sironi, p.S1	/	189	2	299 sub 58	24 mq Sc=26 mq	C/6 di 6 ^a classe	€ 99,16
autorimessa	Comune REGGIO NELL'EMILIA , Via Mario Sironi, p.S1	/	189	2	299 sub 71	32 mq Sc=34 mq	C/6 di 6 ^a classe	€ 132,21
autorimessa	Comune REGGIO NELL'EMILIA , Via Mario Sironi, p.S1	/	189	2	299 sub 80	26 mq Sc=28 mq	C/6 di 6 ^a classe	€ 107,42
autorimessa	Comune REGGIO NELL'EMILIA , Via Mario Sironi, p.S1	/	189	2	299 sub 133	25 mq Sc=27 mq	C/6 di 6 ^a classe	€ 103,29

Pertinenze comuni del mappale 298: vengono individuate sull'elaborato planimetrico e dall'atto di provenienza, risultano essere:

- Sub 31, bcnc ingresso, vano scala, ascensore e disimpegni comuni ai subalterni dal 1 al 13 del mappale 298;
- Sub 32, centrale termica comune ai subalterni dal 1 al 13 del mappale 298;
- Sub 33, vano tecnico comune ai subalterni dal 1 al 30 del mappale 298;
- Sub 34, disimpegno comune ai subalterni dal 1 al 13 del mappale 298;
- Sub 35, corsello e rampa comuni ai subalterni dal 1 al 30 del mappale 298;
- Sub 36, area cortiliva e camminamenti comuni ai subalterni dal 1 al 13 del mappale 298.

1

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/10: uffici e studi privati - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - C/7: tettoie chiuse o aperte -.....

Pertinenze comuni del mappale 299: vengono individuate sull'elaborato planimetrico e sull'atto di provenienza, risultano essere:

- Sub 88, ingresso, vano scala, ascensore e passaggi comuni ai subalterni dal 3 al 15 del mappale 299;
- Sub 89, centrale termica comune ai subalterni da 3 al 15 del mappale 299;
- Sub 90, passaggio comune ai subalterni dal 3 al 15 del mappale 299;
- Sub 91, vano tecnico comune ai subalterni dal 3 al 15, dal 28 al 30, dal 32 al 58, 100, 101, dal 103 al 112 e al subalterno 131 e al subalterno 133 del mappale 299;
- Sub 92, ingresso, vano scala, ascensore e passaggi comuni ai subalterni dal 16 al 27 del mappale 299;
- Sub 93, centrale termica comune ai subalterni da 16 al 27 del mappale 299;
- Sub 94, passaggio comune ai subalterni dal 16 al 27 del mappale 299;
- Sub 95, vano tecnico comune ai subalterni dal 16 al 27, dal 59 al 62, dal 64 al 87, dal 113 al 124 e al subalterno 134 del mappale 299;
- Sub 96, corsello e rampa autorimesse comuni ai subalterni dal 3 al 15, dal 28 al 30, dal 32 al 58, 100, 101, dal 103 al 112 e al subalterno 133 del mappale 299;
- Sub 97, corsello e rampa autorimesse comuni ai subalterni dal 16 al 27, dal 59 al 62, dal 64 al 87, dal 113 al 124 e al subalterno 134 del mappale 299;
- Sub 99, area cortiliva comune ai subalterni dal 3 al 27, 100, 101, dal 103 al 124 e al subalterno 131 del mappale 299;
- Sub 125, ingresso, vano scala, ascensore e passaggi comuni ai subalterni 100, 101, dal 103 al 112 e al subalterno 131 del mappale 299;
- Sub 127, passaggio comune ai subalterni 100, 101, dal 103 al 112 e al subalterno 131 del mappale 299;
- Sub 130, passaggio comune ai subalterni dal 113 al 124 del mappale 299;
- Sub 132, pedonale comune ai subalterni 100, 101, dal 103 al 124 e al subalterno 131 del mappale 299;
- Sub 135, centrale termica comune ai subalterni 100, 101, dal 103 al 112 e al subalterno 131 del mappale 299;
- Sub 136, ingresso, vano scala, ascensore e passaggi comuni ai subalterni dal 113 al 124 del mappale 299;
- Sub 137, centrale termica comune ai subalterni da 113 al 124 del mappale 299.

Confini mapp. 298 sub. 21 : nord autorimessa sub.20, est terrapieno, sud autorimessa sub.22, ovest corsia comune sub.35.

Confini mapp. 299 sub. 34 : nord autorimessa sub.35, est terrapieno, sud autorimessa sub.33, ovest corsia comune sub.96.

Confini mapp. 299 sub. 47 : nord corsia comune sub.96, est autorimessa sub.48, sud corsia comune sub.97, ovest autorimessa sub.46.

Confini mapp. 299 sub. 54 : nord autorimessa sub.53, est corsia comune sub.96, sud autorimessa sub.55, ovest corsia comune sub.97.

Confini mapp. 299 sub. 58 : nord autorimessa sub.57, est corsia comune sub.96, sud terrapieno, ovest corridoio comune cantine sub.130 e cantina sub.118.

Confini mapp. 299 sub. 71 : nord autorimessa sub.72, est corsia comune sub.97, sud autorimessa sub.70, ovest terrapieno.

Confini mapp. 299 sub. 80 : nord autorimessa sub.79, est autorimessa sub.43, sud autorimessa sub.81, ovest corsia comune sub.97.

Confini mapp. 299 sub. 133 : nord autorimessa sub.32, est centrale termica sub.135, sud vano scala sub.125 e centrale termica sub.135, ovest corsia comune sub.96.

3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è **piena corrispondenza tra i beni censiti e quelli accertati**.
- La consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata **corrisponde ai dati di classamento e alla planimetria catastale** depositata presso l'Agenzia del Territorio.
- Risulta attestabile la conformità catastale di cui al D.L. 78/2010 art.19 comma 14.

in allegato - visure – mappa – planimetrie catastali e elaborati planimetrici

3.3-DESCRIZIONE DEI BENI

AUTORIMESSE IN COMPLESSO RESIDENZIALE A REGGIO EMILIA (RE) VIA MARIO SIRONI N.19-21 E N.24-26-28-30-32-36-38

Oggetto di stima sono:

- n.8 autorimesse, a Reggio Emilia (RE) in via Mario Sironi nel complesso residenziale ai cv. 19-21 e 24-26-28-30-32-38-38.

Le unità in oggetto sono collocate in due differenti edifici condominiali facenti parte di un più ampio complesso residenziale di recente edificazione in zona cittadina semi centrale collegata e servita.

L'intervento di costruzione è iniziato nel 2004 e terminato nel 2014, per complessivi n. 5 edifici ad uso esclusivamente residenziale dotati di parcheggi, zone a verde, cortili privati e zone pubbliche derivanti dall'attuazione del Piano Particolareggiato d'espansione denominato PUA Tu-5.

Sono state edificate n.4 palazzine identificate al mappale 299 corrispondenti ai civ.24-26-28-30-32-38-38, con unico piano interrato dotato di due accessi carrabili non comunicanti, due scale di sicurezza esterne e quattro accessi pedonali dai vani scala degli edifici.

E' stata edificata n.1 palazzina identificata al mappale 298 corrispondente ai civ.19-21, con piano interrato dotato di unico accesso carrabile, una scala di sicurezza esterna e un accesso pedonale dal vano scala dell'edificio.

Gli edifici sono stati realizzati con struttura portante in cemento armato, gli interrati hanno pilastri in c.a., solai a pannelli prefabbricati e muri divisorii in blocchi laterizi, ospitano numerose autorimesse e cantine risultano dotati di sistemi antincendio come da norma di riferimento.

Gli accessi carrabili sono dotati di cancelli automatici motorizzati, le rampe hanno adeguata pendenza e le zone comuni visitate risultano ordinate e in buono stato di manutenzione.


GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE A REGGIO EMILIA LA SORGENTE

Le caratteristiche e la consistenza delle singole unità commercializzabili saranno descritte nel capitolo di valutazione in **n. 8 lotti**, individuati nell'elaborato planimetrico catastale, nelle planimetrie catastali e con le numerazioni fornite dalla società.

documentazione fotografica dettagliata al cap.3.7 della presente relazione

3.4- REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Dall'esame degli atti comunali si è potuto verificare la **conformità edilizia** degli immobili costruiti a seguito di regolari permessi rilasciati dall'ufficio tecnico del **Comune di Reggio Emilia**.

Gli immobili sono stati edificati a seguito del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n.17058/2004 di PG del 02.11.2006;
- DIA n.22390/2006 di PG del 07.11.2006, per cambio di intestazione,
- DIA di varianti in corso d'opera n.21940/2008 di PG del 13.10.2008;
- DIA di variante in corso d'opera n.3780/2009 di PG del 17.02.2009;
- Certificato di conformità Edilizia e Agibilità parziale n.17556/2009 di PG rilasciato il 19.08.2009 relativo al mappale 298 subb. da 1 a 36 e mapp. 299 subb. da 3 a 97 e sub.99;
- DIA per ultimazione lavori n.23752/2009 del 21.10.2009,
- Comunicazione attività edilizia libera per l'unità al mappale 299 sub. 20 n.15444/2010 di PG del 02.08.2010;
- DIA di variante in corso d'opera n.9602/2011 di PG del 24.05.2011;
- SCIA di variante in corso d'opera n.19727/2012 di PG del 17.10.2012,
- Comunicazione attività edilizia libera per le unità al mappale 299 subb.13-14-26-27 e mapp. 298 sub.11 n.9150/2012 di PG del 24.05.2012,
- Comunicazione attività edilizia libera n. 9153/2012 di PG del 24.05.2012, n. 9152/2012 di PG del 24.05.2012, n.9170/2012 di PG del 24.05.2012;
- SCIA variante in corso d'opera fabbricato B n.13964/2014 di PG del 15.04.2014;
- SCIA variante in corso d'opera fabbricato A n.21388/2014 di PG del 17.06.2014;
- SCIA di Variante centrali termiche fabbricati A e B n.26505/2014 di PG del 25.07.2014,
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità parziale n.24224/2014 di PG del 11.07.2014 relativo al mappale 299 subb. 113 e 124, rilasciato il 04.12.2014;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità definitivo n.34115/2014 di PG del 03.10.2014 relativo al mappale 299 subb. Da 100 a 112 e sub.131, rilasciato il 06.05.2015;
- SCIA in Sanatoria n.10594/2015 di PG del 18.03.2015, relativa al mappale 299 subb. 111 e 123, per controsoffittatura, cordoli e muretti in area esterna;

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni rilasciate non sono emerse difformità edilizie ed urbanistiche.

in allegato – atti edilizi significativi

3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni provengono a UNIECO SOCIETA COOPERATIVA per stipula del seguente atto:

- atto di compravendita, a ministero del notaio dott. Giovanni Varchetta del 20.10.2006, repertorio 89729/23808, registrato a Reggio Emilia in data 02.11.2006 al n° 16032 e trascritto a Reggio Emilia in data 03.11.2006 al n. 35421 R.G. e al n. 19723 R.P, per l'acquisto del terreno, contro la società UNICOUNTRY SPA.

Le autorimesse risultano libere da contratti d'occupazione.

in allegato - atto di provenienza



3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche svolte al 16.03.2020 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, a carico dei beni **risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli attuali.**

- Ipoteca volontaria, per cessione a garanzia di finanziamento, iscritta in **data 15.11.2013 al n.2515 di RP**, notaio A. Caranci rep.44054/13689 del 07.11.2013, a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA -SOC. COOPERATIVA, contro UNIECO SOCIETA COOPERATIVA, per le unità subb.21-34-54-58-71-80.
- Ipoteca volontaria, per cessione a garanzia di finanziamento, iscritta in **data 15.11.2013 al n.2516 di RP**, notaio A. Caranci rep.44054/13689 del 07.11.2013, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA, contro UNIECO SOCIETA COOPERATIVA, per tutte le unità subb.21-34-54-58-71-80.
- Ipoteca volontaria, per cessione a garanzia di finanziamento, iscritta in **data 15.11.2013 al n.2517 di RP**, notaio A. Caranci rep.44054/13689 del 07.11.2013, a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO-SOC. COOPERATIVA, contro UNIECO SOCIETA COOPERATIVA, per tutte le unità subb.21-34-54-58-71-80.

da verificarsi con relazione notarile del ventennio.

GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILI A REGGIO EMILIA LA SORGENTE

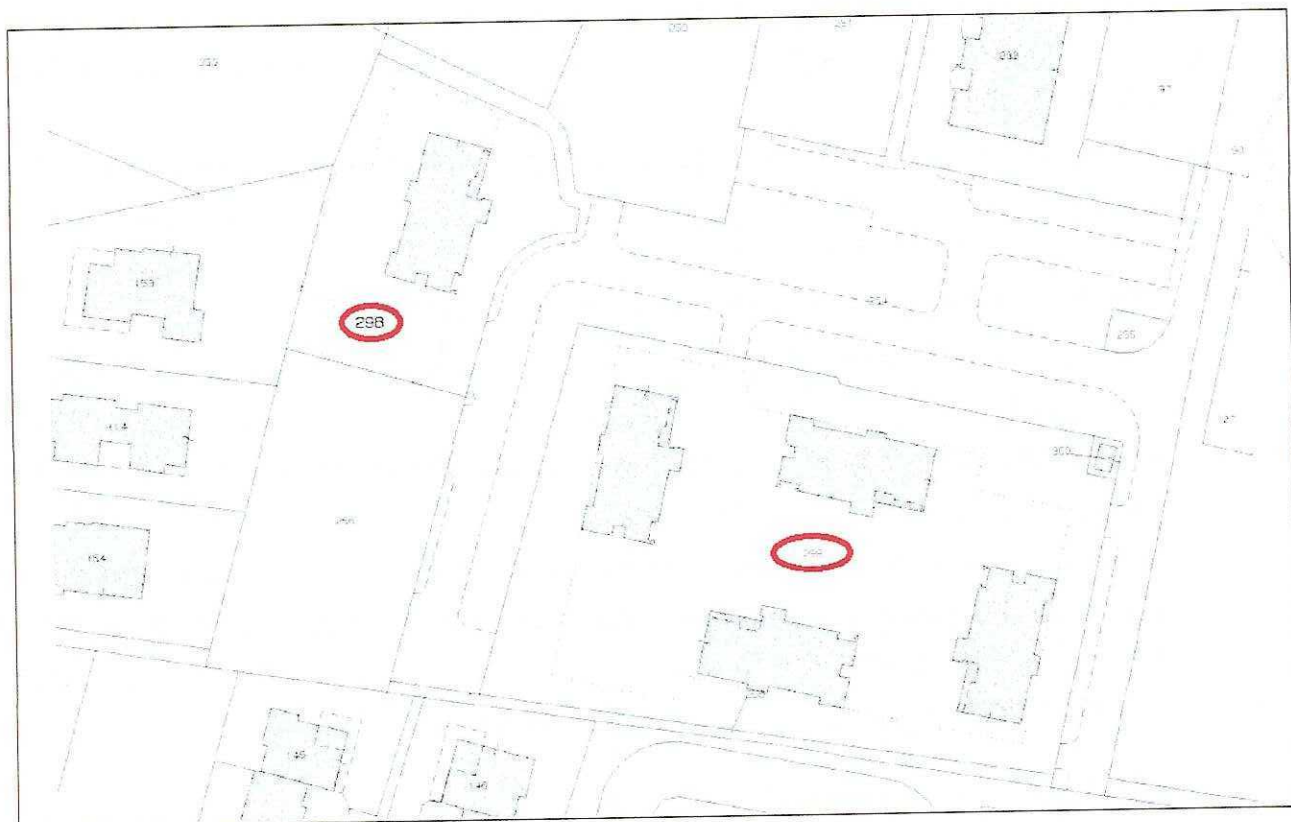
Risulta stipulata una **Convenzione urbanistica** per la realizzazione del piano particolareggiato di iniziativa privata (PUA Tu-5), stipulata dal Notaio Lea Maria Dolores Scafa il 30.12.2005 con rep.110776/9328, registrata a Reggio Emilia il 18.01.2006 al n.839 e trascritta a Reggio Emilia il 19.01.2006 al n.1163 di RP, tra il Comune di Reggio Emilia e le società TECNOFARM SRL, ALDO BOLOGNESI SAS, TERRY SAS DI VIRELLI GIUSEPPE & C, UNICOUNTRY SPA, i patti di convenzione venivano trasferiti con atto di compravendita da Unicountry spa a Unieco Società Cooperativa. Si tratta di convenzione della durata di anni 10, per opere interne ed esterne al comparto d'edificazione già realizzate e collaudate. Nell'atto si legge "il soggetto Attuatore si impegna a trasferire per esteso le clausole relative alle eventuali servitù di uso pubblico in tutti i successivi atti di compravendita".

in allegato – visure ipotecarie attuali e convenzione urbanistica

3.7- PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE

nb: planimetrie illustrative fuori scala in allegato planimetrie catastali in scala

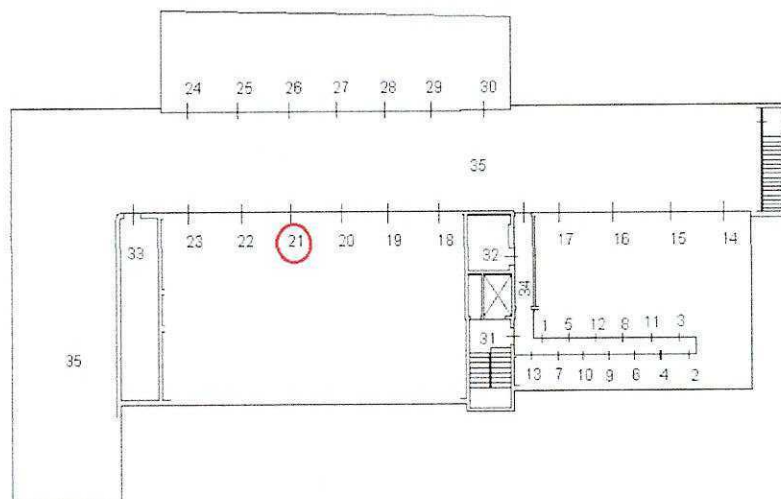
STRALCIO MAPPA CATASTALE



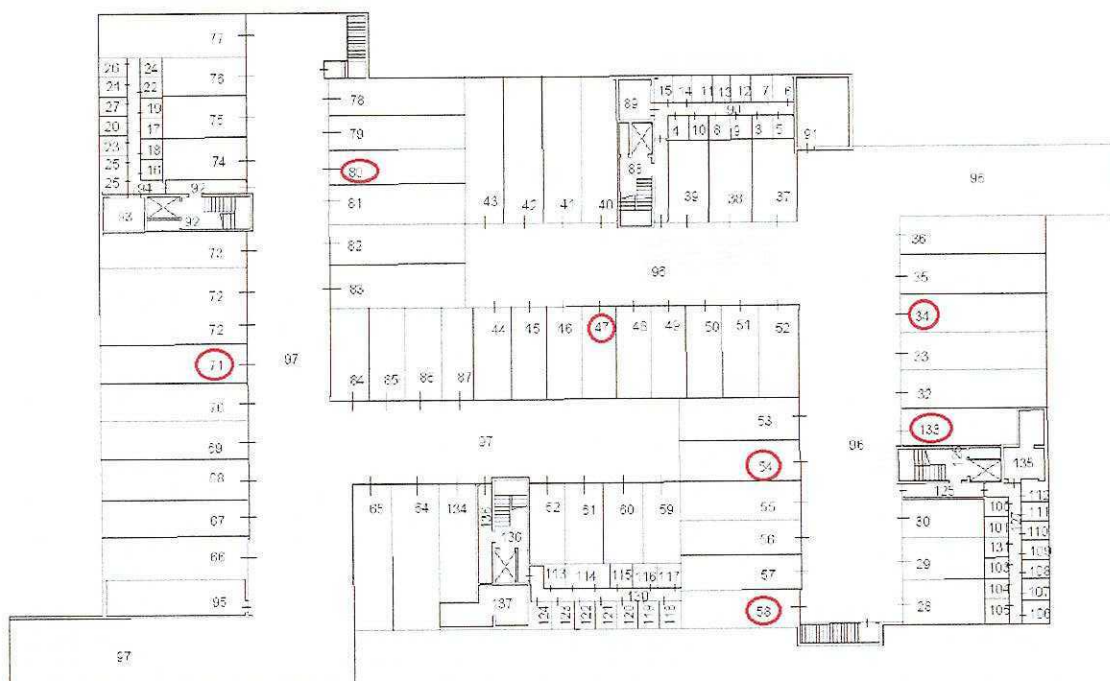
PIANTE DI PROGETTO



GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILI A REGGIO EMILIA LA SORGENTE



IDENTIFICAZIONE AUTORIMESSA DEL MAPPALÉ 299



PIANO INTERRATO

FOTO FABBRICATO MAPPALE 298 - AUTORIMESSA N.8/E SUB.21

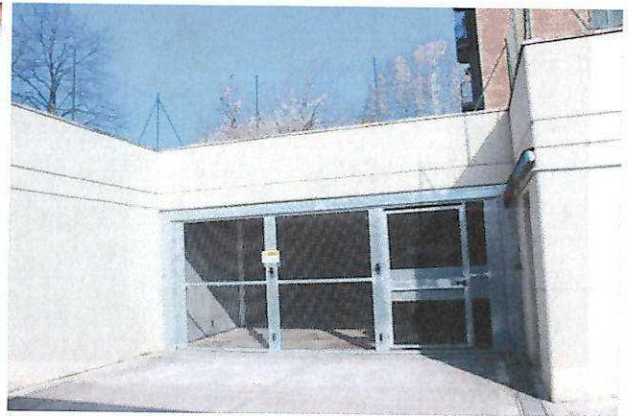
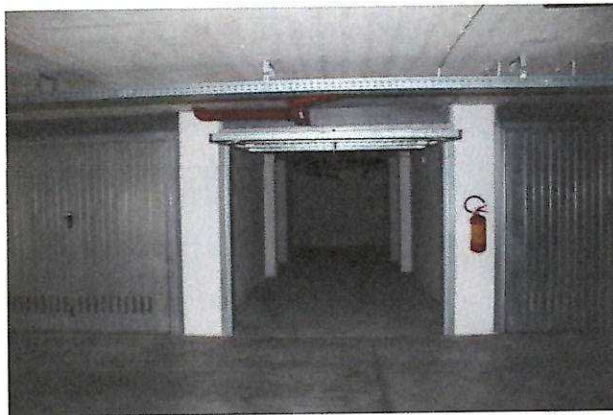


FOTO COMPLESSO MAPPALE 299





AUTORIMESSA N.8B/C SUB.71



AUTORIMESSA N.28B/C SUB.80



AUTORIMESSA N.7A/D SUB.34



AUTORIMESSA N.4A/D SUB.133



AUTORIMESSA N.31A/D SUB.58



AUTORIMESSA N.27A/D SUB.54



AUTORIMESSA N.20A/D SUB.47



per B. per n.

Grismi

3.8-VALORE DEI BENI

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di attribuire al bene un valore desunto dalle superfici calcolate e da un valore unitario a mq di riferimento reperito dal confronto fra i dati del mercato immobiliare e le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene stesso².

L'analisi di mercato è stata condotta prendendo anche a riferimento le linee guida per l'individuazione del segmento di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari – UNI/PdR 53:2019, pertanto accertati tutti i dati immobiliari influenti come riportati in perizia si è proceduto alla stima del bene nelle condizioni analizzate attuali del mercato immobiliare della zona d'ubicazione.

Valori di mercato

Condizioni estrinseche. La zona d'ubicazione dei beni è residenziale di recente lottizzazione e con abitati di nuova costruzione, in quartiere semi centrale e ben collegato al centro cittadino e dotato di servizi.

Condizioni intrinseche. Il complesso è di nuova costruzione con ottima qualità architettonica e strutturale, con numerose unità abitative.

Dall'analisi di mercato si rilevano i prezzi statistici desunti dagli osservatori immobiliari ufficiali (OMI anno 2019 1° semestre) che attribuiscono alla zona semicentrale, per box in normale stato di conservazione, un valore di €/mq 400/550,00; la seconda analisi si rivolge al mercato locale con recenti compravendite a valori medi rilevati sul nuovo e sul recente di €. 15.000 a corpo per autorimesse singole.

Infine date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni come illustrate, considerando anche le attuali condizioni di recessione del mercato immobiliare in genere e il rallentamento delle compravendite si attribuisce un valore unitario prudenziale di circa €/mq 500,00 tradotto in tabelle in valore a corpo per singola autorimessa.

Superfici

Le superfici commerciali utilizzate per il calcolo della presente stima sono state desunte dai dati di progetto e catastali e rappresentano al 100% la superficie delle autorimesse comprensiva del

² ² IVS 2007 – GN 1, nota 5.11.1: "Quando sono disponibili i dati necessari, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e sistematico per stimare il valore".

50% dei muri perimetrali di divisione con altre unità e al 100% dei muri sulle parti comuni; le verifiche metriche hanno avvalorato le superfici catastali come indicate in visura e calcolate secondo il DPR 138/98; ai fini della vendita il valore finale dei cespiti arrotondato è da intendersi a corpo e non a misura.

STIMA DEI BENI

La **valutazione di mercato a corpo** dei beni viene riportata per i **n. 8 singoli lotti** commercializzabili e preceduta dalla breve descrizione commerciale delle unità suddivise, identificate con i subalterni catastali e i numeri d'identificazione forniti dalla società.

AUTORIMESSA - IDENTIFICATA AL FG.189 MAPP.298 SUB.21 - N°8/E

Autorimessa in edificio residenziale posto in via Mario Sironi n.19-21, posta a piano interrato, identificata con il n.8/E e nell'elaborato planimetrico catastale al fg.189 mapp.298 sub.21. Autorimessa a piano interrato di 34 mq per un posto auto, con pavimento in battuto di cemento, portone basculante in metallo, impiantistica elettrica e d'illuminazione.

unità immobiliare autorimessa (sub.21) n. 8/E							
	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazione €/mq	valutazione
1	piano interrato	autorimessa	34,00	1	34,00	500,00	€ 17.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO							€ 17.000,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE							€ 13.000,00

AUTORIMESSA - IDENTIFICATA AL FG.189 MAPP.299 SUB.34 - N°7A/D

Autorimessa in complesso residenziale posto in via Mario Sironi n.24-26-28-30-32-36-38, posta a piano interrato, identificata al n.7A/D e nell'elaborato planimetrico catastale al fg.189 mapp.299 sub.34. Autorimessa a piano interrato di 33 mq per un posto auto, con pavimento in battuto di cemento, portone basculante in metallo, impiantistica elettrica e d'illuminazione.

unità immobiliare autorimessa (sub.34) n. 7A/D							
	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazione €/mq	valutazione
1	piano interrato	autorimessa	33,00	1	33,00	500,00	€ 16.500,00
VALORE DI MERCATO A CORPO							€ 16.500,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE							€ 13.000,00

AUTORIMESSA -IDENTIFICATA AL FG.189 MAPP.299 SUB.47 - N°20A/D

Autorimessa in complesso residenziale posto in via Mario Sironi n.24-26-28-30-32-36-38, posta a piano interrato, identificata al n.20A/D e nell'elaborato planimetrico catastale al fg.189 mapp.299 sub.47. Autorimessa a piano interrato di 20 mq per un posto auto, con pavimento in battuto di cemento, portone basculante in metallo, impiantistica elettrica e d'illuminazione.

unità immobiliare autorimessa (sub.47) n. 20A/D							
	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazione €/mq	valutazione
1	piano interrato	autorimessa	20,00	1	20,00	500,00	€ 10.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO							€ 10.000,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE							€ 8.000,00

AUTORIMESSA -IDENTIFICATA AL FG.189 MAPP.299 SUB.54 - N°27A/D

Autorimessa in complesso residenziale posto in via Mario Sironi n.24-26-28-30-32-36-38, posta a piano interrato, identificata al n.27A/D e nell'elaborato planimetrico catastale al fg.189 mapp.299 sub.54. Autorimessa a piano interrato di 32 mq per un posto auto, con pavimento in battuto di cemento, portone basculante in metallo, impiantistica elettrica e d'illuminazione.

unità immobiliare autorimessa (sub.54) n. 27A/D							
	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazione €/mq	valutazione
1	piano interrato	autorimessa	32,00	1	32,00	500,00	€ 16.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO							€ 16.000,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE							€ 13.000,00

AUTORIMESSA -IDENTIFICATA AL FG.189 MAPP.299 SUB.58 - N°31A/D

Autorimessa in complesso residenziale posto in via Mario Sironi n.24-26-28-30-32-36-38, posta a piano interrato, identificata al n.31A/D e nell'elaborato planimetrico catastale al fg.189 mapp.299 sub.58. Autorimessa a piano interrato di 26 mq per un posto auto, con pavimento in battuto di cemento, portone basculante in metallo, impiantistica elettrica e d'illuminazione.

unità immobiliare autorimessa (sub.58) n. 31A/D							
	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazione €/mq	valutazione
1	piano interrato	autorimessa	26,00	1	26,00	500,00	€ 13.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO							€ 13.000,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE							€ 10.000,00

AUTORIMESSA -IDENTIFICATA AL FG.189 MAPP.299 SUB.71 - N°8B/C

Autorimessa in complesso residenziale posto in via Mario Sironi n.24-26-28-30-32-36-38, posta a piano interrato, identificata al n.8B/C e nell'elaborato planimetrico catastale al fg.189 mapp.299 sub.71. Autorimessa a piano interrato di 34 mq per un posto auto, con pavimento in battuto di cemento, portone basculante in metallo, impiantistica elettrica e d'illuminazione.

unità immobiliare autorimessa (sub.71) n. 8B/C							
	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazione €/mq	valutazione
1	piano interrato	autorimessa	34,00	1	34,00	500,00	€ 17.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO							€ 17.000,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE							€ 13.000,00

AUTORIMESSA -IDENTIFICATA AL FG.189 MAPP.299 SUB.80 - N°28B/C

Autorimessa in complesso residenziale posto in via Mario Sironi n.24-26-28-30-32-36-38, posta a piano interrato, identificata al n.28B/C e nell'elaborato planimetrico catastale al fg.189 mapp.299 sub.80. Autorimessa a piano interrato di 28 mq per un posto auto, con pavimento in battuto di cemento, portone basculante in metallo, impiantistica elettrica e d'illuminazione.

unità immobiliare autorimessa (sub.80) n. 28B/C							
	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazione €/mq	valutazione
1	piano interrato	autorimessa	28,00	1	28,00	500,00	€ 14.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO							€ 14.000,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE							€ 10.000,00

AUTORIMESSA -IDENTIFICATA AL FG.189 MAPP.299 SUB.133 - N°4/D

Autorimessa in complesso residenziale posto in via Mario Sironi n.24-26-28-30-32-36-38, posta a piano interrato, identificata al n.4A/D e nell'elaborato planimetrico catastale al fg.189 mapp.299 sub.133. Autorimessa a piano interrato di 27 mq per un posto auto, con pavimento in battuto di cemento, portone basculante in metallo, impiantistica elettrica e d'illuminazione.

unità immobiliare autorimessa (sub.133) n. 4A/D							
	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazione €/mq	valutazione
1	piano interrato	autorimessa	27,00	1	27,00	500,00	€ 13.500,00
VALORE DI MERCATO A CORPO							€ 13.500,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE							€ 10.000,00

3.9- NOTE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE

I beni come descritti e stimati rappresentano cespiti mediamente appetibili collocati in complesso e zona residenziale con possibile richiesta di mercato.

La valutazione ha quindi tenuto conto dell'attuale commerciabilità dei beni e della collocazione sul mercato anche in tempi medio-lunghi di commercializzazione prevedendo un **abbattimento di circa il 20% del valore stimato che favorisca l'immissione del bene sul mercato immobiliare nei tempi utili alla liquidazione³.**

TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI IMMOBILIARI

VALORE DI MERCATO N.8 LOTTI	€ 117.000,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE N.8 LOTTI	€ 90.000,00

4 - CONDOMINIO

L'autorimessa del mappale 298 è inserita in un edificio condominiale denominato "la sorgente-fabbricato E", gestito dallo Studio Bertucci Gianni di Reggio Emilia, dalle comunicazioni dello studio di amministrazione e dai dati forniti e allegati risulta:

- ✓ l'ammontare medio delle spese condominiali è pari a circa € 160,00/annui per l'autorimessa.

Le autorimesse del mappale 299 sono inserite in un complesso condominiale denominato "residenza LA SORGENTE" fabbricati A-B-C-D, gestito dallo Studio Gestimm snc di Reggio Emilia, dalle comunicazioni dello studio di amministrazione e dai dati forniti e allegati risulta:

- ✓ l'ammontare medio delle spese condominiali è pari a circa € 660,00/annui per le sette autorimesse; pertanto si stima un costo di circa € 100,00/annui ad autorimessa.

³IVS 2007 – IVS 2, nota 6.9.2: **Liquidation Value:** "Il Valore di Liquidazione descrive una situazione nella quale un gruppo di asset utilizzati congiuntamente in una attività sono offerti in vendita separatamente, usualmente a seguito della cessazione di attività. Sebbene spesso associato al termine Vendita Forzata, questi due termini hanno significato distinto. Non c'è motivo perché degli asset non possano essere liquidati attraverso una vendita ordinaria che segua una appropriata commercializzazione".

5 - NOTE ALLA PERIZIA

I beni sono stati stimati per la vendita in **n.8 lotti**, ritenendo allo stato attuale possibile la commerciabilità delle singole autorimesse.

I dati edilizi citati si riferiscono a quanto reperito nelle ricerche comunali e verificato negli atti di provenienza, non escludendo altri provvedimenti non forniti dagli uffici comunali e dalla proprietà.

La stima di valutazione degli immobili ha tenuto conto dei soli vincoli evidenziati in perizia escludendo eventuali gravami finanziari in essere o eventuali vincoli non evidenziati nella presente perizia; a tal proposito si sono riferiti i maggiori gravami e vincoli già indicati nelle compravendite avvenute del complesso e reperite agli atti pubblici.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione il valutatore dichiara:

- che la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e alle condizioni riportate;
- di non avere nessun interesse verso il bene in questione e di aver agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione di esperto estimatore e di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile che è stato visionato personalmente.

La presente perizia è integrata, per la corretta lettura, con gli allegati che rappresentano parte integrante della stessa.

Niente altro da comunicare.



GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILI A REGGIO EMILIA LA SORGENTE

6 - ALLEGATI

Su supporto informatico - CD allegato alla perizia:

- Allegato n.1** – Documentazione catastale visure, mappa, planimetrie catastali e elaborati
Allegato n.2 – Atti edilizi significativi
Allegato n.3 – Atto di provenienza
Allegato n.4 – Visure ipotecarie e Convenzione urbanistica

Reggio Emilia, li 16.03.2020

L'esperto estimatore



Geometa MANUELA BOLITI



Repertorio n. 9106

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Gino Baja Guarienti, notaio in Scandiano, iscritto nel
Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia,

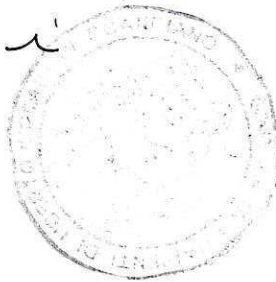
CERTIFICO

che la signora:

- **BOLITI MANUELA**, nata a Reggio Emilia (RE) il 02/03/1968, domiciliata a Reggio Emilia Via Don Z. Iodi n.5, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n. 1930 nonché all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 777, 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.

Reggio Emilia, Corso Garibaldi n. 14, il otto luglio duemilaventi (08/07/2020).

Gino Baja Guarienti



7

