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

Data della valutazione
giovedì 30/06/2022

Data del rapporto
giovedì 30/06/2022

Perizia di stima

Unità immobiliari al civico n. 42 di via Ruini in Reggio Emilia

Numero della pratica
2022-07

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.

"Residenza Ludovico - Alloggio e Posto auto scoperto pertinenziale"

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

REGGIO NELL'EMILIA:

ALLOGGIO FOGLIO 94 PARTICELLA 296 SUBALTERNO 37;
POSTO AUTO SCOPERTO FOGLIO 94 PARTICELLA 296 SUBALTERNO 95;

Valore
129.000,00 € Diconsi Euro centoventinovemila

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia
Iscrizione Albo N. 1668
Geometra
Rizzi Alessandro
C.F. RZZ LSN 67U18 L826G

COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto 01 - Appartamento, cantina subalterno 37 e Posto auto scoperto subalterno 95

1	Appartamento con posto auto scoperto pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 - 42124 -
Classificazione	Appartamento con posto auto scoperto pertinenziale
Comune	REGGIO NELL'EMILIA
Indirizzo	Via Meuccio ruini, 42
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In comproprietà
Dati catastali	Fg. 94 Part. 296 Sub. 37 Fg. 94 Part. 296 Sub. 95
Superficie (m²)	82,05
Valore unitario (€/m²)	1.572,21
Valore di mercato (€)	129.000,00

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N.	Compendio immobiliare e Valutazione richiesta
1	Per l'immobile classificato come Appartamento con posto auto scoperto pertinenziale, sito in Via MEUCCIO RUINI, 42 - REGGIO NELL'EMILIA (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento con posto auto scoperto pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 30/06/2022.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di REGGIO NELL'EMILIA Comune Catastale di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Fabbricati
Fg. 94 Part. 296 Sub. 37 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 2, 4 vani, Rendita 340,86 €
Fg. 94 Part. 296 Sub. 95 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 1, 13 m, Rendita 24,17 €

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:
Residenza Ludovico

Ubicazione:
Regione Emilia-Romagna
Provincia Reggio nell'Emilia
Comune Reggio nell'Emilia
Posizione Capoluogo
Indirizzo: Via Meuccio Ruini 42

Contesto urbano:

Le unità immobiliari risultano ubicate all'interno dell'intervento immobiliare denominato "Residenza Ludovico" posto al termine di via Meuccio Ruini in comune di Reggio nell' Emilia (RE).

Conformazione plani-volumetrica
Le unità immobiliari risultano poste all'interno di un intervento immobiliare che ha previsto l'edificazione di un'area a destinazione residenziale convenzionata situata all'interno di una zona polifunzionale di recente edificazione.
Il volume edificato, si sviluppa su sette livelli fuori terra serviti da due distinti corpi scale che risultano così occupati:
- piano terra, escludendo la presenza di una sola unità residenziale, trovano collocazione un locale condominiale gioco bimbi, le cantine, i locali di servizio, autorimesse e sull'area cortiliva pertinenziale i posti auto scoperti;
- dal piano primo al piano quinto trovano collocazione complessivamente 50 trilocali, 10 per ogni piano, distinti su tre tipologie e due differenti metrature, a seconda della disposizione degli spazi interni disposti ad anello attorno alla corte centrale con predisposizione per l'impianto di climatizzazione e appartenenti alla classe energetica B
- piano sesto locali condominiali ad uso stenditoio.

Mobilità

Area servita da viabilità urbana ed extra-urbana ubicata a nord della tangenziale cittadina nei pressi dell'uscita n.4, con accesso diretto da via Gramsci il principale asse viario di collegamento tra il centro storico cittadino con l'autostrada A1 (Milano-Napoli), la stazione ferroviaria medio-padana dell'Alta Velocita' e la zona industriale di Mancasale.
L'area servita dal trasporto pubblico locale sia ad alta che a bassa frequenza, risulta connessa alla rete delle piste ciclabili cittadine, intorno ad essa ritroviamo zone a diversa destinazione urbanistica che vanno da quella fortemente produttiva poli-funzionale e artigianale della area industriale di Mancasale a quella residenziale, degli storici quartieri di Santa Croce e San Prospero. Nelle immediate vicinanze sono presenti anche gli Uffici Giudiziari, l'Agenzia delle Entrate, la sede dell'INPS, le piscine scoperte del parco "Aquatico", il "Mapei Stadium - Città del Tricolore" ed i grandi centri commerciali "Ariosto" e "I Petali"

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 perizia;
- 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 sono state approntate le opportune verifiche di carattere urbanistico attraverso visure e acquisizione di copia dei titoli abilitativi ed autorizzativi dall'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Reggio Emilia;
- 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 Comparision Approch, 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 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

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
30/06/2022	Verifica della conformità (regolarità) edilizia Dalla documentazione reperita presso l'archivio delle pratiche edilizie del comune di Reggio Emilia e dal sopralluogo effettuato non sono emerse difformità rilevanti ai fini della conformità.
30/06/2022	Verifica della conformità (regolarità) catastale Non si rilevano di difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale.

30/06/2022	Esame documentale PRESENZA BANDI E CONVENZIONI Dall'analisi della documentazione tecnica fornita dalla Committenza risulta che le unità immobiliari appartengono all'intervento edilizio residenziale denominato "Residenza Ludovico" che insiste su un'area ricompresa nel perimetro che definiva il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Ti 1-38" disciplinato dalle succitate documentazioni: 1) Convenzione Urbanistica con atto a ministero Dr 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.; 2) 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.; 3) Atti integrativi con scritture per autentica del Segretario Generale del Comune di Reggio Emilia nella fattispecie: - 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.; - 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.. Che le unità immobiliari oggetto della presente risultano appartenere al programma regionale "3000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà" e pertanto, mediante le sopraindicate convenzioni e atti integrativi sono state individuate: - caratteristiche tipologiche degli alloggi; - modalità di esecuzione delle opere; - normative di riferimento; - durata della convenzione; - requisiti dei soggetti acquirenti delle unità immobiliari realizzate. Relativamente a quest'ultimo aspetto, si riportano essenzialmente tali requisiti secondo quanto indicato nell'articolo n. 6 dell'"APPENDICE" alla Convenzione Urbanistica, nel modificativo articolo n. 11 scrittura del 31 luglio 2014, nella Delibera di Giunta Regionale Emilia-Romagna n. 1242 del 28 luglio 2008 e smi: - cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea; - residenza o attività lavorativa o di studio nel Comune di Reggio Emilia; - appartenenza ad un nucleo familiare composto da cittadini comunitari o extracomunitari tutti residenti in un Comune del territorio nazionale; - non essere titolari del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, di un alloggio nel Comune di Reggio Emilia o in Comuni contermini; - 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; - obbligo a non alienare o locare l'alloggio per non meno di un quinquennio dalla data del rogito.

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 relatico 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 (notaio, 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.

Nel caso in oggetto, relativamente agli immobili presi a comparazione:
- il valore di mercato di compravendita indicato rappresenta il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale

capacità e senza alcuna costrizione";

- le unità immobiliari in valutazione vengono, invece, poste sul mercato in condizioni subordinate ad una o più ipotesi speciali (special assumption), relative all'esigenza di procedere alla vendita in tempi ristretti e in condizioni sfavorevoli per il venditore, in presenza di una procedura liquidatoria, secondo modalità proprie delle vendite giudiziarie, priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono l'immobile immediatamente disponibile;

il sottoscritto pertanto valuta l'impatto sul valore di mercato determinato mediante la metodologia estimativa del MCA Market Comparision Approch, pari ad una riduzione stimata nella percentuale del 15%.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]*0,85
Procedimento	**Descrizione**
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

LOTTI

Numero Lotto	**Descrizione - Motivazione**
01	Appartamento, cantina subalterno 37 e Posto auto scoperto subalterno 95
	Nel caso in oggetto, relativamente agli immobili presi a comparazione: - il valore di mercato di compravendita indicato rappresenta il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione"; - le unità immobiliari in valutazione vengono, invece, poste sul mercato in condizioni subordinate ad una o più ipotesi speciali (special assumption), relative all'esigenza di procedere alla vendita in tempi ristretti e in condizioni sfavorevoli per il venditore, in presenza di una procedura liquidatoria, secondo modalità proprie delle vendite giudiziarie, priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono l'immobile immediatamente disponibile; il sottoscritto pertanto valuta l'impatto sul valore di mercato determinato mediante la metodologia estimativa del MCA Market Comparision Approch, pari ad una riduzione stimata nella percentuale del 15%.

N.	**Denominazione immobile oggetto di stima**
1	Appartamento con posto auto scoperto pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 01-Appartamento con posto auto scoperto pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)

Denominazione

Data inserimento	30/06/2022	**Data ultima modifica**	31/08/2022
Codice	UNIECO LUDO S37-S95		
Classificazione	Appartamento con posto auto scoperto pertinenziale		
Denominazione	Unità immobiliari al civico n. 42 di ...		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In comproprietà		
Categoria	Nuovo		
Superficie	82,05 m² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		

Ubicazione

Via MEUCCIO RUINI, 42 -
42124 REGGIO NELL'EMILIA - (RE)
Zona OMI: C3/Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE A NORD DELLA VIA EMILIA -MERIDIANA-ANNONARIA-SAN ...

Descrizione principale

In valutazione:

piano quarto: appartamento, accessibile da vano scala comune con ascensore, catastalmente identificato con il sub. 37, presenta zona pranzo/soggiorno con balcone e angolo cottura, zona notte accessibile da disimpegno, con due camere da letto e un servizio igienico;
piano terra: cantina, accessibile dalle parti comuni del complesso in particolare vano scala comune subalterno 100 e corridoio comune subalterno 103, sviluppa una superficie di circa 5 mq;
piano terra: posto auto scoperto in area cortiliva condominiale, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico area cortiliva condominiale (sub. 97), catastalmente identificato al subalterno n. 95 sviluppa una superficie di circa 13 mq.

Provenienza e titolarità

I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla Soc. UNIECO SOCIETÀ COOPERATIVA a seguito di:

a) Compravendita con atto a ministero Dr. Giovanni Aricò del 25.01.218.05.2005 rep. 44.279/4.435 registrato a Reggio Emilia il 27.05.2005 al n. 1.438 e trascritto a Reggio Emilia il 30.05.2005 ai nn. 14.967 di R.G. e 8.469 e R.P.;

b) Compravendita con atto a ministero Dr. Giovanni Aricò del 25.01.2006 rep. 45.910/4.890 registrato a Reggio Emilia il 01.02.2006 al n. 1.536 e trascritto a Reggio Emilia il 07.02.2006 ai nn. 3.831 di R.G. e 2.019 e R.P.;

Urbanistica e vincoli

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

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

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

GEOGRAFIA
LOTTO 01-Appartamento con posto auto scoperto pertinenziale Via MEUCCIO RUINI,

42 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)

Ubicazione

Regione	EMILIA-ROMAGNA	**Provincia**	RE
Comune	REGGIO NELL'EMILIA		
Zona			
Indirizzo	Via MEUCCIO RUINI		
Civico	42	**Cap**	42124
Latitudine	44° 42' 49,4352"	**Longitudine**	10° 38' 26,9700"

Mappa

Confini

CONFINI

L'unità immobiliare alloggio subalterno 37, al piano quarto confina a:
- nord con prospetto esterno;
- est con prospetto esterno;
- sud con unità immobiliare subalterno 36;
- ovest con vano scala comune subalterno 37;

L'unità immobiliare cantina subalterno 37, al piano terra confina a:
- nord con cantina subalterno 31 con autorimessa subalterno 69;
- est con corridoio comune cantine subalterno 103;
- sud con locale condominiale subalterno 101;
- ovest con locale condominiale subalterno 101;

L'unità immobiliare posto auto scoperto subalterno 95, al piano terra confina a:
- nord con posto auto scoperto subalterno 96;
- est con lotto edificabile mappae 319;
- sud con area cortiliva comune subalterno 97;
- ovest con area cortiliva comune subalterno 97;

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Appartamento con posto auto scoperto pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) 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'aree 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 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. 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 contigui 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 aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	**Acronimo**	**Sup. Misurata (m²)**	**Indice**	**Sup. Commerciale (m²)**
Superficie principale	S1	76,44	1,00	76,44
Superficie balconi	SUB	5,59	0,25	1,40
Superficie cantine	SUC	5,03	0,20	1,01
Superficie posto auto scoperto	SPS	12,81	0,25	3,20
Totale Superficie (m²)		99,87		82,05
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Quarto

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	76,44	S1	1,00	76,44
	5,59	SUB	0,25	1,40
Totale per piano	82,03			77,84

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	5,03	SUC	0,20	1,01
Totale per piano	5,03			1,01

Consistenza per il Piano Terra u.i.u 2

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	12,81	SPS	0,25	3,20
Totale per piano	12,81			3,20

Planimetria

UNIECO LUDO S37-S95-Appartamento con posto auto scoperto pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 REGGIO NELL'EMILIA-RE

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Quarto	**Scala**	1 : 500
Provenienza planimetria		**N° Documento**	88

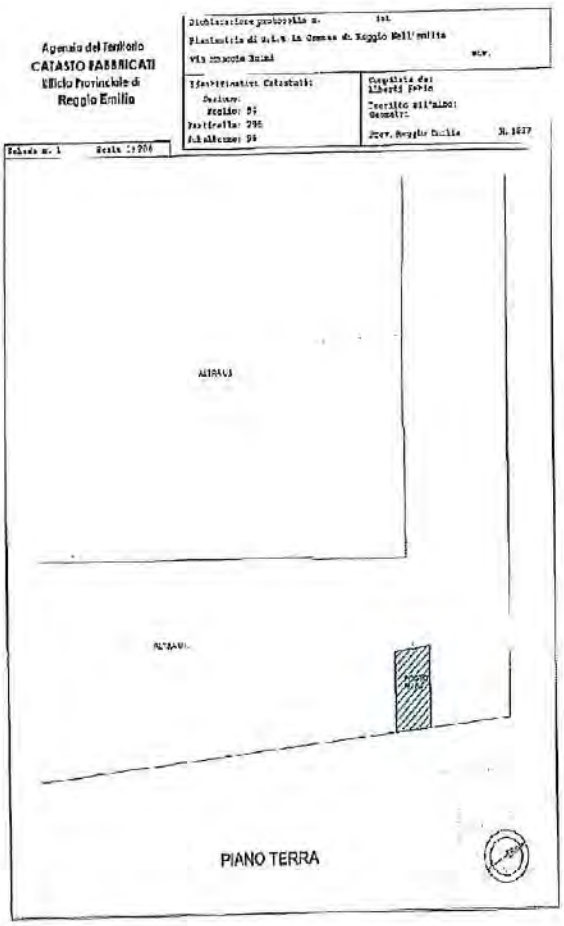
Planimetria

UNIECO LUDO S37-S95-Appartamento con posto auto scoperto pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 REGGIO NELL'EMILIA-RE

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terra	**Scala**	1 : 500
Provenienza planimetria		**N° Documento**	88

Planimetria
UNIECO LUDO S37-S95-Appartamento con posto auto scoperto pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 REGGIO NELL'EMILIA-RE

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Terra u.i.u 2	**Scala**	1 : 500
Provenienza planimetria		**N° Documento**	87



CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Appartamento con posto auto scoperto pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	76,4	m²	1,00
Superficie balconi	SUB	5,6	m²	0,25
Superficie cantine	SUC	5,0	m²	0,20
Superficie posto auto scoperto	SPS	12,8	m²	0,25

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	REGGIO NELL'EMILIA	Provincia di	RE

Fabbricati - Comune catastale di REGGIO NELL'EMILIA (H223)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		94	296	37	A 2 -Abitazioni di tipo civile	2	4 vani	340,86	78,00
2		94	296	95	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	1	13 m	24,17	13,00
							Totali	365,03	91,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 94 Part. 296 Sub. 37 (Bene principale) Situazione in atti al 31/08/2022
Piano di accesso: T-4
Superficie catastale: 78,00 m²
Documenti di riferimento
N.3 - M296 S37 del 30/06/2022
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA CF. 00301010351 in proprietà al 31/08/2022 per 1/1
(2) - Dettagli Particella Fg. 94 Part. 296 Sub. 95 (Bene principale) Situazione in atti al 31/08/2022
Piano di accesso: T
Superficie catastale: 13,00 m²
Documenti di riferimento
N.2 - M296 S95 del 30/06/2022
Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA CF. 00301010351 in proprietà al 31/08/2022 per 1/1

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento con posto auto scoperto pertinenziale sito in REGGIO NELL'EMILIA (RE), Via MEUCCIO RUINI, 42, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]*0,85

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 30/06/2022.

COMPARABILI

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

Appartamento con Garage pertinenziale - Via MEUCCIO RUINI, 46 - REGGIO NELL'EMILIA (RE) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Porzioni del fabbricato in condominio con circostante cortilivo posto in via M.Ruini del COMUNE DI REGGIO EMILIA, edificato sull'area del mappale 296 - E.U. di are 26.38 del foglio 94 del C.T., e precisamente: - appartamento al piano terzo,angolo Sud - Est,con accesso dal civico n.46 della via M.Ruini,comprendente pranzo - soggiorno con zona cottura, disimpegno,due camere da letto,bagno e un balcone; - cantina e autorimessa al piano terra,adiacenti tra loro,entrambe destinate a costituire pertinenza dell'appartamento. C3/Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE A NORD DELLA VIA EMILIA -MERIDIANA-ANNONARIA-SAN PRO...
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	86,88 m²
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	24/07/2020
Prezzo	141.720,00 €
Nota Prezzo	I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta intestata a seguito di: a) Compravendita con atto a ministero Dr. Bigi Enrico del 24.07.2020 Rep: 119363, Racc: 41239, trascritto a Reggio Emilia il 31.07.2020 ai nn. R.G. 14298 e R.P. 9841.

Appartamento con Garage pertinenziale - Via MEUCCIO RUINI, 46 - REGGIO NELL'EMILIA (RE) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sito in Reggio Emilia, Via Meuccio Ruini, civico n. 46, e precisamente: - appartamento al terzo piano, comprendente pranzo - soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno e un balcone, con pertinenziali cantina e autorimessa al piano terra. C3/Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE A NORD DELLA VIA EMILIA -MERIDIANA-ANNONARIA-SAN PRO...
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	90,33 m²
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	26/05/2020
Prezzo	156.000,00 €
Nota Prezzo	I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta intestata a seguito di: a) Compravendita con atto a ministero Dr. Carbonara Cleto del 26.05.2020 Rep: 30252, Racc: 8907, trascritto a Reggio Emilia il 01.06.2020 ai nn. R.G. 9130 e R.P. 6166.

Location map comparabili

MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 01 - Appartamento con posto auto scoperto pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)

Stima a Market Comparison Approach

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 principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.
Unità di misura: m²;
• Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
Unità di misura: m²;
• Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
Unità di misura: m²;
• Superficie posto auto scoperto (SPS): La superficie posto auto scoperto è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.
Unità di misura: m²;

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento con posto auto scoperto pertinenziale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 8. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	141.720,00	156.000,00		-
Data (DAT) giorno/mese/anno	24/07/2020	26/05/2020		30/06/2022
Superficie principale (S1) m²	75,6	79,1		76,4
Superficie balconi (SUB) m²	6,7	8,0		5,6
Superficie cantine (SUC) m²	4,8	4,6		5,0
Superficie posto auto scoperto (SPS) m²	0,0	0,0		12,8

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,250
Superficie cantine	0,200
Superficie posto auto scoperto	0,250

Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

p_1 = PRZ*Sigma/SUP

p_A(S1) = 141.720,00*1,00/86,88 = 1.631,22 €/m²

p_B(S1) = 156.000,00*1,00/90,33 = 1.727,00 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.727,00 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.631,22 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

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

La modalità di stima di [i(DAT)] è da indagine di mercato.

Nessuna variazione nelle quotazioni OMI per la tipologia edilizia Abitazioni civili nello stato conservativo OTTIMO dal secondo semestre 2020 al secondo semestre 2021

p_A(DAT) = 141.720,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese
p_B(DAT) = 156.000,00*(0,00)/12 = 0,00 €/mese

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

[i(S1)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(S1) = 1.631,22*1,00 = 1.631,22 €/m²
p_B(S1) = 1.631,22*1,00 = 1.631,22 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

[i(SUB)] = 0,25 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SUB) = 1.631,22*0,25 = 407,81 €/m²
p_B(SUB) = 1.631,22*0,25 = 407,81 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

[i(SUC)] = 0,20 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SUC) = 1.631,22*0,20 = 326,24 €/m²
p_B(SUC) = 1.631,22*0,20 = 326,24 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto scoperto (SPS)

[i(SPS)] = 0,25 rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p_A(SPS) = 1.631,22*0,25 = 407,81 €/m²
p_B(SPS) = 1.631,22*0,25 = 407,81 €/m²

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00
Superficie principale (S1) €/m²	1.631,22	1.631,22
Superficie balconi (SUB) €/m²	407,81	407,81
Superficie cantine (SUC) €/m²	326,24	326,24
Superficie posto auto scoperto (SPS) €/m²	407,81	407,81

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	
Prezzo totale (PRZ)		141.720,00		156.000,00	
Data (DAT)	(0-23)	0,00	(0-25)	0,00	
Superficie principale (S1)	(76,4-75,6)	1.370,23	(76,4-79,1)	-4.339,05	
Superficie balconi (SUB)	(5,6-6,7)	-452,66	(5,6-8,0)	-982,81	
Superficie cantine (SUC)	(5,0-4,8)	75,04	(5,0-4,6)	140,28	
Superficie posto auto scoperto (SPS)	(12,8-0,0)	5.223,98	(12,8-0,0)	5.223,98	
Prezzo corretto		**147.936,58**		**156.042,41**	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(156.042,41-147.936,58)*100]/147.936,58 = 5,48% < 10%.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.
Tale valore è uguale a (147.936,58+156.042,41)/2=151.989,50 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento con posto auto scoperto pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]*0,85	
Variabile	**Procedimento**	**Valore (€)**
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	151.989,50

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:
151.989,50*0,85 = 129.000,00 €
Diconsi Euro centoventinovemila

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Appartamento, cantina subalterno 37 e Posto auto scoperto subalterno 95

N.	Compendio immobiliare e Valutazione		Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento con posto auto scoperto pertinenziale Via MEUCCIO RUINI, 42 - 42124 - REGGIO NELL'EMILIA (RE) **il Valore di mercato alla data di stima del 30/06/2022** è pari a 129.000,00 € per 82,1 m² pari a 1.571,25 €/m²		129.000,00
		Totale	129.000,00
Totale Lotti			**129.000,00**

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 129.000,00 (diconsi euro centoventinovemila/00) ovvero:

- Alloggio al piano e cantina Euro 124.000,00 (diconsi euro centoventiquattromila/00) per un importo unitario di €/mq 1.572,21 e superficie commerciale di mq 78,85;
- Posto auto scoperto in area cortiliva comune Euro 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00) per un importo unitario di €/mq 1.572,21 e superficie commerciale di mq 3,20.

FIRME

Alessandro Rizzi

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia
Iscrizione Albo
N. 1668
Geometra
Rizzi Alessandro
C. F. RZZ LSN 67D18 L826G

GUARDIANI DI UBEL

Repertorio n. 12.960

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 Reggio Emilia il giorno 6 marzo 1973, domiciliato a Reggio Emilia in Via Manicardi n.10, codice fiscale RZZ LSN 73C06 H223X, geometra, 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 in mia presenza la medesima perizia.

Scandiano, Piazza Boiardo n.1, il giorno quindici settembre duemilaventidue (15/9/2022).

NOTAIO IN SCANDIANO GINO BAJA GUARIENTI