

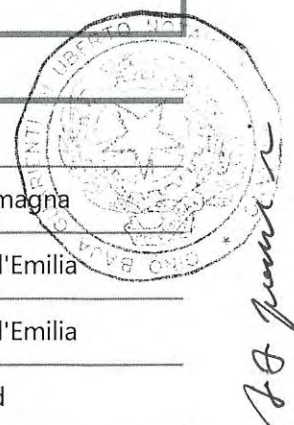
**SGT ASSOCIATI**Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro**RELAZIONE ESTIMATIVA**

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA n.161/2017
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA

"RESIDENZA LUDOVICO"

**IDENTIFICAZIONE**

Regione	Emilia-Romagna	
Provincia	Reggio nell'Emilia	
Comune	Reggio nell'Emilia	
Posizione	Nord	
Quartiere	Mancasale	
Indirizzo	via	Meuccio Ruini
Civico	42, 44, 46	
Destinazione	Residenziale	
Composizione	Quantità	Tipologia
	n.5	Alloggi
	n.5	Cantine
	n.6	Posti auto scoperti



Determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà

SETTEMBRE 2022

Reggio Emilia,	mercoledì 12 ottobre 2022
-----------------------	----------------------------------

Richiedente valutazione	UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA		
Indirizzo	42124 Reggio Emilia - via Meuccio Ruini, 10		
C.F.	00301010351		
Valutatore	RIZZI Geom. ALESSANDRO		
Indirizzo	42124 Reggio nell'Emilia (RE) - Via Cirillo Manicardi n.10		
C.F.	RZZLSN67D18L826G		
N. Iscrizione	1668	Albo	Reggio nell'Emilia
Posta Elettronica	alessandro@essegiti.com	alessandro.rizzi@geopec.it	

VALUTAZIONE COMPLESSIVA ASSET AL	12/10/2022	€	627.000,00
Note: nelle consistenze, numero di unità e condizioni alla data indicata			

LOTTO	1	VALUTAZIONE AL			12/10/2022	€	130.000,00
Titolarità		Diritto di possesso		Quota	Ubicazione		
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA		Proprietà		1/1	Reggio nell'Emilia via Meuccio Ruini, 46		
Composizione	Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Categoria	S. Comm.	Valutazione
ALLOGGIO	94	296	4	1	A/2	77,96	€ 120.000,00
CANTINA				T			
POSTO AUTO SCOPERTO	94	296	75	T	C/6	3,24	€ 5.000,00
POSTO AUTO SCOPERTO	94	296	77	T	C/6	3,24	€ 5.000,00
Stato Occupazionale		Stato Manutentivo		Conformità Catastale		Conformità Urbanistica	
Libero		Nuovo		Conforme		Conforme	

LOTTO	2	VALUTAZIONE AL			12/10/2022	€	125.000,00
Titolarità		Diritto di possesso		Quota	Ubicazione		
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA		Proprietà		1/1	Reggio nell'Emilia via Meuccio Ruini, 46		
Composizione	Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Categoria	S. Comm.	Valutazione
ALLOGGIO	94	296	14	2	A/2	77,54	€ 120.000,00
CANTINA				T			
POSTO AUTO SCOPERTO	94	296	86	T	C/6	3,17	€ 5.000,00
Stato Occupazionale		Stato Manutentivo		Conformità Catastale		Conformità Urbanistica	
Libero		Nuovo		Conforme		Conforme	

LOTTO	3	VALUTAZIONE AL			12/10/2022	€	125.000,00
Titolarità		Diritto di possesso		Quota	Ubicazione		
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA		Proprietà		1/1	Reggio nell'Emilia via Meuccio Ruini, 42/46		
Composizione	Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Categoria	S. Comm.	Valutazione
ALLOGGIO	94	296	47	5	A/2	77,65	€ 120.000,00
CANTINA				T			
POSTO AUTO SCOPERTO	94	296	82	T	C/6	3,39	€ 5.000,00
Stato Occupazionale		Stato Manutentivo		Conformità Catastale		Conformità Urbanistica	
Libero		Nuovo		Conforme		Conforme	

LOTTO	4	VALUTAZIONE AL			12/10/2022	€	124.000,00	
Titolarità		Diritto di possesso		Quota	Ubicazione			
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA		Proprietà		1/1	Reggio nell'Emilia via Meuccio Ruini, 42/46			
Composizione		Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Categoria	S. Comm.	Valutazione
ALLOGGIO		94	296	49	5	A/2	77,12	€ 119.000,00
CANTINA					T			
POSTO AUTO SCOPERTO		94	296	80	T	C/6	3,20	€ 5.000,00
Stato Occupazionale		Stato Manutentivo		Conformità Catastale			Conformità Urbanistica	
Libero		Nuovo		Conforme			Conforme	

LOTTO	5	VALUTAZIONE AL			12/10/2022	€	123.000,00	
Titolarità		Diritto di possesso		Quota	Ubicazione			
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA		Proprietà		1/1	Reggio nell'Emilia via Meuccio Ruini, 42/46			
Composizione		Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Categoria	S. Comm.	Valutazione
ALLOGGIO		94	296	50	5	A/2	76,17	€ 118.000,00
CANTINA					T			
POSTO AUTO SCOPERTO		94	296	79	T	C/6	3,20	€ 5.000,00
Stato Occupazionale		Stato Manutentivo		Conformità Catastale			Conformità Urbanistica	
Libero		Nuovo		Conforme			Conforme	



PREMESSA

Facendo seguito all'incarico affidatomi dal Dott. Corrado Baldini 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, il sottoscritto, 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, in qualità di esperto indipendente, ha proceduto alla redazione della presente perizia volta alla **determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna** delle porzioni immobiliari di seguito identificate:

"REGGIO NELL'EMILIA - Porzioni immobiliari residenziali ubicate ai civici 42, 44 e 46 di via Meuccio Ruini"

DICHIARAZIONE DI INDIPENDENZA

Con riferimento all'operazione consistente nella determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna del cespite immobiliare di seguito indicato:

"REGGIO NELL'EMILIA - Porzioni immobiliari residenziali ubicate ai civici 42, 44 e 46 di via Meuccio Ruini"

il sottoscritto Geometra Rizzi Alessandro, incaricato di rendere la propria imparziale perizia ai fini della valutazione suddetta, attesta:

- la propria obbiettività e indipendenza rispetto agli eventuali soggetti interessati alla valutazione del compendio in oggetto;
- di non utilizzare né fare affidamento su conclusioni non fondate, basate su qualunque tipo di pregiudizio, né presentare conclusioni atte ad alterare il valore della stessa;
- di non essere condizionato o influenzato e di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere alcun interesse nel compendio;
- di non essere persona collegata alla Committenza;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva;
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione.

MANDATO

Il mandato affidato al sottoscritto consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna attribuibile alle porzioni immobiliari nello stato di fatto e di diritto riscontrato alla data del sopralluogo e alla data della presente.

ASSUNZIONI

- che a seguito del sopralluogo effettuato, ha potuto verificare il contesto, lo stato dei luoghi nel quale risultano inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente e le tipologie edilizie prevalenti in zona;
- 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 e della zona interessata;
- 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 dagli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio relativi ai cespiti in oggetto;
- che sono stati reperiti i necessari documenti urbanistici dai preposti Uffici del Comune di Reggio Emilia relativi ai cespiti in oggetto;
- che sono stati verificati graficamente i dati progettuali forniti dalla Committenza relativi al compendio in oggetto;
- che sono state eseguite le operazioni di estimo ritenute più opportune ed utili, (MCA Market Comparison Approach, capitalizzazione dei redditi, punti di merito) ai fini della valutazione richiesta;

CRITERIO VALUTAZIONE:	VALORE DI MERCATO
Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato: "importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione; "...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile; "...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra; "...dopo un'adeguata promozione commerciale..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione; "...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento. La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (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.	

PROCEDIMENTO:	STIMA A 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. L'MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.	



PRECISAZIONI DOCUMENTALI

I dati tecnici alla base della valutazione che, alla data della presente, verificati, congruenti e aggiornati, sinteticamente, in linea generale, contemplano e risultano forniti:

COMMITTENTE	Atti di provenienza Bandi	Contratti di locazioni Planimetrie	Convenzioni Progetti di sviluppo
COMPETENTI UFFICI	Documentazione Catastale Documentazione Urbanistica	IMU- Valori aree edificabili OMI- Valori medi di mercato	VAM- Valori agricoli medi Pubblicità immobiliare Comparabili
VALUTATORE	Informazioni di mercato Conformità	Criteri estimativi Immagini e informazioni reperite in sede di sopralluogo	Analisi del segmento immobiliare

PRECISAZIONI ALLA PERIZIA

In considerazione delle specifiche d'incarico previste il sottoscritto puntualizza inoltre quanto di seguito indicato:

FRAZIONABILITA'	I lotti, così come individuati ai fini della valutazione dal sottoscritto, altro non rappresentano che gli accoppiamenti (appartamento/posto auto) progettualmente previsti e risultano essere pertanto le minime unità ai fini della commercializzazione.
CRITICITA'	Alla data della presente non si evidenziano palesi criticità relative alle unità immobiliari oggetto della presente.
VALORE DI MERCATO	Il valore di mercato determinato mediante la metodologia estimativa del MCA Market Comparison Approach, rispecchia la definizione conformemente 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, come nel caso dei prezzi di compravendita del campione d'indagine di mercato. Tali condizioni, tuttavia, risultano non applicabili al 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 iter che presentano per entrambi i soggetti interessati, problematiche di modalità, tempistiche e reciproche garanzie; il sottoscritto pertanto valuta, il valore atteso dalla vendita forzata, quale riduzione della percentuale del 15% del valore di mercato determinato.
VALORE PRONTO REALIZZO	Il sottoscritto non ha valorizzato il "pronto realizzo" in quanto il valore di mercato indicato nella presente relazione, assoggetto a preventivo abbattimento nella percentuale del 15% rispetto ai prezzi comparabili, rappresenta già di per sé corretto valore dei lotti, che ha determinato un cospicuo numero di compravendite finalizzate dalla procedura di liquidazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Il compendio oggetto della presente risulta allibrato in comune di Reggio Emilia secondo i sottoriportati dati di classamento:

Catasto				FABBRICATI					
LOTTO	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
1	94	296	4	A/4	2	4 vani	m ²	78	€ 340,86
	94	296	75	C/6	1	13 m ²	m ²	13	€ 24,17
	94	296	77	C/6	1	13 m ²	m ²	13	€ 24,17
2	94	296	14	A/4	2	4 vani	m ²	79	€ 340,86
	94	296	86	C/6	1	13 m ²	m ²	13	€ 24,17
3	94	296	47	A/4	2	4 vani	m ²	78	€ 340,86
	94	296	82	C/6	1	13 m ²	m ²	13	€ 24,17
4	94	296	49	A/4	2	4 vani	m ²	78	€ 340,86
	94	296	80	C/6	1	13 m ²	m ²	13	€ 24,17
5	94	296	50	A/4	2	4 vani	m ²	78	€ 340,86
	94	296	79	C/6	1	13 m ²	m ²	13	€ 24,17
Titolarità			Codice Fiscale			Quota di possesso		Diritto di possesso	
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA			00301010351			1/1		Proprietà	
Provenienza									
Oggetto	Tipologia Atto		Repertorio		Raccolta		Rogante		Data
Area	Compravendita		44279		4435		Dr. Aricò		18/05/2005
Area	Compravendita		45910		4890		Dr. Aricò		25/01/2006

VERIFICHE CONDOTTE IN MERITO ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale Agenzia delle Entrate – Territorio di Reggio Emilia è emerso che i subalterni sopra riportati risultano originati dalla pratica di accatastamento al catasto dei **FABBRICATI** del comune di Reggio nell'Emilia di seguito indicata e corrispondente all'ultima variazione catastale disponibile:

Protocollo	Data	Subalterni	Tipo Documento
RE0104775	03/10/2013	4-14-47-49-50 75-77-79-80-82-86	Costituzione

Non si rilevano difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari in oggetto

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il sottoscritto ha effettuato visura presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale - Territorio di Reggio nell'Emilia ai fini della verifica della presenza di eventuali formalità che gravano sui beni oggetto della presente. Di seguito riporta quanto reperito da ispezione telematica condotta in data 26/09/2022.

Unità immobiliari	Trascrizioni e Iscrizioni
4, 14, 47, 49, 50, 75, 77, 79, 80, 82, 86	24/06/2014 - Registro Particolare 7069 Registro Generale 9934 Pubblico ufficiale COMUNE DI REGGIO EMILIA Repertorio 55768 del 15/05/2014 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
	24/06/2014 - Registro Particolare 7070 Registro Generale 9935 Pubblico ufficiale COMUNE DI REGGIO EMILIA Repertorio 55767 del 15/05/2014 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
	12/08/2014 - Registro Particolare 9698 Registro Generale 13595 Pubblico ufficiale COMUNE DI REGGIO EMILIA Repertorio 55774 del 16/07/2014 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
	26/08/2014 - Registro Particolare 10070 Registro Generale 14051 Pubblico ufficiale COMUNE DI REGGIO EMILIA Repertorio 55775 del 31/07/2014 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
	28/01/2015 - Registro Particolare 210 Registro Generale 1379 Pubblico ufficiale VARCHETTA GIOVANNI Repertorio 103643/31117 del 28/11/2014 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

BANDI E CONVENZIONI

Dall'analisi della documentazione tecnica fornita dalla Committenza e dall'analisi delle formalità pregiudizievoli sopracitate, 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 sottoriportate 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.

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

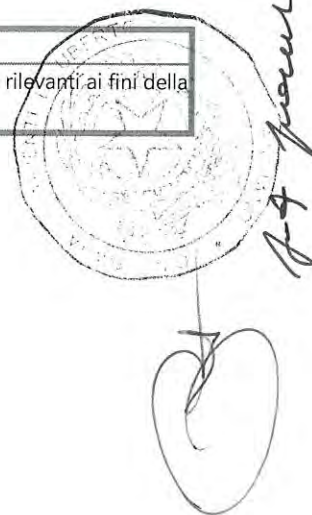
Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e dalle risultanze delle indagini effettuate presso gli archivi del Comune di Reggio nell'Emilia è emerso che le unità immobiliari oggetto della presente sono state oggetto di una serie di provvedimenti edilizi rilasciati dal comune di Reggio Emilia, legati all'edificazione originaria del compendio e alle successive modifiche. Il sottoscritto riporta di seguito l'elenco cronologico di tutti i suddetti provvedimenti:

Protocollo Generale		Data	Descrizione Opera
Anno	Numero		
2009	16109	09/04/2010	Permesso di Costruire
2013	12212	09/04/2013	75
2014	10409	10/04/2014	Certificato di Abitabilità

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

VERIFICHE CONDOTTE IN MERITO ALLA SITUAZIONE URBANISTICA

Dallo stato di fatto delle unità immobiliari e dalle pratiche autorizzative sopracitate non sono emerse difformità rilevanti ai fini della conformità.



COMPENDIO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione estimativa si collocano all'interno di un edificio residenziale denominato "Residenza Ludovico".

Localizzazione

Regione	Emilia-Romagna	
Provincia	Reggio nell'Emilia	
Comune	Reggio nell'Emilia	
Posizione	Nord	
Quartiere	Mancasale	
Indirizzo	via Meuccio Ruini	
Civico	42, 44, 46	

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 Velocità 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".

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

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:

- Le superfici principali 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, 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, 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).
- Le superfici scoperte di un immobile, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso esclusivo e con compiti di ornamento alle superfici principali.
- Le superfici scoperte indipendenti, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ai fini edificatori, con attribuiti o attribuibili indici o volumi e relative destinazioni urbanistiche.

Misurazione delle Superfici

La misurazione delle superfici immobiliari è volta primariamente alla misura della consistenza dell'immobile, articolata nei vari tipi di superfici principali e secondarie, annesse e collegate, coperte e scoperte, interne ed esterne e, i parametri planovolumetrici, le destinazioni dei locali e le destinazioni urbanistiche, determinano quale criterio univoco di misurazione della consistenza utilizzare, procedendo, eventualmente, a ragguagli mediante l'apposizione di opportuni indici detti anche rapporti mercantili riferiti alle destinazioni urbanistiche, esemplificati nella tabella di seguito riportata:

ACRONIMO	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE	CRITERIO DI MISURAZIONE	RAPPORTO MERCANTILE (rM)
PRI	Principale	Locali principali	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	100%
BAL	Balcone	Balconi e Lastrici solari	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	25%
TER	Terrazzo	Terrazzi e Loggie	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	35%
POR	Portico	Portici e Patii	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	35%
GIA	Giardino	Giardini e Aree di pertinenza	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	5%
SOF	Soffitta	Soffitte e Locali accessori*	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	20%
CAN	Cantina	Cantine e Locali accessori*	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	20%
LOC	Locale accessorio	Locali accessori**	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	35%
GAR	Garage	Box auto	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	40%
MAG	Magazzino	Magazzino\Deposito	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	40%
PAS	Posto auto scoperto	Posto auto scoperto	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	25%
PAC	Posto auto coperto	Posto auto coperto	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	35%
EDI	Edificabile	Residenziale	Superficie Catastale	100%
AGR	Non Edificabile	Agricolo	Superficie Catastale	100%

Note

* non collegati ai vani principali

** collegati ai vani principali

Nel caso in esame si tratta di un compendio immobiliare residenziale, costituito da unità immobiliari complesse con presenza di vani principali, accessori diretti e/o indiretti e pertinenze. Le superficie, misurate sulle planimetrie catastali recuperate dall'archivio dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, saranno ragguagliate secondo i sopra indicati coefficiente al fine di determinare la consistenza commerciale dei singoli lotti in valutazione.

COMPARABILI

Gli immobili scelti per la formazione del campione d'indagine per la comparazione estimativa delle unità immobiliari oggetto della presente relazione estimativa sono:

A

Tipo di dato	Compravendita		Fonte	Pubblicità Immobiliare	
Tipologia	Alloggio, cantina e garage		Destinazione	Residenziale	
Localizzazione	via Meuccio Ruini		Civico	46	
Zona OMI	Semicentrale/Zona Residenziale a nord della via Emilia-Meridiana-Annonaria-San Prospero-Tribunale				
Descrizione	Piano 3: Appartamento angolo Sud - Est, comprendente pranzo - soggiorno con zona cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno e un balcone; Piano T: Cantina e autorimessa, adiacenti tra loro, entrambe destinate a costituire pertinenza dell'appartamento.				
Data	23/05/2022	Dati Catastali	Foglio 94	Mapp. 296	Sub. 43-60
Repertorio	1197	Prezzo		€ 150.000,00	
Raccolta	1063	Sup. Commerciale		m ² 88,41	
Rogante	Dr. Casella Mirko	Prezzo Unitario		al m ² € 1.696,64	

B

Tipo di dato	Compravendita		Fonte		Pubblicità Immobiliare	
Tipologia	Alloggio, cantina e garage		Destinazione		Residenziale	
Localizzazione	via Meuccio Ruini			Civico	46	
Zona OMI	Semicentrale/Zona Residenziale a nord della via Emilia-Meridiana-Annonaria-San Prospero-Tribunale					
Descrizione	Piano 3: Appartamento comprendente pranzo - soggiorno con zona cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno e un balcone; Piano T: Cantina e autorimessa.					
Data	26/05/2020	Dati Catastali	Foglio 94		Mapp. 296	Sub. 23-64
Repertorio	30252	Prezzo			€ 156.000,00	
Raccolta	8907	Sup. Commerciale			m ²	90,37
Rogante	Dr. Carbonara Cleto	Prezzo Unitario			al m ²	€ 1.726,24

VALUTAZIONE ESTIMATIVA				LOTTO		1	
Identificazione							
N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto		Stato	
1	296	4	T-1	Alloggio e cantina		Libero	
2	296	75	T	Posto auto scoperto		Libero	
3	296	77	T	Posto auto scoperto		Libero	
Subalterno		4	Descrizione Consistenza		Confini		
Piano primo: appartamento, accessibile da vano scala comune con ascensore, catastalmente identificato con il sub. 4, presenta zona pranzo/soggiorno con balcone e angolo cottura, zona notte accessibile da disimpegno, con due camere da letto e un servizio igienico;				N	Alloggio sub. 5		
				E	Prospetto esterno		
				S	Prospetto esterno		
				O	Alloggio sub. 3, vano scala sub.99		
Subalterno		4	Descrizione Consistenza		Confini		
Piano terra: cantina, accessibile dalle parti comuni del complesso in particolare vano scala comune subalterno 99, corridoio comune subalterno 103, sviluppa una superficie di circa 5 mq;				N	Cantina sub. 14		
				E	Cantina subb. 17, 18		
				S	Cantina sub. 41		
				O	Corridoio comune cantine sub. 103		
Subalterno		75	Descrizione Consistenza		Confini		
Piano terra: posto auto scoperto in area cortiliva condominiale, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico area cortiliva condominiale subalterno 97, catastalmente identificato al subalterno n. 75 sviluppa una superficie di circa 13 mq.				N	Area cortiliva comune sub. 97		
				E	Posto auto scoperto sub. 76		
				S	Altra proprietà mappale 3		
				O	Posto auto scoperto sub. 74		
Subalterno		77	Descrizione Consistenza		Confini		
Piano terra: posto auto scoperto in area cortiliva condominiale, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico area cortiliva condominiale subalterno 97, catastalmente identificato al subalterno n. 77 sviluppa una superficie di circa 13 mq.				N	Area cortiliva comune sub. 97		
				E	Posto auto scoperto sub. 78		
				S	Altra proprietà mappale 3		
				O	Area cortiliva comune sub. 97		
Consistenza							
Acronimo	Piano	Destinazione	Sup. Misurata		rM	Sup. Raggiagliata	
PRI	1	Principale	m ²	75,33	100%	m ²	75,33
BAL	1	Balcone	m ²	6,60	25%	m ²	1,65
CAN	T	Cantina	m ²	4,92	20%	m ²	0,98
PAS	T	Posto auto scoperto	m ²	25,92	25%	m ²	6,48
Totale Superficie			m ²	112,77		m ²	84,44



POSTO AUTO



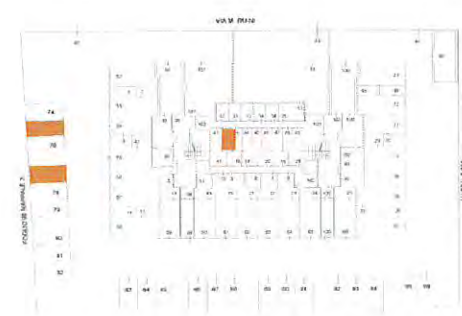
POSTO AUTO



CANTINA
H = 280



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



N



MARKET COMPARISON APPROACH		LOTTO	1
Si riportano a seguire le caratteristiche considerate ai fini della comparazione:			
DAT	Data: 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; Il prezzo marginale della caratteristica "DATA" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del segmento di mercato immobiliare in oggetto, nel caso specifico posto in aumento del 4,0%, come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: prezzoDAT=Prezzo compravendita*(rDAT/12).		
PRI	Superficie principale: la superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m².		
BAL	Superficie balconi: 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.		
CAN	Superficie cantine: 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.		
GAR	Superficie garage autorimessa: la superficie garage autorimessa 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.		
PAS	Superficie posto auto scoperto: 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.		
Il sottoscritto non ha proceduto alla valorizzazione di altre caratteristiche in quanto ritenute ininfluenti in considerazione delle condizioni del campione estimativo utilizzato.			
Caratteristiche		COMPRAVENDITA A	COMPRAVENDITA B
Fonte		Servizio di Pubblicità Immobiliare	
Subalterno		43-60	23-64
Data		23/05/2022	26/05/2020
Prezzo		€ 150.000,00	€ 156.000,00
Superficie Commerciale		88,41	90,37
Prezzo Unitario		€ 1.696,64	€ 1.726,24
PRI	Sup. Principale	77,51	79,10
BAL	Sup. Balcone	7,60	8,00
CAN	Sup. Cantina	4,50	4,60
GAR	Sup. Autorimessa	16,20	16,70
PAS	Sup. Posto Auto Scoperto	0,00	0,00
Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie Principale Lorda 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 avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è: p1 = PRZ*Sigma/SUP		Tabella Prezzi Marginali	
		Caratteristica	rM
		Data	-4,00%
		Sup. Principale	100%
		Sup. Balcone	25%
		Sup. Cantina	20%
		Sup. Autorimessa	50%
		Sup. Posto Auto Scoperto	25%

MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO
1
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...).

Caratteristiche		COMPRAVENDITA A	COMPRAVENDITA B
Prezzo		€ 150.000,00	€ 156.000,00
DAT	Data	€ 2.000,00	€ 14.000,00
		0 - 4	0 - 28
PRI	Sup. Principale	-€ 3.698,68	-€ 6.396,34
		75,33 - 77,51	75,33 - 79,10
BAL	Sup. Balcone	-€ 424,16	-€ 593,82
		6,60 - 7,60	6,60 - 8,00
CAN	Sup. Cantina	€ 142,52	€ 108,59
		4,92 - 4,50	4,92 - 4,60
GAR	Sup. Autorimessa	-€ 13.742,79	-€ 14.166,95
		0,00 - 16,20	0,00 - 16,70
PAS	Sup. Posto Auto Scoperto	€ 10.994,23	€ 10.994,23
		25,92 - 0,00	25,92 - 0,00
Prezzo Corretto		€ 145.271,12	€ 159.945,71



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:

$$\begin{array}{lcl} \text{Divergenza percentuale assoluta} & d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} & \text{ovvero} \\ P_{\max} & € 159.945,71 & P_{\min} \quad € 145.271,12 \quad = \quad 9,17\% < \quad 10,00\% \end{array}$$

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. Nel caso in oggetto, relativamente agli immobili presi a comparazione occorre evidenziare che:

- 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 Comparison Approach, pari ad una riduzione

stimata nella percentuale del 15%. In conclusione, 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, della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, determina il più probabile valore di mercato in:

COMPRAVENDITA A		COMPRAVENDITA B		Media		Deprezzamento		Valore LOTTO	1
€ 145.271,12	+	€ 159.945,71	/	2	*	15%	=	€ 130.000,00	

VALUTAZIONE ESTIMATIVA					LOTTO		2	
Identificazione								
N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto			Stato	
1	296	14	2	Alloggio e cantina			Libero	
2	296	86	T	Posto auto scoperto			Libero	
Subalterno		14	Descrizione Consistenza			Confini		
Piano secondo: appartamento, accessibile da vano scala comune con ascensore, catastalmente identificato con il sub. 14, presenta zona pranzo/soggiorno con balcone e angolo cottura, zona notte accessibile da disimpegno, con due camere da letto e un servizio igienico;						N	Alloggio sub. 15	
						E	Prospetto esterno	
						S	Prospetto esterno	
						O	Alloggio sub. 13, vano scala sub.99	
Subalterno		14	Descrizione Consistenza			Confini		
Piano terra: cantina, accessibile dalle parti comuni del complesso in particolare vano scala comune subalterno 99, corridoio comune subalterno 103, sviluppa una superficie di circa 5 mq;						N	Cantina sub. 44	
						E	Cantina sub. 18	
						S	Cantina sub. 14	
						O	Corridoio comune cantine sub. 103	
Subalterno		86	Descrizione Consistenza			Confini		
Piano terra: posto auto scoperto in area cortiliva condominiale, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico area cortiliva condominiale subalterno 97, catastalmente identificato al subalterno n. 86 sviluppa una superficie di circa 13 mq.						N	Posto auto scoperto sub. 87	
						E	Area cortiliva comune sub. 97	
						S	Area cortiliva comune sub. 97	
						O	Area cortiliva comune sub. 97	
Consistenza								
Acronimo	Piano	Destinazione	Sup. Misurata		rM	Sup. Raggiagliata		
PRI	2	Principale	m ²	74,90	100%	m ²	74,90	
BAL	2	Balcone	m ²	6,64	25%	m ²	1,66	
CAN	T	Cantina	m ²	4,92	20%	m ²	0,98	
PAS	T	Posto auto scoperto	m ²	12,67	25%	m ²	3,17	
Totale Superficie			m ²	99,13		m ²	80,71	

POSTO AUTO

CANTINA
H = 260

PIANO TERRA

PIANO SECONDO

MARKET COMPARISON APPROACH	LOTTO	2
-----------------------------------	--------------	----------

Si riportano a seguire le caratteristiche considerate ai fini della comparazione:

	Data: 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;
DAT	Il prezzo marginale della caratteristica "DATA" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del segmento di mercato immobiliare in oggetto, nel caso specifico posto in aumento del 4,0%, come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: $\text{prezzoDAT} = \text{Prezzo compravendita} \cdot (r_{\text{DAT}}/12)$.
PRI	Superficie principale: la superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m ² .
BAL	Superficie balconi: 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: m ² .
CAN	Superficie cantine: 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: m ² .
GAR	Superficie garage autorimessa: la superficie garage autorimessa 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: m ² .
PAS	Superficie posto auto scoperto: 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: m ² .

Il sottoscritto non ha proceduto alla valorizzazione di altre caratteristiche in quanto ritenute ininfluenti in considerazione delle condizioni del campione estimativo utilizzato.

Caratteristiche	COMPRAVENDITA A	COMPRAVENDITA B	SUBJECT
Fonte	Servizio di Pubblicità Immobiliare		-
Subalterno	43-60	23-64	14-86
Data	23/05/2022	26/05/2020	12/10/2022
Prezzo	€ 150.000,00	€ 156.000,00	DA RICERCARE
Superficie Commerciale	88,41	90,37	80,71
Prezzo Unitario	€ 1.696,64	€ 1.726,24	DA RICERCARE
PRI	Sup. Principale	77,51	79,10
BAL	Sup. Balcone	7,60	8,00
CAN	Sup. Cantina	4,50	4,60
GAR	Sup. Autorimessa	16,20	16,70
PAS	Sup. Posto Auto Scoperto	0,00	0,00
			12,67

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie Principale Lorda 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 avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è: $p1 = \text{PRZ} \cdot \text{Sigma} / \text{SUP}$

Tabella Prezzi Marginali

Caratteristica	rM	Prezzi Marginali
Data	-4,00%	-€ 500,00
Sup. Principale	100%	€ 1.696,64
Sup. Balcone	25%	€ 424,16
Sup. Cantina	20%	€ 339,33
Sup. Autorimessa	50%	€ 848,32
Sup. Posto Auto Scoperto	25%	€ 424,16



MARKET COMPARISON APPROACH				LOTTO		2	
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...).							
Caratteristiche		COMPRAVENDITA A		COMPRAVENDITA B			
Prezzo		€ 150.000,00		€ 156.000,00			
DAT	Data	€ 2.000,00		€ 14.000,00			
		0 - 4		0 - 28			
PRI	Sup. Principale	-€ 4.428,23		-€ 7.125,89			
		74,90 - 77,51		74,90 - 79,10			
BAL	Sup. Balcone	-€ 407,19		-€ 576,86			
		6,64 - 7,60		6,64 - 8,00			
CAN	Sup. Cantina	€ 142,52		€ 108,59			
		4,92 - 4,50		4,92 - 4,60			
GAR	Sup. Autorimessa	-€ 13.742,79		-€ 14.166,95			
		0,00 - 16,20		0,00 - 16,70			
PAS	Sup. Posto Auto Scoperto	€ 5.374,11		€ 5.374,11			
		12,67 - 0,00		12,67 - 0,00			
Prezzo Corretto		€ 138.938,41		€ 153.613,00			
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:							
Divergenza percentuale assoluta		d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin		ovvero			
Pmax	€ 153.613,00	Pmin	€ 138.938,41	=	9,55%	<	10,00%
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. Nel caso in oggetto, relativamente agli immobili presi a comparazione occorre evidenziare che:							
- 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 Comparison Approach, pari ad una riduzione							
stimata nella percentuale del 15%. In conclusione, 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, della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, determina il più probabile valore di mercato in:							
COMPRAVENDITA A		COMPRAVENDITA B		Media	Deprezzamento	Valore LOTTO	2
€ 138.938,41		+	€ 153.613,00	/	2	*	15%
						=	€ 125.000,00

VALUTAZIONE ESTIMATIVA				LOTTO	3		
Identificazione							
N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto	Stato		
1	296	47	5	Alloggio e cantina	Libero		
2	296	82	T	Posto auto scoperto	Libero		
Subalterno		47	Descrizione Consistenza		Confini		
Piano quinto: appartamento, accessibile da vano scala comune con ascensore, catastalmente identificato con il sub. 47, presenta zona pranzo/soggiorno con balcone e angolo cottura, zona notte accessibile da disimpegno, con due camere da letto e un servizio igienico;			N	Alloggio sub. 5			
			E	Prospetto esterno			
			S	Prospetto esterno			
			O	Alloggio sub. 3, vano scala sub.99			
Subalterno		47	Descrizione Consistenza		Confini		
Piano terra: cantina, accessibile dalle parti comuni del complesso in particolare vano scala comune subalterno 100, corridoio comune subalterno 103, sviluppa una superficie di circa 5 mq;			N	Cantina sub. 48			
			E	Cantina sub. 16			
			S	Cantina sub. 46			
			O	Corridoio comune cantine sub. 103			
Subalterno		82	Descrizione Consistenza		Confini		
Piano terra: posto auto scoperto in area cortiliva condominiale, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico area cortiliva condominiale subalterno 97, catastalmente identificato al subalterno n. 82 sviluppa una superficie di circa 13 mq.			N	Area cortiliva comune sub. 97			
			E	Area cortiliva comune sub. 97			
			S	Altra proprietà mappale 3			
			O	Posto auto scoperto sub. 81			
Consistenza							
Acronimo	Piano	Destinazione	Sup. Misurata		rM	Sup. Raggiagliata	
PRI	5	Principale	m ²	75,24	100%	m ²	75,24
BAL	5	Balcone	m ²	5,69	25%	m ²	1,42
CAN	T	Cantina	m ²	4,92	20%	m ²	0,98
PAS	T	Posto auto scoperto	m ²	13,57	25%	m ²	3,39
Totale Superficie			m ²	99,42		m ²	81,04

POSTO AUTO

CANTINA
H=280

VIA M. RUDE

MAPPALE 53

PIANO TERRA

MAPPALE 220

PIANO QUINTO

MARKET COMPARISON APPROACH		LOTTO		3	
Si riportano a seguire le caratteristiche considerate ai fini della comparazione:					
DAT		Data: 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; Il prezzo marginale della caratteristica "DATA" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del segmento di mercato immobiliare in oggetto, nel caso specifico posto in aumento del 4,0%, come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: prezzoDAT=Prezzo compravendita*(rDAT/12).			
PRI		Superficie principale: la superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m².			
BAL		Superficie balconi: 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.			
CAN		Superficie cantine: 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.			
GAR		Superficie garage autorimessa: la superficie garage autorimessa 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.			
PAS		Superficie posto auto scoperto: 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.			
Il sottoscritto non ha proceduto alla valorizzazione di altre caratteristiche in quanto ritenute ininfluenti in considerazione delle condizioni del campione estimativo utilizzato.					
Caratteristiche		COMPRAVENDITA A		COMPRAVENDITA B	
SUBJECT					
Fonte		Servizio di Pubblicità Immobiliare		-	
Subalterno		43-60		23-64	
Data		23/05/2022		26/05/2020	
Prezzo		€ 150.000,00		€ 156.000,00	
Superficie Commerciale		88,41		90,37	
Prezzo Unitario		€ 1.696,64		€ 1.726,24	
PRI		Sup. Principale		77,51	
BAL		Sup. Balcone		7,60	
CAN		Sup. Cantina		4,50	
GAR		Sup. Autorimessa		16,20	
PAS		Sup. Posto Auto Scoperto		0,00	

MARKET COMPARISON APPROACH				LOTTO		3	
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...).							
Caratteristiche		COMPRAVENDITA A		COMPRAVENDITA B			
Prezzo		€ 150.000,00		€ 156.000,00			
DAT	Data	€ 2.000,00		€ 14.000,00			
		0 - 4		0 - 28			
PRI	Sup. Principale	-€ 3.851,37		-€ 6.549,03			
		75,24 - 77,51		75,24 - 79,10			
BAL	Sup. Balcone	-€ 810,15		-€ 979,81			
		5,69 - 7,60		5,69 - 8,00			
CAN	Sup. Cantina	€ 142,52		€ 108,59			
		4,92 - 4,50		4,92 - 4,60			
GAR	Sup. Autorimessa	-€ 13.742,79		-€ 14.166,95			
		0,00 - 16,20		0,00 - 16,70			
PAS	Sup. Posto Auto Scoperto	€ 5.755,85		€ 5.755,85			
		13,57 - 0,00		13,57 - 0,00			
Prezzo Corretto		€ 139.494,06		€ 154.168,65			
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:							
Divergenza percentuale assoluta		d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin		ovvero			
Pmax	€ 154.168,65	Pmin	€ 139.494,06	=	9,52%	<	10,00%
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. Nel caso in oggetto, relativamente agli immobili presi a comparazione occorre evidenziare che:							
- 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 Comparison Approach, pari ad una riduzione							
stimata nella percentuale del 15%. In conclusione, 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, della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, determina il più probabile valore di mercato in:							
COMPRAVENDITA A		COMPRAVENDITA B		Media		Deprezzamento	
€ 139.494,06		€ 154.168,65		/ 2		* 15%	
		+				=	
						Valore LOTTO 3	
						€ 125.000,00	

VALUTAZIONE ESTIMATIVA					LOTTO		4	
Identificazione								
N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto			Stato	
1	296	49	5	Alloggio e cantina			Libero	
2	296	80	T	Posto auto scoperto			Libero	
Subalterno		49	Descrizione Consistenza			Confini		
Piano quinto: appartamento, accessibile da vano scala comune con ascensore, catastalmente identificato con il sub. 49, presenta zona pranzo/soggiorno con balcone e angolo cottura, zona notte accessibile da disimpegno, con due camere da letto e un servizio igienico;						N	Prospetto esterno	
						E	Alloggio sub. 48, vano scala sub.100	
						S	Alloggio sub. 50	
						O	Prospetto esterno	
Subalterno		49	Descrizione Consistenza			Confini		
Piano terra: cantina, accessibile dalle parti comuni del complesso in particolare vano scala comune subalterno 100, corridoio comune subalterno 103, sviluppa una superficie di circa 5 mq;						N	Vano scala sub.100	
						E	Cantina sub. 28	
						S	Cantina sub. 48	
						O	Corridoio comune cantine sub. 103	
Subalterno		80	Descrizione Consistenza			Confini		
Piano terra: posto auto scoperto in area cortiliva condominiale, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico area cortiliva condominiale subalterno 97, catastalmente identificato al subalterno n. 80 sviluppa una superficie di circa 13 mq.						N	Area cortiliva comune sub. 97	
						E	Posto auto scoperto sub. 81	
						S	Altra proprietà mappale 3	
						O	Area cortiliva comune sub. 97	
Consistenza								
Acronimo	Piano	Destinazione	Sup. Misurata		rM	Sup. Raggiagliata		
PRI	5	Principale	m ²	74,70	100%	m ²	74,70	
BAL	5	Balcone	m ²	5,65	25%	m ²	1,41	
CAN	T	Cantina	m ²	5,06	20%	m ²	1,01	
PAS	T	Posto auto scoperto	m ²	12,78	25%	m ²	3,20	
Totale Superficie			m ²	98,19		m ²	80,32	

SGT ASSOCIATI 23

MARKET COMPARISON APPROACH				LOTTO		4	
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...).							
Caratteristiche		COMPRAVENDITA A		COMPRAVENDITA B			
Prezzo		€ 150.000,00		€ 156.000,00			
DAT	Data	€ 2.000,00		€ 14.000,00			
		0 - 4		0 - 28			
PRI	Sup. Principale	-€ 4.767,56		-€ 7.465,22			
		74,70 - 77,51		74,70 - 79,10			
BAL	Sup. Balcone	-€ 827,11		-€ 996,78			
		5,65 - 7,60		5,65 - 8,00			
CAN	Sup. Cantina	€ 190,02		€ 156,09			
		5,06 - 4,50		5,06 - 4,60			
GAR	Sup. Autorimessa	-€ 13.742,79		-€ 14.166,95			
		0,00 - 16,20		0,00 - 16,70			
PAS	Sup. Posto Auto Scoperto	€ 5.420,77		€ 5.420,77			
		12,78 - 0,00		12,78 - 0,00			
Prezzo Corretto		€ 138.273,33		€ 152.947,91			
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:							
Divergenza percentuale assoluta		d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin		ovvero			
Pmax	€ 152.947,91	Pmin	€ 138.273,33	=	9,59%	<	10,00%
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. Nel caso in oggetto, relativamente agli immobili presi a comparazione occorre evidenziare che:							
- 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 Comparison Approach, pari ad una riduzione							
stimata nella percentuale del 15%. In conclusione, 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, della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, determina il più probabile valore di mercato in:							
COMPRAVENDITA A		COMPRAVENDITA B		Media	Deprezzamento	Valore LOTTO	4
€ 138.273,33		+	€ 152.947,91	/ 2	* 15%	=	€ 124.000,00

VALUTAZIONE ESTIMATIVA				LOTTO		5	
Identificazione							
N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto	Stato		
1	296	50	5	Alloggio e cantina	Libero		
2	296	79	T	Posto auto scoperto	Libero		
Subalterno		50	Descrizione Consistenza		Confini		
Piano quinto: appartamento, accessibile da vano scala comune con ascensore, catastalmente identificato con il sub. 50, presenta zona pranzo/soggiorno con balcone e angolo cottura, zona notte accessibile da disimpegno, con due camere da letto di cui una con guardaroba e un servizio igienico;					N	Alloggio sub. 49	
					E	Vano scala sub.100	
					S	Alloggio sub. 41	
					O	Prospetto esterno	
Subalterno		50	Descrizione Consistenza		Confini		
Piano terra: cantina, accessibile dalle parti comuni del complesso in particolare vano scala comune subalterno 100, corridoio comune subalterno 100, sviluppa una superficie di circa 6 mq;					N	Autorimessa sub. 70	
					E	Cantina sub. 40	
					S	Corridoio comune cantine sub. 100	
					O	Locale comune sub. 100	
Subalterno		79	Descrizione Consistenza		Confini		
Piano terra: posto auto scoperto in area cortiliva condominiale, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico area cortiliva condominiale subalterno 97, catastalmente identificato al subalterno n. 79 sviluppa una superficie di circa 13 mq.					N	Area cortiliva comune sub. 97	
					E	Area cortiliva comune sub. 97	
					S	Altra proprietà mappale 3	
					O	Posto auto scoperto sub. 78	
Consistenza							
Acronimo	Piano	Destinazione	Sup. Misurata	rM	Sup. Raguagliata		
PRI	5	Principale	m ² 73,65	100%	m ²	73,65	
BAL	5	Balcone	m ² 5,58	25%	m ²	1,40	
CAN	T	Cantina	m ² 5,63	20%	m ²	1,13	
PAS	T	Posto auto scoperto	m ² 12,78	25%	m ²	3,20	
Totale Superficie			m ² 97,64		m ²	79,37	
PIANO TERRA				PIANO QUINTO			

MARKET COMPARISON APPROACH		LOTTO	5	
Si riportano a seguire le caratteristiche considerate ai fini della comparazione:				
	Data: 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;			
DAT	Il prezzo marginale della caratteristica "DATA" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del segmento di mercato immobiliare in oggetto, nel caso specifico posto in aumento del 4,0%, come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: prezzoDAT=Prezzo compravendita*(rDAT/12).			
PRI	Superficie principale: la superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m².			
BAL	Superficie balconi: 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.			
CAN	Superficie cantine: 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.			
GAR	Superficie garage autorimessa: la superficie garage autorimessa 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.			
PAS	Superficie posto auto scoperto: 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.			
Il sottoscritto non ha proceduto alla valorizzazione di altre caratteristiche in quanto ritenute ininfluenti in considerazione delle condizioni del campione estimativo utilizzato.				
Caratteristiche		COMPRAVENDITA A	COMPRAVENDITA B	SUBJECT
Fonte		Servizio di Pubblicità Immobiliare		-
Subalterno		43-60	23-64	
Data		23/05/2022	26/05/2020	12/10/2022
Prezzo		€ 150.000,00	€ 156.000,00	DA RICERCARE
Superficie Commerciale		88,41	90,37	79,37
Prezzo Unitario		€ 1.696,64	€ 1.726,24	DA RICERCARE
PRI	Sup. Principale	77,51	79,10	73,65
BAL	Sup. Balcone	7,60	8,00	5,58
CAN	Sup. Cantina	4,50	4,60	5,63
GAR	Sup. Autorimessa	16,20	16,70	0,00
PAS	Sup. Posto Auto Scoperto	0,00	0,00	12,78
Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie Principale Lorda 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 avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è: p1 = PRZ*Sigma/SUP		Tabella Prezzi Marginali		
		Caratteristica	rM	Prezzi Marginali
		Data	-4,00%	-€ 500,00
		Sup. Principale	100%	€ 1.696,64
		Sup. Balcone	25%	€ 424,16
		Sup. Cantina	20%	€ 339,33
		Sup. Autorimessa	50%	€ 848,32
		Sup. Posto Auto Scoperto	25%	€ 424,16

MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO
5
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...).

Caratteristiche		COMPRAVENDITA A	COMPRAVENDITA B
Prezzo		€ 150.000,00	€ 156.000,00
DAT	Data	€ 2.000,00	€ 14.000,00
		0 - 4	0 - 28
PRI	Sup. Principale	-€ 6.549,03	-€ 9.246,69
		73,65 - 77,51	73,65 - 79,10
BAL	Sup. Balcone	-€ 856,80	-€ 1.026,47
		5,58 - 7,60	5,58 - 8,00
CAN	Sup. Cantina	€ 383,44	€ 349,51
		5,63 - 4,50	5,63 - 4,60
GAR	Sup. Autorimessa	-€ 13.742,79	-€ 14.166,95
		0,00 - 16,20	0,00 - 16,70
PAS	Sup. Posto Auto Scoperto	€ 5.420,77	€ 5.420,77
		12,78 - 0,00	12,78 - 0,00
Prezzo Corretto		€ 136.655,58	€ 151.330,17



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:

$$\begin{array}{lcl} \text{Divergenza percentuale assoluta} & d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} & \text{ovvero} \\ P_{\max} & € 151.330,17 & P_{\min} \quad € 136.655,58 \quad = \quad 9,70\% < 10,00\% \end{array}$$

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. Nel caso in oggetto, relativamente agli immobili presi a comparazione occorre evidenziare che:

- 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 Comparison Approach, pari ad una riduzione

stimata nella percentuale del 15%. In conclusione, 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, della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, determina il più probabile valore di mercato in:

COMPRAVENDITA A		COMPRAVENDITA B		Media		Deprezzamento		Valore LOTTO	5
€ 136.655,58	+	€ 151.330,17	/	2	*	15%	=	€ 123.000,00	

Repertorio n. 13.135

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 ammesso 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 diciassette ottobre duemilaventidue (17/10/2022).

Gino Baja Guarienti



