SGT ASSOCIATI
Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro

RELAZIONE ESTIMATIVA

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA n.161/2017

UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA

"EX SUB-AMBITO NU 1.2"

IDENTIFICAZIONE		
Regione	Emilia-Romagna	
Provincia	Parma	
Comune	Sorbolo Mezzani	
Posizione	Nord/Ovst	
Indirizzo	via	XXIV Maggio
Civico	snc	
Destinazione	Residenziale	
Composizione	Quantità	Tipologia
	n.1	Compendio Agricolo

Determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà

DICEMBRE 2022

SGT Associati - 42124 Reggio Emilia via Manicardi n.10 - Telefono: 0522 506212 Fax: 0522 516977 -
E-mail: info@essegiti.com Pec: sgtassociati@pec.it - C.F. e Partita IVA: 02033060357

Reggio Emilia,	martedì 6 dicembre 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	**06/12/2022**	**€ 143.000,00**
Note: nelle consistenze, quantità e condizioni alla data indicata		

VALUTAZIONE COMPLESSIVA ASSET - PRONTO REALIZZO	**€ 107.250,00**
Note: nelle consistenze, quantità e condizioni alla data indicata	

LOTTO	**1**	**VALUTAZIONE AL**	**06/12/2022**	**€ 87.000,00**
		VALUTAZIONE PRONTO REALIZZO		**€ 65.250,00**

Titolarità	**Diritto di possesso**	**Quota**	**Ubicazione**
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA	Proprietà	1/1	Sorbolo via XXIV Maggio

Composizione	**Foglio**	**Mappale**	**Sub.**	**Piano**	**Superficie**		**Valutazione**
N.2 APPEZZAMENTI AGRICOLI	23	585	-	T	24.315,00	m^2	**€ 87.000,00**
		587	-	T	1.896,00		

Stato Occupazionale	**Stato Manutentivo**	**Conformità Catastale**	**Conformità Urbanistica**
Libero	Coltivato	Conforme	Conforme

LOTTO	**2**	**VALUTAZIONE AL**	**06/12/2022**	**€ 56.000,00**
		VALUTAZIONE PRONTO REALIZZO		**€ 42.000,00**

Titolarità	**Diritto di possesso**	**Quota**	**Ubicazione**
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA	Proprietà	1/1	Sorbolo via XXIV Maggio

Composizione	**Foglio**	**Mappale**	**Sub.**	**Piano**	**Superficie**		**Valutazione**
N.1 COMPENDIO EX RURALE	23	590	2	T-1-2	2.618,00	m^2	**€ 56.000,00**
			3				
			4				
			5				

Stato Occupazionale	**Stato Manutentivo**	**Conformità Catastale**	**Conformità Urbanistica**
Libero	Inagibile	Non attestabile	Non attestabile

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro

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

MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
01008584 000087C7 W006C001
00176762 06/03/2023 10:55:15
4578-00088 3582F68E19E92CDB
IDENTIFICATIVO : 01220065122037
0 1722 006512 203 7

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:

"SORBOLO (PR) - Area ricompresa nell'ex sub ambito classificato NU 1.2"

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:

"SORBOLO (PR) - Area ricompresa nell'ex sub ambito classificato NU 1.2"

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 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 Sorbolo (PR) 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 Comparision Approch, 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 lor 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.

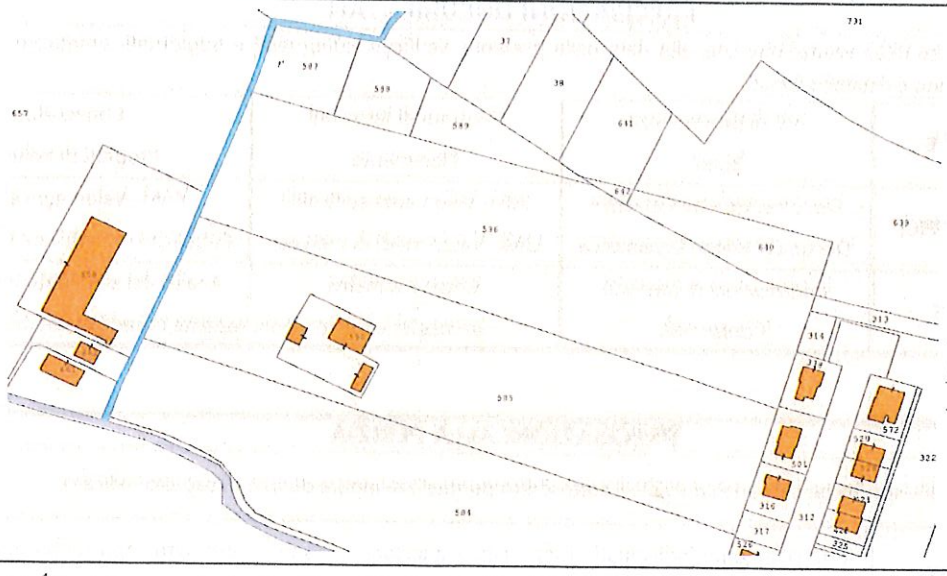
PROCEDIMENTO:	STIMA MONOPARAMETRICA

Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

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 la migliore suddivisione ai fini della commercializzazione.
CRITICITA'	Alla data della presente si evidenziano quali criticità, relativa al compendio oggetto della presente:
	- le precarie condizioni statiche del compendio ex rurale con evidenza di cedimenti e crolli delle strutture e della copertura dell'edificio presente non sono pertanto da escludersi eventuali interventi urgenti di messa in sicurezza.
	- quanto riportato nel successivo citato certificato di destinazione urbanistica, a seguito della fase transitoria originata dal passaggio alla nuova normativa urbanistica prevista con la Legge Regionale n. 24/2017 e a norma dei disposti combinati degli artt. 45 e 27 della stessa, i decorrenti effetti della salvaguardia a seguito dell'adozione della nuova pianificazione di governo del territorio del comune di Sorbolo comportano quale conseguenza la perdita di validità e la decadenza delle prescrizioni in esso contenute.
VALORE PRONTO REALIZZO	Il sottoscritto come espressamente richiesto dalla Committenza indica anche il "valore di realizzo" o "di smobilizzo" di norma trattato, in campo immobiliare, come un valore di mercato subordinato ad una o più ipotesi speciali (special assumption), relative alla esigenza di procedere alla vendita in tempi ristretti e in condizioni sfavorevoli per il venditore. Dal punto di vista concettuale, quindi, il valore di smobilizzo descrive semplicemente la situazione in cui avviene la vendita e non costituisce una configurazione di valore vera e propria. Tale situazione richiede che il valutatore si esprima riguardo all'impatto sul valore di mercato derivante dalla necessità per il proprietario di vendere in tempi inferiori a quelli ordinari e/o in condizioni di debolezza negoziale; si tratta quindi di una situazione che si scosta dal concetto ordinario di valore di mercato. Nella prassi valutativa tale valore viene definito mediante l'applicazione di una percentuale in abbattimento al valore di mercato determinato che, nel caso in oggetto, viene posta al 25%.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



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

Catasto				FABBRICATI				
LOTTO	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	23	590	2	A/4	1	9 vani	m^2 188	€ 316,07
	23	590	3	C/6	1	105 m^2	m^2 157	€ 211,49
	23	590	4	C/6	1	75 m^2	m^2 88	€ 151,06
	23	590	5	C/2	1	160 m^2	m^2 92	€ 404,90

Titolarità	Codice Fiscale	Quota di possesso	Diritto di possesso
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA	00301010351	1/1	Proprietà

Catasto				TERRENI				
LOTTO	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito	Reddito
2	23	585	-	Semin. AR	2	24.315 m^2	€ 179,27	€ 226,04
	23	587	-	Semin. AR	2	1.896 m^2	€ 13,98	€ 17,63

Titolarità	Codice Fiscale	Quota di possesso	Diritto di possesso
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA	00301010351	1/1	Proprietà

Provenienza

Oggetto	Tipologia Atto	Repertorio	Raccolta	Rogante	Data
Edifici e Area	Compravendita	11293	1486	Dr. Henzel	28/06/2006

VERIFICHE CONDOTTE IN MERITO ALLA SITUAZIONE CATASTALE

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

Protocollo	Data	Particelle	Tipo Documento
PR0082828	09/06/2006	590	Costituzione

Lo stato manutentivo degli edifici non consente la verifica della conformità 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 **TERRENI** del comune di Reggio nell'Emilia di seguito indicata e corrispondente all'ultima variazione catastale disponibile:

Protocollo	Data	Particelle	Tipo Documento
PR0068274	16/05/2006	585-587-612-623-625	Frazionamento

Risulta accerata la rispondenza dei dati censuari e della proprietà

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 20/10/2022.

Trascrizioni e Iscrizioni

Mappali	**585, 587, 590**					**Data**		18/11/2013	
Pubblico Ufficiale	CARANCI ANTONIO					**Registro Generale**		18726	
Repertorio	44054/13689					**Data**		07/11/2013	
Iscrizione	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO								
Registro Particolare	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634
	2635	2636	2637	2638	2642	2643	2644	2645	2646
	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655
	2656								
Annotazioni	vedi allegato								

Mappali	**275**					**Data**		30/10/2015	
Pubblico Ufficiale	CARANCI ANTONIO					**Registro Generale**		20811	
Repertorio	45705/14904					**Data**		16/09/2015	
Iscrizione	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO								
Registro Particolare	2557								
Annotazioni	vedi allegato								

Mappali	**280, 342**	**Data**	20/10/2022
Note	Nessuna formalità iscritta.		

SGT ASSOCIATI 7

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

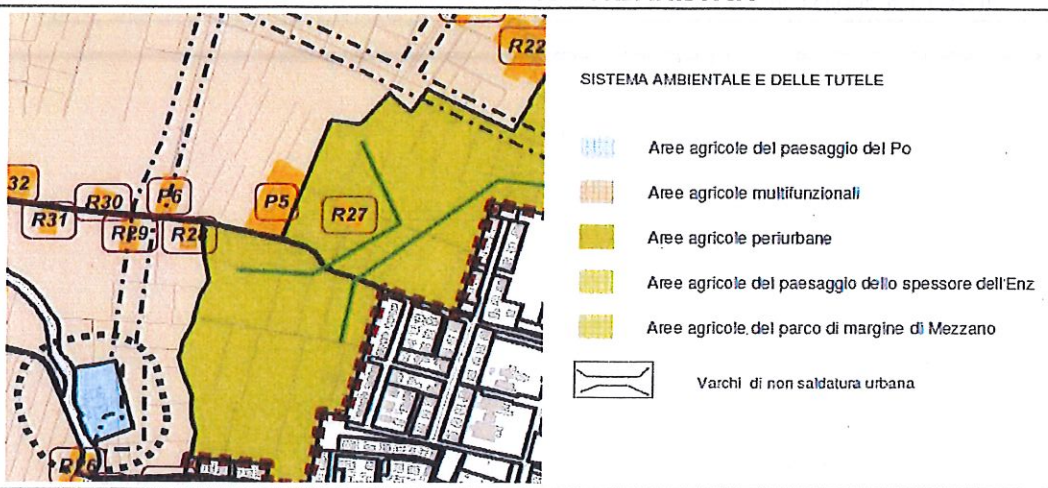
Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e dalle risultanze delle indagini effettuate presso gli archivi del Comune di Sorbolo è emerso che l'area oggetto della presente non risulta ricompresa in un piano urbanistico approvato, si riporta a seguire quanto indicato dal richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica:

Zonizzazione

Protocollo	Data	Mappale	Articolo	Strumento e Descrizione	
16166	18/10/2022	585	art. 54	PSC	Ambiti per nuovi insediamenti (NU1)
			art. 67	PSC	Aree per attrezzature e spazi collettivi
			art. 58	RUE	Ambiti per nuovi insediamenti (NU1)
			art. 68	RUE	Aree per attrezzature e spazi collettivi
			art. 27	RUE	Percorsi ciclabili e/o pedonali di progetto
		590	art. 54 art. 58	PSC RUE	Ambiti per nuovi insediamenti (NU1)
		587	art. 20 art. 36.1	PSC RUE	Ambiti agricoli periurbani di livello comunale (Aa.3)

Occorre però considerare che, dal punto di vista del governo del territorio, il comune di Sorbolo risulta in una fase transitoria originata dal passaggio alla nuova normativa urbanistica prevista con la Legge Regionale n. 24/2017. Dal 19.10.2021, data di assunzione della proposta del Piano Urbanistico Generale, quanto indicato nel succitato certificato di destinazione urbanistica deve essere verificato con quanto prescritto dai nuovi indirizzi disciplinari; in decorrenza infatti, degli effetti delle misure di salvaguardia, ad adozione del PUG, in una prospettiva esclusivamente cautelare ogni determinazione sulle richieste volte ad attività trasformative del territorio risulta sospesa fino all'entrata in vigore del nuovo piano con lo scopo di evitare, che nel periodo che intercorre tra adozione e approvazione definitiva di un piano urbanistico avvenga il rilascio di provvedimenti che possano compromettere il futuro assetto urbanistico del territorio. Pertanto, se per la maggior consistenza delle aree oggetto della presente, ci si riferiva alle stesse quali appartenenti agli "Ambiti per nuovi insediamenti (NU1)" dalla successiva verifica effettuata di seguito riportata, la destinazione urbanistica varia in maniera sostanziale riclassificanto l'intera proprietà in territorio isolato, quindi all'esterno del territorio urbanizzato, nelle "Aree agricole periurbane" retrocedendo di fatto le aree con la perdite delle previsioni edificatorie.

VERIFICA URBANISTICA



PUG - Piano Urbanistico Generale	Indirizzi Disciplinari:	Titolo	5	ART. 5.1

Territorio Rurale - Aree agricole periurbane

Il Piano individua quali Aree di miglioramento ecologico le fasce periurbane di miglioramento ecologico nonché i vuoti interni al tessuto urbano da mantenere, intese alla salvaguardia della biodiversità ordinaria e delle dinamiche ecologiche a supporto di uno sviluppo sostenibile del territorio comunale. In queste aree gli indirizzi sono principalmente rivolti alle azioni di promozione della biodiversità nell'azienda agricola e della biodiversità ordinaria, di mitigazione e compensazione.

PUG - Piano Urbanistico Generale	Indirizzi Disciplinari:	Titolo	7	ART. 7.7

Edifici sparsi e aggregati sparsi in territorio aperto - R Residenziale

L'intervento di recupero riqualificazione deve mantenere il rapporto pieni-vuoti esistenti, con un indice di copertura permeabile a terrà superiore al 50%.

L'immobile può maturare credito edilizio pari al volume esistente dichiarato, addizionato di un 20% ulteriore, in caso di demolizione e rinaturalizzazione del suolo.

ITER URBANISTICO

Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e dalle risultanze delle indagini effettuate presso gli archivi del Comune di Sorbolo è emerso che il compendio oggetto della presente risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente non risultano rilasciati ulteriori titoli abitativi.

VERIFICHE CONDOTTE IN MERITO ALLA SITUAZIONE URBANISTICA

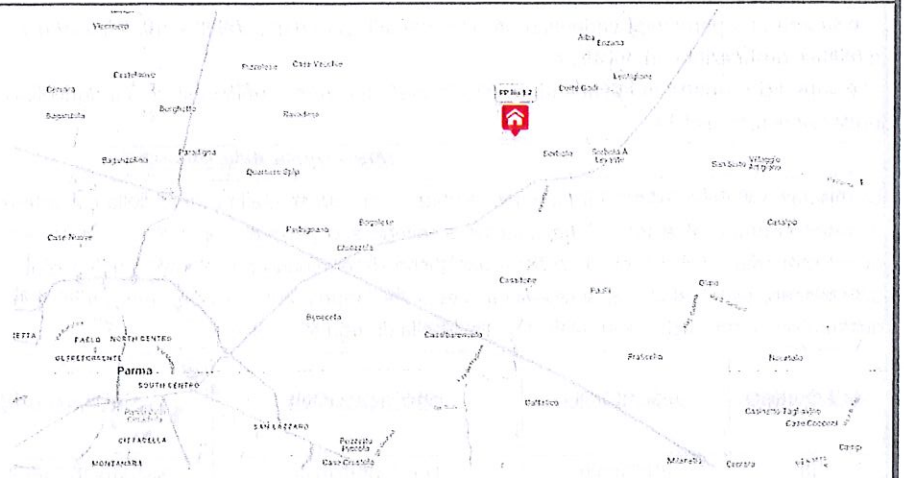
Non è stato possibile condurre verifiche nel merito, in considerazione dello stato manutentivo del copendio che presenta lesioni e crolli nelle strutture portanti e nelle coperture di tutti i corpi di fabbrica che risultano inagibili.

COMPENDIO IMMOBILIARE

Compendio ex rurale con annesso appezzamento agricolo distinto in due corpi fondiari in comune di Sorbolo Mezzani.

Localizzazione

Regione	Emilia-Romagna
Provincia	Parma
Comune	Sorbolo-Mezzani
Posizione	Nord-ovest
Località	Sorbolo
Indirizzo	via XXIV Maggio
Civico	snc



Conformazione plani-volumetrica

Il compendio ex rurale risulta costituito da tre corpi di fabbrica disposti a ferro di cavallo con l'edificio principale verso nord e i fabbricati accessori ad est e ovest, l'area pertinenziale indistinta dal primo corpo fondiario di maggior estensione mentre più a nord è separato per interposto appezzamento in capo ad altra proprietà il secondo corpo fondiario di più contenute dimensioni. La porzione edificata del compendio si presenta interlusa mediante rete provvisoria da cantiere al fine di risultare inaccessibile, date le precarie condizioni manutentive e il rischio di crollo delle residue strutture, le porzioni scoperte si presentano coltivate anche se non è stato reperito alcun contratto relativo all'uso agricolo delle aree.

Mobilità

Il compendio risulta nel quadrante nord-est ai margini del territorio urbanizzato dell'abitato di Sorbolo. La porzione di viabilità che raggiunge il compendio, in corrispondenza dell'ultimo lotto residenziale in angolo con via Terracini, riduce il suo sedime, assume la connotazione di strada bianca priva di illuminazione e con fossi ai lati della carreggiata.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m^2) 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.

· Le superfici scoperte indipendenti, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ai fini agricoli, con eventuali indici o volumi e relative prescrizioni 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%
TET	Tettoie	Tettoie	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	35%
AEP	Aree	Aree di pertinenza e Giardini	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)	50%
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%
CES	Non Edificabile	Area di cessione	Superficie Catastale	0%
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 ex complesso rurale assogettabile a recupero edilizio con destinazione residenziale costituito da tre corpi di fabbrica con pertinenziale area oltre a appezzamento agricolo distinto su due corpi fondiari. Le superfici, indicate nella documentazione urbanistica recuperata dai competenti uffici del comune di Sorbolo, risulteranno eventualmente ragguagliate secondo i sopra indicati coefficienti al fine di determinare la consistenza commerciale del compendio in valutazione.

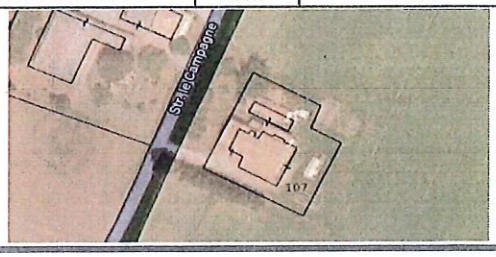
COMPARABILI

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

TIPOLOGIA UNITA' IMMOBILIARE	RESIDENZIALE

A

Tipo di dato	Compravendita		**Zona OMI**	R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA	
Tipologia	Appezzamento agricolo e compendio ex rurale				
Fonte	Pubblicità Immobiliare		**Descrizione**	**Piano**	T-1-2
Destinazione	Agricola			Fabbricato principale ad uso abitativo (costituito dai piani terreno, primo e secondo) e fabbricato accessorio ad uso autorimessa (costituito dai piani terra e primo) con annessa area di pertinenza circostante.	
Localizzazione	Strada Le Campagne				
Civico	snc				
Data	28/10/2022				
Repertorio	105380				
Raccolta	40063				
Rogante	Dr. Almasi Giulio				
Dati Catastali	**Foglio**	18			
	Mappale	107			
	Sub.	2-3-6-7-8-9			
Prezzo	€ 135.000,00				
Sup. Commerciale	m^2	565,09			
Prezzo Unitario	al m^2	€ 238,90			



Superfici		Misurata	rM	Ragguagliata
Principale	PRI	383,39	100%	383,39
Balcone	BAL	0,00	25%	0,00
Terrazzo	TER	0,00	35%	0,00
Portico	POR	18,31	35%	6,41
Area esclusiva	AEP	1.596,97	5%	79,85
Soffitta	SOF	60,32	20%	12,06
Cantina	CAN	49,47	20%	9,89
Loc. accessorio	LOC	0,00	35%	0,00
Magazzino	MAG	125,68	40%	50,27
Garage	GAR	46,43	50%	23,22
P.a. scoperto	PAS	0,00	20%	0,00
P.a. coperto	PAC	0,00	35%	0,00
Edificabile	EDI	0,00	100%	0,00
Cessione	CES	0,00	0%	0,00
Agricola	AGR	0,00	100%	0,00

TIPOLOGIA UNITA' IMMOBILIARE	APPEZZAMENTO AGRICOLO

A

Tipo di dato	Compravendita		**Zona OMI**	R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA	
Tipologia	Appezzamento agricolo e compendio ex rurale				
Fonte	Pubblicità Immobiliare				
Destinazione	Agricola		**Descrizione**	**Piano**	T
Localizzazione	Strada Le Campagne			Appezzamento di terreno agricolo	
Civico	snc				
Data	28/10/2022				
Repertorio	105380				
Raccolta	40063				
Rogante	Dr. Almasi Giulio				
Dati Catastali	**Foglio**	18	**Prezzo**	€ 435.000,00	
	Mappale	23-24-25-31	**Sup. Catastale**	m^2	131.170,00
			Prezzo	al m^2	€ 3,32

VALUTAZIONE ESTIMATIVA	LOTTO	1

Identificazione

N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto	Stato
1	585	-	T	Lotto agricolo scoperto	Libero
2	587	-	T	Lotto agricolo scoperto	Libero

Mappali	585	Descrizione Consistenza

Appezzamento di forma regolare, pressoché rettangolare, con presenza di alcune alberature disposte a "filare", pianeggiante presenta decentrato verso ovest compendio ex rurale inagibile identificato dal mappale 590.

Confini	
N	Lotto agricolo mapp. 586
E	Lotti edificati mapp. 316, 317, 501
S	Lotto agricolo mapp. 584
O	Compendio agricolo mapp. 658

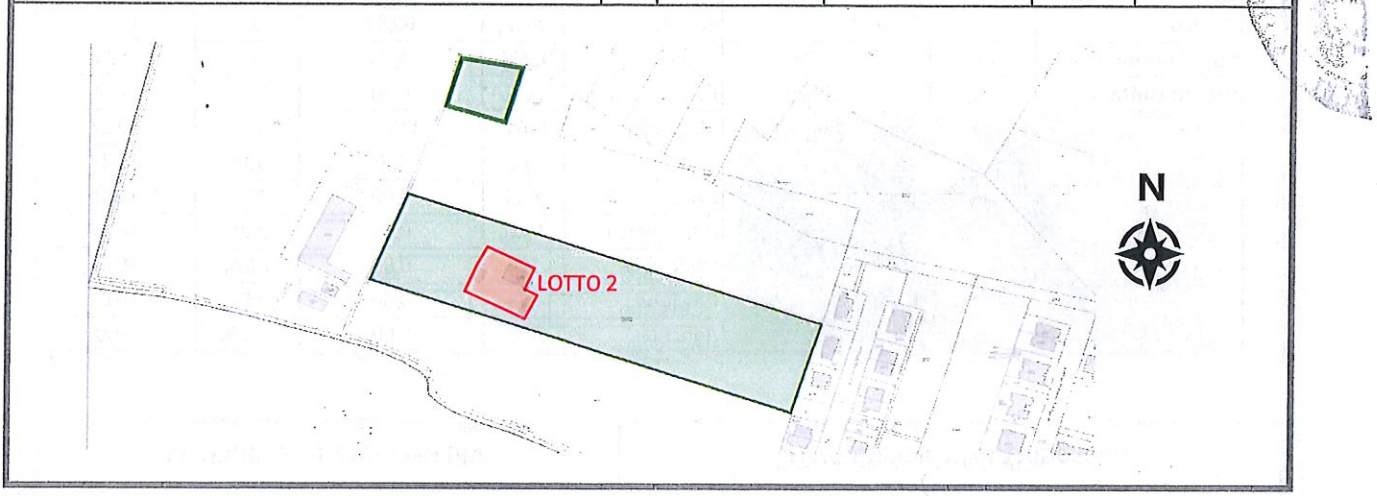
Mappali	587	Descrizione Consistenza

Appezzamento di forma regolare, pressoché quadrato, scoperto, pianeggiante e di limitata estensione planimetrica.

Confini	
N	Fosso irriguo
E	Lotto agricolo mapp. 588
S	Lotto agricolo mapp. 586
O	Fosso irriguo

Consistenza

Acronimo	Mappale	Destinazione	Sup. Catastale		rM	Sup. Ragguagliata	
AGR	585	Agricola	m^2	24.315,00	100%	m^2	24.315,00
AGR	587	Agricola	m^3	1.896,00	100%	m^3	1.896,00
Totale Superficie			m^2	26.211,00		m^2	26.211,00



MONOPARAMETRICA

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 siriferisce. 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 1,5%, come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: prezzoDAT=Prezzo compravendita*(rDAT/12).
AGR	Superficie Catastale: la superficie catastale è la caratteristica superficiaria relativa all'estensione dell'appezzamento reperibile dalle cartografie presenti negli archivi dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio. 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		SUBJECT
Fonte	Servizio di Pubblicità Immobiliare		-
Mappale	23-24-25-31		**585-587**
Data	28/10/2022		**06/12/2022**
Prezzo	€ 435.000,00		**DA RICERCARE**
AGR - Superficie catastale	131.170,00		**26.211,00**

Il prezzo marginale della data relativa ai comparabili del campione immobiliare individuato risulta:

Tabella Prezzi Marginali

Caratteristica	rM	Prezzi Marginali
Data	1,50%	€ 543,75

MONOPARAMETRICA	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
Prezzo		€ 435.000,00
DAT	Data	-€ 543,75
		0 - 1
Prezzo Corretto		**€ 434.456,25**
AGR	Superficie Catastale	131.170,00
Prezzo Unitario Corretto	al m^2	€ 3,31

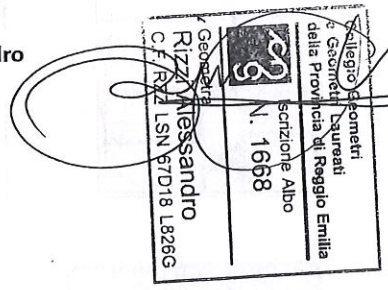
Sintesi di Stima

In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato e tenuto conto della procedura liquidatoria nella quale UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA è inserita, delle peculiarità dei cespiti, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, della qualità colturale condotta, dello stato di manutenzione generale, della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, determina il più probabile valore di mercato definito dal prodotto del Prezzo Unitario Corretto individuato con Stima Monoparametrica per la Superficie Catastale in:

Prezzo Unitario Corretto		Superficie Catastale		Valore LOTTO 1
€ 3,31	X	m^2 26.211,00	=	**€ 87.000,00**

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro



VALUTAZIONE ESTIMATIVA	LOTTO	2

Identificazione

N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto	Stato
1	590	2	T-1-2	Porzione abitativa	Inagibile
2		3	T-1	Porzione ex rurale	Inagibile
2		4	T	Barchessa	Inagibile
2		5	T-1	Depositi e locali servizio	Inagibile

Subalterni	2-3	Descrizione Consistenza

Edificio principale con porta morta centrale, porzione abitativa su tre livelli di cui ultimo sottotetto e porzione rurale su due livelli con ex stalla e fienile.

Subalterno	4	Descrizione Consistenza

Edificio accessorio destinato a barchessa su unico livello.

Subalterno	4	Descrizione Consistenza

Edificio accessorio deposito e locali di servizio su due livelli.

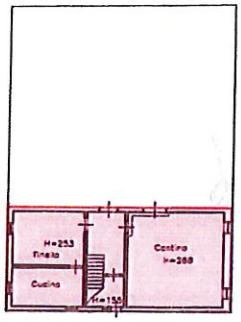
Confini

N	Il complesso confina su tutti lati con l'appezzamento agricolo mappale 585 sempre in capo alla Committente Unieco sc.
E	
S	
O	

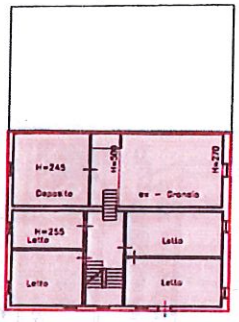
Consistenza

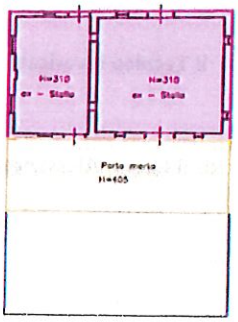
Acronimo	Piano	Destinazione	Sup. Misurata		rM	Sup. Ragguagliata	
PRI	T	Principale	m^2	256,54	100%	m^2	256,54
SOT	S1	Sottotetto	m^2	154,33	20%	m^2	30,87
MAG	T	Principale	m^2	390,04	40%	m^2	156,02
POR	S1	Portico	m^2	89,50	35%	m^2	31,33
GAR	T	Rimessa	m^2	88,28	50%	m^2	44,14
AEP	T	Area pertinenziale	m^2	1501,23	5%	m^2	75,06
		Totale Superficie	m^2	1589,51		m^2	593,95

Pianta piano terra

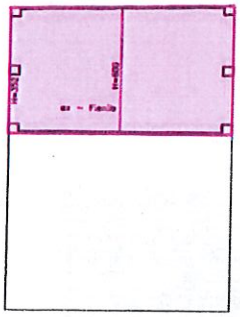


Pianta piano primo



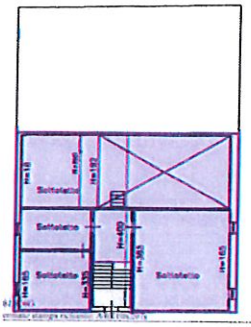


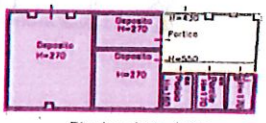
Pianta piano terra



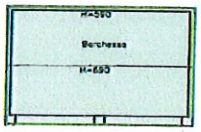
Pianta piano primo

Pianta sottotetto

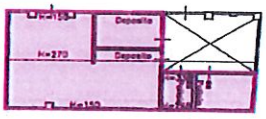




Pianta piano terra



Pianta piano terra



Pianta piano primo

N

Piante e posizionamento unità immobiliari -Fuori scala-

MONOPARAMETRICA	LOTTO	2

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 siriferisce. 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 diminuzione dell' 1,67%, come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: prezzoDAT=Prezzo compravendita*(rDAT/12).
COM	Superficie Commerciale: la superficie commerciale è la caratteristica superficiaria relativa all'estensione delle unità immobiliari ragguagliate secondo le destinazioni d'uso dei locali. 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		SUBJECT
Fonte	Servizio di Pubblicità Immobiliare		-
Subalterno	805		2-704
Data	28/10/2022		06/12/2022
Prezzo	€ 135.000,00		DA RICERCARE
COM - Superficie Commerciale	565,09		593,95

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie 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	-1,67%	-€ 187,88

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
Prezzo		€ 135.000,00
DAT	Data	€ 187,88
		0 - 1
Prezzo Corretto		**€ 135.187,88**
COM	Superficie commerciale	565,09
Prezzo Unitario Corretto	al m²	€ 239,23

Sintesi di Stima

In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato e tenuto conto della procedura liquidatoria nella quale UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA è inserita, delle peculiarità dei cespiti, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale, della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, determina il più probabile valore di mercato definito dal prodotto del Prezzo Unitario Corretto individuato con Stima Monoparametrica per la Superficie Commerciale, **applicando altresì un deprezzamento dell'ordine del 60% in considerazione dell'inagibilità di tutti i corpi di fabbrica**, in:

Prezzo Unitario Corretto		Superficie Commerciale		Deprezzamento		Valore LOTTO 2
€ 239,23	X	m²	593,95	x	60%	= € 56.000,00

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro

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

Repertorio n. 126421

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Luigi Zanichelli, notaio in Correggio, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia,

CERTIFICO

che il signor:

- **RIZZI ALESSANDRO**, nato a Viadana (MN) il 18 aprile 1967, domiciliato a Reggio Emilia in Via Meuccio Ruini n. 10, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia al n. 1668, della cui identità personale io notaio sono certo, il quale ha chiesto di asseverare con giuramento la sopraestesa perizia, da me ammonito ai sensi di legge, ha prestato giuramento di rito pronunciando la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità" ed ha quindi sottoscritto la medesima perizia.

Reggio Emilia, Corso Garibaldi n. 14, il sei marzo duemilaventitrè (6/3/2023).