



SGT ASSOCIATI

Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro

RELAZIONE ESTIMATIVA

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

AREE AGRICOLE "GESSI"



IDENTIFICAZIONE

Regione	Piemonte	
Provincia	Asti	
Comune	Moncalvo	
Posizione	Nord	
Località	Gessi	
Indirizzo	via	Gessi
Civico	snc	
Destinazione	Agricola	
Composizione	Quantità	Tipologia
	n.1	Appezamento di terreno

Determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà



DICEMBRE 2022

Reggio Emilia,

mercoledì 19 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	19/10/2022	€ 35.000,00
Note: nelle consistenze, quantità e condizioni alla data indicata		

VALUTAZIONE COMPLESSIVA ASSET - PRONTO REALIZZO	€ 26.250,00
Note: nelle consistenze, quantità e condizioni alla data indicata	

LOTTO	1	VALUTAZIONE AL		19/10/2022		€ 35.000,00	
		VALUTAZIONE PRONTO REALIZZO				€ 26.250,00	
Titolarità		Diritto di possesso		Quota	Ubicazione		
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA		Proprietà		1/1	Moncalvo strada Gessi		
Composizione	Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Superficie		Valutazione
N.1 APPEZZAMENTO AGRICOLO	11	28	-	T	21.810,00	m ²	€ 35.000,00
		29	-				
		30	-				
Stato Occupazionale	Stato Manutentivo	Conformità Catastale		Conformità Urbanistica			
Libero	Coltivato	Conforme		Conforme			

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro




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:

"MONCALVO (AT) - Porzioni immobiliari agricole in località Gessi"

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:

"MONCALVO (AT) - Porzioni immobiliari agricole in località Gessi"

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 obbiettiva;
- 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 Moncalvo (AT) 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
<p>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:</p> <p>"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;</p> <p>"...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;</p> <p>"...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;□</p> <p>"...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; □</p> <p>"...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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

PROCEDIMENTO:	STIMA MONOPARAMETRICA
<p>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.</p>	



PRECISAZIONI DOCUMENTALI

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

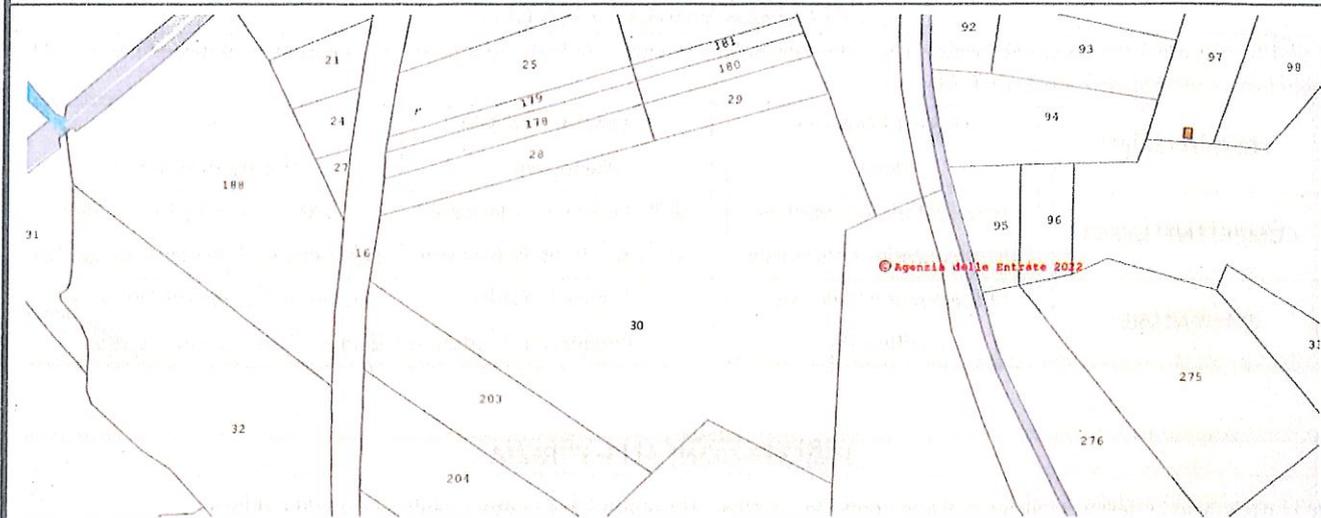
COMMITTENTE	Atti di provenienza Bandi	Contratti di locazioni Planimetrie	Convenzioni Progetti di sviluppo
COMPETENTI UFFICI	Documentazione Catastale Documentazione Urbanistica	IMU- Valori aree edificabili OMI- Valori medi di mercato	VAM- Valori agricoli medi Pubblicità immobiliare Comparabili
VALUTATORE	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'	Il lotto, così come individuato ai fini della valutazione dal sottoscritto, altro non rappresenta che l'unico possibile ai fini dell'appetibilità commerciale.
CRITICITA'	Alla data della presente non si evidenziano palesi criticità relative alle unità immobiliari oggetto della presente.
VALORE PRONTO REALIZZO	<p>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.</p> <p>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%.</p>

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



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

Catasto				TERRENI				
LOTTO	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
1	11	28	-	Semin.	1	1.610 m ²	€ 12,06	€ 8,73
	11	29	-	Semin.	1	1.130 m ²	€ 5,84	€ 4,09
	11	30	-	Semin.	1 ^s	19.070 m ²	€ 142,81	€ 103,41
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		92797	-		Dr. Varchetta	31/03/2008	

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 **TERRENI** del comune di Reggio nell'Emilia di seguito indicata e corrispondente all'ultima variazione catastale disponibile:

Protocollo	Data	Particelle	Tipo Documento
-	01/06/1976	28 - 29 - 30	Impianto meccanografico

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	28, 29, 30		Data	15/11/2013
Pubblico Ufficiale	TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA		Registro Generale	1365
Repertorio	1558/2013		Data	05/03/2013
Iscrizione	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO			
Registro Particolare	108			
Annotazioni	vedi allegato			

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e dalle risultanze delle indagini effettuate presso gli archivi del Comune di Moncalvo 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	Codice	Articolo	Strumento e Descrizione
1	02/01/2023	28	EA	art. 6.5.2 art. 8.3.3 art. 8.6	PRGC ET – AREE A TUTELA DELLA PRODUZIONE AGRICOLA, IN FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE EX DL 42/2004 E IN FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA
		29	EA	art. 6.5.2 art. 8.3.2	PRGC ET – AREE A TUTELA DELLA PRODUZIONE AGRICOLA, IN FASCIA DI RISPETTO CORSI D'ACQUA 10 MT
		30	EA	art. 6.5.2 art. 8.3.2 art. 8.3.3 art. 8.6	PRGC ET – AREE A TUTELA DELLA PRODUZIONE AGRICOLA, IN FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE EX DL 42/2004, IN FASCIA DI RISPETTO CORSI D'ACQUA 10 MT E IN FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA

COMPENDIO IMMOBILIARE

L'appezzamento di terreno oggetto della presente relazione estimativa si colloca in territorio agricolo in località Gessi di Moncalvo.

Localizzazione

Regione	Piemonte	
Provincia	Asti	
Comune	Moncalvo	
Località	Gessi	
Indirizzo	Strada Gessi	
Civico	snc	

Conformazione plani-volumetrica

Il compendio, costituito da unico corpo fondiario distinto su tre particelle, di forma geometrica irregolare, esteso complessivamente per circa 2 ettari, giacitura pianeggiante e conduzione colturale a frumento tenero.

Mobilità

Area raggiungibile da viabilità extra-urbana ubicata ad ovest del centro di Moncalvo in prossimità dello stabilimento "Fassa-Bortolo" dal cui antistante piazzale si accede al compendio.



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.
- 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%
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

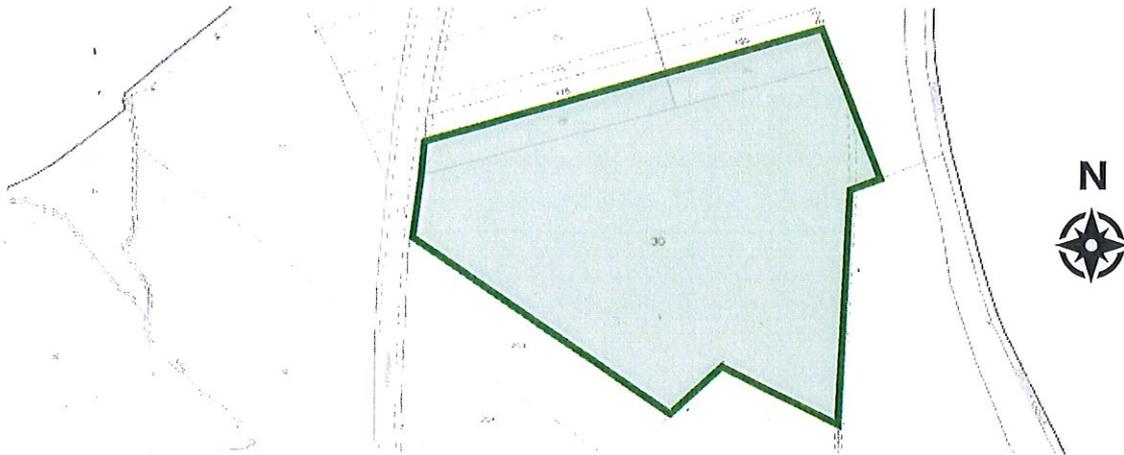
Nel caso in esame si tratta di un compendio immobiliare agricolo, costituito da un unico corpo fondiario su tre distinti mappali. Le superfici, indicate dalle cartografie catastali recuperate dall'archivio dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, risulteranno eventualmente ragguagliate secondo i sopra indicati coefficienti al fine di determinare la consistenza commerciale del lotto 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			APPEZZAMENTO AGRICOLO					
A	Tipo di dato	Compravendita		Zona OMI	R1/Extraurbana/ZONA RURALE			
	Tipologia	Apezzamento agricolo e altro						
	Fonte	Pubblicità Immobiliare						
	Destinazione	Agricola		Descrizione	Piano	T		
	Localizzazione	Strada Provinciale 13			Apezzamento di terreno agricolo			
	Civico	snc						
	Data	14/07/2022						
	Repertorio	176170						
	Raccolta	24392						
	Rogante	Dr. Colli Giampaolo						
Dati Catastali	Foglio	11					Prezzo	€ 63.525,00
	Mappali	34-35-41-43-45-46-					Sup. Catastale	m ² 39.340,00
		47-49-197			Prezzo	al m ² € 1,61		

VALUTAZIONE ESTIMATIVA				LOTTO		1	
Identificazione							
N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto		Stato	
1	28	-	T	Lotto agricolo scoperto		Libero	
2	29	-	T	Lotto agricolo scoperto		Libero	
3	30	-	T	Lotto agricolo scoperto		Libero	
Mappali	28-29-30		Descrizione Consistenza		Confini		
Appezamento di terreno agricolo posto nelle immediate vicinanze dello stabilimento della "Fassa Bortolo" di Moncalvo. Presenta conformazione irregolare, giacitura pianeggiante, scoperto e attualmente condotto a frumento tenero. In data 13.10.2022 la Committente Unieco sc ha disdettato l'affitto agrario in essere dal 10.11.2008 con il sig. Cossetta Arturo.					N	Lotti agricoli mapp. 178-180	
					E	Lotto edificato mapp. 65	
					S	Lotto agricolo mapp. 64	
					O	Linea ferroviaria Mortara - Casale Monferrato - Asti	
Consistenza							
Acronimo	Mappale	Destinazione	Sup. Catastale		rM	Sup. Raggiagliata	
AGR	28	Agricola	m ²	1.610,00	100%	m ²	1.610,00
AGR	29	Agricola	m ³	1.130,00	100%	m ³	1.130,00
AGR	30	Agricola	m ⁴	19.070,00	100%	m ⁴	19.070,00
Totale Superficie			m ²	21.810,00		m ²	21.810,00

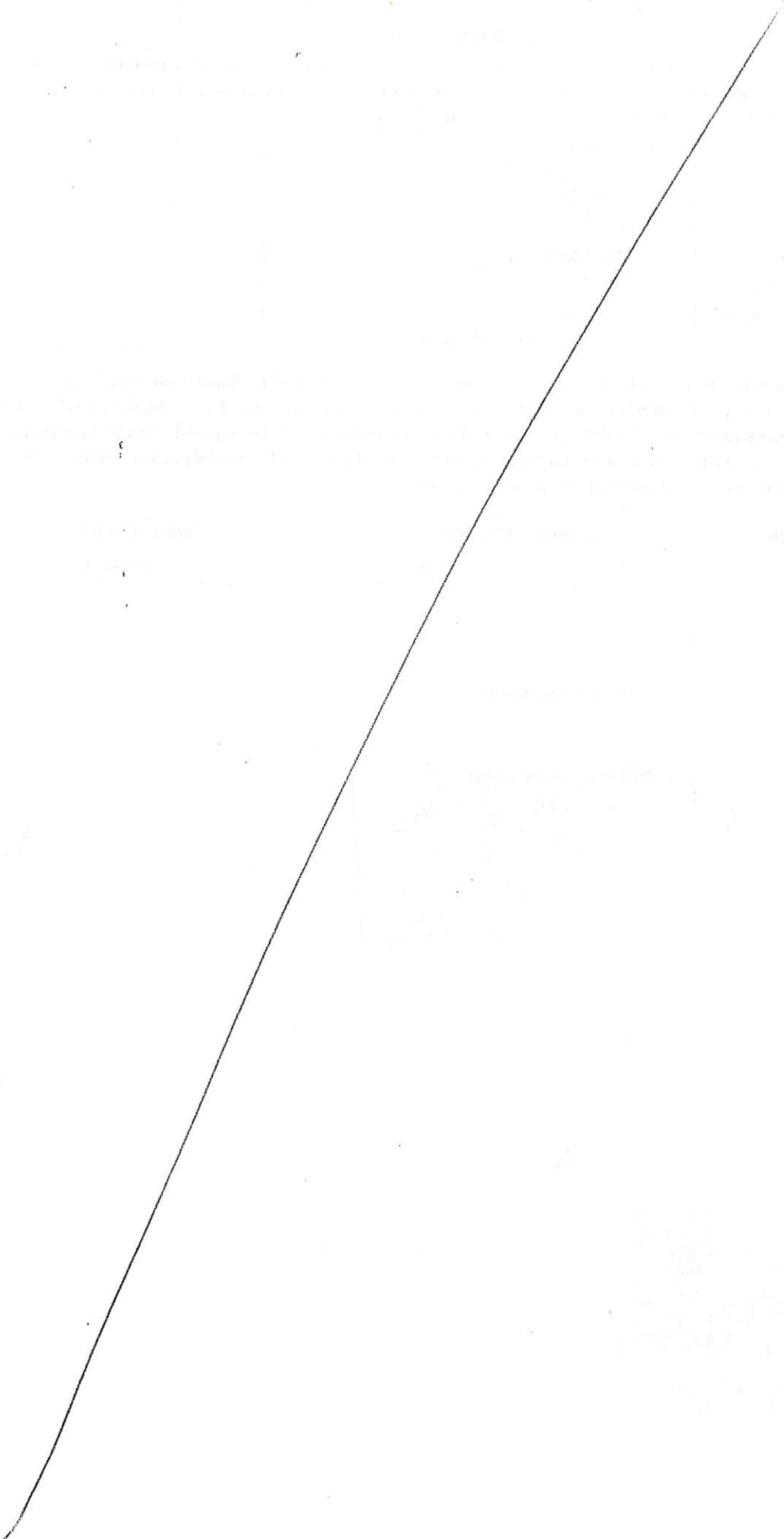


MONOPARAMETRICA				
Si riportano a seguire le caratteristiche considerate ai fini della comparazione:				
DAT	Data:	La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli 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 1,5%, come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: $\text{prezzoDAT} = \text{Prezzo compravendita} * (\text{rDAT}/12)$.		
AGR	Superficie Catastale:	la superficie catastale è la caratteristica superficaria 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 influenti in considerazione delle condizioni del campione estimativo utilizzato.				
Caratteristiche		COMPRAVENDITA A	SUBJECT	
Fonte		Servizio di Pubblicità Immobiliare	-	
Mappale		34-35-41-43-45-46-47-49-197	28-29-30	
Data		14/07/2022	19/10/2022	
Prezzo		€ 63.525,00	DA RICERCARE	
AGR - Superficie catastale		39.340,00	21.810,00	
Il prezzo marginale della data relativa ai comparabili del campione immobiliare individuato risulta:		Tabella Prezzi Marginali		
		Caratteristica	rM	Prezzi Marginali
		Data	1,50%	€ 79,41

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	€ 63.525,00	
DAT	Data	-€ 238,22	
		0 - 3	
Prezzo Corretto		€ 63.286,78	
AGR	Superficie Catastale	39.340,00	
Prezzo Unitario Corretto	al m ²	€ 1,61	
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
€ 1,61	X	m ² 21.810,00	=
			€ 35.000,00

Il Tecnico incaricato





Repertorio n. 126.542

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

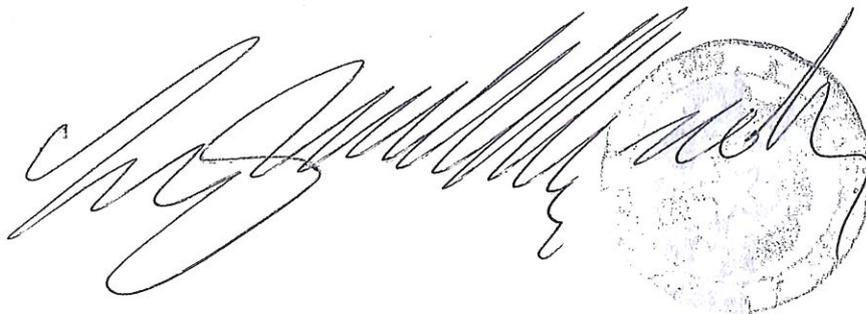
REPUBBLICA ITALIANA

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 diciassette aprile duemilaventitrè (17/4/2023).

A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The signature is highly stylized and cursive. The seal is a circular stamp with a textured, slightly grainy appearance, containing illegible text or a logo.