



**SGT ASSOCIATI**

Piccinini Silvia  
Gianferrari Giampiero  
Rizzi Alessandro

**RELAZIONE ESTIMATIVA**

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

**"DIREZIONALE SAN PELLEGRINO"**



**IDENTIFICAZIONE**

<b>Regione</b>	Emilia-Romagna	
<b>Provincia</b>	Reggio nell'Emilia	
<b>Comune</b>	Reggio nell'Emilia	
<b>Posizione</b>	Sud-ovest	
<b>Quartiere</b>	Belvedere	
<b>Indirizzo</b>	via	Mohandas Karamchand Gandhi
<b>Civico</b>	3	
<b>Destinazione</b>	Direzionale	
<b>Composizione</b>	Quantità	Tipologia
	n.2	Uffici

**AGGIORNAMENTO E INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA**  
**ASSEVERATA IN DATA 14/12/2020 REPERTORIO N. 9.809**

**Determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà**

**DICEMBRE 2022**

Reggio Emilia,

lunedì 23 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****23/12/2022****€ 761.000,00**

Note: nelle consistenze, quantità e condizioni alla data indicata e in diminuzione rispetto alla perizia asseverata in data 14/12/2020 Repertorio 9.809

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA ASSET - PRONTO REALIZZO****€ 570.750,00**

Note: nelle consistenze, quantità e condizioni alla data indicata

<b>LOTTO</b>	<b>1</b>	<b>VALUTAZIONE AL</b>		<b>23/12/2022</b>	<b>€ 513.000,00</b>	
		<b>VALUTAZIONE PRONTO REALIZZO</b>			<b>€ 384.750,00</b>	
Titolarità		Diritto di possesso		Quota	Ubicazione	
UNIECO SOC COOP		Proprietà		1/1	Reggio nell'Emilia - via Gandhi	
Composizione	Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Superficie	Valutazione
N.1 UFFICIO	182	95	23 38	1	852,08 m <sup>2</sup>	€ 513.000,00
Stato Occupazionale	Stato Manutentivo	Conformità Catastale		Conformità Urbanistica		
Libero	Da ristrutturare	Non Conforme		Non Conforme		

<b>LOTTO</b>	<b>2</b>	<b>VALUTAZIONE AL</b>		<b>23/12/2022</b>	<b>€ 248.000,00</b>	
		<b>VALUTAZIONE PRONTO REALIZZO</b>			<b>€ 186.000,00</b>	
Titolarità		Diritto di possesso		Quota	Ubicazione	
UNIECO SOC COOP		Proprietà		1/1	Reggio nell'Emilia - via Gandhi	
Composizione	Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Superficie	Valutazione
N.1 UFFICIO	182	95	24	1	390,08 m <sup>2</sup>	€ 248.000,00
Stato Occupazionale	Stato Manutentivo	Conformità Catastale		Conformità Urbanistica		
Libero	Da ristrutturare	Conforme		Non Conforme		

LOTTO	3	VALUTAZIONE AL			23/12/2022		€ 0,00	
Titolarità		Diritto di possesso		Quota		Ubicazione		
BOOREA EMILIA OVEST SOCIETA' COOPERATIVA		Proprietà		16645/1000000		Reggio nell'Emilia - via Gandhi		
IRETI S.P.A.		Proprietà		188551/1000000				
PARTITO DELLA RIFONDAZIONE COMUNISTA		Proprietà		25,816/1000				
UNIECO SOC COOP		Proprietà		191611/1000000				
WELFARE ITALIA S.P.A.		Proprietà		131443/1000000				
COOP ALLEANZA 3.0 SOCIETA' COOPERATIVA		Proprietà		500747/1000000				
Composizione	Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Superficie		Valutazione	
QUOTA COMPROPRIETA' CABINA ELETTRICA	182	95	6	T	-	m <sup>2</sup>	€ 0,00	
Stato Occupazionale		Stato Manutentivo		Conformità Catastale			Conformità Urbanistica	
Libero		Normale		Conforme			Conforme	

**Il Tecnico incaricato**

**Rizzi Geom. Alessandro**



## PREMESSA

Adempiendo a formale incarico ricevuto 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 redatto, in data 02.03.2020 e successivamente asseverato in data 14/12/2022 con repertorio 9.809, valutazione estimativa volta alla determinazione **del più probabile valore di mercato** delle porzioni immobiliari di seguito identificate:

**"Reggio nell'Emilia (RE) - Porzioni immobiliari direzionali in edificio denominato Direzionale San Pellegrino"**

Su formale richiesta, in considerazione del tempo trascorso, il sottoscritto redige la presente integrazione volta alla verifica delle eventuali mutate condizioni urbanistiche, catastali, manutentive e del mercato immobiliare al fine dell'aggiornamento del valore determinato nella succitata perizia estimativa asseverata.

## CONSIDERAZIONI SULLA PERIZIA ASSEVERATA IN DATA 14/12/2020

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 (RE) - Porzioni immobiliari direzionali in edificio denominato Direzionale San Pellegrino"**

il sottoscritto Geometra Rizzi Alessandro, osserva pertanto che:

- quanto contenuto nella relazione estimativa asseverata in data 14/12/2020 con Repertorio n. 9.809, relativamente a mandato, assunzioni, procedimenti estimativi, vincoli, gravami e stato locativo sono riportati interamente nella presente;

- quanto contenuto nella relazione estimativa asseverata in data 14/12/2020 con Repertorio n. 9.809, relativamente agli stati edilizio e catastale delle unità immobiliari sono riportati interamente nella presente;

## NUOVE ASSUNZIONI RISPETTO ALLA PERIZIA ASSEVERATA IN DATA 14/12/2020

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 (RE) - Porzioni immobiliari direzionali in edificio denominato Direzionale San Pellegrino"**

il sottoscritto Geometra Rizzi Alessandro, osserva altresì che:

- è stata condotta, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, nuova ricerca di atti di compravendita relativi a beni immobili assimilabili a quelli in valutazione al fine di analizzare eventuali fluttuazioni del mercato immobiliare locale;

- la ricerca, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, ha consentito l'individuazione di un nuovo campione d'indagine di mercato relativo a due unità immobiliari di recente compravendita (2022) poste all'interno del medesimo edificio di quello oggetto della presente;

- il sottoscritto ha pertanto optato per nuova valutazione in aggiornamento a quella asseverata in data 14/12/2020;

## CONCLUSIONI

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 (RE) - Porzioni immobiliari direzionali in edificio denominato Direzionale San Pellegrino"**

il sottoscritto Geometra Rizzi Alessandro in ragione di quanto sopra riportato, delle ulteriori indagini di mercato effettuate, ritiene di **PROCEDERE A NUOVA VALUTAZIONE** in aggiornamento rispetto ai valori indicati nella perizia estimativa asseverata con Protocollo n. 9.809 del 14/12/2020.

## 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 (RE) - Porzioni immobiliari direzionali in edificio denominato Direzionale San Pellegrino"**

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

- la propria obiettività 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.

### 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:

<b>COMMITTENTE</b>	Atti di provenienza Bandi	Contratti di locazioni Planimetrie	Convenzioni Progetti di sviluppo
<b>COMPETENTI UFFICI</b>	Documentazione Catastale Documentazione Urbanistica	IMU- Valori aree edificabili OMI- Valori medi di mercato	VAM- Valori agricoli medi Pubblicità immobiliare Comparabili
<b>VALUTATORE</b>	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:

<b>FRAZIONABILITA'</b>	I lotti, così come individuati ai fini della valutazione dal sottoscritto, altro non rappresentano che le unità minime ai fini dell'appetibilità commerciale. L'eventuale frazionamento risulterebbe ipotese percorribile con una vendita in blocco e successiva revisione dell'intero layout interno che, in studio di fattibilità condotto dalla Committente Unieco sc, individuava fino a n. 4 unità immobiliari indipendenti.
<b>CRITICITA'</b>	<p>Alla data della presente si evidenziano le criticità relative alle unità immobiliari in oggetto di seguito riportate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- relativamente al solo subalterno 23 si segnala il mancato aggiornamento della planimetria catastale rispetto a quanto riscontrato in sede di sopralluogo e dall'ultimo stato legittimato depositato presso l'archivio delle pratiche edilizie del comune di Reggio nell'Emilia.</li> <li>- relativamente ai subalterni 23 e 24 si segnala la mancata costruzione del tramezzo in corrispondenza della porta di collegamento tra le due unità secondo quanto riscontrato in sede di sopralluogo e dall'ultimo stato legittimato depositato presso l'archivio delle pratiche edilizie del comune di Reggio nell'Emilia.</li> </ul>
<b>VALORE PRONTO REALIZZO</b>	<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 Reggio nell'Emilia secondo i sottoriportati dati di classamento

Catasto				FABBRICATI					
LOTTO	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
<b>1</b>	182	95	23	A/10	2	26,5 vani	m <sup>2</sup> 749	€ 7.937,94	
			38	C/2	4	95 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> 105	€ 240,41	
<b>2</b>	182	95	24	A/10	2	13,5 vani	m <sup>2</sup> 299	€ 4.043,86	
<b>Titolarità</b>			<b>Codice Fiscale</b>			<b>Quota di possesso</b>	<b>Diritto di possesso</b>		
UNIECO SOC COOP			00301010351			1/1	Proprietà		
Catasto				FABBRICATI					
LOTTO	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
<b>3</b>	182	95	6	D/7	-	- m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> -	€ 165,27	
<b>Titolarità</b>			<b>Codice Fiscale</b>			<b>Quota di possesso</b>	<b>Diritto di possesso</b>		
BOOREA EMILIA OVEST SOCIETA' COOPERATIVA			00128380359			16645/1000000	Proprietà		
IRETI S.P.A.			01791490343			188551/1000000	Proprietà		
PARTITO DELLA RIFONDAZIONE COMUNISTA			04045451004			25,816/1000	Proprietà		
UNIECO SOC COOP			00301010351			191611/1000000	Proprietà		
WELFARE ITALIA S.P.A.			02062000365			131443/1000000	Proprietà		
COOP ALLEANZA 3.0 SOCIETA' COOPERATIVA			03503411203			500747/1000000	Proprietà		
<b>Provenienza</b>									
Oggetto	Tipologia Atto	Repertorio	Raccolta	Rogante	Data				
Sub. 6-23-38	Compravendita	46218	15284	Dr. Caranci	10/03/2016				
Sub. 6-24	Compravendita	46217	15283	Dr. Caranci	10/03/2016				

**VERIFICHE CONDOTTE IN MERITO ALLA SITUAZIONE CATASTALE**

Dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale Agenzia delle Entrate – Territorio di Reggio nell'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
-	19/04/1980	6	Costituzione
1717.1/1999	14/04/1999	23-24	Frazionamento per trasferimento di diritti
RE0136483	30/07/2008	38	Variazione della destinazione - Tettoia, locale di deposito

Si rilevano difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari in oggetto nello specifico:

Si segnala che dagli elaborati allegati all'ultima pratica edilizia relativa alla realizzazione di pareti divisorie interne al locale uso archivio (ora subalterno 38) risulta essere stata altresì spostata la parete divisoria sul corridoio (nel subalterno 23) in corrispondenza dell'ultima stanza adiacente agli stessi al fine dell'allineamento di tutte le pareti sul corridoio e per ampliare in lunghezza l'ultimo locale. A tale modifica, realizzata in loco, non è seguito l'aggiornamento della relativa planimetria catastale. **Non Conforme**

Si rende pertanto necessario sostenere spese relative alla redazione di n. 1 nuova pratica catastale Doc.fa ai fini della predisposizione di una nuova planimetria che rappresenti correttamente la dividente corridoio/ufficio. Il sottoscritto stima in Euro 1.000,00 l'eventuale ammontare di costi e oneri per le necessarie prestazioni professionali **imputabili alla sola unità immobiliare identificata al subalterno 23.**

€ 1.000,00

**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**

Subalterni	6, 23, 24, 38	Data	20/10/2022
Note	Nessuna formalità iscritta.		

## 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 nell'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		
1977	14200	03/05/1978	Concessione edilizia
1979	19561	26/10/1979	Variante a concessione edilizia
1980	6161	08/07/1980	Agibilità
1989	14734	22/06/1989	Autorizzazione Edilizia (scala esterna, tra il primo e secondo piano)
1992	4816	27/07/1992	Agibilità
1991	27220	02/12/1991	Autorizzazione Edilizia
1992	5223	23/03/1992	Autorizzazione Edilizia
1997	2833	30/01/1997	Denuncia di Inizio Attività
1997	32441	23/12/1997	Concessione Edilizia
1999	9266	09/06/1999	Variante edilizia
1999	9267	09/06/1999	Variante edilizia
2000	15951	09/06/1999	Cambio di intestazione
2000	23797	23/10/2000	Agibilità rilasciata per silenzio assenso 02/07/2001 PS 2000/7517
2000	28745	12/02/2001	Concessione edilizia in sanatoria
2005	17434	22/08/2005	Denuncia di Inizio Attività
2008	14083	17/06/2008	Denuncia di Inizio Attività
2008	18163	29/10/2008	Certificato di conformità edilizia e agibilità
2008	18164	09/08/2008	Scheda tecnico descrittiva

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 sono emerse difformità rilevanti ai fini della conformità nello specifico:

Si segnala che dagli elaborati allegati alla pratica edilizia n. 9266/1999 relativa al frazionamento delle unità immobiliari risultava che, l'attuale conformazione degli uffici venisse realizzata mediante la costruzione di pareti divisorie, dal sopralluogo effettuato, non risulta essere stato realizzato il tamponamento relativo all'interruzione del corridoio, che pertanto rende di fatto i due uffici indivisi.

Non Conforme

Si rende pertanto necessario sostenere spese relative alla costruzione di tale tamponamento ai fini della rispondenza dello stato di fatto con lo stato assentito e catastale. Il sottoscritto stima in complessivi Euro 1.000,00 (euro 500,00 per ogni unità immobiliare) l'eventuale ammontare di costi e oneri per le necessarie prestazioni professionali.

€ 1.000,00





## DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) 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)	10%
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 a destinazione direzionale, costituito da due uffici distinti in altrettanti subalterni. Le superficie, misurate sulle planimetrie catastali recuperate dall'archivio dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, risulteranno eventualmente ragguagliate secondo i sopra indicati coefficiente al fine di determinare la consistenza commerciale dei 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:

TIPOLOGIA UNITA' IMMOBILIARE			DIREZIONALE						
<b>Tipo di dato</b>	Compravendita		<b>Zona OMI</b>	C1/Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE DI PREGIO-SAN PELLEGRINO-VILLAGGIO MANENTI-VIALE SIMONAZZI-VIALE RISORGIMENTO					
<b>Tipologia</b>	Ufficio			<b>Descrizione</b>	<b>Piano</b>	2			
<b>Fonte</b>	Pubblicità Immobiliare				locali ad uso ufficio con annessi servizi;				
<b>Destinazione</b>	Direzionale								
<b>Localizzazione</b>	via Gandhi								
<b>Civico</b>	1/D								
<b>Data</b>	28/07/2022								
<b>Repertorio</b>	50066								
<b>Raccolta</b>	16333								
<b>Rogante</b>	Dr. Rubertelli Valentina								
<b>Dati Catastali</b>	<b>Foglio</b>	182	<b>Superfici</b>		<b>Misurata</b>	<b>rM</b>	<b>Raggiugliata</b>		
	<b>Mappale</b>	95	Principale	PRI	179,84	100%	179,84		
	<b>Sub.</b>	19	Balcone	BAL	0,00	25%	0,00		
<b>Prezzo</b>	€ 146.500,00		Terrazzo	TER	0,00	35%	0,00		
<b>Sup. Commerciale</b>	m <sup>2</sup>	179,84	Portico	POR	0,00	35%	0,00		
<b>Prezzo Unitario</b>	al m <sup>2</sup>	€ 814,61	Area esclusiva	AEP	0,00	10%	0,00		
			Soffitta	SOF	0,00	20%	0,00		
			Cantina	CAN	0,00	20%	0,00		
			Loc. accessorio	LOC	0,00	35%	0,00		
			Magazzino	MAG	0,00	40%	0,00		
			Garage	GAR	0,00	50%	0,00		
			P.a. scoperto	PAS	0,00	25%	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		
	<b>Tipo di dato</b>	Compravendita		<b>Zona OMI</b>	C1/Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE DI PREGIO-SAN PELLEGRINO-VILLAGGIO MANENTI-VIALE SIMONAZZI-VIALE RISORGIMENTO				
	<b>Tipologia</b>	Ufficio			<b>Descrizione</b>	<b>Piano</b>	2		
	<b>Fonte</b>	Pubblicità Immobiliare				locali ad uso ufficio con annessi servizi;			
<b>Destinazione</b>	Direzionale								
<b>Localizzazione</b>	via Gandhi								
<b>Civico</b>	1/D								
<b>Data</b>	28/07/2022								
<b>Repertorio</b>	50067								
<b>Raccolta</b>	16334								
<b>Rogante</b>	Dr. Rubertelli Valentina								
<b>Dati Catastali</b>	<b>Foglio</b>	182	<b>Superfici</b>		<b>Misurata</b>	<b>rM</b>	<b>Raggiugliata</b>		
	<b>Mappale</b>	95	Principale	PRI	320,62	100%	320,62		
	<b>Sub.</b>	27	Balcone	BAL	0,00	25%	0,00		
<b>Prezzo</b>	€ 185.000,00		Terrazzo	TER	0,00	35%	0,00		
<b>Sup. Commerciale</b>	m <sup>2</sup>	320,62	Portico	POR	0,00	35%	0,00		
<b>Prezzo Unitario</b>	al m <sup>2</sup>	€ 577,01	Area esclusiva	AEP	0,00	10%	0,00		
			Soffitta	SOF	0,00	20%	0,00		
			Cantina	CAN	0,00	20%	0,00		
			Loc. accessorio	LOC	0,00	35%	0,00		
			Magazzino	MAG	0,00	40%	0,00		
			Garage	GAR	0,00	50%	0,00		
			P.a. scoperto	PAS	0,00	25%	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		

**VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

**LOTTO**

**1**

**Identificazione**

N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto	Stato
1	95	23	1	Ufficio	Libero
2	95	38	1	Archivio	Libero

**Subalterni**

23-38

**Descrizione Consistenza**

**Confini**

Piano primo: Ufficio e locali di deposito identificati il tutto in sufficiente stato di manutenzione, in stato di inutilizzo da circa 10 anni.  
 Presenta un tipico layout direzionale con un lungo corridoio centrale che distribuisce gli uffici che si sviluppano sui lati, con illuminazione e affaccio lungo il perimetro esterno del fabbricato attraverso finestrate di tipo continuo, risulta composto da una ventina di vani uso ufficio con tagli funzionali di varie dimensioni, doppio gruppo servizi igienici con anti-bagno, locali uso archivio e due locali di deposito, presenta serramenti interni, esterni, finiture in genere e impiantistica in dotazione ordinaria in gran parte riconducibili all'epoca costruttiva, condizione che quantomeno prevede un necessario adeguamento alle vigenti normative.  
 Impianto di climatizzazione invernale mediante teleriscaldamento, ventilconvettori e distribuzione sottotraccia isolata e assenza di un impianto di climatizzazione estiva hanno determinato per le unità in oggetto il rilascio dell'attestato di prestazione energetica di classe F il cui periodo di validità risulta scadere nel febbraio 2026.

**N**

Negozio mapp. 249

**E**

Portico comune

**S**

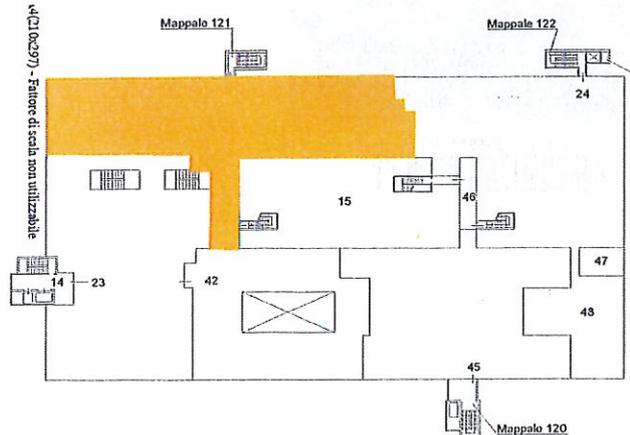
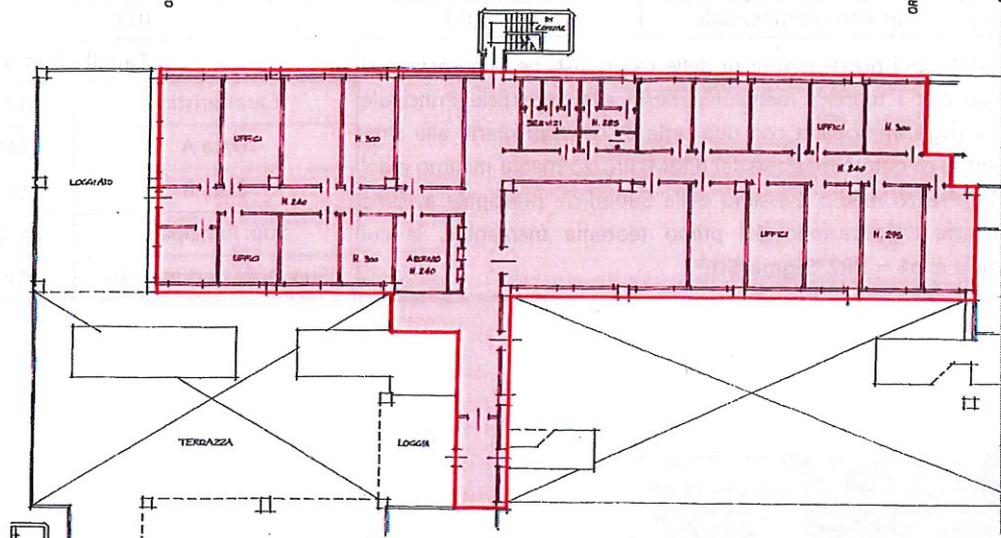
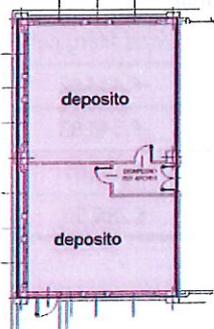
Negozio mapp. 252 e area cortiliva comune

**O**

Negozio mapp. 250

**Consistenza**

Acronimo	Piano	Destinazione	Sup. Misurata	rM	Sup. Raggiungata
PRI	1	Principale	m <sup>2</sup> 794,90	100%	m <sup>2</sup> 794,90
LOC	1	Archivio	m <sup>2</sup> 114,35	50%	m <sup>2</sup> 57,18
Totale Superficie			m <sup>2</sup> 909,25		m <sup>2</sup> 852,08



Piante e posizionamento unità immobiliari -Fuori scala-

**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 come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: $\text{prezzoDAT} = \text{Prezzo compravendita} * (r\text{DAT}/12)$ . -3,56%
PRI	Superficie principale: la superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m <sup>2</sup> .
GIA	Superficie area pertinenziale: la superficie area pertinenziale 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 <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> .

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		-
Mappali	95	95	251-239
Data	28/07/2022	28/07/2022	23/12/2022
Prezzo	€ 146.500,00	€ 185.000,00	DA RICERCARE
Superficie Commerciale	179,84	320,62	852,08
Prezzo Unitario	€ 814,61	€ 577,01	DA RICERCARE
PRI	Sup. Principale	179,84	320,62
GIA	Sup. Area pertinenziale	0,00	0,00
			794,90
			114,35

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:  $p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$

Tabella Prezzi Marginali		
Caratteristica	rM	Prezzi Marginali
Data A	-3,56%	-€ 434,62
Data B	-3,56%	-€ 548,83
Sup. Principale	100%	€ 577,01
Sup. Area pertinenziale	50%	€ 288,50



**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	€ 146.500,00	€ 185.000,00
DAT	Data	€ 1.738,47	€ 2.195,33
		0 - 4	0 - 4
PRI	Sup. Principale	€ 354.893,96	€ 273.662,90
		794,90 - 179,84	794,90 - 320,62
PAS	Sup. Posto Auto Scoperto	€ 32.990,38	€ 32.990,38
		114,35 - 0,00	114,35 - 0,00
<b>Prezzo Corretto</b>		<b>€ 536.122,80</b>	<b>€ 493.848,61</b>

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	$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min}$	ovvero
Pmax € 536.122,80	Pmin € 493.848,61 =	7,89% < 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. 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 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, il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato in:

COMPRAVENDITA A	COMPRAVENDITA B	Media	Valore LOTTO	1
€ 536.122,80	+ € 493.848,61	/ 2	=	€ 514.985,71
<b>Non conformità riscontrate</b>		€ 1.500,00	=	€ 513.000,00
<b>Superficie Commerciale</b> m <sup>2</sup>	852,08	<b>Valore al m<sup>2</sup> di Superficie Commerciale</b>		€ 602,06

Il Tecnico incaricato

*Rizzi*

**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

**VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

**LOTTO**

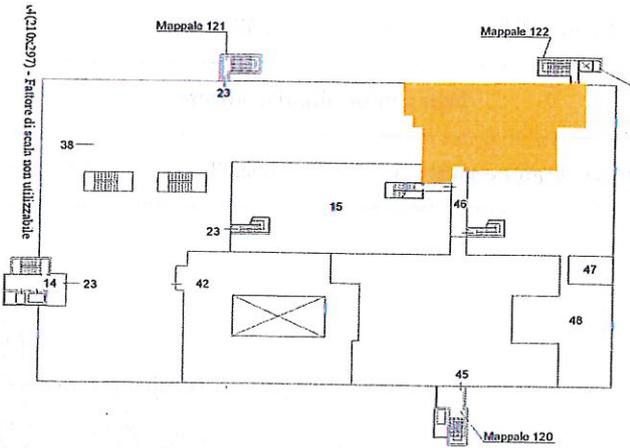
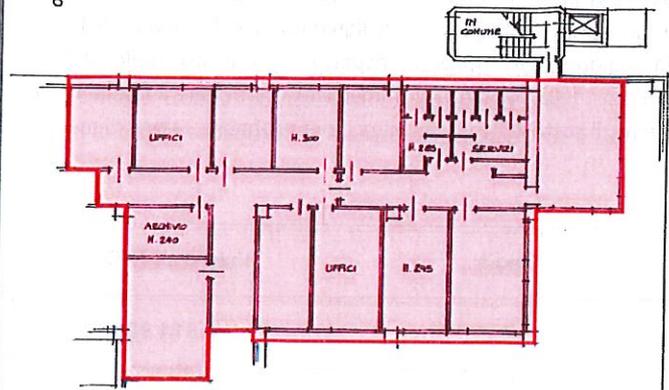
**2**

**Identificazione**

N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto	Stato	
1	95	24	1	Ufficio	Libero	
<b>Subalterno</b>		<b>24</b>	<b>Descrizione Consistenza</b>		<b>Confini</b>	
Piano primo: ufficio in sufficiente stato di manutenzione, in stato di inutilizzo da circa 10 anni.			<p>Presenta un tipico layout direzionale con un lungo corridoio centrale che distribuisce gli uffici che si sviluppano sui lati, con illuminazione e affaccio lungo il perimetro esterno del fabbricato attraverso finestrate di tipo continuo, risulta composto da nove vani uso ufficio con tagli funzionali di varie dimensioni, gruppo servizi igienici con anti-bagno e locali uso archivio, presenta serramenti interni, esterni, finiture in genere e impiantistica in dotazione ordinaria in gran parte riconducibili all'epoca costruttiva, condizione che quantomondo prevede un necessario adeguamento alle vigenti normative.</p> <p>Impianto di climatizzazione invernale mediante teleriscaldamento, ventilconvettori e distribuzione sottotraccia isolata e assenza di un impianto di climatizzazione estiva hanno determinato per le unità in oggetto il rilascio dell'attestato di prestazione energetica di classe F il cui periodo di validità risulta scadere nel febbraio 2026.</p>		N	Cavedio e loggiato comuni subb. 15 e 48
E					Ufficio sub. 23	
S					Prospetto esterno	
O					Prospetto esterno	

**Consistenza**

Acronimo	Piano	Destinazione	Sup. Misurata	rM	Sup. Raggiagliata
PRI	1.	Principale	m <sup>2</sup> 390,08	100%	m <sup>2</sup> 390,08
Totale Superficie			m <sup>2</sup> 390,08		m <sup>2</sup> 390,08



Piante e posizionamento unità immobiliari -Fuori scala-

<b>MARKET COMPARISON APPROACH</b>	<b>LOTTO</b>	<b>2</b>
-----------------------------------	--------------	----------

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 in diminuzione segmento di mercato immobiliare in oggetto come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: $\text{prezzoDAT} = \text{Prezzo compravendita} * (\text{rDAT}/12)$ . <span style="float: right;">-3,56%</span>
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 <sup>2</sup> .

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		
Mappali	95	95	251-239
Data	28/07/2022	28/07/2022	23/12/2022
Prezzo	€ 146.500,00	€ 185.000,00	DA RICERCARE
Superficie Commerciale	179,84	320,62	390,08
Prezzo Unitario	€ 814,61	€ 577,01	DA RICERCARE
PRI   Sup. Principale	179,84	320,62	390,08

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: $p1 = \text{PRZ} * \text{Sigma} / \text{SUP}$	<b>Tabella Prezzi Marginali</b>		
	Caratteristica	rM	Prezzi Marginali
	Data A	-3,56%	-€ 434,62
	Data B	-3,56%	-€ 548,83
	Sup. Principale	100%	€ 577,01

MARKET COMPARISON APPROACH		LOTTO		2	
<b>Tabella di Valutazione</b>					
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...).					
<b>Caratteristiche</b>		<b>COMPRAVENDITA A</b>	<b>COMPRAVENDITA B</b>		
Prezzo		€ 146.500,00	€ 185.000,00		
DAT	Data	€ 1.738,47	€ 2.195,33		
		0 - 4	0 - 4		
PRI	Sup. Principale	€ 121.309,96	€ 40.078,91		
		390,08 - 179,84	390,08 - 320,62		
<b>Prezzo Corretto</b>		<b>€ 269.548,43</b>	<b>€ 227.274,24</b>		
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	€ 269.548,43	Pmin	€ 227.274,24	=	15,68% > 10,00%
<b>Sintesi di Stima</b>					
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. 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 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, il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato in:					
<b>COMPRAVENDITA A</b>		<b>COMPRAVENDITA B</b>	<b>Media</b>	<b>Valore LOTTO</b>	<b>2</b>
€ 269.548,43	+	€ 227.274,24	/	=	€ 248.411,34
<b>Non conformità riscontrate</b>			€ 500,00	=	€ 248.000,00
<b>Superficie Commerciale</b>	m <sup>2</sup>	390,08	<b>Valore al m<sup>2</sup> di Superficie Commerciale</b>		€ 635,77



**Il Tecnico incaricato**

*(Firma)*

**Rizzi Geom. Alessandro**

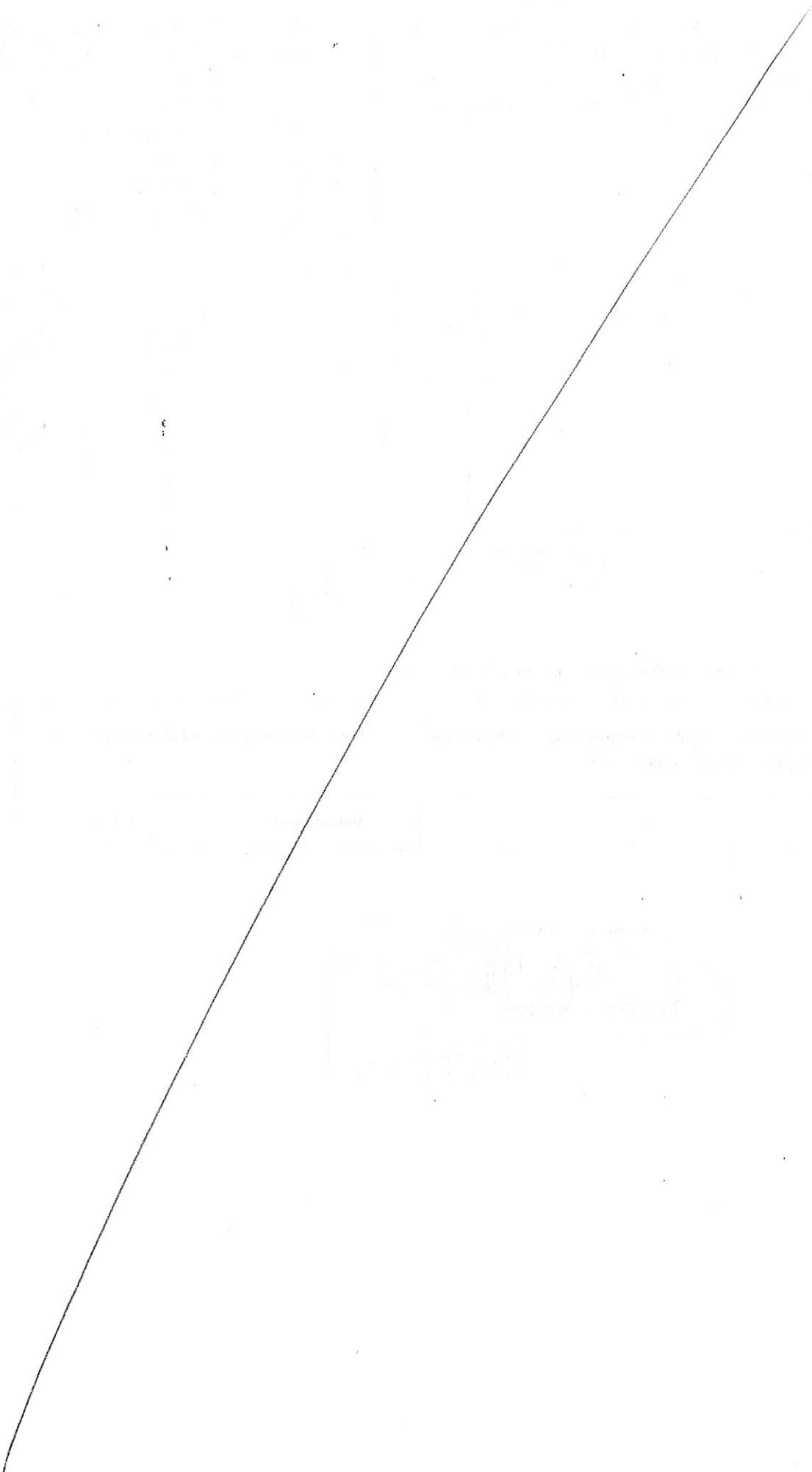


VALUTAZIONE ESTIMATIVA					LOTTO	3		
Identificazione								
N.	Subalterno	Destinazione	Acr	Sup. Catastale	rM	Sup. Raggiugliata		
1	6	Cabina Elettrica	LOC	m <sup>2</sup> -	100%	m <sup>2</sup>	0,00	
Totale Superficie Proprietà				m <sup>2</sup>	0,00	m <sup>2</sup>	0,00	
Subalterno	6	Descrizione Consistenza			Confini			
Cabina elettrica condominiale					N	Supermercato sub. 41		
					E	Supermercato sub. 42		
					S	Supermercato sub. 43		
					O	Area cortiliva comune sub. 22		
Piante e posizionamento unità immobiliari -Fuori scala-								
Trattandosi di quota di comproprietà di cabina elettrica equiparabile alla quota condominiale di proprietà relativa alle parti comuni dell'edificio risulta pertanto, priva di valore commerciale.								
Subalterno			6	Valutazione		€ 0,00		

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro

Collegio Geometri  
 e Geometri Laureati  
 della Provincia di Reggio Emilia  
 Iscrizione Albo  
 N. 1663  
 Geometra  
 Rizzi Alessandro  
 C.F. RZ2 LSN 67D18 L826G



Repertorio n. 126.543

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).

