



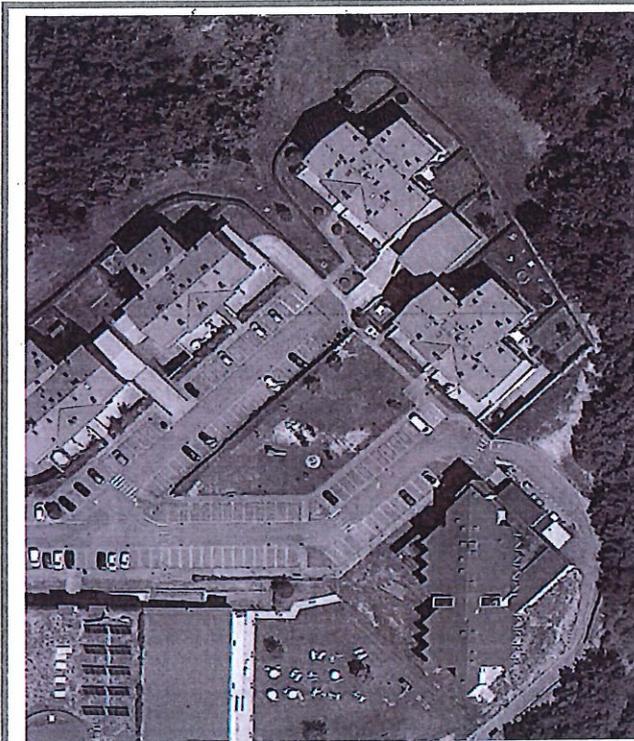
SGT ASSOCIATI

Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro

RELAZIONE ESTIMATIVA

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

"LA PIEVE RESIDENZE"



IDENTIFICAZIONE

Regione	Emilia-Romagna	
Provincia	Reggio nell'Emilia	
Comune	Castelnovo né Monti	
Posizione	Est	
Localizzazione	Vicinanze Centro Coni	
Indirizzo	via	Enzo Ferrari
Civico	15	
Destinazione	Residenziale	
Composizione	Quantità	Tipologia
	n.2	Autorimesse doppie

Determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà



OTTOBRE 2022

Reggio Emilia,

venerdì 28 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

28/10/2022

€ 48.000,00

Note: nelle consistenze, quantità e condizioni alla data indicata

VALUTAZIONE COMPLESSIVA ASSET - PRONTO REALIZZO

€ 36.000,00

Note: nelle consistenze, quantità e condizioni alla data indicata

LOTTO	1	VALUTAZIONE AL		28/10/2022		€ 24.000,00	
		VALUTAZIONE PRONTO REALIZZO				€ 18.000,00	
Titolarità		Diritto di possesso		Quota	Ubicazione		
UNIECO S.C.R.L.		Proprietà		1/1	Castelnovo né Monti via Enzo Ferrari		
Composizione	Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Superficie		Valutazione
N.1 AUTORIMESSA	40	361	14	S1	34,65	m ²	€ 24.000,00
Stato Occupazionale		Stato Manutentivo		Conformità Catastale		Conformità Urbanistica	
Libero		Normale		Conforme		Conforme	

LOTTO	2	VALUTAZIONE AL		28/10/2022		€ 24.000,00	
		VALUTAZIONE PRONTO REALIZZO				€ 18.000,00	
Titolarità		Diritto di possesso		Quota	Ubicazione		
UNIECO S.C.R.L.		Proprietà		1/1	Castelnovo né Monti via Enzo Ferrari		
Composizione	Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Superficie		Valutazione
N.1 AUTORIMESSA	40	361	22	S1	33,70	m ²	€ 24.000,00
Stato Occupazionale		Stato Manutentivo		Conformità Catastale		Conformità Urbanistica	
Libero		Normale		Conforme		Conforme	

Il Tecnico incaricato

Collegio Geometri
Geometri Laureati
della Provincia di Reggio Emilia

Iscrizione Albo
1668

Rizzi Geom. Alessandro

Geom. Alessandro
Rizzi Alessandro
RZZ LSN 67D18 L826G

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:

"CASTELNOVO NE' MONTI (RE) - Porzioni immobiliari residenziali ubicate al civico 15 di via Enzo Ferrari"

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:

"CASTELNOVO NE' MONTI (RE) - Porzioni immobiliari residenziali ubicate al civico 15 di via Enzo Ferrari"

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 Castelnovo né Monti (RE) 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 Approach, capitalizzazione dei redditi, punti di merito) ai fini della valutazione richiesta;

CRITERIO VALUTAZIONE:**VALORE DI MERCATO**

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra; □

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione; □

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

PROCEDIMENTO:**STIMA A MARKET COMPARISON APPROACH**

Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.



PRECISAZIONI DOCUMENTALI

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

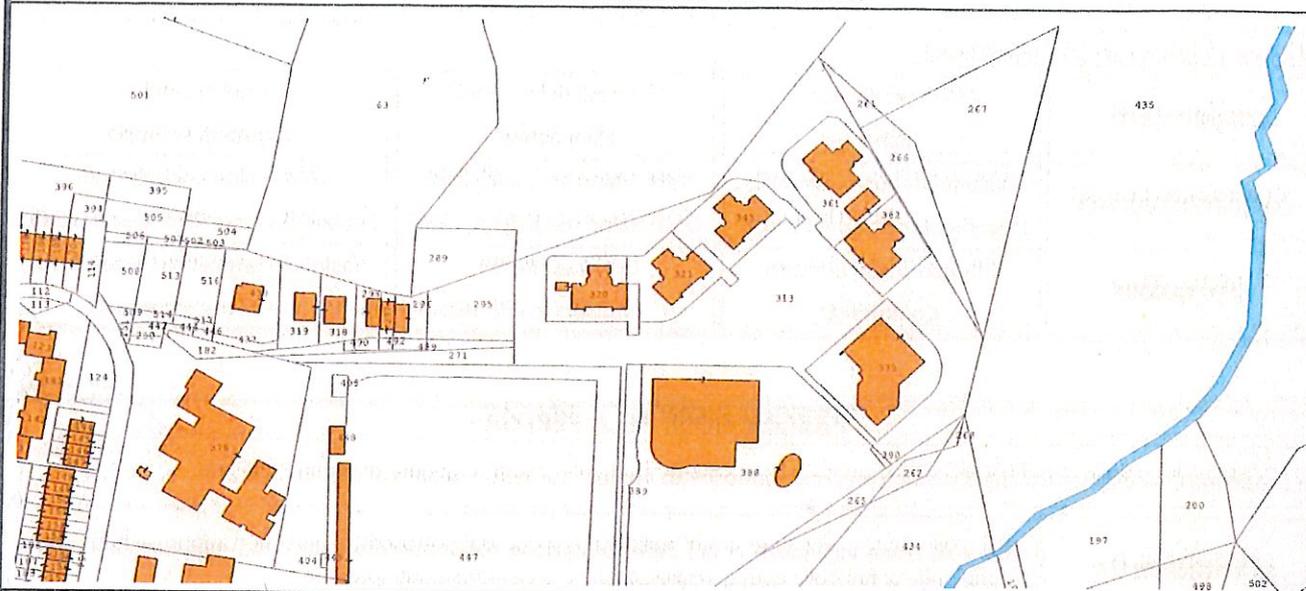
COMMITTENTE	Atti di provenienza Bandi	Contratti di locazioni Planimetrie	Convenzioni Progetti di sviluppo
COMPETENTI UFFICI	Documentazione Catastale Documentazione Urbanistica	IMU- Valori aree edificabili OMI- Valori medi di mercato	VAM- Valori agricoli medi Pubblicità immobiliare Comparabili
VALUTATORE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

PRECISAZIONI ALLA PERIZIA

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

FRAZIONABILITA'	I lotti, così come individuati ai fini della valutazione dal sottoscritto, altro non rappresentano che le minime unità ai fini della commercializzazione e progettuamente previste
CRITICITA'	Alla data della presente non si evidenziano palesi criticità relative alle unità immobiliari oggetto della presente.
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 Castelnovo né Monti secondo i sottoriportati dati di classamento:

Catasto				FABBRICATI					
LOTTO	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	40	361	14	C/6	2	34 m ²	m ² 37	€ 175,60	
2	40	361	22	C/6	2	34 m ²	m ² 37	€ 175,60	
Titolarità			Codice Fiscale		Quota di possesso		Diritto di possesso		
UNIECO S.C.R.L.			00301010351		1/1		Proprietà		
Provenienza									
Oggetto	Tipologia Atto	Repertorio	Raccolta	Rogante	Data				
Unità immobiliari	Compravendita	177850	24725	Dr. Beccari	26/06/1999				

VERIFICHE CONDOTTE IN MERITO ALLA SITUAZIONE CATASTALE

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

Protocollo	Data	Subalterni	Tipo Documento
RE0134854	08/11/2006	14-22	Costituzione

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

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il sottoscritto ha effettuato visura presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale - Territorio di Reggio nell'Emilia ai fini della verifica della presenza di eventuali formalità che gravano sui beni oggetto della presente. Di seguito riporta quanto reperito da ispezione telematica condotta in data 20/10/2022.

Trascrizioni e Iscrizioni

Subalterni	14, 22			Data	15/11/2013
Pubblico Ufficiale	CARANCI ANTONIO			Registro Generale	19702
Repertorio	44054/13689			Data	07/11/2013
Iscrizione	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO				
Registro Particolare	2515	2516	2517		
Annotazioni	vedi allegato				

Mappali	14, 22			Data	07/12/2016
Pubblico Ufficiale	TRIBUNALE DI REGGIO NELL'EMILIA			Registro Generale	24130
Repertorio	2455/2016			Data	20/04/2016
Iscrizione	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO				
Registro Particolare	3853				
Annotazioni	vedi allegato				

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e dalle risultanze delle indagini effettuate presso gli archivi del comune di Castelnuovo né Monti è emerso che le unità immobiliari oggetto della presente sono state oggetto di una serie di provvedimenti edilizi rilasciati dal comune di Castelnuovo né Monti, 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		
2004	90	05/05/2004	Permesso di Costruire
2007	260	12/12/2007	Permesso di Costruire per rinnovo e variante finale
2010	229	20/12/2010	DIA
2012	16008	19/11/2012	Certificato di Abitabilità attestata per silenzio assenso

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

VERIFICHE CONDOTTE IN MERITO ALLA SITUAZIONE URBANISTICA

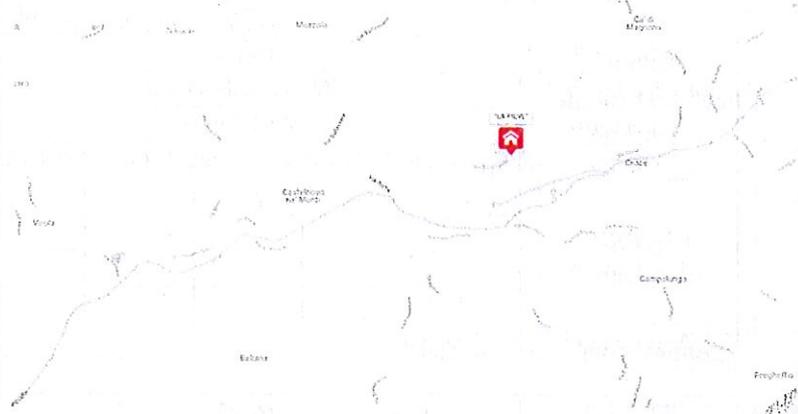
Dallo stato di fatto delle unità immobiliari e dalle pratiche autorizzative sopracitate non sono emerse difformità rilevanti ai fini della conformità.



COMPENDIO IMMOBILIARE

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

Localizzazione

Regione	Emilia-Romagna	
Provincia	Reggio nell'Emilia	
Comune	Castelnovo né Monti	
Posizione	Capoluogo	
Indirizzo	via Enzo Ferrari	
Civico	15	

Conformazione plani-volumetrica

Il progetto edificatorio risulta composto da cinque palazzine residenziali che si sviluppano su tre livelli fuori terra di cui l'ultimo mansardato e un livello seminterrato dedicato alle autorimesse. Tipologie diverse, a seconda della disposizione degli spazi interni e differenti metrature contraddistinguono gli appartamenti; in particolare, a piano terra completi di giardino, ai piani superiori bilocali o quadrilocali su due livelli dotati di logge e terrazze e riscaldamento autonomo.

Finiture e l'utilizzo di materiali e tecnologie rispondenti alle richieste dalle normative in materia di isolamenti termo-acustici e di risparmio energetico, ha consentito il raggiungimento di livelli di efficientamento energetico compresi tra le classi D e F.

Mobilità

Il complesso risulta ubicato all'inizio dell'abitato di Castelnovo verso nord, all'interno di un quartiere dove sono collocati un centro sportivo, una piscina con centro termale e spa, supermercato e una scuola.

Via Ferrari viabilità chiusa che termina in corrispondenza del complesso si presenta con sedime ampio e marciapiedi su ambo i lati.

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%
GIA	Giardino	Giardini e Aree di pertinenza	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	5%
SOF	Soffitta	Soffitte e Locali accessori*	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	20%
SOT	Sottotetto	Sottotetto e mansarda	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	60%
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 residenziale, costituito da due autorimesse doppie interrate distinto 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 coefficienti 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				RESIDENZIALE				
Tipo di dato	Compravendita			Zona OMI	B1/Centrale/CENTRO			
Tipologia	Alloggio e garage							
Fonte	Pubblicità Immobiliare							
Destinazione	Residenziale			Descrizione	Piano	1-2		
Localizzazione	via Enzo Ferrari				appartamento su due livelli collegati tra loro tramite scala interna composto da un monolocale con bagno e cinque locali sottotetto;			
Civico	19							
Data	05/08/2022							
Repertorio	14645							
Raccolta	11396							
Rogante	Dr. Cristiana Gasparini Casari				Piano	S1		
Dati Catastali	Foglio	40			Autorimessa singola			
	Mappale	362			Superfici	Misurata	rM	Raggiugliata
	Sub.	12-19			Principale	PRI	83,32	100%
Prezzo	€ 230.000,00			Balcone	BAL	9,82	25%	2,46
Sup. Commerciale	m ²	152,77		Terrazzo	TER	0,00	35%	0,00
Prezzo Unitario	al m ²	€ 1.505,50		Portico	POR	0,00	35%	0,00
	Area esclusiva	GIA		0,00	5%	0,00		
	Sottotetto	SOT		95,73	60%	57,44		
	Cantina	CAN		0,00	30%	0,00		
	Loc. accessorio	LOC		0,00	35%	0,00		
	Magazzino	MAG		0,00	40%	0,00		
	Garage	GAR		19,12	50%	9,56		
	P.a. scoperto	PAS		0,00	25%	0,00		
	P.a. coperto	PAC		0,00	35%	0,00		

TIPOLOGIA UNITA' IMMOBILIARE				RESIDENZIALE				
Tipo di dato	Compravendita			Zona OMI	B1/Centrale/CENTRO			
Tipologia	Alloggio e garage							
Fonte	Pubblicità Immobiliare							
Destinazione	Residenziale			Descrizione	Piano	1-2		
Localizzazione	via Enzo Ferrari				appartamento su due livelli, collegati tra loro mediante scala interna, composto da pranzo, soggiorno-letto, cucina, disimpegno, bagno e ripostiglio al piano primo; due soffitte, un bagno e una lavanderia;			
Civico	19							
Data	10/08/2022							
Repertorio	14656							
Raccolta	11405							
Rogante	Dr. Cristiana Gasparini Casari				Piano	S1		
Dati Catastali	Foglio	40			Autorimessa doppia			
	Mappale	362			Superfici	Misurata	rM	Raggiugliata
	Sub.	8-23			Principale	PRI	85,79	100%
Prezzo	€ 235.000,00			Balcone	BAL	9,79	25%	2,45
Sup. Commerciale	m ²	158,13		Terrazzo	TER	0,00	35%	0,00
Prezzo Unitario	al m ²	€ 1.486,10		Portico	POR	0,00	35%	0,00
	Area esclusiva	GIA		0,00	5%	0,00		
	Sottotetto	SOT		86,20	60%	51,72		
	Cantina	CAN		0,00	30%	0,00		
	Loc. accessorio	LOC		0,00	35%	0,00		
	Magazzino	MAG		0,00	40%	0,00		
	Garage	GAR		36,35	50%	18,18		
	P.a. scoperto	PAS		0,00	25%	0,00		
	P.a. coperto	PAC		0,00	35%	0,00		

VALUTAZIONE ESTIMATIVA				LOTTO		1	
Identificazione							
N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto		Stato	
1	361	14	S1	Autorimessa		Libero	
Subalterno		14	Descrizione Consistenza		Confini		
Piano primo interrato: Autorimessa doppia, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico percorsi carrai e pedonali e spazi di manovra comuni (mapp. 361 sub. 38) sviluppa una superficie di circa 37 mq.				N	Alloggio sub. 2		
				E	Prospetto esterno		
				S	Autorimessa sub. 15		
				O	Corsello comune sub. 38		
Consistenza							
Acronimo	Piano	Destinazione	Sup. Misurata		rM	Sup. Raggiuagliata	
GAR	S1	Box auto	m ²	34,65	50%	m ²	17,33
Totale Superficie			m ²	34,65		m ²	17,33

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, nel caso specifico posto in aumento del 5,88%, come da indagini di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: $\text{prezzoDAT} = \text{Prezzo compravendita} * (\text{rDAT}/12)$.
PRI	Superficie principale: la superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m ² .
BAL	Superficie balconi: la superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m ² .
CAN	Superficie cantine: la superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m ² .
GAR	Superficie garage autorimessa: la superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m ² .

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

Caratteristiche		COMPRAVENDITA A	COMPRAVENDITA B	SUBJECT
Fonte		Servizio di Pubblicità Immobiliare		-
Subalterno		12-19	8-23	14
Data		05/08/2022	10/08/2022	28/10/2022
Prezzo		€ 230.000,00	€ 235.000,00	DA RICERCARE
Superficie Commerciale		152,77	158,13	17,33
Prezzo Unitario		€ 1.505,50	€ 1.486,10	DA RICERCARE
PRI	Sup. Principale	83,32	85,79	0,00
BAL	Sup. Balcone	9,82	9,79	0,00
SOT	Sup. Sottotetto	95,73	86,20	0,00
GAR	Sup. Autorimessa	19,12	36,35	34,65

Tabella Prezzi Marginali

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

Caratteristica	rM	Prezzi Marginali
Data A	5,88%	€ 1.127,00
Data B	5,88%	€ 1.151,50
Sup. Principale	100%	€ 1.486,10
Sup. Balcone	25%	€ 371,52
Sup. Sottotetto	60%	€ 891,66
Sup. Autorimessa	50%	€ 743,05

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

LOTTO

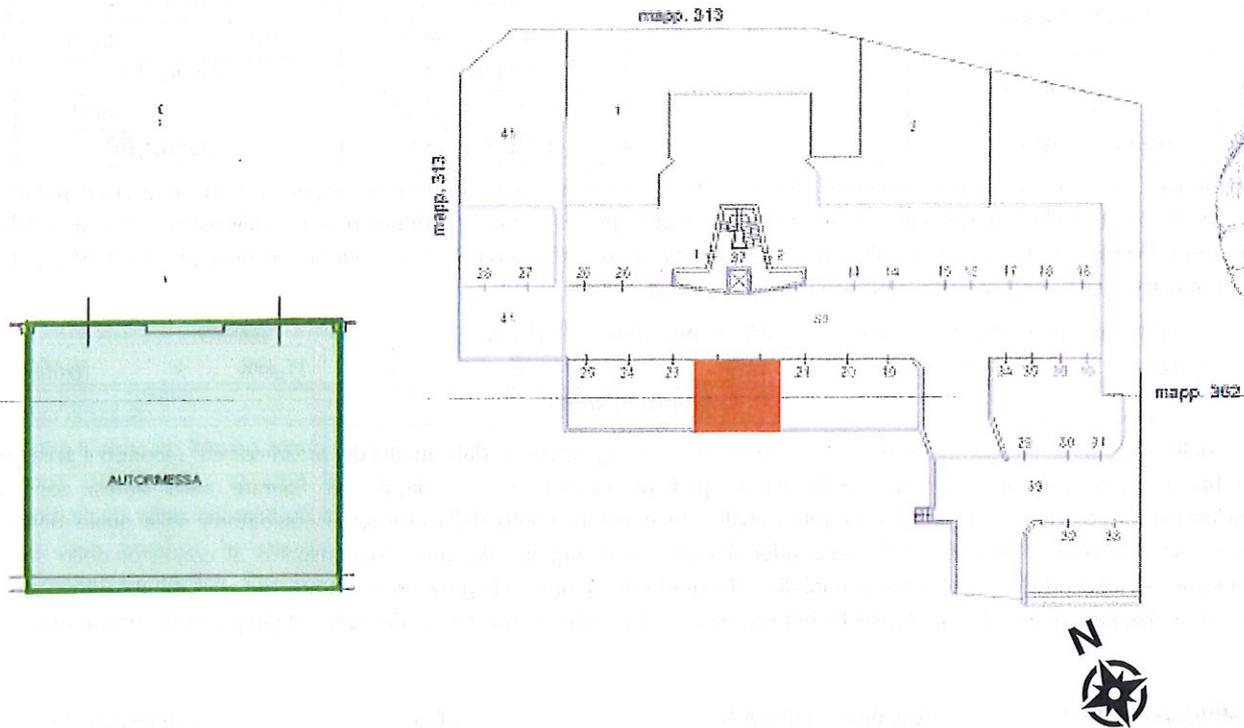
2

Identificazione

N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto	Stato	
1	361	22	S1	Autorimessa	Libero	
Subalterno		22	Descrizione Consistenza		Confini	
Piano primo interrato: Autorimessa doppia, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico percorsi carrai e pedonali e spazi di manovra comuni (mapp. 361 sub. 38) sviluppa una superficie di circa 37 mq.					N	Autorimessa sub. 23
					E	Corsello comune sub. 38
					S	Autorimessa sub. 21
					O	Prospetto esterno

Consistenza

Acronimo	Piano	Destinazione	Sup. Misurata	rM	Sup. Raggiagliata
GAR	S1	Box auto	m ² 33,70	50%	m ² 16,85
Totale Superficie			m ² 33,70		m ² 16,85



Piante e posizionamento unità immobiliari -Fuori scala-

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		€ 230.000,00	€ 235.000,00
DAT	Data	-€ 2.254,00	-€ 2.303,00
		0 - 2	0 - 2
PRI	Sup. Principale	-€ 123.821,48	-€ 127.492,13
		0,00 - 83,32	0,00 - 85,79
BAL	Sup. Balcone	-€ 3.648,36	-€ 3.637,22
		0,00 - 9,82	0,00 - 9,79
SOT	Sup. Sottotetto	-€ 85.358,35	-€ 76.860,86
		0,00 - 95,73	0,00 - 86,20
GAR	Sup. Autorimessa	€ 11.539,53	-€ 1.263,18
		34,65 - 19,12	34,65 - 36,35
Prezzo Corretto		€ 26.457,33	€ 23.443,60

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 € 26.457,33	Pmin € 23.443,60	= 11,39% > 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
€ 26.457,33	+	€ 23.443,60	/	2	=	€ 24.000,00	

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro

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

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 5,88%, come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: $\text{prezzoDAT} = \text{Prezzo compravendita} * (r\text{DAT}/12)$.
PRI	Superficie principale: la superficie principale è una caratteristica superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m ² .
BAL	Superficie balconi: la superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m ² .
CAN	Superficie cantine: la superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m ² .
GAR	Superficie garage autorimessa: la superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m ² .

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

Caratteristiche		COMPRAVENDITA A	COMPRAVENDITA B	SUBJECT
Fonte		Servizio di Pubblicità Immobiliare		-
Subalterno		12-19	8-23	22
Data		05/08/2022	10/08/2022	28/10/2022
Prezzo		€ 230.000,00	€ 235.000,00	DA RICERCARE
Superficie Commerciale		152,77	158,13	16,85
Prezzo Unitario		€ 1.505,50	€ 1.486,10	DA RICERCARE
PRI	Sup. Principale	83,32	85,79	0,00
BAL	Sup. Balcone	9,82	9,79	0,00
SOT	Sup. Sottotetto	95,73	86,20	0,00
GAR	Sup. Autorimessa	19,12	36,35	33,70

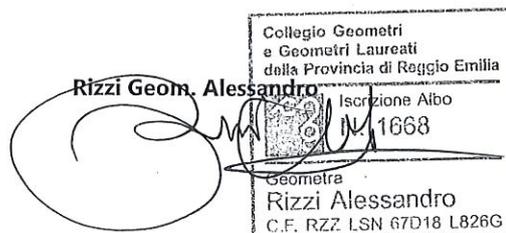
Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie Principale Lorda degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è: $p1 = \text{PRZ} * \text{Sigma} / \text{SUP}$

Tabella Prezzi Marginali

Caratteristica	rM	Prezzi Marginali
Data A	5,88%	€ 1.127,00
Data B	5,88%	€ 1.151,50
Sup. Principale	100%	€ 1.486,10
Sup. Balcone	25%	€ 371,52
Sup. Sottotetto	60%	€ 891,66
Sup. Autorimessa	50%	€ 743,05

MARKET COMPARISON APPROACH		LOTTO	2
Tabella di Valutazione			
Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).			
Caratteristiche		COMPRAVENDITA A	COMPRAVENDITA B
Prezzo		€ 230.000,00	€ 235.000,00
DAT	Data	-€ 2.254,00	-€ 2.303,00
		0 - 2	0 - 2
PRI	Sup. Principale	-€ 123.821,48	-€ 127.492,13
		0,00 - 83,32	0,00 - 85,79
BAL	Sup. Balcone	-€ 3.648,36	-€ 3.637,22
		0,00 - 9,82	0,00 - 9,79
SOT	Sup. Sottotetto	-€ 85.358,35	-€ 76.860,86
		0,00 - 95,73	0,00 - 86,20
GAR	Sup. Autorimessa	€ 10.833,64	-€ 1.969,08
		33,70 - 19,12	33,70 - 36,35
Prezzo Corretto		€ 25.751,44	€ 22.737,71
In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a:			
Divergenza percentuale assoluta		$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min}$	ovvero
Pmax	€ 25.751,44	Pmin € 22.737,71	= 11,70% > 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 2
€ 25.751,44	+ € 22.737,71	/ 2	= € 24.000,00

Il Tecnico incaricato



Repertorio n. 126.539

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).

