



■ **Data della valutazione**

lunedì 02/03/2020

■ **Data del rapporto**

lunedì 02/03/2020

## Perizia di stima

UNIECO - VIANO BORGO QUERCIOLO

■ **Numero della pratica**

2020-03

■ **Richiedente valutazione**

Spett.le Dott. Baldini Corrado Commissario liquidatore di "UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in  
Via MEUCCIO RUINI, 10 - 42124 REGGIO NELL'EMILIA - RE  
Tel. +390052207951

■ **Valutatore**

Geom. Alessandro Rizzi  
Via CIRILLO MANICARDI, 10 - 42124 REGGIO NELL'EMILIA - RE  
Tel. 0522506212



■ **Tipo di Valutazione**

Liquidazione coatta amministrativa

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

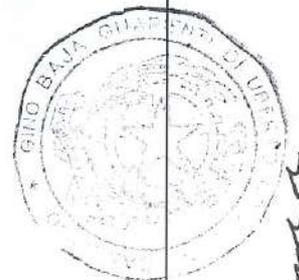
Perizia di stima degli immobili in proprietà alla società in liquidazione coatta amministrativa UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

AUTORIMESSE FOGLIO 8 PARTICELLA 569 SUBALTERNO 32, 33, 34, 36;  
POSTI AUTO COPERTI FOGLIO 8 PARTICELLA 569 SUBALTERNO 37, 38, 41, 42,  
43, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 54;  
NEGOZI FOGLIO 8 PARTICELLA 569 SUBALTERNO 63, 65, 67, 68, 69;

■ **Valore**

117.600,00 € Diconsi Euro centodiciassettemilaseicento



A. F. Formica



## COMPENDIO IMMOBILIARE

### ■ Lotto 01 - Unità immobiliari accessorie - AUTORIMESSA SUBALTERNO 32

2		Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)	
Classificazione	Autorimessa - Garage		
Comune	VIANO		
Indirizzo	Via Salone, SNC		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 32		
Superficie (m <sup>2</sup> )	11,12		
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	134,89		
Valore di mercato (€)	1.500,00		

### ■ Lotto 02 - Unità immobiliari accessorie - AUTORIMESSA SUBALTERNO 33

1		Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)	
Classificazione	Autorimessa - Garage		
Comune	VIANO		
Indirizzo	Via Salone, SNC		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 33		
Superficie (m <sup>2</sup> )	11,47		
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	130,78		
Valore di mercato (€)	1.500,00		

### ■ Lotto 03 - Unità immobiliari accessorie - AUTORIMESSA SUBALTERNO 34

1		Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)	
Classificazione	Autorimessa - Garage		
Comune	VIANO		
Indirizzo	Via Salone, SNC		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 34		
Superficie (m <sup>2</sup> )	31,21		
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	128,16		
Valore di mercato (€)	4.000,00		



■ **Lotto 04 - Unità immobiliari accessorie - AUTORIMESSA SUBALTERNO 36**

1		<b>Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)</b>	
Classificazione	Autorimessa - Garage		
Comune	VIANO		
Indirizzo	Via Salone, SNC		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 36		
Superficie (m <sup>2</sup> )	13,15		
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	121,67		
Valore di mercato (€)	1.600,00		

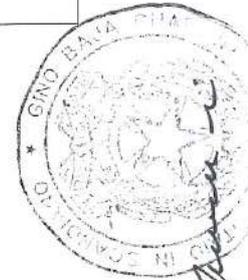
■ **Lotto 05 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 37**

1		<b>Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)</b>	
Classificazione	Posto auto coperto		
Comune	VIANO		
Indirizzo	Via Salone, SNC		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 37		
Superficie (m <sup>2</sup> )	6,67		
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	74,96		
Valore di mercato (€)	500,00		

■ **Lotto 06 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 38**

1		<b>Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)</b>	
Classificazione	Posto auto coperto		
Comune	VIANO		
Indirizzo	Via Salone, SNC		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 38		
Superficie (m <sup>2</sup> )	6,50		
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	76,92		
Valore di mercato (€)	500,00		

*Handwritten blue scribble or signature.*



*Handwritten initials or signature.*



■ **Lotto 07 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 41**

1		Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)	
Classificazione	Posto auto coperto		
Comune	VIANO		
Indirizzo	Via Salone, SNC		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 41		
Superficie (m <sup>2</sup> )	6,62		
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	75,53		
Valore di mercato (€)	500,00		

■ **Lotto 08 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 42**

1		Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)	
Classificazione	Posto auto coperto		
Comune	VIANO		
Indirizzo	Via Salone, SNC		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 42		
Superficie (m <sup>2</sup> )	7,15		
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	69,93		
Valore di mercato (€)	500,00		

■ **Lotto 09 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 43**

1		Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)	
Classificazione	Posto auto coperto		
Comune	VIANO		
Indirizzo	Via Salone, SNC		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 43		
Superficie (m <sup>2</sup> )	6,77		
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	73,86		
Valore di mercato (€)	500,00		

1  
 Class  
 Com  
 Indir  
 Prop  
 Utiliz  
 Dati  
 Super  
 Valo  
 Valo

1  
 Clas  
 Con  
 Ind  
 Pro  
 Util  
 Dat  
 Sup  
 Val  
 Val

1  
 Cla  
 Co  
 In  
 Pro  
 Ut  
 Da  
 Su  
 Va  
 Va



■ **Lotto 10 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 44**

1		Complexo polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)
Classificazione	Posto auto coperto	
Comune	VIANO	
Indirizzo	Via Salone, SNC	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 44	
Superficie (m <sup>2</sup> )	6,56	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	76,22	
Valore di mercato (€)	500,00	



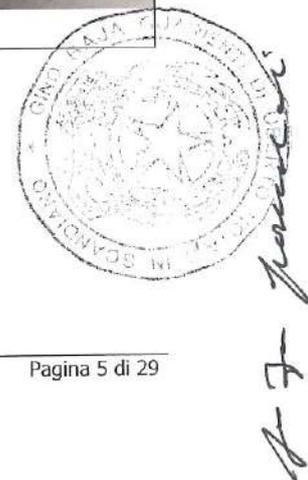
■ **Lotto 11 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 45**

1		Complexo polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)
Classificazione	Posto auto coperto	
Comune	VIANO	
Indirizzo	Via Salone, SNC	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 45	
Superficie (m <sup>2</sup> )	6,66	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	75,08	
Valore di mercato (€)	500,00	



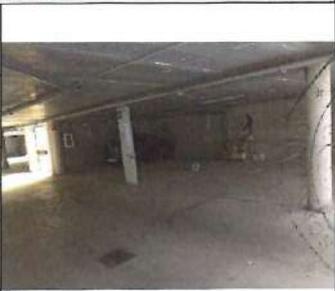
■ **Lotto 12 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 46**

1		Complexo polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)
Classificazione	Posto auto coperto	
Comune	VIANO	
Indirizzo	Via Salone, SNC	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 46	
Superficie (m <sup>2</sup> )	6,54	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	76,45	
Valore di mercato (€)	500,00	





■ **Lotto 13 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 49**

1		<b>Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)</b>	
Classificazione	Posto auto coperto		
Comune	VIANO		
Indirizzo	Via Salone, SNC		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 49		
Superficie (m <sup>2</sup> )	6,56		
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	76,22		
Valore di mercato (€)	500,00		

■ **Lotto 14 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 50**

1		<b>Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)</b>	
Classificazione	Posto auto coperto		
Comune	VIANO		
Indirizzo	Via Salone, SNC		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 50		
Superficie (m <sup>2</sup> )	5,19		
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	96,34		
Valore di mercato (€)	500,00		

■ **Lotto 15 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 51**

1		<b>Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)</b>	
Classificazione	Posto auto coperto		
Comune	VIANO		
Indirizzo	Via Salone, SNC		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 51		
Superficie (m <sup>2</sup> )	5,18		
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	96,53		
Valore di mercato (€)	500,00		

■ L  
 1  
 Classif  
 Comu  
 Indiriz  
 Propri  
 Utilizz  
 Dati c  
 Super  
 Valore  
 Valore  
 ■ L  
 1  
 Class  
 Comu  
 Indir  
 Propri  
 Utiliz  
 Dati  
 Super  
 Valo  
 Valo  
 ■  
 1  
 Clas  
 Cor  
 Indi  
 Prop  
 Utili  
 Dati  
 Sup  
 Valo  
 Valo  
 Re



**Lotto 16 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 52**

1		Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)
Classificazione	Posto auto coperto	
Comune	VIANO	
Indirizzo	Via Salone, SNC	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 52	
Superficie (m <sup>2</sup> )	5,42	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	92,25	
Valore di mercato (€)	500,00	



**Lotto 17 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 53**

1		Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)
Classificazione	Posto auto coperto	
Comune	VIANO	
Indirizzo	Via Salone, SNC	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 53	
Superficie (m <sup>2</sup> )	6,09	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	82,10	
Valore di mercato (€)	500,00	

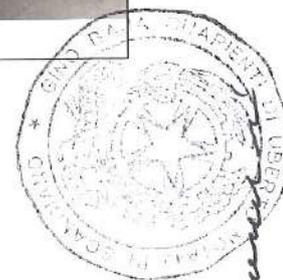


**Lotto 18 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 54**

1		Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)
Classificazione	Posto auto coperto	
Comune	VIANO	
Indirizzo	Via Salone, SNC	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 54	
Superficie (m <sup>2</sup> )	5,77	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	86,66	
Valore di mercato (€)	500,00	



*Handwritten signature in blue ink.*



*Handwritten signature in black ink.*



■ **Lotto 19 - Unità immobiliari commerciale - NEGOZIO SUBALTERNO 63**

<b>1</b> <b>Complesso polifunzionale Via SALONE, 4/L - 42030 - VIANO (RE)</b>	
Classificazione	Negozi / locale commerciale / fondo
Comune	VIANO
Indirizzo	Via Salone, 4/L
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 63
Superficie (m <sup>2</sup> )	68,66
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	364,11
Valore di mercato (€)	25.000,00



■ **Lotto 20 - Unità immobiliari commerciale - NEGOZIO SUBALTERNO 65**

<b>1</b> <b>Complesso polifunzionale Via SALONE, 4/H - 42030 - VIANO (RE)</b>	
Classificazione	Negozi / locale commerciale / fondo
Comune	VIANO
Indirizzo	Via Salone, 4/H
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 65
Superficie (m <sup>2</sup> )	79,07
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	341,47
Valore di mercato (€)	27.000,00



■ **Lotto 21 - Unità immobiliari commerciale - NEGOZIO SUBALTERNO 67**

<b>1</b> <b>Complesso polifunzionale Via SALONE, 4/D - 42030 - VIANO (RE)</b>	
Classificazione	Negozi / locale commerciale / fondo
Comune	VIANO
Indirizzo	Via Salone, 4/D
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 67
Superficie (m <sup>2</sup> )	39,46
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	329,45
Valore di mercato (€)	13.000,00



<b>1</b>
Classi
Comu
Indiriz
Propri
Utilizz
Dati c
Super
Valor
Valor



<b>1</b>
Classi
Com
Indir
Prop
Utiliz
Dati
Super
Valo
Valo



<b>1</b>
Classi
Com
Indir
Prop
Utiliz
Dati
Super
Valo
Valo



### Lotto 22 - Unità immobiliari commerciale - NEGOZIO SUBALTERNO 68

1		Complesso polifunzionale Via SALONE, 4/C - 42030 - VIANO (RE)
Classificazione	Negozio / locale commerciale / fondo	
Comune	VIANO	
Indirizzo	Via Salone, 4/C	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 68	
Superficie (m <sup>2</sup> )	39,70	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	327,46	
Valore di mercato (€)	13.000,00	



### Lotto 23 - Unità immobiliari commerciale - NEGOZIO SUBALTERNO 69

1		Complesso polifunzionale Via SALONE, 4/B - 42030 - VIANO (RE)
Classificazione	Negozio / locale commerciale / fondo	
Comune	VIANO	
Indirizzo	Via Salone, 4/B	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 8 Part. 569 Sub. 69	
Superficie (m <sup>2</sup> )	69,19	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	346,87	
Valore di mercato (€)	24.000,00	



*Handwritten signature in blue ink.*



*Handwritten signature in black ink.*

**ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA****N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta**

1 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via SALONE, SNC - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

**Riferimenti catastali - Bene accessorio**

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 8 Part. 569 Sub. 32 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 11 m<sup>2</sup>, Rendita 38,06 €

2 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via SALONE, SNC - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

**Riferimenti catastali - Bene accessorio**

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 8 Part. 569 Sub. 33 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 11 m<sup>2</sup>, Rendita 38,06 €

3 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via SALONE, SNC - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

**Riferimenti catastali - Bene accessorio**

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 8 Part. 569 Sub. 34 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 30 m<sup>2</sup>, Rendita 103,81 €

4 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via SALONE, SNC - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

**Riferimenti catastali - Bene accessorio**

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 8 Part. 569 Sub. 36 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 2, 12 m<sup>2</sup>, Rendita 41,52 €

5 Per l'immobile classificato come Posto auto coperto, sito in Via SALONE, SNC - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

**Riferimenti catastali - Bene accessorio**

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 8 Part. 569 Sub. 37 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 1, 14 m<sup>2</sup>, Rendita 41,21 €

6 Per l'immobile classificato come Posto auto coperto, sito in Via SALONE, SNC - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

**Riferimenti catastali - Bene accessorio**

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 8 Part. 569 Sub. 38 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 1, 14 m<sup>2</sup>, Rendita 41,21 €

7 Per l'immobile classificato come Posto auto coperto, sito in Via SALONE, SNC - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)" è



determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

**Riferimenti catastali - Bene accessorio**

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO

Catasto Fabbricati

Fig. 8 Part. 569 Sub. 41 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 1, 14 m<sup>2</sup>, Rendita 41,21 €

8 Per l'immobile classificato come Posto auto coperto, sito in Via SALONE, SNC - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

**Riferimenti catastali - Bene accessorio**

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO

Catasto Fabbricati

Fig. 8 Part. 569 Sub. 42 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 1, 15 m<sup>2</sup>, Rendita 44,16 €

9 Per l'immobile classificato come Posto auto coperto, sito in Via SALONE, SNC - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

**Riferimenti catastali - Bene accessorio**

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO

Catasto Fabbricati

Fig. 8 Part. 569 Sub. 43 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 1, 14 m<sup>2</sup>, Rendita 41,21 €

10 Per l'immobile classificato come Posto auto coperto, sito in Via SALONE, SNC - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

**Riferimenti catastali - Bene accessorio**

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO

Catasto Fabbricati

Fig. 8 Part. 569 Sub. 44 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 1, 14 m<sup>2</sup>, Rendita 41,21 €

11 Per l'immobile classificato come Posto auto coperto, sito in Via SALONE, SNC - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

**Riferimenti catastali - Bene accessorio**

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO

Catasto Fabbricati

Fig. 8 Part. 569 Sub. 45 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 1, 14 m<sup>2</sup>, Rendita 41,21 €

12 Per l'immobile classificato come Posto auto coperto, sito in Via SALONE, SNC - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

**Riferimenti catastali - Bene accessorio**

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO

Catasto Fabbricati

Fig. 8 Part. 569 Sub. 46 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 1, 14 m<sup>2</sup>, Rendita 41,21 €

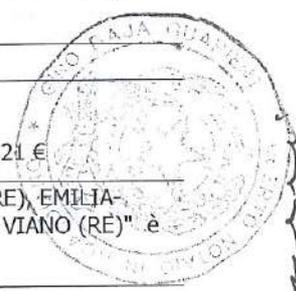
13 Per l'immobile classificato come Posto auto coperto, sito in Via SALONE, SNC - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

**Riferimenti catastali - Bene accessorio**

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO

Catasto Fabbricati

Fig. 8 Part. 569 Sub. 49 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 1, 13 m<sup>2</sup>, Rendita 38,27 €





14 Per l'immobile classificato come Posto auto coperto, sito in Via SALONE, SNC - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

#### Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 8 Part. 569 Sub. 50 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 1, 11 m<sup>2</sup>, Rendita 32,38 €

15 Per l'immobile classificato come Posto auto coperto, sito in Via SALONE, SNC - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

#### Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 8 Part. 569 Sub. 51 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 1, 11 m<sup>2</sup>, Rendita 32,38 €

16 Per l'immobile classificato come Posto auto coperto, sito in Via SALONE, SNC - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

#### Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 8 Part. 569 Sub. 52 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 1, 11 m<sup>2</sup>, Rendita 32,38 €

17 Per l'immobile classificato come Posto auto coperto, sito in Via SALONE, SNC - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

#### Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 8 Part. 569 Sub. 53 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 1, 12 m<sup>2</sup>, Rendita 35,33 €

18 Per l'immobile classificato come Posto auto coperto, sito in Via SALONE, SNC - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

#### Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 8 Part. 569 Sub. 54 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 1, 12 m<sup>2</sup>, Rendita 35,33 €

19 Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo, sito in Via SALONE, 4/L - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, 4/L - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 8 Part. 569 Sub. 63 Categoria: C 1 -Negozzi e botteghe, Classe 3, 62 m<sup>2</sup>, Rendita 963,81 €

20 Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo, sito in Via SALONE, 4/H - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, 4/H - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO



Catasto Fabbricati  
Fg. 8 Part. 569 Sub. 65 Categoria: C 1 -Negozi e botteghe, Classe 3, 70 m<sup>2</sup>, Rendita 1.088,17 €

21 Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo, sito in Via SALONE, 4/D - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, 4/D - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO  
Catasto Fabbricati  
Fg. 8 Part. 569 Sub. 67 Categoria: C 1 -Negozi e botteghe, Classe 3, 31 m<sup>2</sup>, Rendita 481,91 €

22 Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo, sito in Via SALONE, 4/C - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, 4/C - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO  
Catasto Fabbricati  
Fg. 8 Part. 569 Sub. 68 Categoria: C 1 -Negozi e botteghe, Classe 3, 31 m<sup>2</sup>, Rendita 481,91 €

23 Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo, sito in Via SALONE, 4/B - Regnano - VIANO (RE), EMILIA-ROMAGNA, (Subject) di seguito denominato "Complesso polifunzionale Via SALONE, 4/B - 42030 - VIANO (RE)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di VIANO Comune Catastale di VIANO  
Catasto Fabbricati  
Fg. 8 Part. 569 Sub. 69 Categoria: C 1 -Negozi e botteghe, Classe 3, 62 m<sup>2</sup>, Rendita 963,81 €

### PREMESSA

La presente valutazione è stata redatta dal 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 L. Gianferrari G. Rizzi A. Piccinini S." 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, su formale incarico ricevuto dal Dott. Baldini Corrado 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 del compendio oggetto della presente allo scopo della determinazione del più probabile Valore di Mercato.

Compendio:  
Borgo Querciola

Ubicazione:  
Regione Emilia-Romagna  
Provincia Reggio Emilia  
Comune Viano  
Posizione Frazione di Regnano  
Indirizzo: Via Salone 4/B, 4/C, 4/D, 4/H, 4/L

Contesto urbano:  
Le unità immobiliari risultano ubicate nel quadrante ovest del territorio comunale di Viano all'interno di un più ampio complesso residenziale e commerciale.  
La frazione risulta essere costituita da un susseguirsi di piccoli borghi sviluppatisi lungo il tracciato della strada provinciale "S.P. 63" che collega i centri abitati più importanti quali Casina e Albinea. Quasi del tutto assenti servizi commerciali e alla persona.



*San 7 gennaio*



#### Conformazione plani-volumetrica

L'intero complesso doveva, nel progetto originale, consentire tramite l'attuazione del "Progetto speciale Area termale di Regnano" la valorizzazione e promozione del termalismo sia in senso terapeutico (fanghi e acque minerali) sia in senso turistico (area del benessere), nella realtà risulta completata soltanto la porzione residenziale e commerciale del compendio mentre risultano mancanti il previsto stabilimento termale nonché in area limitrofa il volume destinato a struttura alberghiero/ricettiva; pertanto il risultato della mancata ultimazione vede attualmente la presenza di due ali a "boomerang" speculari tra loro e separate da una piazza centrale.

Le unità immobiliari commerciali sono inserite al piano terra in entrambe le ali del compendio con accesso da porticato comune mentre autorimesse e posti auto coperti sono inseriti al piano interrato a coronamento dell'autorimessa collettiva centrale.

#### Mobilità

Assenti percorsi ciclabili, a pochi metri dal complesso si attesta fermata della linea del trasporto pubblico extraurbano a bassa frequenza, che consente di raggiungere i limitrofi comuni di Albinea e Casina con capolinea verso la montagna a Carpineti e verso la pianura nel capoluogo Reggio Emilia.

La strada provinciale n. 63 nel tratto denominata Via Salone attraversa l'abitato presentando un sedime stretto, privo di marciapiedi e presenza di banchine laterali non sempre praticabili.

#### Situazione occupazionale

Alla data del sopralluogo e della valutazione le unità immobiliari si presentano, con la sola esclusione del subalterno 63 concesso in comodato d'uso gratuito all'amministrazione comunale di Viano per destinarlo ad Info-point turistico, libere da locazioni e mobilio.

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

#### Assunto:

- che a seguito dei sopralluoghi effettuati, ha potuto verificare il contesto, lo stato dei luoghi e le tipologie edilizie prevalenti della zona nella quale risultano inserite le unità immobiliari in perizia;
- 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 della zona interessata;
- che sono stati verificati i valori assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi ad immobili nella medesima microzona affini a quelli oggetto di stima;
- 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 dall'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio;
- 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, valore di trasformazione, capitalizzazione dei redditi) ai fini delle valutazioni richieste;

Le prestazioni professionali conferite hanno portato alla stesura della presente relazione contenente più probabile valore di mercato degli immobili in proprietà alla società in liquidazione coatta amministrativa UNIECO S.C..



### SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Geom. Alessandro Rizzi Via CIRILLO MANICARDI, 10 - 42124 REGGIO NELL'EMILIA - RE Tel. 0522506212 Nato il 18/04/1967 a VIADANA CF: RZZLSN67D18L826G
Richiedente valutazione	Spett.le Dott. Baldini Corrado Commissario liquidatore di "UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Via MEUCCIO RUINI, 10 - 42124 REGGIO NELL'EMILIA - RE Tel. +390052207951 CF: 00301010351 - PIVA: 00301010351

### FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
------	--





17/04/2020	<p>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita</p> <p>ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2502 Registro Generale 19701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Annotazione n. 1241 del 09/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)</li><li>2. Annotazione n. 1291 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)</li></ol> <p>ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2503 Registro Generale 19701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Annotazione n. 1399 del 26/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)</li><li>2. Annotazione n. 1292 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)</li></ol> <p>ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2504 Registro Generale 19701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Annotazione n. 1400 del 26/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)</li><li>2. Annotazione n. 1293 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)</li></ol> <p>ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2505 Registro Generale 19701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Annotazione n. 1401 del 26/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)</li><li>2. Annotazione n. 1294 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)</li></ol> <p>ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2506 Registro Generale 19701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Annotazione n. 1402 del 26/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)</li><li>2. Annotazione n. 1295 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)</li></ol> <p>ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2507 Registro Generale 19701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Annotazione n. 1403 del 26/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)</li><li>2. Annotazione n. 1296 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)</li></ol> <p>ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2508 Registro Generale 19701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Annotazione n. 1404 del 26/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)</li><li>2. Annotazione n. 1297 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)</li></ol> <p>ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2509 Registro Generale 19701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Annotazione n. 1405 del 26/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)</li><li>2. Annotazione n. 1298 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)</li></ol> <p>ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2510 Registro Generale 19701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Annotazione n. 1406 del 26/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)</li><li>2. Annotazione n. 1299 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)</li></ol> <p>ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2511 Registro Generale 19701 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:</p>
------------	---

SGT Associati

Piccinini Leonardo Gianferrari Giampiero Rizzi Alessandro Piccinini Silvia  
42124 - Reggio nell'Emilia - Via Manicardi n. 10

P.iva: 02033060357 - Email: info@essegiti.com - Pec: sgtassociati@pec.it



1. Annotazione n. 1407 del 26/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1300 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2512 Registro Generale 19701 Pubblico ufficiale  
CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1408 del 26/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1301 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2513 Registro Generale 19701 Pubblico ufficiale  
CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1409 del 26/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1302 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2514 Registro Generale 19701 Pubblico ufficiale  
CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1410 del 26/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1303 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2518 Registro Generale 19703 Pubblico ufficiale  
CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1242 del 09/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1304 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2519 Registro Generale 19703 Pubblico ufficiale  
CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1417 del 27/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1305 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2520 Registro Generale 19703 Pubblico ufficiale  
CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1418 del 27/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1306 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2521 Registro Generale 19703 Pubblico ufficiale  
CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1419 del 27/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1307 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2522 Registro Generale 19703 Pubblico ufficiale  
CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1420 del 27/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1308 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2523 Registro Generale 19703 Pubblico ufficiale  
CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1421 del 27/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1309 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2524 Registro Generale 19703 Pubblico ufficiale

*Aut. F. Piccinini*



	<p>CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:          1. Annotazione n. 1422 del 27/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)          2. Annotazione n. 1310 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)</p> <p>ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2525 Registro Generale 19703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:          1. Annotazione n. 1423 del 27/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)          2. Annotazione n. 1311 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)</p> <p>ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2526 Registro Generale 19703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:          1. Annotazione n. 1424 del 27/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)          2. Annotazione n. 1312 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)</p> <p>ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 19703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:          1. Annotazione n. 1425 del 27/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)          2. Annotazione n. 1313 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)</p> <p>ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2528 Registro Generale 19703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:          1. Annotazione n. 1426 del 27/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)          2. Annotazione n. 1314 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)</p> <p>ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2529 Registro Generale 19703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:          1. Annotazione n. 1427 del 27/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)          2. Annotazione n. 1315 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)</p> <p>ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2530 Registro Generale 19703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:          1. Annotazione n. 1428 del 27/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)          2. Annotazione n. 1316 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)</p> <p>ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2531 Registro Generale 19703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:          1. Annotazione n. 1429 del 27/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)          2. Annotazione n. 1317 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)</p> <p>ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2532 Registro Generale 19703 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44054/13689 del 07/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:          1. Annotazione n. 1430 del 27/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)          2. Annotazione n. 1318 del 24/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)</p> <p>ISCRIZIONE del 23/10/2015 - Registro Particolare 2621 Registro Generale 16921 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 45705/14904 del 16/09/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO</p>
17/04/2020	<p>Verifica della conformità (regolarità) catastale          Nessuna difformità da segnalare.</p>



17/04/2020	Verifica della conformità (regolarità) edilizia Nessuna difformità da segnalare.
17/04/2020	Divisibilità del bene Valutata la natura dei beni, le unità immobiliari con la sola esclusione del subalterno 65, non risultano frazionabili.  Il succitato subalterno 65, così come previsto nelle ipotesi progettuali, potrebbe essere oggetto di frazionamento con possibilità di ricavare due unità di equivalente dimensione, con realizzazione di un secondo gruppo servizio igienico con anti bagno lungo il nuovo tramezzo di divisione in considerazione della presenza di una lesena lungo il lato sud contenete la colonna degli scarichi, così come le speculari unità immobiliari subalterni 66 e 67 posti nell'altra ala del complesso.

## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi;

### ■ 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

*Leo F. Piccinini*

SGT Associati

Piccinini Leonardo Gianferrari Giampiero Rizzi Alessandro Piccinini Silvia

42124 - Reggio nell'Emilia - Via Manicardi n. 10

P.iva: 02033060357 - Email: info@essegiti.com - Pec: sgtassociati@pec.it



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.

Valore di mercato	[Stima per Punti di merito]
Procedimento	Descrizione
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima del valore determinato mediante l'applicazione di coefficienti di apprezzamento/deprezzamento applicati alle quotazioni desunte da Banche Dati quali Omi, Borsino Immobiliare e altre.



### LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Unità immobiliari accessorie - AUTORIMESSA SUBALTERNO 32
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Unità immobiliari accessorie - AUTORIMESSA SUBALTERNO 33
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)

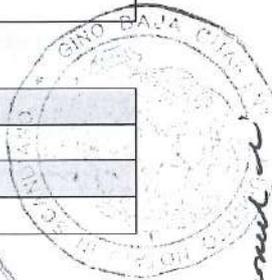
Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Unità immobiliari accessorie - AUTORIMESSA SUBALTERNO 34
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
04	Unità immobiliari accessorie - AUTORIMESSA SUBALTERNO 36
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
05	Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 37
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
06	Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 38
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
07	Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 41
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)



*Giuseppe*

SGT Associati

Piccinini Leonardo Gianferrari Giampiero Rizzi Alessandro Piccinini Silvia  
42124 - Reggio nell'Emilia - Via Manicardi n. 10

P.Iva: 02033060357 - Email: info@essegiti.com - Pec: sgtassociati@pec.it



Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
08	Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 42
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
09	Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 43
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
10	Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 44
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
11	Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 45
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
12	Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 46
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
13	Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 49
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
14	Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 50
N. Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)



Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
15	Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 51
<b>N. Denominazione immobile oggetto di stima</b>	
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
16	Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 52
<b>N. Denominazione immobile oggetto di stima</b>	
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)

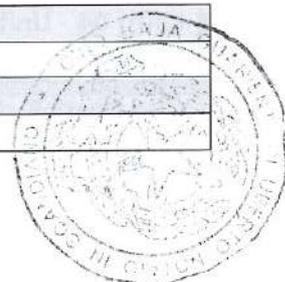
Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
17	Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 53
<b>N. Denominazione immobile oggetto di stima</b>	
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
18	Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 54
<b>N. Denominazione immobile oggetto di stima</b>	
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
19	Unità immobiliari commerciale - NEGOZIO SUBALTERNO 63
<b>N. Denominazione immobile oggetto di stima</b>	
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, 4/L - 42030 - VIANO (RE)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
20	Unità immobiliari commerciale - NEGOZIO SUBALTERNO 65
<b>N. Denominazione immobile oggetto di stima</b>	
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, 4/H - 42030 - VIANO (RE)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
21	Unità immobiliari commerciale - NEGOZIO SUBALTERNO 67
<b>N. Denominazione immobile oggetto di stima</b>	
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, 4/D - 42030 - VIANO (RE)



*Aut. diประมวล*



Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
22	Unità immobiliari commerciale - NEGOZIO SUBALTERNO 68
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, 4/C - 42030 - VIANO (RE)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
23	Unità immobiliari commerciale - NEGOZIO SUBALTERNO 69
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Complesso polifunzionale Via SALONE, 4/B - 42030 - VIANO (RE)

### QUADRO RIASSUNTIVO

#### Lotto 01 - Unità immobiliari accessorie - AUTORIMESSA SUBALTERNO 32

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 1.500,00 € per 11,1 m <sup>2</sup> pari a 135,14 €/m <sup>2</sup>	1.500,00
<b>Totale</b>		1.500,00

#### Lotto 02 - Unità immobiliari accessorie - AUTORIMESSA SUBALTERNO 33

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 1.500,00 € per 11,5 m <sup>2</sup> pari a 130,43 €/m <sup>2</sup>	1.500,00
<b>Totale</b>		1.500,00

#### Lotto 03 - Unità immobiliari accessorie - AUTORIMESSA SUBALTERNO 34

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 4.000,00 € per 31,2 m <sup>2</sup> pari a 128,21 €/m <sup>2</sup>	4.000,00
<b>Totale</b>		4.000,00

#### Lotto 04 - Unità immobiliari accessorie - AUTORIMESSA SUBALTERNO 36

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 1.600,00 € per 13,2 m <sup>2</sup> pari a 121,21 €/m <sup>2</sup>	1.600,00
<b>Totale</b>		1.600,00



**Lotto 05 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 37**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 500,00 € per 6,7 m <sup>2</sup> pari a 74,63 €/m <sup>2</sup>	500,00
<b>Totale</b>		500,00



**Lotto 06 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 38**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 500,00 € per 6,5 m <sup>2</sup> pari a 76,92 €/m <sup>2</sup>	500,00
<b>Totale</b>		500,00



**Lotto 07 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 41**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 500,00 € per 6,6 m <sup>2</sup> pari a 75,76 €/m <sup>2</sup>	500,00
<b>Totale</b>		500,00



**Lotto 08 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 42**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 500,00 € per 7,2 m <sup>2</sup> pari a 69,44 €/m <sup>2</sup>	500,00
<b>Totale</b>		500,00



**Lotto 09 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 43**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 500,00 € per 6,8 m <sup>2</sup> pari a 73,53 €/m <sup>2</sup>	500,00
<b>Totale</b>		500,00

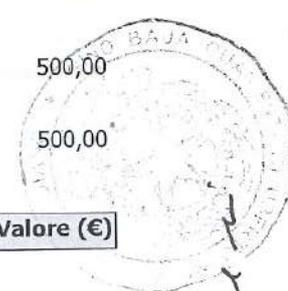


**Lotto 10 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 44**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 500,00 € per 6,6 m <sup>2</sup> pari a 75,76 €/m <sup>2</sup>	500,00
<b>Totale</b>		500,00



*Handwritten signature*



*Handwritten signature*





**■ Lotto 11 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 45**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 500,00 € per 6,7 m <sup>2</sup> pari a 74,63 €/m <sup>2</sup>	 500,00
<b>Totale</b>		500,00

**■ Lotto 12 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 46**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 500,00 € per 6,5 m <sup>2</sup> pari a 76,92 €/m <sup>2</sup>	 500,00
<b>Totale</b>		500,00

**■ Lotto 13 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 49**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 500,00 € per 6,6 m <sup>2</sup> pari a 75,76 €/m <sup>2</sup>	 500,00
<b>Totale</b>		500,00

**■ Lotto 14 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 50**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 500,00 € per 5,2 m <sup>2</sup> pari a 96,15 €/m <sup>2</sup>	 500,00
<b>Totale</b>		500,00

**■ Lotto 15 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 51**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 500,00 € per 5,2 m <sup>2</sup> pari a 96,15 €/m <sup>2</sup>	 500,00
<b>Totale</b>		500,00

**■ Lotto 16 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 52**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 500,00 € per 5,4 m <sup>2</sup> pari a 92,59 €/m <sup>2</sup>	 500,00
<b>Totale</b>		500,00



**Lotto 17 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 53**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 500,00 € per 6,1 m <sup>2</sup> pari a 81,97 €/m <sup>2</sup>	500,00
<b>Totale</b>		500,00



**Lotto 18 - Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 54**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 500,00 € per 5,8 m <sup>2</sup> pari a 86,21 €/m <sup>2</sup>	500,00
<b>Totale</b>		500,00



**Lotto 19 - Unità immobiliari commerciale - NEGOZIO SUBALTERNO 63**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, 4/L - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 25.000,00 € per 68,7 m <sup>2</sup> pari a 363,90 €/m <sup>2</sup>	25.000,00
<b>Totale</b>		25.000,00



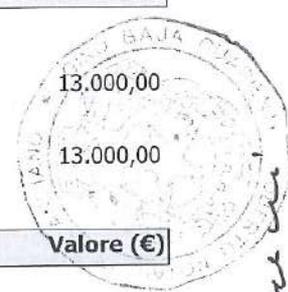
**Lotto 20 - Unità immobiliari commerciale - NEGOZIO SUBALTERNO 65**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, 4/H - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 27.000,00 € per 79,1 m <sup>2</sup> pari a 341,34 €/m <sup>2</sup>	27.000,00
<b>Totale</b>		27.000,00



**Lotto 21 - Unità immobiliari commerciale - NEGOZIO SUBALTERNO 67**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, 4/D - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 13.000,00 € per 39,5 m <sup>2</sup> pari a 329,11 €/m <sup>2</sup>	13.000,00
<b>Totale</b>		13.000,00



**Lotto 22 - Unità immobiliari commerciale - NEGOZIO SUBALTERNO 68**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, 4/C - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 13.000,00 € per 39,7 m <sup>2</sup> pari a 327,46 €/m <sup>2</sup>	13.000,00
<b>Totale</b>		13.000,00



*Per F. Piccinini*



■ **Lotto 23 - Unità immobiliari commerciale - NEGOZIO SUBALTERNO 69**

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Complesso polifunzionale Via SALONE, 4/B - 42030 - VIANO (RE) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 15/04/2020</b> è pari a 24.000,00 € per 69,2 m <sup>2</sup> pari a 346,82 €/m <sup>2</sup>	24.000,00
	<b>Totale</b>	<b>24.000,00</b>
<b>Totale Lotti</b>		<b>117.600,00</b>

**CONCLUSIONI**  
**Perizia di stima**

Il sottoscritto, in considerazione di quanto sopra analizzato e tenuto conto della procedura liquidatoria nella quale UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA è inserita, tenuto conto delle peculiarità dei cespiti, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale delle singole unità immobiliari, del grado di finitura e della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, determina il valore commerciale del compendio in perizia in complessivi Euro 117.600,00 (diconsi euro centodiciassettemilaseicento/00) così suddivisi:

Lotto - 01 Unità immobiliari accessorie - AUTORIMESSA SUBALTERNO 32 Euro 1.500,00 (diconsi Euro millecinquecento/00);

Lotto - 02 Unità immobiliari direzionali - AUTORIMESSA SUBALTERNO 33 Euro 1.500,00 (diconsi Euro millecinquecento/00);

Lotto - 03 Unità immobiliari direzionali - AUTORIMESSA SUBALTERNO 34 Euro 4.000,00 (diconsi Euro quattomila/00);

Lotto - 04 Unità immobiliari direzionali - AUTORIMESSA SUBALTERNO 36 Euro 1.600,00 (diconsi Euro milleseicento/00);

Lotto - 05 Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 37 Euro 500,00 (diconsi Euro cinquecento/00);

Lotto - 06 Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 38 Euro 500,00 (diconsi Euro cinquecento/00);

Lotto - 07 Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 41 Euro 500,00 (diconsi Euro cinquecento/00);

Lotto - 08 Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 42 Euro 500,00 (diconsi Euro cinquecento/00);

Lotto - 09 Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 43 Euro 500,00 (diconsi Euro cinquecento/00);

Lotto - 10 Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 44 Euro 500,00 (diconsi Euro cinquecento/00);

Lotto - 11 Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 45 Euro 500,00 (diconsi Euro cinquecento/00);

Lotto - 12 Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 46 Euro 500,00 (diconsi Euro cinquecento/00);



SGT Associati  
 Piccinini Leonardo Gianferrari Giampiero Rizzi Alessandro Piccinini Silvia  
 42124 - Reggio nell'Emilia - Via Manicardi n. 10  
 P.iva: 02033060357 - Email: info@essegiti.com - Pec: sgtassociati@pec.it



Lotto - 13 Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 49 Euro 500,00 (diconsi Euro cinquecento/00);

Lotto - 14 Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 50 Euro 500,00 (diconsi Euro cinquecento/00);

Lotto - 15 Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 51 Euro 500,00 (diconsi Euro cinquecento/00);

Lotto - 16 Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 52 Euro 500,00 (diconsi Euro cinquecento/00);

Lotto - 17 Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 53 Euro 500,00 (diconsi Euro cinquecento/00);

Lotto - 18 Unità immobiliari accessorie - POSTO AUTO COPERTO SUBALTERNO 54 Euro 500,00 (diconsi Euro cinquecento/00);

Lotto - 19 Unità immobiliari commerciali - NEGOZIO SUBALTERNO 63 Euro 25.000,00 (diconsi Euro venticinquemila/00);

Lotto - 20 Unità immobiliari commerciali - NEGOZIO SUBALTERNO 65 Euro 27.000,00 (diconsi Euro ventisettemila/00);

Lotto - 21 Unità immobiliari commerciali - NEGOZIO SUBALTERNO 67 Euro 13.000,00 (diconsi Euro tredicimila/00);

Lotto - 22 Unità immobiliari commerciali - NEGOZIO SUBALTERNO 68 Euro 13.000,00 (diconsi Euro tredicimila/00);

Lotto - 23 Unità immobiliari commerciali - NEGOZIO SUBALTERNO 69 Euro 24.000,00 (diconsi Euro ventiquattromila/00).

Valore (€)

24.000,00

24.000,00

17.600,00

a quale  
 azione  
 ra e della  
 che ed  
 nsi euro

omila/00);

icento/00);

**FIRME**

Alessandro Rizzi

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



Ministero dell'Economia e delle Finanze

MARCA DA BOLLO

€16,00

6E01C1/00

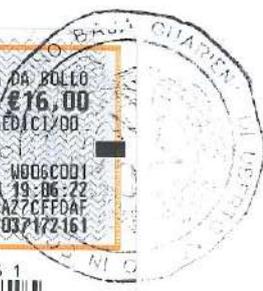
01008584 000987C7 N906C001

0015989B 12/12/2020 19:06:22

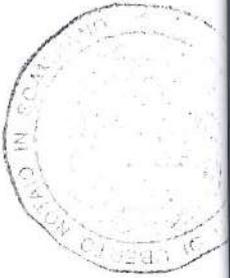
4578-00088 492724CA27CFD0AF

IDENTIFICATIVO : 01192037172161

0 1 19 203717 216 1



*Handwritten signature*



Faint, illegible text or markings, possibly a stamp or handwritten note, located in the lower central area of the page.

Faint, illegible text or markings, possibly a stamp or handwritten note, located in the lower right area of the page.

Repertorio n. 9.810

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**  
REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Gino Baja Guarienti, notaio in Scandiano, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia,  
CERTIFICO

che il signor:

- **RIZZI ALESSANDRO**, nato a Viadana il giorno 18 aprile 1967, domiciliato a Reggio Emilia in Via Manicardi n. 10, codice fiscale RZZ LSN 67D18 L826G, geometra, 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 in mia presenza la medesima perizia.

Scandiano, Piazza Boiardo n. 1, il giorno quattordici dicembre duemilaventi (14/12/2020).

*Gino Baja Guarienti*





**DOCUMENTI**  
**UNIECO 2020-03 Complesso polifunzionale Via SALONE, SNC VIANO (RE)**

**Fotografie esterni**

**N. 84 - IMG\_5360**



**N. 85 - IMG\_5361**



**N. 86 - IMG\_5362**



**N. 87 - IMG\_5363**

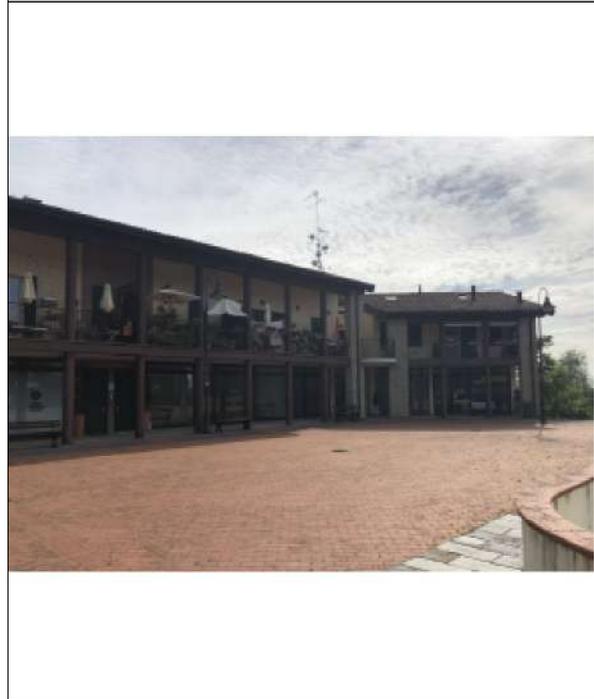




**N. 88 - IMG\_5380**



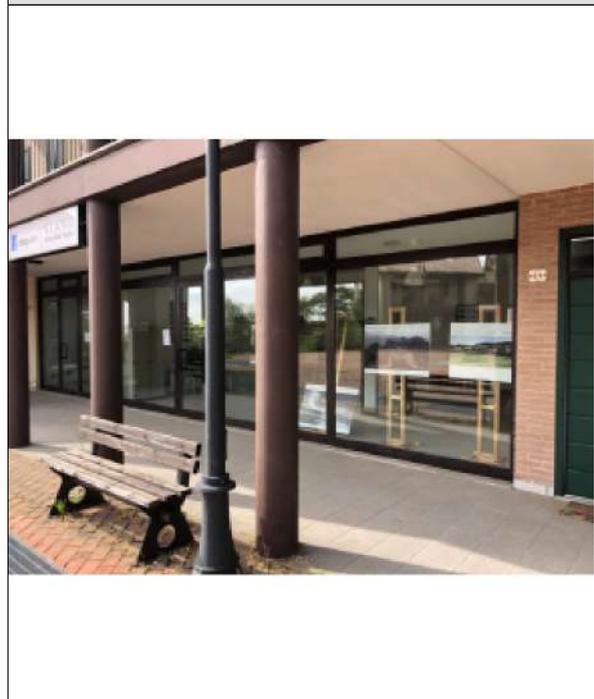
**N. 89 - IMG\_5381**



**N. 90 - IMG\_5378**



**N. 91 - IMG\_5379**





**Fotografie locali interni**

**N. 92 - IMG\_5364**



**N. 93 - IMG\_5365**



**N. 94 - IMG\_5366**



**N. 95 - IMG\_5367**





**N. 96 - IMG\_5368**



**N. 97 - IMG\_5372**



**N. 98 - IMG\_5373**



**N. 99 - IMG\_5374**







**Fotografie piano interrato**

**N. 103 - IMG\_5382**



**N. 104 - IMG\_5383**



**N. 105 - IMG\_5384**



**N. 106 - IMG\_5385**

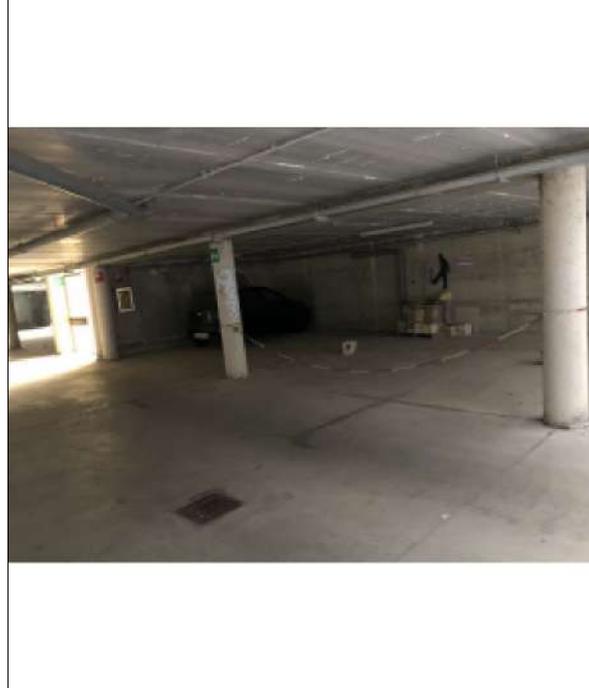




**N. 107 - IMG\_5386**



**N. 108 - IMG\_5387**



**N. 109 - IMG\_5388**

