



SGT ASSOCIATI

Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro

RELAZIONE ESTIMATIVA

SICREA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Sede: **40124 Reggio nell'Emilia (RE) via John Fitzgerald Kennedy, 15**

C.F.: **02520960358**

Possesso: **Proprietà**

P.IVA: **02520960358**



LUZZARA (RE) - Quota in proprietà della porzione residua del P.U.A "APC 3 CODISOTTO"

Determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà

GIUGNO 2024

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

Scopo della valutazione	Determinazione del valore di mercato della proprietà		
Epoca di riferimento valutazione	Giugno 2024	Data ultimazione valutazione	Giugno 2024
Indirizzo	42045 Luzzara (RE) - Località Codisotto via San Marco		
Descrizione	Quota in proprietà Sicrea del comparto "APC3 Codisotto"		
Consistenza della proprietà	21.306,00	mq di	Superficie Fondiaria

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELLA QUOTA SICREA AL 11/06/2024 € 323.555,69

Note: nelle consistenze, numero e condizioni alla data indicata

LUZZARA (RE) - Quota in proprietà della porzione residua del P.U.A "APC 3 CODISOTTO"

Titolarità	Codice fiscale	Titolarità	Quota di Possesso	Valutazione Quota
DAOLIO Bruno	DLABRN44D07E772H	Proprieta'	302221/537600	€ 169.212,28
DAOLIO Sergio	DLASRG48E15E772U	Proprieta'	45333/537600	€ 25.381,76
SICREA S.P.A. sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)	02520960358	Proprieta'	144713/537600	€ 81.024,21
DEAMBROSIS Enrico Claudio	DMBNCC87M14E253K	Proprieta'	45333/1612800	€ 8.460,59
DEAMBROSIS Paola	DMBPLA80P50G224K	Proprieta'	45333/1612800	€ 8.460,59
DEAMBROSIS Silvia Maria	DMBSVM79H51G224Z	Proprieta'	45333/1612800	€ 8.460,59

DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	LOTTO	F	M	S	VALUTAZIONE
POLIFUNZIONALE	LOTTO EDIFICABILE	A1	3	326	-	€ 301.000,00

Titolarità	Codice fiscale	Titolarità	Quota di Possesso	Valutazione Quota
DAOLIO Bruno	DLABRN44D07E772H	Proprieta'	578023/1028200	€ 326.058,49
DAOLIO Sergio	DLASRG48E15E772U	Proprieta'	86703/1028200	€ 48.908,52
SICREA S.P.A. sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)	02520960358	Proprieta'	276771/1028200	€ 156.124,47
DEAMBROSIS Enrico Claudio	DMBNCC87M14E253K	Proprieta'	86703/3084600	€ 16.302,84
DEAMBROSIS Paola	DMBPLA80P50G224K	Proprieta'	86703/3084600	€ 16.302,84
DEAMBROSIS Silvia Maria	DMBSVM79H51G224Z	Proprieta'	86703/3084600	€ 16.302,84

DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	LOTTO	F	M	S	VALUTAZIONE
POLIFUNZIONALE	LOTTO EDIFICABILE	A2	3	325	-	€ 580.000,00
			3	331	-	

Titolarità	Codice fiscale	Titolarità	Quota di Possesso	Valutazione Quota
DAOLIO Bruno	DLABRN44D07E772H	Proprieta'	319762/568800	€ 180.456,40
DAOLIO Sergio	DLASRG48E15E772U	Proprieta'	47964/568800	€ 27.068,29
SICREA S.P.A. sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)	02520960358	Proprieta'	15311/56880	€ 86.407,01
DEAMBROSIS Enrico Claudio	DMBNCC87M14E253K	Proprieta'	47964/1706400	€ 9.022,76
DEAMBROSIS Paola	DMBPLA80P50G224K	Proprieta'	47964/1706400	€ 9.022,76
DEAMBROSIS Silvia Maria	DMBSVM79H51G224Z	Proprieta'	47964/1706400	€ 9.022,76

DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	F	M	S	VALUTAZIONE
POLIFUNZIONALE	LOTTO EDIFICABILE	A3	3	302	-	€ 321.000,00
			3	324	-	

Valutatore RIZZI Geom. ALESSANDRO
Indirizzo 42124 Reggio nell'Emilia (RE)
 Via Meuccio Ruini n.10
C.F. RZZLSN67D18L826G
Albo Geometri Reggio nell'Emilia
Numero Iscrizione 1668
Posta Elettronica alessandro@essegiti.com
Posta Elettronica Certificata alessandro.rizzi@geopec.it

PREMESSA

Facendo seguito all'incarico affidatomi da Montecchi Gilberto nato a Sassuolo (MO), il 17/01/1972, C.F. MNTGBR72A171462E in qualità di Liquidatore Giudiziario di SICREA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede a Reggio nell'Emilia (RE) in via John Fitzgerald Kennedy n. 15, C.F. e P.IVA 02520960358, 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 Meuccio Ruini n°10, tel. 0522506212, 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:

LUZZARA (RE) - Quota in proprietà della porzione residua del P.U.A "APC 3 CODISOTTO"

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:

LUZZARA (RE) - Quota in proprietà della porzione residua del P.U.A "APC 3 CODISOTTO"

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

- la propria obiettività e indipendenza rispetto agli eventuali soggetti interessati alla valutazione del compendio in oggetto;
- di non utilizzare ne' fare affidamento su conclusioni non fondate, basate su qualunque tipo di pregiudizio, ne' 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.

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

ASSUNZIONI

- che a seguito del sopralluogo effettuato, ha potuto verificare il contesto, lo stato dei luoghi nel quale risulta inserito il compendio 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 dall'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio relativi al compendio in oggetto;
- che sono stati reperiti i necessari documenti urbanistici dai preposti Uffici Comunali relativi al compendio in oggetto;
- che sono stati verificati graficamente i dati progettuali forniti dalla Committenza relativi al compendio in oggetto;
- che il sottoscritto è stato formalmente esonerato dal porre in essere le verifiche relative alla conformità delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione estimativa;
- che sono state eseguite le operazioni di estimo ritenute più opportune ed utili, (MCA Market Comparison Approach, capitalizzazione dei redditi, punti di merito) ai fini della valutazione richiesta;

MANDATO

Il mandato affidato al sottoscritto consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto riscontrato alla data del sopralluogo e alla data della presente, attribuibile alle unità immobiliari in proprietà.

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 ESTIMATIVO:

STIMA MONOPARAMETRICA

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

ANALISI		CARATTERISTICHE GENERALI			
LOCALIZZAZIONE		AREA			
Regione	Emilia-Romagna	Tipologia	Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata		
Provincia	Reggio nell'Emilia	Denominazione	SUB AMBITO DI POC APC 3		
Comune	Luzzara	Uso	Direzionale, Commerciale, Residenziale		
Posizione	Frazione Codisotto	Numero Lotti	6	Stato manutentivo	Normale
Rispetto al centro	Nord	Superficie Fondiaria m ²	54.306,00	Superficie Utile m ²	25670,00
Indirizzo	via San Marco	Prospicenza	Viabilità ordinaria	Accessibilità	Normale

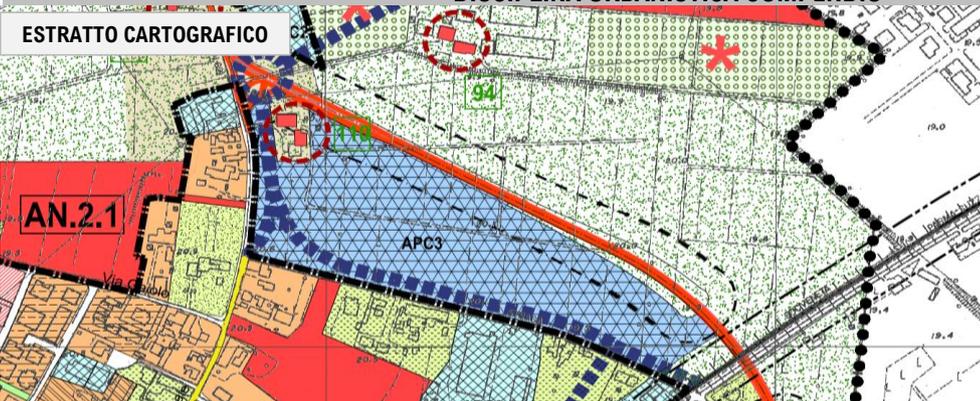
DESCRIZIONE COMPARTO EDIFICATORIO

	Lotto	Superficie Fondiaria	Superficie Utile
Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata del Sub Ambito di POC "APC 3" collocato tra via San Marco e via Nazionale nella frazione di Codisotto di Luzzara (RE) area collocata nella zona nord della frazione in confine con il Comune di Suzzara e delimitata a nord dalla Tangenziale alla Variante ex Strada Statale 62, a est da via Galileo Galilei, a sud da via san Marco e a ovest in parte da via Nazionale e in parte in adiacenza ad una preesistenza rurale. Attualmente risultano completate e collaudate le opere di urbanizzazione generali del piano. Si riporta a seguire estratto delle norme di attuazione del PUA contenenti i parametri edilizi relativi ai lotti del comparto:	A1	5.336,00 m ²	2.522,00 m ²
	A2	10.282,00 m ²	4.860,00 m ²
	A3	5.688,00 m ²	2.689,00 m ²
	B	11.000,00 m ²	5.200,00 m ²
	C+D	15.000,00 m ²	7.090,00 m ²
	E	7.000,00 m ²	3.309,00 m ²
TOTALE	54.306,00 m²	25.670,00 m²	

ANALISI		CARATTERISTICHE DELLA CONSISTENZA			
Confini	LOTTO EDIFICABILE	A1-A2-A3	LOTTO EDIFICABILE	A1-A2-A3	
N	Map. 301	Lotto edificato e Variante S.S. n. 62	Tipologia immobiliare	Lotto edificabile	
E	Map. 327-330	Lotto edificabile "B"	Destinazione	Residenziale	
S	Map. 329-348	Pubblica Viabilità e parcheggi	Stato Occupazionale	Libero	
O	Map. 329	Pubblica viabilità	Prospicenza	Viabilità ordinaria	

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA CONSISTENZA

Trattasi di n. 3 lotti edificabili, costituiti complessivamente da 5 mappali a destinazione produttiva; allo stato attuale le opere di urbanizzazione generali di piano risultano finite e collaudate. I n. 3 lotti costituenti l'oggetto della presente, risultano pianeggianti, di forma irregolare, liberi e privi di delimitazioni interne ed esterne.

ANALISI		VERIFICA URBANISTICA			
DISCIPLINA URBANISTICA GENERALE					
Tipo Piano	Descrizione	Stato	Fase Piano	Numero e Data Atto	Tipo Atto
RUE	Regolamento Urbanistico Edilizio	Vigente	Approvazione	72 21/12/2011	Delibera Consiglio Comunale
DISCIPLINA URBANISTICA COMPENDIO					
			ID Documento Tav. 2 Codisotto-Casoni-Villarotta Oggetto Cartografia di RUE Codice Riferimento APC 3 Descrizione Nuovi insediamenti artigianali, commerciali e direzionali		

Alla data della presente il compendio oggetto della presente risulta ricadere all'interno di unico ambito urbanistico normato secondo gli indirizzi del PSC/RUE/POC; Occorre considerare che, dal punto di vista del governo del territorio, il comune di Luzzara risulta in una fase transitoria originata dal passaggio alla nuova normativa urbanistica prevista con la Legge Regionale n. 24/2017, in attesa dell'assunzione/adozione dei nuovi strumenti di governo del territorio.

ANALISI**VERIFICA EDILIZIA**

Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza è emerso che l'area ove insiste il lotto oggetto della presente risulta regolamentata da una serie di provvedimenti edilizi e dalle successive varianti. Il sottoscritto riporta di seguito l'elenco cronologico dei provvedimenti forniti:

Provincia

Reggio nell'Emilia

Comune

Luzzara

Protocollo		Data	Descrizione Opera
Anno	Numero		
2011	7004	23/07/2011	Atto unilaterale d'obbligo
2012	12231	13/12/2013	Progetto di piano urbanistico attuativo di iniziativa privata
2013	75	27/06/2013	Delibera di C.C. approvazione piano
2013	7043	11/07/2013	Convenzione Urbanistica
2013	33	17/10/2013	PdC opere urbanizzazione
2018	75	29/03/2018	Convenzione Urbanistica Integrativa
2019	-	01/02/2019	Collaudo opere di urbanizzazione

ANALISI**VERIFICA CATASTALE**

Dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale Agenzia delle Entrate – Territorio è emerso che i mappali sopra riportati risultano originati dalle pratiche di accatastamento di seguito indicate e corrispondenti alle ultime variazioni catastali disponibili:

Provincia

Reggio nell'Emilia

Comune

Luzzara

CATASTO DEI FABBRICATI

Protocollo	Data	Foglio	Mappale	Subalterno	Tipo Documento
RE0093120	13/04/2007	3	302	-	Frazionamento
			324	-	
RE0069266	05/07/2013	3	325	-	Frazionamento
			326	-	
			326	-	

CATASTO TERRENI

Un	Destinazione	Tipologia	F	M	S	Categoria	Cl.	Consistenza	Reddito A.	Reddito D.
1	TERRENO	LOTTO EDIFICABILE	3	326	-	Sem Irr Arb	1	5.574,0 m ²	€ 62,44	€ 63,33

TITOLARITA'

DAOLIO Bruno

DAOLIO Sergio

SICREA S.P.A. sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)

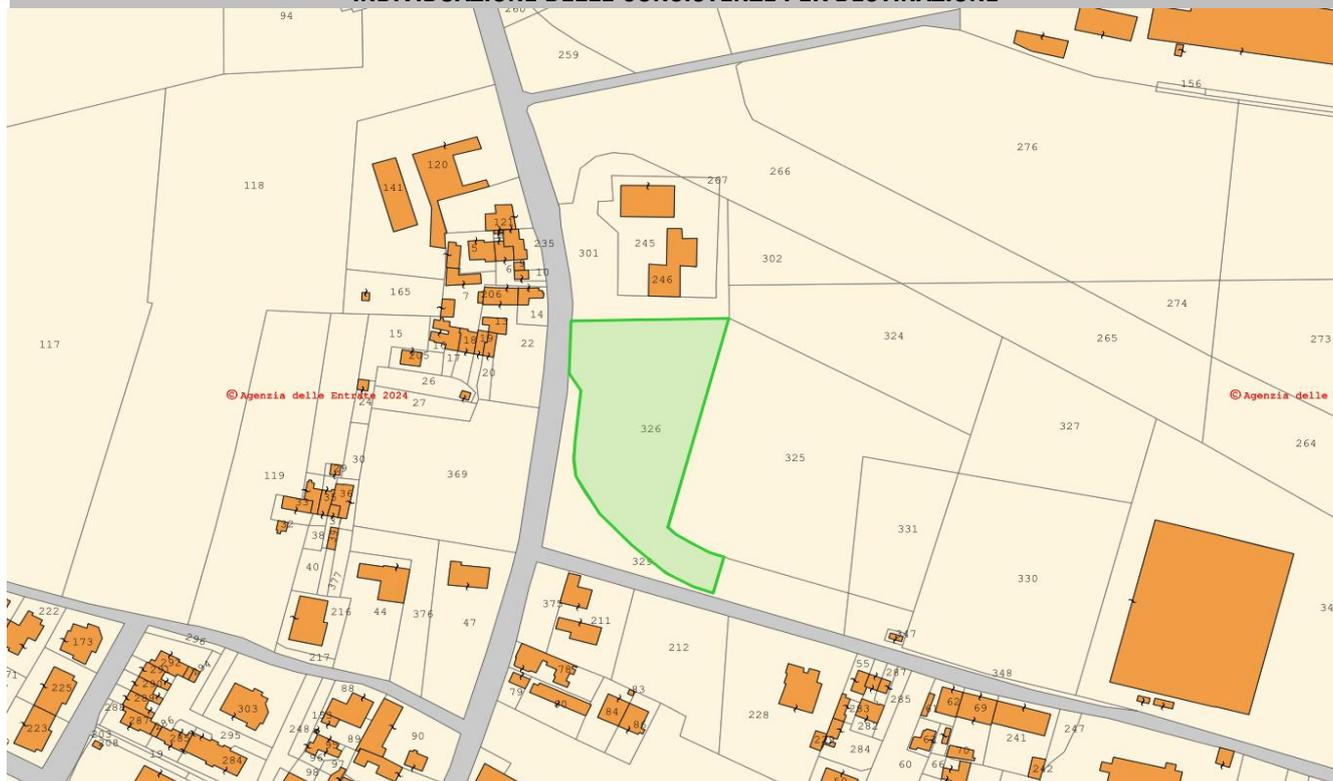
DEAMBROSIS Enrico Claudio

DEAMBROSIS Paola

DEAMBROSIS Silvia Maria

Codice fiscale	Diritto	Quota	Provenienza	Notaio	Repertorio	Data
DLABRN44D07E772H	Proprieta'	302221/537600	Rettifica intestazione	Daolio	1.822	09/08/2013
DLASRG48E15E772U	Proprieta'	45333/537600				
02520960358	Proprieta'	144713/537600	Trasferimento sede	Baja	2.986	21/03/2016
DMBNCC87M14E253K	Proprieta'	45333/1612800	Successione Daolio Anna	-	293.134	26/01/2023
DMBPLA80P50G224K	Proprieta'	45333/1612800				
DMBSVM79H51G224Z	Proprieta'	45333/1612800				

INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE PER DESTINAZIONE



Lotto	Superficie Catastale	Superficie Fondiaria	Superficie Utile	Estratto tabella parametri edilizi norme tecniche di attuazione del PUA
A1	5.574,00 m ²	5.336,00 m ²	2.522,00 m ²	

Note sulle superfici utilizzate

SF

Superficie Fondiaria: costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Unità di misura: m².

SU

Superficie utile: superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono. Unità di misura: m².

STIMA MONOPARAMETRICA

CARATTERISTICHE	IMMOBILI A COMPARAZIONE				UNITA' IN VALUTAZIONE
	A	B	C	D	
IDENTIFICAZIONE					
Fonte	Servizio di pubblicita' immobiliare				-
Prezzo Compravendita	€ 620.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare
Prezzo unitario al mq	€ 56,36	-	-	-	-
Repertorio/Raccolta	4725/2572	-	-	-	-
Data	06/07/2023	-	-	-	11/06/2024
Differenziale (mesi)	11	-	-	-	0
Mercato STABILE	0,00%	-	-	-	0,00%
Indirizzo Toponimo	via San Marco	-	-	-	viale Europa
Civico	SNC	-	-	-	SNC
Identificativi Catastali	F	3	-	-	3
	M	327-330	-	-	326
	S	-	-	-	-
QUOTAZIONI DA BANCHE DATI					
Zona OMI di appartenenza	E1	-	-	-	E1
Semestre	2023-2	-	-	-	2023-2
Tipologia	Capannoni industriali	-	-	-	Capannoni industriali
Stato	Normale	-	-	-	Normale
Valori Mercato	Minimo €/mq	€ 140,00	-	-	€ 140,00
	Massimo €/mq	€ 210,00	-	-	€ 210,00
Valori Locazioni	Minimo €/mq/mese	€ 0,80	-	-	€ 0,80
	Massimo €/mq/mese	€ 1,10	-	-	€ 1,10
CONSISTENZE					
Superficie Ragguagliata	mq 11.000,00	mq 0,00	mq 0,00	mq 0,00	mq 5.336,00
Superfici SF	progetto	mq 11.000,00	mq 0,00	mq -	mq -
	r SF	100%	100%	100%	100%
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI					
Prezzo Compravendita	€ 620.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare
Prezzo unitario al mq	€ 56,36	-	-	-	-
Data	€ 0,00	-	-	-	-
Prezzo Corretto	€ 620.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	UNITA' IN VALUTAZIONE
Prezzo Unitario Corretto	€ 56,36	-	-	-	

SINTESI DI STIMA

In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato, delle peculiarità del cespite, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, della destinazione urbanistica, di quanto indicato negli indirizzi disciplinari del PdR, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto indica il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, nello stato di fatto e di diritto alla data odierna in:

VALUTAZIONE (arrotondato)			€ 301.000,00
VALUTAZIONE al m² di Superficie Fondiaria pari a	5.336,00	m ²	€ 56,41
VALUTAZIONE al m² di Superficie Utile pari a	2.522,00	m ²	€ 119,35

CATASTO TERRENI

Un	Destinazione	Tipologia	F	M	S	Categoria	CI.	Consistenza	Reddito A.	Reddito D.
1	TERRENO	LOTTO EDIFICABILE	3	325	-	Sem Irr Arb	1	8.915,0 m ²	€ 99,86	€ 101,29
2	TERRENO	LOTTO EDIFICABILE	3	331	-	Sem Irr Arb	1	1.841,0 m ²	€ 15,44	€ 19,97

TITOLARITA'

DAOLIO Bruno

DAOLIO Sergio

SICREA S.P.A. sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)

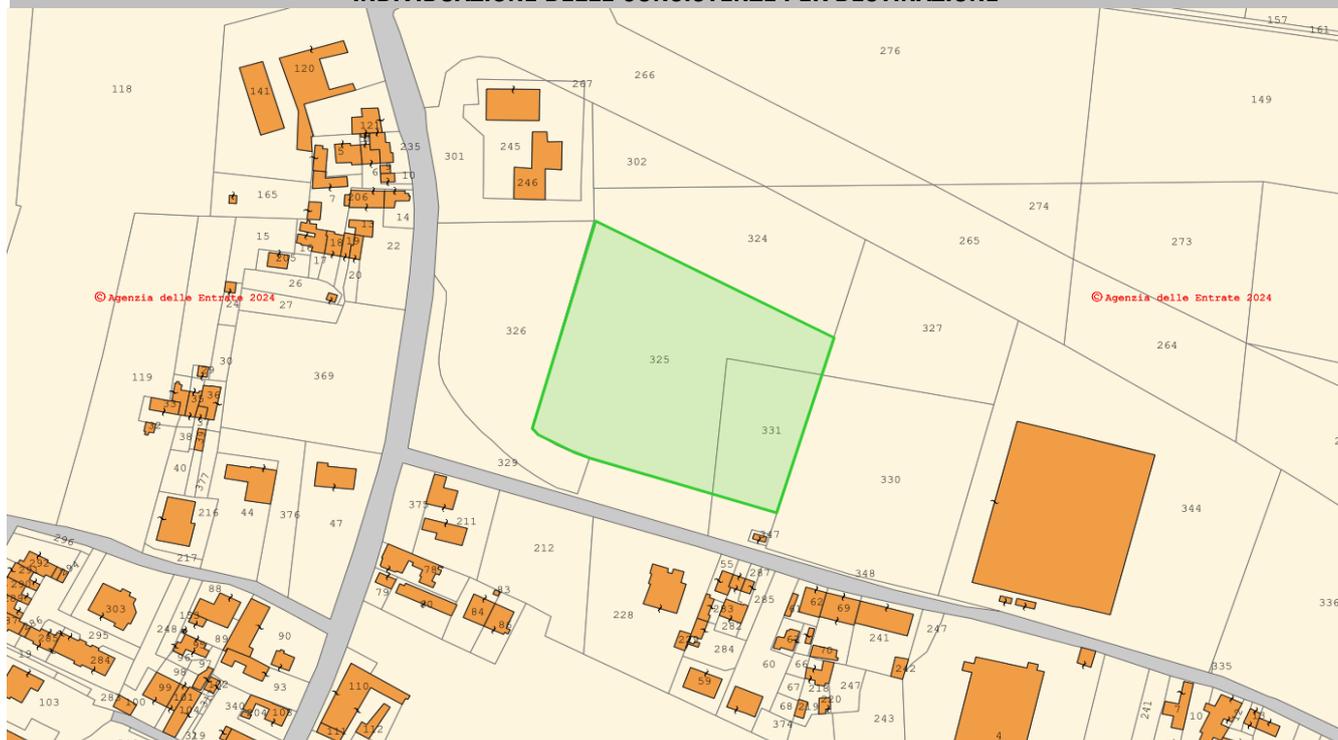
DEAMBROSIS Enrico Claudio

DEAMBROSIS Paola

DEAMBROSIS Silvia Maria

Codice fiscale	Diritto	Quota	Provenienza	Notaio	Repertorio	Data
DLABRN44D07E772H	Proprieta'	578023/1028200	Rettifica intestazione	Daolio	1.822	09/08/2013
DLASRG48E15E772U	Proprieta'	86703/1028200				
02520960358	Proprieta'	276771/1028200	Trasferimento sede	Baja	2.986	21/03/2016
DMBNCC87M14E253K	Proprieta'	86703/3084600	Successione Daolio Anna	-	293.134	26/01/2023
DMBPLA80P50G224K	Proprieta'	86703/3084600				
DMBSVM79H51G224Z	Proprieta'	86703/3084600				

INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE PER DESTINAZIONE



Lotto	Superficie Catastale	Superficie Fondiaria	Superficie Utile	Estratto tabella parametri edilizi norme tecniche di attuazione del PUA
A2	10.756,00 m ²	10.282,00 m ²	4.860,00 m ²	

Note sulle superfici utilizzate

SF

Superficie Fondiaria: costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Unità di misura: m².

SU

Superficie utile: superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono. Unità di misura: m².

STIMA MONOPARAMETRICA

CARATTERISTICHE	IMMOBILI A COMPARAZIONE				UNITA' IN VALUTAZIONE
	A	B	C	D	
IDENTIFICAZIONE					
Fonte	Servizio di pubblicita' immobiliare				-
Prezzo Compravendita	€ 620.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare
Prezzo unitario al mq	€ 56,36	-	-	-	-
Repertorio/Raccolta	4725/2572	-	-	-	-
Data	06/07/2023	-	-	-	11/06/2024
Differenziale (mesi)	11	-	-	-	0
Mercato STABILE	0,00%	-	-	-	0,00%
Indirizzo Toponimo	via San Marco	-	-	-	viale Europa
Civico	SNC	-	-	-	SNC
Identificativi Catastali	F	3	-	-	3
	M	327-330	-	-	325-331
	S	-	-	-	-
QUOTAZIONI DA BANCHE DATI					
Zona OMI di appartenenza	E1	-	-	-	E1
Semestre	2023-2	-	-	-	2023-2
Tipologia	Capannoni industriali	-	-	-	Capannoni industriali
Stato	Normale	-	-	-	Normale
Valori Mercato	Minimo €/mq	€ 140,00	-	-	€ 140,00
	Massimo €/mq	€ 210,00	-	-	€ 210,00
Valori Locazioni	Minimo €/mq/mese	€ 0,80	-	-	€ 0,80
	Massimo €/mq/mese	€ 1,10	-	-	€ 1,10
CONSISTENZE					
Superficie Ragguagliata	mq 11.000,00	mq 0,00	mq 0,00	mq 0,00	mq 10.282,00
Superfici SF	progetto	mq 11.000,00	mq 0,00	mq -	mq -
	r SF	100%	100%	100%	100%
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI					
Prezzo Compravendita	€ 620.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare
Prezzo unitario al mq	€ 56,36	-	-	-	-
Data	€ 0,00	-	-	-	-
Prezzo Corretto	€ 620.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	UNITA' IN VALUTAZIONE
Prezzo Unitario Corretto	€ 56,36	-	-	-	

SINTESI DI STIMA

In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato, delle peculiarità del cespite, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, della destinazione urbanistica, di quanto indicato negli indirizzi disciplinari del PdR, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto indica il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, nello stato di fatto e di diritto alla data odierna in:

VALUTAZIONE (arrotondato)			€ 580.000,00
VALUTAZIONE al m² di Superficie Fondiaria pari a	10.282,00	m ²	€ 56,41
VALUTAZIONE al m² di Superficie Utile pari a	4.860,00	m ²	€ 119,34

CATASTO TERRENI

Un	Destinazione	Tipologia	F	M	S	Categoria	Cl.	Consistenza	Reddito A.	Reddito D.
1	TERRENO	LOTTO EDIFICABILE	3	302	-	Sem Irr Arb	1	1.492,0 m ²	€ 16,71	€ 16,95
2	TERRENO	LOTTO EDIFICABILE	3	324	-	Sem Irr Arb	1	4.457,0 m ²	€ 49,92	€ 50,64

TITOLARITA'

DAOLIO Bruno

DAOLIO Sergio

SICREA S.P.A. sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)

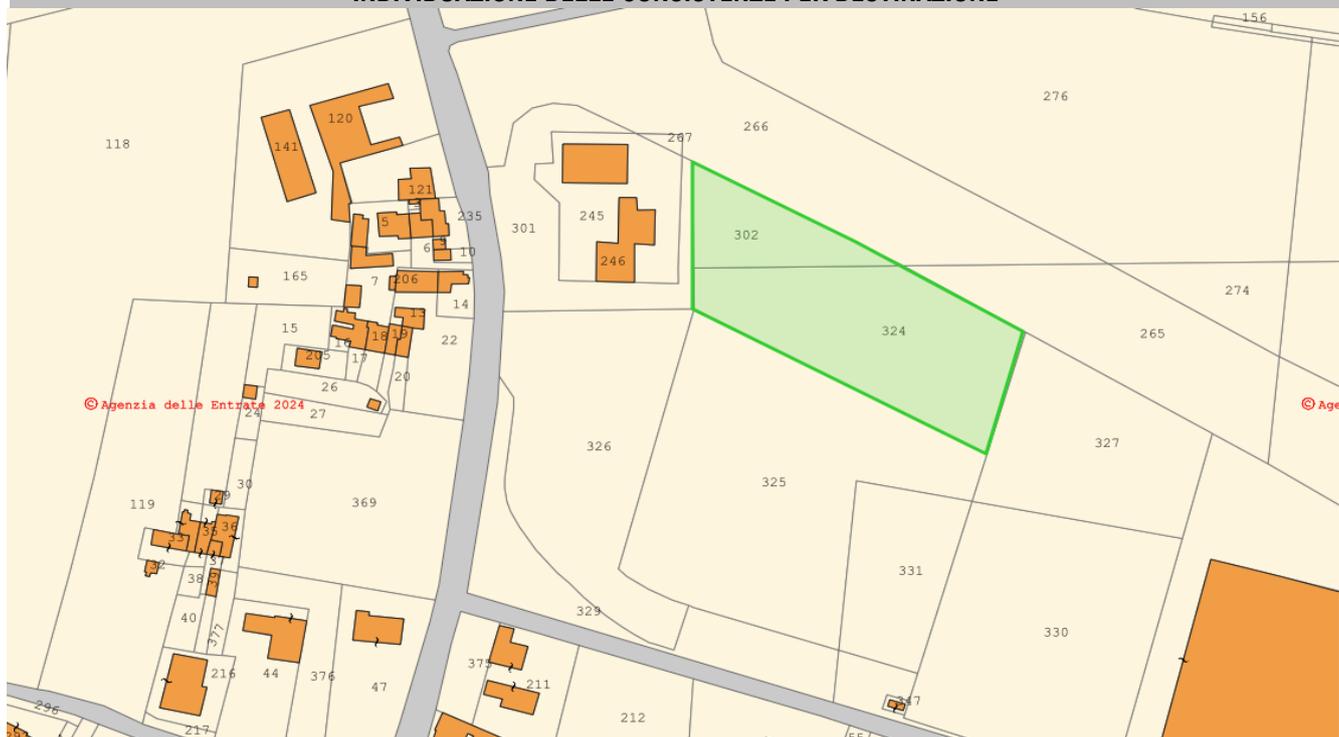
DEAMBROSIS Enrico Claudio

DEAMBROSIS Paola

DEAMBROSIS Silvia Maria

Codice fiscale	Diritto	Quota	Provenienza	Notaio	Repertorio	Data
DLABRN44D07E772H	Proprieta'	319762/568800	Rettifica intestazione	Daolio	1.822	09/08/2013
DLASRG48E15E772U	Proprieta'	47964/568800				
02520960358	Proprieta'	15311/56880	Trasferimento sede	Baja	2.986	21/03/2016
DMBNCC87M14E253K	Proprieta'	47964/1706400	Successione Daolio Anna	-	293.134	26/01/2023
DMBPLA80P50G224K	Proprieta'	47964/1706400				
DMBSVM79H51G224Z	Proprieta'	47964/1706400				

INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE PER DESTINAZIONE



Lotto	Superficie Catastale	Superficie Fondiaria	Superficie Utile	Estratto tabella parametri edilizi norme tecniche di attuazione del PUA
A3	5.949,00 m ²	5.688,00 m ²	2.689,00 m ²	

Note sulle superfici utilizzate

SF

Superficie Fondiaria: costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Unità di misura: m².

SU

Superficie utile: superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono. Unità di misura: m².

0

CARATTERISTICHE	IMMOBILI A COMPARAZIONE				UNITA' IN VALUTAZIONE
	A	B	C	D	
IDENTIFICAZIONE					
Fonte	Servizio di pubblicita' immobiliare				-
Prezzo Compravendita	€ 620.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare
Prezzo unitario al mq	€ 56,36	-	-	-	-
Repertorio/Raccolta	4725/2572	-	-	-	-
Data	06/07/2023	-	-	-	11/06/2024
Differenziale (mesi)	11	-	-	-	0
Mercato STABILE	0,00%	-	-	-	0,00%
Indirizzo Toponimo	via San Marco	-	-	-	viale Europa
Civico	SNC	-	-	-	SNC
Identificativi Catastali	F	3	-	-	3
	M	327-330	-	-	302-324
	S	-	-	-	-
QUOTAZIONI DA BANCHE DATI					
Zona OMI di appartenenza	E1	-	-	-	E1
Semestre	2023-2	-	-	-	2023-2
Tipologia	Capannoni industriali	-	-	-	Capannoni industriali
Stato	Normale	-	-	-	Normale
Valori Mercato	Minimo €/mq	€ 140,00	-	-	€ 140,00
	Massimo €/mq	€ 210,00	-	-	€ 210,00
Valori Locazioni	Minimo €/mq/mese	€ 0,80	-	-	€ 0,80
	Massimo €/mq/mese	€ 1,10	-	-	€ 1,10
CONSISTENZE					
Superficie Raggiungliata	mq 11.000,00	mq 0,00	mq 0,00	mq 0,00	mq 5.688,00
Superfici SF	progetto	mq 11.000,00	mq 0,00	mq -	mq -
	r SF	100%	100%	100%	100%
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI					
Prezzo Compravendita	€ 620.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare
Prezzo unitario al mq	€ 56,36	-	-	-	-
Data	€ 0,00	-	-	-	-
Prezzo Corretto	€ 620.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	UNITA' IN VALUTAZIONE
Prezzo Unitario Corretto	€ 56,36	-	-	-	

SINTESI DI STIMA

In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato, delle peculiarità del cespite, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, della destinazione urbanistica, di quanto indicato negli indirizzi disciplinari del PdR, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto indica il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, nello stato di fatto e di diritto alla data odierna in:

VALUTAZIONE (arrotondato)			€ 321.000,00
VALUTAZIONE al m² di Superficie Fondiaria pari a	5.688,00	m ²	€ 56,43
VALUTAZIONE al m² di Superficie Utile pari a	2.689,00	m ²	€ 119,38