



SGT ASSOCIATI

Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro

RELAZIONE ESTIMATIVA

SISTEMA SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE

Sede: **43125 Parma (PR) via Ciro Menotti, 3**

C.F.: **01791050345**

Possesso: **Proprietà**

P.IVA: **01791050345**



SALA BAGANZA (PR) - Unità immobiliare al civico n. 14-16 di via delle Barricate

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	43038 Sala Baganza (PR) - Via delle Barricate n. 14		
Descrizione	Unità immobiliare commerciale con annessa cantina e basso servizio		
Consistenza della proprietà	122,83	mq di	Superficie Raggiagliata

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' AL 25/06/2024 € 60.000,00

Note: nelle consistenze, numero e condizioni alla data indicata

VALORE DI LIQUIDAZIONE AL 25/06/2024 € 48.000,00

Note: nelle consistenze, numero e condizioni alla data indicata.

Valore determinato nell'ipotesi che il trasferimento della proprietà così come descritta, avvenga secondo modalità proprie delle vendite giudiziarie, priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono l'immobile immediatamente disponibile e in considerazione dell'andamento attuale del mercato immobiliare, ovvero abbattimento del valore di mercato stimato nella percentuale del 20%.

Il così detto "Judicial Market Value", rappresenta infatti, il più probabile prezzo di aggiudicazione di un bene immobile sottoposto a procedura di alienazione in asta. Costituendone il valore atteso dalla vendita forzata, scontato rispetto al valore di mercato determinato considerando, altresì, la presenza non trascurabile di fattori non presenti durante una normale contrattazione di mercato si possono indicare:

- valutazione redatta in data antecedente a quella d'asta e di successiva vendita anche di un lasso di tempo considerevole;
- limitazioni relativamente alle eventuali indagini relative ad eventuali criticità catastali, urbanistiche e tecniche;
- debitore/venditore soggetto che si prefigura non consenziente alla vendita;
- incertezza sulla liberazione dell'immobile e di eventuali successive azioni ostative.

SALA BAGANZA (PR) - Unità immobiliare al civico n. 14-16 di via delle Barricate

Titolarità		Codice fiscale			Titolarità	Quota di Possesso
SISTEMA - SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE		1791050345			Proprieta'	1/1
DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	F	M	S	VALUTAZIONE
COMMERCIALE	NEGOZIO	S1-T-1	7	1671	5	€ 60.000,00
			7	1671	11	

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 dalla Dott.ssa Carra Patrizia nata a Parma in data 29.11.1973, C.F. CRR PRZ 73S69 G3370, in qualità di Commissario liquidatore, nonché Rappresentante dell'impresa SISTEMA - SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE, con sede a Parma in Via Ciro Menotti n. 3, C.F. e P.IVA 01791050345, 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:

SALA BAGANZA (PR) - Unità immobiliare al civico n. 14-16 di via delle Barricate

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:

SALA BAGANZA (PR) - Unità immobiliare al civico n. 14-16 di via delle Barricate

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 A PUNTI DI MERITO

Il sottoscritto, ha optato per l'utilizzo del criterio di valutazione definito a Punti di Merito, ovvero l'applicazione di un metodo di stima per comparazione multi-parametrica del prezzo di immobili di riferimento corretto con dei coefficienti (punti di merito) relativi ad ogni parametro. La formalizzazione più conosciuta ed applicata nella pratica professionale è quella secondo il "metodo moltiplicativo" con:

$$V = P \cdot K_i \cdot S$$

Dove:

V = valore dell'immobile da stimare (€)

P = prezzo massimo o medio unitario individuato nel mercato di riferimento €/mq di superficie commerciale;

K_i = coefficiente numerico determinato per ogni parametro di stima dato dal rapporto tra il punteggio assegnato all'immobile da valutare e il punteggio base 100 assegnato al prezzo unitario (K₁ · K₂ · K₃ · ... · K_n);

S = superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima mq.

In altri termini il valore di mercato è pari al prodotto tra il prezzo unitario corretto con un punteggio e la consistenza dell'immobile da stimare. I prezzi presi a riferimento derivano da fonti indirette ufficiali ovvero le quotazioni tratte dalle pubblicazioni realizzate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relative all'individuazione di zone omogenee per valore di mercato poste sul territorio comunale.

ANALISI				CARATTERISTICHE DELLA CONSISTENZA			
Localizzazione				NEGOZIO			
Regione	Emilia-Romagna			Tipologia immobiliare	Negozio e pertinenze		
Provincia	Parma			Destinazione	Commerciale		
Comune	Sala Baganza			Piano	Interrato - Terra - Primo		
Posizione	Centrale			Stato Occupazionale	Libero		
Indirizzo	via delle Barricate	Civico	14-16	Stato manutentivo	Da ristrutturare		
Confini	CANTINA			Usabilità	Parzialmente Abitabile		
Nord	Prospetto esterno			Taglio	Medio		
Est	Prospetto esterno			Dimensione	da mq. 50 a mq. 100		
Sud	Terrapieno			Numero affacci Negozio	1		
Ovest	Vano scala comune			Prospicenza principale	Nord		
Confini	NEGOZIO			Confini	MAGAZZINO		
Nord	Prospetto esterno			Nord	Cortile Interno		
Est	Vano scala comune			Est	Altra proprietà		
Sud	Cortile Interno			Sud	Prospetto esterno		
Ovest	Prospetto esterno			Ovest	Prospetto esterno		

DESCRIZIONE EDIFICIO

Edificio ubicato a nord del centro storico di Sala Baganza, in quartiere che vede la presenza di edifici di epoche differenti in parte recuperati e in parte no, come quello in cui insistono le porzioni immobiliari in valutazione. Il fronte principale dell'edificio si sviluppa su una viabilità interna di limitate dimensioni. Il fabbricato si compone di due piani fuori terra in mattoni e pietra, parzialmente intonacato e in modesto stato manutentivo.

DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA

Oggetto della presente stima trattasi di un negozio open-space posto al piano terra con vetrina e finestra su fronte strada in normale stato manutentivo, uscite di servizio su cortile interno e vano scala comune; al piano seminterrato cantina con altezza massima di mt. 1,85 in pessimo stato manutentivo; al piano terra retrostante al negozio e accessibile dall'area cortiliva interna comune porzione in precarie condizioni manutentive e statiche con sviluppo massimo su due livelli entrambi fuori terra catastalmente ad uso servizi igienici, disimpegno, locale tecnico e sottotetto non abitabile.

ANALISI	VERIFICA EDILIZIA
---------	-------------------

Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza è emerso che il compendio oggetto della presente risulta regolamentato da una serie di provvedimenti edilizi dall'originaria edificazione del compendio antecedente al 1° settembre 1967 alle successive varianti. Il sottoscritto riporta di seguito l'elenco cronologico dei provvedimenti forniti:

Protocollo		Anno	Data	Descrizione Opera
Numero				
PG	4	55	14/04/1955	Nulla osta
PG	421/86/C	1999	25/03/1999	Concessione edilizia in sanatoria

Successivamente, per il compendio oggetto della presente, non risultano rilasciati ulteriori titoli abilitativi.

ANALISI	VERIFICA CATASTALE
---------	--------------------

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

CATASTO DEI FABBRICATI					
Protocollo	Data	Foglio	Mappale	Subalterno	Tipo Documento
PR0008895	23/01/2014	7	1.671	5-11	Bonifica identificativo catastale

Provincia

Parma

Comune

Sala Baganza

Provincia

Parma

Comune

Sala Baganza

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

VALORE DI MERCATO PROPRIETA'

UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Un	Piano	Tipologia	F	P	S	Cat	Clas	Consistenza	Superficie	Rendita
1	S1-T-1	NEGOZIO	7	1671	$\frac{5}{11}$	C/1	1	112,0 mq	111,0 mq	€ 2.198,04

TITOLARITA'

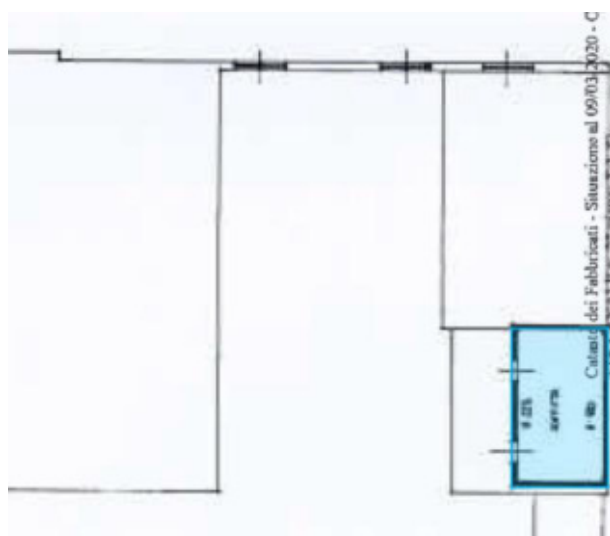
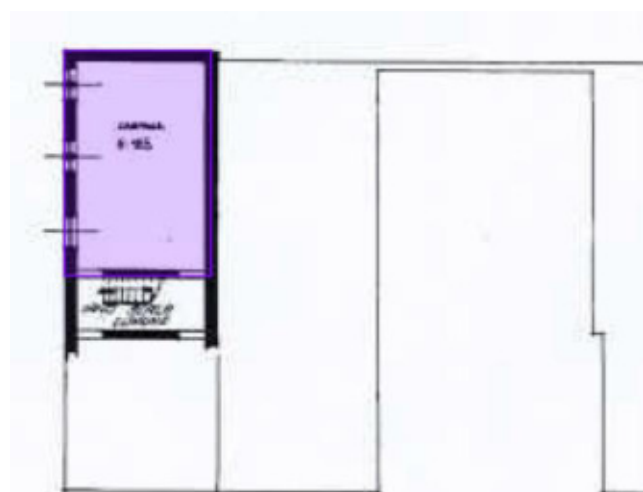
SISTEMA - SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE

Codice fiscale	Diritto	Quota	Provenienza	Notaio	Repertorio/Raccolta	Data
1791050345	Proprietà	1/1	Compravendita	Varani Manuela	2891/2425	29/12/2023

INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE PER DESTINAZIONE



PIANO TERRA



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

PIANO PRIMO

Note sulle superfici utilizzate

PRI

Superficie principale: la superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m².

CAN

Superficie cantina: la superficie cantina è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m².

MAG

Superficie magazzino/locale di deposito: la superficie magazzino/locali di deposito è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m².

STA

Superficie sottotetto non abitabile: la superficie sottotetto non abitabile è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m².

ANALISI

QUOTAZIONE DA BANCHE DATI

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Fonte BANCA DATI OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Anno	Semestre	Zona OMI
2023	2	B1/Centrale/CAPOLUOGO - CASTELLARO - MAIATICO - TALIGNANO

Tipologia	Stato Conservativo	Valori Mercato		Valori Locazione		Superficie
		Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	
Negozi	Normale	€ 880,00	€ 1.250,00	€ 4,10	€ 6,10	Lorda
Magazzini	Normale	€ 440,00	€ 630,00	-	-	Lorda

PARAMETRI CORRETTIVI AL PREZZO UNITARIO

CARATTERISTICHE CONSIDERATE	PREZZO MEDIO DA QUOTAZIONE OMI		VARIAZIONE	AGGIUSTAMENTO
		€ 1.065,00		
Coefficiente in deprezzamento per lo stato manutentivo complessivo dell'edificio ove insistono le porzioni che costituiscono l'unità immobiliare	-15%	-€	159,75	
Coefficiente in deprezzamento per lo stato manutentivo complessivo delle porzioni che costituiscono l'unità immobiliare	-50%	-€	452,63	
PREZZO DA QUOTAZIONE OMI RIDETERMINATO (arrotondato)			€ 500,00	

CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene di attribuire ai beni un valore unitario di riferimento individuato dal confronto con i dati di mercato reperiti tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, del contesto nel quale ricade, dell'epoca costruttiva e dello stato generale di manutenzione così come di seguito riportato:

Acronimo	F	M	S	Destinazione	Superficie Misurata	rM	Superficie Raggiagliata	Prezzo Unitario	Valutazione (arrotondato)
PRI					m ² 83,14	100%	m ² 83,14		€ 41.000,00
CAN	7	1671	5-11	NEGOZIO	m ² 49,88	20%	m ² 9,98	€ 500,00	€ 5.000,00
MAG					m ² 49,59	50%	m ² 24,80		€ 12.000,00
STA					m ² 24,60	20%	m ² 4,92		€ 2.000,00
TOTALE UNITA' IMMOBILIARE					m ² 207,21		m ² 122,83		€ 60.000,00