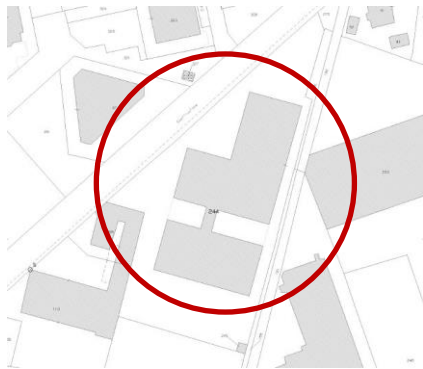


**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA****CONCORDATO PREVENTIVO N. 3/2012 COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO S.C.**

|                          |                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |  |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>TIPO:</b>             | RELAZIONE DI STIMA DI BENE IMMOBILE                                                                                                                                                                                                          |                                                                                      |  |
| <b>OGGETTO:</b>          | <b>LOTTO 2:</b><br>UFFICI AL PIANO PRIMO (Foglio 109, Mappale 244, Sub 82)<br>AUTORIMESSA E CANTINA AL PIANO INTERRATO (Foglio 109, Mappale 244, Sub 22)<br>PARTE ½ DI AREA URBANA di proprietà per 105609/1000000 (Foglio 109, Mappale 270) |                                                                                      |  |
| <b>IMMAGINE:</b>         |                                                                                                                                                            |   |  |
|                          | <br>                                                                   |  |  |
| <b>UBICAZIONE:</b>       | VIA DELLA COSTITUZIONE 27, REGGIO EMILIA                                                                                                                                                                                                     |                                                                                      |  |
| <b>RICHIEDENTE:</b>      | LIQUIDATORE GIUDIZIALE DOTT. SSA EDI BERTOLINI                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |  |
| <b>VALUTATORE:</b>       | GEOM. ARMANO FRATTI<br>iscritto all'Albo del Collegio di Reggio Emilia al n° 1480 e Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Emilia al n°346/101                                                                                 |                                                                                      |  |
| <b>GIUDICE DELEGATO:</b> | DOTT. NOTARI VIRGILIO                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                      |  |

**SOMMARIO**

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 1.SOGGETTI .....                                    | 3  |
| 2.IDENTIFICAZIONE E STIMA IMMOBILE .....            | 4  |
| 3.GEOGRAFIA .....                                   | 13 |
| 4.FASI PERITALI .....                               | 14 |
| 5.DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ..... | 15 |
| 6.CARATTERISTICHE .....                             | 20 |
| 7.VALUTAZIONE .....                                 | 21 |
| 8.ALLEGATI .....                                    | 27 |

**1.SOGGETTI****RICHIEDENTE**

|                                |                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------|
| <b>LIQUIDATORE GIUDIZIALE:</b> | Dott.ssa Edi Bertolini                 |
| <b>RIFERIMENTO:</b>            | Studio De Lucchi & Associati           |
| <b>SEDE:</b>                   | Via Che Guevara 2, 42123 Reggio Emilia |

|                          |                                               |
|--------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>GIUDICE DELEGATO:</b> | Dott. Virgilio Notari                         |
| <b>CUSTODE:</b>          | Istituto vendite giudiziarie di Reggio Emilia |

**PROPRIETA'**

|                       |                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------|
| <b>DENOMINAZIONE:</b> | COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SOCIETA' COOPERATIVA |
| <b>SEDE:</b>          | Reggiolo                                           |
| <b>P.IVA</b>          | 00124610353                                        |

**DATI VALUTATORE**

|                        |                                                                                                                                                 |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TITOLO:</b>         | GEOMETRA, iscritto all'Albo del Collegio di Reggio Emilia al n° 1480 e Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Emilia al n°346/101 |
| <b>NOME E COGNOME:</b> | ARMANO FRATTI                                                                                                                                   |
| <b>SEDE UFFICIO:</b>   | Via M. di Canossa 8 - 42020 Quattro Castella T.0522/887109                                                                                      |
| <b>DATI DI NASCITA</b> | Nato il 21/02/1961 a Reggio Emilia                                                                                                              |
| <b>CF/P.IVA</b>        | FRTRMN61B21H223B/01449050358                                                                                                                    |

Dopo attento esame dei documenti disponibili, il tecnico incaricato presenta **RELAZIONE DI STIMA** al fine di elaborare un prospetto del valore di mercato del bene immobile in oggetto, ad espletamento dell'incarico ricevuto dal RICHIEDENTE,

|                 |                                                                                                                                                                  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CAUSALE:</b> | Determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà di COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SOCIETA' COOPERATIVA riferito alla data odierna. |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**2. IDENTIFICAZIONE E STIMA IMMOBILE**

ARTICOLO 173 BIS DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE

**2.1 DESCRIZIONE DEL BENE**

Le unità immobiliari del LOTTO 1 in oggetto fanno parte di un complesso immobiliare sito in via della Costituzione 27 a Reggio Emilia. Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati al foglio 109 mappale 244 ed in particolare sono così caratterizzati,

PIANO SEMINTERRATO:

Autorimessa con cantina (sub 22)  
Archivio e cantina (sub 81)

PIANO PRIMO:

Uffici (sub 82)

Tutte le unità sono posizionate nel blocco sud del complesso, il quale è diviso in due porzioni collegate al piano primo da un corridoio esterno vetrato.

Gli uffici al primo piano hanno accesso dalle scale e dagli androni condominiali. Le autorimesse sono raggiungibili tramite rampa.

Il fabbricato, realizzato in cemento armato, è caratterizzato esternamente da un rivestimento faccia a vista e da vetrate.

L'interno dell'immobile è formato da finiture in un buono stato di conservazione. I pavimenti sono di tipo galleggiante e gli spazi interni sono delimitati da pareti mobili con funzione di arredo.

Tutti gli impianti sono presenti e funzionanti. E' presente impianto di teleriscaldamento.

Il mappale 270 è un ente urbano collocato a Nord del complesso di 81 mq.

Allegati A: Documentazione Fotografica

**2.2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE**INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dalle visure effettuate agli atti dell'Ufficio Tecnico Erariale i beni oggetto della presente valutazione risultano così censiti,

**Ai Fabbricati N.C.E.U.**

|                                  |                                            |
|----------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>IDENTIFICATIVO</b>            | Uffici al piano primo                      |
| <b>FOGLIO</b>                    | 109                                        |
| <b>PARTICELLA:</b>               | 244                                        |
| <b>SUBALTERNO:</b>               | 82                                         |
| <b>CATEGORIA:</b>                | A/10                                       |
| <b>CLASSE:</b>                   | 2                                          |
| <b>CONSISTENZA:</b>              | 13 vani                                    |
| <b>SUPERFICIE<br/>CATASTALE:</b> | 413 mq                                     |
| <b>RENDITA:</b>                  | Euro 3.894,09                              |
| <b>IDENTIFICATIVO</b>            | Autorimessa con cantina al piano interrato |
| <b>FOGLIO</b>                    | 109                                        |
| <b>PARTICELLA:</b>               | 244                                        |
| <b>SUBALTERNO:</b>               | 22                                         |
| <b>CATEGORIA:</b>                | C/6                                        |
| <b>CLASSE:</b>                   | 6                                          |
| <b>CONSISTENZA:</b>              | 59 mq                                      |
| <b>SUPERFICIE<br/>CATASTALE:</b> | 76 mq                                      |
| <b>RENDITA:</b>                  | Euro 243,77                                |

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Area urbana |
| <b>FOGLIO</b>         | 109         |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 270         |
| <b>CATEGORIA:</b>     | area urbana |
| <b>CONSISTENZA:</b>   | 81 mq       |

**Ai terreni N.C.T.**

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Ente urbano            |
| <b>FOGLIO:</b>        | 109                    |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 244                    |
| <b>QUALITA':</b>      | ENTE URBANO            |
| <b>SUPERFICIE:</b>    | 71 are 11 ca (7111 mq) |
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Ente urbano            |
| <b>FOGLIO:</b>        | 109                    |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 270                    |
| <b>QUALITA':</b>      | ENTE URBANO            |
| <b>SUPERFICIE:</b>    | 81 ca (81 mq)          |

CONFINI DI PROPRIETA'

| <b>RIASSUNTO CATASTALE</b> | <b>FOGLIO 109, PARTICELLA 244, SUB 82 PIANO PRIMO (uffici)</b>                            |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>NORD:</b>               | esterno                                                                                   |
| <b>EST:</b>                | esterno                                                                                   |
| <b>SUD:</b>                | esterno e particella 244 sub 65                                                           |
| <b>OVEST:</b>              | particella 244 sub 5 e 65                                                                 |
| <b>RIASSUNTO CATASTALE</b> | <b>FOGLIO 109, PARTICELLA 244, SUB 22 PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (cantina e autorimessa)</b> |
| <b>NORD:</b>               | particella 244 sub 2                                                                      |
| <b>EST:</b>                | particella 244 sub 50 e 81                                                                |
| <b>SUD:</b>                | area cortiliva particella 244                                                             |
| <b>OVEST:</b>              | particella 244 sub 3-7-80                                                                 |

## ENTI URBANI

| <b>RIASSUNTO CATASTALE</b> | <b>FOGLIO 109, PARTICELLA 244</b>          |
|----------------------------|--------------------------------------------|
| <b>NORD:</b>               | particelle 270-235, via della costituzione |
| <b>EST:</b>                | particelle 270-235-245                     |
| <b>SUD:</b>                | particelle 288-286-245                     |
| <b>OVEST:</b>              | particelle 110-288- via della costituzione |
| <b>RIASSUNTO CATASTALE</b> | <b>FOGLIO 109, PARTICELLA 270</b>          |
| <b>NORD:</b>               | via della costituzione                     |
| <b>EST:</b>                | particella 180                             |
| <b>SUD:</b>                | particelle 235-244                         |
| <b>OVEST:</b>              | via della costituzione                     |

**CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' CATASTALE DEGLI IMMOBILI:**

Dal confronto tra gli elaborati grafici catastali e quanto realizzato, si evidenzia una generale conformità con le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Reggio Emilia.

Allegati B: Documentazione Catastale (Visure, Estratto di Mappa, Elaborato planimetrico, Planimetrie)

**2.3 STATO DI POSSESSO E PROPRIETA'**PROPRIETA'

|                       |                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------|
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Uffici al piano primo                              |
| <b>FOGLIO</b>         | 109                                                |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 244                                                |
| <b>SUBALTERNO:</b>    | 82                                                 |
| <b>PROPRIETA':</b>    | COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SOCIETA' COOPERATIVA |
| <b>QUOTA:</b>         | 1/1                                                |
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Autorimessa con cantina al piano interrato         |
| <b>FOGLIO</b>         | 109                                                |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 244                                                |
| <b>SUBALTERNO:</b>    | 22                                                 |
| <b>PROPRIETA':</b>    | COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SOCIETA' COOPERATIVA |
| <b>QUOTA:</b>         | 1/1                                                |
| <b>IDENTIFICATIVO</b> | Area urbana                                        |
| <b>FOGLIO</b>         | 109                                                |
| <b>PARTICELLA:</b>    | 270                                                |
| <b>PROPRIETA':</b>    | COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SOCIETA' COOPERATIVA |
| <b>QUOTA:</b>         | 105609/1000000                                     |

Il mappale 270 si valuterà privo di valore commerciale. Al lotto 1 in oggetto si assegna comunque parte pari a 1/2 dell'area, la quale risulta già essere di proprietà di COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SOCIETA' COOPERATIVA per 105609/1000000.

PROVENIENZA

|                             |                                                                                         |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>IDENTIFICAZIONE:</b>     | F109 M244 S82-22, M270                                                                  |
| <b>ATTO</b>                 | COMPRAVENDITA 10630.1 e 10630.2 del 14/07/2016                                          |
| <b>SOGGETTI</b>             | A favore di COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SOCIETA` COOPERATIVA (00124610353) contro ... |
| <b>NOTAIO</b>               | CARANCI ANTONIO con sede in Reggio Emilia                                               |
| <b>REPERTORIO</b>           | 46567                                                                                   |
| <b>TRASCRIZIONE</b>         | 29/07/2016                                                                              |
| <b>Registro Particolare</b> | 10630                                                                                   |
| <b>Registro Generale</b>    | 15058                                                                                   |

L'immobile al subalterno 82 (ex 75) deriva da:

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/10/2017 protocollo n. RE0080148 in atti dal 19/10/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.12577.1/2017)

**2.4 FORMALITA' VINCOLI E ONERI IN ESSERE**

Tutti gli immobili oggetto di perizia provengono dalla precedente proprietà:

....

**LOCAZIONE**

- Contratto di locazione commerciale per gli immobili al sub 75 al piano primo e sub 22, in favore del Locatore .... Il contratto decorre a far data dal 01/12/2015, di durata anni 6+6 con canone annuo di Euro 22.000 per il 1 anno e progressivamente in aumento di euro 2.000 per il 2 e 3 anno fino al raggiungimento al 4 anno della locazione definitiva di euro 28.000 oltre alle variazioni ISTAT.

Il subalterno 75 è confluito in seguito a frazionamento nel subalterno 82.

**ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Gli immobili partecipano alle spese condominiali incluso il teleriscaldamento secondo i millesimi stabiliti ed è soggetto a regolamento condominiale in essere.

**2.5 VINCOLI E ONERI NON IN ESSERE**

Non rilevati.

Allegati C: Atto di vendita e Contratto di Locazione

**2.6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**STRUMENTI URBANISTICI**Disciplina da RUE e PSC di Reggio Emilia**

L'immobile è ubicato in ambito asp3: "ambito specializzato per attività miste polifunzionali e commerciali" normato dal capo 4.4 delle norme di attuazione. L'ambito inoltre è di tipo urbano da riqualificare (capo 4.3).

Inoltre, riguardo alla tutela delle acque, l'immobile è ubicato in zona con "classe di infiltrazione potenziale comparativa media" (PSC art. 2.35)

STORICO ULTIME PRATICHE EDILIZIE IN ORDINE CRONOLOGICO

| TIPO               | NUMERO PG   | DATA       | DESCRIZIONE                |
|--------------------|-------------|------------|----------------------------|
| SCIA               | 48607/2017  | 17/05/2017 | SANATORIA                  |
| RICHIESTA N CIVICO | 48617/2017  | 17/05/2017 | Richiesta di numero civico |
| SCIA               | 117446/2017 | 09/11/2017 | SANATORIA                  |

**CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEGLI IMMOBILI:**

Dal confronto tra gli elaborati grafici depositati in Comune e lo stato dei luoghi, si riscontra una generale conformità.

**In seguito alle ultime due pratiche in sanatoria è stata richiesta l'agibilità con numero 78974/2017 del 04/08/2017 ad oggi in fase di rilascio.**

Allegati D: Strumenti urbanistici (Estratto di RUE/PSC)

**3. GEOGRAFIA**

|                     |                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>REGIONE:</b>     | EMILIA ROMAGNA                                                                      |
| <b>PROVINCIA:</b>   | REGGIO EMILIA                                                                       |
| <b>COMUNE:</b>      | REGGIO EMILIA                                                                       |
| <b>CAP:</b>         | 42124                                                                               |
| <b>INDIRIZZO:</b>   | Via della Costituzione 27                                                           |
| <b>SATELLITE:</b>   |  |
| <b>LATITUDINE:</b>  | 44.7070°                                                                            |
| <b>LONGITUDINE:</b> | 10.6226°                                                                            |

**4.FASI PERITALI**

| <b>TIPO:</b>                        | <b>DATA:</b> | <b>SOGGETTO:</b> | <b>NOTE:</b>   |
|-------------------------------------|--------------|------------------|----------------|
| <b>Incarico</b>                     | 21/11/2017   | Richiedente      |                |
| <b>Inizio operazioni peritali</b>   | 23/11/2017   | Valutatore       | Revisione      |
| <b>Esame documentale</b>            | 23/11/2017   | Valutatore       | Revisione      |
| <b>Sopralluogo al bene immobile</b> |              | Valutatore       | Gia effettuato |
| <b>Ricerca dati immobiliari</b>     | 23/11/2017   | Valutatore       | Revisione      |
| <b>Redazione finale</b>             | 28/11/2017   | Valutatore       |                |

## 5. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

### SUPERFICI

Da 'ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE' del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

### **UFFICI**

#### *'4 IMMOBILI A DESTINAZIONE TERZIARIA - DIREZIONALE*

*Fanno parte della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare, relativamente alla destinazione terziaria, le seguenti tipologie:*

- *Uffici*
- *Uffici strutturati*

*Ai fini della determinazione della consistenza l'ufficio può essere rappresentato da:*

- *unità parte di un intero immobile ad uso promiscuo (studi professionali).*
- *intero immobile/ufficio strutturato (pubblico e privato)*

*In entrambi i casi si dovrà determinare la superficie commerciale e la superficie utile nonché le metodologie per il calcolo della:*

- *superficie della unità immobiliare (vani principali e accessori diretti);*
- *superficie delle pertinenze di tipo esclusivo*
  - a - di ornamento ai vani principali;*
  - b - a servizio indiretto dei vani principali;*
- *volumetria complessiva.*

*Per la definizione della superficie dell'unità immobiliare, delle pertinenze esclusive di ornamento e di quella degli accessori di tipo indiretto, sono applicabili le considerazioni già effettuate per la destinazione residenziale.*

#### **Unità immobiliare parte di un immobile intero**

*Vengono considerate le unità immobiliari classificate o destinate ad "uffici", comprese in fabbricati di destinazione promiscua, corrispondenti generalmente ad uffici privati, comunque di piccole o medie dimensioni.*

*Indicazioni di carattere generale*

*Si ribadiscono le indicazioni di carattere generale già esposte nel capitolo relativo alla destinazione residenziale.*

#### 4.1 Superficie commerciale

##### Misurazione

*Per la misurazione della superficie dell'unità principale (vani principali ed accessori diretti) nonché delle pertinenze esclusive e di ornamento, sono sempre valide le istruzioni contenute nei paragrafi precedenti.*

##### Calcolo della superficie omogeneizzata

*Per il computo delle pertinenze esclusive vengono date le seguenti indicazioni:*

##### *a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

*Sono generalmente considerate pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, come già visto, i balconi, le terrazze, verande e similari, nonché le aree a verde o le superfici, comunque scoperte.*

*Il D.P.R. 138/98 (allegato C) attribuisce alle pertinenze esclusive della categoria T/7 (uffici, studi e laboratori professionali), la seguente valorizzazione:*

- *la superficie delle pertinenze individuate dai balconi, terrazze e simili è computata nella misura del 10%;*
- *la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%.*

##### *b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

*Possono essere presenti nell'ufficio, dotazioni interne e pertinenze accessorie che possono essere rappresentate da:*

- *archivi*
- *depositi, cantine, soffitte e similari*
- *posti auto coperti o scoperti e similari*

##### *Omogeneizzazione della superficie delle dotazioni interne/pertinenze accessorie*

*In questo caso si adottano i criteri di determinazione riportati nell'allegato C del precitato decreto relativamente alle categorie del gruppo T.*

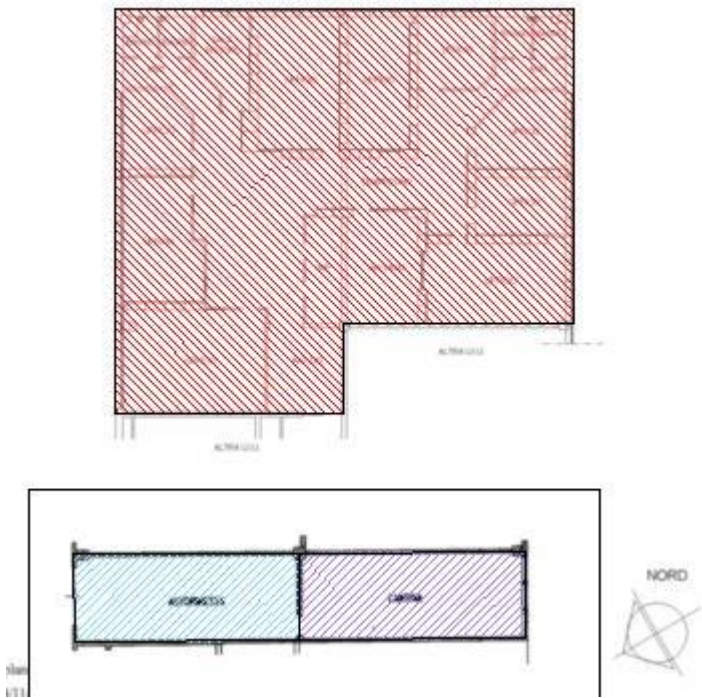
*Precisamente, la superficie delle dotazioni accessorie all'unità principale (archivi e locali depositi etc.), se non costituenti unità immobiliari autonome, è conteggiata attribuendo ad essa il coefficiente pari:*

- *al 50% della superficie, se comunicanti con i locali principali;*
- *al 25% della superficie qualora non comunicanti.*

PERTINENZE

| Uffici al piano primo e autorimessa con cantina al piano primo sottostrada |                           |                               |                               |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>U.I.:</b>                                                               | <b>FG109 M244 S82-S22</b> |                               |                               |
| <b>PIANO:</b>                                                              | PRIMO E PRIMO SOTTOSTRADA |                               |                               |
| <b>CARATTERISTICA:</b>                                                     | SUPERFICIE<br>PRINCIPALE  | PERT. ESCLUSIVA<br>ACCESSORIA | PERT. ESCLUSIVA<br>ACCESSORIA |
| <b>ACRONIMO:</b>                                                           | S1                        | SEA 50%                       | SEA 25%                       |
| <b>CONTENUTO:</b>                                                          | Uffici                    | Autorimessa                   | Cantina                       |

## CONSISTENZE

| Uffici al piano primo e autorimessa con cantina al piano primo sottostrada |                                                                                                                       |         |         |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| <b>U.I.:</b>                                                               | FG109 M244 S82-S22                                                                                                    |         |         |
| <b>TIPOLOGIA:</b>                                                          | S1                                                                                                                    | SEA 50% | SEA 25% |
| <b>ALTEZZA:</b>                                                            | 2,70 m                                                                                                                | 2,60 m  | 2,60 m  |
| <b>LAYER:</b>                                                              | ROSSO                                                                                                                 | AZZURRO | VIOLA   |
| <b>U.M. SUPERFICIE:</b>                                                    | mq                                                                                                                    | mq      | mq      |
| <b>PLANIMETRIA:</b>                                                        | <p>PIANTA PIANO RPIMO H=2,73m</p>  |         |         |
| <b>SUPERFICIE:</b>                                                         | 390                                                                                                                   | 50      | 51      |
| <b>INDICE OMOG.</b>                                                        | 1                                                                                                                     | 0,5     | 0,25    |
| <b>SUP. COMMERCIALE:</b>                                                   | 390                                                                                                                   | 25      | 13      |
| <b>SUP. COMM. TOT.</b>                                                     | 428 mq                                                                                                                |         |         |

SUPERFICIE COMMERCIALE

**La superficie commerciale omogeneizzata del LOTTO 2, subalterni 82 e 22 del mappale 244 del foglio 109 è pari a: 428 mq**

(Uffici al piano primo e autorimessa con cantina al piano primo sottostrada)

Visti i valori unitari di mercato ed essendo l'autorimessa una pertinenza degli uffici, la sua superficie è stata omogeneizzata utilizzando un coefficiente del 50%, mentre per la cantina si è assunto un coefficiente del 25%.

Si ritiene che l'area urbana identificata al mappale 270 del foglio 109 non abbia valore commerciale.

Si precisa che le misurazioni effettuate sono state effettuate sulla base delle planimetrie e mappe catastali, in seguito alla verifica in sito delle dimensioni principali. Possono pertanto sussistere ininfluenti discordanze di misurazione ai fini della determinazione del valore finale, dovuti ad eventuali tolleranze di disegno e di conversione.

## 6.CARATTERISTICHE

**DESCRIZIONE SINTETICA**

|                                                      |                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b>                       | Buono, in relazione ai diversi materiali utilizzati                                                                                                                                     |
| <b>ANNO PRESUNTO DI COSTRUZIONE:</b>                 | 1996                                                                                                                                                                                    |
| <b>POSIZIONE:</b>                                    | Posizionato su via della Costituzione, a 500 m dal centro storico di Reggio Emilia                                                                                                      |
| <b>OCCUPAZIONE:</b>                                  | In locazione                                                                                                                                                                            |
| <b>ZONA URBANIZZATA:</b>                             | Sì                                                                                                                                                                                      |
| <b>PROSSIMITA' A STRADE DI GRANDE COMUNICAZIONE:</b> | Sì                                                                                                                                                                                      |
| <b>PROSSIMITA' A SPAZI DI VERDE PUBBLICO:</b>        | Sì                                                                                                                                                                                      |
| <b>PROSSIMITA' A LINEE DI TRASPORTO PUBBLICO:</b>    | Sì                                                                                                                                                                                      |
| <b>PROSSIMITA' AD ATTIVITA' COMMERCIALI:</b>         | Sì                                                                                                                                                                                      |
| <b>PROSSIMITA' PARCHEGGI PUBBLICI:</b>               | Sì                                                                                                                                                                                      |
| <b>EPOCA DELL'ULTIMO INTERVENTO:</b>                 | 2017                                                                                                                                                                                    |
| <b>ARREDAMENTO:</b>                                  | Sì                                                                                                                                                                                      |
| <b>LUMINOSITA':</b>                                  | Normale                                                                                                                                                                                 |
| <b>NUMERO DI AFFACCI:</b>                            | 3                                                                                                                                                                                       |
| <b>FUNZIONALITA':</b>                                | Alta                                                                                                                                                                                    |
| <b>AMIANTO (legge 257/1992 art. 12 comma 3):</b>     | Non presente                                                                                                                                                                            |
| <b>PRESTAZIONE ENERGETICA (decreto 63/2013):</b>     | Ex SUB 42 Ep= 37,17 kWh/mc/anno CLASSE D<br>Certificato 05742-141063-2014-Rev01<br>Ex SUB 75 Ep= 21,05 kWh/mc/anno CLASSE C<br>Certificato 05742-141054-2014                            |
| <b>IMPIANTI (DM 37/2008):</b>                        | Presenti                                                                                                                                                                                |
| <b>RISCHIO SISMICO (LR 19/2008):</b>                 | E' da ritenersi rispondente alla Normativa vigente al tempo di Presentazione del progetto presso il Comune di Reggio Emilia in quanto è presente documento di Agibilità del fabbricato. |

## 7. 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. Secondo l'International Valuation Standards 2007 (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 abbiano 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 con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, 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.*

*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.*

#### METODI DI VALUTAZIONE IMMOBILE

*La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.*

*Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:*

*- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici e pluriparametrici);*

*- metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.*

**Il metodo diretto** può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

*- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);*

*- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi di quelli attuali;*

*- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;*

*- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;*

*- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.*

**Il procedimento indiretto** invece può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

PRECISAZIONI

- Il perito ha analizzato personalmente o tramite i suoi collaboratori i beni in oggetto
- Il perito non ha alcun legame od interesse verso il bene in oggetto
- La valutazione è stata condotta sulla base dell'esperienza professionale
- Le considerazioni del perito non costituiscono né garanzie né certificazioni
- La perizia è stata svolta avendo come base tutti i documenti che è stato possibile reperire e prestando la massima attenzione su quanti più aspetti sono derivati dalla conoscenza dell'estimatore
- La valutazione e le metodologie di stima sono state scelte tra quelle ritenute più idonee dal perito, in base alla sua esperienza e nel rispetto dei criteri comuni
- Le misurazioni per la determinazione della superficie commerciale comprendono eventuali tolleranze

VALORE DI MERCATO ASSEGNATO

Il valore di base si riferisce ai valori espressi dall'Osservatorio Mobiliare Italiano Banca dati dell'Agenzia dell'Entrate e dalla banca dati NOMISMA:

|                            |                                                                                                          |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ANNO:</b>               | 2017-Semestre 1 OMI                                                                                      |
| <b>PROVINCIA:</b>          | REGGIO EMILIA                                                                                            |
| <b>COMUNE:</b>             | REGGIO NELL'EMILIA                                                                                       |
| <b>FASCIA/ZONA:</b>        | C3: Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE A NORD DELLA VIA EMILIA<br>MERIDIANA ANNONARIA SAN PROSPERO TRIBUNALE |
| <b>DESTINAZIONE:</b>       | Terziaria                                                                                                |
| <b>TIPOLOGIA:</b>          | Uffici                                                                                                   |
| <b>STATO CONSERVATIVO:</b> | NORMALE                                                                                                  |
| <b>VALORE MERCATO MIN:</b> | 1.000,00 €/mq                                                                                            |
| <b>VALORE MERCATO MAX:</b> | 1.400,00 €/mq                                                                                            |

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| <b>ANNO:</b>               | 2016-Semestre 2 NOMISMA |
| <b>PROVINCIA:</b>          | REGGIO EMILIA           |
| <b>COMUNE:</b>             | REGGIO NELL'EMILIA      |
| <b>FASCIA/ZONA:</b>        | Semicentro              |
| <b>TIPOLOGIA:</b>          | Uffici                  |
| <b>VALORE MERCATO MIN:</b> | 1.186,88 €/mq           |
| <b>VALORE MERCATO MED:</b> | 1.438,07 €/mq           |
| <b>VALORE MERCATO MAX:</b> | 1.689,27 €/mq           |

Viste le dimensioni, le caratteristiche e l'ubicazione dell'immobile in oggetto, considerando il buon livello di conservazione, considerando che l'immobile risulta locato con contratto pluriennale e che pertanto produce reddito, considerando che risulta arredato e dotato di pareti attrezzate, si ritiene opportuno applicare il valore un valore congruo a quelli delle due banche dati per la tipologia terziaria, ottenendo così un valore di mercato pari a 1.540,00 €/mq, da applicare al totale della superficie commerciale omogeneizzata.

**VALORE DI MERCATO ASSEGNATO PER GLI UFFICI = 1.540,00 €/mq.**

VALUTAZIONE PER STIMA DIRETTA

| IDENTIFICAZIONE   | TIPOLOGIA                                                                  | SUP. COMM. OMOG. | VALORE UNITARIO | VALORE DI MERCATO   |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|---------------------|
| <b>LOTTO 2</b>    |                                                                            |                  |                 |                     |
| F109-M244-S82 S22 | Uffici al piano primo e autorimessa con cantina al piano primo sottostrada | 428 mq           | 1.540,00 €/mq   | <b>€ 659.120,00</b> |
|                   |                                                                            |                  | <b>TOT</b>      | <b>€ 659.120,00</b> |

Si ritiene che l'area urbana identificata al mappale 270 del foglio 109 non abbia valore commerciale.

**Il valore di mercato totale del lotto 2 è pari a € 659.120,00.**

- Allegati E: Tabelle OMI e NOMISMA

**CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONE FINALE**

Oltre alle caratteristiche intrinseche di apprezzamento/deprezzamento, si ritiene corretto, in questa sede, prendere in considerazione la naturale legge di mercato, la quale fonda i suoi principi sul punto di incontro reale della domanda e dell'offerta dell'oggetto di stima in un particolare contesto temporale.

Il perito rileva che il mercato immobiliare si presenta sensibilmente congestionato, aspetto che produce riflessi negativi sulle valutazioni economiche. Il deprezzamento dovuto a questo aspetto, emerso in trattative per compravendite di beni paragonabili a quello in oggetto, ha portato a variazioni oscillanti dal 5% al 10% sul valore di mercato. Si assumerà un deprezzamento del 10%.

I valori assegnati sono frutto della considerazione di alcuni aspetti fondamentali analizzati in fase peritale, quali la vicinanza al centro storico, al tribunale di Reggio Emilia, ai Poli scolastici principali, alle principali vie di comunicazione, la redditività degli immobili che risultano ad oggi locati, lo stato di conservazione, la presenza di arredi mobili e semimobili.

Si riporta pertanto il valore di mercato finale attribuibile al lotto, a conclusione della valutazione di stima:

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| <b>VALORE DI MERCATO IMMOBILE:</b>               | <b>€ 659.120,00</b> |
| <b>DEPREZZAMENTO MERCATO:</b>                    | <b>10%</b>          |
| <b>VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA:</b> | <b>€ 593.208,00</b> |
| <b>OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):</b>     | <b>€ 444.906,00</b> |

**GLI IMPORTI D'ASTA alla data odierna, che si attribuiscono con perizia redatta in data 28/11/2017, relativa al lotto 2 in Via della Costituzione a Reggio Emilia, di proprietà della società COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SOCIETA' COOPERATIVA è pari a:**

**VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA: € 593.208,00**

(cinquecentonovantatremiladuecentotto/00)

OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA: € 444.906,00

(quattrocentoquarantaquattromilanovecentosei/00)

Quattro Castella, lì 15/12/2017

Il Tecnico Incaricato



**8.ALLEGATI****Allegati A: Documentazione Fotografica****Allegati B: Documentazione Catastale e visure presso l'Agenzia delle Entrate**

Visure

Estratto di Mappa

Elaborato planimetrico

Planimetrie

**Allegati C: Visure di Ispezione Ipotecaria**

ATTO DI VENDITA 46567 DEL 29/07/2016

CONTRATTO DI LOCAZIONE del 15/11/2015

**Allegati D: Strumenti urbanistici (Estratto di RUE e PSC)****Allegati E: Tabelle OMI e NOMISMA**



Vista esterna complesso



Vista esterna complesso



Vista interna ingresso



Vista interna uffici piano primo



Vista interna uffici piano primo



Vista interna uffici piano primo



Vista interna uffici piano primo