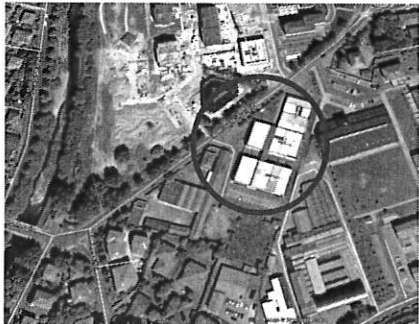
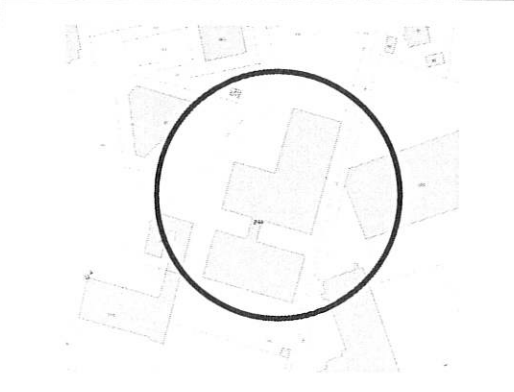
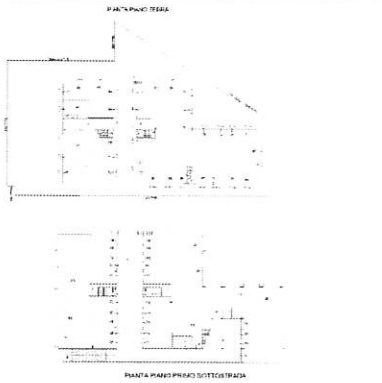



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**CONCORDATO PREVENTIVO N. 3/2012 COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO S.C.**

TIPO:	RELAZIONE DI STIMA DI BENE IMMOBILE		
OGGETTO:	LOTTO 1: UFFICI CON SERVIZI (cantina e archivio) AL PIANO TERRA E PRIMO SOTTOSTRADA (Foglio 109, Mappale 244, Subalterno 81) AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO (Foglio 109, Mappale 244, Subalterno 50) PARTE ½ DI AREA URBANA di proprietà per 105609/1000000 (Foglio 109, Mappale 270)		
IMMAGINE:			
			
UBICAZIONE:	VIA DELLA COSTITUZIONE 27, REGGIO EMILIA		
RICHIEDENTE:	LIQUIDATORE GIUDIZIALE DOTT. SSA EDI BERTOLINI		
VALUTATORE:	GEOM. ARMANO FRATTI 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		
GIUDICE DELEGATO:	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**

LIQUIDATORE GIUDIZIALE:	Dott.ssa Edi Bertolini
RIFERIMENTO:	Studio De Lucchi & Associati
SEDE:	Via Che Guevara 2, 42123 Reggio Emilia

GIUDICE DELEGATO:	Dott. Virgilio Notari
CUSTODE:	Istituto vendite giudiziarie di Reggio Emilia

PROPRIETA'

DENOMINAZIONE:	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SOCIETA' COOPERATIVA
SEDE:	Reggiolo
P.IVA	00124610353

DATI VALUTATORE

TITOLO:	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
NOME E COGNOME:	ARMANO FRATTI
SEDE UFFICIO:	Via M. di Canossa 8 - 42020 Quattro Castella T.0522/887109
DATI DI NASCITA	Nato il 21/02/1961 a Reggio Emilia
CF/P.IVA	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,

CAUSALE:	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 (sub 50)
Archivio e cantina (sub 81)

PIANO TERRA:

Uffici (sub 81)

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 piano terra sono collegati con una scala interna all'archivio, alla cantina ed all'autorimessa poste nel seminterrato. 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 BENEINDIVIDUAZIONE 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.

IDENTIFICATIVO	Uffici e servizi (archivio e cantina) al piano terra e primo sottostrada
FOGLIO	109
PARTICELLA:	244
SUBALTERNO:	81
CATEGORIA:	A/10
CLASSE:	2
CONSISTENZA:	7,5 vani
SUPERFICIE CATASTALE:	280 mq
RENDITA:	Euro 2.249,59
IDENTIFICATIVO	Autorimessa al piano interrato
FOGLIO	109
PARTICELLA:	244
SUBALTERNO:	50
CATEGORIA:	C/6
CLASSE:	6
CONSISTENZA:	41 mq
SUPERFICIE CATASTALE:	45 mq
RENDITA:	Euro 169,40

IDENTIFICATIVO	Area urbana
FOGLIO	109
PARTICELLA:	270
CATEGORIA:	area urbana
CONSISTENZA:	81 mq

Ai terreni N.C.T.

IDENTIFICATIVO	Ente urbano
FOGLIO:	109
PARTICELLA:	244
QUALITA':	ENTE URBANO
SUPERFICIE:	71 are 11 ca (7111 mq)
IDENTIFICATIVO	Ente urbano
FOGLIO:	109
PARTICELLA:	270
QUALITA':	ENTE URBANO
SUPERFICIE:	81 ca (81 mq)

CONFINI DI PROPRIETA'

RIASSUNTO CATASTALE	FOGLIO 109, PARTICELLA 244, SUB 81 PIANO TERRA (uffici)
NORD:	area cortiliva particella 244
EST:	particella 244 sub 35-36
SUD:	area cortiliva particella 244
OVEST:	particella 244 sub 3
RIASSUNTO CATASTALE	FOGLIO 109, PARTICELLA 244, SUB 81 PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (cantina e archivio)
NORD:	particella 244 sub 49-50
EST:	particella 244 sub 36
SUD:	area cortiliva particella 244
OVEST:	particella 244 sub 80
RIASSUNTO CATASTALE	FOGLIO 109, PARTICELLA 244, SUB 50 PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (autorimessa)
NORD:	particella 244 sub 2
EST:	particella 244 sub 49
SUD:	particella 244 sub 81
OVEST:	particella 244 sub 22

ENTI URBANI

RIASSUNTO CATATALE	FOGLIO 109, PARTICELLA 244
NORD:	particelle 270-235, via della costituzione
EST:	particelle 270-235-245
SUD:	particelle 288-286-245
OVEST:	particelle 110-288- via della costituzione
RIASSUNTO CATATALE	FOGLIO 109, PARTICELLA 270
NORD:	via della costituzione
EST:	particella 180
SUD:	particelle 235-244
OVEST:	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'

IDENTIFICATIVO	Uffici e servizi (archivio e cantina) al piano terra e primo sottostrada
FOGLIO	109
PARTICELLA:	244
SUBALTERNO:	81
PROPRIETA':	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SOCIETA` COOPERATIVA
QUOTA:	1/1
IDENTIFICATIVO	Autorimessa al piano primo sottostrada
FOGLIO	109
PARTICELLA:	244
SUBALTERNO:	50
PROPRIETA':	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SOCIETA` COOPERATIVA
QUOTA:	1/1
IDENTIFICATIVO	Area urbana
FOGLIO	109
PARTICELLA:	270
PROPRIETA':	COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SOCIETA` COOPERATIVA
QUOTA:	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

IDENTIFICAZIONE:	F109 M244 S81-50, M270
ATTO	COMPRAVENDITA 10630.1 e 10630.2 del 14/07/2016
SOGGETTI	A favore di COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SOCIETA` COOPERATIVA (00124610353) contro INNO-TECS S.R.L. SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE (01166020352)
NOTAIO	CARANCI ANTONIO con sede in Reggio Emilia
REPERTORIO	46567
TRASCRIZIONE	29/07/2016
Registro Particolare	10630
Registro Generale	15058

L'immobile al subalterno 81 (ex 75 e 42) deriva da:

VARIAZIONE del 12/07/2017 protocollo n. RE0054188 in atti dal 13/07/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9045.1/2017)

2.4 FORMALITA' VINCOLI E ONERI IN ESSERE

Tutti gli immobili oggetto di perizia provengono dalla precedente proprietà:
INNO-TECS S.p.A. con sede in Reggio Emilia (RE) partita IVA 01166020352.

LOCAZIONE

- Contratto di locazione commerciale per gli immobili al sub 75-42-50 datato 27/11/2014 in favore del Locatore Demetra Formazione srl. Il contratto decorre dal 01/12/2014 ed ha durata di anni sei fino alla scadenza del 31/10/2020, data in cui il contratto verrà rinnovato tacitamente per ulteriori sei anni, a meno di disdetta con le modalità indicate nel contratto.

Il canone di locazione per ciascun anno solare è di Euro 24.000,00 a corpo più IVA, corrisposto in rate trimestrali. Il canone sarà aggiornato ogni anno in base alle variazioni percentuali dell'indice ISTAT.

I subalterni 75 e 42 sono confluiti in seguito a frazionamento nel subalterno 81.

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

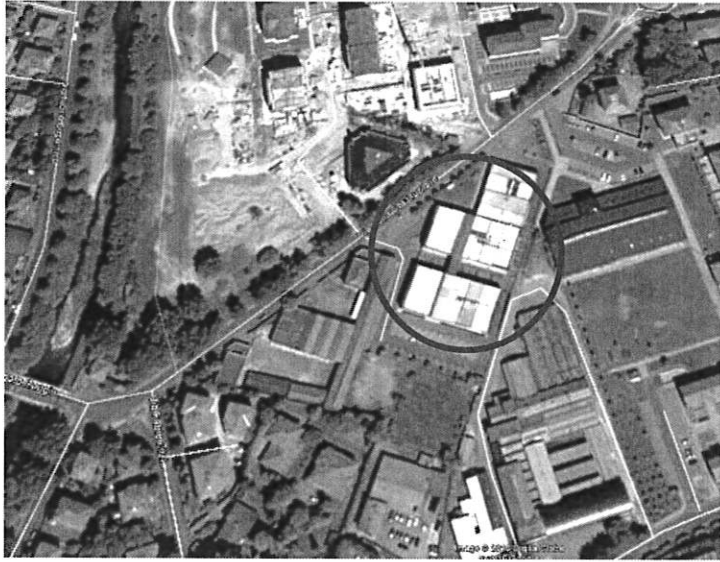
CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEGLI IMMOBILI:

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.

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

3. GEOGRAFIA

REGIONE:	EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA:	REGGIO EMILIA
COMUNE:	REGGIO EMILIA
CAP:	42124
INDIRIZZO:	Via della Costituzione 27
SATELLITE:	
LATITUDINE:	44.7070°
LONGITUDINE:	10.6226°

4.FASI PERITALI

TIPO:	DATA:	SOGGETTO:	NOTE:
Incarico	21/11/2017	Richiedente	
Inizio operazioni peritali	23/11/2017	Valutatore	Revisione
Esame documentale	23/11/2017	Valutatore	Revisione
Sopralluogo al bene immobile		Valutatore	Già effettuato
Ricerca dati immobiliari	23/11/2017	Valutatore	Revisione
Redazione finale	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 e servizi (archivio e cantina) e Autorimessa al piano terra e primo sottostrada		
U.I.:	FG109 M244 S81-S50	
PIANO:	TERRA E PRIMO SOTTOSTRADA	
CARATTERISTICA:	SUPERFICIE PRINCIPALE	PERT. ESCLUSIVA ACCESSORIA
ACRONIMO:	S1	SEA 50%
CONTENUTO:	Uffici	Archivio, Cantina e Autorimessa

CONSISTENZE

Uffici e servizi (archivio e cantina) e Autorimessa al piano terra e primo sottostrada		
U.I.:	FG109 M244 S81-S50	
TIPOLOGIA:	S1	SEA 50%
ALTEZZA:	3,05 m	varie
LAYER:	ROSSO	AZZURRO
U.M. SUPERFICIE:	mq	mq
PLANIMETRIA:		
SUPERFICIE:	222,0	80+45
INDICE OMOG.	1	0,5
SUP. COMMERCIALE:	222	63
SUP. COMM. TOT.	285 mq	

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale omogeneizzata del LOTTO 1, subalterni 81 e 50 del mappale 244 del foglio 109 è pari a: 285 mq

(Uffici e servizi (archivio e cantina) e Autorimessa al piano terra e 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%.

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

STATO DI CONSERVAZIONE:	Buono, in relazione ai diversi materiali utilizzati
ANNO PRESUNTO DI COSTRUZIONE:	1996
POSIZIONE:	Posizionato su via della Costituzione, a 500 m dal centro storico di Reggio Emilia
OCCUPAZIONE:	In locazione
ZONA URBANIZZATA:	Sì
PROSSIMITA' A STRADE DI GRANDE COMUNICAZIONE:	Sì
PROSSIMITA' A SPAZI DI VERDE PUBBLICO:	Sì
PROSSIMITA' A LINEE DI TRASPORTO PUBBLICO:	Sì
PROSSIMITA' AD ATTIVITA' COMMERCIALI:	Sì
PROSSIMITA' PARCHEGGI PUBBLICI:	Sì
EPOCA DELL'ULTIMO INTERVENTO:	2017
ARREDAMENTO:	Sì
LUMINOSITA':	Normale
NUMERO DI AFFACCI:	2
FUNZIONALITA':	Alta
AMIANTO (legge 257/1992 art. 12 comma 3):	Non presente
PRESTAZIONE ENERGETICA (decreto 63/2013):	Ex SUB 42 Ep= 37,17 kWh/mc/anno CLASSE D Certificato 05742-141063-2014-Rev01 Ex SUB 75 Ep= 21,05 kWh/mc/anno CLASSE C Certificato 05742-141054-2014
IMPIANTI (DM 37/2008):	Presenti
RISCHIO SISMICO (LR 19/2008):	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:

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

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

ANNO:	2016-Semestre 2 NOMISMA
PROVINCIA:	REGGIO EMILIA
COMUNE:	REGGIO NELL'EMILIA
FASCIA/ZONA:	Semicentro
TIPOLOGIA:	Uffici
VALORE MERCATO MIN:	1.186,88 €/mq
VALORE MERCATO MED:	1.438,07 €/mq
VALORE MERCATO MAX:	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
LOTTO 1				
F109-M244-S81 S50	Uffici e servizi (archivio e cantina) e Autorimessa al piano terra e primo sottostrada.	285 mq	1.540,00 €/mq	€ 438.900,00
			TOT	€ 438.900,00

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

Il valore di mercato totale del lotto 1 è pari a € € 438.900,00.

- 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:

VALORE DI MERCATO IMMOBILE:	€ 438.900,00
DEPREZZAMENTO MERCATO:	10%
VALORE DI MERCATO CAUZIONALE BASE D'ASTA:	€ 395.010,00
OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA (-25%):	€ 296.258,00

GLI IMPORTI D'ASTA alla data odierna, che si attribuiscono con perizia redatta in data 28/11/2017, relativa al lotto 1 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: € 395.010,00

(trecentonovantacinquemiladieci/00)

OFFERTA MINIMA SU BASE D'ASTA: € 296.258,00

(duecentonovantaseimiladuecentocinquantotto/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 27/11/2014

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



Vista esterna complesso



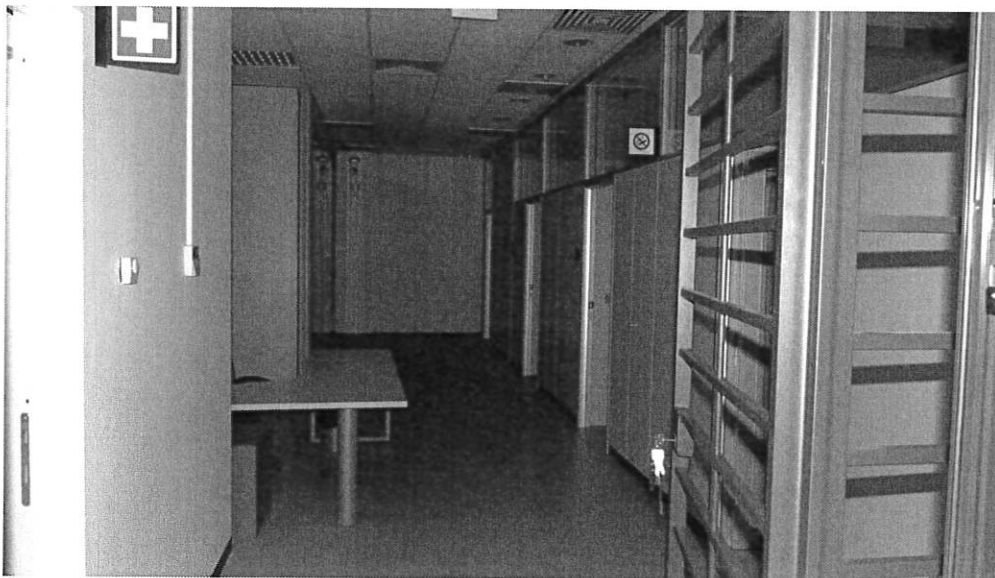
Vista esterna complesso



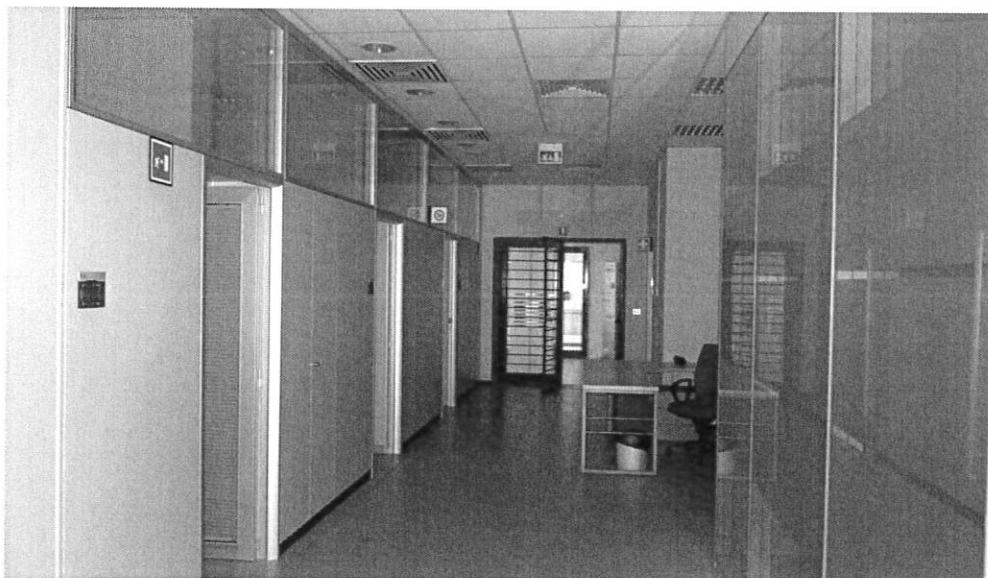
Vista interna ingresso



Vista interna uffici piano terra



Vista interna uffici piano terra



Vista interna uffici piano terra

E=1628500



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore STEFANO ZONI

Vis. tel. (0.90 euro)

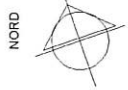
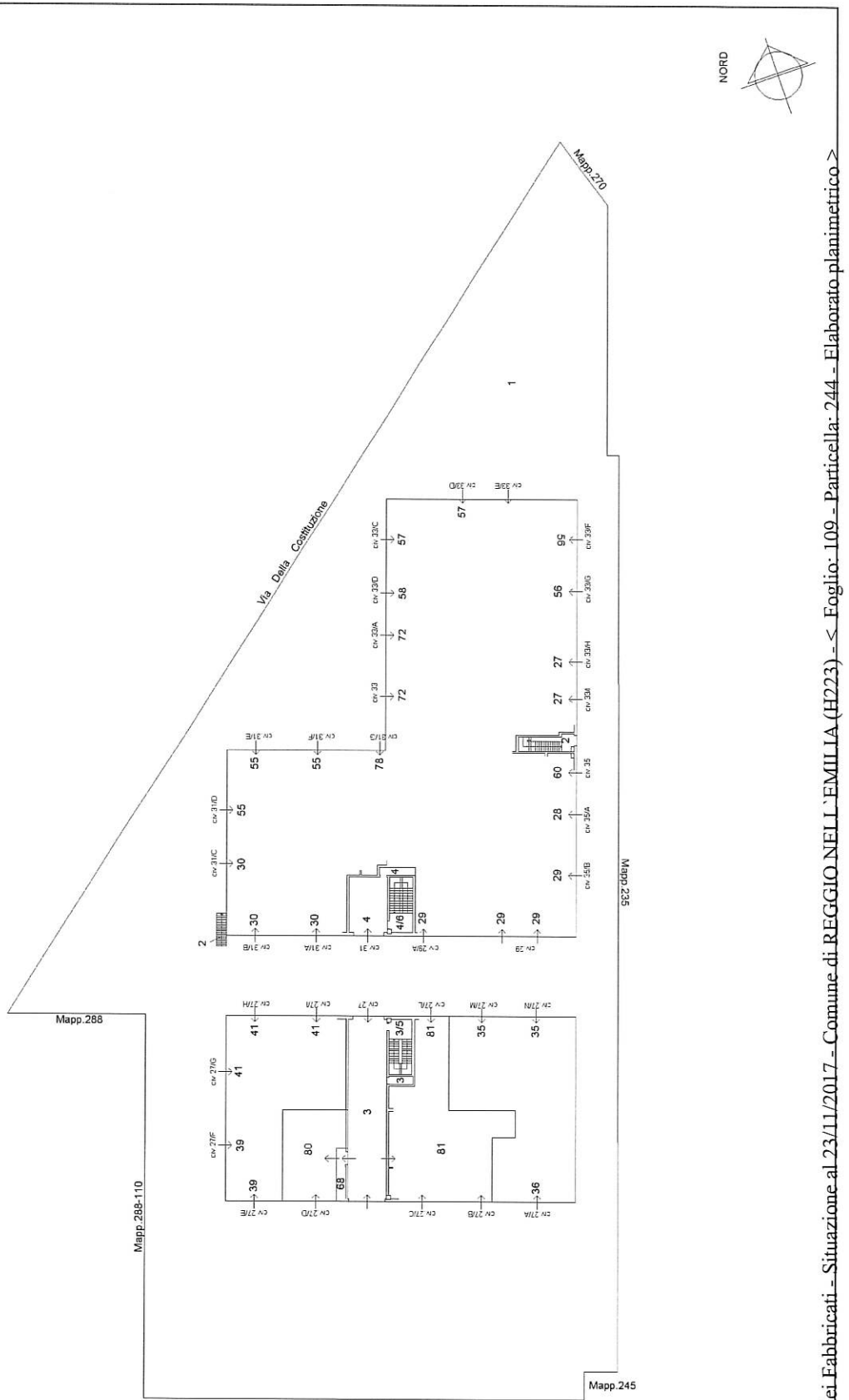
N=4951800

I Particella: 244

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Valeriani Simona	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Reggio Emilia	N. 1857
Comune di Reggio Nell'emilia	Sezione: Foglio: 109	Particella: 244	Pr. 8005448 n.	del 13/07/2017
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n. del			Scala 1 : 500

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Reggio Emilia

PIANTA PIANO TERRA



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Valeriani Simona	Prov. Reggio Emilia	N. 1857
Comune di Reggio Nell'emilia	Sezione: Foglio: 109	Particella: 244	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			
Tipo Mappale n. del		Scala 1 : 500	

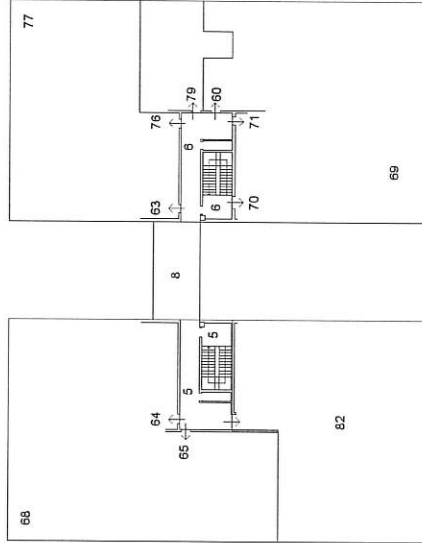
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Reggio Emilia

Ultima planimetria in atti

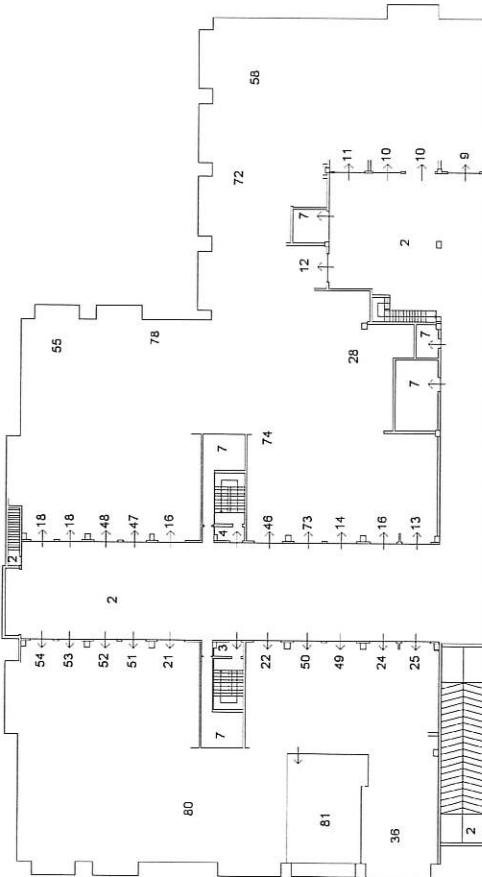
Data: 23/11/2017 - n. T52106 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 11 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



NORD



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. RE0054188 del 13/07/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Reggio Nell'emilia

Via Della Costituzione

civ. 27

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 109

Particella: 244

Subalterno: 81

Compilata da:

Valeriani Simona

Iscritto all'albo:
Geometri

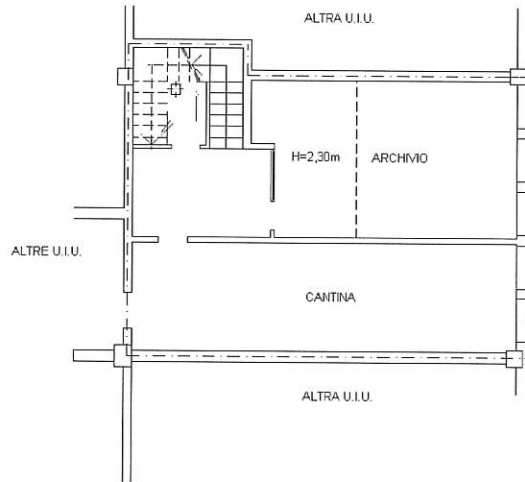
Prov. Reggio Emilia

N. 1857

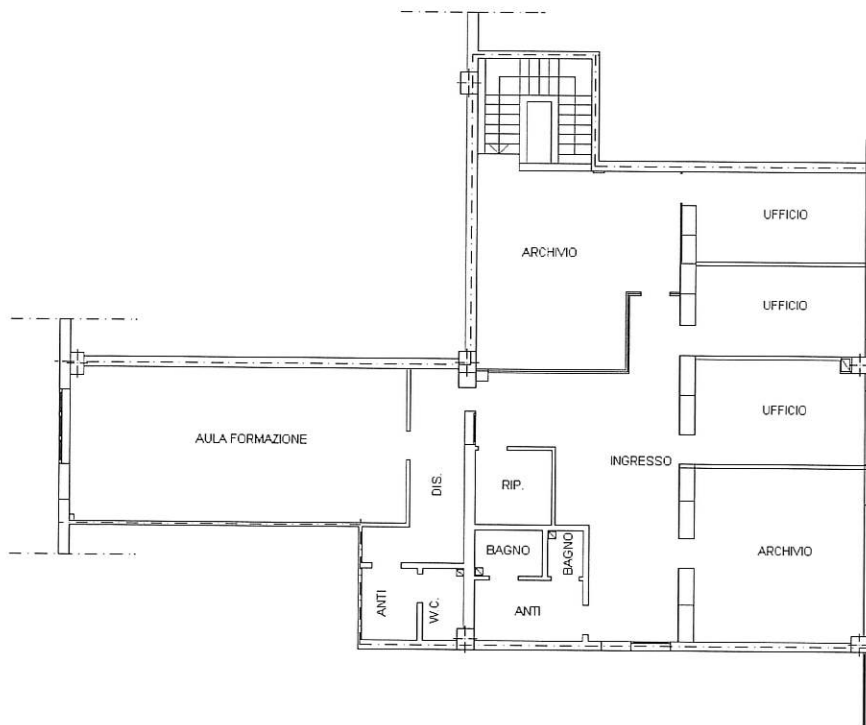
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H=2,60m



PIANTA PIANO TERRA H=3,05m



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 23/11/2017 - n. T57463 - Richiedente: VLRSMN75T46H223Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2017 - Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) - < Foglio: 109 - Particella: 244 - Subalterno: 81 >
VIA DELLA COSTITUZIONE n. 27 piano: S1-T;

MOD. AN (CEU)
300

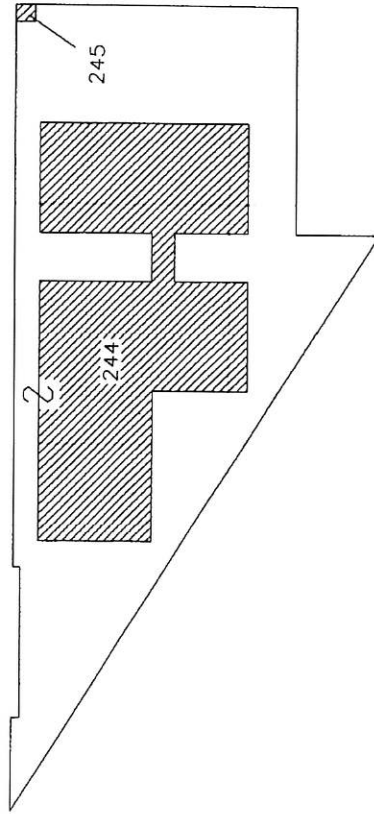
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
via DELLA COSTITUZIONE



MODULARIO
977 n. 496

Planimetria di u.i.u. in Comune di REGGIO EMILIA

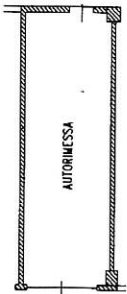
ESTRATTO DI MAPPA
CATASTALE
RAPP. 1:1000



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO



PIANTA PIANO INTERRATO
H=2.60

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione	<input type="checkbox"/>	Compilata dal GEOMETRA PICCINI LEONARDO
Identificativi catastali F. 109 n. 244 sub. 50	<input checked="" type="checkbox"/>	Iscritto all'albo de GEOMETRI della provincia di REGGIO EMILIA data ottobre 1998 Foglio: 109 - Particella: 244 - Subalterno: 50

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2017 - Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) - VIA DELLA COSTITUZIONE n. SN piano: S1;

Ultima planimetria in atti