



**SGT ASSOCIATI**

Piccinini Silvia  
Gianferrari Giampiero  
Rizzi Alessandro

**RELAZIONE ESTIMATIVA**

**SICREA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

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

C.F.: **02520960358**

Possesso: **Proprietà**

P.IVA: **02520960358**



**REGGIO NELL'EMILIA (RE) - Box auto in via Majakovskij nel quartiere Carrozzone**

**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](mailto:info@essegiti.com) Pec: [sgtassociati@pec.it](mailto: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	42123 Reggio nell'Emilia (RE) - Via Vladimir Majakovskij		
Descrizione	Box auto al piano primo sottostrada in complesso polifunzionale denominato "La Piattaforma".		
Consistenza della proprietà	74,71	mq di	Superficie Raggiuagliata

**VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' AL 11/06/2024 € 30.000,00**

Note: nelle consistenze, numero e condizioni alla data indicata

**REGGIO NELL'EMILIA (RE) - Box auto in via Majakovskij nel quartiere Carrozone**

Titolarità		Codice fiscale			Titolarità		Quota di Possesso
SICREA S.P.A. sede REGGIOLO (RE)		02520960358			Proprietà'		1/1
DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	F	M	S	VALUTAZIONE	
COMMERCIALE	BOX AUTO	S1	90	58	1	€ 30.000,00	

**ALTRE PROPRIETA'**

La Committente risulta comproprietaria con altri soggetti di parti del compendio corrispondenti a viabilità, parcheggi e aree verdi del complesso denominato "La Piattaforma" di seguito riportate ma non oggetto di valutazione:

Titolarità		Codice fiscale			Titolarità		Quota di Possesso
SICREA S.P.A. sede REGGIOLO (RE)		02520960358			Comproprietà		128/10000
DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	F	M	S	VALUTAZIONE	
PARTI COMUNI	AREA VERDE	T	90	298	-	Nessuna	
PARTI COMUNI	PARCHEGGIO	T	90	314	-	Nessuna	
PARTI COMUNI	AREA VERDE	T	90	343	-	Nessuna	
PARTI COMUNI	AREA VERDE	T	90	345	-	Nessuna	
PARTI COMUNI	PARCHEGGIO	T	90	347	-	Nessuna	
PARTI COMUNI	AREA VERDE	T	90	349	-	Nessuna	

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

## PREMESSA

Facendo seguito all'incarico affidatomi da Montecchi Gilberto nato a Sassuolo (MO), il 17/01/1972, C.F. MNTGBR72A171462E in qualità di Liquidatore Giudiziario di SICREA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, con sede a Reggio nell'Emilia (RE) in via John Fitzgerald Kennedy n. 15, C.F. e P.IVA 02520960358, proprietaria delle unità immobiliari oggetto della presente, il sottoscritto, Geometra Rizzi Alessandro libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n°1668, con domicilio professionale presso lo studio tecnico "SGT ASSOCIATI Piccinini S. Gianferrari G. Rizzi A." in Reggio nell'Emilia via Meuccio Ruini n°10, tel. 0522506212, E-mail: alessandro@essegiti.com, PEC: alessandro.rizzi@geopec.it, C.F.: RZZLSN67D18L826G, in qualità di esperto indipendente, ha proceduto alla redazione della presente perizia volta alla determinazione del più probabile valore di mercato, alla data odierna, delle porzioni immobiliari di seguito identificate:

### REGGIO NELL'EMILIA (RE) - Box auto in via Majakovskij nel quartiere Carrozone

## 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:

### REGGIO NELL'EMILIA (RE) - Box auto in via Majakovskij nel quartiere Carrozone

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

- la propria obbiettività 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 MARKET COMPARISON APPROACH

Il Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

ANALISI				CARATTERISTICHE GENERALI EDIFICIO			
Localizzazione				Edificio			
Regione	Emilia-Romagna			Tipologia	Condominio		
Provincia	Reggio nell'Emilia			Uso	Polifunzionale		
Comune	Reggio nell'Emilia			Numero Piani	3	Fuori Terra	2
Posizione	Quartiere Carrozone			Stato manutentivo	Normale		
Indirizzo	via Vladimir Majakovskij	Civico	snc	Prospicenza	Viabilità ordinaria	Accessibilità	Normale

#### DESCRIZIONE EDIFICIO

Edificio a destinazione mista commerciale e residenziale, edificato nei primi anni '80 prospiciente a viabilità di scorrimento e ricompreso in quartiere produttivo/artigianale. Il complesso si sviluppa su piastra unica e in linea di massima, vede il piano interrato destinato a box auto, locali tecnici e di deposito, piano terra destinato a locali commerciali e uffici infine il primo interamente ad unica unità direzionale. In generale lo stato manutentivo risulta congruo all'epoca di edificazione dell'edificio.

ANALISI				CARATTERISTICHE DELLA CONSISTENZA			
Confini		BOX AUTO	S 1	BOX AUTO		S 1	
N	Sub.	27	Corsetto e vano scala comune	Tipologia immobiliare	Box auto		
E	Sub.	8	Locale di deposito	Piano	Primo sottostrada		
S	Sub.	2	Locale di deposito	Stato Occupazionale	Libero		
O	Sub.	5	Locale di deposito	Stato manutentivo	Normale		

#### DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA

Box auto di ampie dimensioni al piano primo sottostrada accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico area pertinenziale, rampa di accesso/recesso, corsetto e spazi di manovra comuni (sub. 27), sviluppa una superficie di circa 75,00 mq e risulta accessibile da portone con basculante metallico di dimensioni standard.

ANALISI		VERIFICA EDILIZIA	
Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e dalle risultanze delle indagini effettuate presso gli archivi del comune è emerso che il compendio oggetto della presente risulta regolamentato da una serie di provvedimenti edilizi dall'originaria edificazione del compendio alle successive varianti. Il sottoscritto riporta di seguito l'elenco cronologico dei provvedimenti forniti:		Provincia	Reggio nell'Emilia
		Comune	Reggio nell'Emilia

Protocollo		Data	Descrizione Opera
Anno	Numero		
1982	14563	26/07/1982	Concessione edilizia
1983	18737	05/10/1983	Concessione edilizia
1985	25334	30/10/1985	Concessione edilizia
1986	7944	19/04/1986	Variante a concessione edilizia
1986	26574	06/03/1987	Rilascio Agibilità

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:		Provincia	Reggio nell'Emilia
		Comune	Reggio nell'Emilia

CATASTO DEI FABBRICATI					
Protocollo	Data	Foglio	Mappale	Subalterno	Tipo Documento
-	30/06/1987	90	58	1	Impianto meccanografico

## UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

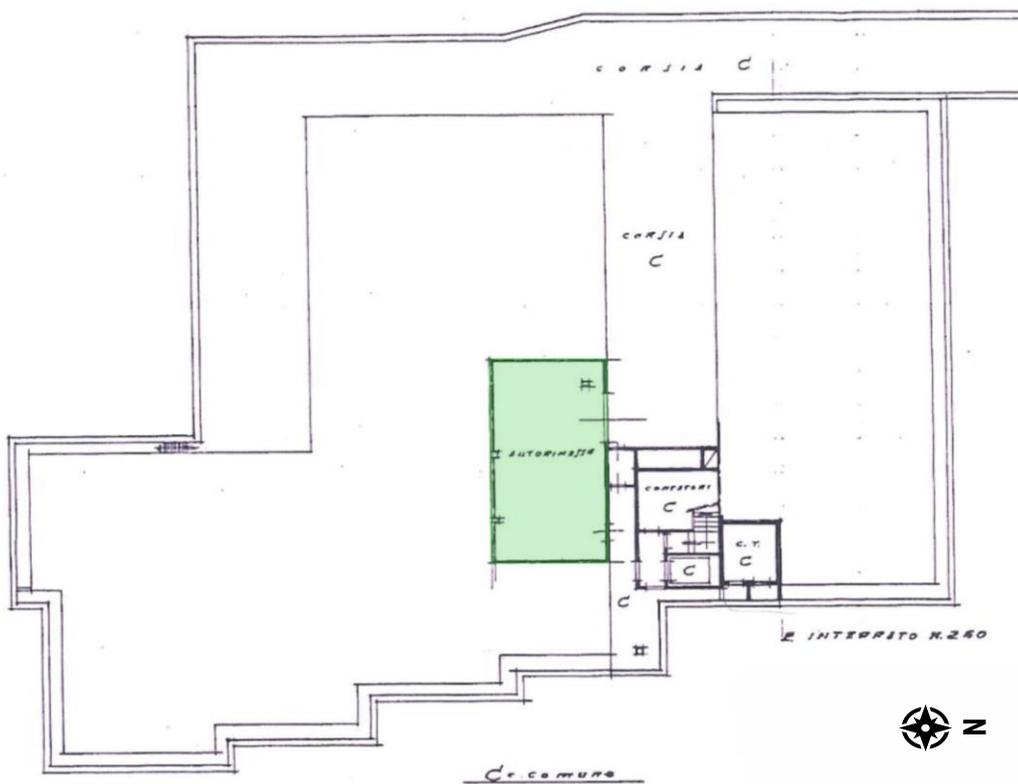
Un	Piano	Tipologia	F	P	S	Cat	Clas	Consistenza	Superficie	Rendita
1	S1	BOX AUTO	90	58	1	C/6	5	74,0 mq	75,0 mq	€ 259,88

## TITOLARITA'

SICREA S.P.A. sede REGGIOLO (RE)

Codice fiscale	Diritto	Quota	Provenienza	Notaio	Repertorio	Data
02520960358	Proprietà	1/1	Compravendita	Baja Guarienti Gino	2985/2082	21/03/2016

## INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE PER DESTINAZIONE



## Note sulle superfici utilizzate

GAR

Superficie box auto non collegato ai vani principali: la superficie box auto non collegato ai vani principali 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: m<sup>2</sup>.

## STIMA MARKET COMPARISON APPROACH

CARATTERISTICHE	IMMOBILI A COMPARAZIONE				UNITA' IN VALUTAZIONE	
	A	B	C	D		
<b>IDENTIFICAZIONE</b>						
Fonte	Servizio di pubblicità immobiliare				-	
Prezzo Compravendita	€ 25.000,00	€ 17.000,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare	
Prezzo unitario al mq	€ 430,37	€ 549,45	-	-	-	
Repertorio/Raccolta	8334/5896	8654/6131	-	-	-	
Data	20/07/2023	28/11/2023	-	-	11/06/2024	
Differenziale (mesi)	10	6	-	-	0	
Mercato	<b>IN AUMENTO</b>	4,94%	4,94%	-	4,94%	
Indirizzo	Toponimo	via Augusto Piccard	via Augusto Piccard	-	-	Via Vladimir Majakovskij
	Civico	15	18	-	-	snc
Identificativi Catastali	F	105	105	-	-	90
	M	176	111	-	-	58
	S	101	131	-	-	1

VALUTAZIONE ESTIMATIVA		VALORE DI MERCATO PROPRIETA'									
QUOTAZIONI DA BANCHE DATI											
Zona OMI di appartenenza	C2	C3	-	-	C3						
Semestre	2023-1	2023-2	-	-	2023-2						
Tipologia	Box	Box	-	-	Box						
Stato	Normale	Normale	-	-	Normale						
Valori Mercato	Minimo €/mq	€ 430,00	€ 430,00	-	€ 430,00						
	Massimo €/mq	€ 630,00	€ 630,00	-	€ 630,00						
Valori Locazioni	Minimo €/mq/mese	€ 1,50	€ 1,50	-	€ 1,50						
	Massimo €/mq/mese	€ 2,10	€ 2,10	-	€ 2,10						
CONSISTENZE											
Superficie Raggiagliata	mq	<b>58,09</b>	mq	<b>30,94</b>	mq	<b>0,00</b>	mq	<b>0,00</b>	mq	<b>74,71</b>	
Superfici GAR	planimetria catastale	mq	58,09	mq	30,94	mq	-	mq	-	mq	74,71
	r GAR		100%		100%		100%		100%		100%
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI											
Prezzo Compravendita		€ 25.000,00	€ 17.000,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare					
Prezzo unitario al mq		€ 430,37	€ 549,45	-	-						
Data		-€ 1.028,96	-€ 419,82	-	-						
Superfici GAR		€ 7.152,69	€ 18.837,15	-	-						
Prezzo Corretto		€ 31.123,73	€ 35.417,33	€ 0,00	€ 0,00	UNITA' IN VALUTAZIONE					
VALUTAZIONE ESTIMATIVA		VALORE DI MERCATO PROPRIETA'									
Divergenza percentuale assoluta											

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a:

$$\text{Divergenza percentuale assoluta} = \frac{d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min}}{\text{Pmax}} = \frac{\text{€ 35.417,33} - \text{€ 31.123,73}}{\text{€ 31.123,73}} = 12,12\% > 10,00\%$$

#### SINTESI DI STIMA

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva. In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato, delle peculiarità del cespite, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale dell'edificio e dell'unità immobiliare, del grado di finitura, della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto determina il più probabile valore di mercato in:

PREZZO CARATTERISTICHE	IMMOBILI A COMPARAZIONE				UNITA'
	A	B	C	D	
Prezzo Corretto	€ 31.123,73	€ 35.417,33	€ 0,00	€ 0,00	IN VALUTAZIONE
<b>VALORE STIMATO (arrotondato)</b>					<b>€ 30.000,00</b>
<b>VALORE STIMATO AL MQ di SUPERFICIE RAGGUAGLIATA</b>					<b>€ 401,55</b>