



**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**



**SUZZARA (MN) - Lotto edificabile a destinazione residenziale in viale Europa**

**Determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà**

**GIUGNO 2024**

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

Scopo della valutazione	Determinazione del valore di mercato della proprietà		
Epoca di riferimento valutazione	Giugno 2024	Data ultimazione valutazione	Giugno 2024
Indirizzo	46029 Suzzara (MN) - Viale Europa		
Descrizione	Lotto edificabile a destinazione residenziale ricompreso nel Piano Particolareggiato denominato "P.P.22 Comparto 2"		
Consistenza della proprietà	775,00	mq di	Superficie Fondiaria
	196,00	mq di	Superficie Utile

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' AL 11/06/2024 € 70.000,00

Note: nelle consistenze, numero e condizioni alla data indicata

### SUZZARA (MN) - Lotto edificabile a destinazione residenziale in viale Europa

Titolarità	Codice fiscale	Titolarità	Quota di Possesso
CMR EDILE S.P.A. sede REGGIOLO (RE)	02520960358	Proprieta'	1/1

DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	PIANO	F	M	S	VALUTAZIONE
RESIDENZIALE	LOTTO EDIFICABILE	T	42	1191	-	€ 70.000,00

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:

### SUZZARA (MN) - Lotto edificabile a destinazione residenziale in viale Europa

## 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:

### SUZZARA (MN) - Lotto edificabile a destinazione residenziale in viale Europa

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

- la propria obiettività e indipendenza rispetto agli eventuali soggetti interessati alla valutazione del compendio in oggetto;
- di non utilizzare ne' fare affidamento su conclusioni non fondate, basate su qualunque tipo di pregiudizio, ne' presentare conclusioni atte ad alterare il valore della stessa;
- di non essere condizionato o influenzato e di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere alcun interesse nel compendio;
- di non essere persona collegata alla Committenza;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva;
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione.

## PRECISAZIONI DOCUMENTALI

I dati tecnici alla base della valutazione che, alla data della presente, verificati, congruenti e aggiornati, sinteticamente, in linea generale, contemplano e risultano forniti:

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

## ASSUNZIONI

- che a seguito del sopralluogo effettuato, ha potuto verificare il contesto, lo stato dei luoghi nel quale risulta inserito il compendio oggetto della presente e le tipologie edilizie prevalenti in zona;
- che al fine di valutare le attuali richieste del mercato locale, per immobili comparabili a quelli in oggetto, ha conferito con operatori specializzati del settore immobiliare e della zona interessata;
- che sono stati ricercati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio atti di compravendita relativi a beni immobili assimilabili a quelli in valutazione;
- che sono stati reperiti i necessari documenti catastali dall'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio relativi al compendio in oggetto;
- che sono stati reperiti i necessari documenti urbanistici dai preposti Uffici Comunali relativi al compendio in oggetto;
- che sono stati verificati graficamente i dati progettuali forniti dalla Committenza relativi al compendio in oggetto;
- che il sottoscritto è stato formalmente esonerato dal porre in essere le verifiche relative alla conformità delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione estimativa;
- che sono state eseguite le operazioni di estimo ritenute più opportune ed utili, (MCA Market Comparison Approach, capitalizzazione dei redditi, punti di merito) ai fini della valutazione richiesta;

## MANDATO

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

### CRITERIO VALUTAZIONE:

### VALORE DI MERCATO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76. Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione; □

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

### PROCEDIMENTO ESTIMATIVO:

### STIMA 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			
LOCALIZZAZIONE		AREA			
Regione	Lombardia	Tipologia	Piano particolareggiato di iniziativa privata		
Provincia	Mantova	Denominazione	P.P. 22 comparto 2		
Comune	Suzzara	Uso	Direzionale, Commerciale, Residenziale		
Posizione	Periferica	Numero Lotti	45	Stato manutentivo	Normale
Rispetto al centro	Nord	Superficie Fondiaria m <sup>2</sup>	48.502,03	Superficie Utile m <sup>2</sup>	23738,00
Indirizzo	viale Europa	Prospicenza	Viabilità interna	Accessibilità	Normale


### DESCRIZIONE COMPARTO EDIFICATORIO

Piano Particolareggiato di iniziativa privata, denominato "P.P. 22 comparto 2" con lotti a destinazione a bassa e alta densità residenziale, lotto ad edilizia convenzionata e lotto a destinazione alberghiera. Il progetto di sviluppo urbanistico risulta in attuazione così come l'edificazione degli edifici risulta in corso, presentando numerosi lotti vuoti.

ANALISI		CARATTERISTICHE DELLA CONSISTENZA			
Confini	LOTTO EDIFICABILE	M 1191	LOTTO EDIFICABILE	M 1191	
N	Map. 1344	Lotto edificabile	Tipologia immobiliare	Lotto edificabile	
E	Map. 1074	Pubblica viabilità	Destinazione	Residenziale	
S	Map. 1074	Pubblica viabilità	Stato Occupazionale	Libero	
O	Map. 1130	Lotto edificabile	Prospicenza	Viabilità interna	

### DESCRIZIONE SOMMARIAMENTE DELLA CONSISTENZA

Lotto edificabile urbanizzato, di forma regolare, pianeggiante, parzialmente delimitato lungo il perimetro dalle opere di urbanizzazione del comparto realizzate e dalle limitrofe proprietà.

ANALISI		VERIFICA URBANISTICA			
DISCIPLINA URBANISTICA GENERALE					
Tipo Piano	Descrizione	Stato	Fase Piano	Numero e Data Atto	Tipo Atto
PGT	Piano di Governo del Territorio	Vigente	Approvazione	8   29/03/2023	Delibera Consiglio Comunale
DISCIPLINA URBANISTICA COMPENDIO					
ESTRATTO CARTOGRAFICO			ID Documento		
			PdR_PR 1 Suzzara		
			Oggetto		
			Piano delle Regole		
			Codice Riferimento		
			ACd02		
			Descrizione		
			Area di completamento già convenzionata (ex PRG) - PP 22		

ANALISI		VERIFICA EDILIZIA	
<p>Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza è emerso che l'area ove insiste il lotto oggetto della presente risulta regolamentata da una serie di provvedimenti edilizi e dalle successive varianti. Il sottoscritto riporta di seguito l'elenco cronologico dei provvedimenti forniti:</p>		Provincia	Mantova
		Comune	Suzzara

Protocollo		Data	Descrizione Opera
Anno	Numero		
2000	109	21/12/2000	Delibera di C.C. approvazione piano
2002	53554/4782	14/03/2002	Convenzione Urbanistica
2002	28	31/05/2002	Delibera di C.C. approvazione variante al piano
2002	65	22/10/2002	Delibera di C.C. approvazione variante al piano
2002	57629/5378	29/11/200	Convenzione Urbanistica integrativa
2005	178	24/08/2005	Delibera di C.C. approvazione variante al piano
2007	71	27/09/2007	Delibera di C.C. approvazione variante al piano
2007	80396/9823	14/12/2007	Convenzione Urbanistica integrativa
2008	1257SZ	12/12/2008	PdC opere urbanizzazione
2009	26618	03/12/2009	CILA

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

**Provincia****Mantova****Comune****Suzzara****CATASTO DEI FABBRICATI**

<b>Protocollo</b>	<b>Data</b>	<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Tipo Documento</b>
MN0130964	17/12/2013	42	1.191	-	Frazionamento

## CATASTO TERRENI

Un	Destinazione	Tipologia	F	M	S	Categoria	CI.	Consistenza	Reddito A.	Reddito D.
1	TERRENO	LOTTO EDIFICABILE	42	1191	-	Semin Irrig	1	775,0 m <sup>2</sup>	€ 10,75	€ 8,01

## TITOLARITA'

CMR EDILE S.P.A. sede REGGIOLO (RE)

Codice fiscale	Diritto	Quota	Provenienza	Notaio	Repertorio	Data
02520960358	Proprietà	1/1	Compravendita e averamento di condizioni	Zanichelli Luigi	112658/31813 114098/32963	30/12/2013 15/01/2015

## INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE PER DESTINAZIONE



## Note sulle superfici utilizzate

SF

Superficie Fondiaria: costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Unità di misura: m<sup>2</sup>.

SU

Superficie utile: superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono. Unità di misura: 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	€ 87.500,00	€ 75.000,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare
Prezzo unitario al mq	€ 87,33	€ 60,19	-	-	-
Repertorio/Raccolta	92454/18180	93446/18984	-	-	-
Data	16/06/2022	26/10/2023	-	-	11/06/2024
Differenziale (mesi)	23	7	-	-	0
Mercato	IN AUMENTO	2,27%	2,27%	-	2,27%
Indirizzo	Toponimo	via Altiero Spinelli	via Altiero Spinelli	-	viale Europa
	Civico	SNC	SNC	-	SNC
Identificativi Catastali	F	42	42	-	42
	M	1268-1270	1.281	-	1.191
	S	-	-	-	-

VALUTAZIONE ESTIMATIVA		VALORE DI MERCATO PROPRIETA'			
QUOTAZIONI DA BANCHE DATI					
Zona OMI di appartenenza	D1	D1	-	-	D1
Semestre	2023-2	2023-2	-	-	2023-2
Tipologia	Abitazioni civili	Abitazioni civili	-	-	Abitazioni civili
Stato	Ottimo	Ottimo	-	-	Ottimo
Valori Mercato	Minimo €/mq	€ 1.150,00	€ 1.150,00	-	€ 1.150,00
	Massimo €/mq	€ 1.500,00	€ 1.500,00	-	€ 1.500,00
Valori Locazioni	Minimo €/mq/mese	€ 4,20	€ 4,20	-	€ 4,20
	Massimo €/mq/mese	€ 5,40	€ 5,40	-	€ 5,40
CONSISTENZE					
Superficie Raggiagliata	mq 1.002,00	mq 1.246,00	mq 0,00	mq 0,00	mq 775,00
Superfici SF	progetto	mq 1.002,00	mq 1.246,00	mq -	mq 775,00
	r SF	100%	100%	100%	100%
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI					
Prezzo Compravendita	€ 87.500,00	€ 75.000,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare
Prezzo unitario al mq	€ 87,33	€ 60,19	-	-	
Data	-€ 3.811,55	-€ 994,32	-	-	UNITA' IN VALUTAZIONE
Superfici SF	-€ 13.663,72	-€ 28.350,72	-	-	
Prezzo Corretto	€ 70.024,72	€ 45.654,96	€ 0,00	€ 0,00	
Note	Accettabile	Non Accettabile			

Si ritiene il comparabile "B" non utilizzabile ai fini della valutazione, seppure compravenduto in periodo più recente, in quanto il prezzo di compravendita indicato non trova corrispondenza proporzionale né rispetto alla superficie fondiaria, né tantomeno rispetto alla superficie utile assegnata ovvero:

Immobile	Superficie Fondiaria	Superficie Utile
Comparabile A	1.002,00 m <sup>2</sup>	254,15 m <sup>2</sup>
Comparabile B	1.246,00 m <sup>2</sup>	1.000,00 m <sup>2</sup>
Subject	775,00 m <sup>2</sup>	196,00 m <sup>2</sup>

Fonte dati:

Subject Atto di provenienza

Comparabili Perizia estimativa concordato preventivo n. 7/2014 "Immobiliare Secchia srl" redatta da Boliti geom. Manuela

## SINTESI DI STIMA

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

VALUTAZIONE (arrotondato)		€ 70.000,00
VALUTAZIONE al m <sup>2</sup> di Superficie Fondiaria pari a	775,00 m <sup>2</sup>	€ 90,32
VALUTAZIONE al m <sup>2</sup> di Superficie Utile pari a	196,00 m <sup>2</sup>	€ 357,14