



SGT ASSOCIATI

Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro

RELAZIONE ESTIMATIVA

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA n.161/2017

UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA

Sede: 42124 Reggio Emilia - via Meuccio Ruini, 10

C.F.: 00301010351

Possesso: Proprietà

P.IVA: 00301010351



BAGNOLO IN PIANO

(RE)

-

Appezzamenti di terreno interni al perimetro del PUA "ANR3"



Determinazione del più probabile valore di mercato delle proprietà

DICEMBRE 2024

Scopo della valutazione
Epoca di riferimento valutazione
Data ultimazione valutazione
Indirizzo

Determinazione del valore di mercato della proprietà

Dicembre 2024
Dicembre 2024

42011 BAGNOLO IN PIANO (RE) - via Ronchi

Descrizione

Appezzamento di terreno disinto in due corpi fondiari ricompreso nel decaduto ambito urbanistico a destinazione residenziale "ANR3".

Consistenze porzione AGRICOLA

61.904,00 mq di Superficie Territoriale

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' AL

20/12/2024

€ 253.600,00

Note: nelle consistenze, numero e condizioni alla data indicata

VALORE DI PRONTO REALIZZO COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' AL

20/12/2024

€ 190.200,00

Note: nelle consistenze, numero e condizioni alla data indicata

Il sottoscritto come espressamente richiesto dalla Committenza indica anche il "valore di realizzo" o "di smobilizzo" di norma trattato, in campo immobiliare, come un valore di mercato subordinato ad una o più ipotesi speciali (special assumption), relative alla esigenza di procedere alla vendita in tempi ristretti e in condizioni sfavorevoli per il venditore. Dal punto di vista concettuale, quindi, il valore di smobilizzo descrive semplicemente la situazione in cui avviene la vendita e non costituisce una configurazione di valore vera e propria.

Tale situazione richiede che il valutatore si esprima riguardo all'impatto sul valore di mercato derivante dalla necessità per il proprietario di vendere in tempi inferiori a quelli ordinari e/o in condizioni di debolezza negoziale; si tratta quindi di una situazione che si scosta dal concetto ordinario di valore di mercato. Nella prassi valutativa tale valore viene definito mediante l'applicazione di una percentuale in abbattimento al valore di mercato determinato che, nel caso in oggetto, viene posta al 25%.

TITOLARITA'	CODICE FISCALE	DIRITTO	QUOTA POSSESSO
UNIECO SOC COOP	00301010351	Proprieta'	1/1

BAGNOLO IN PIANO (RE) - Appezzamenti di terreno interni al perimetro del PUA "ANR3"

Lotto	Unità	Destinazione	Tipologia	Piano	Sez	Fg	Map	Sub	Valutazione	Pronto Realizzo
1	1	TERRENO	LOTTO AGRICOLO	T	-	29	47	-	€ 76.600,00	€ 57.450,00
	2	TERRENO	LOTTO AGRICOLO	T	-	29	208	-		
Valori complessivi Lotto 0									€ 76.600,00	€ 57.450,00
Lotto	Unità	Destinazione	Tipologia	Piano	Sez	Fg	Map	Sub	Valutazione	Pronto Realizzo
2	3	TERRENO	LOTTO AGRICOLO	T	-	29	64	-	€ 177.000,00	€ 132.750,00
	4	TERRENO	LOTTO AGRICOLO	T	-	29	65	-		
	5	TERRENO	LOTTO AGRICOLO	T	-	29	66	-		
	6	TERRENO	LOTTO AGRICOLO	T	-	29	210	-		
Valori complessivi Lotto 16									€ 0,00	€ 0,00

Valutatore

Indirizzo

C.F.

Albo Geometri

Numero Iscrizione

Posta Elettronica

Posta Elettronica Certificata

RIZZI Geom. ALESSANDRO

42124 Reggio nell'Emilia (RE) - Via Meuccio Ruini n.10

RZZLSN67D18L826G

Reggio nell'Emilia

1668

alessandro@essegiti.com

alessandro.rizzi@geopec.it

Collegio Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Reggio Emilia

Iscrizione Albo
N. 1668

Geom. RIZZI Alessandro
F. RZZ LSN 67D18 L826G

PREMESSA

Facendo seguito all'incarico affidatomi dal Dott. Corrado Baldini nato a Reggio Emilia in data 07.10.1973, C.F. BLD CRD 73R07 H223T, in qualità di Commissario liquidatore di UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE, con sede a Reggio Emilia in Via Meuccio Ruini n. 10, C.F. e P.IVA 00301010351, proprietaria dei compendi 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:

BAGNOLO IN PIANO (RE) - Appezzamenti di terreno interni al perimetro del PUA "ANR3"

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:

BAGNOLO IN PIANO (RE) - Appezzamenti di terreno interni al perimetro del PUA "ANR3"

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

Atti di provenienza
Contratti di locazioni
Bandi
Convenzioni
Planimetrie
Progetti di sviluppo

COMPETENTI UFFICI

Documentazione Catastale
Documentazione Urbanistica
IMU- Valori aree edificabili
OMI- Valori medi di mercato
VAM- Valori agricoli medi
Pubblicità immobiliare Comparabili

VALUTATORE

Informazioni di mercato
Conformità
Criteri estimativi
Analisi del segmento immobiliare
Immagini e informazioni reperite in sede di sopralluogo

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 ha posto 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 porzioni immobiliari in proprietà.

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:**VALUTAZIONE TERRENI EDIFICABILI****STIMA MONOPARAMETRICA**

Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

PRECISAZIONI ALLA PERIZIA

In considerazione delle specifiche d'incarico previste il sottoscritto puntualizza inoltre quanto di seguito indicato:

FRAZIONABILITA'

I lotti, così come individuati ai fini della valutazione dal sottoscritto, altro non rappresentano che i corpi fondiari che costituiscono il compendio.

CRITICITA' RISCONTRABILI

Alla data della presente si evidenziano le seguenti criticità relative alle porzioni immobiliari oggetto della presente:

la perizia in oggetto viene redatta in una situazione urbanistica priva di chiarezza, unica certezza risulta l'attuale impossibilità di perseguire le prerogative edificatorie secondo quanto previsto dalla vigente normativa urbanistica prevista con la Legge Regionale n. 24/2017, in attesa di assunzione di nuova proposta di governo del territorio di cui però rimangono incerte le tempistiche. Si procede pertanto ad una valutazione del compendio quale terreno agricolo;

la situazione urbanistica del comune di Bagnolo in Piano risulta in una fase di passaggio, non essendosi tutt'ora dotato, alla data della presente, della nuova pianificazione di governo del territorio secondo la normativa urbanistica prevista con la Legge Regionale n. 24/2017 e dei disposti combinati degli artt. 27 e 45 della stessa. L'eventuale mutamento di questa situazione potrebbe determinare per il succitato certificato di destinazione urbanistica, in decorrenza degli effetti della salvaguardia originati dalla fase transitoria tra adozione e approvazione delle nuove norme, decadenza della validità e delle prescrizioni in esso contenute anzitempo; in tale eventualità si attiva tuttavia la possibilità di ricorrere allo strumento delle osservazioni alla proposta di piano implicando pertanto la necessità di monitorare eventuali decisioni nel merito assunte dalla pubblica amministrazione.

ANALISI

CARATTERISTICHE GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Regione

Emilia-Romagna

Provincia

Reggio nell'Emilia

Comune

Bagnolo in Piano

Posizione

Est del centro storico

Indirizzo

via Ronchi, snc



Il compendio in valutazione si colloca a ridosso di una zona di recente formazione a est del centro storico di Bagnolo in Piano.

DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA

L'appezzamento di terreno di conformazione planimetrica irregolare, si presenta con le caratteristiche di area pianeggiante, scoperta, attualmente mantenuta a prato stabile; distinta in due corpi fondiari originati dalla presenza del tracciato della ferrovia dismessa trasformata in passeggiata ecologica che attraversa il compendio sulla direttrice est-ovest. L'intorno risulta costituito a nord e a est da terreni agricoli con sovrastanti edifici rurali, a sud da terreni agricoli che costituiscono la restante parte dell'ambito "ANR3" non in proprietà e a ovest da tessuto urbano in gran parte residenziale anche di recente formazione.

ANALISI

VERIFICA URBANISTICA

Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza, attraverso il richiesto Certificato di destinazione urbanistica del compendio e dalle risultanze delle indagini effettuate presso gli archivi del comune è emerso che le porzioni immobiliari in oggetto ricadono in unico ambito urbanistico, si riporta pertanto a seguire quanto riscontrato, rimandando per quanto non espressamente riportato nella presente, alla documentazione relativa alla pianificazione territoriale presente sul sito del comune:

Provincia

Reggio nell'Emilia

Comune

BAGNOLO IN PIANO

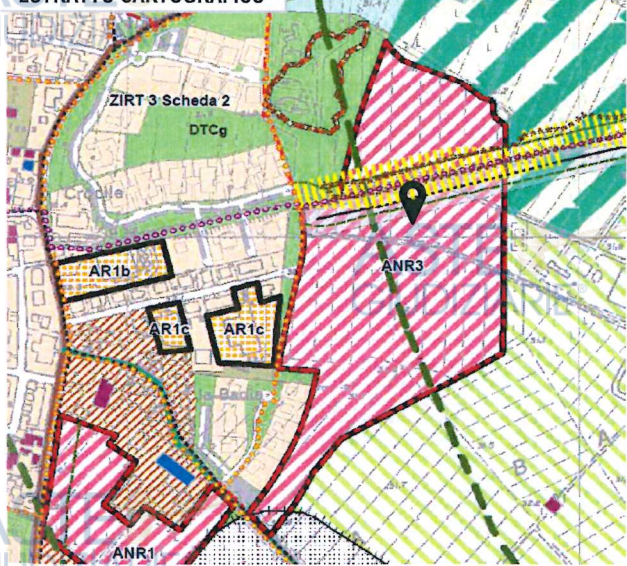
DISCIPLINA URBANISTICA GENERALE

Tipo Piano	Descrizione	Stato	Fase Piano	Numero e Data Atto	Tipo Atto
RUE	Regolamento Urbanistico edilizio	Vigente	Variante	22/2019 29/03/2019	Delibera Consiglio Comunale

DISCIPLINA URBANISTICA COMPENDIO

Aree ricomprese nell'ambito "ANR3"

ESTRATTO CARTOGRAFICO



ID Documento

Tavola RUE.4 sud

Oggetto

Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale

Codice Riferimento

ANR3

Descrizione

Ambiti per nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A

Riferimento normativo

Titolo	II	Disciplina degli ambiti urbani a prevalente uso residenziale
Capo	II	Ambiti di riqualificazione del territorio urbanizzato ed ambiti di trasformazione del territorio urbanizzabile a prevalente uso residenziale da programmare nel POC
Articolo	34	Articolazione



ANALISI

VERIFICA CATASTALE

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, risultando accertata la rispondenza dei dati censuari e della proprietà:

Provincia

Reggio nell'Emilia

Comune

BAGNOLO IN PIANO

CATASTO DEI TERRENI

Protocollo	Data	Sezione	Foglio	Mappale						Tipo Documento
-	01/04/1978	-	29	47	64	65	66	-	-	Impianto meccanografico
16504	20/07/2000	-	29	208	210	-	-	-	-	Frazionamento

NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Risulta attestata la corrispondenza dei dati censuari e della proprietà.

ANALISI

VERIFICA EDILIZIA

Dalle informazioni fornite dalla Committenza è emerso che relativamente al compendio oggetto della presente non sono mai state presentate documentazioni tecniche presso la pubblica amministrazione e non si sono neanche ipotizzate soluzioni di sviluppo dell'area.

Provincia

Reggio nell'Emilia

Comune

BAGNOLO IN PIANO

NOTE SULLA SITUAZIONE EDILIZIA

L'area in oggetto poteva essere attuata solamente mediante l'inserimento nell'ormai scaduto POC del comune di Bagnolo in Piano; in ottemperanza a quanto previsto dalla vigente normativa urbanistica prevista con la Legge Regionale n. 24/2017 ove previsioni edificatorie che non abbiano concluso l'iter approvativo entro la data del 31/12/2023 decadono e retrocedono all'interno degli ambiti agricoli la porzione dell'ambito denominato "ANR3" in capo alla Committente, di fatto viene riclassificata a terreno agricolo. Il sottoscritto pertanto, procederà alla successiva valutazione, considerando la proprietà quale compendio agricolo considerando altresì che, in considerazioni delle caratteristiche urbanistiche della stessa, a parere, in caso di assunzione della nuova proposta di governo del territorio del comune di Bagnolo in Piano, questa non possa recuperare le previgenti caratteristiche edificatorie.

ANALISI

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il sottoscritto ha effettuato visura presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale - Territorio ai fini della verifica della presenza di eventuali formalità che gravano sui beni oggetto della presente. Di seguito riporta quanto reperito da ispezione telematica condotta.

Ispezione

T263469

Data

22/11/2024

Elenco sintetico delle formalità

Repertorio	44054/13689	Pubblico Ufficiale	CARANCI ANTONIO	Data	07/11/2013
Mappali	Tutti	Registro Generale	19701	Data	15/11/2013
Iscrizione	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO				
Registro Particolare	2502	2503	2504	2505	2506
	2508	2509	2510	2511	2512
	2514				2513
Repertorio	44054/13689	Pubblico Ufficiale	CARANCI ANTONIO	Data	07/11/2013
Mappali	Tutti	Registro Generale	19703	Data	15/11/2013
Iscrizione	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO				
Registro Particolare	2518	2519	2520	2521	2522
	2524	2525	2526	2527	2528
	2530	2531	2532		2523
					2529
Repertorio	45705/14904	Pubblico Ufficiale	CARANCI ANTONIO	Data	16/09/2015
Mappali	Tutti	Registro Generale	16921	Data	23/10/2015
Iscrizione	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO				
Registro Particolare	2621				

UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

CATASTO TERRENI

Un	Destinazione	Tipologia	Sez	F	M	S	Categoria	CL	Consistenza	Reddito D.	Reddito A.
1	TERRENO	LOTTO AGRICOLO	-	29	47	-	Semin Irrig	2	13.083,0 mq	€ 89,48	€ 135,14
2	TERRENO	LOTTO AGRICOLO	-	29	208	-	Semin Arbor	2	5.617,0 mq	€ 42,79	€ 52,22
Totali									18.700,0 mq	€ 132,27	€ 187,36

TITOLARITA'

CODICE FISCALE

DIRITTO

QUOTA

UNIECO SOC COOP

00301010351

Proprieta'

1/1

PROVENIENZA

REPERTORIO

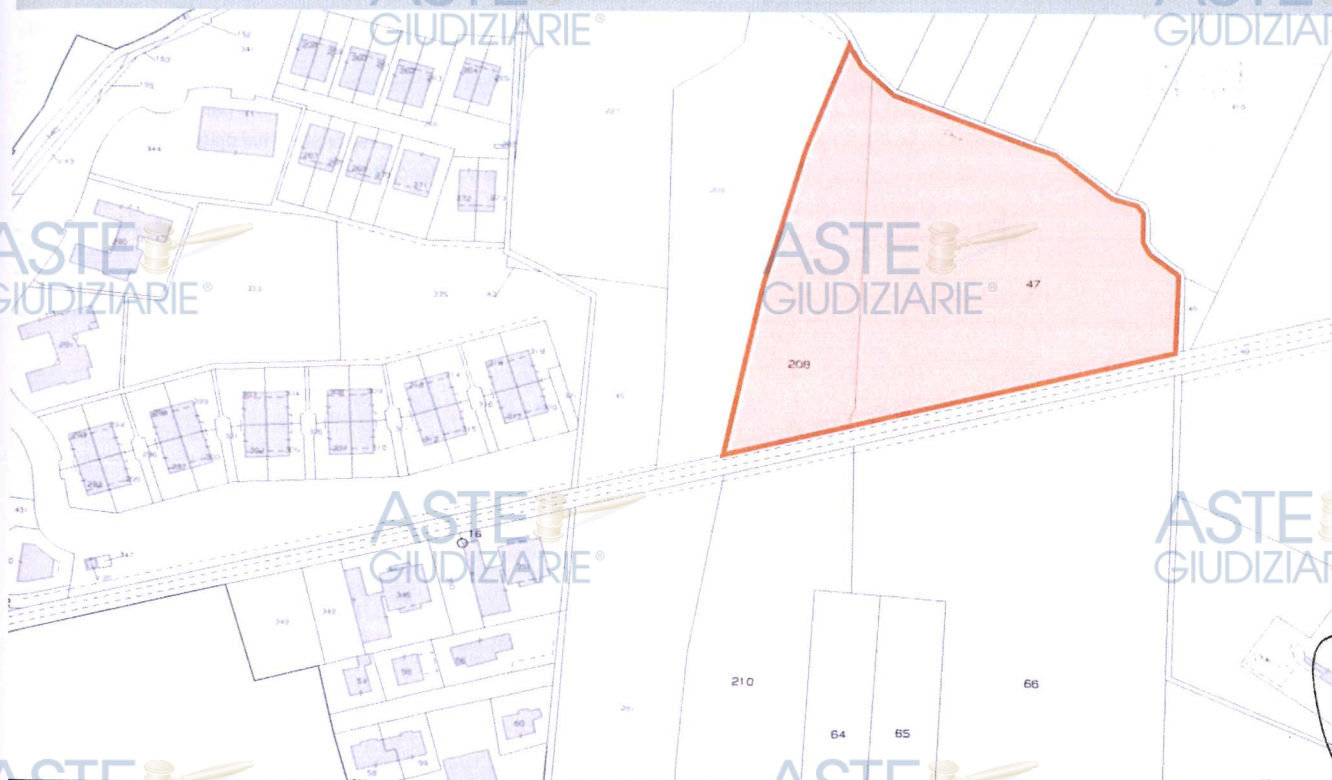
DATA

Permuta rogante Zanichelli Luigi

107.871

19/07/2011

INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE



NOTE SULLE SUPERFICI ANALIZZATE TRA OGGETTO DI VALUTAZIONE E COMPARABILI

STer Superficie Territoriale: comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Unità di misura: m².

STIMA MONOPARAMETRICA

CARATTERISTICHE		IMMOBILI A COMPARAZIONE				IN VALUTAZIONE
		A	B	C	D	
IDENTIFICAZIONE						
Fonte		Servizio di pubblicita' immobiliare				-
Prezzo Compravendita		€ 627.400,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare
Prezzo unitario al mq		€ 3,42	-	-	-	-
Repertorio/Raccolta		124650/45377	-	-	-	-
Data		19/09/2024	-	-	-	20/12/2024
Differenziale (mesi)		3	-	-	-	0
Mercato IN AUMENTO		1,00%	-	-	-	1,00%
Indirizzo Toponimo		via Canalazzo	-	-	-	via Ronchi
Identificativi Catastali	F	22	-	-	-	29
	M	19-20-21-32-33	-	-	-	47-208
	S	-	-	-	-	-

VALUTAZIONE ESTIMATIVA		Appezzamenti di terreno interni al perimetro del PUA "ANR3"				LOTTO	1	
QUOTAZIONI DA BANCHE DATI								
Zona VAM di appartenenza	5	-	-	-		5		
Anno	2024	-	-	-		2024		
Tipo di coltura	Semin	-	-	-		Semin Irrig		
Valori Mercato	€/Ha	€ 48.000,00	-	-	-	€ 48.000,00		
CONSISTENZE								
Superficie Territoriale	mq	183.339,00	mq	0,00*	mq	0,00	mq	18.700,00
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI								
Prezzo Compravendita	€ 627.400,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		Da ricercare IN VALUTAZIONE		
Prezzo unitario al mq	€ 3,42	-	-	-				
Data	-€ 1.568,50	-	-	-				
Prezzo Corretto	€ 625.831,50	-	-	-				
Prezzo Unitario Corretto	€ 3,41	-	-	-				
Il sopra determinato valore rappresenta quello atteso a parità di condizioni tra Subject e Comparabile in considerazione però della differente ubicazione e della possibile rispondenza ad alcuni parametri previsti dalla legge urbanistica regionale ai fini della futura prerogativa all'edificazione anche se con modalità, estensioni e caratteristiche da definire il sottoscritto ritiene di applicare il coefficiente percentuale in apprezzamento di seguito indicato:						20%		
VALORE STIMATO (arrotondato)						€ 76.600,00		
LOTTO 1	Valore unitario stimato sulla scorta di		18.700,0	mq di Superficie Territoriale Catastale		€ 4,10		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

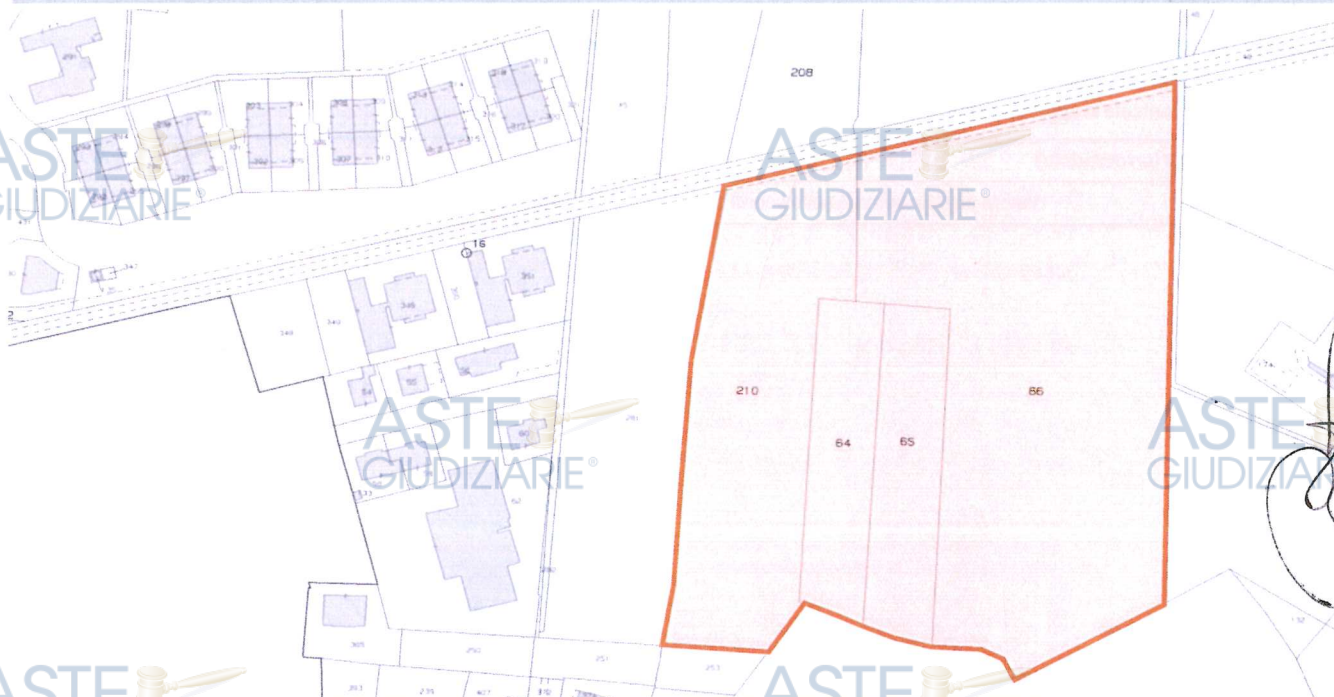
UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

CATASTO TERRENI

Un	Destinazione	Tipologia	Sez	F	M	S	Categoria	CL	Consistenza	Reddito D.	Reddito A.
3	TERRENO	LOTTO AGRICOLO	-	29	64	-	Semin Arbor	2	3.619,0 mq	€ 27,57	€ 33,64
4	TERRENO	LOTTO AGRICOLO	-	29	65	-	Semin Arbor	2	3.999,0 mq	€ 27,35	€ 41,31
5	TERRENO	LOTTO AGRICOLO	-	29	66	-	Semin Arbor	2	24.446,0 mq	€ 186,24	€ 227,26
6	TERRENO	LOTTO AGRICOLO	-	29	210	-	Semin Arbor	2	11.140,0 mq	€ 84,87	€ 103,56
Totali									43.204,0 mq	€ 326,03	€ 405,77

TITOLARITA'	CODICE FISCALE	DIRITTO	QUOTA
UNIECO SOC COOP	00301010351	Proprieta'	1/1
PROVENIENZA	REPERTORIO	DATA	
Permuta rogante Zanichelli Luigi	107.871	19/07/2011	

INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE



NOTE SULLE SUPERFICI ANALIZZATE TRA OGGETTO DI VALUTAZIONE E COMPARABILI

S Ter Superficie Territoriale: comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Unità di misura: m².

STIMA MONOPARAMETRICA

CARATTERISTICHE		IMMOBILI A COMPARAZIONE				IN VALUTAZIONE
		A	B	C	D	
IDENTIFICAZIONE						
Fonte		Servizio di pubblicità immobiliare				-
Prezzo Compravendita		€ 627.400,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	Da ricercare
Prezzo unitario al mq		€ 3,42	-	-	-	-
Repertorio/Raccolta		124650/45377	-	-	-	-
Data		19/09/2024	-	-	-	20/12/2024
Differenziale (mesi)		3	-	-	-	0
Mercato IN AUMENTO		1,00%	-	-	-	1,00%
Indirizzo Toponimo		via Canalazzo	-	-	-	via Ronchi
Identificativi Catastali	F	22	-	-	-	29
	M	19-20-21-32-33	-	-	-	64-66-210
	S	-	-	-	-	-

QUOTAZIONI DA BANCHE DATI

Zona VAM di appartenenza	5	-	-	-	5
Anno	2024	-	-	-	2024
Tipo di coltura	Semin	-	-	-	Semin Irrig
Valori Mercato €/Ha	€ 48.000,00	-	-	-	€ 48.000,00

CONSISTENZE

Superficie Territoriale	mq	183.339,00	mq	0,00	mq	0,00	mq	0,00	mq	43.204,00
-------------------------	----	------------	----	------	----	------	----	------	----	-----------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Compravendita	€ 627.400,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	IN VALUTAZIONE
Prezzo unitario al mq	€ 3,42	-	-	-	
Data	-€ 1.568,50	-	-	-	
Prezzo Corretto	€ 625.831,50	-	-	-	
Prezzo Unitario Corretto	€ 3,41	-	-	-	

Il sopra determinato valore rappresenta quello atteso a parità di condizioni tra Subject e Comparabile in considerazione però della differente ubicazione e della possibile rispondenza ad alcuni parametri previsti dalla legge urbanistica regionale ai fini della futura prerogativa all'edificazione anche se con modalità, estensioni e caratteristiche da definire il sottoscritto ritiene di applicare il coefficiente percentuale in apprezzamento di seguito indicato:

VALORE STIMATO (arrotondato)					€ 177.000,00
LOTTO 2	Valore unitario stimato sulla scorta di	43.204,0	mq di Superficie Territoriale Catastale		€ 4,10



Repertorio n. 17.455

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Gino Baja Guarienti, notaio in Scandiano,
iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia,

CERTIFICO

che il signor:

- **RIZZI ALESSANDRO**, nato a Viadana il 18 aprile 1967
domiciliato a Reggio Emilia in Via Meuccio Ruini n. 10,
iscritto all'Albo professionale del Collegio dei Geometri
della Provincia di Reggio Emilia al n. 1668, della cui
identità personale io notaio sono certo, il quale ha chiesto
di asseverare con giuramento la sopraestesa perizia, da me
ammonito ai sensi di legge, ha prestato giuramento di rito
pronunciando la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente
adempito le funzioni affidatemi al solo scopo di far
conoscere la verità" ed ha quindi sottoscritto la medesima
perizia.

Reggio Emilia, Via Meuccio Ruini n. 10, il giorno quattro
febbraio duemilaventicinque (4/2/2025).

