SGT ASSOCIATI
Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro

RELAZIONE ESTIMATIVA

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA n.161/2017

UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA

"I TIGLI"

IDENTIFICAZIONE		
Regione	Lombardia	
Provincia	Milano	
Comune	San Giuliano Milanese	
Posizione	Nord	
Quartiere	Mancasale	
Indirizzo	via	Fratelli Rizzi
Civico	5/B	
Destinazione	Residenziale / Commerciale	
	Quantità	Tipologia
Composizione	n.3	Negozi
	n.3	Cantine
	n.2	Alloggi
	n.5	Autorimesse

Determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà

OTTOBRE 2022

SGT Associati - 42124 Reggio Emilia via Manicardi n.10 - Telefono: 0522 506212 Fax: 0522 516977 -
E-mail: info@essegiti.com Pec: sgtassociati@pec.it - C.F. e Partita IVA: 02033060357

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Reggio Emilia,	lunedì 10 ottobre 2022

Richiedente valutazione	UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA		
Indirizzo	42124 Reggio Emilia - via Meuccio Ruini, 10		
C.F.	00301010351		
Valutatore	RIZZI Geom. ALESSANDRO		
Indirizzo	42124 Reggio nell'Emilia (RE) - Via Cirillo Manicardi n.10		
C.F.	RZZLSN67D18L826G		
N. Iscrizione	1668	**Albo**	Reggio nell'Emilia
Posta Elettronica	alessandro@essegiti.com		alessandro.rizzi@geopec.it

VALUTAZIONE COMPLESSIVA ASSET AL	**10/10/2022**	**€ 679.500,00**
Note: nelle consistenze, quantità e condizioni alla data indicata		

VALUTAZIONE COMPLESSIVA ASSET - PRONTO REALIZZO	**€ 509.625,00**
Note: nelle consistenze, quantità e condizioni alla data indicata	

LOTTO	**1**	**VALUTAZIONE AL**		**10/10/2022**			**€ 124.000,00**
		VALUTAZIONE PRONTO REALIZZO					**€ 93.000,00**
Titolarità		**Diritto di possesso**		**Quota**	**Ubicazione**		
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA		Proprietà		1/1	San Giuliano Milanese via Fratelli Rizzi		
Composizione	**Foglio**	**Mappale**	**Sub.**	**Piano**	**Superficie**		**Valutazione**
N.1 NEGOZIO	15	744	2	T	79,53	m^2	€ 117.000,00
N.1 DEPOSITO		586	704	S1	13,57		€ 7.000,00
Stato Occupazionale	**Stato Manutentivo**		**Conformità Catastale**		**Conformità Urbanistica**		
Libero	Nuovo		Conforme		Conforme		

LOTTO	**2**	**VALUTAZIONE AL**		**10/10/2022**			**€ 103.000,00**
		VALUTAZIONE PRONTO REALIZZO					**€ 77.250,00**
Titolarità		**Diritto di possesso**		**Quota**	**Ubicazione**		
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA		Proprietà		1/1	San Giuliano Milanese via Fratelli Rizzi		
Composizione	**Foglio**	**Mappale**	**Sub.**	**Piano**	**Superficie**		**Valutazione**
N.1 NEGOZIO	15	744	3	T	66,15	m^2	€ 96.000,00
N.1 DEPOSITO		586	702	S1	11,51		€ 7.000,00
Stato Occupazionale	**Stato Manutentivo**		**Conformità Catastale**		**Conformità Urbanistica**		
Libero	Nuovo		Conforme		Conforme		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO	3	VALUTAZIONE AL	10/10/2022	€ 97.000,00
		VALUTAZIONE PRONTO REALIZZO		€ 72.750,00

Titolarità	Diritto di possesso	Quota	Ubicazione
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA	Proprietà	1/1	San Giuliano Milanese via Fratelli Rizzi

Composizione	Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Superficie		Valutazione
N.1 NEGOZIO	15	744	4	T	63,45	m^2	€ 91.000,00
N.1 DEPOSITO		586	703	S1	9,09		€ 6.000,00

Stato Occupazionale	Stato Manutentivo	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica
Libero	Nuovo	Conforme	Conforme

LOTTO	4	VALUTAZIONE AL	10/10/2022	€ 169.000,00
		VALUTAZIONE PRONTO REALIZZO		€ 126.750,00

Titolarità	Diritto di possesso	Quota	Ubicazione
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA	Proprietà	1/1	San Giuliano Milanese via Fratelli Rizzi

Composizione	Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Superficie		Valutazione
N.1 ALLOGGIO E CANTINA	15	744	15	S1-1	103,32	m^2	€ 155.000,00
N.1 AUTORIMESSA e DEPOSITO			68	S2	17,70		€ 14.000,00

Stato Occupazionale	Stato Manutentivo	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica
Libero	Da ultimare	Conforme	Conforme

LOTTO	5	VALUTAZIONE AL	10/10/2022	€ 145.000,00
		VALUTAZIONE PRONTO REALIZZO		€ 108.750,00

Titolarità	Diritto di possesso	Quota	Ubicazione
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA	Proprietà	1/1	San Giuliano Milanese via Fratelli Rizzi

Composizione	Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Superficie		Valutazione
N.1 ALLOGGIO E CANTINA	15	744	35	S1-4	88,33	m^2	€ 133.000,00
N.1 AUTORIMESSA			54	S2	16,14		€ 12.000,00

Stato Occupazionale	Stato Manutentivo	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica
Libero	Da ultimare	Conforme	Conforme

LOTTO	6	VALUTAZIONE AL	10/10/2022	€ 15.500,00
		VALUTAZIONE PRONTO REALIZZO		€ 11.625,00

Titolarità	Diritto di possesso	Quota	Ubicazione
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA	Proprietà	1/1	San Giuliano Milanese via Fratelli Rizzi

Composizione	Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Superficie		Valutazione
N.1 AUTORIMESSA	15	744	65	S2	18,99	m^2	€ 15.500,00

Stato Occupazionale	Stato Manutentivo	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica
Libero	Nuovo	Conforme	Conforme

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO	7	VALUTAZIONE AL	10/10/2022	€ 12.000,00
		VALUTAZIONE PRONTO REALIZZO		€ 9.000,00

Titolarità	Diritto di possesso	Quota	Ubicazione
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA	Proprietà	1/1	San Giuliano Milanese via Fratelli Rizzi

Composizione	Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Superficie		Valutazione
N.1 AUTORIMESSA	15	744	61	S2	14,69	m^2	€ 12.000,00

Stato Occupazionale	Stato Manutentivo	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica
Libero	Nuovo	Conforme	Conforme

LOTTO	8	VALUTAZIONE AL	10/10/2022	€ 14.000,00
		VALUTAZIONE PRONTO REALIZZO		€ 10.500,00

Titolarità	Diritto di possesso	Quota	Ubicazione
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA	Proprietà	1/1	San Giuliano Milanese via Fratelli Rizzi

Composizione	Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Superficie		Valutazione
N.1 AUTORIMESSA	15	744	64	S2	16,97	m^2	€ 14.000,00

Stato Occupazionale	Stato Manutentivo	Conformità Catastale	Conformità Urbanistica
Libero	Nuovo	Conforme	Conforme

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
01008584 000087C7 W006C001
00176395 13/02/2023 11:08:01
4578-00088 ZADD427350946 9AD
IDENTIFICATIVO : 01220065125793
0 1 22 006512 579 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SGT ASSOCIATI 4

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 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 Cirillo Manicardi n°10, tel. 0522506212, fax. 0522516977, 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:

"SAN GIULIANO MILANESE (MI) - Porzioni immobiliari ubicate al civico 18 di via Trieste ed al civico 5/B di via Fratelli Rizzi"

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:

"SAN GIULIANO MILANESE (MI) - Porzioni immobiliari ubicate al civico 18 di via Trieste ed al civico 5/B di via Fratelli Rizzi"

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 né fare affidamento su conclusioni non fondate, basate su qualunque tipo di pregiudizio, né 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.

MANDATO

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

ASSUNZIONI

- che a seguito del sopralluogo effettuato, ha potuto verificare il contesto, lo stato dei luoghi nel quale risultano inserite le porzioni immobiliari 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 dagli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio relativi ai cespiti in oggetto;
- che sono stati reperiti i necessari documenti urbanistici dai preposti Uffici del Comune di San Giuliano Milanese (MI) relativi ai cespiti in oggetto;
- che sono stati verificati graficamente i dati progettuali forniti dalla Committenza relativi al compendio in oggetto;
- che sono state eseguite le operazioni di estimo ritenute più opportune ed utili, (MCA Market Comparision Approch, capitalizzazione dei redditi, punti di merito) ai fini della valutazione richiesta;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 lor 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:	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.

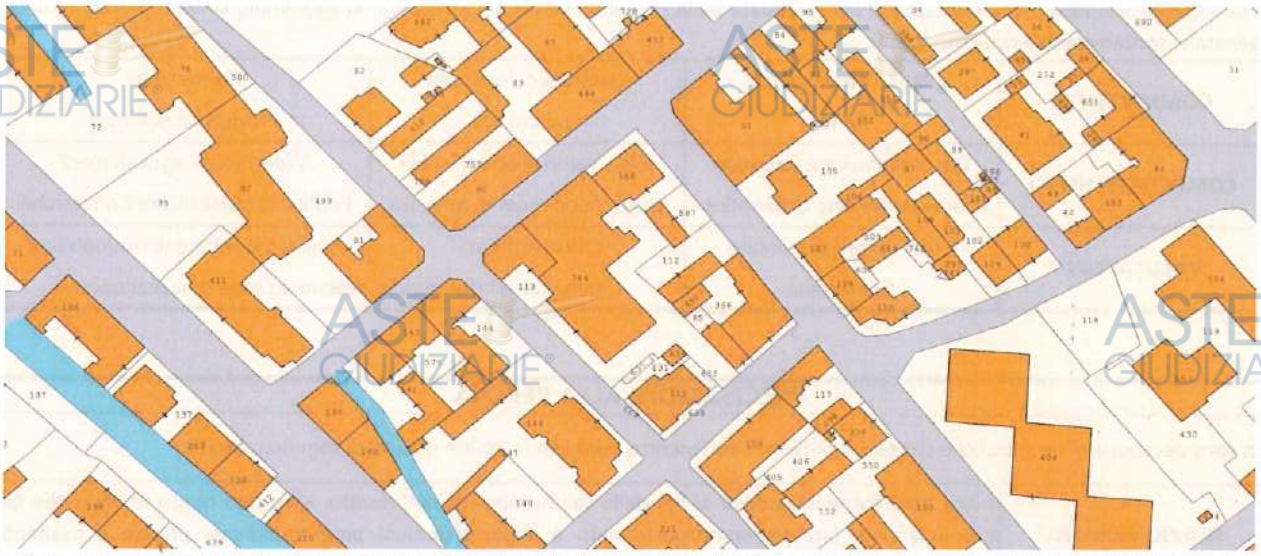
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Bandi	Contratti di locazioni Planimetrie	Convenzioni 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 Immagini e informazioni reperite in sede di sopralluogo	Analisi del segmento immobiliare

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 gli accoppiamenti (appartamento/posto auto e negozio/cantina) progettualmente previsti e risultano essere pertanto le minime unità ai fini della commercializzazione.
CRITICITA'	Alla data della presente non si evidenziano palesi criticità relative alle unità immobilari oggetto della presente. Si ricorda soltanto che le n.2 unità residenziali oggetto della presente non risultano ultimate in quanto prive delle finiture interne.
VALORE DI MERCATO	Nel caso in oggetto: - relativamente all'immobile preso a comparazione questo risulta ultimato, in utilizzo e in normale stato di manutenzione; - relativamente all'unità immobiliare in valutazione A/14 (sub. 15) il sottoscritto in sede di sopralluogo ha potuto verificare lo stato manutentivo e l'attuale grado di finitura della stessa e dalla documentazione fornita dalla Committenza, opportunamente attualizzata, riscontrare il consuntivo dei costi di completamento secondo le specifiche previste dal capitolato che ammonta a circa € 13.500,00 (fornitura e posa pavimenti, rivestimenti, serramenti interni); - relativamente all'unità immobiliare in valutazione A/30 (sub. 35) il sottoscritto in sede di sopralluogo ha potuto verificare lo stato manutentivo e l'attuale grado di finitura della stessa e dalla documentazione fornita dalla Committenza, opportunamente attualizzata, riscontrare il consuntivo dei costi di completamento secondo le specifiche previste dal capitolato che ammonta a circa € 11.000,00 (fornitura e posa pavimenti, rivestimenti, serramenti interni); In considerazione di quanto sopra riportato il sottoscritto ritiene che, il ricercato valore di mercato determinato mediante la metodologia estimativa mono parametrica, possa risultare essere il valore dell'alloggio così determinato considerando vetustà del comparabile equiparabile al consuntivo dei lavori mancanti per renderlo fruibile all'uso.
VALORE PRONTO REALIZZO	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%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Il compendio oggetto della presente risulta allibrato in comune di San Giuliano Milanese secondo i sottoriportati dati di classamento:

	Catasto			FABBRICATI				
LOTTO	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
1	15	586	704	C/2	3	11 m²	m² 14	€ 24,43
	15	744	2	C/1	7	64 m²	m² 73	€ 1.636,14
2	15	586	702	C/2	3	10 m²	m² 12	€ 22,21
	15	744	3	C/1	7	56 m²	m² 61	€ 1.431,62
3	15	586	703	C/2	3	8 m²	m² 10	€ 17,77
	15	744	4	C/1	7	52 m²	m² 58	€ 1.329,36
4	15	744	15	A/3	3	5 vani	m² 96	€ 438,99
	15	744	68	C/6	6	20 m²	m² 21	€ 58,88
5	15	744	35	A/3	3	4,5 vani	m² 86	€ 395,09
	15	744	65	C/6	6	17 m²	m² 19	€ 50,04
6	15	744	54	C/6	6	14 m²	m² 16	€ 41,21
7	15	744	61	C/6	6	13 m²	m² 15	€ 38,27
8	15	744	64	C/6	6	15 m²	m² 17	€ 44,16

Titolarità	Codice Fiscale	Quota di possesso	Diritto di possesso
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA	00301010351	1/1	Proprietà

Provenienza

Oggetto	Tipologia Atto	Repertorio	Raccolta	Rogante	Data
Edificio	Compravendita	90580	24313	Dr. Varchetta	26/02/2007

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SGT ASSOCIATI 8

VERIFICHE CONDOTTE IN MERITO ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale Agenzia delle Entrate – Territorio di Milano è emerso che i subalterni sopra riportati risultano originati dalla pratica di accatastamento al catasto dei **FABBRICATI** del comune di San Giuliano Milanese di seguito indicata e corrispondente all'ultima variazione catastale disponibile:

Protocollo	Data	Subalterni	Tipo Documento
MI0581343	17/07/2012	2-3-4-15-35-54-61-64-65-68-702-703-704	Variazione - unità afferenti edificate su area urbana

Non si rilevano difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari in oggetto

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il sottoscritto ha effettuato visura presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale - Territorio di Reggio nell'Emilia 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 in data 20/10/2022.

Trascrizioni e Iscrizioni

Subalterni	**2, 3, 4, 15, 35, 54, 61, 64, 65, 68, 702, 703, 704**	**Data**	24/06/2011
Pubblico Ufficiale	SCALAMOGNA ANTONIO	**Registro Generale**	110357
Repertorio	35709/14201	**Data**	04/12/2013
Iscrizione	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA		
Registro Particolare	14875		
Annotazioni	vedi allegato		

Subalterni	**2, 3, 4, 15, 35, 54, 61, 64, 65, 68, 702, 703, 704**	**Data**	24/06/2011
Pubblico Ufficiale	SCALAMOGNA ANTONIO	**Registro Generale**	110358
Repertorio	34679/13388	**Data**	16/06/2011
Iscrizione	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI		
Registro Particolare	14876		
Annotazioni	vedi allegato		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e dalle risultanze delle indagini effettuate presso gli archivi del Comune di San Giuliano Milanese è emerso che le unità immobiliari oggetto della presente sono state oggetto di una serie di provvedimenti edilizi rilasciati dal comune di San Giuliano Milanese, legati all'edificazione originaria del compendio e alle successive modifiche. Il sottoscritto riporta di seguito l'elenco cronologico di tutti i suddetti provvedimenti:

Protocollo Generale		Data	Descrizione Opera
Anno	Numero		
2007	35564	30/10/2007	DIA
2007	35905	31/10/2007	DIA
2009	11945	08/04/2009	DIA
2011	20989	09/06/2011	DIA
2012	45161	10/10/2012	DIA
2013	49078	10/12/2013	Agibilità

Successivamente, per le unità immobiliari oggetto della presente, non risultano rilasciati ulteriori titoli abilitativi.

VERIFICHE CONDOTTE IN MERITO ALLA SITUAZIONE URBANISTICA

Dallo stato di fatto delle unità immobiliari e dalle pratiche autorizzative sopracitate non sono emerse difformità rilevanti ai fini della conformità. Relativamente alle unità abitative subalterni 15 e 35 si segnala che risultano incomplete le finiture interne mancando in generale di:

a) fornitura e posa di pavimenti;
b) fornitura e posa di zoccolino (battiscopa);
c) fornitura e posa di rivestimenti (esclusi servizi igienici);
d) fornitura e posa delle porte interne;

COMPENDIO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione estimativa si collocano all'interno di un edificio residenziale con unità immobiliari commerciali a piano terra denominato "I Tigli".

Localizzazione

Regione	Lombardia
Provincia	Milano
Comune	San Giuliano Milanese
Posizione	Capoluogo
Indirizzo	via Trieste e via F.lli Rizzi
Civico	18, 5/B

Conformazione plani-volumetrica

L'intervento immobiliare denominato "I Tigli", ha previsto, attraverso la realizzazione di un edificio pluripiano con due livelli interrati e cinque livelli fuori terra, la sostituzione dei precedenti corpi di fabbrica esistenti posti in via Trieste in comune di San Giuliano Milanese (MI).

Il progetto immobiliare, risulta costituito da tre negozi, trentuno unità abitative con cantine, trentasei autorimesse suddivise tra i due livelli interrati oltre a locali tecnici e accessori a servizio della residenza e degli spazi commerciali.

Trattandosi di una sostituzione di precedenti volumi edificati, lo sviluppo del nuovo edificio è avvenuto tramite una articolata pianta architettonica, che vede la presenza di fabbricati limitrofi in aderenza e accessi all'edificio in parte da via Trieste, in parte da via Matteotti e in parte da via F.lli Rizzi, le finiture e l'utilizzo di materiali e tecnologie di qualità rispondenti alle richieste dalle normative in materia di isolamenti termo-acustici e di risparmio energetico, ha consentito il raggiungimento della classe "B" di efficientamento energetico.

Mobilità

L'edificio risulta inserito in un contesto centrale, comodo ai servizi e alle reti di trasporto da e per Milano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m^2) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

· Le superfici principali di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

· Le superfici secondarie di un immobile, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

· Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

· Le superfici scoperte di un immobile, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso esclusivo e con compiti di ornamento alle superfici principali.

· Le superfici scoperte indipendenti, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ai fini edificatori, con attribuiti o attribuibili indici o volumi e relative destinazioni urbanistiche.

· Le superfici scoperte indipendenti, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ai fini agricoli, con eventuali indici o volumi e relative prescrizioni urbanistiche.

Misurazione delle Superfici

La misurazione delle superfici immobiliari è volta primariamente alla misura della consistenza dell'immobile, articolata nei vari tipi di superfici principali e secondarie, annesse e collegate, coperte e scoperte, interne ed esterne e, i parametri planovolumetrici, le destinazioni dei locali e le destinazioni urbanistiche, determinano quale criterio univoco di misurazione della consistenza utilizzare, procedendo, eventualmente, a ragguagli mediante l'apposizione di opportuni indici detti anche rapporti mercantili riferiti alle destinazioni urbanistiche, esemplificati nella tabella di seguito riportata:

ACRONIMO	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE	CRITERIO DI MISURAZIONE	RAPPORTO MERCANTILE (rM)
PRI	Principale	Locali principali	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	100%
BAL	Balcone	Balconi e Lastrici solari	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	50%
TER	Terrazzo	Terrazzi e Loggie	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	50%
POR	Portico	Portici e Patii	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	35%
AEP	Aree	Aree di pertinenza e Giardini	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	5%
SOF	Soffitta	Soffitte e Locali accessori*	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	20%
CAN	Cantina	Cantine e Locali accessori*	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	20%
LOC	Locale accessorio	Locali accessori**	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	35%
GAR	Garage	Box auto	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	50%
MAG	Magazzino	Magazzino\Deposito	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	40%
PAS	Posto auto scoperto	Posto auto scoperto	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	25%
PAC	Posto auto coperto	Posto auto coperto	Sistema Italiano Misurazione (SIM)	35%
EDI	Edificabile	Residenziale	Superficie Catastale	100%
CES	Non Edificabile	Area di cessione	Superficie Catastale	0%
AGR	Non Edificabile	Agricolo	Superficie Catastale	100%

Note

* non collegati ai vani principali

** collegati ai vani principali

Nel caso in esame si tratta di un compendio immobiliare residenziale, costituito da unità immobiliari complesse con presenza di vani principali, accessori diretti e/o indiretti e pertinenze. Le superficie, misurate sulle planimetrie catastali recuperate dall'archivio dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, saranno ragguagliate secondo i sopra indicati coefficienti al fine di determinare la consistenza commerciale dei singoli lotti in valutazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPARABILI

Gli immobili scelti per la formazione del campione d'indagine per la comparazione estimativa delle unità immobiliari oggetto della presente relazione estimativa sono:

A

TIPOLOGIA UNITA' IMMOBILIARE			RESIDENZIALE				
Tipo di dato	Compravendita		**Zona OMI**	B1/Centrale/BORGO LOMBARDO, CARPIANELLO, ROMA			
Tipologia	Alloggio, cantina e garage						
Fonte	Pubblicità Immobiliare						
Destinazione	Residenziale		**Descrizione**	**Piano**	1		
Localizzazione	via Trieste			appartamento a uso abitazione composto da ingresso,cucina, un locale, disimpegno, bagno e balcone			
Civico	18						
Data	15/04/2021						
Repertorio	3468			**Piano**	S1		
Raccolta	2692			Cantina			
Rogante	Dr. Romano Matteo			**Piano**	S2		
Dati Catastali	**Foglio**	15		Autorimessa singola			
	Mappale	744	**Superfici**		**Misurata**	**rM**	**Ragguagliata**
	Sub.	16-62	Principale	PRI	70,91	100%	70,91
Prezzo	€ 125.000,00		Balcone	BAL	8,75	50%	4,38
Sup. Commerciale	m^2	83,39	Terrazzo	TER	0,00	50%	0,00
Prezzo Unitario	al m^2	€ 1.499,03	Portico	POR	0,00	35%	0,00
			Area esclusiva	AEP	0,00	5%	0,00
			Soffitta	SOF	0,00	20%	0,00
			Cantina	CAN	4,59	30%	1,38
			Loc. accessorio	LOC	0,00	35%	0,00
			Magazzino	MAG	0,00	40%	0,00
			Garage	GAR	13,45	50%	6,73
			P.a. scoperto	PAS	0,00	25%	0,00
			P.a. coperto	PAC	0,00	35%	0,00
			Edificabile	EDI	0,00	100%	0,00
			Cessione	CES	0,00	0%	0,00

A

TIPOLOGIA UNITA' IMMOBILIARE			COMMERCIALE				
Tipo di dato	Compravendita		**Zona OMI**	B1/Centrale/BORGO LOMBARDO, CARPIANELLO, ROMA			
Tipologia	Negozio						
Fonte	Pubblicità Immobiliare						
Destinazione	Commerciale		**Descrizione**	**Piano**	T		
Localizzazione	via Giacomo Matteotti			Negozio			
Civico	24						
Data	17/03/2022						
Repertorio	3399						
Raccolta	2709						
Rogante	Dr. Gaetano Vladimiro Colonna						
Dati Catastali	**Foglio**	15					
	Mappale	81	**Superfici**		**Misurata**	**rM**	**Ragguagliata**
	Sub.	805	Principale	PRI	52,33	100%	52,33
Prezzo	€ 80.000,00		Balcone	BAL	0,00	50%	0,00
Sup. Commerciale	m^2	52,33	Terrazzo	TER	0,00	50%	0,00
Prezzo Unitario	al m^2	€ 1.528,76	Portico	POR	0,00	35%	0,00
			Area esclusiva	AEP	0,00	5%	0,00
			Soffitta	SOF	0,00	20%	0,00
			Cantina	CAN	0,00	30%	0,00
			Loc. accessorio	LOC	0,00	35%	0,00
			Magazzino	MAG	0,00	40%	0,00
			Garage	GAR	0,00	50%	0,00
			P.a. scoperto	PAS	0,00	25%	0,00
			P.a. coperto	PAC	0,00	35%	0,00
			Edificabile	EDI	0,00	100%	0,00
			Cessione	CES	0,00	0%	0,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SGT ASSOCIATI 12

VALUTAZIONE ESTIMATIVA	LOTTO	1

Identificazione

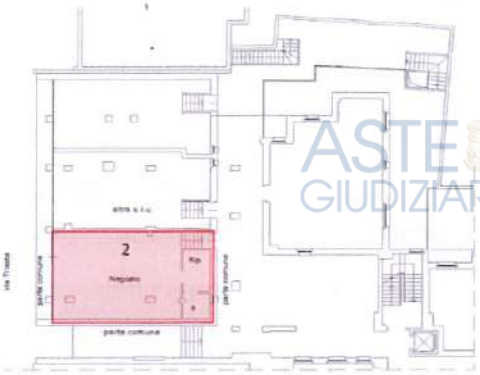
N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto	Stato
1	744	2	T	Negozio	Libero
2	586	704	S1	Deposito	Libero

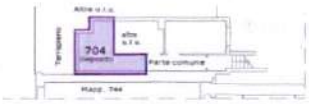
Subalterno	2	Descrizione Consistenza	Confini	
Piano terra: negozio, prospicente a via Trieste con fronte interamente vetrato, gruppo servizio igienico con bagno e accesso secondario dalle parti comuni del complesso residenziale sul retro dell'unità immobiliare;			N	Via Trieste
			E	Negozio sub. 3
			S	Cortile interno del complesso sub.1
			O	Ingresso comune del complesso

Subalterno	704	Descrizione Consistenza	Confini	
Piano Primo interrato: deposito, accessibile dalle parti comuni del complesso residenziale;			N	Terrapieno
			E	Deposito sub. 703
			S	Corridoio comune sub. 701
			O	Terrapieno

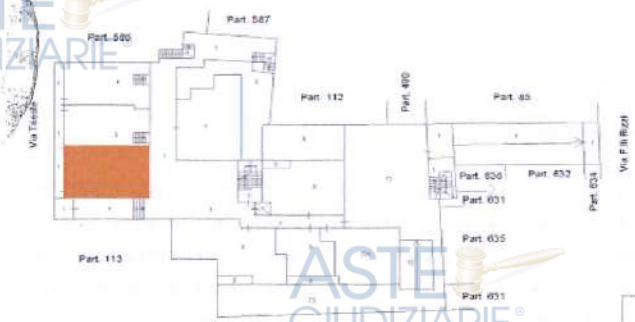
Consistenza

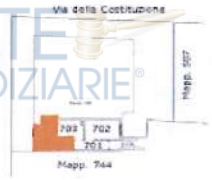
Acronimo	Piano	Destinazione	Sup. Misurata		rM	Sup. Ragguagliata	
PRI	T	Principale	m^2	79,53	100%	m^2	79,53
MAG	S1	Deposito	m^2	13,57	40%	m^2	5,43
		Totale Superficie	m^2	93,1		m^2	84,96





PIANO INTERRATO H=260





N

Piante e posizionamento unità immobiliari -Fuori scala-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MONOPARAMETRICA	LOTTO	1

Si riportano a seguire le caratteristiche considerate ai fini della comparazione:

DAT	Data: La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
	Il prezzo marginale della caratteristica "DATA" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del segmento di mercato immobiliare in oggetto, nel caso specifico posto in aumento del 10,5%, come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: prezzoDAT=Prezzo compravendita*(rDAT/12).
COM	Superficie Commerciale: la superficie commerciale è la caratteristica superficiaria relativa all'estensione delle unità immobiliari ragguagliate secondo le destinazioni d'uso dei locali. Unità di misura: m^2.

Il sottoscritto non ha proceduto alla valorizzazione di altre caratteristiche in quanto ritenute ininfluenti in considerazione delle condizioni del campione estimativo utilizzato.

Caratteristiche	COMPRAVENDITA A		SUBJECT
Fonte	Servizio di Pubblicità Immobiliare		-
Subalterno	805		2-704
Data	17/03/2022		10/10/2022
Prezzo	€ 80.000,00		DA RICERCARE
COM - Superficie Commerciale	52,33		84,96

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie Principale Lorda degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è: **p1 = PRZ*Sigma/SUP**

Tabella Prezzi Marginali

Caratteristica	rM	Prezzi Marginali
Data	10,50%	€ 700,00

Tabella di Valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Caratteristiche		COMPRAVENDITA A		
Prezzo		€ 80.000,00		
DAT	Data	-€ 4.200,00		
		0 - 6		
Prezzo Corretto		**€ 75.800,00**		
COM	Superficie commerciale	52,33		
Prezzo Unitario Corretto	al m^2	€ 1.448,50		

Sintesi di Stima

In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato e tenuto conto della procedura liquidatoria nella quale UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA è inserita, delle peculiarità dei cespiti, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale delle singole unità immobiliari, del grado di finitura, della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, determina il più probabile valore di mercato definito dal prodotto del Prezzo Unitario Corretto individuato con Stima Monoparametrica per la Superficie Commerciale in:

Prezzo Unitario Corretto		Superficie Commerciale			Valore LOTTO	1
€ 1.448,50	X	m^2	84,96	=	**€ 124.000,00**	

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE ESTIMATIVA	LOTTO	2

Identificazione

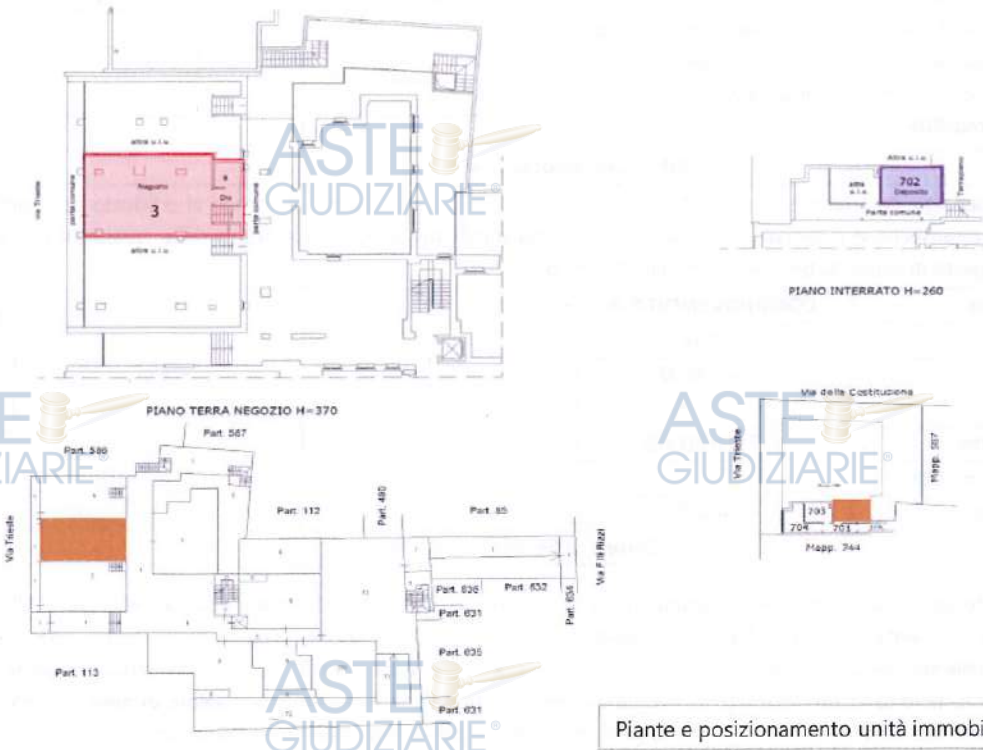
N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto	Stato
1	744	3	T	Negozio	Libero
2	586	702	S1	Deposito	Libero

Subalterno	3	Descrizione Consistenza	Confini	
Piano terra: negozio, prospicente a via Trieste con fronte interamente vetrato, gruppo servizio igienico con bagno e accesso secondario dalle parti comuni del complesso residenziale sul retro dell'unità immobiliare;			N	Via Trieste
			E	Negozio sub. 4
			S	Cortile interno del complesso sub. 1
			O	Negozio sub. 2

Subalterno	702	Descrizione Consistenza	Confini	
Piano Primo interrato: deposito, accessibile dalle parti comuni del complesso residenziale;			N	Deposito sub. 703
			E	Unità mappale 586
			S	Unità mappale 586
			O	Corridoio comune sub. 701

Consistenza

Acronimo	Piano	Destinazione	Sup. Misurata		rM	Sup. Ragguagliata	
PRI	T	Principale	m^2	66,15	100%	m^2	66,15
MAG	S1	Deposito	m^2	11,51	40%	m^2	4,60
		Totale Superficie	m^2	77,66		m^2	70,75



Piante e posizionamento unità immobiliari -Fuori scala-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MONOPARAMETRICA	LOTTO	2

Si riportano a seguire le caratteristiche considerate ai fini della comparazione:

DAT	Data: La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
	Il prezzo marginale della caratteristica "DATA" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del segmento di mercato immobiliare in oggetto, nel caso specifico posto in aumento del 10,5%, come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: prezzoDAT=Prezzo compravendita*(rDAT/12).
COM	Superficie Commerciale: la superficie commerciale è la caratteristica superficiaria relativa all'estensione delle unità immobiliari ragguagliate secondo le destinazioni d'uso dei locali. Unità di misura: m^2.

Il sottoscritto non ha proceduto alla valorizzazione di altre caratteristiche in quanto ritenute ininfluenti in considerazione delle condizioni del campione estimativo utilizzato.

Caratteristiche	COMPRAVENDITA A		SUBJECT
Fonte	Servizio di Pubblicità Immobiliare		-
Subalterno	805		2-704
Data	17/03/2022		10/10/2022
Prezzo	€ 80.000,00		DA RICERCARE
COM - Superficie Commerciale	52,33		70,75

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie Principale Lorda degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è: **p1 = PRZ*Sigma/SUP**

Tabella Prezzi Marginali

Caratteristica	rM	Prezzi Marginali
Data	10,50%	€ 700,00

Tabella di Valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Caratteristiche		COMPRAVENDITA A		
Prezzo		€ 80.000,00		
DAT	Data	-€ 4.200,00		
		0 - 6		
Prezzo Corretto		**€ 75.800,00**		
COM	Superficie commerciale	52,33		
Prezzo Unitario Corretto al m^2		€ 1.448,50		

Sintesi di Stima

In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato e tenuto conto della procedura liquidatoria nella quale UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA è inserita, delle peculiarità dei cespiti, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale delle singole unità immobiliari, del grado di finitura, della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, determina il più probabile valore di mercato definito dal prodotto del Prezzo Unitario Corretto individuato con Stima Monoparametrica per la Superficie Commerciale in:

Prezzo Unitario Corretto		Superficie Commerciale			Valore LOTTO 2
€ 1.448,50	X	m^2	70,75	=	**€ 103.000,00**

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE ESTIMATIVA	LOTTO	3

Identificazione

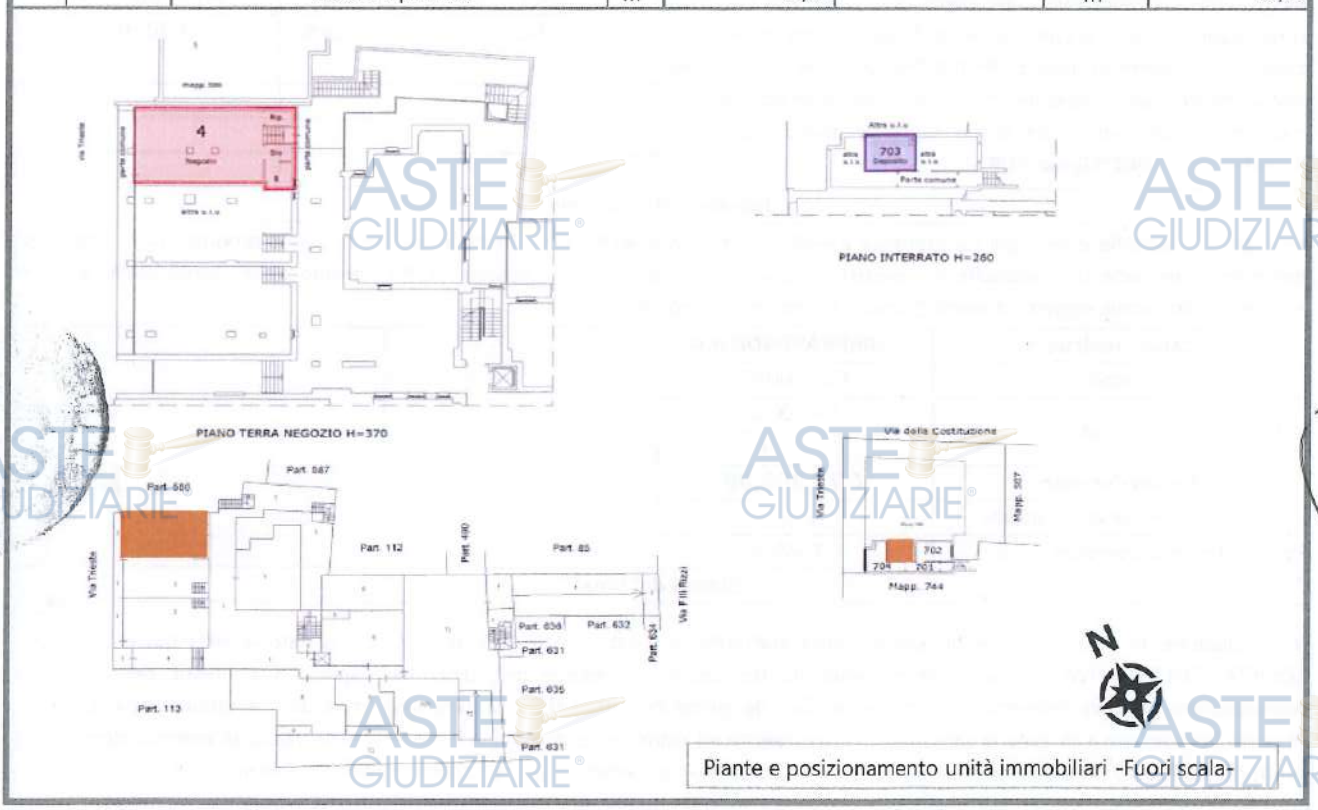
N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto	Stato
1	744	4	T	Negozio	Libero
2	586	703	S1	Deposito	Libero

Subalterno	2	Descrizione Consistenza	Confini	
Piano terra: negozio, prospicente a via Trieste con fronte interamente vetrato, gruppo servizio igienico con bagno e accesso secondario dalle parti comuni del complesso residenziale sul retro dell'unità immobiliare;			N	Via Trieste
			E	Unità mappale 586
			S	Cortile interno del complesso sub. 1
			O	Negozio sub. 3

Subalterno	703	Descrizione Consistenza	Confini	
Piano Primo interrato: cantina, accessibile dalle parti comuni del complesso residenziale;			N	Cantina sub. 704
			E	Cantina sub. 703
			S	Cantina sub. 702
			O	Corridoio comune sub. 701

Consistenza

Acronimo	Piano	Destinazione	Sup. Misurata		rM	Sup. Ragguagliata	
PRI	T	Principale	m^2	63,45	100%	m^2	63,45
MAG	S1	Deposito	m^2	9,09	40%	m^2	3,64
		Totale Superficie	m^2	72,54		m^2	67,09



Piante e posizionamento unità immobiliari -Fuori scala-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MONOPARAMETRICA	LOTTO	3

Si riportano a seguire le caratteristiche considerate ai fini della comparazione:

DAT	Data: La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
	Il prezzo marginale della caratteristica "DATA" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del segmento di mercato immobiliare in oggetto, nel caso specifico posto in aumento del 10,5%, come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: prezzoDAT=Prezzo compravendita*(rDAT/12).
COM	Superficie Commerciale: la superficie commerciale è la caratteristica superficiaria relativa all'estensione delle unità immobiliari ragguagliate secondo le destinazioni d'uso dei locali. Unità di misura: m^2.

Il sottoscritto non ha proceduto alla valorizzazione di altre caratteristiche in quanto ritenute ininfluenti in considerazione delle condizioni del campione estimativo utilizzato.

Caratteristiche	COMPRAVENDITA A		SUBJECT
Fonte	Servizio di Pubblicità Immobiliare		-
Subalterno	805		2-704
Data	17/03/2022		10/10/2022
Prezzo	€ 80.000,00		DA RICERCARE
COM - Superficie Commerciale	52,33		67,09

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie Principale Lorda degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è: **p1 = PRZ*Sigma/SUP**

Tabella Prezzi Marginali

Caratteristica	rM	Prezzi Marginali
Data	10,50%	€ 700,00

Tabella di Valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Caratteristiche		COMPRAVENDITA A		
Prezzo		€ 80.000,00		
DAT	Data	-€ 4.200,00		
		0 - 6		
Prezzo Corretto		**€ 75.800,00**		
COM	Superficie commerciale	52,33		
Prezzo Unitario Corretto al m^2		€ 1.448,50		

Sintesi di Stima

In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato e tenuto conto della procedura liquidatoria nella quale UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA è inserita, delle peculiarità dei cespiti, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale delle singole unità immobiliari, del grado di finitura, della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, determina il più probabile valore di mercato definito dal prodotto del Prezzo Unitario Corretto individuato con Stima Monoparametrica per la Superficie Commerciale in:

Prezzo Unitario Corretto		Superficie Commerciale			Valore LOTTO	3
€ 1.448,50	X	m^2	67,09	=	**€ 97.000,00**	

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE ESTIMATIVA	LOTTO	4

Identificazione

N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto	Stato
1	744	15	S1-1	Alloggio e Cantina	Libero
2	744	68	S2	Autorimessa	Libero

Subalterno	15	Descrizione Consistenza	Confini	
Piano primo: Appartamento A/14 accessibile dal vano scala comune con ascensore, con tipologia di bilocale su unico livello, presenta ingresso, zona pranzo soggiorno con balcone, cucina, zone notte composta da disimpegno, camera da letto con balcone, un servizio igienico e un ripostiglio. Come riscontrato a seguito del sopraluogo, l'alloggio non risulta ultimato, sono incomplete le opere di fornitura e posa di pavimenti, battiscopa e rivestimenti (ad esclusione dei servizi igienici) e la fornitura e posa delle porte interne.			N	Prospetto esterno
			E	Appartamento sub. 16
			S	Corridoio comune sub. 1
			O	Prospetto esterno

Subalterno	68	Descrizione Consistenza	Confini	
Piano secondo interrato: cantina, accessibile dall'autorimessa sviluppa una superficie di circa 7 mq.			N	Cantina sub. 64
			E	Autorimessa sub. 70
			S	Corsello comune sub. 1
			O	Autorimessa sub. 68

Subalterno	68	Descrizione Consistenza	Confini	
Piano secondo interrato: Autorimessa singola, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico percorsi carrai e pedonali e spazi di manovra comuni (mapp. 744 sub. 1). Catastalmente identificata al subalterno n. 64 sviluppa una superficie di circa 18 mq.			N	Cantina sub. 64
			E	Autorimessa sub. 70
			S	Corsello comune sub. 1
			O	Autorimessa sub. 68

Consistenza

Acronimo	Piano	Destinazione	Sup. Misurata		rM	Sup. Ragguagliata	
PRI	T	Principale	m^2	94,41	100%	m^2	94,41
BAL	T	Balcone	m^2	13,79	50%	m^2	6,90
GAR	S2	Box auto	m^2	17,70	50%	m^2	8,85
CAN	S2	Cantina/Deposito	m^2	6,72	30%	m^2	2,02
		Totale Superficie	m^2	132,62		m^2	112,17

Piante e posizionamento unità immobiliari -Fuori scala-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MONOPARAMETRICA	LOTTO	4

Si riportano a seguire le caratteristiche considerate ai fini della comparazione:

DAT	Data: La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
	Il prezzo marginale della caratteristica "DATA" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del segmento di mercato immobiliare in oggetto, nel caso specifico posto stabile e pertano invariato, come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: prezzoDAT=Prezzo compravendita*(rDAT/12).
COM	Superficie Commerciale: la superficie commerciale è la caratteristica superficiaria relativa all'estensione delle unità immobiliari ragguagliate secondo le destinazioni d'uso dei locali. Unità di misura: m^2.

Il sottoscritto non ha proceduto alla valorizzazione di altre caratteristiche in quanto ritenute ininfluenti in considerazione delle condizioni del campione estimativo utilizzato.

Caratteristiche	COMPRAVENDITA A	SUBJECT
Fonte	Servizio di Pubblicità Immobiliare	-
Subalterno	16-62	**15-68**
Data	15/04/2021	**10/10/2022**
Prezzo	€ 125.000,00	**DA RICERCARE**
COM - Superficie Commerciale	83,39	**112,17**

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie Principale Lorda degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è: **p1 = PRZ*Sigma/SUP**

Tabella Prezzi Marginali

Caratteristica	rM	Prezzi Marginali
Data	0,00%	€ 0,00

Tabella di Valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Caratteristiche		COMPRAVENDITA A
Prezzo		€ 125.000,00
DAT	Data	€ 0,00
		0 - 17
Prezzo Corretto		**€ 125.000,00**
COM	Superficie commerciale	83,39
Prezzo Unitario Corretto	al m^2	€ 1.499,03

Sintesi di Stima

In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato e tenuto conto della procedura liquidatoria nella quale UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA è inserita, delle peculiarità dei cespiti, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale delle singole unità immobiliari, del grado di finitura, del consuntivo dei lavori ad ultimazione come riportato nel capitolo delle precisazioni alla perizia, della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, determina il più probabile valore di mercato definito dal prodotto del Prezzo Unitario Corretto individuato con Stima Monoparametrica per la Superficie Commerciale in:

Prezzo Unitario Corretto		Superficie Commerciale			Valore LOTTO	4
€ 1.499,03	X	m^2	112,17	=	**€ 169.000,00**	

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE ESTIMATIVA	LOTTO	5

Identificazione

N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto	Stato
1	744	35	S1-4	Alloggio e Cantina	Libero
2	744	54	S2	Autorimessa	Libero

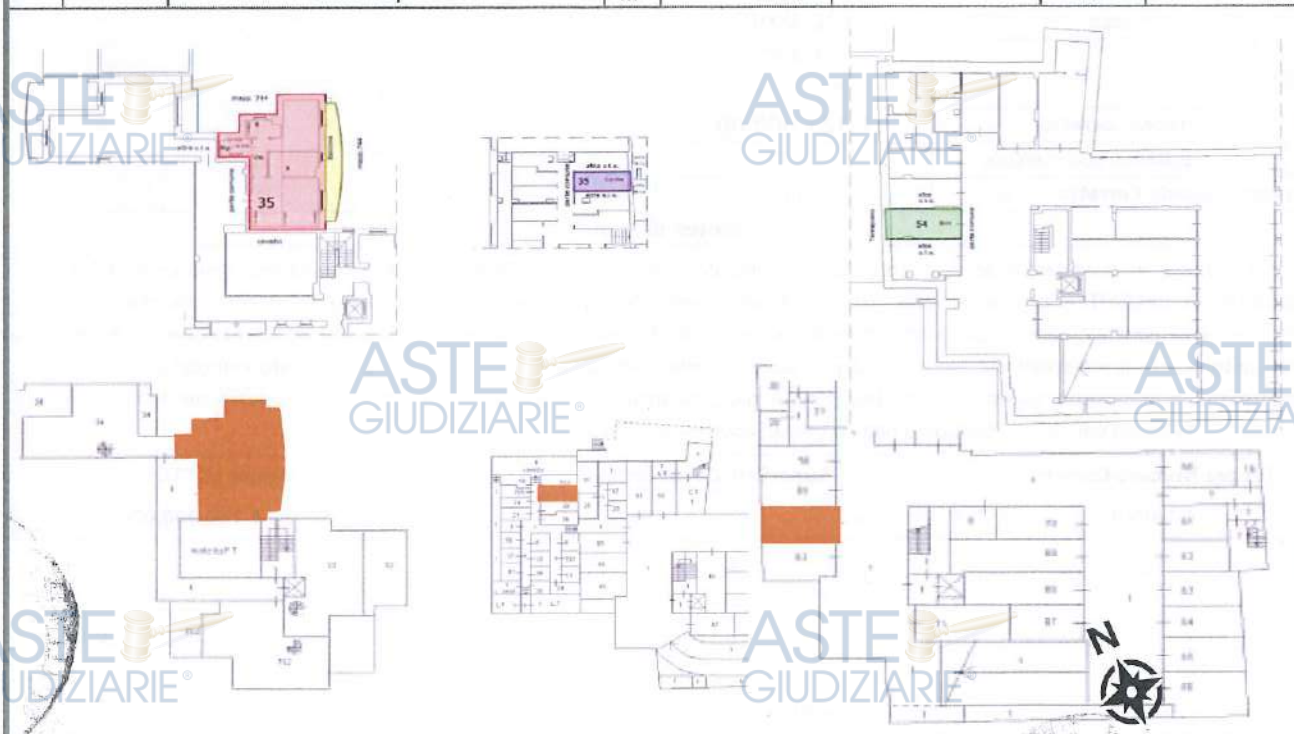
Subalterno	35	Descrizione Consistenza	Confini	
Piano quarto: Appartamento A/30 accessibile dal vano scala comune con ascensore, con tipologia di bilocale su unico livello, presenta ingresso su zona pranzo soggiorno con balcone, cucina, zone notte composta da disimpegno, camera da letto con balcone, un servizio igienico e ripostiglio. Come riscontrato a seguito del sopraluogo, l'alloggio non risulta ultimato, sono incomplete le opere di fornitura e posa di pavimenti, battiscopa e rivestimenti (ad esclusione dei servizi igienici) e la fornitura e posa delle porte interne.			N	Appartamento sub.34 e corridoio comune sub. 1
			E	Prospetto esterno
			S	Prospetto esterno
			O	Cavedio interno

Subalterno	35	Descrizione Consistenza	Confini	
Piano Primo interrato: cantina, accessibile dalle parti comuni del complesso residenziale;			N	Corridoio comune sub. 1
			E	Cantina sub. 703
			S	Cantine sub. 25 e 81
			O	Cantina sub. 32

Subalterno	54	Descrizione Consistenza	Confini	
Piano secondo interrato: Autorimessa singola, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico percorsi carrai e pedonali e spazi di manovra comuni (mapp. 744 sub. 1). Catastalmente identificata al subalterno n. 54 sviluppa una superficie di circa 16 mq.			N	Terrapieno
			E	Autorimessa sub. 55
			S	Corsello comune sub. 1
			O	Autorimessa sub. 53

Consistenza

Acronimo		Piano	Destinazione	Sup. Misurata		rM	Sup. Ragguagliata	
	PRI	T	Principale	m^2	79,84	100%	m^2	79,84
	BAL	T	Balcone	m^2	12,36	50%	m^2	6,18
	CAN	S1	Cantina	m^2	7,70	30%	m^2	2,31
	GAR	S2	Box auto	m^2	16,14	50%	m^2	8,07
		Totale Superficie		m^2	116,04		m^2	96,40



Piante e posizionamento unità immobiliari -Fuori scala-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MONOPARAMETRICA	LOTTO	5

Si riportano a seguire le caratteristiche considerate ai fini della comparazione:

DAT	Data: La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
	Il prezzo marginale della caratteristica "DATA" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del segmento di mercato immobiliare in oggetto, nel caso specifico posto stabile e pertano invariato, come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: prezzoDAT=Prezzo compravendita*(rDAT/12).
COM	Superficie Commerciale: la superficie commerciale è la caratteristica superficiaria relativa all'estensione delle unità immobiliari ragguagliate secondo le destinazioni d'uso dei locali. Unità di misura: m^2.

Il sottoscritto non ha proceduto alla valorizzazione di altre caratteristiche in quanto ritenute ininfluenti in considerazione delle condizioni del campione estimativo utilizzato.

Caratteristiche	COMPRAVENDITA A		SUBJECT
Fonte	Servizio di Pubblicità Immobiliare		-
Subalterno	16-62		35-54
Data	15/04/2021		10/10/2022
Prezzo	€ 125.000,00		DA RICERCARE
COM - Superficie Commerciale	83,39		96,40

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie Principale Lorda degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è: **p1 = PRZ*Sigma/SUP**

Tabella Prezzi Marginali

Caratteristica	rM	Prezzi Marginali
Data	0,00%	€ 0,00

Tabella di Valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Caratteristiche		COMPRAVENDITA A		
Prezzo		€ 125.000,00		
DAT	Data	€ 0,00		
		0 - 17		
Prezzo Corretto		**€ 125.000,00**		
UO M	Superficie commerciale	83,39		
Prezzo Unitario Corretto al m^2		€ 1.499,03		

Sintesi di Stima

In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato e tenuto conto della procedura liquidatoria nella quale UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA è inserita, delle peculiarità dei cespiti, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale delle singole unità immobiliari, del grado di finitura, del consuntivo dei lavori ad ultimazione come riportato nel capitolo delle precisazioni alla perizia, della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, determina il più probabile valore di mercato definito dal prodotto del Prezzo Unitario Corretto individuato con Stima Monoparametrica per la Superficie Commerciale in:

Prezzo Unitario Corretto		Superficie Commerciale			Valore LOTTO	5
€ 1.499,03	X	m^2	96,40	=	**€ 145.000,00**	

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SGT ASSOCIATI 22

VALUTAZIONE ESTIMATIVA	LOTTO	6

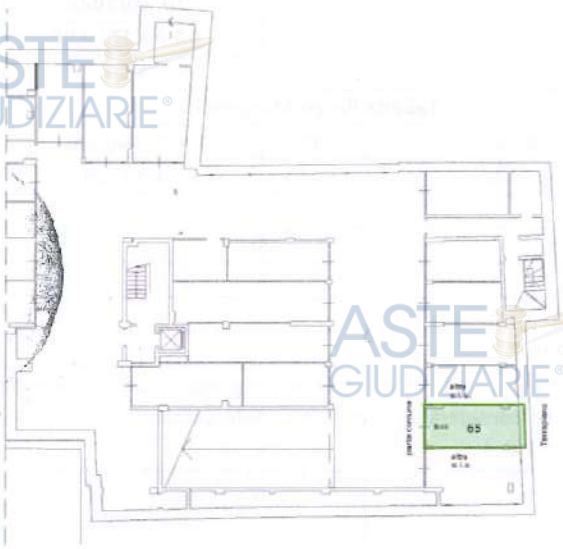
Identificazione

N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto	Stato
1	744	65	S2	Autorimessa	Libero

Subalterno	2	Descrizione Consistenza	Confini	
Piano secondo interrato: Autorimessa singola, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico percorsi carrai e pedonali e spazi di manovra comuni (mapp. 744 sub. 1). Catastalmente identificata al subalterno n. 54 sviluppa una superficie di circa 19 mq.			N	Corsello comune sub. 1
			E	Autorimessa sub. 64
			S	Terrapieno
			O	Autorimessa sub. 66

Consistenza

Acronimo	Piano	Destinazione	Sup. Misurata		rM	Sup. Ragguagliata	
GAR	S2	Box auto	m^2	18,99	50%	m^2	9,50
	Totale Superficie		m^2	18,99		m^2	9,50



N

Piante e posizionamento unità immobiliari -Fuori scala-

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
01008584 000087C7 W006C001
00176400 13/02/2023 11:08:37
4578-00088 CE6J695619FJF804
IDENTIFICATIVO : 01220065125747
8 01 22 006512 574 7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SGT ASSOCIATI 23

MONOPARAMETRICA	LOTTO	6

Si riportano a seguire le caratteristiche considerate ai fini della comparazione:

DAT	Data: La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
	Il prezzo marginale della caratteristica "DATA" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del segmento di mercato immobiliare in oggetto, nel caso specifico posto in diminuzione del 5,1%, come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: prezzoDAT=Prezzo compravendita*(rDAT/12).
COM	Superficie Commerciale: la superficie commerciale è la caratteristica superficiaria relativa all'estensione delle unità immobiliari ragguagliate secondo le destinazioni d'uso dei locali. Unità di misura: m^2.

Il sottoscritto non ha proceduto alla valorizzazione di altre caratteristiche in quanto ritenute ininfluenti in considerazione delle condizioni del campione estimativo utilizzato.

Caratteristiche	COMPRAVENDITA A		SUBJECT
Fonte	Servizio di Pubblicità Immobiliare		-
Subalterno	16-62		**54**
Data	15/04/2021		**10/10/2022**
Prezzo	€ 125.000,00		**DA RICERCARE**
COM - Superficie Commerciale	83,39		**9,50**

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie Principale Lorda degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è: **p1 = PRZ*Sigma/SUP**

Tabella Prezzi Marginali

Caratteristica	rM	Prezzi Marginali
Data	-5,10%	-€ 531,25

Tabella di Valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Caratteristiche		COMPRAVENDITA A		
Prezzo		€ 125.000,00		
DAT	Data	€ 9.031,25		
		0 - 17		
Prezzo Corretto		**€ 134.031,25**		
COM	Superficie commerciale	83,39		
Prezzo Unitario Corretto	al m^2	€ 1.607,34		

Sintesi di Stima

In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato e tenuto conto della procedura liquidatoria nella quale UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA è inserita, delle peculiarità dei cespiti, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale delle singole unità immobiliari, del grado di finitura, della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, determina il più probabile valore di mercato definito dal prodotto del Prezzo Unitario Corretto individuato con Stima Monoparametrica per la Superficie Commerciale in:

Prezzo Unitario Corretto		Superficie Commerciale			Valore LOTTO	6
€ 1.607,34	X	m^2	9,50	=	**€ 15.500,00**	

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE ESTIMATIVA	LOTTO	7

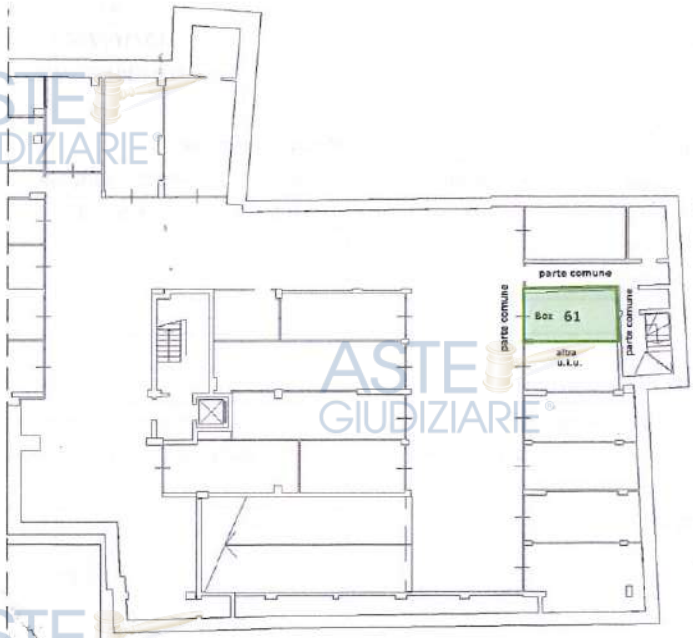
Identificazione

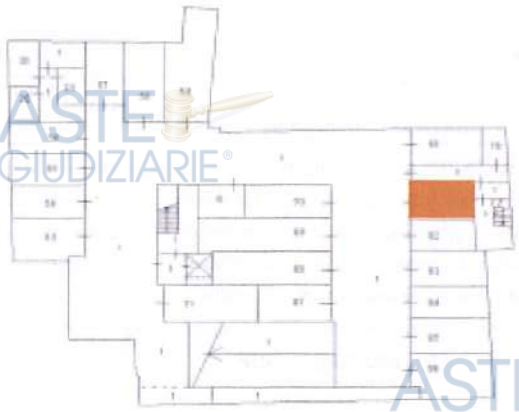
N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto	Stato
1	744	61	S2	Autorimessa	Libero

Subalterno	2	Descrizione Consistenza	Confini	
Piano secondo interrato: Autorimessa singola, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico percorsi carrai e pedonali e spazi di manovra comuni (mapp. 744 sub. 1). Catastalmente identificata al subalterno n. 61 sviluppa una superficie di circa 15 mq.			N	Corsello comune sub. 1
			E	Corridoio comune sub. 1
			S	Vano scala comune sub. 1
			O	Autorimessa sub. 62

Consistenza

Acronimo	Piano	Destinazione	Sup. Misurata		rM	Sup. Ragguagliata	
GAR	S2	Box auto	m^2	14,69	50%	m^2	7,35
	Totale Superficie		m^2	14,69		m^2	7,35





N

Piante e posizionamento unità immobiliari -Fuori scala-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MONOPARAMETRICA	LOTTO	7

Si riportano a seguire le caratteristiche considerate ai fini della comparazione:

DAT	Data: La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
	Il prezzo marginale della caratteristica "DATA" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del segmento di mercato immobiliare in oggetto, nel caso specifico posto in diminuzione del 5,1%, come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: prezzoDAT=Prezzo compravendita*(rDAT/12).
COM	Superficie Commerciale: la superficie commerciale è la caratteristica superficiaria relativa all'estensione delle unità immobiliari ragguagliate secondo le destinazioni d'uso dei locali. Unità di misura: m^2.

Il sottoscritto non ha proceduto alla valorizzazione di altre caratteristiche in quanto ritenute ininfluenti in considerazione delle condizioni del campione estimativo utilizzato.

Caratteristiche	COMPRAVENDITA A		SUBJECT
Fonte	Servizio di Pubblicità Immobiliare		-
Subalterno	16-62		**61**
Data	15/04/2021		**10/10/2022**
Prezzo	€ 125.000,00		**DA RICERCARE**
COM - Superficie Commerciale	83,39		**7,35**

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie Principale Lorda degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è: **p1 = PRZ*Sigma/SUP**

Tabella Prezzi Marginali

Caratteristica	rM	Prezzi Marginali
Data	-5,10%	-€ 531,25

Tabella di Valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Caratteristiche		COMPRAVENDITA A		
Prezzo		€ 125.000,00		
DAT	Data	€ 9.031,25		
		0 - 17		
Prezzo Corretto		**€ 134.031,25**		
COM	Superficie commerciale	83,39		
Prezzo Unitario Corretto al m^2		€ 1.607,34		

Sintesi di Stima

In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato e tenuto conto della procedura liquidatoria nella quale UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA è inserita, delle peculiarità dei cespiti, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale delle singole unità immobiliari, del grado di finitura, della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, determina il più probabile valore di mercato definito dal prodotto del Prezzo Unitario Corretto individuato con Stima Monoparametrica per la Superficie Commerciale in:

Prezzo Unitario Corretto		Superficie Commerciale			Valore LOTTO	7
€ 1.607,34	X	m^2	7,35	=	**€ 12.000,00**	

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE ESTIMATIVA	LOTTO	8

Identificazione

N.	Mappale	Subalterno	Piano	Oggetto	Stato
1	744	64	S2	Autorimessa	Libero

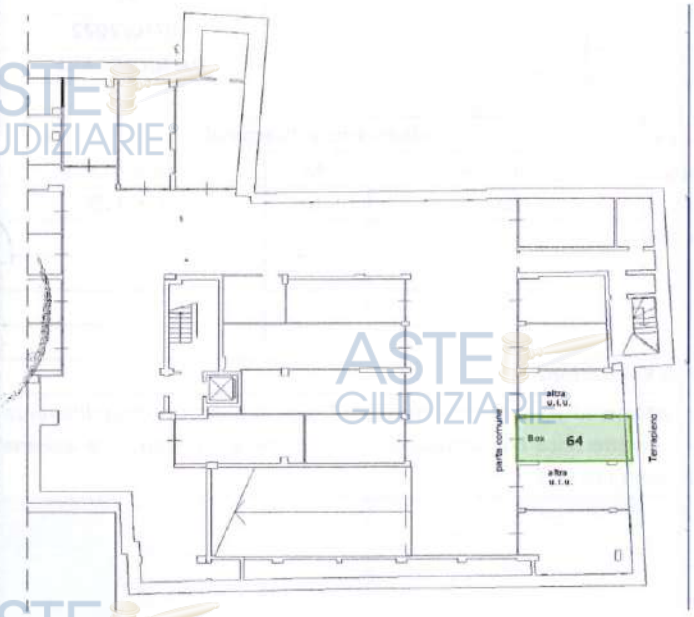
Subalterno	2	Descrizione Consistenza

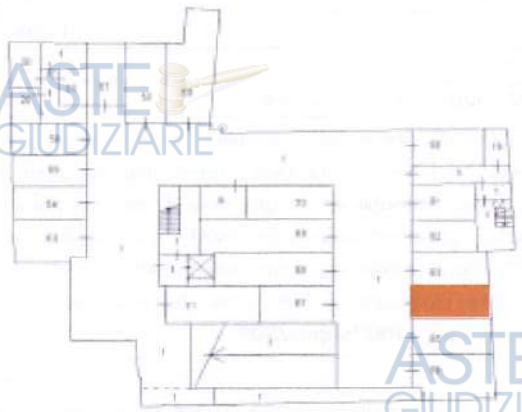
Piano secondo interrato: Autorimessa singola, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico percorsi carrai e pedonali e spazi di manovra comuni (mapp. 744 sub. 1). Catastalmente identificata al subalterno n. 64 sviluppa una superficie di circa 17 mq.

Confini	
N	Corsello comune sub. 1
E	Corridoio comune sub. 1
S	Vano scala comune sub. 1
O	Autorimessa sub. 62

Consistenza

Acronimo	Piano	Destinazione	Sup. Misurata		rM	Sup. Ragguagliata	
GAR	S2	Box auto	m^2	16,97	50%	m^2	8,49
		Totale Superficie	m^2	16,97		m^2	8,49





N

Piante e posizionamento unità immobiliari -Fuori scala-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SGT ASSOCIATI 27

MONOPARAMETRICA	LOTTO	8

Si riportano a seguire le caratteristiche considerate ai fini della comparazione:

DAT	Data: La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
	Il prezzo marginale della caratteristica "DATA" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del segmento di mercato immobiliare in oggetto, nel caso specifico posto in diminuzione del 5,1%, come da indagine di mercato. La formula che determina il prezzo marginale è: prezzoDAT=Prezzo compravendita*(rDAT/12).
COM	Superficie Commerciale: la superficie commerciale è la caratteristica superficiaria relativa all'estensione delle unità immobiliari ragguagliate secondo le destinazioni d'uso dei locali. Unità di misura: m².

Il sottoscritto non ha proceduto alla valorizzazione di altre caratteristiche in quanto ritenute ininfluenti in considerazione delle condizioni del campione estimativo utilizzato.

Caratteristiche	COMPRAVENDITA A		SUBJECT
Fonte	Servizio di Pubblicità Immobiliare		-
Subalterno	16-62		64
Data	15/04/2021		10/10/2022
Prezzo	€ 125.000,00		DA RICERCARE
COM - Superficie Commerciale	83,39		8,49

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie Principale Lorda degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è: **p1 = PRZ*Sigma/SUP**

Tabella Prezzi Marginali

Caratteristica	rM	Prezzi Marginali
Data	-5,10%	-€ 531,25

Tabella di Valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Caratteristiche		COMPRAVENDITA A		
Prezzo		€ 125.000,00		
DAT	Data	€ 9.031,25		
		0 - 17		
Prezzo Corretto		**€ 134.031,25**		
COM	Superficie commerciale	83,39		
Prezzo Unitario Corretto al m²		€ 1.607,34		

Sintesi di Stima

In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato e tenuto conto della procedura liquidatoria nella quale UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA è inserita, delle peculiarità dei cespiti, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale delle singole unità immobiliari, del grado di finitura, della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, determina il più probabile valore di mercato definito dal prodotto del Prezzo Unitario Corretto individuato con Stima Monoparametrica per la Superficie Commerciale in:

Prezzo Unitario Corretto		Superficie Commerciale			Valore LOTTO	8
€ 1.607,34	X	m²	8,49	=	**€ 14.000,00**	

Il Tecnico incaricato

Rizzi Geom. Alessandro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Repertorio n. 126.344

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Luigi Zanichelli, notaio in Correggio, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia,

CERTIFICO

che il signor:

- **RIZZI ALESSANDRO**, nato a Viadana (MN) il 18 aprile 1967, domiciliato a Reggio Emilia in Via Meuccio Ruini n. 10, iscritto all'Albo 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 adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità" ed ha quindi sottoscritto la medesima perizia.

Reggio Emilia, Corso Garibaldi n. 14, il tredici febbraio duemilaventitrè (13/2/2023).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009