



SGT ASSOCIATI

Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro

RELAZIONE ESTIMATIVA

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA n.161/2017

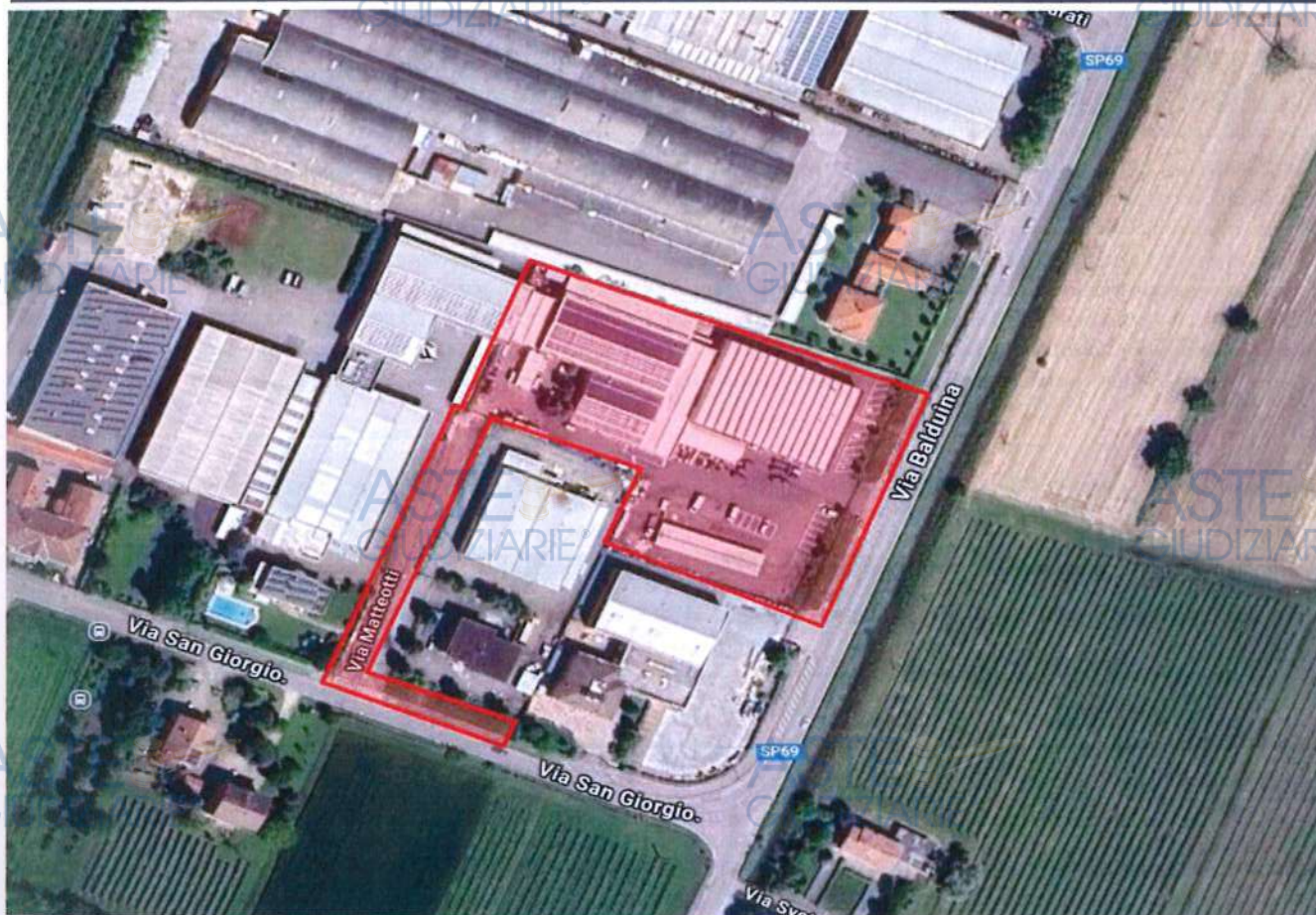
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA

Sede: 42124 Reggio Emilia - via Meuccio Ruini, 10

C.F.: 00301010351

Possesso: Proprietà

P.IVA: 00301010351



RIO SALICETO

(RE)

- EX SEDE UNIECO COSTRUZIONI MECCANICHE



Determinazione del più probabile valore di mercato delle proprietà

GENNAIO 2025

SGT Associati - 42124 Reggio Emilia via Meuccio Ruini n.10

Telefono: 0522 555212 E-mail: info@sgtasociati.com Pec: sgtaassociati@pec.it

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

Scopo della valutazione

Epoca di riferimento valutazione

Data ultimazione valutazione

Indirizzo

Descrizione

Consistenza complessiva della proprietà

Determinazione del valore di mercato della proprietà

Gennaio 2025

Gennaio 2025

42010 Rio Saliceto (RE) - via Balduina, 3

Compendio industriale ubicato al civico 3 di via Balduina

3.690,75 mq di Superficie Raggiagliata

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' AL

31/01/2025

€ 1.151.000,00

Note: nelle consistenze, numero e condizioni alla data indicata

TITOLARITA'

SOC COOP LIM UNIECO

CODICE FISCALE

00301010351

DIRITTO

Proprietà

QUOTA POSSESSO

1/1

RIO SALICETO

(RE)

- EX SEDE UNIECO COSTRUZIONI MECCANICHE

Lotto	Unità	Destinazione	Tipologia	Piano	Sez	Fg	Map	Sub	Valutazione
1	1	PRODUTTIVO	CAPANNONE INDUSTRIALE	T-1	-	23	508	3	€ 1.161.000,00
Valori complessivi Lotto									1 € 1.161.000,00

TITOLARITA'

BONIFICHE SERVIZI AMBIENTALI SRL

CODICE FISCALE

01523100350

DIRITTO

Proprietà impianto

QUOTA POSSESSO

1/1

RIO SALICETO

(RE)

- IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN COPERTURA

Lotto	Unità	Destinazione	Tipologia	Piano	Sez	Fg	Map	Sub	Valutazione
2	3	SETTORE ENERGETICO	IMPIANTI PRODUZIONE ENERGIA RINNOVABILE	2	-	23	508	3	€ 70.000,00
Valori complessivi Lotto									2 € 70.000,00

In considerazione che la presente ha in oggetto la valutazione dell'intera proprietà in capo alla Committente, si riportano anche i lotti, destinati a viabilità e parcheggi, da eventualmente cedere alla pubblica amministrazione, privi di un reale valore economico ma la cui cessione determina un costo:

TITOLARITA'		CODICE FISCALE				DIRITTO			QUOTA POSSESSO		
SOC COOP LIM UNIECO				00301010351				Proprietà		1/1	
Lotto	Unità	Destinazione	Tipologia	Piano	Sez	Fg	Map	Sub	Valutazione		
3	3	CESSIONE	STANDARD URBANISTICI	T	-	23	836	-	-€ 10.000,00		
	4	CESSIONE	STANDARD URBANISTICI	T	-	23	837	-			
	5	CESSIONE	STANDARD URBANISTICI	T	-	23	838	-			
	6	CESSIONE	STANDARD URBANISTICI	T	-	23	839	-			
	7	CESSIONE	STANDARD URBANISTICI	T	-	23	840	-			
	8	CESSIONE	STANDARD URBANISTICI	T	-	23	841	-			
	9	CESSIONE	STANDARD URBANISTICI	T	-	23	845	-			
	10	CESSIONE	STANDARD URBANISTICI	T	-	23	846	-			
Valori complessivi Lotto								3	-€ 10.000,00		

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



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:

RIO SALICETO (RE) - EX SEDE UNIECO COSTRUZIONI MECCANICHE

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:

RIO SALICETO (RE) - EX SEDE UNIECO COSTRUZIONI MECCANICHE

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.

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 unità immobiliari in proprietà.

CRITERIO VALUTAZIONE:

VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

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

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

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

PROCEDIMENTO:

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA SEMPLICE

Il sottoscritto, in assenza di un adeguato campione d'indagine, ricercato mediante il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ha optato per la stima mediante capitalizzazione dei redditi. La capitalizzazione dei redditi è una operazione matematico-finanziaria la cui formula, che determina il valore di mercato dell'immobile dividendo il reddito netto che questo produce per un saggio definito di capitalizzazione (il rendimento di una proprietà immobiliare), risulta la seguente:

$$Vm = R / r$$

Dove:

Vm = valore di mercato dell'immobile (€);

R = Reddito annuale (canone di locazione);

r = saggio di capitalizzazione;

PRECISAZIONI ALLA PERIZIA

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

FRAZIONABILITA'

Il lotto, così come individuato ai fini della valutazione dal sottoscritto, altro non rappresenta che l'unico possibile ai fini dell'appetibilità commerciale.

CRITICITA' RISCONTRABILI

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

presenza di impianto fotovoltaico in copertura realizzato e in proprietà a Bonifiche Servizi Ambientali S.r.l. (ex Unieco Holding Ambiente S.r.l.), da informazioni fornite dalla Committente Unieco sc, l'utilizzatore dell'energia prodotta era il Conduttore Tenax International S.p.a mentre, il beneficiario dello scambio sul posto, con tariffa ventennale concessione con GSE risulta il proprietario dell'impianto;

presenza di ulteriori mappali che non corrispondono all'edificio industriale e alla sua area pertinenziale, rappresentano porzioni della proprietà che identificano, il sedime di via Matteotti, aree verdi e porzioni della pista ciclopeditone che costeggia il villaggio industriale possibili oggetto di cessione al comune di Rio Saliceto;

ANALISI

CARATTERISTICHE GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Regione

Emilia-Romagna

Provincia

Reggio nell'Emilia

Comune

Correggio

Posizione

Est del centro storico

Indirizzo

via Balduina, 3



Ubicazione

Il complesso industriale dista circa 5 chilometri da Carpi, via Balduina risulta infatti viabilità di confine tra le province di Reggio nell'Emilia e Modena e laterale della Strada Provinciale 1 Guastalla-Carpi. Nel tratto antistante lo stabilimento l'ampio sedime della viabilità presenta anche una pista ciclabile che attraverso via San Giorgio e lo collega al centro storico di Rio Saliceto. Il trasporto pubblico extraurbano si attesta a poche centinaia di metri con la fermata in località Migliarina, in territorio modenese, sulla linea Reggiolo-Carpi.

Descrizione della consistenza

Trattasi di compendio produttivo inserito in villaggio industriale ubicato ad est del centro storico di Rio Saliceto, costituito da unico corpo di fabbrica, in aderenza sul lato ovest con edificio in capo ad altra proprietà. Presenta area cortiliva quasi interamente pavimentata in asfalto, con doppio accesso carrabile il principale su via Balduina e il secondario su via Matteotti.

Subalterno	Piano	Identificazione	Stato
3	T-1	Edificio produttivo che nella distribuzione della planimetria interna presenta aree di produzione e ricezione/magazzino centrali mentre le aree, con sviluppo in parte anche su due livelli dedicate a uffici, spogliatoi, servizi e locali tecnici risultano collocati sui lati concentrate essenzialmente in due zone;	Locato

Stato Locazione

La ditta Tenax International srl risulta conduttore del compendio industriale mediante regolare contratto, rinnovato alla scadenza con raccomandata per la medesima durata:

Subalterno	Piano	Tipologia	Durata	Opzione	Decorrenza	Scadenza	Canone annuo
3	T-1	CAPANNONE INDUSTRIALE	6	6	21/01/2021	21/01/2027	€ 110.000,00

ANALISI

VERIFICA EDILIZIA

Dalle informazioni fornite dalla Committenza è emerso che il compendio oggetto della presente risulta regolamentato da una serie di provvedimenti edilizi dall'originaria edificazione del compendio alle successive varianti. Il sottoscritto riporta di seguito l'elenco cronologico dei provvedimenti forniti:

Provincia

Reggio nell'Emilia

Comune

RIO SALICETO

Protocollo Numero	Anno	Data	Descrizione Opera
154	2000	14/03/2001	Concessione edilizia

NOTE SULLA SITUAZIONE EDILIZIA

Nessuna verifica

ANALISI

VERIFICA CATASTALE

Dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale Agenzia delle Entrate - Territorio è emerso che i subalterni sopra riportati risultano originati dalle pratiche di accatastamento di seguito indicate e corrispondenti alle ultime variazioni catastali disponibili, risultando accertata la rispondenza dei dati censuari e della proprietà:

Provincia

Reggio nell'Emilia

Comune

RIO SALICETO

CATASTO DEI FABBRICATI

Protocollo	Data	Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Tipo Documento
RE0024740	11/03/2013	-	23	508	3	Variazione - ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni

ANALISI

VERIFICA CATASTALE

CATASTO DEI FABBRICATI

Protocollo	Data	Sezione	Foglio	Mappale	Tipo Documento
RE0048369	27/03/2008	-	23 836 837 838	839 840 841 845 846	Frazionamento

NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Risulta attestata la corrispondenza dei dati censuari e della proprietà.

ANALISI

VERIFICA URBANISTICA

Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e dalle risultanze delle indagini effettuate presso gli archivi del comune è emerso che le porzioni immobiliari in oggetto ricadono in due ambiti urbanistici, 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 ricordando che quest'ultimo risulta in una fase transitoria originata dal passaggio alla nuova normativa urbanistica prevista con la Legge Regionale n. 24/2017, in attesa dell'assunzione/adozione dei nuovi strumenti di governo del territorio:

Provincia

Reggio nell'Emilia

Comune

RIO SALICETO

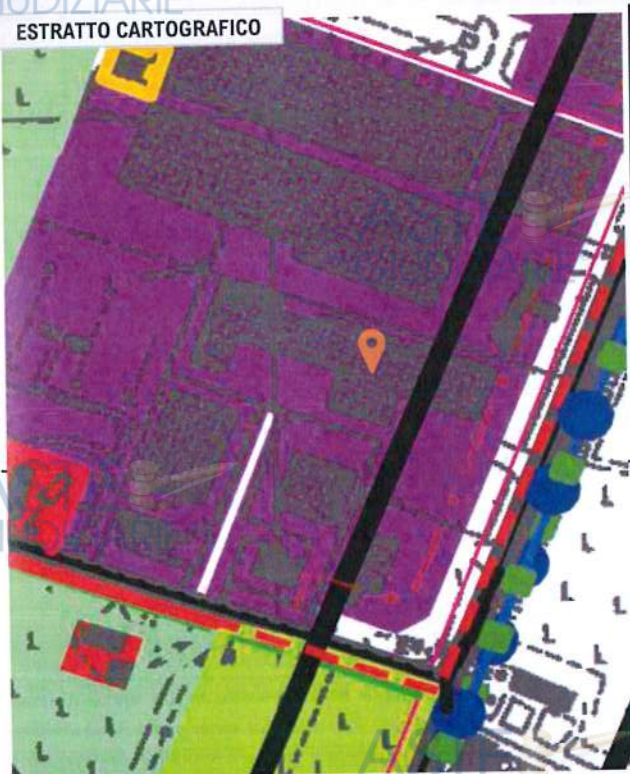
DISCIPLINA URBANISTICA GENERALE

Tipo Piano	Descrizione	Stato	Fase Piano	Numero e Data Atto	Tipo Atto
PRG	VARIANTE AL PRG	Vigente	Approvazione	59/2021 20/12/2021	Delibera Consiglio Comunale

DISCIPLINA URBANISTICA COMPENDIO

Aree ricomprese nell'ambito "D.2 e F.3"

ESTRATTO CARTOGRAFICO



ID Documento
Tav 1.2 - Sud
Oggetto
Zonizzazione del territorio comunale
Codice Riferimento
D.2
Descrizione
Tessuti prevalentemente produttivi consolidati
Riferimento normativo
Titolo II Disciplina di utilizzazione del suolo
Capo IV Zone a prevalente destinazione produttiva per attività industriali e terziarie
Articolo 64 Zone D.2
Codice Riferimento
F.3
Descrizione
Aree destinate alla viabilità ai parcheggi e ai servizi alla mobilità
Riferimento normativo
Titolo II Disciplina di utilizzazione del suolo
Capo VI Zone per attrezzature pubbliche e spazi destinati ad attività collettive
Articolo 94 Zone F.3

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

T45910

Data

23/12/2024

Elenco sintetico delle formalità

Nessuna formalità iscritta.



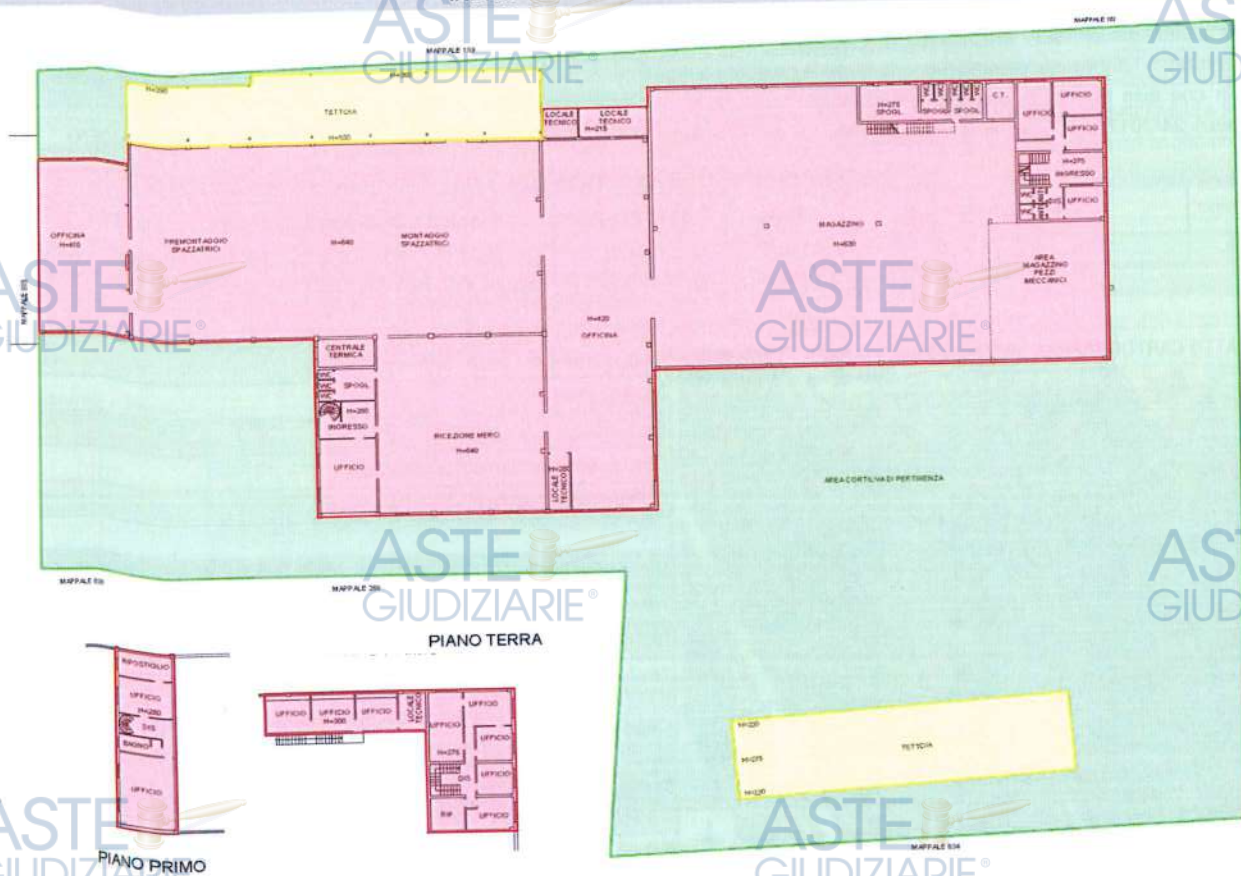
UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

CATASTO FABBRICATI

Un	Piano	Tipologia	Sez	Fg	Map	Sub	Cat	Clas	Consistenza	Superficie	Rendita
1	T-1	CAPANNONE INDUSTRIALE	-	23	508	3	D/7	-	- mq	- mq	€ 21.080,00

TITOLARITA'	CODICE FISCALE	DIRITTO	QUOTA
SOC COOP LIM UNIECO	00301010351	Proprietà	1/1
PROVENIENZA	REPERTORIO	DATA	
Compravendita rogante Zanichelli Luigi	103.475	13/03/2009	

INDIVIDUAZIONE DELLE CONSISTENZE



La stima dei ric per l'unità imm

Ai fini della pre quanto di quar

COSTRUZIONI

Canone di loc

Durata

Decorrenza p

Scadenza pr

Rivalutazion

Estensione i

Canone di lo

Canone di lo

COSTO DI R

Costo stima

Supe

mq

Al fine dell'e modello est

COSTRUZI

Property e

Tutto ciò economica

IMU

Imposta su

S Ca

3

Assicuraz

Assicuraz

Manuten

Reintegra valutata p

Imposta

Parametri

Inesigibi

Desunta

Sfitto

Desunta

Spese c

Desunt sul red

SUBALTERNO

3

Piano Terra, Piano Primo

NOTE SULLE SUPERFICI ANALIZZATE TRA OGGETTO DI VALUTAZIONE E COMPARABILI

PRI	Superficie principale: la superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m ² .
POR	Superficie portico: la superficie portico è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m ² .
AEP	Superficie area esterna pertinenziale: la superficie area esterna pertinenziale è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio, che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m ² .

Acronimo	F	M	S	Destinazione	Superficie desunta da planimetrie catastali	rM	Superficie Ragguagliata
PRI				CAPANNONE INDUSTRIALE	mq 3.287,93	100%	mq 3.287,93
POR	23	508	3	TETTOIA	mq 517,40	35%	mq 181,09
AEP				AREA PERTINENZIALE	mq 4.434,55	5%	mq 221,73
Valori complessivi compendio					mq 8.239,88		mq 3.690,75

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA SEMPLICE

La stima dei ricavi corrisponde al reddito lordo generabile dall'immobile; nel caso specifico ci si trova in presenza di un regolare contratto di locazione per l'unità immobiliare il cui canone risulta in linea con le richieste di mercato e con lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare ovvero:

Ai fini della presente valutazione, il canone bonus, previsto nell'art. 1 del contratto di locazione, non viene considerato quale ulteriore reddito lordo in quanto di quantificazione incerta e di andamento non costante.

COSTRUZIONE DEL MODELLO REDDITUALE:		STIMA DEI RICAVI
Canone di locazione annuo		€ 110.000,00
Durata		6 anni con opzione
Decorrenza prevista		21/01/2021
Scadenza prevista		21/01/2027
Rivalutazione ISTAT		50%
Estensione in metri quadrati della porzione locata		3.690,75
Canone di locazione annuo al mq		€ 29,80
Canone di locazione mensile al mq		€ 2,48

COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO

Costo stimato quale prodotto tra la superficie ragguagliata del compendio e il costo di costruzione unitario stimato in via sintetica:

Superficie Ragguagliata		Costo costruzione unitario		Costo ricostruzione a nuovo
mq	3.690,75	x	€ 550,00	= € 2.029.911,13

Al fine dell'applicazione della metodologia di stima per capitalizzazione dei redditi occorre determinarne tutte le componenti che ne costituiscono il modello estimativo ovvero:

COSTRUZIONE DEL MODELLO REDDITUALE:		STIMA DEI COSTI
Property e Facility Managemant		
Tutto ciò che concerne la gestione della porzione immobiliare come struttura fisica ed economica, stimate percentualmente sul reddito lordo;	Percentuale	Importo
	1,00%	€ 1.100,00

IMU

Imposta sulla proprietà determinata secondo l'aliquota 2024 del Comune di Rio Saliceto

S	Categoria	Rendita	Rivalutazione	Moltiplicatore	Imponibile	Aliquota	Importo
3	D/7	€ 21.080,00	5%	65	€ 1.438.710,00	0,86%	€ 12.372,91
Totale tributo IMU							€ 12.372,91

Assicurazione

	Percentuale	Importo
Assicurazione immobile valutata percentualmente sul costo di ricostruzione a nuovo.	0,30%	€ 6.089,73

Manutenzione Straordinaria previsione quota di reintegrazione

	Percentuale	Importo
Reintegrazione dell'obsolescenza del capitale, attraverso la quota di manutenzione straordinaria, valutata percentualmente sul costo di ricostruzione a nuovo.	0,50%	€ 10.149,56

Imposta di registro

	Percentuale	Importo
Parametricamente stimata a percentuale sul reddito lordo annuo;	1,00%	€ 1.100,00

Inesigibilità

	Percentuale	Importo
Desunta da indagine di mercato, parametricamente stimata a percentuale sul reddito lordo annuo;	2,00%	€ 2.200,00

Sfitto

	Percentuale	Importo
Desunta da indagine di mercato, parametricamente stimata a percentuale sul reddito lordo annuo;	3,00%	€ 3.300,00

Spese commercializzazione

	Percentuale	Importo
Desunte da indagine di mercato (spese contratto, pubblicità), parametricamente stimata a percentuale sul reddito lordo annuo;	2,00%	€ 2.200,00

SAGGI DI ATTUALIZZAZIONE

Partendo dal presupposto che sotto il profilo economico, il saggio di attualizzazione riflette il costo opportunità del capitale ovvero, in altri termini, il rendimento al quale l'investitore rinuncia impiegando il proprio capitale in investimenti di rischio analogo, il sottoscritto al fine della sua determinazione utilizza il saggio di capitalizzazione medio individuato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI per la tipologia Capannoni Tipici relativamente alla zona di appartenenza degli immobili:

Fonte	BANCA DATI OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE			
Anno	2024	Semestre	1	
Comune	Rio Saliceto	Zona OMI	D1	
Tipologia	Capannoni Tipici	Stato Conservativo	Normale	
Valori Mercato	Minimo	€ 230,00	Massimo	€ 370,00
Valori Locazione	Minimo	€ 1,20	Massimo	€ 1,80
Saggio	Minimo	6,26%	Massimo	5,84%
Saggio MEDIO				6,05%
Note	Valore di Mercato espresso in €/mq riferito alla superficie Lorda (L)			
	Valore di Locazione espresso in €/mq riferito alla superficie Lorda (L)			
	Valore di Locazione espresso in Euro/mq per mese			

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'EDIFICIO

Canone di locazione annuo	€ 110.000,00
Property e Facility Management	€ 1.100,00
IMU	€ 12.372,91
Assicurazione	€ 6.089,73
Manutenzione Straordinaria previsione quota di reintegrazione	€ 10.149,56
Imposta di registro	€ 1.100,00
Inesigibilità	€ 2.200,00
Sfitto	€ 3.300,00
Spese commercializzazione	€ 2.200,00
Canone di Locazione Netto	€ 71.487,81
Saggio di capitalizzazione	6,05%
Costo stimato per progettazione e installazione linea vita in copertura (necessaria anche ai fini delle manutenzioni dell'impianto fotovoltaico)	€ 20.000,00
VALORE STIMATO (arrotondato)	€ 1.161.000,00
Valore unitario stimato sulla scorta di	3.690,75 mq di Superficie Ragguagliata € 314,57

Un
2 C
TITOLA
BONIFI
PREME
Il titola
realizza
L'impie
access
fotovol
nell'art
20/10/
fotovo
scelti
cemer
termic
Enerco
piatta
strati.
VALU
Rimar
acqui
consi
Valor

OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

IDENTIFICAZIONE

LIARE	Un	Piano	Sez	Fg	Map	Sub	Tipologia	Realizzazione	Stato
1	2	Copertura	-	23	508	3	IMPIANTI PRODUZIONE ENERGIA RINNOVABILE	10/2010	IN ESERCIZIO
D1	TITOLARITA'						CODICE FISCALE	DIRITTO	QUOTA
formale	BONIFICHE SERVIZI AMBIENTALI SRL						01523100350	Proprietà impianto	1/1
0,00									
,80									
4%									

PREMESSA

Il titolare dell'impianto Bonifiche Servizi Ambientali S.r.l., ex Unieco Holding Ambiente ancora prima UCM S.r.l., Unieco Costruzioni Meccaniche, ha realizzato nell'anno 2010 un impianto fotovoltaico di potenza di picco pari a 50,592 kWp installato su parte della copertura dell'edificio industriale. L'impianto risulta in esercizio dal 21/10/2010 e, come da domanda di concessione al Gestore dei Servizi Energetici "GSE S.p.a." n. 176121, ha avuto accesso tramite la convenzione n. E08F15088407 al "riconoscimento delle tariffe incentivanti della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici ai sensi del decreto ministeriale del 19.2.2007 e della delibera della autorità per l'energia elettrica e il gas n. 90/07". Come indicato nell'art. 2 della succitata convenzione la decorezza della stessa è dalla data del 21/10/2010, per la durata di n. 20 anni con scadenza il 20/10/2030 e tariffa incentivante fissata a 0,4430 €/kWh. L'impianto fotovoltaico è un impianto trifase realizzato con la costituzione di due campi fotovoltaici, uno relativo alle falde disposte a Sud Ovest, l'altro relativo alle falde esposte a Nord Est e 10 inverter monofase. I pannelli fotovoltaici scelti per l'installazione sono moduli integrati nelle lamiere metalliche che costituiscono anche la nuova copertura dei due capannoni. Tra la falda in cemento ed i pannelli fotovoltaici, è stato interposto uno strato di isolante termico, spessore di 14 cm (9 cm + 5 cm), per diminuire la trasmittanza termica dell'edificio, fino a rispettare i parametri imposti dalla DAL 156/2008 Regione ER. I moduli fotovoltaici sono corrispondenti al tipo Ondulit Enercover Top, la copertura è stata realizzata con sistema Coverib, al di sopra della quale è stato disposto il sistema Enercover Top che, nella parte piatta del profilo ha integrato il modulo PVL 136Wp, o il modulo PVL 68Wp di produzione Uni-Solar Ovonic con tecnologia in silicio amorfo a tre strati. Poiché le falde hanno una lunghezza superiore ai 9 metri, ogni falda ospita un modulo da 136 Wp e uno da 68 Wp in serie.

VALUTAZIONE IMPIANTO

Rimarcando il fatto che l'impianto non è in proprietà a Unieco sc, ma che, ai fini dell'alienazione dell'edificio, occorre indicare ad un potenziale acquirente la presenza e il relativo valore dello stesso, il sottoscritto ne riporta la valutazione indicata dal titolare dello stesso al 2030, in considerazione dei futuri incentivi erogati dal GSE, degli ipotizzabili oneri manutentivi e dei relativi risparmi sulla bolletta energetica:

Valore di Mercato indicato dal titolare dell'impianto Bonifiche Servizi Ambientali S.r.l.

€ 70.000,00

0.000,00

1.000,00

€ 314,57



UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

CATASTO TERRENI

Un	Destinazione	Tipologia	Sez	F	M	S	Categoria	CL	Consistenza	Reddito D.	Reddito A.
3	CESSIONE	STANDARD URBANISTICI	-	23	836	-	Semin Arbor	1	605,0 mq	€ 5,54	€ 6,25
4	CESSIONE	STANDARD URBANISTICI	-	23	837	-	Semin Arbor	1	10,0 mq	€ 0,09	€ 0,10
5	CESSIONE	STANDARD URBANISTICI	-	23	838	-	Semin Arbor	1	355,0 mq	€ 3,25	€ 3,67
6	CESSIONE	STANDARD URBANISTICI	-	23	839	-	Semin Arbor	1	10,0 mq	€ 0,09	€ 0,10
7	CESSIONE	STANDARD URBANISTICI	-	23	840	-	Semin Arbor	1	274,0 mq	€ 2,51	€ 2,83
8	CESSIONE	STANDARD URBANISTICI	-	23	841	-	Semin Arbor	1	91,0 mq	€ 0,83	€ 0,94
9	CESSIONE	STANDARD URBANISTICI	-	23	845	-	Semin Arbor	1	345,0 mq	€ 3,16	€ 3,56
10	CESSIONE	STANDARD URBANISTICI	-	23	846	-	Semin Arbor	1	308,0 mq	€ 2,82	€ 3,18
Totali									1.998,0 mq	€ 18,29	€ 20,63

TITOLARITA'

CODICE FISCALE

DIRITTO

QUOTA

SOC COOP LIM UNIECO

00301010351

Proprieta'

1/1

PROVENIENZA

REPERTORIO

DATA

Compravendita rogante Zanichelli Luigi

103.475

13/03/2009

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.

Il sottoscritto stima gli eventuali oneri derivanti dalla formalizzazione della cessione delle proprietà in:

-€ 10.000,00

Idito A.

€ 6,25

€ 0,10

€ 3,67

€ 0,10

€ 2,83

€ 0,94

€ 3,56

€ 3,18

€ 20,63

DTA

Repertorio n.

17.481

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 adempiuto 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).






misura:

30