



■ Data della valutazione

mercoledì 30/10/2019

■ Data del rapporto

mercoledì 30/10/2019

Perizia di stima

PATRIMONIO IMMOBILIARE SISTEMA SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE

■ Numero della pratica

2019-17/LOTTO N.11

■ Richiedente valutazione

Spett.le Dott.ssa Carra Patrizia Commissario liquidatore di "SISTEMA - SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE" con sede in Via MENOTTI CIRO, 3 - 43100 PARMA - PR

■ Valutatore

Geom. Alessandro Rizzi
Via CIRILLO MANICARDI, 10 - 42124 REGGIO NELL'EMILIA - RE
Tel. 0522506212



■ Tipo di Valutazione

Liquidazione coatta amministrativa

■ Stato della pratica

Terminata

■ Oggetto

Perizia di stima degli immobili in proprietà alla società in liquidazione coatta amministrativa SISTEMA - SOCIETA' COOPERATIVA.

LOTTO N. 11 - ACQUANEGRA CREMONESE - LOTTI TERRENO EDIFICABILE

IDENTIFICATIVI CATASTALI: FOGLIO 9 PARTICELLE 403 E 395

■ Valore

300.000,00 € Diconsi Euro trecentomila



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 11 - ACQUANEGRA CREMONESE - LOTTI TERRENO EDIFICABILE

1	Terreno edificabile Via GIORGIO AMBROSOLI, SNC - 26020 - ACQUANEGRA	
Classificazione	Terreno edificabile	
Comune	ACQUANEGRA CREMONESE	
Indirizzo	Via Giorgio ambrosoli, SNC	
Proprietà	Piena proprietà	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 9 Part. 403 Fg. 9 Part. 395	
Superficie (m²)	3.389,00	
Valore unitario (€/m²)	88,52	
Valore di mercato (€)	300.000,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Terreno edificabile, sito in Via GIORGIO AMBROSOLI, SNC - ACQUANEGRA CREMONESE (CR), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Terreno edificabile Via GIORGIO AMBROSOLI, SNC - 26020 - ACQUANEGRA CREMONESE (CR)" è determinato il 30 - Lotto edificabile mappali 395 e 403 in Acquanegra Cremonese alla data di stima del 30/10/2019.

Riferimenti catastali - Bene principale

Catasto Terreni

Fg. 9 Part. 395 Qualità: Seminativo irriguo, Classe 2, 0 ha 25 a 86 ca, RD 19,37 €, RA 24,04 €

Fg. 9 Part. 403 Qualità: Seminativo irriguo, Classe 2, 0 ha 08 a 03 ca, RD 6,01 €, RA 7,46 €

PREMESSA

La presente valutazione è stata redatta dal 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 - Studio Geometri Topografi di Piccinini, Gianferrari e Rizzi Associati" 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, su formale incarico ricevuto dalla Dott.ssa Carra Patrizia nata a Parma in data 29.11.1973, C.F. CRR PRZ 73S69 G3370, in qualità di Commissario liquidatore, nonché Rappresentante dell'impresa SISTEMA - SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE, con sede a Parma in Via Ciro Menotti n. 3, C.F. e P.IVA 01791050345, proprietaria dei beni immobili ubicati

in provincia di Parma nei comuni di:

- Fidenza;
- Montechiarugolo;

in provincia di Cremona nei comuni di:

- Acquanegra Cremonese;

allo scopo della determinazione del più probabile Valore di Mercato, il tutto ai fini della procedura di liquidazione della
Reggio Emilia, data rapporto mercoledì 30/10/2019

Pagina 2 di 27



società cooperativa sopra richiamata.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Assunto:

- che a seguito dei sopralluoghi effettuati, ha potuto verificare il contesto, lo stato dei luoghi e le tipologie edilizie prevalenti delle zone nelle quali risultano inserite le unità immobiliari e le aree in perizia;
- 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 delle zone interessate;
- che sono stati verificati i valori assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi ad immobili nella medesima microzona affini a quelli oggetto di stima;
- di compravendita relativi a beni immobili assimilabili a quelli in valutazione;
- che sono stati verificati i valori attribuiti dai Comuni ai fini IMU relativamente ai terreni edificabili;
- che sono stati reperiti i necessari documenti catastali dagli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio;
- che sono stati verificati graficamente i dati progettuali forniti dalla Committenza relativi ai compendi in oggetto;
- che sono state eseguite le operazioni di estimo ritenute più opportune ed utili, (MCA Market Comparison Approach, valore di trasformazione, capitalizzazione dei redditi) ai fini delle valutazioni richieste;

Le prestazioni professionali conferite hanno portato alla stesura della presente relazione contenente più probabile valore di mercato degli immobili in proprietà alla società in liquidazione coatta amministrativa SISTEMA S.C..

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Spett.le Dott.ssa Carra Patrizia Commissario liquidatore di "SISTEMA - SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE" con sede in Via MENOTTI CIRO, 3 - 43100 PARMA - PR CF: 017991050345 - PIVA: 01799105034
Valutatore	Geom. Alessandro Rizzi Via CIRILLO MANICARDI, 10 - 42124 REGGIO NELL'EMILIA - RE Tel. 0522506212 Nato il 18/04/1967 a VIADANA CF: RZZLSN67D18L826G

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ 30 - Lotto edificabile mappali 395 e 403 in Acquanegra Cremonese

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.

30 - Lotto edificabile mappali 395 e 403 in Acquanegra Cremonese	[Stima per Punti di merito]
Procedimento	Descrizione
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima del valore determinato mediante l'applicazione di coefficienti di apprezzamento/deprezzamento applicati alle quotazioni desunte da Banche Dati quali Omi, Borsino Immobiliare e altre.



LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
11	ACQUANEGRA CREMONESE - LOTTI TERRENO EDIFICABILE
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Terreno edificabile Via GIORGIO AMBROSOLI, SNC - 26020 - ACQUANEGRA CREMONESE (CR)



SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 11-Terreno edificabile Via GIORGIO AMBROSOLI, SNC - 26020 - ACQUANEGRA CREMONESE (CR)

Denominazione

Data inserimento	30/09/2019	Data ultima modifica	18/11/2019
Codice	30 SISTEMA M359-403		
Classificazione	Terreno edificabile		
Denominazione	Lotto edificabile residenziale in Acq...		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	Piena proprietà		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Libero		
Superficie	3.389,00 m ² Superficie Lotto		



Ubicazione

Via GIORGIO AMBROSOLI, SNC -
26020 ACQUANEGRA CREMONESE - (CR)
Zona OMI: B1/Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Descrizione principale

Trattasi di un lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale da urbanizzare posto in via Ambrosoli in comune di Acquanegra Cremonese.

Il lotto esteso, come da cartografie catastali recuperate, per circa 3.389 mq, sviluppa complessivamente una superficie lorda residenziale edificabile pari a 1.694,50 mq, insediabile secondo l'eventuale progetto edificatorio attraverso la costruzione di edifici plurifamiliari con altezze massime di 11,00 mt fuori terra.

Allo stato attuale il compendio si presenta incolto, scoperto e privo di definizioni e delimitazioni del perimetro con la sola esclusione della presenza di muretti con sovrastanti recinzioni metalliche lungo parte del lato nord del compendio in corrispondenza a lotti recentemente edificati.

Provenienza e titolarità

Il bene immobile in perizia risulta pervenuto alla ditta intestata a seguito di:

a) Trasformazione di società con atto a ministero Dr. Cantarelli Massimiliano del 25.05.2012 Rep: 19.098, registrato a Parma il 25.06.2012 al n° 9.158.

Urbanistica e vincoli

Il compendio oggetto della presente, risulta ricadere secondo i vigenti strumenti urbanistici, all'interno degli "Ambiti Residenziali Intensivi" disciplinati dall'Art. n. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio del comune di Acquanegra Cremonese.

Si riportano a seguire in maniera sintetica i principali indici urbanistici riconducibili al lotto oggetto della presente, recuperati dalle previsioni del Piano delle Regole relativamente a lotti ineditati, attuabili mediante interventi diretti:

IF minore o uguale a 1,50 mc/mq
RC minore o uguale al 40%
H minore o uguale a 11,00 mt

GEOGRAFIA

Reggio Emilia, data rapporto mercoledì 30/10/2019

Pagina 6 di 27



LOTTO 11-Terreno edificabile Via GIORGIO AMBROSOLI, SNC - 26020 - ACQUANEGRA CREMONESE (CR)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	CR
Comune	ACQUANEGRA CREMONESE		
Zona			
Indirizzo	Via GIORGIO AMBROSOLI		
Civico	SNC	Cap	26020
Latitudine	45° 9' 54,2124"	Longitudine	9° 53' 25,7640"

Mappa



Confini

CONFINI

a nord mappali 425, 426 e 427 lotti edificati;
 a est pubblica viabilità;
 a sud mappale 412 ambito agricolo;
 a ovest mappale 41 ambito agricolo.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede al lotto edificabile dalla pubblica viabilità via Ambrosoli.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 11-Terreno edificabile Via GIORGIO AMBROSOLI, SNC - 26020 - ACQUANEGRA CREMONESE (CR)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Lotto Per superficie del lotto si intende la superficie misurata in piano del lotto di terra oggetto di valutazione ovvero su cui insiste l'immobile costruito.
----------------------------	---



■ Riassunto consistenza

Metodo di misura	Documentazione urbanistica			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie territoriale	St	3.389,00	1,00	3.389,00
Totale Superficie (m²)		3.389,00		3.389,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Terra

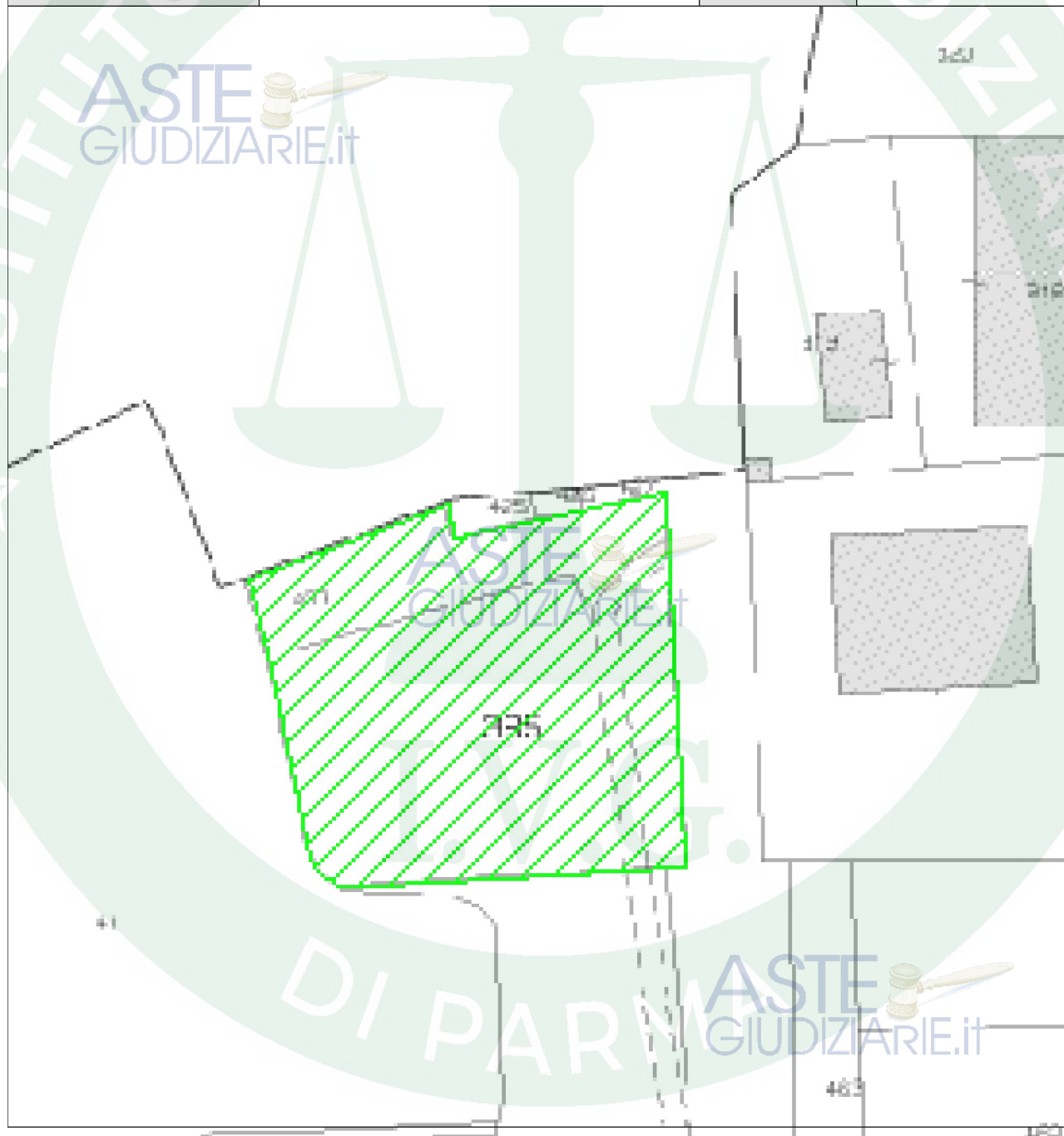
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	3.389,00	St	1,00	3.389,00
Totale per piano	3.389,00			3.389,00



■ **Planimetria**

30 SISTEMA M359-403-Terreno edificabile Via GIORGIO AMBROSOLI, SNC ACQUANEGRA CREMONESE-CR

Tipo di consistenza	Superficie Lotto		
Metodo di misura	Documentazione urbanistica		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 1000
Provenienza planimetria		N° Documento	8





CARATTERISTICHE
LOTTO 11-Terreno edificabile Via GIORGIO AMBROSOLI, SNC - 26020 - ACQUANEGRA CREMONESE (CR)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie territoriale	St	3.389,0	m²	-
Superficie commerciale	SUP	3.389,0	m²	1,00

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	30/10/2019	giorno/mese/anno	-0,014