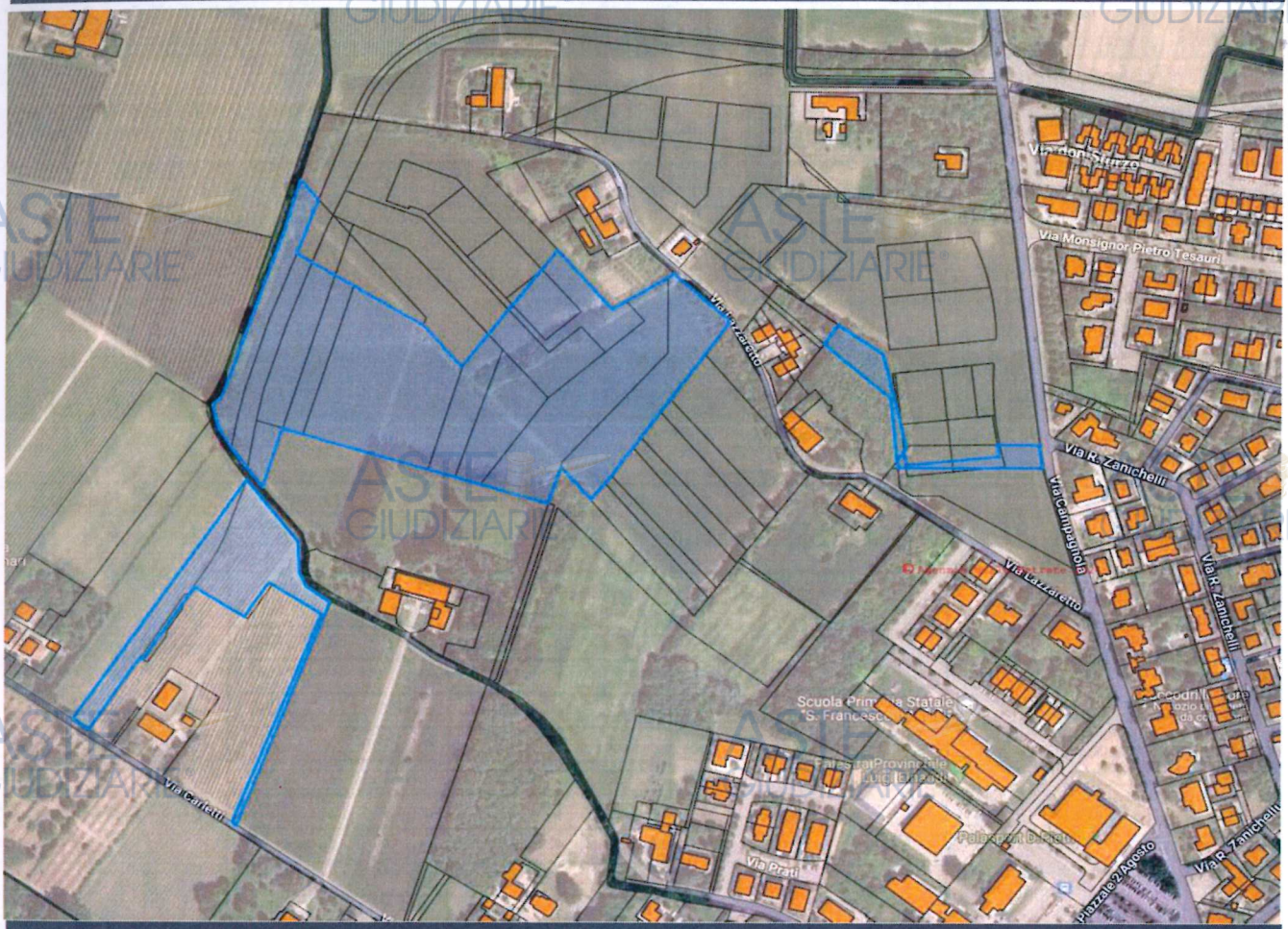
SGT ASSOCIATI
Piccinini Silvia
Gianferrari Giampiero
Rizzi Alessandro

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



CORREGGIO (RE) - APPEZZAMENTI DI TERRENO PIANO URBANISTICO DECADUTO "PP9"

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDIC1/00
Agenzia Entrate
0,124 051992 780 4

Determinazione del più probabile valore di mercato delle proprietà

LUGLIO 2024

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

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

Scopo della valutazione	**Determinazione del valore di mercato delle proprietà**
Epoca di riferimento valutazione	Luglio 2024
Data ultimazione valutazione	Luglio 2024
Indirizzo	42015 Correggio (RE) - Via Campagnola, via Lazzaretto, via Carletti
Descrizione	Appezzamenti di terreni ricompresi nel decaduto piano urbanistico "PP9"
Consistenza della proprietà	**Appezzamenti "EX PP9"** 66.011,00 mq di Superficie Territoriale

VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' AL 24/07/2024 € 350.720,00

VALORE DI PRONTO REALIZZO COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' AL 24/07/2024 € 263.040,00

Note: nelle consistenze, numero e condizioni alla data indicata

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

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

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELLA PIENA PROPRIETA' AL 24/07/2024 € 301.200,00

Note: nelle consistenze, numero e condizioni alla data indicata

PIENA PROPRIETA'

Titolarità	Codice fiscale	Titolarità	Quota di Possesso
SOC COOP LIM UNIECO sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)	00301010351	Proprieta'	1/1

DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	F	M	SUPERFICIE		VALUTAZIONE
TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	372	mq	893,0	€ 294.400,00
		23	374	mq	3.508,0	
		23	606	mq	2.641,0	
		23	607	mq	3.290,0	
		23	608	mq	2.289,0	
		23	609	mq	12.288,0	
		23	610	mq	2.504,0	
		23	611	mq	3.664,0	
		23	612	mq	2.857,0	
		23	613	mq	2.928,0	
		23	614	mq	1.567,0	
		23	615	mq	8.521,0	
		23	616	mq	6.556,0	

Titolarità	Codice fiscale	Titolarità	Quota di Possesso
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)	00301010351	Proprieta'	1/1

DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	F	M	SUPERFICIE		VALUTAZIONE
TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	523	mq	41,0	€ 6.800,00
		23	524	mq	203,0	
		23	525	mq	370,0	
		23	526	mq	632,0	
	Superficie Territoriale Complessiva			mq	54.752,0	

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

VALORE DI MERCATO QUOTA UNIECO SC DELLA COMPROPRIETA' AL	24/07/2024	€ 49.520,00

Note: nelle consistenze, numero e condizioni alla data indicata

COMPROPRIETA'

Titolarità	Codice fiscale	Titolarità	Quota di Possesso
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)	00301010351	Proprieta'	4/5
GEO IMMOBILIARE S.R.L. sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)	01861270351	Proprieta'	1/5

DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	F	M	SUPERFICIE		VALUTAZIONE
TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	518	mq	1.493,0	€ 61.900,00
		23	519	mq	13,0	
		23	617	mq	3.457,0	
		23	618	mq	6.128,0	
		23	619	mq	168,0	
	Superficie Territoriale Complessiva			mq	11.259,0	

Valutatore	**RIZZI Geom. ALESSANDRO**
Indirizzo	42124 Reggio nell'Emilia (RE) - Via Meuccio Ruini n.10
C.F.	RZZLSN67D18L826G
Albo Geometri	Reggio nell'Emilia
Numero Iscrizione	1668
Posta Elettronica	alessandro@essegiti.com
Posta Elettronica Certificata	alessandro.rizzi@geopec.it

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia
Iscrizione Albo N. 1668
Geometra Rizzi Alessandro
C.F. RZZ LSN 67D18 L826G

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

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:

CORREGGIO (RE) - APPEZZAMENTI DI TERRENO PIANO URBANISTICO DECADUTO "PP9"

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:

CORREGGIO (RE) - APPEZZAMENTI DI TERRENO PIANO URBANISTICO DECADUTO "PP9"

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

PRECISAZIONI DOCUMENTALI

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

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

ASSUNZIONI

- che a seguito del sopralluogo effettuato, ha potuto verificare il contesto, lo stato dei luoghi nel quale risulta inserito il compendio oggetto della presente e le tipologie edilizie prevalenti in zona;
- che al fine di valutare le attuali richieste del mercato locale, per immobili comparabili a quelli in oggetto, ha conferito con operatori specializzati del settore immobiliare e della zona interessata;
- che sono stati ricercati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio atti di compravendita relativi a beni immobili assimilabili a quelli in valutazione;
- che sono stati verificati i valori agricoli medi VAM assunti dalla Commissione Provinciale relativamente alla regione agraria su cui insistono i terreni in perizia;
- che sono stati reperiti i necessari documenti catastali dagli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio relativi al compendio in oggetto;
- che sono stati reperiti i necessari documenti urbanistici dai preposti Uffici Comunali relativi al compendio in oggetto;
- che sono stati verificati graficamente i dati progettuali forniti dalla Committenza relativi al compendio in oggetto;
- che il sottoscritto è stato formalmente esonerato dal porre in essere le verifiche relative alla conformità delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione estimativa;
- che sono state eseguite le operazioni di estimo ritenute più opportune ed utili, (MCA Market Comparison Approch, 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 alla data odierna attribuibile alle porzioni immobiliari nello stato di fatto e di diritto riscontrato alla data del sopralluogo e alla data della presente.

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 loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

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

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

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

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

PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: STIMA A PUNTI DI MERITO

Il sottoscritto, ha optato per l'utilizzo del criterio di valutazione definito a Punti di Merito, ovvero l'applicazione di un metodo di stima per comparazione multi-parametrica del prezzo di immobili di riferimento corretto con dei coefficienti (punti di merito) relativi ad ogni parametro. La formalizzazione più conosciuta ed applicata nella pratica professionale è quella secondo il "metodo moltiplicativo" con:

$$V = P \cdot Ki \cdot S$$

Dove:

V = valore dell'immobile da stimare (€)

P = prezzo massimo o medio unitario individuato nel mercato di riferimento €/mq di superficie commerciale;

Ki = coefficiente numerico determinato per ogni parametro di stima dato dal rapporto tra il punteggio assegnato all'immobile da valutare e il punteggio base 100 assegnato al prezzo unitario (K1 · K2 · K3 · … · Kn);

S = superficie dell'immobile oggetto di stima in mq.

In altri termini il valore di mercato è pari al prodotto tra il prezzo unitario corretto con un punteggio e la consistenza dell'immobile da stimare. I prezzi presi a riferimento derivano da fonti indirette ufficiali ovvero la pubblicazione dei Valori Agricoli Medi determinati dalla Commissione provinciale di Reggio nell'Emilia per l'anno 2024, in attuazione dell'art. 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37.

PRECISAZIONI ALLA PERIZIA

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

FRAZIONABILITA'

La conformazione planimetrica del compendio nonché la presenza di porzioni della stessa in comproprietà non rendono, ai fini dell'apprezzamento complessivo del valore della proprietà, percorribile l'ipotesi di frazionamento della stessa.

CRITICITA' RISCONTRABILI

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

- presenza di porzioni in comproprietà con altro soggetto;
- presenza di porzioni in comodato agrario (mappali 617, 618 e 619) con sovrastante qualità colturale a vigneto;

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
01000331 00005831 W014G001
00265446 04/02/2025 12:15:01
4578-00088 798A3F78C989A4B1
IDENTIFICATIVO : 01240519927792

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

LOCALIZZAZIONE

Caratteristiche

Regione	Indirizzo	Stato manutentivo
Emilia-Romagna	Via Campagnola, via Lazzaretto, via Carletti	Conduzione agricola

Provincia	Tipologia	Prospicenza
Reggio nell'Emilia	LOTTO AGRICOLO	Viabilità ordinaria

Comune	Uso	Accessibilità
Correggio	VERDE PUBBLICO	Normale

DESCRIZIONE DELLE CONSISTENZE

UNIECO sc: APPEZZAMENTI DI TERRENO IN PIENA PROPRIETA'

L'area in oggetto risulta ubicata nel quadrante nord/ovest del tessuto edificato del comune di Correggio e risultava essere, nelle previsioni urbanistiche, espansione dello stesso, ricadendo all'interno di un più ampio piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "PP9".

Distinta in due corpi fondiari distanti tra loro con giacitura pianeggiante e configurazione planimetrica irregolare, risultato delle operazioni di frazionamento e conferimento tra i soggetti attuatori dei lotti originati dal progetto di espansione residenziale il cui iter urbanistico non risulta ultimato e decaduto nel 2012.

La superficie in valutazione ammonta a circa 5,5 ettari (54.752 mq) e risulta essere condotta in entrambi i corpi fondiari a colture erbacee.

L'area, da informazioni fornite dalla Committenza, allo stato attuale risulta condotta da diversi soggetti in forza di regolari contratti di comodato d'uso agricolo.

UNIECO sc: APPEZZAMENTI DI TERRENO IN QUOTA DI COMPROPRIETA'

Appezzamenti di terreno in proprietà di Unieco s.c. in L.c.a. per 4/5 e di Geo Immobiliare S.r.l. per 1/5.

L'area in oggetto risulta ubicata nel quadrante nord/ovest del tessuto edificato del comune di Correggio e risultava essere, nelle previsioni urbanistiche, espansione dello stesso, ricadendo all'interno di un più ampio piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "PP9".

Distinta in due corpi fondiari distanti tra loro con giacitura pianeggiante e configurazione planimetrica irregolare, risultato delle operazioni di frazionamento e conferimento tra i soggetti attuatori dei lotti originati dal progetto di espansione residenziale il cui iter urbanistico non risulta ultimato e decaduto nel 2012.

La superficie in valutazione ammonta a circa 1 ettaro (11.259 mq) e risulta essere condotta:

- nel corpo fondiario ad est a colture erbacee;
- nel corpo fondiario ad ovest a vigneto;

Si rende necessaria precisazione relativamente alla presenza di vigneti sul maggior corpo dei terreni in valutazione, risulta infatti che l'impianto degli stessi non sia riconducibile alla Committente Unieco così come il possesso delle relative quote risultando invece in capo ai conduttori degli stessi; pertanto, la successiva valutazione di seguito riportata, considererà pertanto tali porzioni come condotte a coltura erbacea evitando così la determinazione degli oneri relativi alle sostenute sistemazioni idraulico-agrarie, agli oneri relativi alla preparazione dei terreni all'impianto e all'attuale valore del soprasuolo.

L'area, da informazioni fornite dalla Committenza, allo stato attuale risulta condotta da diversi soggetti in forza di regolari contratti di comodato d'uso agricolo.

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

ANALISI — VERIFICA URBANISTICA

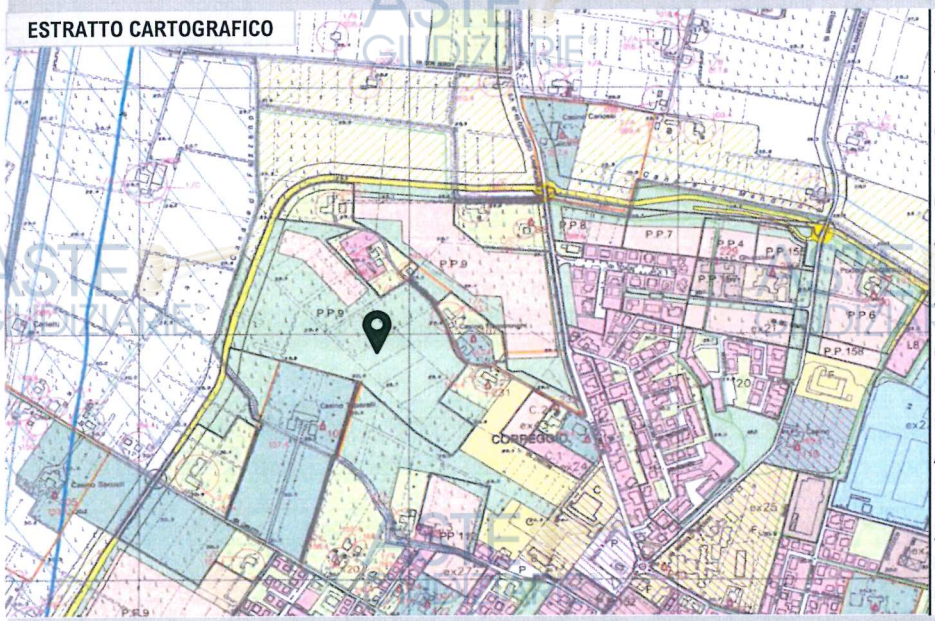
Sulla base delle informazioni fornite dalla Committenza e dalle risultanze delle indagini effettuate presso gli archivi del comune di Correggio è emerso che le porzioni immobiliari in oggetto ricadono in unico ambito urbanistico, si riporta pertanto a seguire quanto riscontrato, rimandando per quanto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

DISCIPLINA URBANISTICA GENERALE

Tipo Piano	Descrizione	Stato	Fase Piano	Numero e Data Atto		Tipo Atto
PRG	PIANO REGOLATORE GENERALE	Vigente	Approvazione	60/2021	28/05/2021	Delibera Consiglio Comunale

DISCIPLINA URBANISTICA

ESTRATTO CARTOGRAFICO



ID Documento

Tav 2.4 - Zona Centro Urbano

Oggetto

Destinazioni di zona

Codice Riferimento

Zone "C"

Riferimento normativo

Titolo III - Disciplina di utilizzazione del suolo

Capo IV - Zone a prevalente destinazione residenziale

Residenziali di Espansione

Articolo 65 - 66

Descrizione

Zone territoriali omogenee destinate alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali previsti dal PRG

ESTRATTO DELLE PRESCRIZIONI

Dall'estratto delle prescrizioni risulterebbero i parametri urbanistici generali del comparto edificatorio "PP9"; stante però, l'approvazione della nuova normativa urbanistica prevista con la Legge Regionale n. 24/2017 relativa alla "Disciplina Regionale sulla Tutela e Uso del Territorio" entrata in vigore in data 01/01/2018 che, nell'abrogare la L.R. n.20/2000, ha previsto l'obbligo per i comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, la Committenza, in forza delle disposizioni in essa contente, ha richiesto formali alla pubblica amministrazione relativamente al comparto in oggetto; il comune di Correggio nella persona dell'Ing. Fausto Armani, preposto dirigente dell'Area Tecnica rispondendo nel merito, ha chiarito, mediante formale comunicazione con protocollo comunale n. 0006126/2022 datata 07/03/2022 e che si allega alla presente, la decadenza delle previsioni edificatorie previste per il comparto "PP9", la conseguente retrocessione dei terreni ricompresi all'interno del perimetro di piano a terreni agricoli e la prossima attribuzione a destinazione di parte di questi a parco pubblico.

La valutazione pertanto considera il valore dei terreni non più come potenzialmente atti all'edificazione, ma secondo l'attuale destinazione agricola e la futura destinazione a parco pubblico.

ANALISI — VERIFICA CATASTALE

Dall'accesso agli atti condotto presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale Agenzia delle Entrate – Territorio è emerso che le porzioni immobiliari oggetto della presente risultano originate dalle pratiche di accatastamento di seguito indicate e corrispondenti alle ultime variazioni catastali disponibili:

Provincia
REGGIO NELL'EMILIA
Comune
CORREGGIO

CATASTO DEI FABBRICATI

Protocollo	Data	Foglio	Mappale	Tipo Documento
RE0071078	09/06/2006	23	372-374	Frazionamento
RE0028843	25/02/2010	23	518-519-523-524-525-526	Frazionamento
RE0033316	04/03/2010	23	606-607-608-609-610-611-612-613-614-616-617-618-619	Frazionamento

NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

Nessuna segnalazione.

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

VALUTAZIONE ESTIMATIVA — VALORE DI MERCATO TERRENI IN PIENA PROPRIETA'

TITOLARITA'	Codice fiscale
SOC COOP LIM UNIECO sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)	00301010351

CATASTO TERRENI

Un	Destinazione	Tipologia	F	M	S	Categoria	Cl.	Consistenza		Reddito D.	Reddito A.
1	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	372	-	Seminativo	1	893,0	m²	€ 7,26	€ 8,76
2	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	374	-	Seminativo	1	3.508,0	m²	€ 28,52	€ 34,42
3	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	606	-	Seminativo	1	2.641,0	m²	€ 21,47	€ 25,92
4	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	607	-	Seminativo	1	3.290,0	m²	€ 26,75	€ 32,28
5	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	608	-	Seminativo	1	2.289,0	m²	€ 18,61	€ 22,46
6	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	609	-	Seminativo	1	12.288,0	m²	€ 99,91	€ 120,58
7	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	610	-	Seminativo	1	2.504,0	m²	€ 20,36	€ 24,57
8	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	611	-	Seminativo	1	3.664,0	m²	€ 29,79	€ 35,95
9	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	612	-	Seminativo	1	2.857,0	m²	€ 23,23	€ 28,03
10	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	613	-	Seminativo	1	2.928,0	m²	€ 23,81	€ 28,73
11	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	614	-	Seminativo	1	1.567,0	m²	€ 12,74	€ 15,38
12	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	615	-	Seminativo	1	8.521,0	m²	€ 69,28	€ 83,61
13	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	616	-	Seminativo	1	6.556,0	m²	€ 53,30	€ 64,33
							Totali	53.506,0	m²	€ 435,03	€ 525,02

TITOLARITA'	Codice fiscale
UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)	00301010351

Un	Destinazione	Tipologia	F	M	S	Categoria	Cl.	Consistenza		Reddito D.	Reddito A.
14	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	523	-	Semin Arbor	1	41,0	m²	€ 0,38	€ 0,42
15	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	524	-	Semin Arbor	1	203,0	m²	€ 1,86	€ 2,10
16	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	525	-	Semin Arbor	1	370,0	m²	€ 3,39	€ 3,82
17	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	526	-	Semin Arbor	1	632,0	m²	€ 5,79	€ 6,53
							Totali	1.246,0	m²	€ 11,42	€ 12,87

PROVENIENZA

Diritto	Quota	Tipo atto	Notaio	Repertorio	Data
Proprietà	1/1	Compravendita	GOVONI LUIGI	144.418	07/04/2000
Proprietà	1/1	Compravendita	ZANICHELLI LUIGI	88.944	28/05/2004
Proprietà	1/1	Compravendita	VARCHETTA GIOVANNI	82.856	16/01/2004
Proprietà	1/1	Compravendita	ZANICHELLI LUIGI	98.362	23/06/2006
Proprietà	1/1	Compravendita	STAGNOTTO ELISA	2.472	15/12/2006
Proprietà	1/1	Compravendita	VARCHETTA GIOVANNI	95.464	29/06/2009

Note sulle superfici utilizzate

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

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

QUOTAZIONE DA BANCHE DATI

Valori Agricoli Medi (VAM) delle regioni agrarie dell'Emilia-Romagna determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR). Si riportano a seguire le qualità colturali catastalmente attribuite ai terreni in oggetto:

Fonte	COMMISSIONE PROVINCIALE DI REGGIO NELL'EMILIA		
Bollettino	47/2024	**Data**	15/02/2024
Comune	CORREGGIO	**Regione agraria**	5

Coltura	Valore medio a Ha	Valore medio a m^2
Seminativo	€ 36.100,00	€ 3,61
Semin Arbor	€ 36.100,00	€ 3,61

PARAMETRI CORRETTIVI AL PREZZO UNITARIO

CARATTERISTICHE CONSIDERATE	VARIAZIONE	AGGIUSTAMENTO
VALORE MEDIO DA QUOTAZIONE VAM	**Seminativo**	**€ 3,61**
Estensione: coefficiente in apprezzamento in considerazione dell'estensione della proprietà superiore ai 5,0 ettari.	5%	€ 0,18
Ubicazione: coefficiente in apprezzamento in considerazione della collocazione della proprietà all'interno del territorio urbanistico di Correggio.	15%	€ 0,57
Futura Destinazione Urbanistica: coefficiente in apprezzamento in considerazione del futuro utilizzo urbanistico a parco pubblico.	25%	€ 1,09
PREZZO DA QUOTAZIONE VAM RIDETERMINATO (arrotondato)		**€ 5,50**

SINTESI DI STIMA

In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato, delle peculiarità del cespite, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, della destinaziona urbanistica, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto indica il più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto alla data odierna secondo il procedimento in cui il valore del Subject è rappresentato dal prodotto del prezzo unitario corretto e la superficie considerata:

Un	Destinazione	Tipologia	F	M	S	Categoria	Cl.	Consistenza		Prezzo Unitario	Valutazione (arrotondato)
1	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	372	-	Seminativo	1	893,0	m^2		€ 4.900,00
2	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	374	-	Seminativo	1	3.508,0	m^2		€ 19.300,00
3	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	606	-	Seminativo	1	2.641,0	m^2		€ 14.500,00
4	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	607	-	Seminativo	1	3.290,0	m^2		€ 18.100,00
5	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	608	-	Seminativo	1	2.289,0	m^2		€ 12.600,00
6	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	609	-	Seminativo	1	12.288,0	m^2		€ 67.600,00
7	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	610	-	Seminativo	1	2.504,0	m^2	€ 5,50	€ 13.800,00
8	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	611	-	Seminativo	1	3.664,0	m^2		€ 20.200,00
9	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	612	-	Seminativo	1	2.857,0	m^2		€ 15.700,00
10	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	613	-	Seminativo	1	2.928,0	m^2		€ 16.100,00
11	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	614	-	Seminativo	1	1.567,0	m^2		€ 8.600,00
12	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	615	-	Seminativo	1	8.521,0	m^2		€ 46.900,00
13	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	616	-	Seminativo	1	6.556,0	m^2		€ 36.100,00
							Totali	53.506,0	m^2		€ 294.400,00

Un	Destinazione	Tipologia	F	M	S	Categoria	Cl.	Consistenza		Prezzo Unitario	Valutazione (arrotondato)
14	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	523	-	Semin Arbor	1	41,0	m^2		€ 200,00
15	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	524	-	Semin Arbor	1	203,0	m^2		€ 1.100,00
16	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	525	-	Semin Arbor	1	370,0	m^2	€ 5,50	€ 2.000,00
17	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	526	-	Semin Arbor	1	632,0	m^2		€ 3.500,00
							Totali	1.246,0	m^2		€ 6.800,00
						VALORE DI MERCATO TERRENI IN PIENA PROPRIETA'		**54.752,0**	**m^2**		**€ 301.200,00**

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

VALUTAZIONE ESTIMATIVA — VALORE DI MERCATO TERRENI IN COMPROPRIETA'

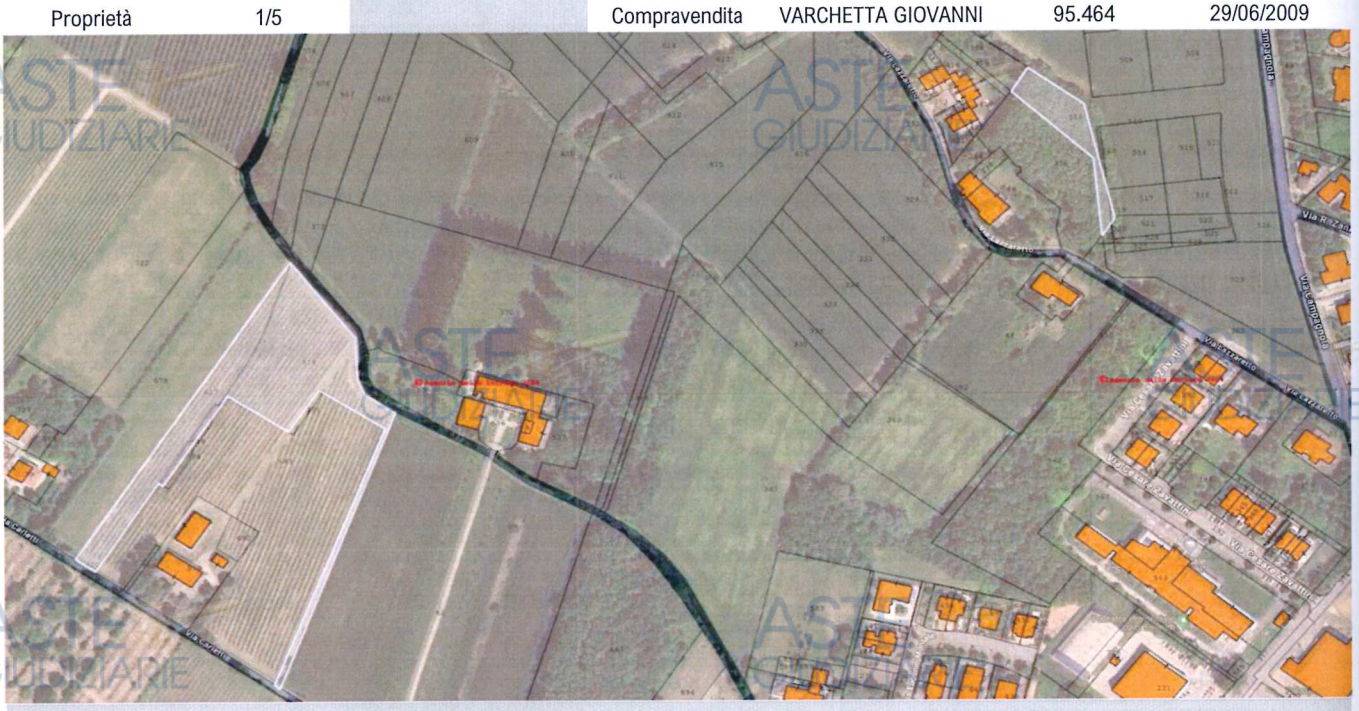
TITOLARITA'	Codice fiscale
SOC COOP LIM UNIECO sede REGGIO NELL'EMILIA (RE)	00301010351
GEO IMMOBILIARE S.R.L. sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)	01861270351

CATASTO TERRENI

Un	Destinazione	Tipologia	F	M	S	Categoria	Cl.	Consistenza	Reddito D.	Reddito A.
1	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	518	-	Semin Arbor	1	1.493,0 m²	€ 13,67	€ 15,42
2	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	519	-	Semin Arbor	1	13,0 m²	€ 0,12	€ 0,13
3	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	617	-	Vigneto	U	3.457,0 m²	€ 53,56	€ 32,14
4	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	618	-	Vigneto	U	6.128,0 m²	€ 94,95	€ 56,97
5	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	619	-	Vigneto	U	168,0 m²	€ 2,60	€ 1,56
							Totali	11.259,0 m²	€ 164,90	€ 106,22

PROVENIENZA

Diritto	Quota	Tipo atto	Notaio	Repertorio	Data
Proprietà	4/5	Compravendita	STAGNOTTO ELISA	2.472	15/12/2006
Proprietà	1/5	Compravendita	VARCHETTA GIOVANNI	95.464	29/06/2009



QUOTAZIONE DA BANCHE DATI

Valori Agricoli Medi (VAM) delle regioni agrarie dell'Emilia-Romagna determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR). Si riportano a seguire le qualità colturali catastalmente attribuite ai terreni in oggetto:

Fonte	COMMISSIONE PROVINCIALE DI REGGIO NELL'EMILIA		
Bollettino	47/2024	**Data**	15/02/2024
Comune	CORREGGIO	**Regione agraria**	5

Coltura	Valore medio a Ha	Valore medio a m²
Vigneto	€ 56.400,00	€ 5,64
Semin Arbor	€ 36.100,00	€ 3,61

PARAMETRI CORRETTIVI AL PREZZO UNITARIO

VALORE MEDIO DA QUOTAZIONE VAM — **Semin Arbor** — **€ 3,61**

CARATTERISTICHE CONSIDERATE	VARIAZIONE	AGGIUSTAMENTO
Estensione: coefficiente in apprezzamento in considerazione dell'estensione della proprietà superiore ai 5,0 ettari.	5%	€ 0,18
Ubicazione: coefficiente in apprezzamento in considerazione della collocazione della proprietà all'interno del territorio urbanistico di Correggio.	15%	€ 0,57
Futura Destinazione Urbanistica: coefficiente in apprezzamento in considerazione del futuro utilizzo urbanistico a parco pubblico.	25%	€ 1,09

PREZZO DA QUOTAZIONE VAM RIDETERMINATO (arrotondato) — **€ 5,50**

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

VALUTAZIONE ESTIMATIVA — VALORE DI MERCATO TERRENI IN COMPROPRIETA'

SINTESI DI STIMA

In conclusione, in considerazione di quanto sopra analizzato, delle peculiarità del cespite, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, della destinaziona urbanistica, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto indica il più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto alla data odierna secondo il procedimento in cui il valore del Subject è rappresentato dal prodotto del prezzo unitario corretto e la superficie considerata:

Un	Destinazione	Tipologia	F	M	S	Categoria	Cl.	Consistenza		Prezzo Unitario	Valutazione (arrotondato)
1	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	518	-	Semin Arbor	1	1.493,0	m^2		€ 8.200,00
2	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	519	-	Semin Arbor	1	13,0	m^2		€ 100,00
3	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	617	-	Vigneto	U	3.457,0	m^2	€ 5,50	€ 19.000,00
4	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	618	-	Vigneto	U	6.128,0	m^2		€ 33.700,00
5	TERRENO	PARCO PUBBLICO	23	619	-	Vigneto	U	168,0	m^2		€ 900,00
								VALORE DI MERCATO TERRENI IN COMPROPRIETA'	**11.259,0 m^2**		**€ 61.900,00**
										QUOTA IN CAPO A UNIECO SC DEI TERRENI IN COMPROPRIETA'	**4/5**
										VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI PROPRIETA' UNIECO SC DEI TERRENI IN COMPROPRIETA'	**€ 49.520,00**

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
01000331 00005831 WDL46001
00265447 04/02/2025 12:15:06
4578-00088 E9A7882560854107
IDENTIFICATIVO : 01Z4051992778 1
0 1 24 051992 778 1

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

Repertorio n. 17.459

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).

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