

MANUELA BOLITI – geometra

Iscritto al collegio Geometri e Geometri laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1930
Iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del tribunale di Reggio Emilia al n. 777

Via Don Z. Iodi, 5 - 42121 Reggio Emilia

Telefono – fax 0522.432611 - cell. 338.4932255

e.mail bolitim Manuela@gmail.com - pec manuela.boliti@geopec.it

TECTON SOCIETA' COOPERATIVA**LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
N.357/2019 MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO****RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA
UFFICI AUTORIMESSA E POSTI AUTO
VIA F.LLI ROSSELLI - VIA M. MARCONI 1 - REGGIO EMILIA**

REGGIO EMILIA 04.03.2021

SOMMARIO

SOMMARIO	2
1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
2-TIPOLOGIA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI	3
3 – STIMA DEI BENI IMMOBILI	4
3.0-UBICAZIONE – INDIVIDUAZIONE.....	4
3.1-INDIVIDUAZIONE CATASTALI DEI BENI	5
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
3.3-DESCRIZIONE DEI BENI	7
3.4-DESCRIZIONE EDILIZIA E URBANISTICA	8
4.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	9
3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	10
3.7-PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE	11
3.8-VALORE DEI BENI	15
3.9-NOTE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE	17
4- NOTE ALLA PERIZIA	17
5- ALLEGATI	18

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

Il sottoscritto geometra Manuela Boliti iscritta al Collegio dei Geometri di Reggio Emilia col n° 1930, con studio a Reggio Emilia in via Don Z. Iodi n. 5, in qualità di esperto estimatore iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 777, ha ricevuto il conferimento d'incarico di perito estimatore dal Dott. Alberto Peroni nominato Commissario Liquidatore nella Liquidazione Coatto Amministrativa della società "TECTON SOCIETA' COOPERATIVA S.C.A.R.L." con sede a Reggio Emilia Via Gramsci 54/L (cf: 00141440354), decreto del Ministro dello Sviluppo Economico n.357/2019 del 07.10.2019.

Il sottoscritto esperto estimatore ha espletato l'incarico elaborando la presente relazione di stima che contiene le informazioni e le risultanze previste dall'art.173-bis disp. Att. C.P.C., in particolare, su richiesta del Commissario Liquidatore, si sono raffrontate le valutazioni contenute nelle schede di giudizio di stima fornite dalla società agli atti della Liquidazione ed elaborate dal Geom. A. Rizzi, verificandone la congruità delle valutazioni esposte ed integrandone i contenuti necessari per la vendita giudiziaria.

La stima del compendio immobiliare è stata affrontata per la **determinazione del più probabile valore di mercato attuale dei cespiti e di un secondo valore di liquidazione** utile alla vendita di pronto realizzo dei beni.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ho provveduto ad eseguire i necessari accertamenti tecnici sull'attuale condizione dei beni, e all'esame della documentazione fornita dalla proprietà e/o contenuta nelle perizie di parte, al fine di verificare la situazione amministrativa dei beni.

2-TIPOLOGIA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

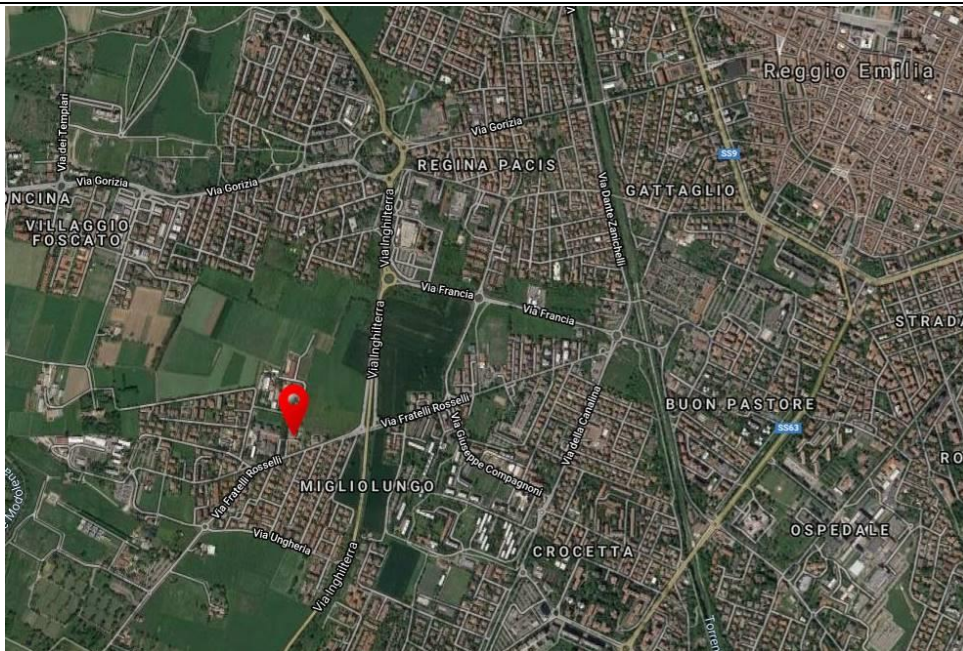
I beni immobili di proprietà della società sono **due uffici, un'autorimessa e due posti auto** posti nel complesso condominiale denominato "Betulla 161" in **via F.lli Rosselli n.39 con accesso dalla nuova viabilità Via M. Marconi n.1-3-5 Comune di Reggio Emilia.**

Le descrizioni e valutazioni sono da riferirsi, allo stato verificato in loco e ai documenti prodotti dalla società e/o reperiti presso le amministrazioni pubbliche.

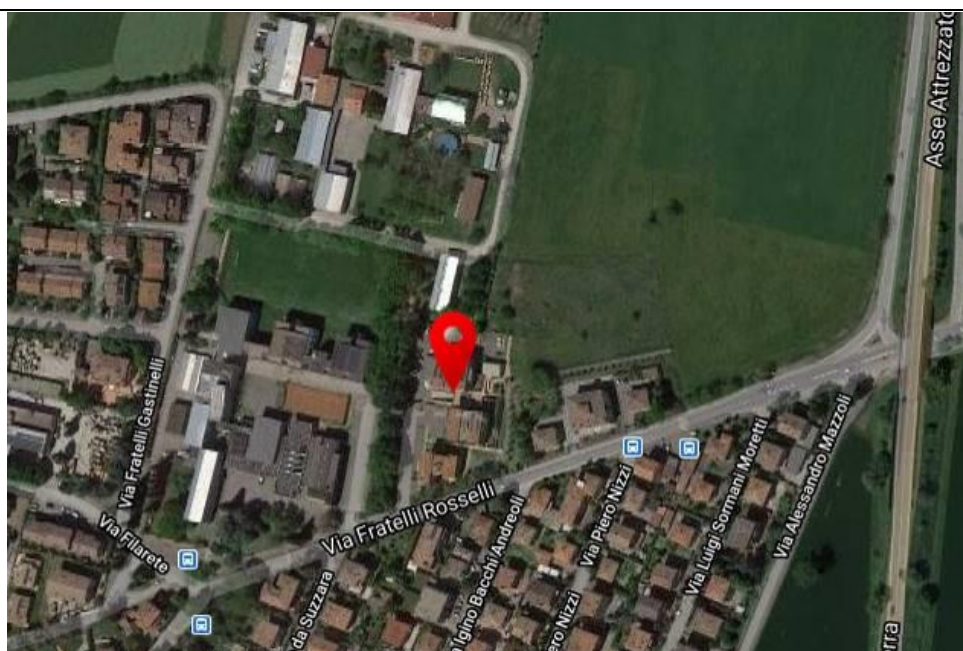
3 – STIMA DEI BENI IMMOBILI

3.0-UBICAZIONE – INDIVIDUAZIONE

Il complesso immobiliare è ubicato a Reggio Emilia in via F.lli Rosselli n.39/3 con accesso da via M. Marconi n.1-3-5, nella zona prevalentemente residenziale denominata Miglio Lungo in località Coviolo, a sud ovest del centro cittadino, in contesto ben servito e collegato.



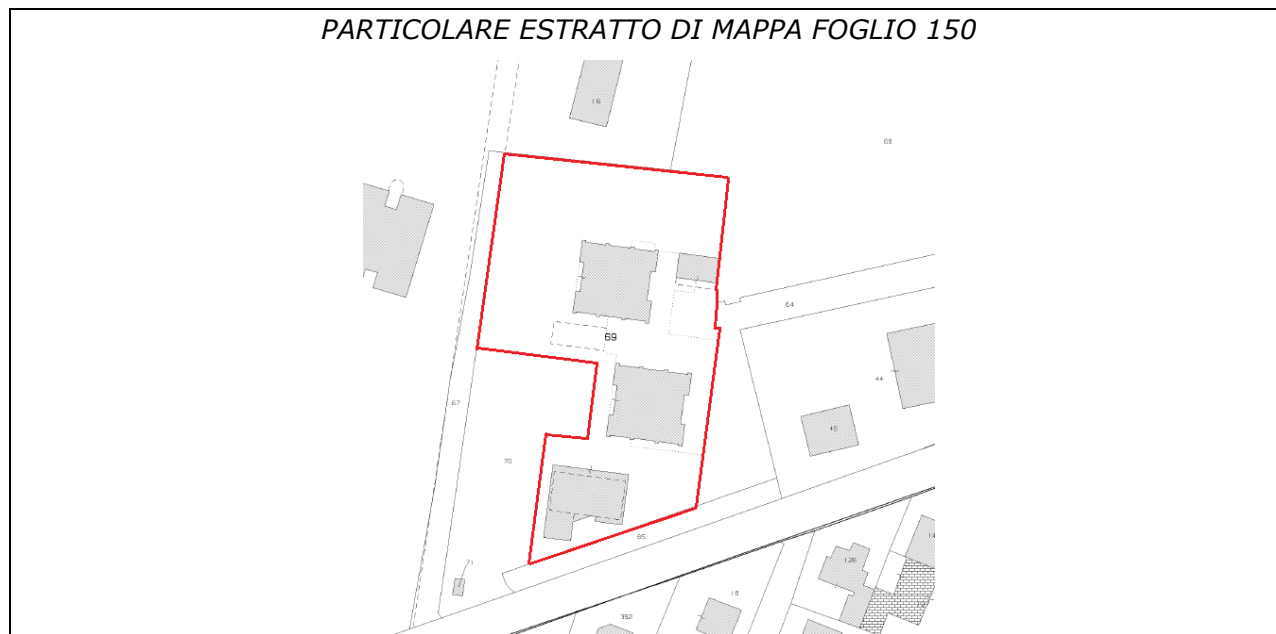
VISTA AEREA COLLOCAZIONE SUL TERRITORIO



VISTA AEREA D'UBICAZIONE

3.1-INDIVIDUAZIONE CATASTALI DEI BENI

Il complesso immobiliare è identificato in mappa catastale al foglio 150 particella 69 composto da tre fabbricati e circostante area pertinenziale.



BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI: TECTON SOCIETA' COOPERATIVA con sede a REGGIO EMILIA
cf.00141440354 – proprietà 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Sez. Urbana	Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ¹ e classe	Rendita
UFFICIO	Comune REGGIO EMILIA Via Fratelli Carlo e Nello Rosselli n.39/3 p.1- int.1-scala 1	/	150	2	69 SUB.3	5 vani SC 108 mq	A/10 classe 2 [^]	Euro 1.497,73
UFFICIO	Comune REGGIO EMILIA Via Fratelli Carlo e Nello Rosselli n.39/3 p.1-2- int.2-scala 1	/	150	2	69 SUB.4	4 vani SC 95 mq	A/10 classe 2 [^]	Euro 1.198,18
AUTORIMESSA	Comune REGGIO EMILIA Via Fratelli Carlo e Nello Rosselli p.S1	/	150	2	69 SUB.38	14 mq SC 15 mq	C/6 classe 6 [^]	€. 57,84

¹

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrappopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte –

GEOMETRA MANUELA BOLITI – PERIZIA IMMOBILI REGGIO EMILIA VIA F.LL. ROSSELLI

POSTO AUTO	Comune REGGIO EMILIA Via Fratelli Carlo e Nello Rosselli p.T	/	150	2	69 SUB.80	14 mq SC 14 mq	C/6 classe 1^	€. 26,03
POSTO AUTO	Comune REGGIO EMILIA Via Fratelli Carlo e Nello Rosselli p.T	/	150	2	69 SUB.81	13 mq SC 13 mq	C/6 classe 1^	€. 24,17

Pertinenze comuni: **sub.84** BCNC area cortiliva esterna, area verde, centrale termica, locale tecnico, locale gioco bimbi e camminamenti esterni comuni ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25; **sub.85** BCNC corsia e rampa autorimesse, strada di accesso, parcheggi, aree verdi e camminamenti pedonali comuni ai sub.5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47; **sub.87** BCNC ingresso, vano scala, ascensore, locale contatori e cavedi tecnici comuni ai sub.3-4-5-6.

Confini in unico corpo intero immobile come sopra identificato: nord mappale 16-68, est mappale 68-64, sud mappale 65-70 (parcheggi via F.lli Rosselli), ovest mappali 70-67.

Confini sub.3: nord ovest sud affaccio su area cortiliva comune, est sub.4 e vano scala comune sub.87.

Confini sub.4: piano primo nord est sud affaccio su area cortiliva comune, ovest sub.3 e vano scala comune sub.87, piano secondo nord est sud affaccio su area cortiliva comune, ovest sub.6 e vano scala comune sub.87.

Confini sub.38: nord area manovra comune sub.85, est sub.37, sud sub.88, ovest sub.39.

Confini sub.80: nord area manovra sub.85, est sub.81, sud sub.17, ovest sub.79.

Confini sub.81: nord e est area manovra sub.85, sud sub.17-18, ovest sub.80.

3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. Le proprietà risultano correttamente rappresentate in mappa e nell'elaborato planimetrico;
- I dati di censimento e le planimetrie catastali risultano rappresentare correttamente i beni, ad esclusione di minime imprecisioni ininfluenti alla rendita catastale (archivio piano secondo non indicati i lucernari e un pilastro interno).

in allegati - mappa, visure, planimetrie e elaborato planimetrico

GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA IMMOBILI REGGIO EMILIA VIA F.LL. ROSSELLI

3.3-DESCRIZIONE DEI BENI

I beni sono inseriti in un complesso condominiale polifunzionale denominato "Betulla 161" in via F.lli Rosselli n.39/3 a Reggio Emilia con accesso dalla nuova viabilità Via M. Marconi n.1-3-5, composto da tre palazzine con area pertinenziale circostante, i due uffici sono ubicati nella palazzina a sud con affaccio sulla strada e sul parcheggio pubblico, l'autorimessa è ubicata a piano interrato sotto la palazzina centrale, i due posti auto esterni sono ubicati nella zona cortiliva a nord.

Si tratta di edifici di recente costruzione ultimati nel 2010 costruiti a struttura mista muratura e c.a. con paramenti esterni a mattoni facciavista in ottimo stato di conservazione e manutenzione, inseriti in un contesto unitario ordinato e funzionale in quartiere cittadino servito.

LOTTO 1

UFFICIO al piano 1° con autorimessa e posto auto - mappale 69 sub. 3-38-80

Ufficio a piano primo posto nella palazzina a sud, accessibile dal vano scala condominiale con ascensore, composto da grande vano *open space* con affaccio su tre lati e servizio igienico con antibagno; superficie commerciale mq 108,22, altezza interna ml 2,70. L'ufficio non è ultimato nelle finiture interne, mancano pavimenti, rivestimenti, porte interne, tinteggi, sanitari del servizio igienico e ultimazione impianti.

Garage singolo a piano interrato posto nella palazzina centrale con accesso dalla rampa carrabile, superficie commerciale mq 15 e posto auto cortilivo esterno nella zona nord del complesso con accesso privatizzato.

LOTTO 2

UFFICIO al piano 1° con archivio al piano 2° e posto auto - mappale 69 sub. 4-81

Ufficio a piano primo posto nella palazzina a sud, accessibile dal vano scala condominiale con ascensore, composto da vano *open space* con affaccio su tre lati, servizio igienico con antibagno, al piano superiore a sottotetto archivio accessibile dal vano scala comune; superfici commerciali, ufficio mq 73,87, archivio mq 83,59, altezza interna ufficio ml 2,70, altezze interne archivio 0,73/2,60/4,45. L'ufficio e l'archivio non sono ultimati nelle finiture interne, mancano pavimenti, rivestimenti, porte interne, tinteggi, sanitari del servizio igienico e ultimazione impianti.

Posto auto cortilivo esterno nella zona nord del complesso con accesso privatizzato.

3.4-DESCRIZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

VERIFICHE EDILIZIE

Il complesso edilizio è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi dal Comune di Reggio Emilia:

- ✓ Permesso di Costruire n.14821/2007 P.G. del 03.08.2007
- ✓ Permesso di Costruire in variante n.14895/2009 P.G. del 09.07.2009
- ✓ DIA di variante finale n.952/2010 P.G. del 18.01.2010
- ✓ Conformità edilizia e agibilità n. 11199/2010 P.G. rilasciata il 30.06.2010
- ✓ SCIA n.64805/2015 del 23.12.2015 variante n.6634/2016 chiusura con abitabilità n.6640/2016 per installazione di recinzione prefabbricata con cancello pedonale.

Le unità immobiliari risultano conformi ai titoli abilitativi rilasciati.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e i progetti autorizzati sono emerse piccole difformità nel vano archivio di piano secondo dove risultano aperti due lucernari in falda e la presenza di un pilastro non indicato nei progetti architettonici; della suddetta situazione si terrà conto nella valutazione finale del lotto e le regolarizzazioni edilizie e catastali resteranno a carico dell'acquirente.

Non risultano rilasciati i certificati energetici degli uffici.

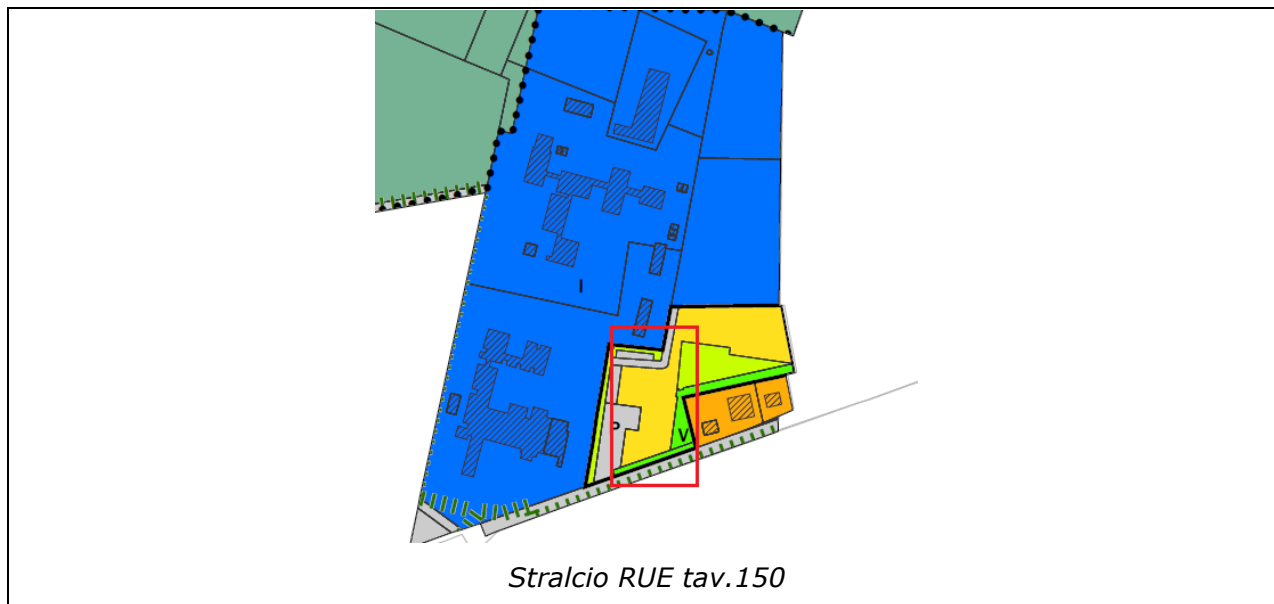
Non sono stati consegnati i certificati di conformità degli impianti (norma I.46/90 – DM 37/08).

in allegato – ricerche edilizie

VERIFICHE URBANISTICHE

L'attuale strumento urbanistico **RUE di Reggio Emilia** identifica l'area in "*Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali – Auc2 – tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti*".

L'intervento edilizio in oggetto ha avuto seguito dal Piano Particolareggiato convenzionato di cui alla **convenzione urbanistica** del 2007, oggi completamente attuato.



4.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

PROVENIENZA

I beni provengono alla società per stipula dei seguenti atti:

- ✓ Compravendita a ministero Notaio G. Varchetta del 02.08.2012 Rep. n. 101814/30179, registrato a Reggio Emilia il 13.08.2012 al n.11025 e trascritto il 13.08.2012 al n.10548 R.P. a favore della società Tecton srl contro Cooperativa Betulla, per acquisto dall'intera consistenza in stima e altri immobili del complesso.

OCCUPAZIONE

Dalle informazioni assunte presso la società non risultano stipulati atti d'uso affitto o locazione.

Gli immobili alla data dei sopralluoghi sono risultati inutilizzati.

in allegato – atto di provenienza

3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ispezioni svolte in data 22.02.2021 presso l'Ufficio provinciale di Reggio Emilia – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, a carico delle proprietà acquisite risultano **le seguenti trascrizioni di iscrizioni ipotecarie e vincoli gravanti:**

- ✓ **Ipoteca volontaria** a ministero Notaio A. Caranci del 26.09.2016 Rep. n. 46697/15620 iscritta a Reggio Emilia il 30.09.2016 n. 3135 R.P., derivante da concessione a **garanzia di obbligazioni al portatore** per capitale euro 2.500.000 a favore di Massa di obbligazioni della Tecton società cooperativa, gravante su tutti i beni in stima ed altri;
- ✓ **Convenzione urbanistica** ad oggetto le opere di urbanizzazione su cui è sorto l'immobile, atto Notaio R. Serino del 26.02.2007 Rep. n. 79072/6464 trascritto a Reggio Emilia il 27.03.2007 n. 5509 R.P.;
- ✓ Si precisa che gli immobili sono costituiti in condominio e che eventuali **oneri condominiali insoluti**, per il periodo di legge, resteranno a carico degli acquirenti.

in allegato – ispezioni Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità immobiliari

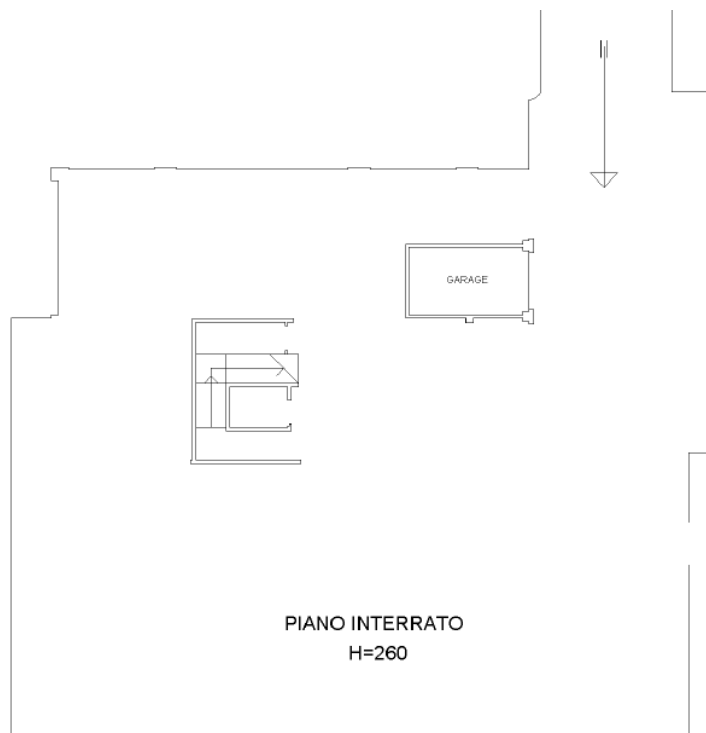
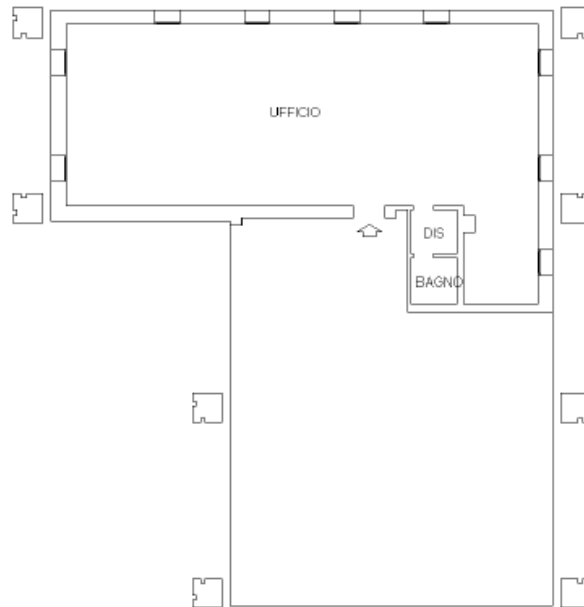
3.7-PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE

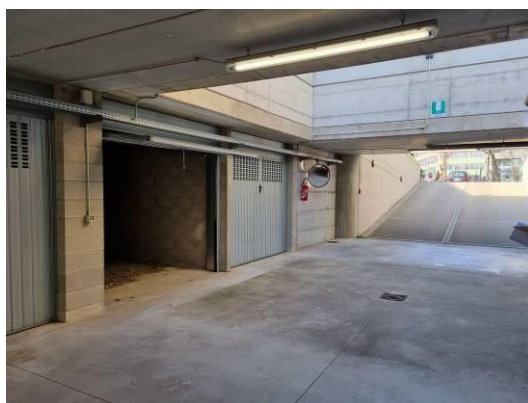
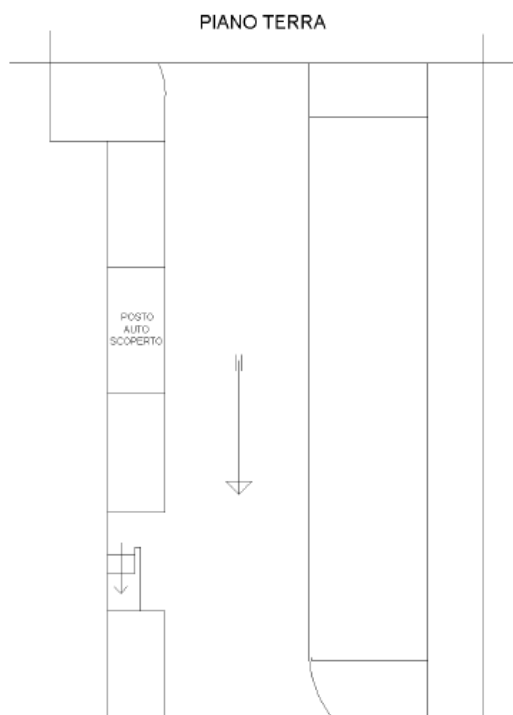


LOTTO 1 - UFFICIO autorimessa e posto auto - mappale 69 sub. 3-38-80

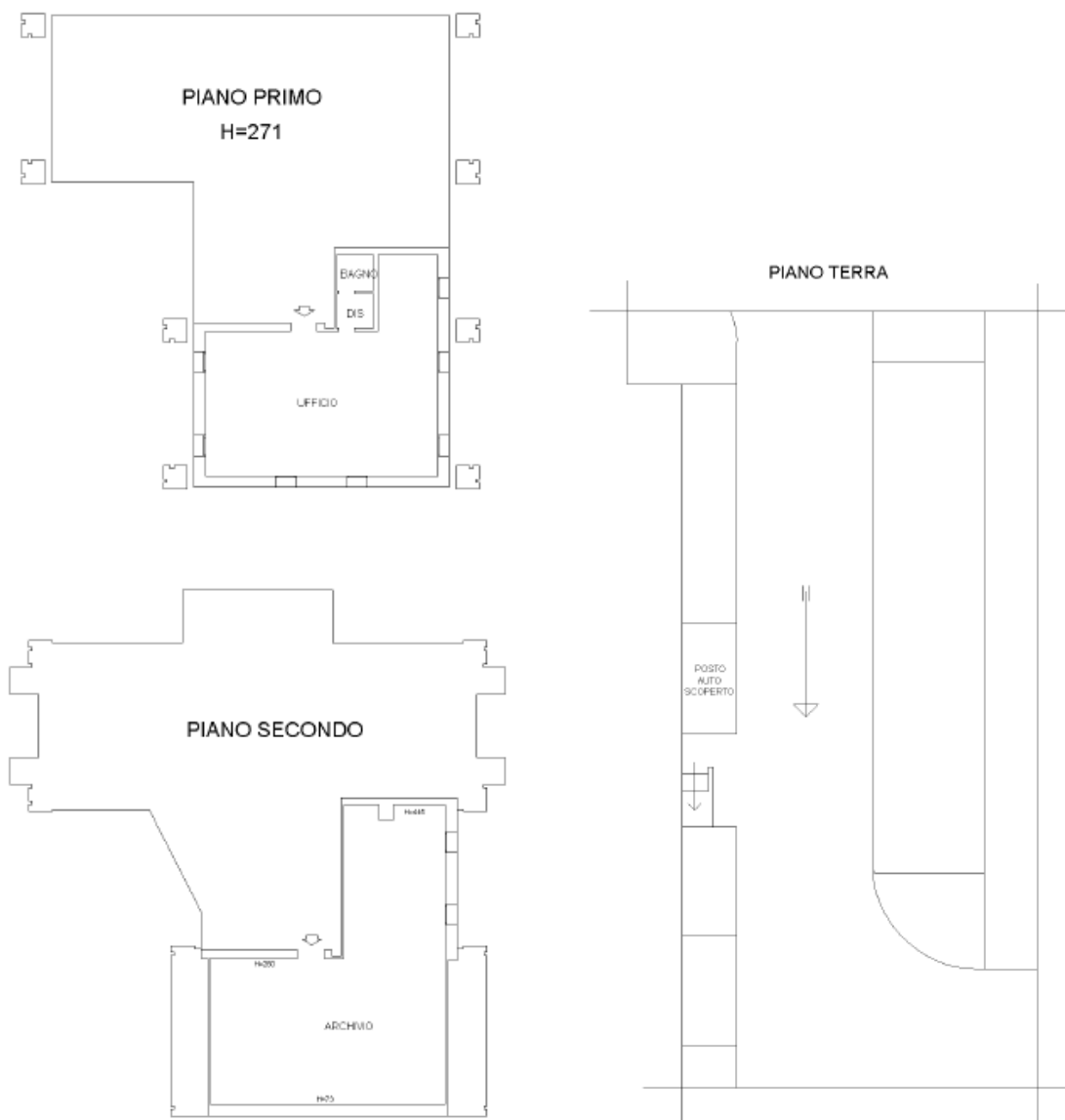
PIANO PRIMO

H=271





LOTTO 2 - UFFICIO archivio e posto auto - mappale 69 sub. 4-81





3.8-VALORE DEI BENI

Valutazione di mercato e valore di liquidazione

Il quesito posto all'esperto richiede una stima utile a determinare la valorizzazione commerciale del bene a **valore di mercato**² *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un 'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggetti a costrizioni”*, finalizzata alla vendita del bene allo stato attuale.

Va precisato che il contesto descritto nelle premesse al capitolo 1 genera una condizione di vendita nell'ambito di una procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa con tempi determinati e minori garanzie del venditore, si tratta pertanto di determinare il **valore di liquidazione**³ del bene in uno scenario fallimentare basandosi quindi sul valore di mercato deprezzato.

Trattando di beni ordinari di comune commercializzazione si esprime come prima analisi la valutazione di mercato mono parametrica applicando alle superfici commerciali calcolate un valore desunto da dati comparabili riferibili a compravendite recenti nella zona e nel complesso residenziale. La seconda analisi confronta i valori ricercati con le medie dei valori OMI dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2019 Zona C2 Semicentrale di Reggio Emilia per uffici in stato normale euro/mq 950/1300, box euro/mq 520/730.

² Regolamento 575/2013/UE art.4 comma 1 punto 76 definizione equivalente agli I.V.S.

³ I.V.S 2 3.7 - valore di liquidazione o di vendita forzata

Verificati i dati di superficie commerciale e i valori comparabili indicati nella perizia della società a firma geom. A. Rizzi, si ritiene che **le valutazioni di mercato siano condivisibili**, seppure prodotte come giudizio di stima e nell'ottica di vendita a libero mercato o concordato in uno scenario di continuità dell'attività societaria.

Nelle tabelle che seguono è indicato pertanto il valore di mercato condiviso e un secondo valore deprezzato nell'ottica liquidatoria della procedura per la vendita nello stato attuale dei beni. Al proposito si precisa che è stato necessario decurtare il valore delle minime opere mancanti ma anche il valore degli importi stimati per la regolarizzazione edilizia e catastale che rimarranno a carico dell'acquirente.

Superfici di riferimento utilizzate nella valutazione

Le superfici esposte nelle valutazioni sono state reperite dalla perizia della società e verificate sulle documentazioni catastali e progettuali. Le superfici principali sono calcolate al lordo dei muri perimetrali ed interni, al 50% i muri di divisione fra le singole unità, nelle idonee percentuali mercantili le superfici dei locali accessori come indicate in tabella.

La valorizzazione finale del bene è comunque espressa a corpo e non a misura.

LOTTO 1

UFFICIO (sub.3) autorimessa (sub.38) posto auto (sub.80) - via F.lli Rosselli n.39 REGGIO EMILIA							
LOTTO 1	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazione €/mq	valutazione
1	piano primo	ufficio	108,22	1	108,22		
2	piano interrato	autorimessa	15,00	0,5	7,50		
3	piano terra	posto auto	14,00	0,2	2,80		
sommano			137,22		118,52	1550,00	€ 183.706,00
detrarre opere non ultimate							€ 10.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO							€ 174.000,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE							€ 147.000,00

LOTTO 2

UFFICIO E ARCHIVIO (sub.4) posto auto (sub.81) - via F.lli Rosselli n.39 REGGIO EMILIA							
LOTTO 2	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazione €/mq	valutazione
1	piano primo	ufficio	73,87	1	73,87		
2	piano secondo	archivio	83,59	0,4	33,44		
3	piano terra	posto auto	13,00	0,2	2,60		
sommano			170,46		109,91	1550,00	€ 170.354,30
detrarre opere non ultimate e regolarizzazioni							€ 15.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO							€ 155.000,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE							€ 131.000,00

Valore attuale di liquidazione

LOTTO 1 euro 147.000,00

LOTTO 2 euro 131.000,00

3.9-NOTE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE

I valori sopra indicati dovranno costituire il prezzo base ma, trattandosi di vendita forzata da effettuarsi nel rispetto del codice di procedura civile, si dovrà applicare la disposizione di cui all'art. 571 cpc prevedendo la possibilità di fare un'offerta minima pari al 75% del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita come attualmente previsto per le vendite esecutive.

Offerta minima

LOTTO 1 euro 110.250,00

LOTTO 2 euro 98.250,00

4- NOTE ALLA PERIZIA

I beni sono stati stimati per la vendita in due lotti di singola commercializzazione, ritenendo utile allo stato attuale abbinare le unità ad ufficio con l'autorimessa e i posti auto.

I dati edilizi citati sono stati verificati negli atti di provenienza del complesso, non escludendo altri provvedimenti non forniti dagli uffici comunali e dalla proprietà.

La stima di valutazione degli immobili ha tenuto conto dei soli vincoli evidenziati in perizia escludendo eventuali gravami finanziari in essere o eventuali vincoli non evidenziati nella presente perizia; a tal proposito si sono riferiti i maggiori gravami e vincoli già indicati nelle compravendite avvenute del complesso e reperite agli atti pubblici.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione il valutatore dichiara:

GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA IMMOBILI REGGIO EMILIA VIA F.L.L. ROSSELLI

- che la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e alle condizioni riportate;
- di non avere nessun interesse verso il bene in questione e di aver agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione di esperto estimatore e di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile che è stato visionato personalmente.

La presente perizia è integrata con gli allegati che rappresentano parte integrante della stessa.

5- ALLEGATI

- DOCUMENTAZIONE CATASTALE mappa, visure, planimetrie e elaborato planimetrico
- DOCUMENTAZIONE EDILIZIA ricerche edilizie
- DOCUMENTAZIONE DI PROVENIENZA atto di provenienza
- RICERCHE IPOTECARIE ispezioni Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità immobiliari

Reggio Emilia, li 04.03.2021

L'esperto estimatore




geom. BOLITI MANUELA