

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 0522.432611 fax 0522.453123 cell. 338.4932255
e.mail boliti@interfree.it pec manuela.boliti@geopec.it

IMMOBILIARE SECCHIA SRL

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA C.P. N.7/2014

PERIZIA B19

**AREA EX SAMEB PR30 SUZZARA (MN)
RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**

REGGIO EMILIA 15.06.2014

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA	4
3-STIMA DEI BENI IMMOBILI	5
3.0-UBICAZIONE	5
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI.....	6
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	6
3.3-DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
3.4- CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA	8
3.5- PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	9
3.6- VINCOLI E ONERI GIURIDICI	10
3.7- FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE	10
3.8-VALORE DEI BENI.....	11
3.9-NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE	13
4-ALLEGATI	14

- MAPPE - VISURE CATASTALI
- CERTIFICATO SOSTITUTIVO AI SENSI ART. 567 CPC - ATTI
- CDU - PIANO URBANISTICO NON ATTUATO - CONVENZIONI

CD ROM CONTENENTE LE PERIZIE E COPIA DEGLI ALLEGATI

Istituto Vendite Giudiziarie
Reggio Emilia

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

Le premesse generali ed esaustive relative all'incarico svolto sono illustrate nella **relazione introduttiva** dei sottoscritti periti nominati i cui contenuti sono qui integralmente richiamati .

Di seguito si riassumono alcuni degli aspetti trattati nella relazione introduttiva necessari alla più facile comprensione della presente perizia di valutazione dei beni.

LA SOCIETA'

La società **IMMOBILIARE SECCHIA srl con sede in Reggiolo (RE) via G.Di Vittorio n.2** angolo via Grandi n1 *cf. 01719160358* – è una società ad unico socio che si è costituita nel 1997 ed ha per oggetto sociale e come attività prevalente la costruzione e gestione di fabbricati, acquisizione e gestione di altri immobili sia direttamente che attraverso l'assunzione di partecipazioni in altre società. La società nella sua attuale configurazione è il risultato della fusione per incorporazione, avvenuta nel 2013, di diverse società tutte interamente partecipate da

IL CONCORDATO PREVENTIVO

La società ha richiesto l'ingresso alla **procedura di concordato preventivo depositando in data 27.02.2014 presso il Tribunale di Reggio Emilia “domanda ex art.161 sesto comma Legge Fallimentare”** protocollata al n.7/2014 Reg. C.P., detta proposta consiste nella liquidazione dell'attivo sociale comprendente essenzialmente beni immobili.

Il Tribunale di Reggio Emilia, Sezione Fallimentare, con decreto del 05.03.2014, ha ammesso la società alla procedura di concordato nominando **Giudice Delegato il Dott. Luciano Varotti e Commissario Giudiziale la dott.ssa Elisabetta Pasini.**

Il Commissario Giudiziale, con istanza n.1366/2014, ha nominato periti per le operazioni di stima e la valutazione dei beni immobili i professionisti **geometra Pietro Barigazzi e geometra Manuela Boliti.**

LE PERIZIE DI STIMA

In considerazione a tali premesse e al sommario contenuto della domanda di ammissione al concordato preventivo sono state elaborate le valutazioni contenute nelle perizie. I **beni immobili** di proprietà della società sono stati suddivisi in singole perizie per ogni compendio immobiliare individuato per ubicazione, intervento e possibile autonoma commercializzazione, per un totale di:

N° 52 perizie suddivise in due blocchi “A” e “B” elaborate con i contenuti rispondenti alla previsione dell'art.173 bis disp.att.c.p.c. .

LE OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA PRESENTE STIMA

Il suddetto bene è stato oggetto di sopralluogo in data 17.04.2014.

Sono state effettuate le indagini, le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari alla redazione della perizia procedendo al reperimento dei dati catastali, di provenienza, ipotecari, di gravami trascritti, di occupazione degli immobili, di consistenza superficiaria, di regolarità edilizia e/o urbanistica, è stato eseguito accesso presso gli uffici comunali per la disamina dei progetti, del piano particolareggiato e delle eventuali convenzioni sottoscritte, richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanista ed infine eseguite le indagini del mercato immobiliare.

Le valutazioni sono da riferirsi al 27.02.2014 data di domanda all'ammissione del concordato preventivo.

2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

La presente perizia è individuata nell'elenco generale come **PERIZIA B19**, il bene è denominato:

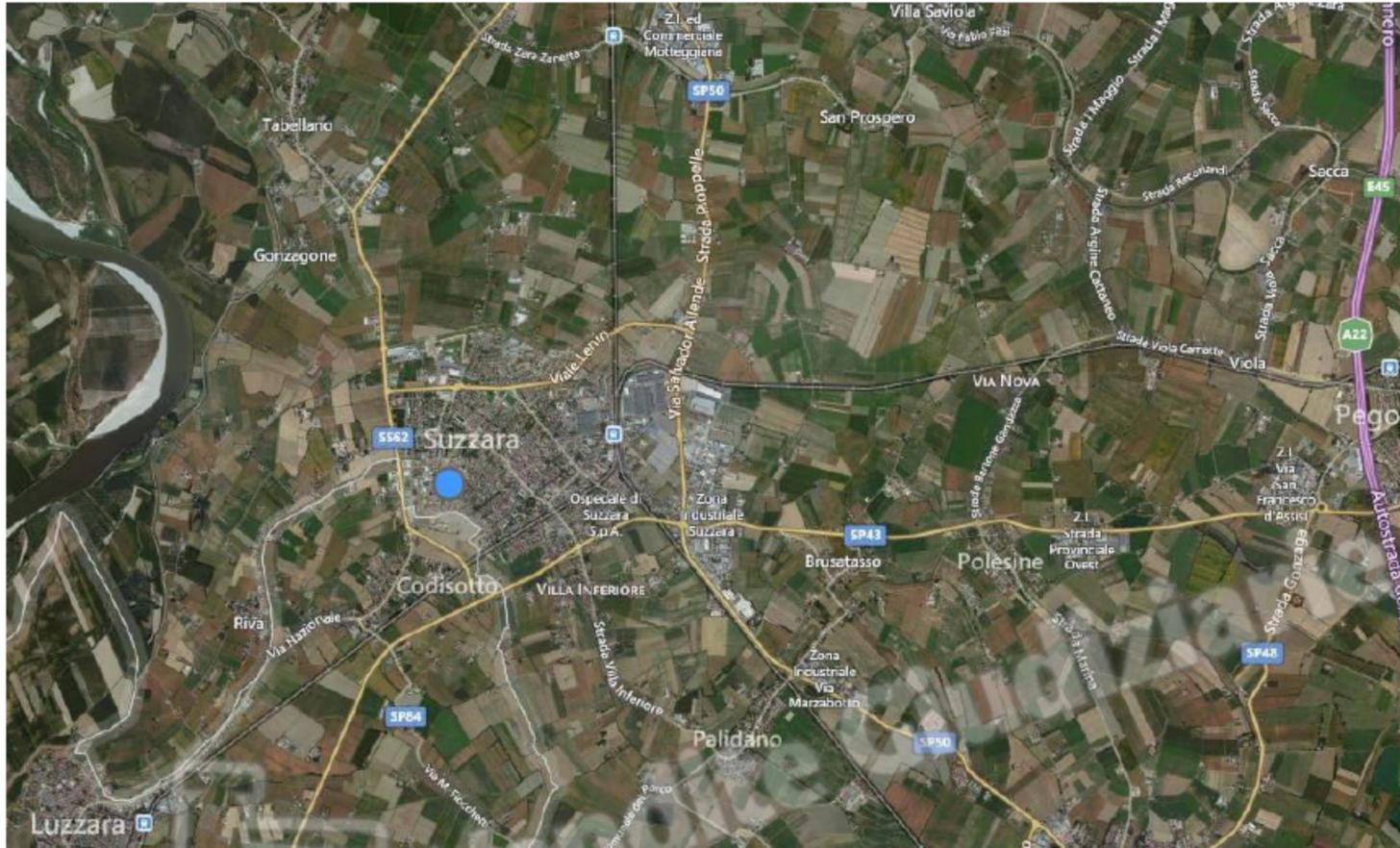
- **"SUZZARA AREA EX SAMEB PR30"**

area edificabile a destinazione residenziale con sovrastante fabbricato da demolire, inserita nel Piano di Recupero P.R. 30, collocata a Suzzara (MN) ad angolo tra via Napoli e via Palermo intervento denominato dalla proprietà "EX SAMEB PR30"

3-STIMA DEI BENI IMMOBILI

3.0-UBICAZIONE

AREA EDIFICABILE PR 30 A SUZZARA (MN)



Zona residenziale sud – angolo tra via Napoli e via Palermo SUZZARA (MN)



GEOM. MANUELA BOLITI - PERIZA SECCHIA **B19** SUZZARA AREA EX SAMEB PR 30

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L. con sede in REGGIOLO cf.01719160358- proprietà per 1/1

Comune di: SUZZARA (MN)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
48	420	/	D/7	/	/	Euro: 9.460,46

II - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

INTESTATI:

ENTI URBANI

Comune di: SUZZARA (MN)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Superficie	Rendita
48	420	/	ENTE URBANO	/	36 are 65 ca	/

Superficie totale area mappale 420 : mq 3.665,00

Confini mappale 420: nord via Napoli, est via Roma, sud canale colatore consorziale Po Vecchio, ovest via Palermo.

3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni censiti e quelli accertati.

in allegato - visure - mappe catastali

3.3-DESCRIZIONE DEI BENI

AREA EDIFICABILE PR30 A SUZZARA (MN)

Oggetto di stima è l'area edificata con sovrastante capannone inserita nell'attuazione programmata del Piano Integrato di Intervento cittadino – **Ambito n.3 Piano di Recupero PR30** a destinazione residenziale, collocata nella zona residenziale sud di Suzzara tra Via Napoli e Via Palermo denominata dalla proprietà "EX SAMEB PR30".

L'area è individuata nelle tavole urbanistiche del P.I.I 1 come area di completamento soggetta a Piano integrato di intervento 1 - Ambito 3, piano approvato con delibera di CC n.16 del 16.04.2003 e n.35 del 29.07.2003; la convenzione urbanistica del 2003 sottoscritta con il comune di Suzzara, prevedeva impegni su diversi ambiti ad oggi completati e la realizzazione nell'Ambito n. 3 di intervento diretto con la sola realizzazione dei parcheggi pubblici e marciapiedi in fregio alle vie Napoli e Palermo.

Il Piano di Recupero PR30 prevede la demolizione della vetusta costruzione esistente sul lotto e la realizzazione di **fabbricati residenziali**; il planovolumetrico presentato sul comparto, di possibile variazione in fase progettuale, prevede edifici a corte di massimo n.4 piani + interrato per un volume massimo ammesso di mc. 8.632 su una superficie fondiaria di mq. 2.978 e territoriale di mq.3.704 da cui deriva un indice $I_t=2,33$ mc/mq.

Le schede d'ambito del PGT riferite al PR30 riportano superfici fondiarie e territoriali minimamente differenti confermando l'indice di utilizzazione territoriale e i volumi ammessi e l'intervento è di **edificazione diretta**. Attualmente non risultano presentati e definiti progetti d'edificazione.

L'area edificabile completa il quartiere residenziale esistente caratterizzato da tessuto urbanistico di vecchio impianto (anni 60-70) e costruzioni prevalentemente di media e bassa densità abitativa.

La zona d'ubicazione è prossima al centro del paese, ben servita da viabilità, infrastrutture e servizi.

L'attuale individuazione catastale rappresenta l'intera area, essendo prevista l'edificabilità diretta sull'intera superficie con indice volumetrico definito, si è ritenuto corretto affrontare la stima in **unico lotto** di commercializzazione.

La consistenza commerciale come calcolata viene riportata nel capitolo di valutazione.

documentazione fotografica dettagliata al cap.3.7 della presente relazione

3.4- CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Dalla disamina degli atti autorizzativi edilizi presso il Comune di Suzzara risulta che l'area in perizia è oggetto di Piano di Recupero denominato P.R.30.

La destinazione urbanistica risulta conforme ai seguenti atti:

- Approvazione del Piano Integrato di Intervento con delibere del Consiglio Comunale n. 16 del 16.04.2003 e n. 35 del 29.07.2003
- Convenzione Urbanistica Atto Notaio Alfredo Plantamura in data 29/09/2003 Rep. 62229/6030

Il CDU di Prot. N. 3745 del 15.05.2014 riassume le destinazioni urbanistiche:

Il Piano di Governo del Territorio vigente definisce l'area censita al foglio 48, particella 420 come

- "ACa02" Area di completamento soggetta a Programma Integrato di Intervento

La zona risulta soggetta a vincoli di tutela paesaggistica; il mappale 420 ricade nel Piano di Assetto Idrogeologico – Fascia C.

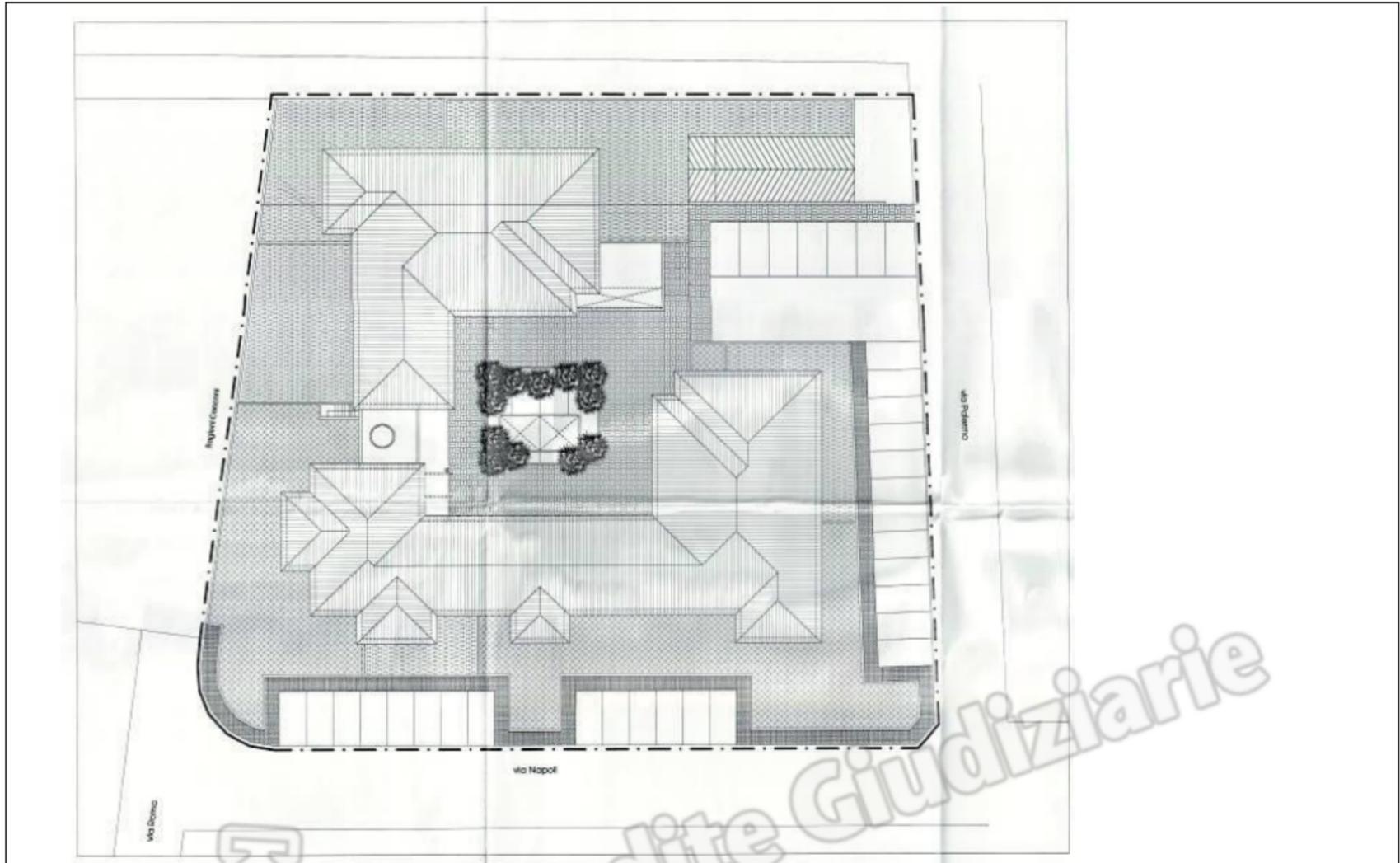
Il Piano attuativo Ambito 3 - P.R. 30 ha i seguenti dati urbanistici significativi:

- Superficie territoriale di 3.704 mc
- Volume massimo ammesso **8.640 mc**
- Indice territoriale (It) pari a 2,3 mc/mq

Si riporta di seguito lo **stralcio della tavola del PGT vigente**



Si riporta di seguito lo **stralcio del piano attuativo AMBITO 3- PR 30**



in allegato CDU – stralcio piano di recupero – convenzione.

3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni provengono a **IMMOBILIARE SECCHIA srl** per stipula del seguente atto:

- ✓ atto di fusione del 30.08.2013 a ministro Notaio L. Zanichelli rep. 112130/31395 trascritto a Mantova il 24.09.2013 al n. 9280 RG e n. 6521 R.P., il bene proviene da

- ✓ i beni sono passati a con atto di compravendita del 25/01/2002 a ministro Notaio A. Plantamura rep.52888/4695 registrato a Suzzara il 06.02.2002 n.162 trascritto a Mantova il 30.01.2002 n.705 R.P.

Risulta trascritta la seguente **convenzione urbanistica**:

- ✓ Convenzione Urbanistica Atto Notaio Alfredo Plantamura in data 29/09/2003 Rep. 62229/6030.

Le aree acquisite corrispondono all'attuale consistenza di proprietà.

I beni risultano liberi da contratti e compromessi.

in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567 CPC - Atti

3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla relazione fornita dall'Associazione Notarile del 04.06.2014 e dalle ricerche svolte al 20.05.2014 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Mantova a carico di IMMOBILIARE SECCHIA srl e riferibili al bene in stima **non risultano trascrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli**:

in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567 CPC

3.7- PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE





3.8-VALORE DEI BENI

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di attribuire al bene un valore desunto dalle superfici calcolate e da un valore unitario a mq di riferimento reperito dal confronto fra i dati del mercato immobiliare e le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Per la migliore comprensione delle metodologie di valutazione, della ricerca del dato di mercato (*comparabili*) e calcolo delle superfici si rimanda alle definizioni e metodologie di stima illustrate in dettaglio nella **relazione introduttiva dei periti**.

Valori di mercato

Nello specifico l'area edificata di completamento oggetto di piano di recupero a vocazione prevalentemente residenziale risulta di possibile intervento diretto con demolizione e ricostruzione a volumi massimi consentiti, il PGT comunale conferma gli indici del PR30.

Il primo valore di mercato si desume tenendo conto della scheda d'ambito, che riporta gli indici edificatori, ed è possibile comparare il bene con altre realtà simili attribuendone un valore sulla superficie territoriale che tenga conto degli strumenti urbanistici attuabili.

Il secondo valore si è desunto dalla compravendita avvenuta in anni passati (anno 2002 euro 450.000) valore ponderato e confrontato con i dati reperiti dalle tabelle comunali anni 2008/2012 del minimo valore delle aree fabbricabili ai fini fiscali per la specifica zona B residenziale di completamento urbanizzata If 2,00 mc/mq capoluogo €150/230,00 a mq sulla superficie fondiaria; l'area ha indice superiore ma con costi di demolizione e urbanizzazione, riportando il dato alla superficie territoriale si hanno valori tra € 125/195 a mq . Il dato di valutazione è stato verificato con il metodo di stima a valore di trasformazione (costo area+costo demolizioni e edificazione+sv+utile=valore del costruito di futura vendita).

Dalla comparazione dei suddetti riferimenti si è attribuito un valore unitario di €170,00 sulla superficie d'estensione dell'area, tale valore tiene conto della buona posizione dell'area in termini di collocazione e viabilità sul territorio, del notevole volume edificabile, del costo delle demolizioni e delle minime urbanizzazioni.

La reale commerciabilità del bene in tempi medi è da intendersi **scarsa**, e il protrarsi della crisi del mercato immobiliare, che continua a registrare dati statistici negativi, impone un'ulteriore abbattimento prudenziale nell'ordine del 10% sul valore del bene portando il dato unitario di valutazione a €155,00 sulla superficie territoriale indicata nel piano di recupero.

Superfici

Le superfici d'estensione della proprietà sono state reperite dai dati catastali, mentre dal piano urbanistico attuato sono stati desunti gli indici edificatori.

STIMA DEI BENI

AREA EDIFICABILE PR30 SUZZARA (MN)

RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ALTA DENSITA' - VIA NAPOLI VIA PALERMO

la **valutazione di mercato a corpo** del bene così descritto e censito viene determinata come segue:

unità immobiliare : SUZZARA VIA NAPOLI VIA PALERMO - AREA - "PR30 EX SAMEB"							
	tipologia	destinazione	stato	St mq	vol. utile mc	valutazione €/mq St	valutazione
1	area urbana	residenziale	urbanizzata	3704	8.640,00	155,00	€ 574.120,00
VALORE DI MERCATO							€ 575.000,00

SOMMANO PER LOTTO UNICO

VALORE DI MERCATO DEL BENE	euro 575.000,00
-----------------------------------	------------------------

3.9-NOTE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE

Paragrafo redatto ed inserito nelle perizie utilizzate per la presentazione del concordato.

4 - ALLEGATI

- MAPPE - VISURE CATASTALI
- CERTIFICATO SOSTITUTIVO AI SENSI ART. 567 CPC - ATTI
- CDU - PIANO URBANISTICO NON ATTUATO - CONVENZIONI

CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA E COPIA DEGLI ALLEGATI

Reggio Emilia, li 15.06.2014

L'esperto estimatore



geom. BOLITI MANUELA

Istituto Vendite Giudiziarie
Reggio Emilia