

## **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 [bolitimanuela@gmail.com](mailto:bolitimanuela@gmail.com) - pec [manuela.boliti@geopec.it](mailto:manuela.boliti@geopec.it)

## **TECTON SOCIETA' COOPERATIVA**

### **LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA N.357/2019 MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**




### **RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA TERRENI EDIFICABILI IN VIA BERSELLA LOC. VILLANOVA SAN MARTINO IN RIO (RE)**

**REGGIO EMILIA 28.06.2022**

## **SOMMARIO**

<b>SOMMARIO</b> .....	<b>2</b>
<b>1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO</b> .....	<b>3</b>
<b>2-TIPOLOGIA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI</b> .....	<b>3</b>
<b>3 – STIMA DEI BENI IMMOBILI</b> .....	<b>4</b>
3.0-UBICAZIONE TERRENO – INDIVIDUAZIONE.....	4
3.1-INDIVIDUAZIONE CATASTALI DEI BENI .....	5
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE .....	5
<b>3.3-DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	6
3.4-DESCRIZIONE URBANISTICA .....	6
3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	8
3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	8
3.7-IDENTIFICAZIONE FOTOGRAFICA .....	8
<b>3.8-VALORE DEI BENI</b> .....	10
<b>3.9-NOTE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE</b> .....	11
<b>4- NOTE ALLA PERIZIA</b> .....	<b>12</b>
<b>5- ALLEGATI</b> .....	<b>13</b>

  
Istituto Vendite Giudiziarie  
Reggione Emilia

## **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**

Il bene immobile di proprietà della società è **un'area edificabile a destinazione produttiva-artigianale**, accessibile da **via Bersella loc. Villanova in Comune di San Martino in Rio (RE)**.

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

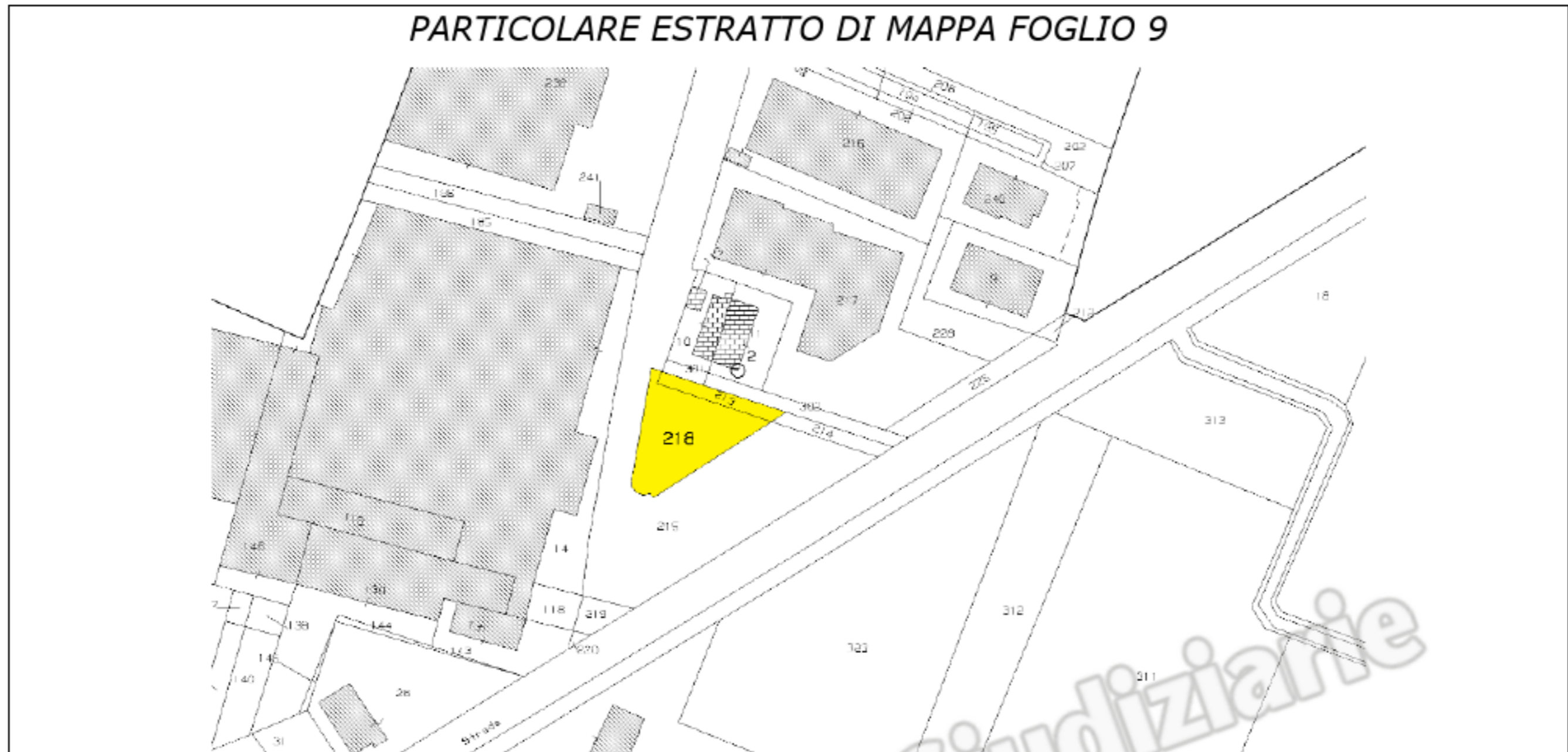
#### 3.0-UBICAZIONE TERRENO – INDIVIDUAZIONE

L'area è ubicata all'ingresso del territorio comunale di San Martino in Rio sull'asse viario d'accesso al centro, in zona prevalentemente produttiva-artigianale, accessibili da via Bersella laterale di via Dinazzano-Provinciale per Reggio in Comune di San Martino in Rio (RE).



### 3.1-INDIVIDUAZIONE CATASTALI DEI BENI

Il terreno è identificato in mappa catastale al foglio 9 particella 213 di mq 132 e particella 218 per di mq 685, per un'estensione complessiva di mq 817 catastali.



BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

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

Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali						
		Fg.	Particella	sub	Por	Qualità/Classe	Superficie	Rendita Euro
Comune <b>SAN MARTINO IN RIO</b>	area	9	213	/	/	SEMIN ARBOR cl.2^	132 mq	RD 1,02 RA 1,23
Comune <b>SAN MARTINO IN RIO</b>	area	9	218	/	/	AREA URBANA F1	685 mq	//

Confini particella 213 e 218 in unico corpo: nord mappali 301 e 302, est mappali 214 e 215 (via Bersella), sud e ovest mappale 215 (via Bersella).

### 3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. Le proprietà risultano correttamente censite e rappresentate in mappa.

in allegati - mappa, visure catastali

### **3.3-DESCRIZIONE DEI BENI**

**Lotto di terreno edificabile** urbanizzato a destinazione produttiva-artigianale, esteso per mq 817 di superficie catastale non riconfinata e potenzialità complessiva edificabile di mq 490, come da indice edificatorio urbanistico  $U_f=0,60$  mq/mq, superfici difficilmente sfruttabili per la specifica conformazione del lotto.

Si tratta di una piccola area a forma triangolare delimitata da parcheggi pubblici comunali e dalla viabilità d'accesso alla zona produttiva di Villanova.

Il perimetro risulta recintato sul solo lato a nord in confine con un fabbricato residenziale, sui restanti lati è presente il marciapiede e i parcheggi pubblici, il sedime risulta asfaltato.

Il lotto non ha dimensioni e forma utili per la realizzazione di un fabbricato produttivo e per lo sfruttamento della elevata potenzialità edificatoria; valutati i rispetti stradali, le distanze di proprietà e gli standard a parcheggi richiesti, rimane una ridotta area in pianta utile per una nuova costruzione. Si ritiene idoneo l'eventuale sfruttamento ad usi commerciali e/o direzionali per piccole attività complementari agli usi produttivi limitrofi.

L'area descritta si colloca in zona semicentrale a sud del centro di San Martino in Rio al limite del territorio urbanizzato in zona prevalentemente produttiva, sull'asse d'accesso al paese in posizione con ottima visibilità e ben collegata dalla nuova viabilità tangenziale SP 113.

### **3.4-DESCRIZIONE URBANISTICA**

#### **VERIFICHE URBANISTICHE**

Gli attuali e vigenti strumenti urbanistici del Comune di San Martino in Rio - **P.R.G.** identificano i beni nel Territorio Urbanizzato – **ZONA D.1 INDUSTRIALE E ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO** – art. 67 delle NTA del PRG, di seguito lo stralcio normativo e in allegati gli articoli d'interesse:

**Art. 67 - Zone D.1 - industriali e artigianali di completamento**

Sono zone totalmente o parzialmente edificate con prevalente funzione produttiva manifatturiera. In queste zone si applicano le disposizioni generali prescritte per le zone industriali e artigianali all'articolo precedente e il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto su una superficie minima di intervento  $S_m = 1500$  mq., salvo i casi di lotti di misura inferiore preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., applicando i seguenti parametri:

- Uf: Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq.
- Superficie permeabile: pari ad almeno il 30% della S.f. non coperta dal fabbricato;
- Parcheggi pubblici = 5 mq/100 mq di Su, ricavati sul fronte strada;
- Parcheggi di pertinenza = minimo 10 mq/100 mq di Su e comunque secondo le quantità richieste per le singole destinazioni ai sensi delle presenti Norme
- H: altezza massima = ml. 10,50, derogabile per volumi tecnici;
- VL: Visuale Libera = 0,5;
- Distanza dai confini di proprietà = ml. 5,0.

Le zone D.1 sono destinate all'insediamento delle attività manifatturiere (UdT: B3, c.1, c.2, c.4, c.8) e di quelle ad esse complementari (UdT: b2.2, b2.3, b2.4, b2.6, b2.8, b4.6, b4.7, b4.9), oltre alle funzioni residenziali di custodia (a.4), nei limiti di cui al precedente art. 66 e alle funzioni direzionali B1.

Attività di commercio al dettaglio di vicinato sono generalmente consentite solo se complementari all'attività principale, facendo riferimento alla superficie di vendita effettivamente dedicata a tale funzione; laddove le zonizzazioni di cui al presente articolo fossero:

- a contatto diretto o limitrofe ad altre di carattere residenziale,
- o in un contesto di carattere urbano comunque variegato,

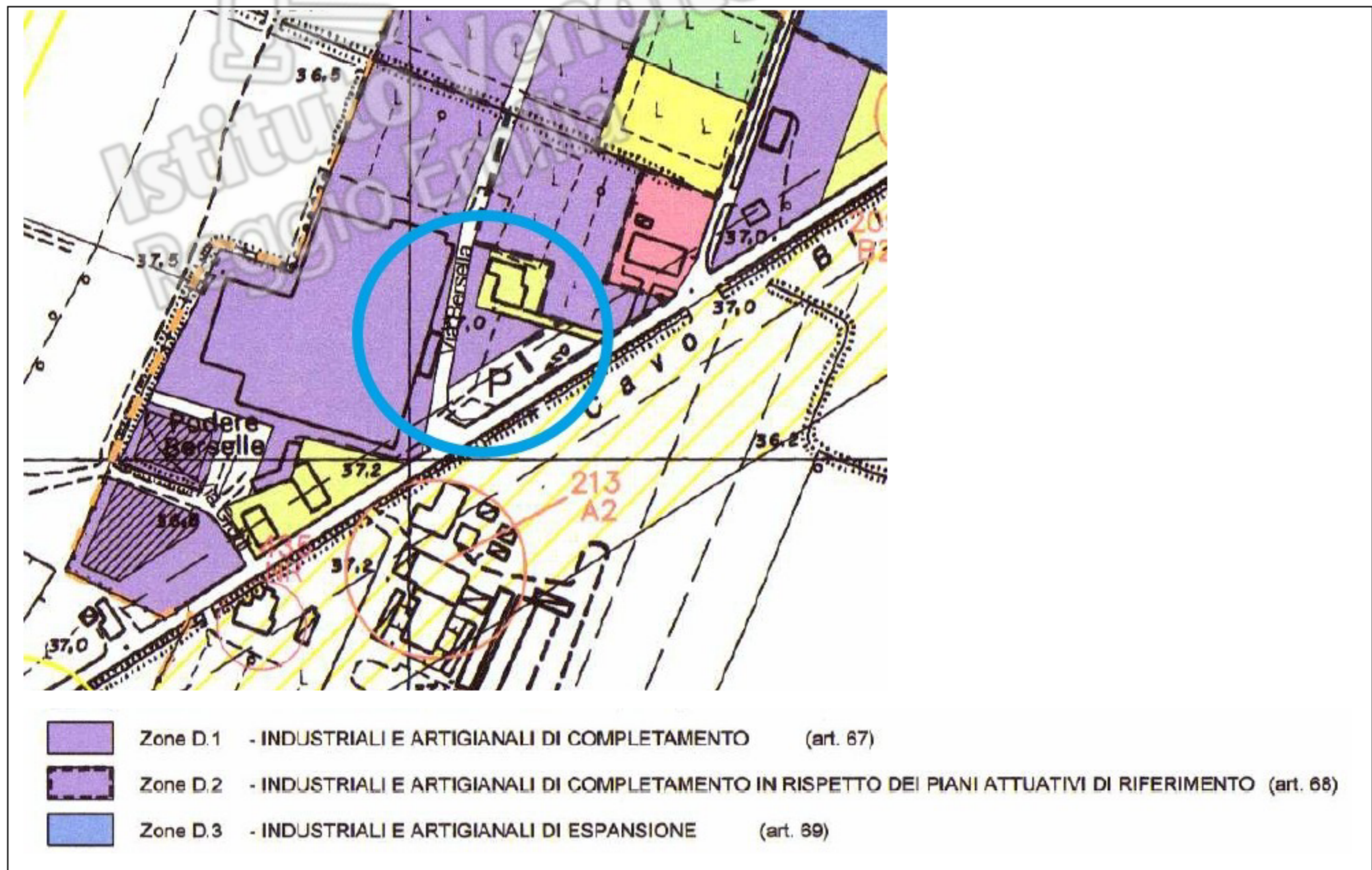
sono altresì consentite ed insediabili anche le funzioni b1.1 (dedite al direzionale diffuso o comunque non specializzato) e b2.1 (di commercio di vicinato).

L'altezza massima (H) potrà essere elevata fino a ml 18,00 esclusivamente per dimostrate necessità derivanti da particolari cicli tecnologici di lavorazione di prodotti e/o stoccaggio di materiali automatico a sviluppo verticale. In questi casi dovrà essere rispettato l'indice di Visuale Libera -VL = 1,00.

Dovrà inoltre essere garantito un adeguato inserimento paesaggistico mediante l'opportuna selezione di materiali di finitura e colori, nonché una idonea schermatura vegetazionale.

Nei comparti caratterizzati con un asterisco (\*) saranno possibili unicamente interventi che, nel rispetto delle prescrizioni precedenti, non prevedano il mutamento delle destinazioni d'uso attuali o l'insediamento di nuove attività, a norma dell'art.49.

Di seguito lo stralcio della tavola Estratto PRG VIGENTE – Tav.2.1



in allegato – certificato di destinazione urbanistica 2019 e stralcio norme PRG

GEOMETRA MANUELA BOLITI – PERIZIA IMMOBILI SAN MARTINO IN RIO – SCHEDA 6

### 3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

#### PROVENIENZA

I beni provengono alla società per stipula dei seguenti atti:

- ✓ Atto di cambio di denominazione a ministero Notaio Bertani del 10/01/1992 Rep. n.38587/7358, trascritto a Reggio Emilia il 12.02.1992 al n.2486 R.P. a favore della società Tecton srl a carico di Cooperativa Pittori e Muratori di Reggio Emilia srl
- ✓ Atto di compravendita a ministero Notaio Bertani del 24.07.1979 Rep. n.315/162, trascritto a Reggio Emilia il 02.08.1979 al n.7333 R.P. a favore della Cooperativa Comunale Muratori S. Martino in Rio srl a carico di C.S.M. Ceramica San Martino spa.

#### OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'area è risultata inedificate ed inutilizzata.

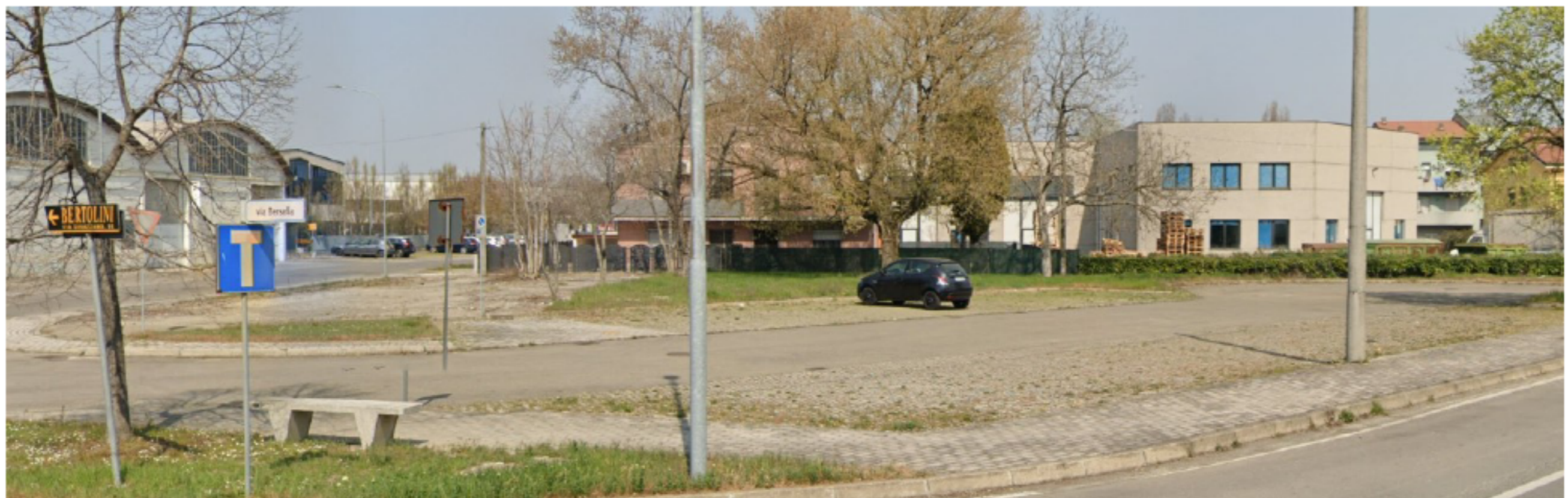
in allegato – atto di provenienza

### 3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ispezioni svolte in data 27.06.2022 presso l'Ufficio provinciale di Reggio Emilia – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, a carico delle proprietà acquisite **non risultano trascrizioni di iscrizioni ipotecarie e vincoli gravanti attivi.**

in allegato – ispezioni Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità immobiliari

### 3.7-IDENTIFICAZIONE FOTOGRAFICA







### 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**<sup>1</sup> "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**<sup>2</sup> del bene in uno scenario fallimentare basandosi quindi sul valore di mercato deprezzato.

**L'area edificabile** è un bene passibile di trasformazione edificatoria per la costruzione di un edificio a destinazione produttiva o terziaria con massima superficie urbanistica ammessa di 490 mq come descritto difficilmente realizzabile sul modesto lotto, pertanto si esprime come prima analisi la valutazione a valore di trasformazione applicando, a superfici realizzabili ridotte del 50%, un valore a nuovo (desunto da dati comparabili riferibili a compravendite recenti nella zona specifica e ai valori medi OMI Zona D1 anno 2021) e sottraendo i costi della trasformazione (costi diretti di costruzione-DEI, oneri indiretti e utile d'impresa), tale analisi sintetica porta ad attribuire al terreno edificabile urbanizzato un valore unitario di euro/mq 65,00 sulla superficie fondiaria. La seconda analisi confronta i valori ricavati con le analisi valutative esposte e pubblicate dal Comune di San Martino in Rio per i valori delle aree edificabili ai fini fiscali, risultanti di massimo euro/mq 130,00 sulla superficie fondiaria urbanizzata in zona D1 produttiva e con indice edificatorio di 0,60 mq/mq, qui valutabile con la riduzione del 50% per i vincoli del lotto.

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 finali non siano**

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

<sup>2</sup> I.V.S 2 3.7 - valore di liquidazione o di vendita forzata

**condivisibili**, seppure prodotte come giudizio di stima nell'ottica di vendita a libero mercato o concordato in uno scenario di continuità dell'attività societaria.

Nelle tabelle che seguono è indicato il valore di mercato desunto dai dati di mercato e ridotti per i vincoli fisici/urbanistici del lotto e un secondo valore deprezzato nell'ottica liquidatoria della procedura per la vendita nello stato attuale dei beni e secondo i tempi di realizzo, precisando che la percentuale applicata di deprezzamento del 20% è stata attribuita per la specifica caratteristica dei beni.

#### Superfici di riferimento utilizzate nella valutazione

Le superfici esposte nelle valutazioni sono state verificate sulle documentazioni catastali ed urbanistiche.

La valorizzazione finale è intesa in **UNICO LOTTO** espressa a corpo e non a misura.

LOTTO EDIFICABILE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA - VIA BERSELLA COMUNE DI SAN MARTINO IN RIO (RE)							
	livello	destinazione	superficie SF mq	indice	superficie edificabile max. mq	valutazione €/mq	valutazione
1	campagna	prod-art-comm	817,00	0,60	490,00	65,00	€ 53.105,00
<b>VALORE DI MERCATO A CORPO</b>							<b>€ 50.000,00</b>
<b>VALORE DI LIQUIDAZIONE</b>							<b>€ 40.000,00</b>

**Valore attuale di liquidazione**  
**Euro 40.000,00 (euro quarantamila)**

### **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**  
**Euro 30.000,00 (euro trentamila)**

## **4- NOTE ALLA PERIZIA**

I beni sono stati stimati per la vendita in unico lotto di singola commercializzazione, ritenendo utile allo stato attuale la vendita dell'intero appezzamento.

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:

- *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
- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA CDU 2019
- DOCUMENTAZIONE DI PROVENIENZA atto di provenienza
- RICERCHE IPOTECARIE ispezioni Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità immobiliari

Reggio Emilia, li 28.06.2022

**L'esperto estimatore**



geom. BOLITI MANUELA

Istituto Vendite Giudiziarie  
Reggio Emilia