

**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](mailto:bolitim Manuela@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  
ALLOGGIO CANTINA AUTORIMESSA  
VIA ENRICO CASALI N.79 - REGGIO EMILIA**

**LOTTO 1**

REGGIO EMILIA 04.05.2024

## 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 – INDIVIDUAZIONE .....	4
3.1-INDIVIDUAZIONE CATASTALI DEI BENI.....	5
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	7
<b>3.3-DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>8</b>
3.4-DESCRIZIONE EDILIZIA E URBANISTICA.....	13
3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	14
3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	14
3.7-PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE.....	15
<b>3.8-VALORE DEI BENI</b> .....	<b>18</b>
<b>3.9-NOTE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE</b> .....	<b>19</b>
<b>4- ALTRE NOTIZIE</b> .....	<b>20</b>
<b>5- NOTE ALLA PERIZIA</b> .....	<b>20</b>
<b>6- ALLEGATI</b> .....	<b>21</b>



## **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. 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 reperita presso i pubblici uffici e fornita dalla proprietà al fine di verificare la situazione amministrativa dei beni.

## **2-TIPOLOGIA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

I beni immobili di proprietà della società sono **un appartamento, un'autorimessa e una cantina** posti nel nuovo complesso condominiale denominato "Green Residence" in **via Enrico Casali n.79 Comune di Reggio Emilia.**

Le descrizioni e valutazioni sono da riferirsi, allo stato verificato in loco in data 18.03.2024 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 Enrico Casali n.79, nella zona prevalentemente residenziale del quartiere Mirabello, limitrofo al centro cittadino, in contesto ben servito e collegato.



Reggio Geo  
ometri L  
s Provinc  
Isi  
N.  
Ma  
BLT IIA

### 3.1-INDIVIDUAZIONE CATASTALI DEI BENI

Il complesso immobiliare è identificato in mappa catastale al foglio 155 particella 267 composto tre palazzine disposte su due fabbricati e circostante area pertinenziale.



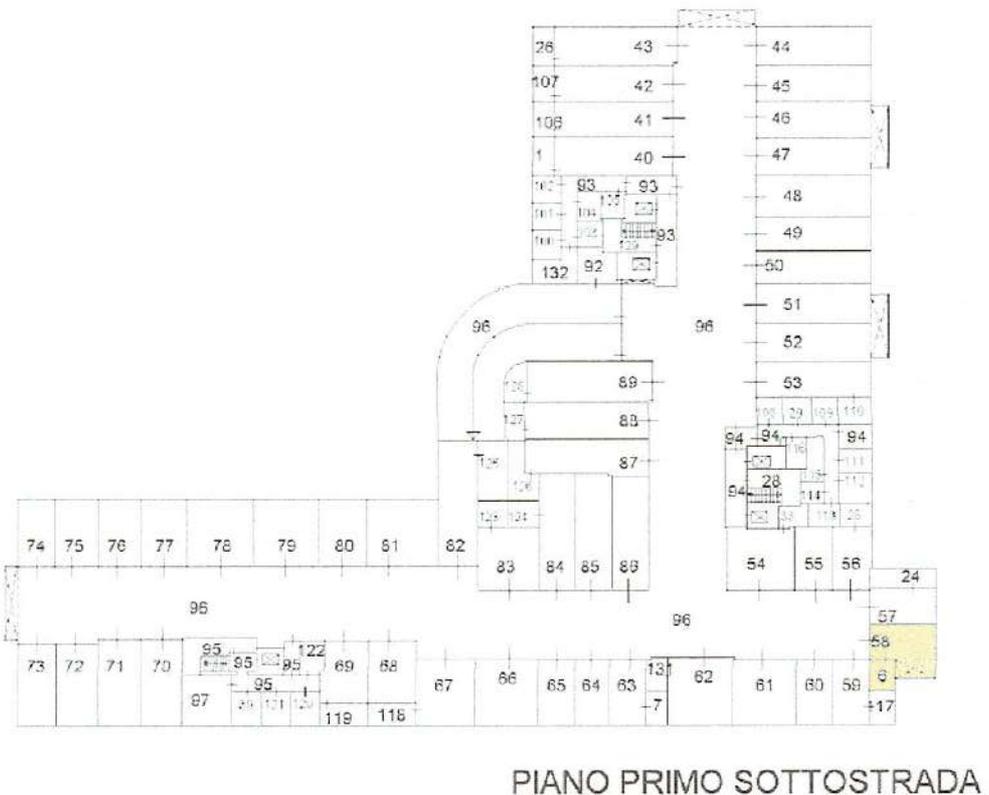
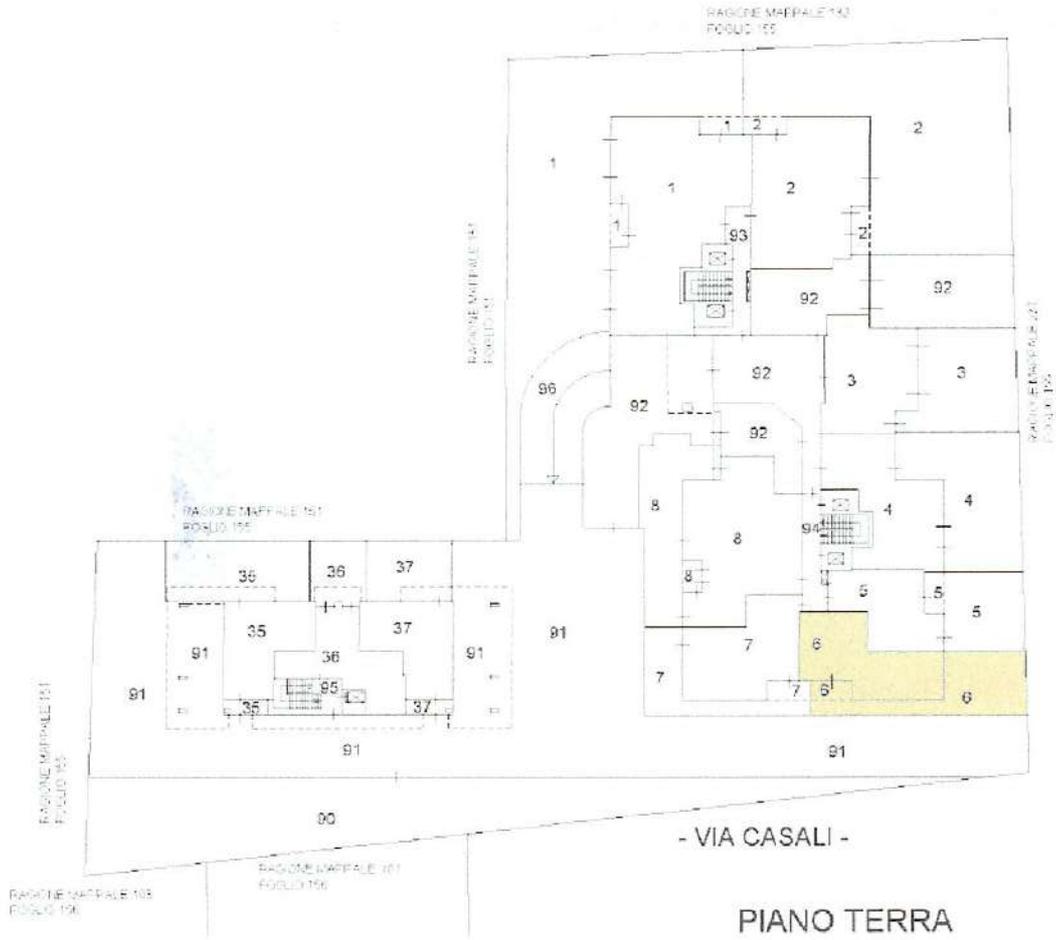
#### BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

**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 <sup>1</sup> e classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune <b>REGGIO EMILIA</b> Via Enrico Casali n.79 p.S1-T- int.2-scala B	/	155	2	267 SUB.6	3 vani SC 66 mq	A/2 classe 4 <sup>^</sup>	Euro 340,86
AUTORIMESSA	Comune <b>REGGIO EMILIA</b> Via Enrico Casali n.79 p.S1-scala B	/	155	2	267 SUB.58	14 mq SC 16 mq	C/6 classe 8 <sup>^</sup>	C. 79,53

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 ultrapolare - 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 1 IMMOBILI REGGIO EMILIA VIA ENRICO CASALI**



Geometri  
e C.  
di Laura  
di R

Iscrizione  
N. 93

Manuel  
di R

Pertinenze comuni: **sub.90** BCNC area scoperta per prolungamento via Casali comune a tutti i sub. del mapp.267; **sub.91** BCNC parcheggi e aree di manovra private di uso pubblico comuni a tutti i sub. del mapp.267; **sub.92** BCNC area cortiliva, porticato, atrio, stenditoio, lavanderia e sala giochi al piano terra, oltre a deposito rifiuti al piano interrato, comuni ai sub.dall'1 al 39 e al sub.130 del mapp.267; **sub.94** BCNC vano scala B ascensore, zona filtro, locale contatori e corridoi dall'interrato al quinto piano dell'edificio a Est, comuni ai sub.4-5-6-7-8-14-15-16-17-18-22-23-24-25-2-8-29-30-33-130 del mapp.267; **sub.96** BCNC rampa e corsia di manovra comune a tutti i sub. del mapp.267; **sub.97** BCNC deposito bici e carrozzine comune a tutti i sub. dall'1 al 39 e al sub.130 del mapp.267; **sub.98** BCNC copertura e vani tecnologici in copertura, comuni a tutti i sub. del mapp.267; **sub.132** BCNC locale contatori Enel comune a tutti i sub. del mapp.267.

Confini in unico corpo intero immobile come sopra identificato: nord mappale 267, est via Casali, sud mappale 151, ovest mappale 265.

Confini sub.6: alloggio: nord affaccio su area cortiliva esclusiva e via Casali, est affaccio su area cortiliva esclusiva e parcheggi sub.91, sud sub.7, ovest sub.5 e corridoio comune sub.94. Cantina: nord vano tecnico e terrapieno, est sub.117, sud sub.59, ovest sub.58.

Confini sub.58: nord terrapieno, est vano tecnico e sub.6, sud sub.96 area comune di manovra, ovest sub.57.

### **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;
- Le planimetrie catastali attuali derivano dalla Dichiarazione prot.RE0001309 del 11/01/2016 e corrispondono per rappresentazione e destinazione alla reale consistenza dei beni.

**Risulta attestabile la conformità catastale di cui al D.L. 78/2010 art.19 c. 14.**

in allegati - mappa, visure, planimetrie e elaborato planimetrico

GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA 1 IMMOBILI REGGIO EMILIA VIA ENRICO CASALI

### 3.3-DESCRIZIONE DEI BENI

I beni sono inseriti in un complesso condominiale residenziale di nuova costruzione denominato "Green Residence" in via Enrico Casali n.79 a Reggio Emilia, si tratta di un intervento immobiliare di pregio ultimato nel 2016, ubicato in quartiere limitrofo al centro cittadino con alta dotazione di servizi, di seguito si riportano estratti descrittivi dal capitolato di intervento fornito dalla proprietà:

*L'intervento di cui al presente capitolato descrittivo riguarda la nuova edificazione di un immobile residenziale, posto nelle immediate vicinanze del Centro Storico del Comune di Reggio Emilia a sud della Via Emilia all'Ospizio e precisamente in un'area compresa fra Via Casali, il parcheggio comunale denominato "Ex Polveriera", Via F.lli Tondelli e l'area della Polveriera; l'intervento viene attuato mediante intervento edilizio diretto a seguito del Permesso di costruire, in atti al n. 22.618/2006 di P.G. del 11/05/2007 e successive Varianti.*

*Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato a due scale indipendenti di quattro piani oltre al piano terreno, al piano sottotetto e ad un interrato adibito a cantine ed autorimesse. Il tutto servito da quattro ascensori a più fermate a servizio delle unità immobiliari dal piano interrato all'ultimo piano. Il progetto è completato da un fabbricato a una scala di due piani più un piano terra adibito a servizi anch'esso servito da ascensore.*

*Il progetto si organizza in un unico complesso ancorché suddiviso su tre scale suddivise in tre palazzine per un numero di unità immobiliari non superiore a 40 complessive fra le tre scale oltre a cantine ed autorimesse.*

*L'intervento dispone di un accesso pedonale, per una parte comune a tutte le unità, che disimpegna i due atri principali ed un accesso carraio che tramite una rampa di idonea pendenza consente l'accesso delle auto al piano interrato ove sono collocate le autorimesse. Tutte le unità immobiliari del piano terreno hanno un'area di pertinenza o il giardino ad uso esclusivo.*

.....

*I fabbricati si caratterizzano oltre che per l'uso di materiali idonei al mantenimento della tradizione locale in speciale modo per le parti esterne e per quelle comuni, anche per una qualche innovazione volta a connotare il fabbricato come un nuovo modo di interpretare l'utilizzo dei materiali tradizionali, con una particolare attenzione ai risparmi energetici ed alla eco sostenibilità, all'interno delle singole unità immobiliari sono ovviamente garantite le più moderne tecniche costruttive e l'utilizzo di materiali consoni al livello decisamente signorile dell'intervento.*

*Le caratteristiche dell'intervento e dei materiali utilizzati sono tali da rispettare integralmente le normative vigenti in tema di isolamento termico e risparmio energetico, consentendo agli appartamenti di rientrare fra le più alte classi di efficienza energetica secondo il protocollo Ecoabita, la normativa antisismica, la normativa acustica, adottando alcuni fra i sistemi più innovativi in materia.*

*Una ulteriore particolarità caratterizzante l'intervento immobiliare è la particolare attenzione che viene dedicata all'aspetto della sicurezza che si concretizza nell'adozione della domotica oltre che con la*

**GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA 1 IMMOBILI REGGIO EMILIA VIA ENRICO CASALI**

Collegio  
e Geom.  
della Pro

Geometra  
Boliti  
G.F. S.L.

predisposizione di impianti antintrusione a rilevatori volumetrici, anche con l'installazione di una cassaforte a muro del tipo con serratura o a combinazione e con la predisposizione delle tubazioni necessarie per un impianto comune di video sorveglianza nell'interrato e negli atrii di ingresso.

.....

Le strutture portanti verticali ed orizzontali saranno delle dimensioni derivanti dalla progettazione statica così come regolarmente depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Emilia ed avranno sommariamente le seguenti caratteristiche tecniche:

Strutture verticali con pilastri realizzati in opera in cemento armato;

Strutture orizzontali con travi realizzate in opera e/o prefabbricate in cemento armato;

Strutture di collegamento tra i piani con scale interne in cemento armato;

Strutture in aggetto orizzontale per balconi e cornicioni in cemento armato;

Vani scala ed ascensore in cemento armato realizzato in opera.

Le murature saranno, ove necessario e richiesto dalle norme vigenti, opportunamente composte da pacchetti multistrato al fine di garantire prestazioni acustiche adeguate alle normative in vigore ed in conformità di quanto previsto dal protocollo "ECOABITA" per il risparmio energetico finalizzato alla certificazione finale in Classe "B e C", con riferimento al periodo di presentazione del progetto depositato.

Nel dettaglio, così come da quanto derivante dalla progettazione termotecnica regolarmente depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Emilia si avranno sommariamente le seguenti caratteristiche tecniche:

Murature esterne realizzate con pacchetto composto da intonaco civile interno, blocco in Poroton di spessore pari a cm 30 ed all'esterno cappotto in Eps di spessore pari a cm 15;

Murature interne divisorie tra parti comuni dell'edificio e appartamenti, realizzate con pacchetto composto da intonaco civile sulle due facciate, doppio blocco in mattone forato di spessore pari a cm 12 con all'interno tra i due strati isolante in Eps di spessore pari a cm 12;

Murature tra vano scala/ascensore e appartamenti, realizzate con pacchetto composto da muro in cemento armato di spessore variabile, strato isolante in Eps di spessore pari a cm 10, tavelloni forati posti in foglio di spessore pari a cm 4 e finitura finale con intonaco civile;

Murature interne divisorie tra appartamenti, realizzate con pacchetto composto da intonaco civile sulle due facciate, doppio blocco in mattone forato di spessore pari a cm 12 con all'interno tra i due strati isolante in lana di roccia/Celenit di spessore pari a cm 4/6 tali da abbattere la rumorosità tra gli alloggi di oltre 50db (A) come previsto dalla normativa.

Solai al piano terreno sovrastanti le autorimesse in pannelli prefabbricati di calcestruzzo tipo "Bausta" con portata utile pari a 1200 kg/mq c.s. e con resistenza al fuoco certificata per 120';

Solai intermedi in pannelli di latero cemento, atti a sopportare, oltre il peso proprio, i sovraccarichi permanenti ed il carico utile pari a 200 Kg/mq, così come da normativa vigente;

Le coperture saranno, ove necessario e richiesto dalle norme vigenti, opportunamente composte da pacchetti multistrato al fine di garantire prestazioni acustiche adeguate alle normative in vigore ed in conformità di quanto previsto dal protocollo "ECOABITA" per il risparmio energetico finalizzato alla certificazione finale in Classe "B e C", con riferimento al periodo di presentazione del progetto depositato



Nel dettaglio, così come da quanto derivante dalla progettazione termotecnica regolarmente depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Emilia si avranno sommariamente le seguenti caratteristiche tecniche:

Coperture principali in sommità al fabbricato realizzate con pacchetto isolante e impermeabile composto da primo strato di bitume puro per barriera vapore, successivo doppio strato isolante sovrapposto di cui il primo di spessore pari a cm 7 ed il seguente di spessore pari a cm 6, il tutto con in sommità sottofondo in cemento magro di spessore medio pari a cm 4 con sovrastante finale manto impermeabile realizzato in guaina bituminosa ardesiata;

Coperture per terrazzi sovrastanti ad abitazioni realizzate con pacchetto isolante e impermeabile composto da barriera vapore in bitume puro strato isolante in EPS di spessore pari a cm 12 con in sommità sottofondo in cemento magro di spessore medio pari a cm 10 con relativa guaina bituminosa, il tutto pronto per ricevere il pavimento galleggiante o murato a scelta della D.L.;

Si precisa che tutte le strutture verticali e orizzontali sono studiate per avere inerzie termiche superiori alle 10 ore, ovvero l'energia immagazzinata dalla struttura per effetto dell'irraggiamento solare (soprattutto d'estate), impiega non meno di 10 ore per raggiungere i locali interni, così da garantire un buon comfort ed una adeguata climatizzazione anche nel periodo estivo senza la necessità di impianti di condizionamento.

I canali di gronda, le converse, le copertine ed i pluviali saranno delle opportune dimensioni ed eseguiti in lamiera preverniciata o rame o acciaio inox dello spessore di 6/10.

Al fine di garantire un adeguato comfort acustico saranno utilizzati, secondo le indicazioni progettuali, i seguenti accorgimenti:

A) coibentazione di facciata: le finestre e le portefinestre saranno dotate di vetrocamera come oltre specificato al fine di ridurre la trasmissione del rumore dall'esterno;

B) coibentazione fra due unità immobiliari confinanti realizzate con pacchetto composto da intonaco civile sulle due facciate, doppio blocco in mattone forato di spessore pari a cm 12 con all'interno tra i due strati isolante in lana di roccia/Celenit di spessore pari a cm 4/6 e intonaco interno per garantire la omogeneità della posa;

C) coibentazione da calpestio: al fine di ridurre la trasmissione del rumore da calpestio sarà posizionato un telo antiacustico opportunamente posato e certificato sotto il sistema radiante;

D) coibentazione degli scarichi: i tubi di scarico saranno del tipo "Geberit" o similare di opportuna sezione con certificazione fonoassorbente.

Tutte le forometrie saranno isolate con opportuni sistemi tecnologici per evitare la fuga di calore e l'ingresso di rumori molesti.

Le finestre e le porte finestre ad una o più ante saranno realizzate in alluminio e legno a scelta della D.L. dello spessore nominale minimo pari a quanto risulta dalle verifiche termiche ed acustiche, con vetri ad intercapedine tali da garantire il rispetto del protocollo Ecoabita, oltre all'isolamento termico, anche una buona coibenza acustica, completi di maniglia. Tutte le finestre delle cucine e dei bagni saranno dotate del sistema di apertura anta e ribalta. Le porte finestre di larghezza superiore a cm. 160

saranno del tipo scorrevole. In tutte le finestre e porte finestre dell'appartamento saranno predisposte affinché possano essere successivamente montate idonee zanzariere.

La trasmittanza termica minima garantita su ogni infisso sarà di 1,6 W/m<sup>2</sup>K

Le tapparelle esterne saranno del tipo in alluminio coibentato ed avranno tutte l'azionamento elettrico.

La finestratura della scala e delle parti comuni sarà realizzata secondo le indicazioni della D.L.

I portoncini di accesso agli alloggi saranno del tipo blindato con chiusura di sicurezza, completi di cornici, di coprifili e con specchiatura esterna rivestita da pannelli a scelta della D.L. mentre nella parte interna la pannellatura sarà uguale alle porte interne.

I portoni delle autorimesse saranno in struttura di acciaio zincato, completa di predisposizione per la motorizzazione e di serratura manuale.

L'accesso alle autorimesse sarà invece possibile attraverso idoneo cancello carraio (basculante o a battente) e pedonale, opportunamente zincato, ad apertura elettrica azionabile tramite radiocomando.

....

L'impianto generale dell'energia elettrica ha partenza dal quadro contatori posto in apposito box da collocarsi secondo le prescrizioni impartite dall'ENEL. Ogni alloggio sarà dotato di:

Apparecchiature modulari per il comando e prelievo di energia, da incasso.

N° 1 Centralino, posto immediatamente a valle della fornitura ENEL, completo di interruttore magnetotermico a protezione della linea alloggio ed un interruttore differenziale a protezione della propria linea cantina/garage.

N° 1 Centralino generale di alloggio dotato di interruttore differenziale generale e di interruttori magnetotermici e protezione delle linee di illuminazione e prese posto nell'alloggio.

N° 1 Videocitofono a colori posto nell'ingresso dell'alloggio con comando di apertura porta d'ingresso.

Negli appartamenti ove montato l'armadio d'arredo Flat Wall della Bticino con video touch screen verrà addebitata la somma di € 600 oltre Iva

N° 1 Cronotermostato da incasso per la programmazione e regolazione della temperatura ambiente e predisposizione termostato su ogni ambiente.

N° 1 predisposizione Impianto elettrico per l'allacciamento dell'impianto di condizionamento costituito dalla linea di alimentazione del gruppo refrigerante esterno con relativo interruttore nel centralino e dalle linee di alimentazione complete di conduttori per le unità interne.

La serie dell'impianto elettrico sarà di marca Vimar serie Idea rettangolare o Living Tech BTicino

L'impianto di riscaldamento sarà a pannelli radianti annegati a pavimento, con la produzione simultanea di acqua calda sanitaria. Ogni appartamento sarà dotato di contabilizzazione autonoma del riscaldamento e del consumo di acqua calda sanitaria. Tale sistema garantirà la piena autonomia di uso e il conteggio preciso dei consumi di ogni singolo appartamento.

L'origine dell'energia termica avverrà mediante micro cogeneratori ad alto rendimento....

L'impiantistica si completa con pannelli fotovoltaici posizionati nelle coperture dei fabbricati, con l'installazione di pompe di calore e con pannelli solari per acqua sanitaria, secondo il progetto redatto dal termotecnico. Tali impiantistiche, unite alla tipologia dei materiali utilizzati per la coibentazione porteranno gli immobili ad avere al momento della consegna la certificazione energetica in classe "A".

*I corpi scaldanti, ad integrazione dell'impianto a pavimento, nei soli bagni, saranno del tipo termoarredo dotati di valvola termostatica.*

*Nonostante gli alloggi siano stati progettati con notevoli prestazioni di inerzia termica estiva, è prevista, per ogni unità, la predisposizione delle tubazioni necessarie alla successiva installazione di termoventilanti o idrosplit il cui costo sarà a carico degli acquirenti, con realizzazione, per quanto riguarda gli appartamenti con una sola camera da letto, di un punto raffrescamento da posizionarsi a scelta dell'acquirente nella zona giorno o notte, mentre per le restanti tipologie di appartamenti verrà predisposto un punto nella zona giorno e uno nella zona notte, con posizione a scelta dell'acquirente. Non sarà necessario l'acquisto della macchina esterna per ogni singola unità in quanto l'acqua fredda verrà prodotta dalle pompe di calore comuni.*

*La rete idrica di ogni singolo alloggio avrà partenza dal contatore e sarà completa della rete di distribuzione ai singoli alloggi. A livello condominiale viene prevista la sola predisposizione all'installazione di un impianto di addolcimento dell'acqua.*

*Le apparecchiature igienico sanitarie saranno del tipo sospeso Ditta Pozzi Ginori Serie Quinta, completa di miscelatori e saliscendi doccia Ditta Hansgrohe Serie Focus E2 o similare con limitatore di portata ecosmart e aggiunta di aria che consente di ridurre il consumo idrico mantenendo comunque elevato il comfort del getto d'acqua. Nella cucina o angolo cottura: saranno installati gli attacchi per il gruppo miscelatore del lavello; n.1 attacco acqua fredda per lavastoviglie; n. 1 attacco con rubinetto per l'erogazione del gas metano (per i fornelli); inoltre saranno realizzate le necessarie forometrie con tazza rotante a norma di legge.*

*Nel bagno o nella lavanderia, ove presente, verrà realizzato l'attacco acqua fredda per la lavatrice.*

*Nelle logge o nei terrazzi di più ampia metratura così come nei giardini al piano terra, sarà previsto attacco per eventuale impianto di irrigazione delle fioriere. ...*

La descrizione riportata dal capitolato è generica e rappresenta la descrizione generale dell'intervento, la reale dotazione dell'alloggio e servizi in termini di finiture ed impianti viene rappresentata nella documentazione fotografica attuale.

**Il LOTTO 1 comprende l'alloggio con giardino ubicato a piano terra interno 3 Fabbricato "B" e l'autorimessa e la cantina ubicati a piano interrato.**

L'alloggio è posto nella palazzina a est, con affaccio sulla strada e sul parcheggio privato di uso pubblico, è accessibile dal vano scala condominiale dotato di ascensore, ed è composto da soggiorno con angolo cottura con accesso al portico e all'area cortiliva di pertinenza, disimpegno, bagno e camera da letto matrimoniale; superficie

commerciale mq 57 dell'abitazione, mq 5 del portico e mq 47 dell'area privata, altezza interna ml 2,70.

**L'alloggio viene venduto al grezzo avanzato** ovvero non risulta ultimato nelle finiture interne ed impianti, restano da realizzare pavimenti, rivestimenti, porte interne, tinteggi, sanitari del servizio igienico e parte degli impianti.

L'autorimessa per un posto auto è ubicata a piano interrato ed è in corrispondenza del sovrastante alloggio, con la bocca di lupo nel giardino dell'alloggio, la cantina attigua ha accesso dall'autorimessa, locali accessibili dal vano scala e dalla rampa carrabile condominiale; superficie commerciale autorimessa mq 16,00, cantina di mq.5.00.

### 3.4-DESCRIZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

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

- ✓ **Permesso di Costruire n.22618/2006 P.G. del 11.05.2007** Nuc n.1986/2009 P.G. del 28/12/2010 per variante essenziale;
- ✓ SCIA varianti minori in corso d'opera n.1121/2015 P.S. presentata il 10/03/2015;
- ✓ SCIA varianti minori in corso d'opera n.3102/2015 P.S. presentata il 04/06/2015;
- ✓ Rinnovo termine ultimazione lavori n. 66628/2016 P.G. del 20/09/2016;
- ✓ SCIA varianti minori in corso d'opera n.63806/2017 P.G. presentata il 26/06/2017;
- ✓ **Conformità edilizia e agibilità parziale n.25642/2015 PG rilasciata il 18.08.2015** riguardante tra gli altri anche le parti comuni dell'edificio;
- ✓ **Conformità edilizia e agibilità parziale n.4030/2016 PG rilasciata il 16.03.2016** riguardante tra gli altri anche l'autorimessa sub.58;
- ✓ **SCIA varianti minori in corso d'opera n.1375/2019 P.G. presentata il 04.01.2019**
- ✓ Proroga dei termini ultimazione lavori n. 167705/2019 P.G. del 18/09/2019 al 20/09/2022;
- ✓ **SCIA varianti minori in corso d'opera n.153493/2021 P.G. presentata il 06.07.2021;**
- ✓ SCIA varianti minori in corso d'opera n.29482/2022 P.G. presentata il 07/02/2022;
- ✓ SCIA varianti minori in corso d'opera n.179703/2022 P.G. presentata il 22/07/2022;
- ✓ **Conformità edilizia e agibilità parziale n. 188860/2022 P.G. rilasciata il 05.08.2022** riguardante tra gli altri anche le autorimesse sub.60 e 65 e le cantine sub.104 e 105;
- ✓ Proroga dei termini ultimazione lavori n. 215980/2022 P.G. del 16/09/2022;

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano conformi ai titoli abilitativi rilasciati per quanto riguarda la consistenza, distribuzione, uso e censimento catastale, precisando che le suddette Conformità edilizie /Agibilità si riferiscono a tutte le porzioni ultimate del



Reggio Emilia  
2022

complesso compreso autorimesse e cantine, **non risultano attualmente agibili gli alloggi non ultimati**, pertanto restano a carico dell'acquirente le pratiche edilizie necessarie all'ultimazione delle finiture ed impianti e il relativo ottenimento del Certificato di conformità Edilizia e Agibilità.

Certificato energetico dell'alloggio registrato al n.00604-045341-2015 valido fino al 30/04/2025, EP<sub>tot</sub> = 30,13 kWh/m<sup>2</sup>/anno, **classe energetica A.**

Non sono stati consegnati i certificati di conformità degli impianti - **non ultimati** (norma DM 37/08).

in allegato – ricerche edilizie

#### 4.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

##### PROVENIENZA

I beni provengono alla società per stipula dei seguenti atti:

- ✓ Compravendita a ministero Notaio M.C. Costabile del 12.02.2024 Rep. n. 71939, registrato a Reggio Emilia il 28.02.2024 al n.3032 e ivi trascritto il 28.02.2024 al n.3275 R.P. a favore di Tecton Società Cooperativa contro Unione Immobiliare Reggiana srl, per acquisto dall'intera consistenza in stima e altri immobili del complesso.

##### OCCUPAZIONE

Gli immobili alla data dei sopralluoghi sono risultati inutilizzati.

in allegato – atto di provenienza



#### 3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

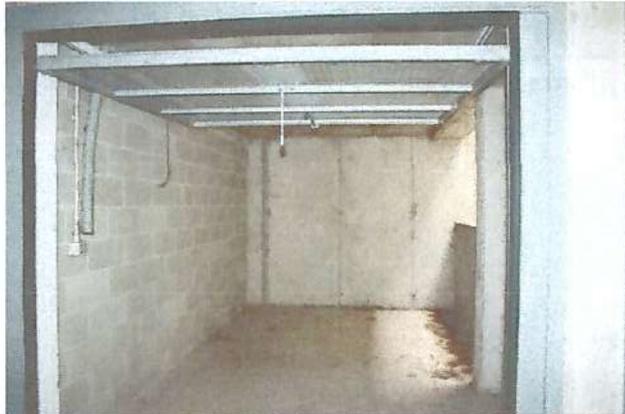
Dalle ispezioni svolte in data 03.05.2024 presso l'Ufficio provinciale di Reggio Emilia – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, a carico delle proprietà acquisite **NON risultano trascrizioni di iscrizioni ipotecarie e vincoli gravanti.**

- ✓ Si precisa che gli immobili sono costituiti in condominio con **Regolamento del Condominio e tabelle millesimali** contrattuali citati e allegati ai rogiti di provenienza.

in allegato – ispezioni Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità immobiliari

### 3.7-PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE





Ufficio  
Via  
Prov. di  
n. 19  
G

LOTTO 1 - ALLOGGIO autorimessa e cantina - mappale 267 sub. 6-58

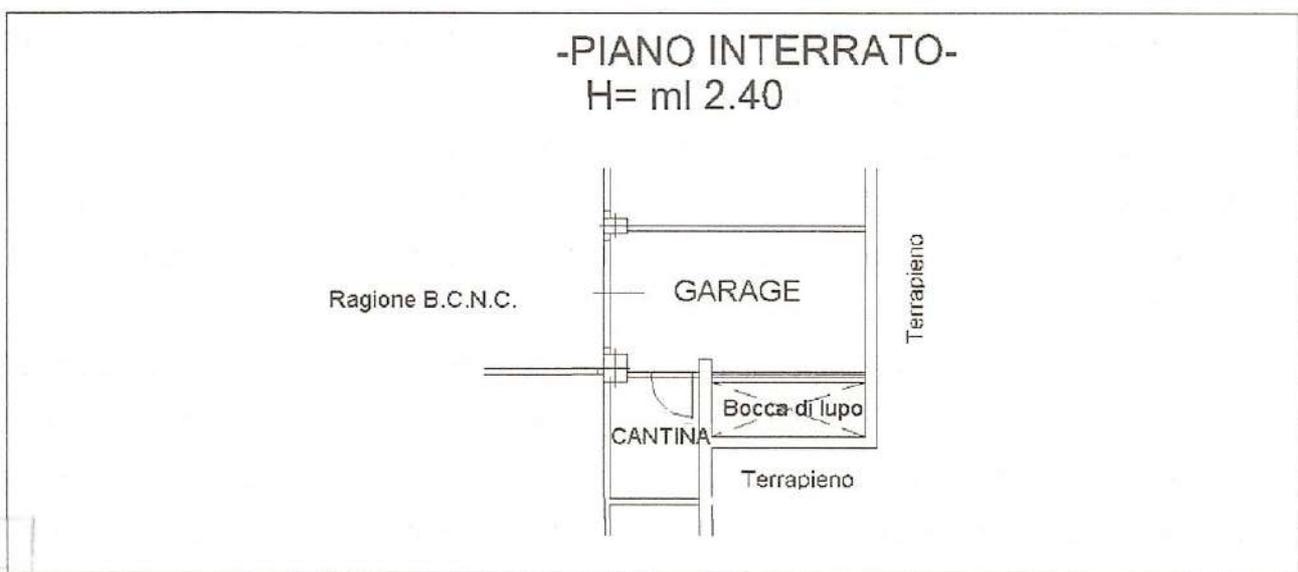
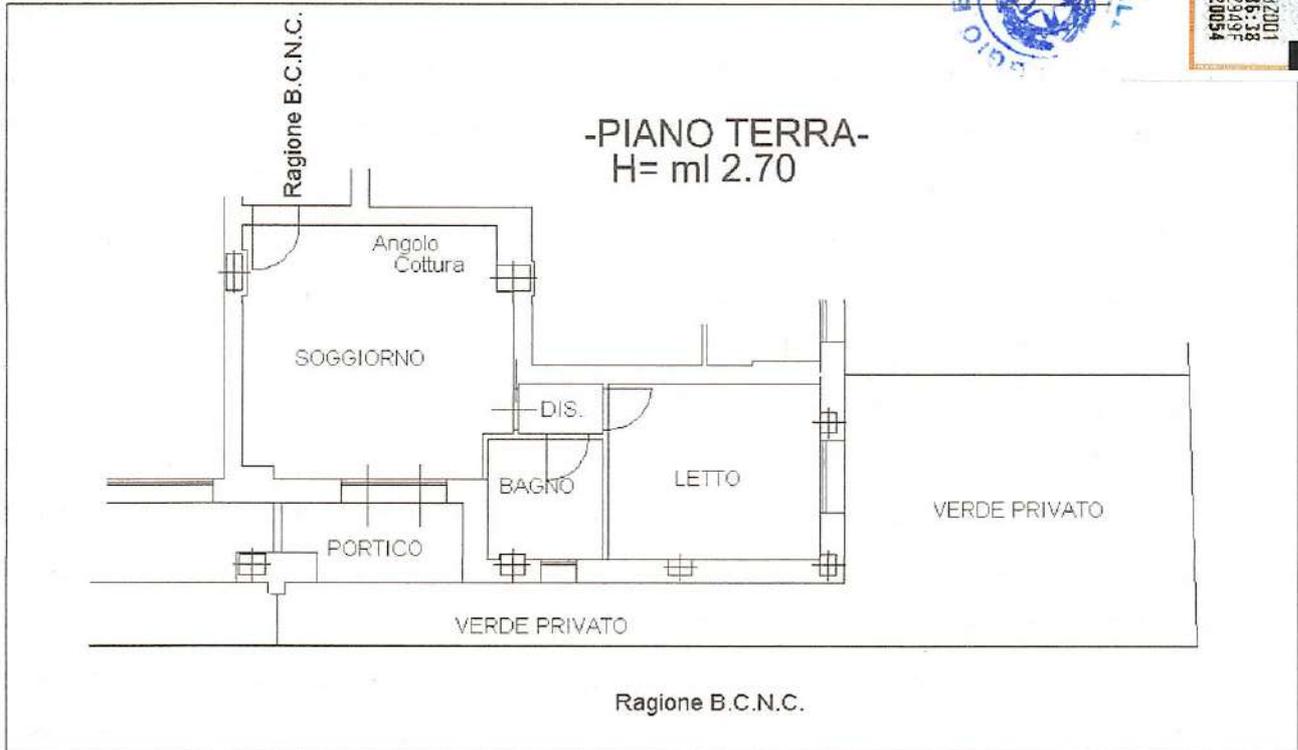
0 1 20 105292 005 4



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCHA DA SOLLID  
€16,00  
SEDECI/00

REGISTRO IMMOBILIARE  
00908011  
00047319  
4578-00088  
IDENTIFICATIVO : 01201052920054

SPERANZA  
00007146  
07/05/2024 12:35:38  
DEC06209042949F



*Handwritten signature*

### 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>2</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>3</sup> 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, precisando che in zona sono in vendita alloggi ristrutturati in contesti residenziali datati a euro/mq 2.000/2.200,00 e autorimesse singole da euro 15.000 a euro 25.000 a corpo.

La seconda analisi confronta i valori ricercati con le medie dei valori OMI dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2023 Zona C4 Semicentrale di Reggio Emilia per abitazioni civili in stato ottimo euro/mq 1.500/2.050,00, box in stato normale euro/mq 400/600.

Nella tabella che segue è indicato il valore di mercato attribuito, maggiorato del 30% rispetto ai valori correnti in zona, in base ai fattori maggiormente determinanti quali, il contesto di nuova edificazione e di pregio, l'elevata qualità costruttiva e impiantistica, l'elevata classe energetica e strutturale, l'ottima ubicazione e il valore unitario rapportato alla tipologia di minialloggi.

I valori unitari e a corpo attribuiti corrispondono ai prezzi di compravendita avvenuti nel complesso dal 2019 a oggi.

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

<sup>3</sup> I.V.S 2 3.7 - valore di liquidazione o di vendita forzata



Il secondo valore indicato rappresenta il deprezzato nell'ottica liquidatoria della procedura per la vendita nello stato attuale dei beni, al proposito si precisa che è stato necessario decurtare la stima del costo delle opere mancanti e gli importi per il completamento delle pratiche edilizie che rimarranno a carico dell'acquirente.

Superfici di riferimento utilizzate nella valutazione

Le superfici esposte nelle valutazioni sono state 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 e le parti comuni, 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**

ALLOGGIO (sub.6) autorimessa (sub.58) cantina (sub.6) - via Enrico Casali n.79 REGGIO EMILIA							
LOTTO 1	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazione €/mq	valutazione
1	piano terra	alloggio	57,00	1	57,00		
2	piano terra	porticato	5,00	0,4	2,00		
3	piano terra	area privata	47,00	0,1	4,70		
4	piano interrato	cantina	5,00	0,25	1,25		
sommano			114,00		64,95	2600,00	€ 168.870,00
5	piano interrato	autorimessa	16,00	1	16,00	1600,00	€ 25.600,00
sommano							€ 194.470,00
detrarre opere non ultimate e pratiche edilizie							€ 15.000,00
<b>VALORE DI MERCATO A CORPO a grezzo avanzato</b>							<b>€ 180.000,00</b>
<b>VALORE DI LIQUIDAZIONE</b>							<b>€ 144.000,00</b>

**Valore attuale di liquidazione**

**LOTTO 1 euro 144.000,00**

**3.9-NOTE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE**

I valori sopra indicati dovranno costituire il prezzo base ma, trattandosi di vendita forzosa 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 108.000,00**

#### **4- ALTRE NOTIZIE**

I beni oggetto di perizia sono compresi nel condominio Green Residence – via Casali 79-81/a-83-85/a Reggio Emilia CF:91170730351 gestito dalla Studio Nuova Casa. Il regolamento di condominio è contrattuale ovvero è allegato e citato nei rigati di provenienza e allegato alla presente perizia. L'esercizio condominiale è dal 01/10/2023 al 30/09/2024, dal consuntivo ordinario e straordinario 2022/2023 risultano le spese di proprietà e manutenzione, il servizio ascensori, il servizio idrico e acqua calda, il servizio riscaldamento, il servizio raffrescamento estivo e gli oneri di gestione, precisando che i consumi sono a lettura individuale:

Unità B79-06 millesimi di proprietà 11,328 millesimi scala B 12,107 millesimi servizio ascensore 17,367, millesimi quota involontaria acqua 17,280, millesimi quota involontaria riscaldamento 16,299, corrispondenti a spesa media annua di circa euro 400,00;

Unità DB-58(BOX) millesimi di proprietà 1,344, corrispondenti a spesa media annua di circa euro 50,00.

#### **5- NOTE ALLA PERIZIA**

I beni sono stati stimato per la vendita in UNICO lotto di singola commercializzazione, ritenendo utile allo stato attuale abbinare l'unità abitativa all'autorimessa.

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:

*- 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.

## 6- 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
- REGOLAMENTO CONDOMINIALE
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Reggio Emilia, li 04.05.2024

L'esperto estimatore

geom. BOLITI MANUELA

