

PIETRO BARIGAZZI - geometra

iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1492
iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 315/70

Via G. Mameli, n. 11 - 42123 Reggio Emilia
telefono 0522.454502 - fax 0522.403961 - cell. 335.5298243
e.mail pietrobarigazzi@libero.it pec pietro.bariqazzi@geopec.it

IMMOBILIARE SECCHIA SRL
TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
CONCORDATO PREVENTIVO N.7/2014

PERIZIA A 21 -

AREE EDIFICABILI IN VIA DEL TORCHIO
A ROLO PUA CORBELLA 2 AMBITO T6

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
3.1. UBICAZIONE	5
3.2. DATI CATASTALI DEI BENI	6
3.3. DESCRIZIONE DEI BENI	7
3.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA	7
3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	8
3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE	10
3.8. VALORE DEI BENI	12
3.8.1. APPEZZAMENTO DI TERRENO LOTTO 1 PUA CORBELLA CENSITO ALLA PARTICELLA 444 DEL FOGLIO 16 DEL COMUNE DI ROLO;	13
3.8.2. APPEZZAMENTO DI TERRENO LOTTO 2 E 3 PUA CORBELLA CENSITO ALLA PARTICELLA 446 DEL FOGLIO 16 DEL COMUNE DI ROLO;	14
3.8.3. APPEZZAMENTO DI TERRENO LOTTO 8 PUA CORBELLA CENSITO ALLA PARTICELLA 441 DEL FOGLIO 16 DEL COMUNE DI ROLO;	14
3.9. NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI.....	15
4- ALLEGATI	15
- MAPPE CATASTALI - VISURE CATASTALI	
- CERTIFICATO SOSTITUTIVO AI SENSI ART. 567 CPC	
- ESTRATTO PIANO URBANISTICO – CDU	
CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA E COPIA DEGLI ALLEGATI	

1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

Le premesse generali relative all'incarico svolto sono illustrate nella relazione introduttiva 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 Cooperativa Murattori Reggiolo Soc.Coop. già in concordato, e precisamente Montanari Immobiliare srl, Tecnica Immobiliare srl, Ardita srl, Barletta srl, Immobiliare Suzzarese srl, CMR Immobiliare srl, CMR Suzzara srl, La Rocca Immobiliare srl.

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 05.02.2014, 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, 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

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, richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanista ed infine eseguite le indagini del mercato immobiliare.

Il suddetto bene è stato oggetto di sopralluogo in data 05.05.2014.

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 A 21**, il bene è denominato:

AREE EDIFICABILI IN VIA DEL TORCHIO A ROLO PUA CORBELLA 2 AMBITO T6

Trattasi di piena proprietà di quattro lotti di terreno di complessiva superficie catastale nominale di mq , poste in area di nuovo insediamento edilizio residenziale a Rolo, via Del Torchio, posto nella prima periferia del capoluogo; la superficie utile complessiva realizzabile dedotta dagli strumenti urbanistici d'intervento approvati, risulta di complessivi mq 3.242,18.

3- STIMA DEI BENI IMMOBILI

3.1. UBICAZIONE



Vista aerea



3.2. DATI CATASTALI DEI BENI

- BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI

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

Comune di: REGGIOLO

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	ROLO (RE)	16	441		SEMINATIVO	1	8 are 32 ca	R.D.Euro:6,10 (*) R.A. Euro: 8,59
T	Proprieta' per 1/1	ROLO (RE)	16	444		SEMINATIVO	1	17 are 20 ca	R.D.Euro:12,61 (*) R.A. Euro: 17,77
T	Proprieta' per 1/1	ROLO (RE)	16	445		SEMINATIVO	1	13 are 63 ca	R.D.Euro:10,00 (*) R.A. Euro: 14,08

Confini:

La particella 441, corrispondente al lotto 8 del PUA Corbella 2 confina:

a nord con particelle 173 e 16; ad est e sud particella 440 via del Torchio; ad ovest particella 472;

La particella 444, corrispondente al lotto 1 del PUA Corbella 2 confina:

a nord fossato e particella 285 di altro foglio; ad est con particella 440; a sud con particelle 440 e 445; ad est con via Alpi; salvi altri.

La particella 445, corrispondente ai lotti 2 e 3 del PUA Corbella 2 confina:

a nord con particelle 444; ad est e sud con particella 440 via del Torchio; ad est via Alpi, salvi altri.

- 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 BENI¹

Trattasi di piena proprietà di quattro lotti di terreno di complessiva superficie catastale nominale di mq 3.868 posti in comune di Rolo, via del Torchio; la superficie utile complessiva realizzabile dedotta dagli strumenti urbanistici d'intervento approvati risulta di complessivi mq 2.643,18;

la destinazione urbanistica del piano e' 'Ambiti per nuovi insediamenti sottoposti a disciplina urbanistica';

il piano urbanistico attuativo e' stato approvato a seguito di convenzione urbanistica del 12.02.2007, che prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione, completate ad oggi in parte quantificabile pari al 80%;

con ingresso da via Alpi e con possibilita' di rapido disbrigo logistico, situata nelle vicinanze del centro del capoluogo, risulta inserita in zona residenziale a prevalente bassa quantita' insediativa, ottimamente servita, che incontra il gradimento del mercato della zona;

i lotti sono costituiti da terreno pianeggiante abbandonato, privo di fabbricati, con possibilita' di intervento diretto su ciascun singolo lotto.

documentazione fotografica dettagliata al cap.3.7 della presente relazione

3.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA

Il Piano urbanistico di iniziativa privata - Corbella 2 viene reso pubblico con convenzione del 12.02,2007 a ministero dr Martini con atto rep. 118131 racc 18188;

gli strumenti urbanistici non hanno subito variazione dalla data di convenzione e si segnala che ai sensi dell'art.15 della L.R. 15/2013, possono essere prorogati per 2 anni, previa presentazione di motivata istanza degli interessati, i termini di inizio e fine lavori stabiliti nelle convenzioni urbanistiche approvate entro il 20/05/2012.

Le opere di urbanizzazione risultano, come detto, in gran parte completate alla data del sopralluogo, chiaramente in stato di abbandono da anni ma ancora funzionalmente completamente recuperabili: nell'atto di compravendita da CMR sc a CMR Immobiliare srl, tutte le opere s'intendevano in carico a CMR sc, che risulta da mesi in liquidazione ed in concordato preventivo;

¹ Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri, rilevate in parte sugli elaborati di progetto, in parte sui rilievi catastali ed in parte verificati e dedotti in loco.

nell'eventualità in cui i costi di ultimazione delle opere di urbanizzazione non venissero assunti e conclusi da CMR sc in liquidazione, ovvero impossibile escussione della eventuale polizza assicurativa, il venditore dovrà assumersi in quota tale onere che è stato sommariamente quantificato nelle perizie di CMR sc in liquidazione in concordato preventivo.

3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili in oggetto risultano appartenere per la piena proprietà alla società "**IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L.**", con sede in Reggiolo, codice fiscale: 01719160358, per averle acquistate dalla società "CMR IMMOBILIARE SRL", con sede in Reggiolo Emilia, in virtù di atto di fusione per incorporazione a ministero Dott. Luigi Zanichelli, Notaio in Correggio, in data 30/08/2013 Rep. n. 112130/31395, trascritto a Reggiolo Emilia il 24/09/2013 al n. 12189 di R.P.

Alla società "**CMR IMMOBILIARE SRL**" gli immobili in oggetto sono pervenuti per acquisto fattone dalla "COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SCRL", con sede in Reggiolo, con atto di compravendita a ministero dr. Gianluigi Martini notaio in Reggiolo in data 25/11/2010 rep. 125849/21593 trascritto a Reggiolo Emilia il 14/12/2010 al n. 16030 di R.P.

Alla "**COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SCRL**" gli immobili in oggetto sono pervenuti nel modo seguente:

I terreni mappali 441, 444 e 445 (derivanti tutti dalla fusione dei mappali 227, 357, 360 e 361 variazione 118524/2008) appartenevano in maggior corpo ai fratelli Lugli Angiolino e Iro per successione legittima al padre Lugli Cesare, deceduto il 6/09/1984, avendo la madre Spiaggi Pierina rinunciato all'eredità con atto del Notaio Carlo Veneri in data 28/11/1984 Rep. n. 12626, registrato a Guastalla il 6/12/1984 al n. 2236, depositato alla Cancelleria della Pretura di Correggio il 7/12/1984 al n. 32 del Registro Successioni.

La relativa denuncia fiscale di successione è stata registrata a Reggiolo Emilia il 28 febbraio 1985 al n. 13 vol. 126 ed ivi trascritta il 12/12/1985 al n. 10460 di R.P.

Lugli Angiolino vedovo di Carletti Volta è morto il 21/05/1989 e per legge gli è succeduto l'unico figlio Lugli Pietro, come da denuncia di successione registrata a Reggiolo Emilia il 24/10/1989 al n. 11 vol. 380 ed ivi trascritta il 5/09/1992 al n. 8478 di R.P.

L'accettazione tacita di eredità del defunto da parte dell'erede è stata trascritta a Reggiolo Emilia il giorno 11/01/1990 al n. 534 di R.P.

Lugli Pietro ed Iro li hanno venduti alla "Cooperativa Muratori Reggiolo s.c.", con i seguenti atti a mio ministero:

- Rep. n. 117561/17876 trascritto a Reggiolo Emilia il 21/12/2006 al n. 22845 di R.P. portante vendita del terreno foglio 16 mappali 227 e 361 di complessivi 9523 mq;
- Rep. n. 117562/17877 trascritto a Reggiolo Emilia il 21/12/2006 al n. 22846 di R.P.

portante vendita del terreno foglio 16 mappali 357, 358 e 360 di complessivi 17708 mq.

Si precisa che l'attuazione della lottizzazione "Corbella 2 - Ambito T6" è regolamentata dalla Convenzione Urbanistica con atto a mio ministero in data 12/02/2007 Rep. n. 118131/18188 di Rep., presentata per la trascrizione con il n. 214 in data 7/03/2007, formalità non eseguita in quanto rientrante nelle previsioni degli articoli 2643 e 2672 e seguenti c.c.

Sui beni non risultano, e non mi sono state consegnati, impegni, contratti o compromessi; pertanto di seguito il bene viene considerato libero ed alienabile, così come preso in visione.

in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567. CPC

3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla relazione fornita dall'Associazione Notarile del 04.06.2014 e dalle ricerche svolte al 24.04.2014. presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia a carico di IMMOBILIARE SECCHIA srl e riferibili al bene in stima **risultano le seguenti trascrizioni ipotecarie e/o formalità pregiudizievoli:**

- **ipoteca volontaria** iscritta il giorno 11/08/2009, R.G. 19787, R.P. 4929, per la somma di euro 13.500.000,00, a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto a ministero Dott. Gianluigi Martini, Notaio in Reggiolo, in data 10/08/2009 Rep. n. 124072/20603, a favore della "BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA COOPERATIVA PER AZIONI", con sede in Vicenza, codice fiscale: 00204010243, elettivamente domiciliata presso la propria sede legale, a carico della società "COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Reggiolo (RE), codice fiscale: 00124610353, gravante la piena proprietà degli immobili in Rolo censiti al Catasto Terreni con i mappali 441, 444, 445, 467, 469, 470 e 471 e al Catasto Fabbricati con i mappali 467/2, 469/1, 469/2, 470/1, 470/2 e 471/2 in Reggiolo censiti al foglio 26 mappali 1031, 1049, 1210, 1211, 1218, 1219, 1220, 1221, 1203, 1204 e foglio 27 mappali 404 e 414.

in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567. CPC

3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE





Estratto di mappa



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 e calcolo delle superfici si rimanda alle definizioni e metodologie di stima illustrate in dettaglio nella relazione introduttiva dei periti.

Valori di mercato

Dalla comparazione dei suddetti riferimenti si è attribuito un valore unitario di € 350,00 riferito al mq di superficie utile realizzabile, per l'intervento edilizio residenziale a bassa intensità edificatoria di cui al PUA approvato e licenziato, per i lotti a più alta intensità edificatoria ad euro 260 al mq di superficie utile realizzabile.

tale valore tiene conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche del compendio preso in esame;

infatti la reale commerciabilità del bene in tempi medi è da intendersi *ordinaria* e il protrarsi della crisi del mercato immobiliare che continua a registrare dati statistici negativi, impone un'ulteriore abbattimento prudenziale nell'ordine del 5% sul valore in precedenza stimato del bene in sede di concordato CMR sc scheda n. 24;

le convenzioni precedevano che fosse CMR a realizzare le opere di urbanizzazione e la seguente valutazione considera le opere come ultimate.

Superfici

Le superfici d'estensione della proprietà sono state calcolate sulla base dei dati catastali nominali; le previsioni di edificazione dedotti dagli elaborati di progetto licenziato di convenzione urbanistica, quindi coerenti con le previsioni di piano.

STIMA DEI BENI

AREE EDIFICABILI IN VIA DEL TORCHIO A ROLO PUA CORBELLA 2 AMBITO T6

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

3.8.1. appezzamento di terreno lotto 1 PUA CORBELLA censito alla particella 444 del foglio 16 del comune di Rolo;

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unità immobiliare : LOTTO 1 PUA CORBELLA 2 A ROLO - PARTICELLA 444							
	tipologia	destinazione	stato	Sf mq	Su mq	valutazione €/mq Sf	valutazione
1	terreno edificabile	residenziale	urb. in parte	1720	1.778	260,00	€ 462.280,00
2	VANNO DETRATTI, SE DOVUTI, ONERI PER ULTIMAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE						
sommano							€ 462.280,00

3.8.2. appezzamento di terreno lotto 2 e 3 PUA CORBELLA censito alla particella 446 del foglio 16 del comune di Rolo;

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unità immobiliare : LOTTO 2 E 3 PUA CORBELLA 2 A ROLO - PARTICELLA 445							
	tipologia	destinazione	stato	Sf mq	Su mq	valutazione €/mq Sf	valutazione
1	terreno edificabile	residenziale	urb. in parte	1363	590	350,00	€ 206.500,00
2	VANNO DETRATTI, SE DOVUTI, ONERI PER ULTIMAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE						
sommano							€ 206.500,00

3.8.3. appezzamento di terreno lotto 8 PUA CORBELLA censito alla particella 441 del foglio 16 del comune di Rolo;

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unità immobiliare : LOTTO 8 PUA CORBELLA 2 A ROLO - PARTICELLA 441							
	tipologia	destinazione	stato	Sf mq	Su mq	valutazione €/mq Sf	valutazione
1	terreno edificabile	residenziale	urb. in parte	832	875	260,00	€ 227.500,00
2	VANNO DETRATTI, SE DOVUTI, ONERI PER ULTIMAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE						
sommano							€ 227.500,00

VALORE DI MERCATO DEL BENE CON ARROTONDAMENTO euro 896.000,00

3.9. NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI

Il bene come descritto e stimato rappresenta un cespite appetibile per destinazione e collocazione sul territorio se inteso a libero mercato e in tempi lunghi di commercializzazione. Nelle attuali condizioni di recessione del mercato immobiliare si ritiene complessa la ricerca di un nuovo soggetto attuatore che intervenga sull'area, con considerevoli investimenti e con possibili realizzi a lungo termine. Si ritiene pertanto corretto indicare un secondo valore svalutato di circa il 20% inteso di pronto realizzo o base d'asta che possa facilitare l'ingresso sul mercato del bene in tempi ristretti e con le modalità attualmente adottate nelle procedure concordatarie e fallimentari, per mezzo dei canali pubblicitari e d'informazione delle aste giudiziarie.

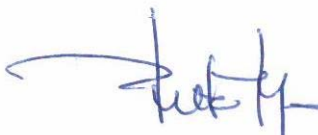

VALORE BASE D'ASTA CON ARROTONDAMENTO	euro 717.000,00
--	------------------------

4- ALLEGATI

- MAPPE CATASTALI - VISURE CATASTALI
 - CERTIFICATO SOSTITUTIVO AI SENSI ART. 567 CPC
 - ESTRATTO PIANO URBANISTICO - CDU
- CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA E COPIA DEGLI ALLEGATI

Reggio Emilia, li 15.06.2014

Il perito nominato

geom. Pietro Barigazzi