

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 bolitim Manuela@gmail.com pec manuela.boliti@geopec.it



**ABITRE
SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**

**LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
DECRETO N.396/2017 MINISTRO DELLO SVILUPPO ECONOMICCO**



**GIUDIZIO DI CONGRUITA' VALORI IMMOBILIARI
LOTTE 4-5-6-7-8-9**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGGIO EMILIA 16.02.2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA	4
3-CONGRUITA' DEI VALORI	5
3.1-LOTTI 4-5	5
DATI CATASTALI DEI BENI	6
DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE	6
VALORE DEI BENI.....	7
3.2-LOTTO 6	9
DATI CATASTALI DEI BENI	10
DESCRIZIONE DEI BENI.....	10
PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE	11
VALORE DEI BENI.....	12
3.3-LOTTO 7	13
DATI CATASTALI DEI BENI	14
DESCRIZIONE DEI BENI.....	14
PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE	14
VALORE DEI BENI.....	15
3.4-LOTTO 8	17
DATI CATASTALI DEI BENI	18
DESCRIZIONE DEI BENI.....	18
PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE	19
VALORE DEI BENI.....	20
3.5-LOTTI 9	21
DATI CATASTALI DEI BENI	22
DESCRIZIONE DEI BENI.....	22
PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE	22
VALORE DEI BENI.....	23
4 - ALTRI BENI	25
5 - ALLEGATI	25

1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

Il sottoscritto geometra Manuela Boliti iscritta al Collegio dei Geometri di Reggio Emilia col n° 1930 domiciliata 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 della procedura dal commissario liquidatore rag. Loretto Grasselli nominato dal Ministro dello Sviluppo Economico in data 06.09.2017 con atto n.396/2017 nell'ambito della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa della società "ABITRE SOCIETA COOPERATIVA EDILIZIA" con sede a Reggio Emilia (cf: 00520240359).

L'incarico prevede la valorizzazione di tutti i beni immobili di proprietà della società ammessa alla procedura di liquidazione coatta amministrativa.

Si procederà all'evasione dell'incarico nella determinazione del più probabile **valore di mercato dei beni immobili individuati ed inventariati** e alla stesura di perizie tecniche, per ogni compendio autonomamente liquidabile, con i contenuti previsti dalla normativa fallimentare art.173 bis disp.att.c.p.c.; in tale prospettiva sono state elaborate le valutazioni contenute nelle perizie.

In particolare saranno oggetto di tre perizie autonome gli immobili ai lotti 1-2-3, e una quarta complessiva contenente i restanti lotti 4-5-6-7-8-9 di cui si procederà alla verifica di congruità del valore fornito dalla proprietà (perizia eseguita in corso all'El 528/2015+310/2016 redatta dallo Studio Noema in data 11.03.2017).

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ho provveduto ad eseguire i necessari sopralluoghi ed accertamenti tecnici, e all'esame della documentazione fornita dalla proprietà ed acquisita dalla recente Esecuzione Immobiliare n.528.2015+310/2016, al fine di verificare la situazione urbanistica e amministrativa dei beni.

In premessa lo scrivente precisa:

- di aver ottemperato all'incarico in autonomia ed indipendenza e di non avere in corso rapporti di lavoro con la società oggetto della procedura od interesse sui beni oggetto di stima;
 - di aver visionato direttamente lo stato dei beni immobili oggetto di stima;
 - di aver agito secondo le competenze e gli standard professionali fissati dalle norme R.D. .274 del 11.02.1929 dal codice deontologico pubblicato sulla G.U 18 del 23.01.2007 e del codice delle Valutazioni Immobiliari, al meglio della propria conoscenza, capacità ed esperienza;
- che la data di stima è da intendersi al 13.01.2016, data del decreto di ammissione della società alla procedura di liquidazione coatta amministrativa, secondo le indicazione specificatamente espresse in stima dei valori attribuiti;

GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA CONGRUITA' VALORI LOTTI 4-5-6-7-8-9

- gli allegati alle relazioni di stima fanno parte integrante degli elaborati e risultano necessari per la piena comprensione;
- le valutazioni sono state redatte nel presupposto che gli immobili risultino liberi da gravami ipotecari, vincoli e servitù, ovvero contratti od asservimenti se non espressamente citati negli elaborati stessi;
- gli atti di provenienza, le verifiche ipotecarie, le trascrizioni pregiudizievoli, le convenzioni tutte incluse quelle urbanistiche, risultano comunque parte integrante della perizia ai fini della liquidazione immobiliare.

2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

I **beni immobili** oggetto della presente perizia sono di seguito elencati **come individuati nella tabella d'inventario allegata di formazione dei LOTTI:**

- ✓ LOTTO 4 AUTORIMESSA in via Nenni ad Albinea (RE)
- ✓ LOTTO 5 AUTORIMESSA in via Nenni ad Albinea (RE)
- ✓ LOTTO 6 TERRENO EDIFICABILE in via Livatino a Correggio (RE)
- ✓ LOTTO 7 TERRENO EDIFICABILE in via al Forte a MONTECCHIO EMILIA (RE)
- ✓ LOTTO 8 DUE TERRENI EDIFICABILI in via Liebig a Reggio Emilia (RE)
- ✓ LOTTO 9 AUTORIMESSA in via Liebig a Reggio Emilia (RE)

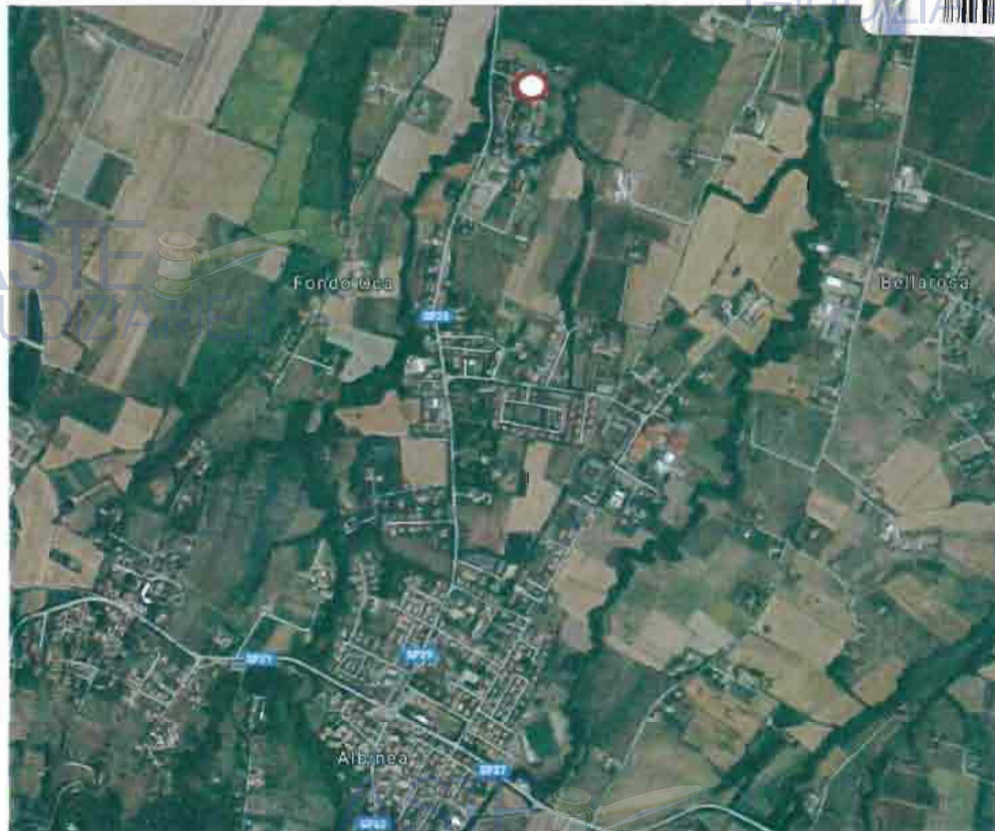
In inventario sono state identificate altre proprietà in Albinea LOTTO 10 e a Reggio Emilia LOTTO 11, riguardanti aree di cessione e/o residui di lottizzazioni, proprietà prive di valore commerciale pertanto non trattate nella presente relazione.

Le valutazioni sono da riferirsi alla data di ammissione alla procedura - 06.09.2017.

3-CONGRUITA' DEI VALORI

3.1-LOTTE 4-5

DUE AUTORIMESSE IN VIA V. NENNI AD ALBINEA (RE)



Zona periferica – via V. Nenni, località Caselline, ad Albinea (RE)



Regio Emilia
Reggio Emilia
C.A. 030
M. 030
M. 030
M. 030

ASIE GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA CONGRUITA' VALORI LOTTE 4-5-6-7-8-9

DATI CATASTALI DEI BENI

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

INTESTATI:

ABITRE SOCIETA COOPERATIVA EDILIZIA con sede in REGGIO NELL'EMILIA cf. 00520240359 -
proprietà per 1000/1000

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cen	Mappale e subalterno	Consistenza superficie	Categoria ¹ e classe	Rendita
autorimessa	Comune ALBINEA via V. Nenni, P.S1	3	/	678 sub 9	15 mq	C/6 di 2 [^] classe	€ 53,45
autorimessa	Comune ALBINEA via V. Nenni, P.S1	3	/	678 sub 10	15 mq	C/6 di 2 [^] classe	€ 53,45

DESCRIZIONE DEI BENI

DUE AUTORIMESSE IN VITTORIA NENNI, LOCALITÀ CASELLINE, IN COMUNE DI ALBINEA (RE)

I beni oggetto di stima sono due autorimesse, posta all'interno di un fabbricato condominiale, in via Vittoria Nenni, località Caselline, in Comune di Albinea.

Le autorimesse, per un posto auto, sono poste al piano interrato con una superficie commerciale pari a 18 mq circa ciascuna.

Immobile libero.

PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE

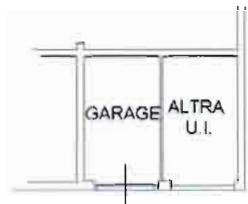


1

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 ultrapopolare - 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 CONGRUITA' VALORI LOTTI 4-5-6-7-8-9

AUTORIMESSA SUB. 9 E SUB.10



ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO INTERRATO
h= 2,70m

PIANO INTERRATO
h= 2,70m

VALORE DEI BENI

GIUDIZIO DI STIMA - VALUTAZIONE DEI BENI

Il quesito posto all'esperto richiede un **giudizio di stima di congruità** dei valori espressi nella perizia eseguita in corso all'EI 528/2015+310/2016 redatta dallo Studio Noema in data 11.03.2017.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ed eseguite le indagini di mercato 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.

Valori di mercato

Condizioni estrinseche. La zona d'ubicazione del bene è residenziale di recente lottizzazione e con abitati di nuova costruzione, in quartiere periferico ma ben collegato al centro del paese dotato di servizi e collegamenti,.

Condizioni intrinseche. Il complesso è di nuova costruzione con ottima qualità architettonica, strutturale, prestazione energetica e di dotazione impiantistica.

Dall'analisi di mercato si rilevano i prezzi statistici desunti dagli osservatori immobiliari ufficiali (OMI anno 2017 1° semestre) che attribuiscono alla zona periferica, per autorimesse in normale stato di conservazione, un valore di €/mq 450/620,00.

Il valore attribuito alle autorimesse nella perizia citata è di €/mq 875,00, pertanto superiore al prezzo medio di riferimento, poi ulteriormente abbattuto del 20%.

Si ritiene comunque congruo il prezzo di mercato attribuito a corpo che tiene conto delle condizioni descritte e dell'inserimento delle due autorimesse all'interno di piccolo complesso immobiliare di recentissima costruzione.

Superfici

Le superfici utilizzate per il calcolo della presente stima sono state desunte dai dati di progetto e catastali; il valore finale dei cespiti arrotondato è da intendersi a corpo e non a misura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA 'CONGRUITA' VALORI LOTTI 4-5-6-7-8-9

**STIMA DEI BENI LOTTO 4-5 - DUE AUTORIMESSE IN VIA NENNI LOCALITA' CASELLINE
- ALBINEA (RE)**

DUE AUTORIMESSE in Via V. Nenni - Comune di ALBINEA (RE)								
Fg.	mapp. sub	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazion e €/mq	valutazione
3	678/9	piano interrato	autorimessa	17,60	1	17,60	875,00	€ 15.400,00
3	678/10	piano interrato	autorimessa	17,90	1	17,90	875,00	€ 15.662,50
VALORE DI MERCATO A CORPO sub.9								€ 15.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO sub.10								€ 15.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO ARROTONDATO EURO 30.000,00								

Si esprime di seguito un secondo valore utile alla liquidazione forzosa dei beni con procedura competitiva ad asta giudiziaria.

VALORE DI LIQUIDAZIONE A CORPO sub.9	€ 12.000,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE A CORPO sub.10	€ 12.000,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE A CORPO ARROTONDATO EURO 24.000,00	



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA CONGRUITA' VALORI LOTTI 4-5-6-7-8-9



DATI CATASTALI DEI BENI

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

INTESTATI:

ABITRE SOCIETA COOPERATIVA EDILIZIA con sede in REGGIO NELL'EMILIA cf. 00520240359 - proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cen	Mappale	Consistenza superficie	Categoria e classe	Rendita
terreno	Comune CORREGGIO via Rosario Livatino	55	/	706	24 mq	Area urbana	//
terreno	Comune CORREGGIO via Rosario Livatino	55	/	708	6 mq	Area urbana	//

I - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI

INTESTATI:

ABITRE SOCIETA COOPERATIVA EDILIZIA con sede in REGGIO NELL'EMILIA cf. 00520240359 - proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali				
		Fg.	Mappale e subalterno	superficie	Qualità e classe	Reddito
terreno	Comune di CORREGGIO	31	666	1532 mq	SEMINATIVO di 1^ classe	R.D. 10,48 € R.A. 15,03 €

DESCRIZIONE DEI BENI

TERRENO EDIFICABILE IN VIA LIVATINO - A CORREGGIO (RE)

Il bene oggetto di stima è un terreno edificabile all'interno del Piano Particolareggiato PP 114/A convenzionato², parte del lotto 14, in via Livatino di Comune di Correggio.

Il terreno ha una superficie catastale di 1562 mq e una Superficie Utile edificabile sul lotto di 572,66 mq, per la possibile realizzazione di n.5 villette in due corpi di fabbrica.

Attualmente l'area è identificata nel PRG comunale in Zona C - residenziale di espansione artt. 65-66 delle norme di attuazione.

Dalle ricerche e verifiche eseguite si precisa che il futuro PUG potrebbe variare l'attuale normativa e condizione urbanistica dell'area in linea con le attuali modifiche della nuova normativa Regionale.

² In allegati il Piano Particolareggiato, la convenzione, i permessi urbanistici e le norme attuali



PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA CONGRUITA VALORE LOTTI 4-5-6-7-8-9

VALORE DEI BENI

GIUDIZIO DI STIMA - VALUTAZIONE DEI BENI

Il quesito posto all'esperto richiede un **giudizio di stima di congruità** dei valori espressi nella perizia eseguita in corso all'EI 528/2015+310/2016 redatta dallo Studio Noema in data 11.03.2017.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ed eseguite le indagini di mercato 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.

Valori di mercato

Condizioni estrinseche. La zona d'ubicazione del bene è residenziale di recente lottizzazione e con abitati di nuova costruzione, in quartiere periferico ma ben collegato al centro cittadino dotato di servizi e collegamenti.

Condizioni intrinseche. L'area ha un medio indice edificatorio e risulta adeguato per abitazioni a tipologie già ampiamente presenti nei recenti piani urbanistici adiacenti.

L'analisi dei dati di mercato immobiliare e il confronto con i dati medi di riferimento riportati dal Comune di Correggio per la tassazione delle aree edificabili, porta a valori di circa 200€/mq di Superficie Fondiaria.

Il valore attribuito ai lotti nella perizia citata è di 540,00 Euro/mq di Su, pertanto in linea con i prezzo medi di riferimento, poi ulteriormente abbattuto del 20%.

Si ritiene pertanto congruo il prezzo di mercato attribuito che tiene conto delle condizioni descritte e del protrarsi della crisi immobiliare che vede numerosi terreni invenduti su tutto il territorio comunale.

Superfici

Le superfici edificabili utilizzate per il calcolo della presente stima sono state desunte dai dati di progetto urbanistico; il valore finale dei cespiti arrotondato è da intendersi a corpo e non a misura.

STIMA DEI BENI LOTTO 6 - TERRENO EDIFICABILE IN VIA LIVATINO - A CORREGGIO (RE)

TERRENO EDIFICABILE Via Livatino - Comune di CORREGGIO							
Fg.	mapp.	urbanistica	destinazione	superficie mq	Su mq	valutazione €/mq	valutazione €
31	666	da PP	residenziale	1562,00	572,66	540,00	€ 309.236,40
55	706 708						
VALORE DI MERCATO A CORPO LOTTO							€ 309.236,40
VALORE DI MERCATO A CORPO ARROTONDATO EURO 309.000,00							

Si esprime di seguito un secondo valore utile alla liquidazione forzata dei beni con procedura competitiva ad asta giudiziaria.

VALORE DI LIQUIDAZIONE A CORPO LOTTO	€ 248.000,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE A CORPO ARROTONDATO EURO 248.000,00	

DATI CATASTALI DEI BENI

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

INTESTATI:

ABITRE SOCIETA COOPERATIVA EDILIZIA con sede in REGGIO NELL'EMILIA cf. 00520240359 - proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cen	Mappale	Consistenza superficie	Categoria e classe	Rendita
terreno	Comune MONTECCHIO EMILIA via Al Forte	19	/	597	927 mq	Area urbana	//

DESCRIZIONE DEI BENI

TERRENO EDIFICABILE IN VIA AL FORTE - A MONTECCHIO EMILIA (RE)

Il bene oggetto di stima è un terreno edificabile in via al Forte nel centro del Comune di Montecchio Emilia.

Il terreno ha una superficie catastale di 927 mq e Superficie Complessiva realizzabile di 259 mq per un massimo di 3 alloggi, edificabile per intervento diretto supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle dotazioni territoriali mancanti o carenti nello stato di fatto.

Attualmente l'area è identificata nel **PSC/RUE comunale in Ambiti urbani consolidati del capoluogo di impianto novecentesco AUC2 - art. 6.1.5 e ANE aree di nuova edificazione a intervento diretto per nuova costruzione/recupero negli AUC - art. 6.1.10.³**

Dalle ricerche e verifiche eseguite si precisa che il futuro PUG potrebbe variare l'attuale normativa e condizione urbanistica dell'area in linea con le attuali modifiche della nuova normativa Regionale.

PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE



³ In allegati le norme di piano



VALORE DEI BENI

GIUDIZIO DI STIMA - VALUTAZIONE DEI BENI

Il quesito posto all'esperto richiede un **giudizio di stima di congruità** dei valori espressi nella perizia eseguita in corso all'EI 528/2015+310/2016 redatta dallo Studio Noema in data 11.03.2017.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ed eseguite le indagini di mercato 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.

Valori di mercato

Condizioni estrinseche. La zona d'ubicazione del bene è residenziale consolidata nel centro del paese con alte dotazioni a servizi e infrastrutture.

Condizioni intrinseche. L'area ha un medio indice edificatorio e risulta adeguata per abitazioni a tipologia signorile già ampiamente presenti nel contesto, ma risulta anche una delle poche aree in previsione per nuova costruzione nel centro cittadino.

la
CAZ H223W
ASTE GIUDIZIARIE.it
GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA CONGRUITA' VALORI LOTTE 4-5-6-7-8-9

L'analisi dei dati di mercato immobiliare e il confronto con i dati medi di riferimento riportati dal Comune di Montecchio Emilia per la tassazione delle aree edificabili, porta a valori di circa 250€/mq di Superficie Fondiaria.

Il valore attribuito al lotto nella perizia citata è di 700,00 Euro/mq di Su, pertanto in linea con i prezzi medi di riferimento, poi ulteriormente abbattuto del 20%.

Si ritiene pertanto congruo il prezzo di mercato attribuito che tiene conto delle condizioni descritte e del protrarsi della crisi immobiliare che vede numerosi terreni invenduti su tutto il territorio comunale.

Superfici

Le superfici edificabili utilizzate per il calcolo della presente stima sono state desunte dai dati di progetto urbanistico; il valore finale dei cespiti arrotondato è da intendersi a corpo e non a misura.

STIMA DEI BENI LOTTO 7 - TERRENO EDIFICABILE IN VIA AL FORTE - A MONTECCHIO EMILIA (RE)

TERRENO EDIFICABILE Via al Forte - Comune di MONTECCHIO EMILIA							
Fg.	mapp.	urbanistica	destinazione	superficie mq	Su mq	valutazione €/mq	valutazione €
19	597	da PSC	residenziale	927,00	259	700,00	€ 181.300,00
VALORE DI MERCATO A CORPO LOTTO							€ 181.300,00
VALORE DI MERCATO A CORPO ARROTONDATO EURO 180.000,00							

Si esprime di seguito un secondo valore utile alla liquidazione forzata dei beni con procedura competitiva ad asta giudiziaria.

VALORE DI LIQUIDAZIONE A CORPO LOTTO	€ 145.000,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE A CORPO ARROTONDATO EURO 145.000,00	

3.4-LOTTO 8

DUE TERRENI EDIFICABILI IN VIA LIEBIG - A REGGIO EMILIA (RE)



Zona periferica - via Liebig, a Reggio Emilia (RE)



ASTE GIUDIZIARIE

GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA CONGRUITA' VALORI LOTTI 4-5-6-7-8-9

DATI CATASTALI DEI BENI

I - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI

INTESTATI:

ABITRE SOCIETA COOPERATIVA EDILIZIA con sede in REGGIO NELL'EMILIA cf. 00520240359 - proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali				
		Fg.	Mappale e subalterno	superficie	Qualità e classe	Reddito
terreno	Comune di REGGIO EMILIA	121	550	1337 mq	SEMIN ARBOR di 1^ classe	R.D. 13,81 € R.A. 13,81 €
terreno	Comune di REGGIO EMILIA	121	551	1354 mq	SEMIN ARBOR di 1^ classe	R.D. 13,99 € R.A. 13,99 €

DESCRIZIONE DEI BENI

DUE TERRENI EDIFICABILI IN VIA LIEBIG - A REGGIO EMILIA (RE)

I beni oggetto di stima sono due terreni edificabili in via Justus Liebig, in Comune di Reggio Emilia, zona limitrofa all'espansione denominata "Parco Ottavi".

I terreni hanno una superficie catastale di 1337 mq e 1354 mq con forma pressoché regolare e giacitura pianeggiante, inseriti all'interno del Progetto Planivolumetrico Convenzionato denominato "I Tulipani" facenti parte dell'area PRG 99 - Ti2-1 "area di trasformazione integrata" e identificati dai lotti R3-R4, la cui Superficie Utile realizzabile ad uso U1/1 abitazioni residenziali, risulta di 2.105,06 mq di cui 1.552,67 mq di edilizia libera e 552,39 mq di edilizia convenzionata per l'affitto come descritto nella convenzione stipulata. Si precisa che dette superfici utili non sono specificatamente ripartite sui due terreni ma residui del Progetto Planivolumetrico Convenzionato⁴ e successive varianti. Sulle aree risultano edificabili tipologie residenziali condominiali.

Attualmente l'area è identificata nel RUE comunale in AUC2 "Ambiti Urbani Consolidati - tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti" regolati dal capo 4.2 delle norme, in particolare al capo 4.2.3 co.3 "una volta che le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, è ammessa la NC per le parti non attuate, che possono essere realizzate nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e delle prescrizioni contenute del PUA". Dalle ricerche e verifiche eseguite si precisano due aspetti urbanistici, il primo che il futuro PUG potrebbe variare l'attuale normativa e condizione urbanistica dell'area in linea con la nuova normativa Regionale, il secondo che la prima convenzione stipulata risale al 2006 oggi scaduta.

⁴ In allegati piano urbanistico e convenzioni

PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE



Emilia
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Manuela Boliti
3 H223W

ASTE GIUDIZIARIE.IT
GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA 'CONGRUITA' VALORI LOTTE 4-5-6-7-8-9

VALORE DEI BENI

GIUDIZIO DI STIMA - VALUTAZIONE DEI BENI

Il quesito posto all'esperto richiede un **giudizio di stima di congruità** dei valori espressi nella perizia eseguita in corso all'EI 528/2015+310/2016 redatta dallo Studio Noema in data 11.03.2017.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ed eseguite le indagini di mercato 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.

Valori di mercato

Condizioni estrinseche. La zona d'ubicazione del bene è residenziale di recente lottizzazione e con abitati di nuova costruzione, in quartiere periferico ma ben collegato al centro cittadino dotato di servizi e collegamenti.

Condizioni intrinseche. Le aree hanno un elevato indice edificatorio e risultano adeguate per tipologie abitative multipiano condominiali, tipologie già ampiamente presenti nei recenti piani urbanistici adiacenti.

Dall'analisi dei dati riportati nelle schede IMU pubblicate dal Comune di Reggio Emilia anni 2017-2018, frutto della raccolta dati delle compravendite di aree edificabili suddivise per zone del territorio, si ha che la zona in oggetto è identificata alla scheda N°6 e quale Territorio urbanizzato AUC2 riporta di valori medi orientativi di 790,00 Euro/mq di Su urbanizzata e 565,00 Euro/mq di Sc urbanizzata. Il valore attribuito ai lotti nella perizia citata è di 562,00 Euro/mq di Su, pertanto inferiore al prezzo medio di riferimento, poi ulteriormente abbattuto del 20% per edilizia libera e del 25% per edilizia relativa all'affitto convenzionato.

Si ritiene pertanto congruo il prezzo di mercato attribuito che tiene conto delle condizioni descritte e del protrarsi della crisi immobiliare che vede numerosi terreni invenduti su tutto il territorio comunale.

Superfici

Le superfici edificabili utilizzate per il calcolo della presente stima sono state desunte dai dati di progetto urbanistico; il valore finale dei cespiti arrotondato è da intendersi a corpo e non a misura.

STIMA DEI BENI LOTTO 8 - DUE TERRENI EDIFICABILI IN VIA LIEBIG - A REGGIO EMILIA (RE)

DUE TERRENI EDIFICABILI Via Liebig - Comune di REGGIO EMILIA								
Fg.	mapp.	urbanistica	destinazione	superficie mq	Su mq	Su libera e convenzionata mq	valutazione €/mq	valutazione
121	550	da PUA	residenziale	1337	2105,08	1552,67	450,00	€ 698.701,50
	1354			552,39		330,00	€ 182.288,70	
VALORE DI MERCATO A CORPO LOTTI R3+R4								€ 880.990,20
VALORE DI MERCATO A CORPO ARROTONDATO EURO 880.000,00								

Si esprime di seguito un secondo valore utile alla liquidazione forzata dei beni con procedura competitiva ad asta giudiziaria.

VALORE DI LIQUIDAZIONE A CORPO LOTTI R3+R4	€ 704.000,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE A CORPO ARROTONDATO EURO 704.000,00	

GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA CONGRUITA' VALORI LOTTI 4-5-6-7-8-9

DATI CATASTALI DEI BENI

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

INTESTATI:

ABITRE SOCIETA COOPERATIVA EDILIZIA con sede in REGGIO NELL'EMILIA cf. 00520240359 -
proprietà per 1000/1000

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cen	Mappale e subalterno	Consistenza superficie	Categoria e classe	Rendita
autorimessa	Comune REGGIO EMILIA via Liebig n.8, P.S1	121	2	482 sub 10	14 mq	C/6 di 6^ classe	€ 57,84

DESCRIZIONE DEI BENI

AUTORIMESSA IN VIA LIEBIG - A REGGIO EMILIA (RE)

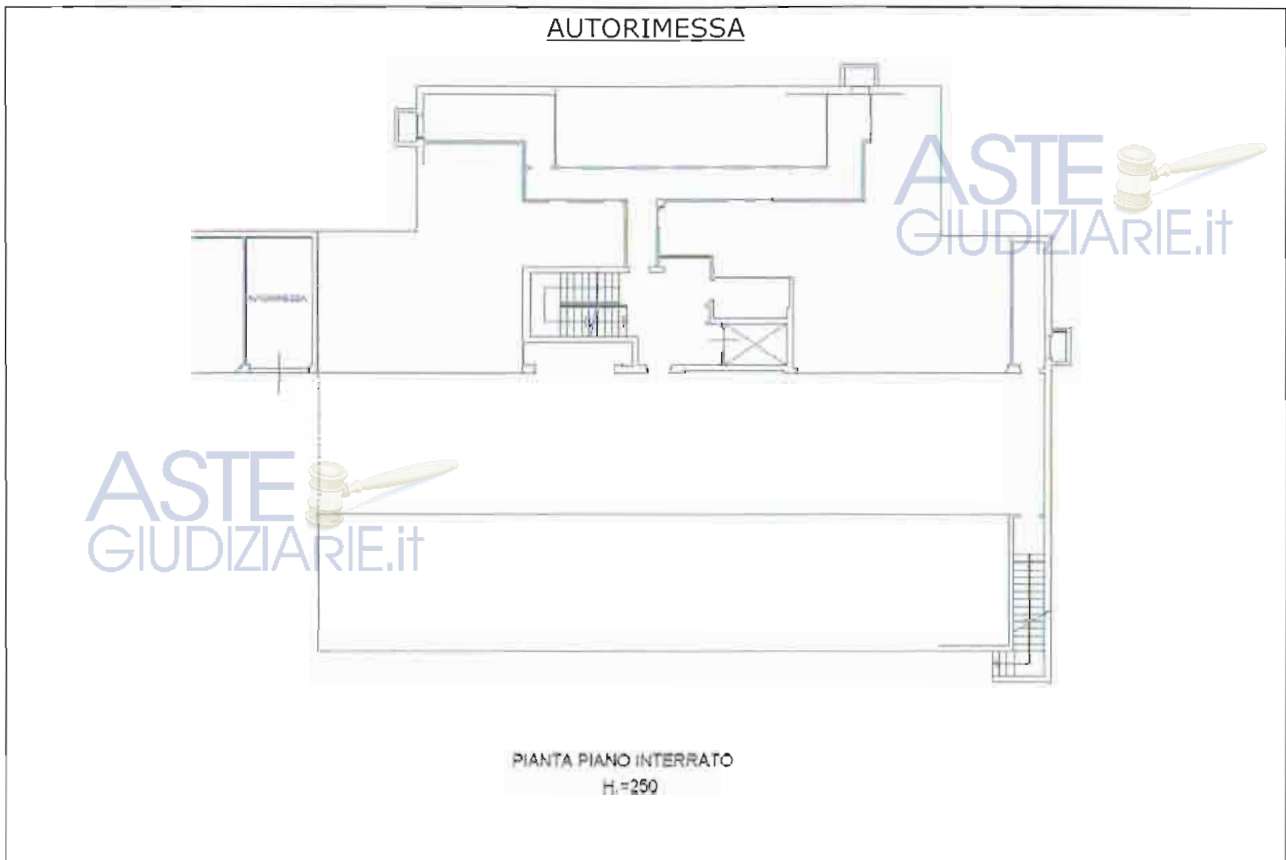
Il bene oggetto di stima è un'autorimessa, posta al piano interrato di edificio condominiale denominato "I Tulipani -R2", in via Justus Liebig n° 8, in Comune di Reggio Emilia.

L'autorimessa, per un posto auto, ha una superficie commerciale pari a 17 mq circa.

Immobile occupato fino al 30/04/2018.

PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE





VALORE DEI BENI

GIUDIZIO DI STIMA - VALUTAZIONE DEI BENI

Il quesito posto all'esperto richiede un **giudizio di stima di congruità** dei valori espressi nella perizia eseguita in corso all'EI 528/2015+310/2016 redatta dallo Studio Noema in data 11.03.2017.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ed eseguite le indagini di mercato 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.

Valori di mercato

Condizioni estrinseche. La zona d'ubicazione del bene è residenziale di recente lottizzazione e con abitati di nuova costruzione, in quartiere periferico ma ben collegato al centro del paese dotato di servizi e collegamenti,.

Condizioni intrinseche. Il complesso è di nuova costruzione.

Dall'analisi di mercato si rilevano i prezzi statistici desunti dagli osservatori immobiliari ufficiali (OMI anno 2017 2° semestre) che attribuiscono alla zona periferica, per autorimesse in normale stato di conservazione, un valore di €/mq 520/730,00.

Il valore attribuito alle autorimesse nella perizia citata è di €/mq 730,00, pertanto in linea con il prezzo di riferimento, poi ulteriormente abbattuto del 20%.

GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA CONGRUITA' VALORI LOTTI 4-5-6-7-8-9

Si ritiene pertanto congruo il prezzo di mercato attribuito a corpo che tiene conto delle condizioni descritte e dell'inserimento delle due autorimesse all'interno di complesso immobiliare di recentissima costruzione.

Superfici

Le superfici utilizzate per il calcolo della presente stima sono state desunte dai dati di progetto e catastali; il valore finale dei cespiti arrotondato è da intendersi a corpo e non a misura.

STIMA DEI BENI LOTTO 9 -AUTORIMESSE IN VIA LIEBIG - REGGIO EMILIA

AUTORIMESSA in Via Leibig - Comune di REGGIO EMILIA								
Fg.	mapp. sub	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazion e €/mq	valutazione
121	482/10	piano interrato	autorimessa	16,70	1	16,70	730,00	€ 12.191,00
VALORE DI MERCATO A CORPO ARROTONDATO EURO 12.000,00								

Si esprime di seguito un secondo valore utile alla liquidazione forzosa dei beni con procedura competitiva ad asta giudiziaria .

VALORE DI LIQUIDAZIONE A CORPO	€ 9.600,00
VALORE DI LIQUIDAZIONE A CORPO ARROTONDATO EURO 9.600,00	



GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA CONGRUITA VALORI LOTTI 4-5-6-7-8-9



4 - ALTRI BENI

A completamento dell'incarico si precisa che nella tabella d'inventario dei beni sono stati individuati due ulteriori lotti che identificano aree in proprietà nel comune di Albinea e Reggio Emilia e precisamente:

- LOTTO 10 terreni previsti di cessione per la realizzazione della pista ciclopedonale su via Nenni ad Albinea, identificati al fg.3 mappali 509-513-514-518-668-669-670-671; le opere previste nell'Atto di accordo sottoscritto con il Comune di Albinea sono state ultimate e approvate dall'ente con certificato di regolare esecuzione; tali aree nell'Atto di accordo sono previste in cessione al Comune di Albinea; si tratta di beni non commercializzabili e privi di valore di mercato.

- LOTTO 11 aree residui di interventi edilizi e di lottizzazione; fg.187 mappale 91 parcheggi e verde di fabbricati realizzati in via Togliatti a Reggio Emilia; fg. 250 mappali 194-201-229-263 aree verdi e camminamenti di fabbricati realizzati a Rivalta di Reggio Emilia; **si tratta di beni non commercializzabili e privi di valore di mercato.**

5 - ALLEGATI

in allegato tabella inventario riassuntiva dei beni

in allegato per ogni lotto - documentazioni catastali, verifiche edilizie ed urbanistiche - convenzioni, atti di prenotazione e di compravendita, gravami, certificati energetici (documentazione fornita dalla proprietà).

Reggio Emilia, li 16.02.2018

L'esperto estimatore

Geometra MANUELA BOLITI



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA CONGRUITA' VALORI LOTTI 4-5-6-7-8-9