

PERIZIA ESTIMATIVA

AGGIORNAMENTO DEL VALORE DELLA MULTISALA CINEMATOGRAFICA

IN CORREGGIO PIAZZALE FINZI CIVICO N. 3

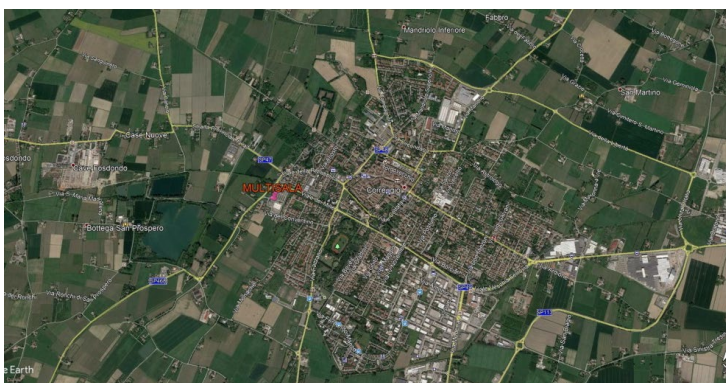
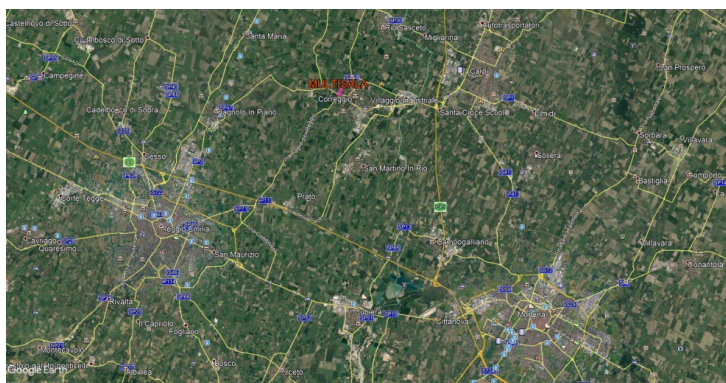
1) OGGETTO, PREMESSA E ADEMPIMENTI

Su formale incarico della Società in Liquidazione Coatta Amministrativa UNIECO S.C., con sede in Reggio Emilia via Ruini n° 10, P.IVA 00301010351, è stata richiesta al sottoscritto Bertani Geom. Guglielmo professionista iscritto al n°1040 presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia e studio professionale in Correggio (RE) Corso Cavour n°4, tel. 0522693848, fax. 0522516977, E-mail: info@studiobertani.net, PEC: guglielmo.bertani@geopec.it, C.F.: BRTGLL47E31D037A la redazione di una perizia volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile posto in comune di Correggio (RE) al civico n. 3 di Piazzale Riccardo Finzi adibito a multisala cinematografica catastalmente identificata al foglio 49 mappale 238 subalterno 14.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, la relazione estimativa è stata asseverata mediante giuramento in data 20/01/2021 Repertorio 122.880.

Preso atto che il cespite risulta tutt'ora nelle disponibilità della procedura, su formale richiesta del commissario liquidatore Dott. Baldini Corrado, il sottoscritto redige il presente atto di integrazione alla precedente valutazione, riportando quanto già precedentemente relazionato, aggiornando la valutazione del compendio in oggetto e inserendo anche l'eventuale valore di pronto realizzo.

2) COLLOCAZIONE GEOGRAFICA E DESCRIZIONE



Tipologia cespite Multisala cinematografica
Tipologia immobile Complesso Commerciale / Direzionale
Posizione nel tessuto urbano 1 ^a periferia
Contesto Residenziale
Accessibilità Ottima
Dotazione parcheggi Ottima
Stato Manutentivo e Conservativo Buono
Stato occupazionale Locato

Il centro commerciale-direzionale "Il Correggio" è posto a sud-ovest del centro storico dell'abitato di Correggio (RE) lungo la ex strada Statale n. 468 viabilità storica di collegamento tra le città di Reggio Emilia e Carpi.

STUDIO TECNICO Bertani Geom. Guglielmo

L'immobile può sinteticamente essere così descritto:

Trattasi della porzione ovest del maggior corpo del centro commerciale, con utilizzo a sala cinematografica dotata di n. 3 sale con maxischermo e sviluppo su tre piani fuori terra.



Gli spazi si articolano su tre livelli di cui quello a piano terra in corrispondenza degli accessi e due superiori:

- piano terra: ingresso primario rivolto verso Piazzale Finzi, atrio, biglietteria, zona bar, servizi igienici, locali tecnici e ufficio oltre che ingressi alle tre sale di proiezione;
- piano primo: costituito dalle tre sale di proiezione con tipologia a gradinata di cui la maggiore con 300 posti a sedere e le altre due entrambe da 140 posti;
- piano secondo: interamente occupato dalla cabina di proiezione unica al servizio delle tre sale;

Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta completo di ogni finitura, arredo e dotazione impiantistica.



L'unità immobiliare, ricavata nella porzione ovest del compendio confina a:

- nord con subalterno 1 che identifica area cortiliva, aiuole, porticati e percorsi scoperti comuni e con subalterno 3 che identifica il vano scala comune al servizio della porzione multipiano del complesso;
- est con subalterni 8 e 9 locali commerciali e con subalterno 4 centrale termica;
- sud e ovest con parcheggi e viabilità interna del compendio e con subalterno 1 che identifica area cortiliva, aiuole, porticati e percorsi scoperti comuni.

2.1) SITUAZIONE LOCATIVA

La multisala cinematografica risulta concessa in locazione alla ditta So.Ge.Ci s.r.l, attiva nella gestione di teatri, sale da concerto e altre strutture artistiche, mediante regolare contratto di affitto sottoscritto in data 11/06/2014 della durata di anni sei, rinnovato, in ossequio all'art. 2 del succitato contratto a seguito raccomandata della Condutrice, per la medesima durata.

3) ESTREMI CATASTALI E TITOLI DI PROVENIENZA

A seguito dell'atto di aggiornamento protocollo n° RE0035647 del 11/03/2005 l'immobile oggetto di valutazione risulta così censito al catasto dei Fabbricati, del comune di Correggio come di seguito riportato e Soc Coop Lim Unieco risulta proprietaria dell'unità immobiliare a seguito di atto di compravendita del 30/05/2002, Repertorio n. 163.361 rogante Dott. Zanichelli Luigi.



agenzia entrate
Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/12/2022
Ora: 15:34:11
Numero Pratica: T2716822022
Pag: 1 - Segue

Immobile di catasto fabbricati Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/12/2022
Dati identificativi: Comune di CORREGGIO (D037) (RE)
Foglio 49 Particella 238 Subalterno 14
Classamento:
Rendita: Euro 17.976,00
Categoria D09*

Indirizzo: PIAZZALE RICCARDO FINZI n. 3 Piano T-1 - 2
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/02/2006 Pratica n. RE0020763 in atti dal 20/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1696.1/2006)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi
Comune di CORREGGIO (D037) (RE) COSTITUZIONE del 11/03/2005 Pratica n. RE0035647 in atti dal 11/03/2005 COSTITUZIONE (n. 1248.1/2005)
Foglio 49 Particella 238 Subalterno 14
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CORREGGIO (D037) (RE)
Foglio 49 Particella 238

> Indirizzo
PIAZZALE RICCARDO FINZI n. 3 Piano T-1 - 2 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/02/2006 Pratica n. RE0020763 in atti dal 20/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1696.1/2006)

> Dati di classamento
Rendita: Euro 17.976,00 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/02/2006 Pratica n. RE0020763 in atti dal 20/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1696.1/2006)
Categoria D09* Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. SOC COOP LIM UNIECO (CF 00801018351) 1. COSTITUZIONE del 11/03/2005 Pratica n. RE0035647 in atti dal 11/03/2005 COSTITUZIONE (n. 1248.1/2005)
Sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE)
Diritto di: Proprietà* per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

4) REGOLARITÀ CATASTALE

La consistenza sopra riportata risulta correttamente identificata catastalmente e lo stato di fatto coerente con le planimetrie agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio di Reggio Emilia.

5) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Da indagini esperite presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, alla data della presente, sui cespiti in oggetto risultano le formalità pregiudizievoli, di seguito riportate:

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO TRASCRIZIONE del 11/07/2005 - Registro Particolare 10.909 Registro Generale 19.502 Pubblico ufficiale ZANICHELLI LUIGI Repertorio 94.253/19.805 del 16/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2.515 Registro Generale 19.702 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONE DI BENI

Annotazione n. 390 del 05/02/2014, n. 584 del 19/02/2014, n. 810 del 19/03/2014, n. 814 del 20/03/2014, n. 1.157 del 17/04/2014, n. 1.274 del 12/05/2014, n. 1.512 del 10/06/2014, n. 1.537 del 13/06/2014, n. 1.894 del 23/07/2014, n. 2.618 del 14/11/2014, n. 2.623 del 14/11/2014, n. 2.719 del 28/11/2014, n. 2.928 del 15/12/2014, n. 2.972 del 17/12/2014, n. 8 del 02/01/2015, n. 32 del 02/01/2015, n. 111 del 14/01/2015, n. 167 del 21/01/2015, n. 650 del 12/03/2015, n. 890 del 22/04/2015, n. 1.014 del 13/05/2015, n. 1.180 del 08/06/2015, n. 1.187 del 10/06/2015, n. 1.248 del 16/06/2015, n. 1.336 del 26/06/2015, n. 1.772 del 11/08/2015, n. 2.397 del 03/11/2015, n. 2.483 del 10/11/2015, n. 2.489 del 12/11/2015, n. 2.497 del 12/11/2015, n. 2.763 del 07/12/2015, n. 816 del 04/04/2016, n. 913 del 18/04/2016, n. 916 del 18/04/2016, n. 1.072 del 09/05/2016, n. 1.210 del 25/05/2016, n. 1.249 del 30/05/2016, n. 1.461 del 16/06/2016, n. 1.782 del 19/07/2016, n. 1.893 del 04/08/2016, n. 474 del 08/02/2019, n. 478 del 08/02/2019, n. 1.017 del 01/04/2019, n. 1.724 del 07/06/2019, n. 2.720 del 01/10/2019;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2.516 Registro Generale 19.702 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONE DI BENI

Annotazione n. 391 del 05/02/2014, n. 585 del 19/02/2014, n. 811 del 19/03/2014, n. 815 del 20/03/2014, n. 1.158 del 17/04/2014, n. 1.275 del 12/05/2014, n. 1.513 del 10/06/2014, n. 1.538 del 13/06/2014, n. 1.895 del 23/07/2014, n. 2619 del 14/11/2014, n. 2.624 del 14/11/2014, n. 2.720 del 28/11/2014, n. 2.929 del 15/12/2014, n. 2.973 del 17/12/2014, n. 9 del 02/01/2015, n. 33 del 02/01/2015, n. 112 del 14/01/2015, n. 168 del 21/01/2015, n. 651 del 12/03/2015, n. 891 del 22/04/2015, n. 1.015 del 13/05/2015, n. 1.181 del 08/06/2015, n. 1.188 del 10/06/2015, n. 1.249 del 16/06/2015, n. 1.337 del 26/06/2015, n. 1.773 del 11/08/2015, n. 2.398 del 03/11/2015, n. 2.484 del 10/11/2015, n. 2.490 del 12/11/2015, n. 2.498 del 12/11/2015, n. 2.764 del 07/12/2015, n. 817 del 04/04/2016, n. 914 del 18/04/2016, n. 917 del 18/04/2016, n. 1.073 del 09/05/2016, n. 1.211 del 25/05/2016, n. 1.250 del 30/05/2016, n. 1.462 del 16/06/2016, n. 1.783 del 19/07/2016, n. 1.894 del 04/08/2016, n. 475 del 08/02/2019, n. 479 del 08/02/2019, n. 1.018 del 01/04/2019, n. 1.725 del 07/06/2019, n. 2.721 del 01/10/2019;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2.517 Registro Generale 19.702 Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 44.054/13.689 del 07/11/2013 Documenti successivi correlati: RESTRIZIONE DI BENI

Annotazione n. 392 del 05/02/2014, n. 586 del 19/02/2014, n. 812 del 19/03/2014, n. 816 del 20/03/2014, n. 1.159 del 17/04/2014, n. 1.276 del 12/05/2014, n. 1.514 del 10/06/2014, n. 1.539 del 13/06/2014, n. 1.896 del 23/07/2014, n. 2.620 del 14/11/2014, n. 2.625 del 14/11/2014, n. 2.721 del 28/11/2014, n. 2.930 del 15/12/2014, n. 2.974 del 17/12/2014, n. 10 del 02/01/2015, n. 34 del 02/01/2015, n. 113 del 14/01/2015, n. 169 del 21/01/2015, n. 652 del 12/03/2015, n. 892 del 22/04/2015, n. 1.016 del 13/05/2015, n. 1.182 del 08/06/2015, n. 1.189 del 10/06/2015, n. 1.250 del 16/06/2015, n. 1.338 del 26/06/2015, n. 1.774 del 11/08/2015, n. 2.399 del 03/11/2015, n. 2.485 del 10/11/2015, n. 2.491 del 12/11/2015, n. 2.499 del 12/11/2015, n. 2.765 del 07/12/2015, n. 818 del 04/04/2016, n. 915 del 18/04/2016, n. 918 del 18/04/2016, n. 1.074 del 09/05/2016, n. 1.212 del 25/05/2016, n. 1.251 del 30/05/2016, n. 1.463 del 16/06/2016, n. 1.784 del 19/07/2016, n. 1.895 del 04/08/2016, n. 476 del 08/02/2019, n. 480 del 08/02/2019, n. 1.019 del 01/04/2019, n. 1.726 del 07/06/2019, n. 2.722 del 01/10/2019;

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA ISCRIZIONE del 07/12/2016 - Registro Particolare 3.853 Registro Generale 24.130 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO NELL'EMILIA Repertorio 2.455/2016 del 20/04/2016 Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 477 del 08/02/2019, n. 481 del 08/02/2019, n. 1.020 del 01/04/2019, n. 1.727 del 07/06/2019, n. 2.723 del 01/10/2019;

6) REGOLARITÀ URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato e modificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Correggio:

- concessione edilizia PG 12046 del 28 ottobre 2002,

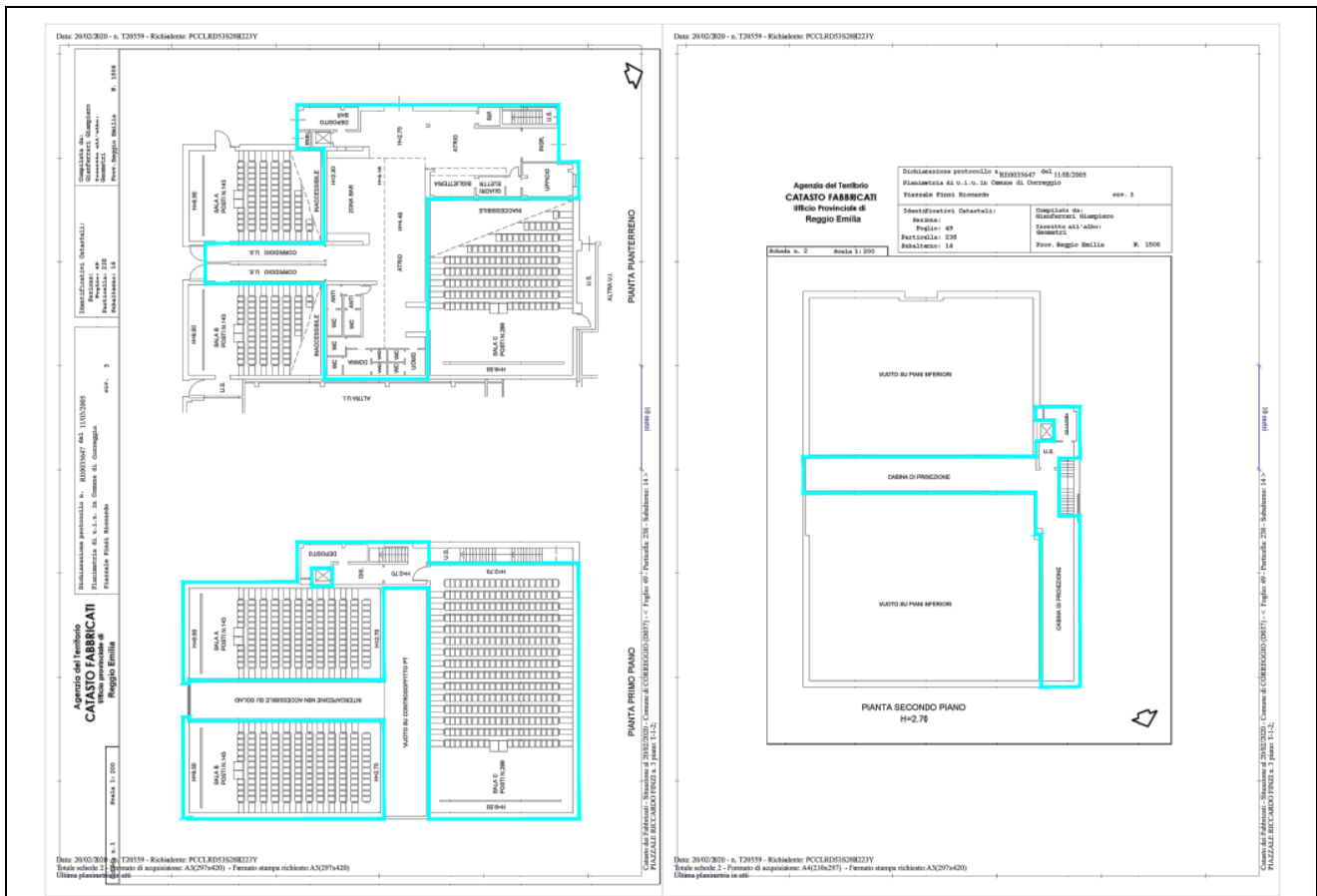
- permesso di costruire PG 00584 del 30 marzo 2004 in variante alla concessione edilizia iniziale,
- permesso di costruire in variante PG 12210/2004 del 13 settembre 2004,
- DIA in variante PG 01979 del 10 febbraio 2005,

e in data 11 aprile 2005 è stato rilasciato certificato di abitabilità parziale PG 3264 relativo al solo subalterno 14 in oggetto;

Dall'esito delle indagini condotte presso il comune di Correggio l'unità immobiliare in oggetto non presenta irregolarità costruttive o trasformazioni tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi.

7) DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

Le superfici commerciali sviluppate, così come desunte dagli elaborati forniti dalla Committenza, si suddividono secondo lo schema di seguito riportato:



Piano	Destinazione	Superficie Misurata	Indice	Superficie Commerciale
Terra	Atrio, bar, magazzino, biglietteria, ufficio servizi igienici	m ² 469,64	1,00	m ² 469,64
Primo	Sale cinematografiche e collegamenti	m ² 770,88	1,00	m ² 770,88
Secondo	Cabina di proiezione e collegamenti	m ² 170,58	1,00	m ² 170,58
Totale Superficie (m²)		m² 1.411,10	-	m² 1.411,10

8) CONSIDERAZIONI NELLA VALUTAZIONE

Scopo della presente valutazione, è l'aggiornamento del più probabile valore di mercato riferito alla data odierna dell'immobile nello stato di fatto, in cui attualmente si trova.

Il sottoscritto non ha potuto procedere alla ricerca, presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, di compravendite relative ad immobili comparabili da poter porre a confronto con quello oggetto della presente valutazione in considerazione della peculiarità dello stesso. Per tanto tralasciato, come nella precedente relazione, il "metodo comparativo" così come l'utilizzato "valore di ricostruzione deprezzato", in considerazione dello stato locativo dell'immobile, regolarmente rinnovato con conferma delle pattuizioni e del canone, il sottoscritto opta per la stima del più probabile valore di mercato alla data odierna mediante la metodologia della "capitalizzazione dei redditi".

9) PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

Il fine ultimo della presente perizia è, come detto, la determinazione del valore di mercato del bene immobile a destinazione commerciale che il sottoscritto intende perseguire mediante l'applicazione della metodologia della stima della "capitalizzazione dei redditi".

Come detto la peculiarità del cespite (multisala cinematografica) non consente di individuare un adeguato campione d'indagine mentre, la presenza di un regolare contratto di locazione di recente rinnovato alle medesime condizioni, nonostante il perdurare delle restrizioni introdotte a seguito della pandemia da virus SARS-CoV-2, inducono il sottoscritto ad optare per la stima mediante capitalizzazione dei redditi. La capitalizzazione dei redditi è una operazione matematico-finanziaria la cui formula determina il valore di mercato dell'immobile dividendo il reddito netto che questo produce per un saggio definito di capitalizzazione (il rendimento di una proprietà immobiliare).

9.1 RISOLUZIONE DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

La stima dei ricavi corrisponde al reddito lordo generabile dall'immobile, nel caso specifico non occorre procedere alla stima in considerazione che il compendio risulta locato a € 35.000,00 annui con durata di anni 6 e tacito rinnovo per la medesima durata. Definito dalla Committente antecedentemente alla procedura liquidatoria, si ritiene il sopra indicato canone congruo considerando altresì il recente rinnovo al medesimo importo e per la medesima durata. Altresì non si considera ai fini valutativi il canone bonus (art. 1 contratto) in quanto di quantificazione incerta e di andamento instabile (momento storico) per essere annoverato quale possibile ulteriore reddito lordo.

Conduttore	So.Ge.Ci s.r.l	P.Iva	01792851204	Sede	40121 Bologna – via Boldrini, 5/2
Decorrenza	11/06/2014	Durata contratto locazione:	n. 6 anni	Opzione	n. 6 anni
Canone di locazione effettivo	€ 35.000,00	Modalità	n. 4 rate trimestrali anticipate		

Al fine di determinare il reddito netto quale differenza tra il reddito lordo e i costi di gestione dell'immobile oltre alle quote di eventuale sfitto e inesigibilità occorre determinare tutte le spese operative relative alla gestione dell'immobile che il sottoscritto identifica nelle seguenti voci:

Spese Operative	Gestione economico-amministrativa, stimata percentualmente sul reddito operativo lordo;	1,00%
	Assicurazione immobile valutata percentualmente sul costo di ricostruzione a nuovo;	0,20%
	Quota di manutenzione straordinaria, valutata percentualmente sul costo di ricostruzione a nuovo;	0,20%
	Imposta di registro valutata percentualmente sul reddito operativo lordo di ciascun anno;	1,00%

Costo di ricostruzione	Totale posti Multisala		Costo costruzione unitario a posto		Costo di ricostruzione	
	n.	580,00	x	€ 2.100,00	=	€ 1.218.000,00

STUDIO TECNICO Bertani Geom. Guglielmo

Inesigibilità Sfitto	Inesigibilità, desunta da indagine di mercato, valutata percentualmente sul reddito operativo lordo di ciascun anno;	1,00%				
	Sfitto, desunto da indagine di mercato, valutata percentualmente sul reddito operativo lordo di ciascun anno;	2,00%				
	Commercializzazione, desunta da indagine di mercato (spese contratto, pubblicità), valutata percentualmente sul reddito operativo lordo di ciascun anno;	1,00%				
Imposta determinata secondo l'aliquota indicata dal Comune di Correggio per categoria D						
IMU	Rendita	Rivalutazione	Moltiplicatore	Imponibile	Aliquota 2022	Tributo annuo
	€ 17.976,00	5%	65	€ 1.226.862,00	0,84%	€ 10.305,64
Saggio di capitalizzazione	Il saggio di capitalizzazione è il tasso di rendimento di una proprietà immobiliare utilizzato per convertire il reddito annuale atteso in un'indicazione di valore totale della proprietà. Il sottoscritto quale ipotesi ai fini della valutazione assume: - l'utilizzo di solo capitali propri; - l'attuale rendimento dei BTP a 10 anni quale investimento a medio termine; - rischio legato all'asset medio (2,00%) riferito al contratto di locazione; - rischio legato all'asset basso (1,00%) riferito al mercato immobiliare.		Capitali propri	100%		
			Rendimento titoli di Stato	2,41%		
			Rischio contrattuale	2,00%		
			Rischio mercato	1,00%		
			Saggio di capitalizzazione	5,41%		
Ricavo lordo totale		€ 35.000,00				
Spese Operative	Gestione economico-amministrativa		1,00%	su canone locazione	€ 350,00	
	IMU		€ 10.305,64	quota annuale	€ 10.305,64	
	Assicurazione		0,20%	costo di costruzione	€ 2.436,00	
	Manutenzione Straordinaria (quota di reintegrazione)		0,20%	costo di costruzione	€ 2.436,00	
	Imposta di registro		1,00%	su canone locazione	€ 350,00	
	Totale		€ 15.877,64			
Inesigibilità Sfitto	Inesigibilità		1,00%	su canone locazione	€ 350,00	
	Sfitto		2,00%	su canone locazione	€ 700,00	
	Commercializzazione		1,00%	su canone locazione	€ 350,00	
Totale		€ 1.400,00				
Reddito Netto		€ 17.722,36				
Saggio di capitalizzazione		5,41%				
Valore DI MERCATO (arrotondato)		€ 330.000,00				
Valore al m² di Superficie Lorda pari a		1.411,10 m ²	€ 233,86			

10) CONCLUSIONI

A conclusione dell'attività estimativa svolta e assolto l'incarico conferito nella perizia sopra esposta rimarcando lo stato liquidatorio della committente società Unieco s.c. e l'attuale andamento del mercato immobiliare locale, il sottoscritto Valutatore determina il più probabile valore di mercato dell'immobile al civico 3 di Piazzale Finzi in comune di Correggio

Corso Cavour n°4 -42015 Correggio (R.E.) Tel 0522 693848 Fax 0522 709334 e-mail info@studiobertani.net
 Iscritto al Collegio Geometri della Prov. di R.E al n° 1040, C.F. BRT GLL 47E31 D037A- P.I. 00340240357

STUDIO TECNICO Bertani Geom. Guglielmo

(RE) costituito dalla porzione catastalmente identificata al foglio 49 mappale 238 subalterno 14 che identifica la multisala cinematografica all'interno del centro commerciale-direzionale "Il Correggio", in:

Valore di mercato alla data odierna: **€ 330.000,00 (trecentotrentamila);**

Valore di pronto realizzo: **€ 247.500,00 (duecentoquarantasettemilacinquecento).**

Correggio, 23/01/2022

Il Valutatore

Bertani geom. Guglielmo

Allegati:

- a) Estratto di mappa e certificato catastale
- b) Planimetria catastale
- c) Elaborato planimetrico
- d) Ispezione ipotecaria 2020
- e) Contratto di Locazione