

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 11-

EX MACELLO IN VIA VENIERA
- LUZZARA

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 | 6 |
| 3.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA | 7 |
| 3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE | 7 |
| 3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 8 |
| 3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE | 9 |
| 3.8. VALORE DEI BENI | 12 |
| 3.9. NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI | 13 |
| 4- ALLEGATI | 13 |
| | |
| - 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, è stato eseguito accesso presso gli uffici comunali per la disamina dei progetti, del piano particolareggiato e delle eventuali convenzioni sottoscritte, 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 21.05.2014.

Le valutazioni sono da riferirsi al 27.02.2014 data di domanda all'ammissione del concordato preventivo.

2- TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

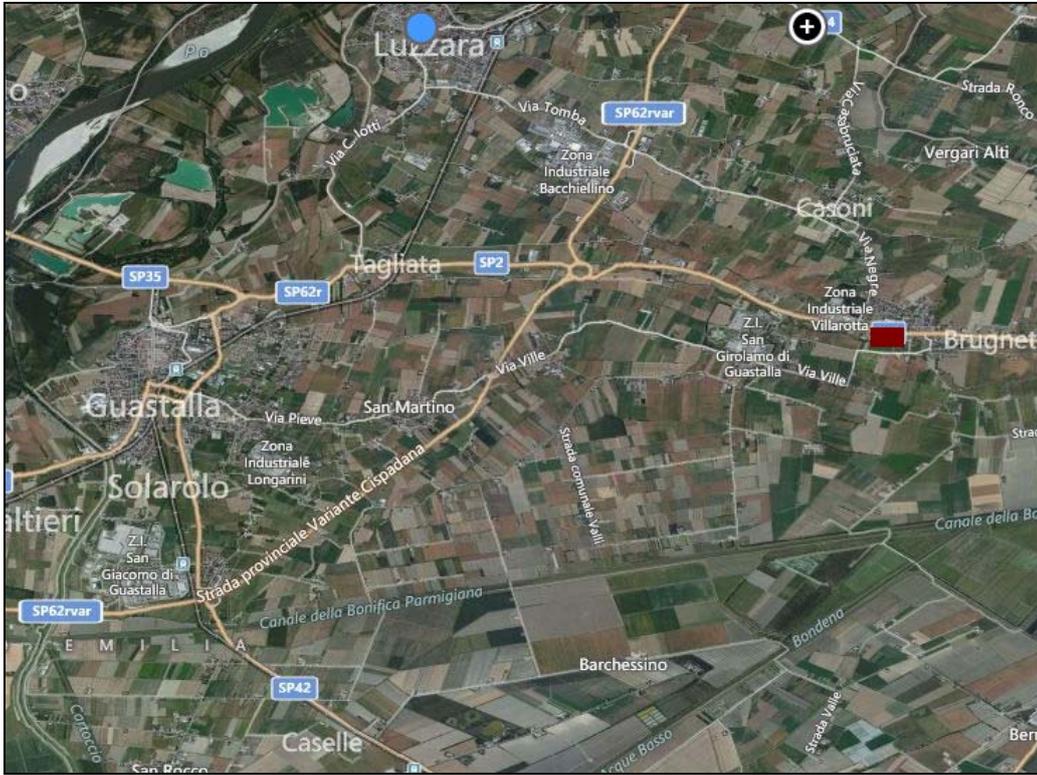
La presente perizia è individuata nell'elenco generale come **PERIZIA A 11**, il bene è denominato:

EX MACELLO IN VIA VENIERA - LUZZARA

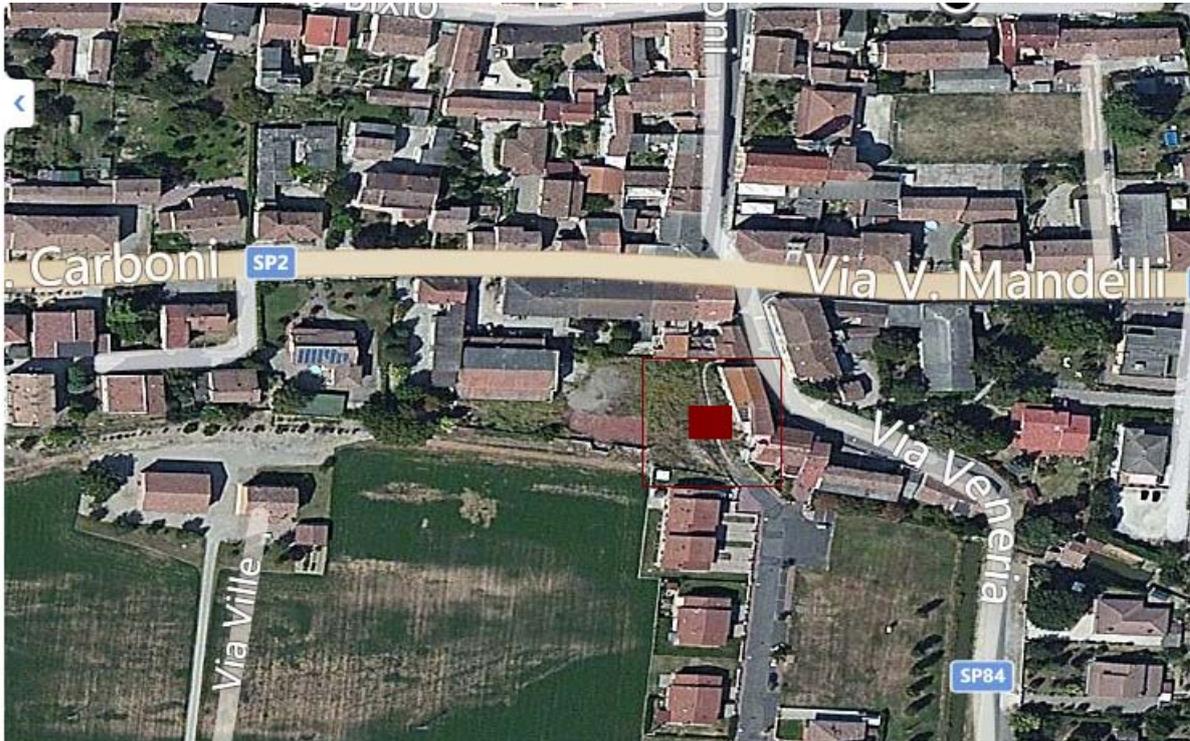
Trattasi di piena proprietà di appezzamento di terreno in Villarotta di Luzzara, su laterale all'asse strada provinciale 2 via Carboni, via Veniera, con sovrastante edificio a destinazione ex macello, da anni in disuso.

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: LUZZARA

| Catasto | Titolarietà | Ubicazione | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza | Rendita |
|---------|--------------------|---------------------------------------|--------|------------|-----|-------------|--------|-------------|-------------|
| F | Proprieta' per 1/1 | LUZZARA (RE) VIA VENERIA, Piano T | 49 | 428 | | cat. F/1 | | | |
| F | Proprieta' per 1/1 | LUZZARA (RE) VIA VENERIA, Piano T | 49 | 429 | | cat. F/1 | | | |
| F | Proprieta' per 1/1 | LUZZARA (RE) VIA VENERIA, 104 Piano T | 49 | 303 | 1 | cat. C/1 | 4 | 23 mq | Euro:193,62 |
| F | Proprieta' per 1/1 | LUZZARA (RE) VIA VENERIA, 105 Piano T | 49 | 303 | 2 | cat. A/3 | 1 | 10,5 vani | Euro:596,51 |

IL COMPEDIO, INTESO IN UNICO CORPO, CONFINA: a nord 299 E 302; AD EST VIA VENERIA E PARTICELLA 305 E 306; A SUD CON CAVO TAGLIATA DI CUI OCCUPA IL SEDIME TOMBATO IN PARTE, AD OVEST PARTICELLA 298 EX PALESTRA COMUNALE.

- 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 appezzamento di terreno in Villarotta di Luzzara, su laterale all'asse strada provinciale 2 via Carboni, con sovrastante edificio a destinazione ex macello, da anni in disuso.

La superficie nominale del lotto risulta pari a mq 1.355, pianeggiante incolta ed abbandonata: la particella 303 e' di nominali mq 185; la particella 428 di nominali mq 1098 e la particella 429 di nominali mq 429 mq; parte dell'appezzamento di terreno risulta sovrastante al canale Tagliata;

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.

l'edificio che si affaccia su via Veniera e' l'ex macello, fabbricato edificato in muratura piena con solai in legno in precedenza al 1940, disposto su tre livelli;

lo stato di degrado e la tecnologia sono tali da prevederne l'impossibilita' di recupero o ristrutturazione, con conseguente unica possibilita' di demolizione e utilizzo della volumetria o superficie per nuova costruzione, certamente in altra posizione perche' attualmente sul fronte strada;

si segnala inoltre l'adenza dell'edificio ad altro fabbricato con corpo non risultante in scheda catastale, elemento che rende di particolare difficoltà anche l'eventuale demolizione del detto edificio.

documentazione fotografica dettagliata al cap.3.7 della presente relazione

3.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA

Fabbricato edificato in precedenza al 1967, non utilizzato ne' utilizzabile dato lo stato di fatiscenza;

ne era prevista la demolizione con recupero volumetrico che inquadrava l'edificio nel piano di recupero denominato PR 15: proviene infatti da cessione del comune di Luzzara che con accordo di pianificazione sottoscritto in data 10.07.2003 ne consentiva il recupero ai fini residenziali; ne seguiva variante al PRG approvata in data 17.02.2004 che unificava questo PR 12 all'adiacente PR 15 dell'area confinante ex paletta;

l'attuale strumento di pianificazione - come da estratto di PSC e RUE che segue nonche' CDU attuale che si allega, inserisce questo fabbricato nell'ambito ARU 5 che lega la destinazione di questo edificio ad organico piano di recupero che coinvolge un alto numero di edifici tra cui la chiesa ed entrambi i lati di via fermi sull'altro lato della strada provinciale;

pertanto ad oggi non e' in alcun modo possibile una previsione sull'utilizzo, riutilizzo, riuso o riassetto dell'area e dell'edificio oggetto di perizia, pertanto con previsioni ben diverse dall'epoca di acquisizione dell'area.

3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano appartenere per alla società "IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L." per averle acquistate dalla società "MONTANARI IMMOBILIARE SRL", con sede in Luzzara, 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 Reggio Emilia il 24/09/2013 al n.

12189 di R.P..

Alla società "MONTANARI IMMOBILIARE SRL" i mappali 428 e 429 (ex 304 ex 3248-7422 graffati), 303/1-2 (ex 3247/1-2), 323 (ex 313 ex 311 ex 305 ex 304, il mappale 304 deriva dalla fusione dei mappali 43-39 e successivo frazionamento) per la piena proprietà e il mappale 40 per il diritto di godimento quale frontista dell'argine del Cavo Tagliata, erano pervenuti in virtù di atto a ministero Notaio Gianluigi Martini di Reggiolo in data 24/11/2003, repertorio n. 106487/14116 trascritto a Reggio Emilia in data 05/12/2003 al N. 18095 RP nel quale venivano citati quali impegni già esistenti nei confronti di ENEL la costruzione e cessione di cabina elettrica e la costituzione di servitù di elettrodotto in cavo sotterraneo dalla società "COOPERATIVA MURATORI DI REGGIOLO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in Reggiolo, codice fiscale 00124610353.

Alla società "COOPERATIVA MURATORI DI REGGIOLO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" i beni in oggetto erano pervenuti nel modo seguente:

- quanto alla quota di 1/2 in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Gianluigi Martini in data 10/03/1995, repertorio n. 68372/6926, registrato a Guastalla il 21/03/1995 al n. 179 e trascritto a Reggio Emilia in data 20/03/1995 al N. 2744 RP dai signori Benedetti Calino, Altomani Nullo, Cantarelli Nello, Messori Giuseppe e Montanari Virginio;

- quanto alla restante quota di 1/2 in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Gianluigi Martini in data 21/03/2003, repertorio n. 103665/13509 registrato a Guastalla il 10/04/2003 al n. 647 serie 1T e trascritto a Reggio Emilia in data 14/04/2003 al N. 6047 RP dai signori Benedetti Calino, Altomani Nullo, Cantarelli Nello, Messori Giuseppe e Montanari Virginio.

Infine, ai signori Benedetti Calino, Altomani Nullo, Cantarelli Nello, Messori Giuseppe e Montanari Virginio gli immobili in oggetto erano pervenuti in virtù di atto a ministero Notaio Giovanni Battista Mastrandrea in data 30/12/1966, repertorio n. 7628 trascritto a Reggio Emilia in data 04/01/1967 al N. 88 RP.

.in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567. CPC

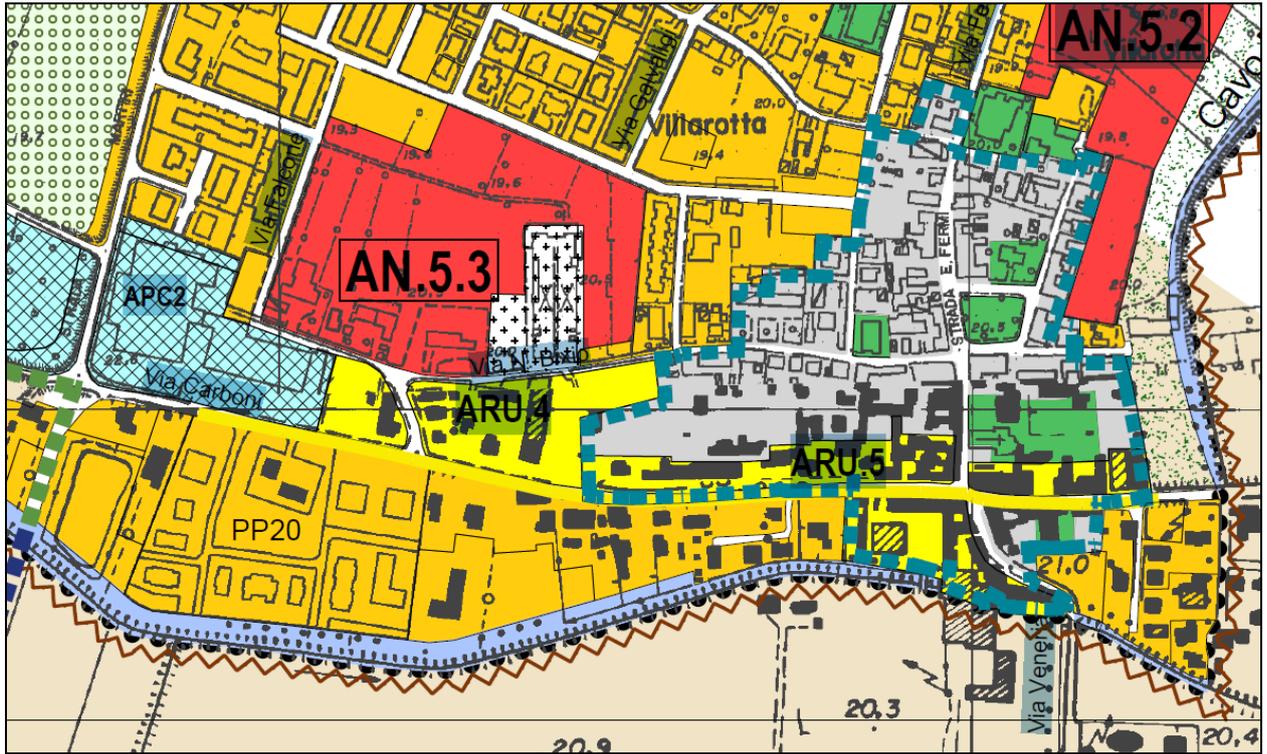
3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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 **non risultano trascrizioni ipotecarie e/o formalità pregiudizievoli.**

in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567. CPC

3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE





ESTRATTO PSC

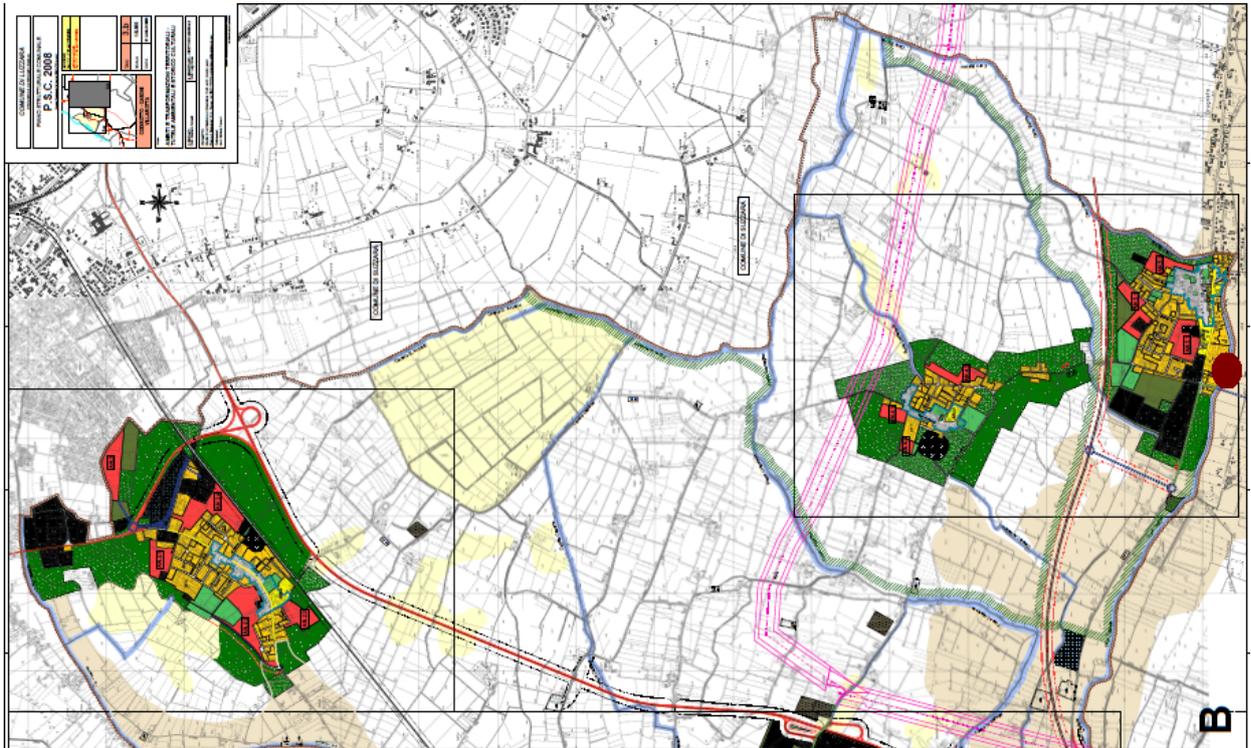
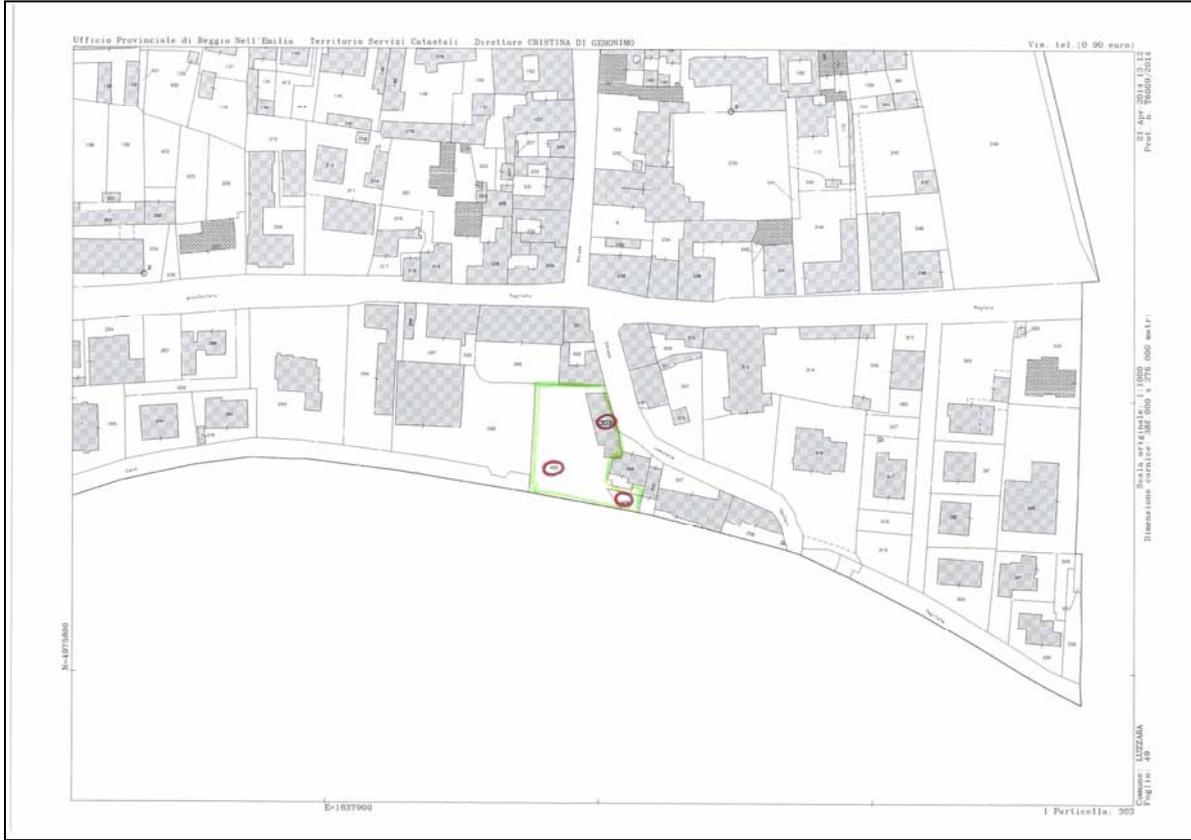
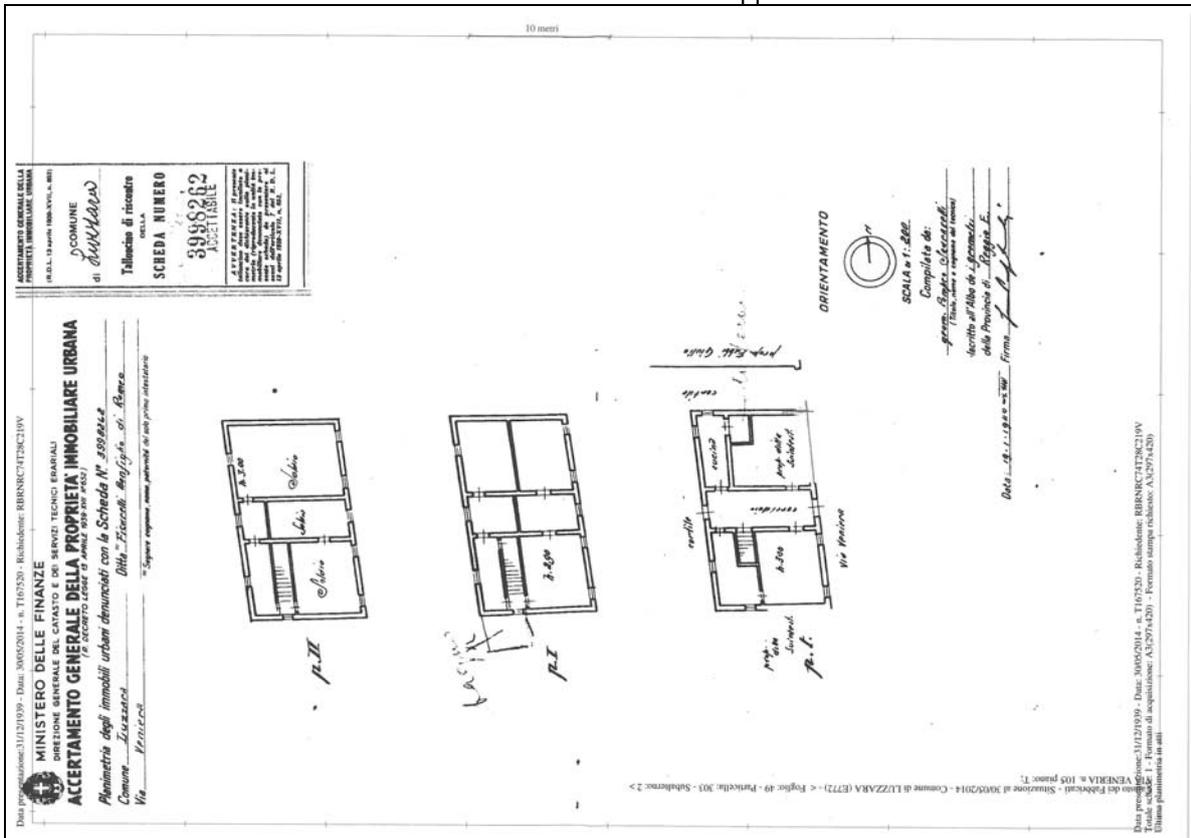


Tavola PSC 3b



Estratto attuale di mappa



Consistenza catastale urbana

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.

Superfici

Le superfici d'estensione della proprietà sono state calcolate sulla base dei dati catastali; la superficie nominale del lotto risulta pari a mq 1.823, pianeggiante incolta ed abbandonata; l'edificio e' composto da un corpo centrale di circa 350 mq di altezza cm 680 e due corpi a nord e sud di superficie 240 mq di altezza tra i 300 ed i 425 cm, per superficie complessiva coperta di circa 590 mq.

Valori di mercato

Dalla comparazione dei suddetti riferimenti si è attribuito un valore unitario di € 40 riferito al mq di superficie territoriale non essendo per l'edificato alcun tipo di possibilità di indirizzo.

STIMA DEI BENI

EX MACELLO IN VIA VENIERA - LUZZARA

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

| | tipologia | destinazione | stato | Sf mq | Su mq | valutazione €/mq Sf | valutazione |
|---|-------------|--------------|--------|-------|-------|---------------------|--------------------|
| 1 | area urbana | ex macello | disuso | 1355 | | 35,00 | € 47.425,00 |
| VALUTAZIONE A CORPO con arrotondamento | | | | | | | € 47.000,00 |

VALORE DI MERCATO DEL BENE

euro 47.000,00

3.9. NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI

Paragrafo redatto ed inserito nelle perizie utilizzate per la presentazione del concordato.

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