

**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](mailto:pietrobarigazzi@libero.it) pec [pietro.bariqazzi@geopec.it](mailto:pietro.bariqazzi@geopec.it)

**IMMOBILIARE SECCHIA SRL**

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA  
CONCORDATO PREVENTIVO N.7/2014**

**PERIZIA A 23-**

**AREE EDIFICABILI NEL SUB-COMPARTO K  
PARCO OTTAVI - REGGIO EMILIA  
RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**

**REGGIO EMILIA 15.06.2014**

0-sommario

<b>0-SOMMARIO</b> .....	<b>2</b>
<b>1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO</b> .....	<b>3</b>
<b>2- TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA</b> .....	<b>4</b>
<b>3- STIMA DEI BENI IMMOBILI</b> .....	<b>5</b>
3.1. UBICAZIONE .....	5
3.2. DATI CATASTALI DEI BENI.....	6
3.3. DESCRIZIONE DEI BENI .....	6
3.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA .....	11
3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	12
3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	13
3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE .....	15
3.8. VALORE DEI BENI.....	18
3.8.1. APPEZZAMENTI DI TERRENO CENSITI ALLE PARTICELLE 515 E 616.....	19
3.8.2. APPEZZAMENTI DI TERRENO CENSITI ALLA PARTICELLA 610 NELLE TAVOLE COMMERCIALI VILLETTE DENOMINATE 19E .....	20
3.9. NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI.....	22
<b>4- ALLEGATI</b> .....	<b>22</b>
<b>- MAPPE CATASTALI - VISURE CATASTALI</b>	
<b>- CERTIFICATO SOSTITUTIVO AI SENSI ART. 567 CPC</b>	
<b>- ESTRATTO PIANO URBANISTICO - CDU</b>	
<b>CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA E COPIA DEGLI ALLEGATI</b>	

## **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 già in concordato, e precisamente

### **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 consistenza superficiale, di regolarità edilizia e/o urbanistica; è stato eseguito accesso presso la proprietà con disamina dei luoghi, delle consistenze, dello stato di manutenzione e conduzione dello stabile; 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 23**, il bene è denominato:

### **AREE EDIFICABILI NEL SUB-COMPARTO K PARCO OTTAVI - REGGIO EMILIA**

Trattasi di piena proprietà di due ampi lotti di area urbanizzata pianeggiante senza sovrastanti edifici di superficie fondiaria complessiva di mq 15.766 che esprimono capacità edificatoria per mq 3940 di superficie utile a bassa intensità insediativa; altro appezzamento di terreno con progetto approvato inserito in sottocomparto già in parte realizzato ed abitato di area urbanizzata pianeggiante senza sovrastanti edifici di superficie fondiaria complessiva di mq 1.543 che esprime capacità edificatoria per mq 286,66 di superficie utile a bassa intensità insediativa; inserite tutte nel sub comparto k di Parco Ottavi a Reggio Emilia.

### 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: REGGIO EMILIA

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE)	121	515		PRATO	U	99 are 80 ca	R.D.Euro:43,81 R.A. Euro: 25,77
T	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE)	121	616		PRATO	U	57 are 86 ca	R.D.Euro:25,40 R.A. Euro: 14,94
T	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE)	121	610		PRATO	U	15 are 43 ca	R.D.Euro:6,77 R.A. Euro: 3,98

*Confini delle singole particelle:*

**particella 610:** a nord particelle 609 e 615; ad est particella 611 e 615; a sud particella 86; ad ovest particella 336;

**le particelle 616 e 515 intese in unico corpo:** a nord particella 617; ad est particella 516; a sud particella 86; ad ovest particelle 612 e 615; 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. Si fa presente in questa nota che tutte le aree hanno proprietà proporzionale della particella 617 strada interna di svuoto, quindi hanno diritto all'attraversamento della particella 518 nonché tutte le aree previste in convenzione. La particella 610 ha comproprietà sulla particella 615 - viabilità interna al sotto comparto.

in allegato - visure - mappe catastali

### 3.3. DESCRIZIONE DEI BENI<sup>1</sup>

Trattasi di aree edificabili privi di sovrastrutture ed edifici inserite tutte nel sub comparto k di Parco Ottavi a Reggio Emilia:

di due ampi lotti di area urbanizzata - secondo stralcio del sub-comparto K - pianeggiante senza sovrastrutture ed edifici di superficie fondiaria complessiva di mq 15.766 che esprimono capacità edificatoria per mq 3940 di superficie utile a bassa intensità insediativa;

<sup>1</sup> 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.

altro appezzamento di terreno con progetto approvato inserito in sottocomparto già in parte realizzato ed abitato di area urbanizzata pianeggiante senza sovrastanti edifici di superficie fondiaria complessiva di mq 1.543 che esprime capacità edificatoria per mq 286,66 di superficie utile a bassa intensità insediativa; i lotti adiacenti già edificati al grezzo, sono visibili nella porzione sud est del PUA Parco Ottavi con accesso dall'asse di via Gorizia; trattandosi di lotti in fase avanzata di edificazione, con obblighi accollati a terzi per la definizione dei patti contrattuali quali l'ultimazione delle opere di urbanizzazione ed opere previste da convenzione, i beni oggetto di stima solo marginalmente risentono della avvenuta edificazione del PUA di cui, in ogni caso, si richiama di seguito sia l'origine che la prospettiva:

il Piano Particolareggiato di iniziativa privata - P.U.A. "PARCO OTTAVI" due comparti a prevalente destinazione residenziale denominati "Ti 2-7 e Ti 2-8" è stato approvato dal Consiglio Comunale il 21 dicembre 2004 con Deliberazione n. P.G. 25924 - I.D. n. 195.

La convenzione attuativa con il Comune è stata stipulata il 20 Aprile 2005. Il termine per l'attuazione degli interventi previsti dal P.U.A. è fissato dalla convenzione all'Art. 19 in 10 anni dalla data di approvazione del Piano, e quindi al 21 dicembre 2014.

Date le dimensioni e la complessità dell'intervento e la grave crisi del mercato immobiliare intervenuta negli ultimi 3/4 anni, è ragionevolmente presumibile che la completa attuazione del PUA non possa avvenire nel suddetto termine stabilito.

È quindi importante una conferenza di servizi dell'Amministrazione Comunale nell'intenzione perseguire la completa attuazione del PUA, individuando, d'intesa con i Soggetti Attuatori, i nuovi accordi, gli impegni convenzionali, la tempistica, le modalità e l'iter procedurale più idonei per addivenire al rinnovo della convenzione prima della sua scadenza facendo riferimento sia agli aspetti normativi che a quelli programmatici.

1 Per quanto riguarda gli aspetti più propriamente riferibili al quadro normativo si evidenzia che:

- a) i Comparti coordinati "Ti 2-7 e Ti 2-8" sono disciplinati dall'Art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione - NTA del P.R.G. di Reggio Emilia quali "Aree di trasformazione integrata - Ti"
- b) il PUA è pertanto stato progettato nel 2002 - 2003 ed approvato nel 2004 in conformità all'allora vigente P.R.G. 1999
- c) il nuovo P.S.C. del Comune di Reggio Emilia approvato il 6 Aprile 2011 contestualmente al nuovo R.U.E. classifica l'area del P.U.A. "PARCO OTTAVI" tra gli Ambiti Urbani Consolidati AUC - Tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti (Art. 4.2 - Art. 5.4 delle N.T.A.)
- d) l'Art. 1.7 dele N.T.A. del P.S.C. (continuità degli strumenti urbanistici attuativi vigenti o in corso di approvazione) prevede al comma 1:

"I piani urbanistici attuativi definitivamente approvati in attesa o in corso di esecuzione (come nel caso del PUA "Parco Ottavi) rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso; nelle aree da questi interessate si applicano quindi le prescrizioni, i vincoli, gli obblighi convenzionali, nonché le potenzialità edificatorie e le relative modalità di calcolo previste nei PUA fino alla scadenza della loro validità; possono essere approvate varianti che non ne incrementino la capacità edificatoria massima, salvo che, eventualmente, per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale o per ospitare superfici oggetto di provvedimenti di delocalizzazione

- e) l'Art. 4.2 delle N.T.A. del P.S.C. demanda al R.U.E. la disciplina degli interventi edilizi in tali Ambiti e dispone in particolare, al comma 6:

"per le aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di PUA approvati prima dell'entrata in vigore del PSC, il RUE definisce gli interventi ammissibili dopo la scadenza delle convenzioni, prevedendo di norma interventi conservativi senza incremento delle quantità edilizie originariamente previste nel PUA, salvo motivate eccezioni"

oltre a una previsione specifica al successivo comma 10 per le destinazioni d'uso commerciali - strutture di vendita medio grandi, in genere ammesse esclusivamente negli ambiti di riqualificazione a corona della città storica:

"Nel solo comparto soggetto a PUA vigente in corso di attuazione denominato "Parco Ottavi" sono ammesse tutte le tipologie di insediamenti commerciali di rilevanza comunale e di rilevanza per gli ambiti sovracomunali di cui al vigente PTCP, compresa una grande struttura non alimentare, nei limiti e con le caratteristiche di cui all'Art. 18 comma 2 e 3 delle NTA del PTCP vigente, subordinatamente alla concertazione d'ambito sovra comunale e successiva variante al PUA, anche nelle more di approvazione del primo POC"

- f) Le N.T.A. del R.U.E. al comma 3 dell'Art. 1.1.5 prevedono che:

"I piani urbanistici attuativi definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione (come nel caso del PUA "Parco Ottavi) o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso. Dopo la scadenza della convenzione, qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nei rispetti dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura contenuti nel PUA"

- g) L'Art. 4.2.1 delle N.T.A. del R.U.E. "Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali" al comma 1 - lettera b) definisce come AUC2 i tessuti in corso di formazione sulla base di piani attuativi vigenti, mentre negli articoli successivi 4.2.2 e 4.2.3 vengono confermate le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ammessi nei PUA approvati fino alla scadenza della convenzione e dopo la sua scadenza, a condizione che le opere di urbanizzazione siano terminate e cedute al Comune
- h) Il comma 7 dell'Art. 4.2.3 delle N.T.A. del R.U.E. stabilisce che: "dopo la scadenza di un PUA vigente, qualora le opere di urbanizzazione non siano state terminate e prese in carico dal Comune, e fino a quel momento, sono ammessi solo gli interventi di cui al comma 1" (cioè gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti)
- i) Ne consegue la necessità di definire in una nuova convenzione le modalità e i tempi per il completamento delle opere di urbanizzazione e le caratteristiche degli interventi edilizi in relazione ai quali tali opere sono state dimensionate e progettate sulla base del progetto originario del P.U.A., tenendo conto anche delle nuove potenzialità di insediamento e flessibilità normative consentite da P.S.C. e R.U.E. che possono consentire di valorizzare ulteriormente l'intervento nel suo complesso
- 2 - Per quanto riguarda gli aspetti programmatici occorre considerare che:
- a) il Comune di Reggio Emilia è interessato al completamento degli interventi previsti dal progetto del PUA "PARCO OTTAVI" che la stessa Amministrazione Comunale ha approvato a suo tempo al termine di un importante percorso progettuale, nell'ambito del quale si tenne un concorso internazionale di progettazione e venne attivato uno specifico percorso di informazione e partecipazione della cittadinanza promosso in collaborazione con i Soggetti Attuatori in relazione alla particolare importanza riconosciuta a questo intervento urbanistico per la città, la cui qualità progettuale è stata riconosciuta anche con l'assegnazione di prestigiosi premi.
- b) Le aree per il verde pubblico del parco e per le principali opere di urbanizzazione sono già state cedute al Comune in sede di stipula della convenzione nel 2005
- c) Il parco urbano è stato completato in via prioritaria, con il lago e con i relativi percorsi di principali collegamento e sottopassi ciclo-pedonali, ed è aperto al pubblico dalla primavera del 2009
- d) Le opere di urbanizzazione sono ormai in corso di ultimazione per quanto riguarda il comparto generale "N" di servizio ai singoli Sub-Comparti, mentre restano da completare le opere di U1 di alcuni di questi, peraltro a servizio specifico dei rispettivi interventi edilizi
- e) mancano sostanzialmente alcune rifiniture superficiali e la galleria ferroviaria, la cui realizzazione è strettamente integrata, nel progetto, alla realizzazione del fabbricato terziario/commerciale nel Sub-

- Comparto "A" che potrà trovare nuove possibilità realizzative nell'ambito delle prossime deliberazioni di recepimento delle norme di liberalizzazione in materia di attività commerciali, che potranno interessare il PUA anche in maniera più diffusa e diversificata
- f) Oltre alle opere di urbanizzazione primaria, tra le ulteriori opere previste in progetto e in convenzione come "di pubblica utilità e di interesse generale per il risanamento e miglioramento delle condizioni ambientali complessive della zona urbana di intervento che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare per quanto di loro competenza" sono già stati realizzati, a cura e spese dei soggetti attuatori, e sono da tempo funzionanti le condotte fognarie di recapito esterno ai comparti: quella per le acque nere per circa 1,5 Km fuori dal limite di comparto fino alla tangenziale Nord, a valle dello scolmatore di via Cipriani a servizio anche i fabbricati esistenti e futuri posti lungo il percorso della nuova infrastruttura all'esterno del "PARCO OTTAVI"; quella delle acque meteoriche con doppia rete di raccolta con bacino di laminazione dei picchi di pioggia in terrato e lago artificiale: nella doppia rete sono separate le acque delle strade e dei piazzali che andranno in fognatura dalle acque dei tetti che andranno nel lago artificiale; i recapiti sono in parte nel Cavo Fossa ed in parte nel Canale Guazzatore;
- g) resta ancora da risolvere il problema della rimozione ed interrimento della linea elettrica di alta tensione, per la quale è stato promosso un contenzioso legale nei confronti di a causa della intervenuta eccessiva onerosità dell'opera
- h) l'Amministrazione Comunale è impegnata a individuare con i soggetti Attuatori le possibili soluzioni per l'interrimento della suddetta linea elettrica, per la quale venne a suo tempo stanziato, e tuttora mantenuto a bilancio, un contributo economico del Comune di 400.000 Euro
- i) Si tratta quindi di un Piano che è di fatto è quasi completamente urbanizzato, uno dei pochissimi casi di intervento nel quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione e prima di costruire i fabbricati, alcuni dei quali sono in effetti già stati costruiti e abitabili nei primi Sub-Comparti a lato della via Gorizia
- j) va pertanto riconosciuto e valorizzato il consistente impegno, anche sul piano finanziario, dei Soggetti Attuatori nel portare avanti questa importante operazione urbanistica e immobiliare
- k) i nuovi strumenti urbanistici di cui si è dotata l'Amministrazione Comunale - PSC e RUE - consentono una maggiore diversificazione per quanto riguarda la realizzazione degli alloggi costruibili con l'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq., per i quali si prevede la possibilità di inserimento nell'ambito della E.R.S. - Edilizia Residenziale Sociale e pertanto destinabili anche alla vendita convenzionata e non più soltanto all'affitto

- l) è possibile pertanto ipotizzare la definizione di intese con i Soggetti Attuatori che consentano di definire nuovi accordi programmatici e impegni di convenzione nell'intento di completare e valorizzare il P.U.A. "PARCO OTTAVI" migliorandone e ulteriormente la flessibilità di intervento anche per quanto riguarda l'adattabilità nel tempo al variare delle esigenze del mercato, ma nel sostanziale rispetto dell'impianto progettuale urbanistico originario
- m) a tale scopo si dovrà aprire un confronto per le eventuali precisazioni normative e progettuali e per definire il percorso procedurale più idoneo ad approvare e stipulare una nuova convenzione che consenta di conseguire gli obiettivi comuni entro un nuovo e ragionevole termine temporale, rapportato alla importanza dell'intervento e perciò presumibilmente di ulteriore durata decennale.

Con il Decreto sviluppo del dicembre 2013 anche la Regione Emilia Romagna ha adeguato il rinvio di due anni della durata delle convenzioni per i piani particolareggiati in essere: aspetto che va considerato sia per l'ultimazione delle opere generali di urbanizzazione e che per il possibile rinnovo del permesso di costruire, ovvero possibile deposito di richiesta di altri titoli all'edificazione.

documentazione fotografica dettagliata al cap.3.7 della presente relazione

### **3.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA**

Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata - P.U.A. "PARCO OTTAVI" due comparti a prevalente destinazione residenziale denominati "Ti 2-7 e Ti 2-8" è stato approvato dal Consiglio Comunale il 21 dicembre 2004 con Deliberazione n. P.G. 25924 - I.D. n. 195

La convenzione attuativa con il Comune è stata stipulata il 20 Aprile 2005

Il termine per l'attuazione degli interventi previsti dal P.U.A. è fissato dalla convenzione all'Art. 19 in 10 anni dalla data di approvazione del Piano, e quindi al 21 dicembre 2014, come prima detto con rinvio del termine di due anni a seguito del Decreto sviluppo di dicembre 2013.

Per lo scenario successivo a tale data si richiama il capitolo precedente.

I titoli abilitativi dell'intervento edilizio che interessa la particella 610 oggetto di stima risulta il seguente:

- Permesso di Costruire n. 20629/2007 ritirato in data 15/04/2008.

Non essendo state ad oggi realizzate opere e risultando i titoli di legittimità decaduti, si segnala che i titoli abilitativi andranno ripresentati.

### 3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

I terreni 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 , 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 gli immobili in oggetto (derivanti dal frazionamento del mappale 514) sono pervenuti per acquisto fattone dalla con atto a ministero dr. Gianluigi Martini, Notaio in Reggiolo, in data 21/03/2008 Rep. n. 120480/19430, trascritto il 7/04/2008 al n. 6620 di R.P.

Alla i mappali 514 e 515 sono pervenuti per acquisto fattone dalla , in virtù di atto di compravendita a ministero Dott. Gianluigi Martini, Notaio in Reggiolo, in data 7/05/2001 Rep. n. 95364/11661, trascritto a Reggio Emilia il 14/05/2001 al n. 6261 e 6262 di R.P.

Alla società , i map. 515 e 514 (map. 514 -515 ex 364 ex 75, il map. 75 deriva dalla fusione dei map. 60-61-62-63, il map. 364 comprende i map. 440-441-444-488, map.441 ex 85, map. 444 ex 335 ex 81, map. 488 ex 437 x 77, il map. 514 comprende il map. 524 ex 501 ex 438 ex 79 che comprende i map. 439 ex 78, 442 ex 85, 443 ex 335 ex 81, 445 ex 75 ) sono pervenuti con atto di compravendita a ministero Dott. Gianluigi Martini, Notaio in Reggiolo, in data 7/05/2001 Rep. n. 95364/11661, trascritto a Reggio Emilia il 14/05/2001 ai nn.ri 6261 e 6262 di R.P., da:

A) di totali Ha. 21.18.28 tra cui quelli allora censiti in catasto al foglio 121 con i mappali:

- 60 di Ha. 0.26.75
- 61 di Ha. 0.20.80
- 62 di Ha. 0.09.11
- 63 di Ha. 0.41.91
- **75** di Ha. 8.73.73
- **85** di Ha. 2.61.53

B) di totali Ha. 7.34. 19 allora censiti in catasto al foglio 121 con i mappali:

- 76 di Ha. 1.07.68
- 77 di Ha. 3.53.94
- **78** di Ha. 1.30.00

- **79** di Ha. 0.94.36
- **335** di Ha. 0.48.21

Si precisa che con atto a mio ministero in data 20/04/2005 Rep. n. 111979/15823, trascritto a Reggio Emilia il 12/05/2005 al n. 7476 di R.P., è stata stipulata con il Comune di Reggio Emilia una **Convenzione** per l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata.

Ai signori

, gli immobili in oggetto sono pervenuti nel modo seguente:

- i terreni di cui al punto "A": successione testamentaria della madre, deceduta il 6/12/1984, come da denuncia registrata a Reggio Emilia al n. 5 vol. 138, trascritta a Reggio Emilia in data 20/07/1989 al n. 6462 di R.P., in forza di testamento pubblicato con atto a ministero Dott. Cesare Ferrari Amoretti, Notaio in Modena, in data 4/06/1986 Rep. n. 29954/7525, trascritto il 21/06/1985 al n. 4565 di R.P.;
- i terreni di cui al punto "B": acquisto di con atti del Notaio Bersano in data 17/10/1963 Rep. n. 4426, trascritto a Reggio Emilia il 2/11/1963 al n. 8847 di R.P. e del Notaio Grasselli in data 11/12/1972 Rep. n. 19227, trascritto a Reggio Emilia il 27/12/1972 al n. 10709 di R.P.

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.

Rimangono gli impegni dei soggetti attuatori all'ultimazione delle opere generali di urbanizzazione, svolte in questo segmento del sub-comparto K in percentuale pari al 85%: in particolare si segnala che l'impegno era stato assunto nell'atto sopra richiamato del notaio Martini del 04.04.2008 dalla società'

*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 pregiudizievoli:**

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Reggio Emilia il 7/04/2008, R.G. 11292, R.P. 2322, per la somma di euro 18.000.000,00, a garanzia di apertura di credito concessa con atto a ministero Dott. Gianluigi Martini, Notaio in Reggiolo, in data 21/03/2008 Rep. n. 120481/19431, a favore della "BANCA MONTE PARMA S.P.A.", con sede in Parma, codice fiscale: 01770430344, elettivamente domiciliata presso la propria sede legale in Parma, Piazzale Jacopo San Vitale n. 1, a carico della società ,  
, gravante la piena proprietà delle porzioni immobiliari in Comune di Reggio Emilia censite al Catasto Terreni al foglio 121 particelle 514, 515 e 524 - particelle originarie dei beni sopra periziati.

in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567. CPC

### 3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE







### 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 a 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 €. 1.240 riferito al mq di superficie utile realizzabile per la superficie dei mappali 515 e 616: tale valore tiene conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche del compendio preso in esame; per quanto riguarda l'area mappale 610 viene attivato un diverso approccio valutativo in quanto l'appezzamento è inserito in area per il restante già edificata ed in parte abitata: questo con presenza di muro di cinta perimetrale, accesso, progetto approvato con distribuzione che consente l'edificazione di tre ville abbinata; si è pertanto proceduto al calcolo della superficie commerciale ragguagliata realizzabile a cui si è attribuita valutazione di €. 1.000 al mq; ugualmente la reale commerciabilità del bene in tempi medi è da intendersi *scarsamente vendibile* (- 10% deprezzamento per grado di commerciabilità attribuito nelle valutazioni CMR del 27 luglio 2012 – SCHE DA 40 - in parte - CMR - Immobiliare), 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 del bene; ne consegue un valore attribuito alla superficie utile sui lotti assolutamente non edificati dello stralcio 2 di €. 1.055,00, alla superficie commerciale ragguagliata di progetto sul lotto dello stralcio 1 di €. 850,00 sulla superficie commerciale ragguagliata.

### Superfici

Le superfici d'estensione della proprietà sono state calcolate sulla base dei dati catastali; le previsioni di edificazione dedotti dagli elaborati di progetto e di convenzione, e pertanto:

due ampi lotti di area urbanizzata pianeggiante senza sovrastanti edifici di superficie fondiaria complessiva di mq 15.766 che esprimono capacità edificatoria per mq 3940 di superficie utile a bassa intensità insediativa;  
altro appezzamento di terreno con progetto approvato inserito in sottocomparto già in parte realizzato ed abitato di area urbanizzata pianeggiante senza sovrastanti edifici di superficie fondiaria complessiva di mq 1.543 che esprime capacità edificatoria per mq 286,66 di superficie utile a bassa intensità insediativa, con progetto approvato di tre ville abbinato.

### STIMA DEI BENI

#### **AREE EDIFICABILI NEL SUB-COMPARTO K PARCO OTTAVI - REGGIO EMILIA**

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

#### **3.8.1. appezzamenti di terreno censiti alle particelle 515 e 616**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unità immobiliare : PARCO OTTAVI DI REGGIO EMILIA -- sub comparto K residenziale a bassa intensita'							
	tipologia	destinazione	stato	Sf mq	Su mq	valutazione €/mq Sf	valutazione
1	terreno edificabile	residenziale	urbanizzato 85%	15766	3.940	1055,00	€ 4.156.700,00

Valutazione valore di mercato espressa a corpo e non a misura **euro 4.157.000,00**

### 3.8.2. appezzamenti di terreno censiti alla particella 610 nelle tavole commerciali villette denominate 19E

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unita' immobiliare: corte rosa particella 610 solo progetto 19E.1.1.							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	interrato	servizi	50,48	0,25	12,62	850	€ 10.727,00
2	terreno	porticato	10,09	0,3	8,77	850	€ 7.454,50
3	terreno a	alloggio	56,08	1	56,08	850	€ 47.668,00
4	terreno	autorimessa	18,10	0,5	9,05	850	€ 7.692,50
5	primo	alloggio	56,08	1	56,08	850	€ 47.668,00
6	primo	balcone	10,09	0,25	2,5225	850	€ 2.144,13
7	sottotetto	sottotetto	59,91	0,6	35,946	850	€ 30.554,10
8	area	esclusiva	202,37	0,1	20,237	850	€ 17.201,45
sommano					201,3055		€ 171.109,68

scheda unita' immobiliare: corte rosa particella 610 solo progetto 19E.1.2							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	interrato	servizi	51,27	0,25	12,8175	850	€ 10.894,88
2	terreno	porticato	14,19	0,3	8,77	850	€ 7.454,50
3	terreno a	alloggio	50,61	1	50,61	850	€ 43.018,50
4	terreno	autorimessa	28,26	0,5	14,13	850	€ 12.010,50
5	primo	alloggio	50,42	1	50,42	850	€ 42.857,00
6	primo	balcone	13,74	0,25	3,435	850	€ 2.919,75
7	sottotetto	sottotetto	0,00	0,6	0	850	€ -
8	area	esclusiva	110,00	0,1	11	850	€ 9.350,00
sommano					151,1825		€ 128.505,13

scheda unita' immobiliare: corte rosa particella 610 solo progetto 19E.2.1.							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	interrato	servizi	50,61	0,25	12,6525	850	€ 10.754,63
2	terreno	porticato	10,90	0,3	8,77	850	€ 7.454,50
3	terreno a	alloggio	56,28	1	56,28	850	€ 47.838,00
4	terreno	autorimessa	18,80	0,5	9,4	850	€ 7.990,00
5	primo	alloggio	56,28	1	56,28	850	€ 47.838,00
6	primo	balcone	10,90	0,25	2,725	850	€ 2.316,25
7	sottotetto	sottotetto	68,11	0,6	40,866	850	€ 34.736,10
8	area	esclusiva	183,40	0,1	18,34	850	€ 15.589,00
sommano					205,3135		€ 174.516,48

<b>scheda unita' immobiliare: corte rosa particella 610 solo progetto 19E.2.2.</b>							
	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm</i>	<i>valutazione</i>	<i>valutazione</i>
1	interrato	servizi	51,06	0,25	12,765	850	€ 10.850,25
2	terreno	porticato	22,88	0,3	8,77	850	€ 7.454,50
3	terreno a	alloggio	50,42	1	50,42	850	€ 42.857,00
4	terreno	autorimessa	12,78	0,5	6,39	850	€ 5.431,50
5	primo	alloggio	50,42	1	50,42	850	€ 42.857,00
6	primo	balcone	13,72	0,25	3,43	850	€ 2.915,50
7	sottotetto	sottotetto	50,59	0,6	30,354	850	€ 25.800,90
8	area	esclusiva	51,73	0,1	5,173	850	€ 4.397,05
sommano					167,722		€ 142.563,70

<b>scheda unita' immobiliare: corte rosa particella 610 solo progetto 19E.3.1.</b>							
	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm</i>	<i>valutazione</i>	<i>valutazione</i>
1	interrato	servizi	50,59	0,25	12,6475	850	€ 10.750,38
2	terreno	porticato	10,90	0,3	8,77	850	€ 7.454,50
3	terreno a	alloggio	56,20	1	56,2	850	€ 47.770,00
4	terreno	autorimessa	23,10	0,5	11,55	850	€ 9.817,50
5	primo	alloggio	56,20	1	56,2	850	€ 47.770,00
6	primo	balcone	10,90	0,25	2,725	850	€ 2.316,25
7	sottotetto	sottotetto	68,11	0,6	40,866	850	€ 34.736,10
8	area	esclusiva	197,10	0,1	19,71	850	€ 16.753,50
sommano					208,6685		€ 177.368,23

<b>scheda unita' immobiliare: corte rosa particella 610 solo progetto 19E.3.2.</b>							
	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm</i>	<i>valutazione</i>	<i>valutazione</i>
1	interrato	servizi	51,08	0,25	12,77	850	€ 10.854,50
2	terreno	porticato	18,70	0,3	8,77	850	€ 7.454,50
3	terreno a	alloggio	50,49	1	50,49	850	€ 42.916,50
4	terreno	autorimessa	12,78	0,5	6,39	850	€ 5.431,50
5	primo	alloggio	50,49	1	50,49	850	€ 42.916,50
6	primo	balcone	12,78	0,25	3,195	850	€ 2.715,75
7	sottotetto	sottotetto	0,00	0,6	0	850	€ -
8	area	esclusiva	67,23	0,1	6,723	850	€ 5.714,55
sommano					138,828		€ 118.003,80

**Valutazione valore di mercato espressa a corpo e non a misura euro 912.000,00**

Sommano per lotto unico - 3.8.1. + 3.8.2.

**VALORE DI MERCATO DEL BENE**

**euro 5.069.000,00**

**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