

**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)

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

**PERIZIA A 3 -**

**RESIDENDE CASCINA COMUNALE VACCAROLO  
IN COMUNE DI DESENZANO (BS) -**

**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 .....	11
3.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA .....	12
3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	13
3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	15
3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE .....	15
3.8. VALORE DEI BENI .....	23
3.8.1. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 78. ....	24
3.8.2. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 83. ....	25
3.8.3. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 85. ....	25
3.8.4. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 91. ....	25
3.8.5. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 92. ....	26
3.8.6. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 95. ....	26
3.8.7. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 96. ....	26
3.8.8. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 97. ....	27
3.8.9. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 98. ....	27
3.8.10. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 99. ....	27
3.8.11. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 100. ....	28
3.8.12. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 101. ....	28
3.8.13. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 102. ....	28
3.8.14. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 105. ....	29
3.8.15. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 106. ....	29
3.8.16. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. CENSITI IN CAT. C/6. ....	29
3.9. NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI .....	30
3.10. AMMINISTRAZIONE E SPESE CONDOMINIALI .....	30
4- ALLEGATI .....	30

- MAPPE CATASTALI - VISURE CATASTALI  
- ATTI - IPOTECHE - CERTIFICATO IPOCATASTALE NOTARILE -  
- SCHEDE DI CONSISTENZA - ESTRATTO CARTELLA DI VENDITA  
COPIA DEL BILANCIO DI PREVISIONE CONDOMINIALE 2014

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'**

– 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

### **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 superficiaria, di regolarità edilizia e/o urbanistica; è stato eseguito accesso presso la proprietà con disamina dei luoghi, delle consistenza, dello stato di manutenzione e conduzione dello stabile;

Il suddetto bene è stato oggetto di sopralluogo in data 07.05.2014.

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

## **2- TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA**

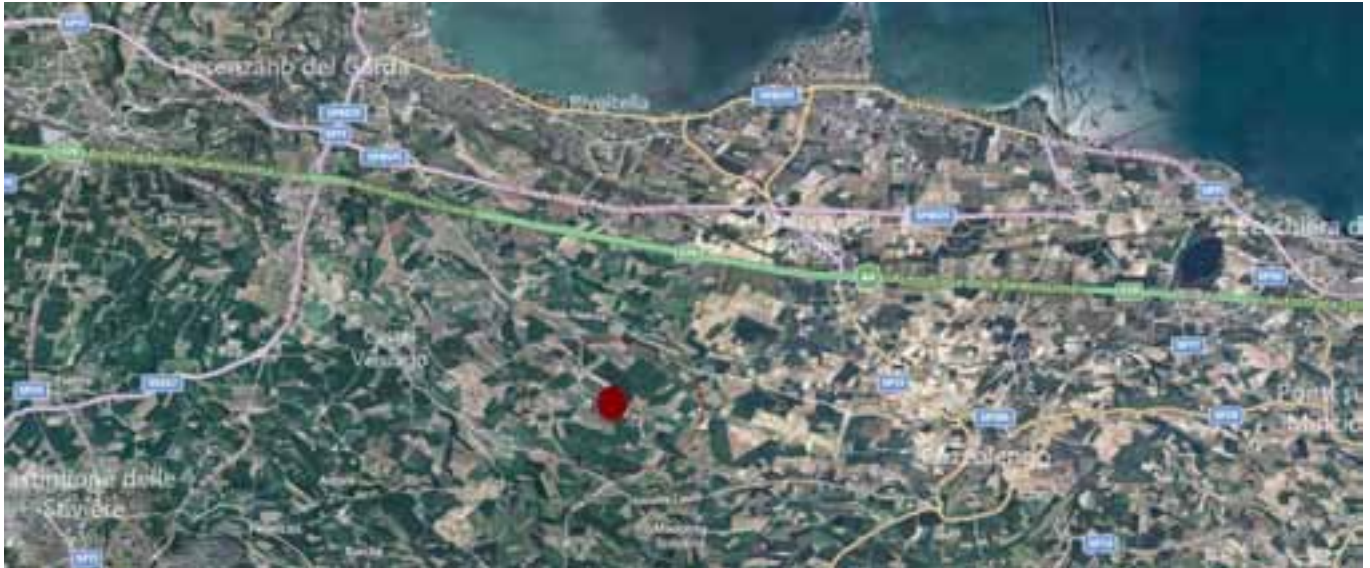
La presente perizia è individuata nell'elenco generale come **PERIZIA A3** -, il bene è denominato:

### **RESIDENDE CASCINA COMUNALE VACCAROLO IN COMUNE DI DESENZANO (BS) -**

Trattasi di quindici appartamenti finiti su un complessivo di ventisette unità residenziali realizzate nel residence, oltre a 40 autorimesse al piano interrato di complessive 64 realizzate, posti in comune di Desenzano, via Vaccarolo n. 2, posto in posizione collinare rispetto a Desenzano, da cui dista circa 5 km; inserite in complesso interamente recintato, dotato di accessi e parcheggi per i visitatori, camminamenti e verde, nonché numerosi impianti sportivi: piscina di dimensioni 21ml x 12,50 ml, campo da calcetto e campo da pallavolo recintati e dotati di prato sintetico; struttura di recente integrale ristrutturazione versa in buone condizioni di manutenzione e conduzione generale.

### 3- STIMA DEI BENI IMMOBILI

#### 3.1. UBICAZIONE



Viste aeree



### 3.2. DATI CATASTALI DEI BENI

- BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

**INTESTATI: IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L. con sede in REGGIOLO  
cf.01719160358- proprietà per 1/1 - Comune di: DESENZANO (BS)**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	13	zona2 cat. C/6	3	21 mq	Euro:74,83
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	14	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	17	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	18	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	26	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	32	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	35	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	36	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	37	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	38	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	39	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	40	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	41	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	42	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	43	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	44	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	45	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	46	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	47	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	48	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per	DESENZANO DEL GARDA	NCT/63	4	49	zona2 cat.	3	13 mq	Euro:46,33

*IMMOBILIARE SECCHIA srl - BENI IMMOBILI  
Concordato Preventivo n.7/2014 TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

	10000/10000	(BS) VIA VACCAROLO, Piano S1				C/6			
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	50	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	51	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	52	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	53	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	54	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	56	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	57	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	59	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	60	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	63	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	64	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	65	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	66	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	67	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	68	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	71	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	72	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	73	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	74	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1-T - 1	NCT/63	4	78	zona2 cat. A/2	4	9,5 vani	Euro:1.275,65
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano T	NCT/63	4	83	zona2 cat. A/2	4	4 vani	Euro:537,12
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano T	NCT/63	4	85	zona2 cat. A/2	4	6 vani	Euro:805,67
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano	NCT/63	4	105	zona2 cat. A/2	4	6 vani	Euro:805,67

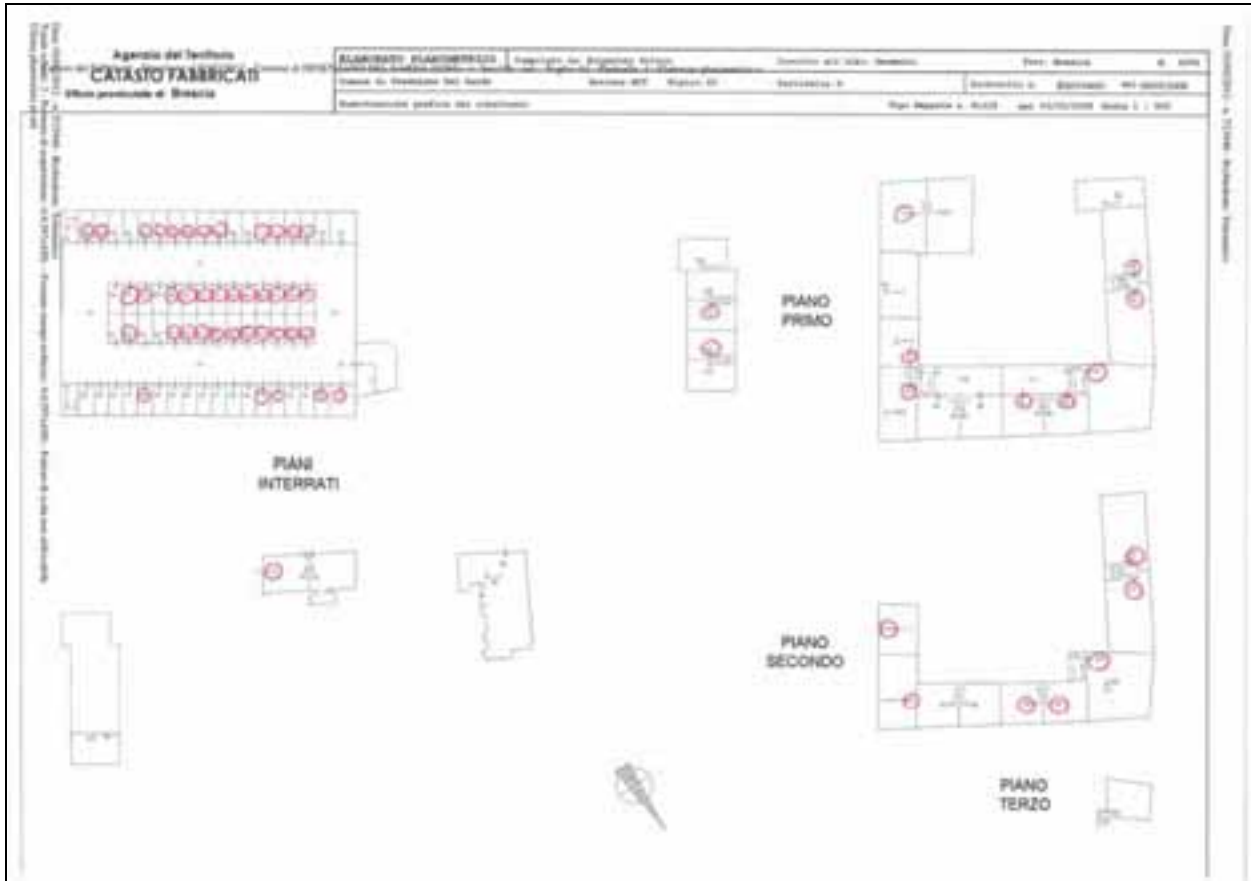
*IMMOBILIARE SECCHIA srl - BENI IMMOBILI  
Concordato Preventivo n.7/2014 TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

		T-1							
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano T-1	NCT/63	4	106	zona2 cat. A/2	4	6 vani	Euro:805,67
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano 1	NCT/63	4	97	zona2 cat. A/2	4	5,5 vani	Euro:738,53
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano 1	NCT/63	4	98	zona2 cat. A/2	4	4,5 vani	Euro:604,25
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano 1	NCT/63	4	99	zona2 cat. A/2	4	4,5 vani	Euro:604,25
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano 1-2	NCT/63	4	91	zona2 cat. A/2	4	5,5 vani	Euro:738,53
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano 1-2	NCT/63	4	92	zona2 cat. A/2	4	7 vani	Euro:939,95
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano 1-2	NCT/63	4	95	zona2 cat. A/2	4	5 vani	Euro:671,39
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano 1-2	NCT/63	4	96	zona2 cat. A/2	4	5 vani	Euro:671,39
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano 2	NCT/63	4	101	zona2 cat. A/2	4	5 vani	Euro:671,39
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano 2	NCT/63	4	102	zona2 cat. A/2	4	4,5 vani	Euro:604,25
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano 2-3	NCT/63	4	100	zona2 cat. A/2	4	7,5 vani	Euro:1.007,09

**Confini:** come da elaborato planimetrico che segue.







Si precisa che risultano aree comuni BCNC a tutti i subalterni realizzati le aree urbane censite al CT al foglio 63 mapp 166 di mq 640 e mapp 165 di 1.185 mq, come inseriti nell'elaborato planimetrico.

.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.

#### Storia catastale

Le suddette unità immobiliari derivano da denuncia di variazione per ampliamento, diversa distribuzione spazi interni e ristrutturazione presentata in data 08/05/2008 n. 15298 (BS0194681) del fabbricato identificato Nct/63 Map. 4 da sub 1 a sub 12. In precedenza quest'ultime unità erano derivate dall'ampliamento e diversa distribuzione spazi interni dell'unità censita sez. Des fg. 36 map. 3382 sub 1 in forza di denuncia di variazione n. 85093 (BS0259371) del 23/08/2005.

Complesso edificato su area Nctr fg. 63 map. 4 di attuali 1.31.39 derivante da fusione dei map. 2 parte - 4 - 5 - 6 - 7 parte - 8 parte - 146 parte e 4/2 con tabella variazione n. 09/08/2005 n. 253668.

Al collegamento dal cessato catasto terreni al Nctr:

Nctr fg. 63

Map. 2 = map. 3393 parte

Map. 4 = map. Partita 1 CUV 3382/1 nceu 3382

Map. 4/2 = map. 3382/2

Map. 5 = map. 3380 parte  
Map. 6 = map. 3380 parte  
Map. 7 = map. 3392 parte – 3393 parte  
Map. 8 = map. 3392 parte  
Map. 146 ex 10 = map. 3374 parte – 3376 – 3384 – 3383 – 3386 – 3375 – 3473.

in allegato - visure - mappe catastali



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

Trattasi di quindici appartamenti finiti su un complessivo di ventisette unita' residenziali realizzate nel residence, oltre a 40 autorimesse al piano interrato di complessive 64 realizzate, posti in comune di Desenzano, via Vaccarolo n. 2, posto in posizione collinare rispetto a Desenzano, da cui dista circa 5 km; inserite in complesso interamente recintato, dotato di accessi e parcheggi per i visitatori, camminamenti e verde, nonche' numerosi impianti sportivi:

<sup>1</sup> Le metrature indicate, risultano le nominali catastali, corrispondenti per verifica in mappa a quanto sommariamente verificato in loco.

piscina di dimensioni 21ml x 12,50 ml, campo da calcetto e campo da pallavolo recintati e dotati di prato sintetico;  
struttura di recente integrale ristrutturazione versa in buone condizioni di manutenzione e conduzione generale.

L'intervento di ristrutturazione ha consentito la prevalente realizzazione di tipologie ad appartamento residenziale, con parziale nuova costruzione di villette a schiera; le unita' immobiliari ricavate hanno pertanto un taglio fortemente diversificato, con prevalenza di bilocali e trilocali alcuni dei quali dotati di soppalco che utilizza il sottotetto in legno.

Trattasi di unita' immobiliari ultimate e pronte per la vendita, con equivalente grado di finitura e cura dei particolari, di differente grado di accessibilita' che ne determina un differente valore unitario, specie per le unita' poste al secondo piano essendo tutte le unita' prive del servizio di ascensore.

Le palazzine hanno struttura in muratura portante intonacata e tinteggiata esternamente a calce, tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata, solai in legno e copertura in legno a falde inclinate impermeabilizzato, ventilato, coibentato e con sovrastante manto di coppi; la distribuzione, l'impiantistica e le finiture sono di buon livello qualitativo, con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica di buona scelta o legno, intonaci civili con malta di calce e cemento lisciati e tinteggiati a tempera, serramenti in legno con doppio vetro e scuretti esterni in legno verniciato;

la struttura dei parcheggi e' in cemento armato, con pavimento in battuto e lisciato al quarzo; le aree esterne completate con buon grado di finitura.

Nel corso dell'ultimo sopralluogo sono state notate alcune efflorescenze sia all'esterno che all'interno di alcune unita' immobiliari oggetto di ristrutturazione, particolarmente sviluppate e diffuse ai subb. 83 ed 85, oltre alla necessita' di opere di manutenzione straordinaria (che ora interessano sono per quota la proprieta' presa in esame);

Verra' effettuata in sede di stima riduzione del valore complessivo al fine di prevedere la sistemazione dei difetti visionati.

*documentazione fotografica dettagliata al cap.3.7 della presente relazione*

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

La costruzione dei fabbricati oggetto di stima e' avvenuta a seguito dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di Costruire n. 12259 del 18/05/2006, Pratica Edilizia 200/2006;
- Voltura di permesso di costruire Prot. n. 31879 del 04/09/2008;

- Permesso di Costruire in variante n. 13992 del 23/02/2009, Pratica Edilizia 1066/2008;
  - Richiesta di certificato di agibilità Prot. n. 2009/19057 del 11/06/2009;
- per quanto e' stato possibile verificare le unita' immobiliari oggetto di perizia sono conformi alle norme edilizie ed urbanistiche del comune di Desenzano sul Garda.

in allegato – estratti di consistenza cartella di vendita, rendering.

### **3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

per

**Si precisa che:**

-

Sui beni non risultano e non mi sono state consegnati impegni, contratti e compromessi di vendita, pertanto da considerarsi nella piena disponibilita' e con libera possibilita' di alienazione.

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

---

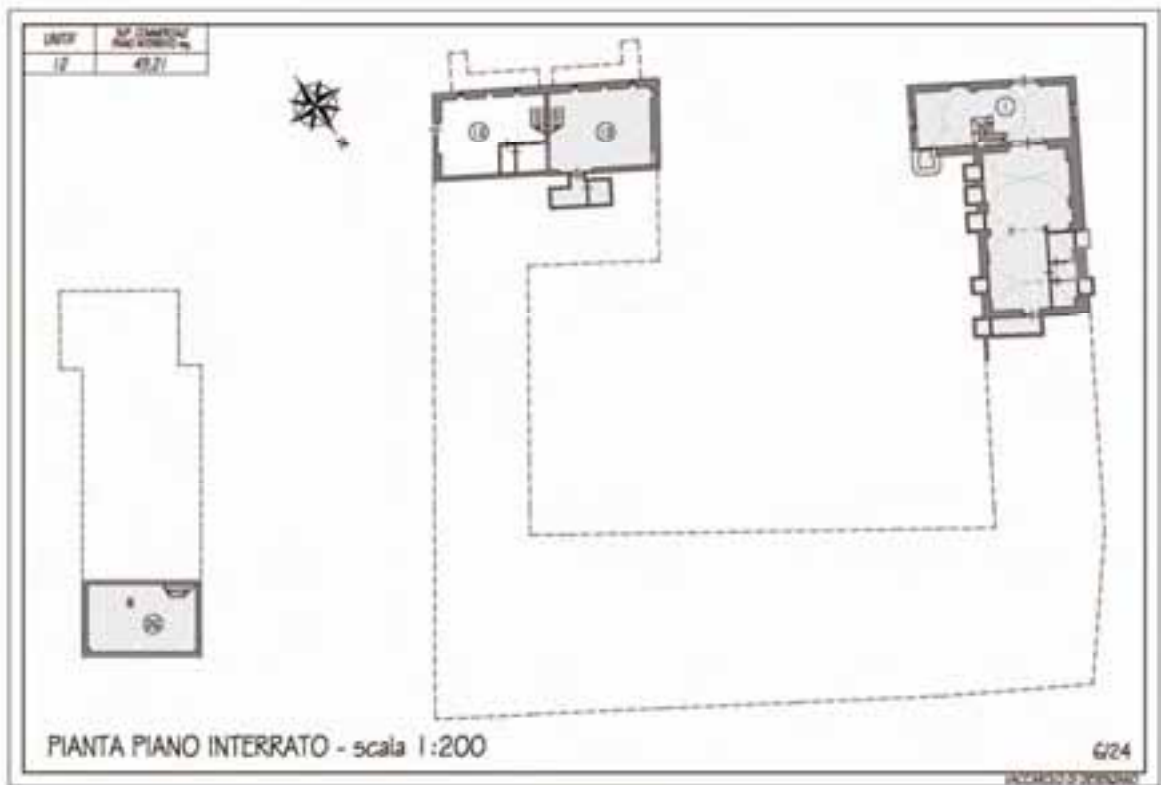
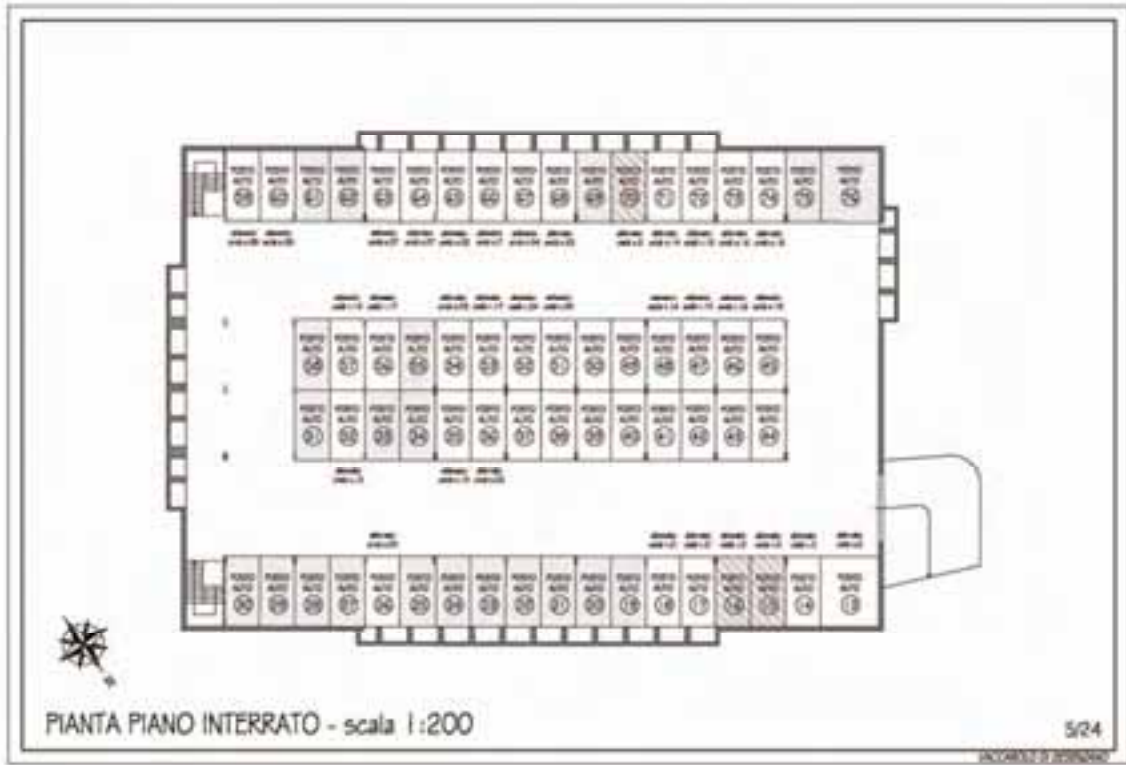
---

### 3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

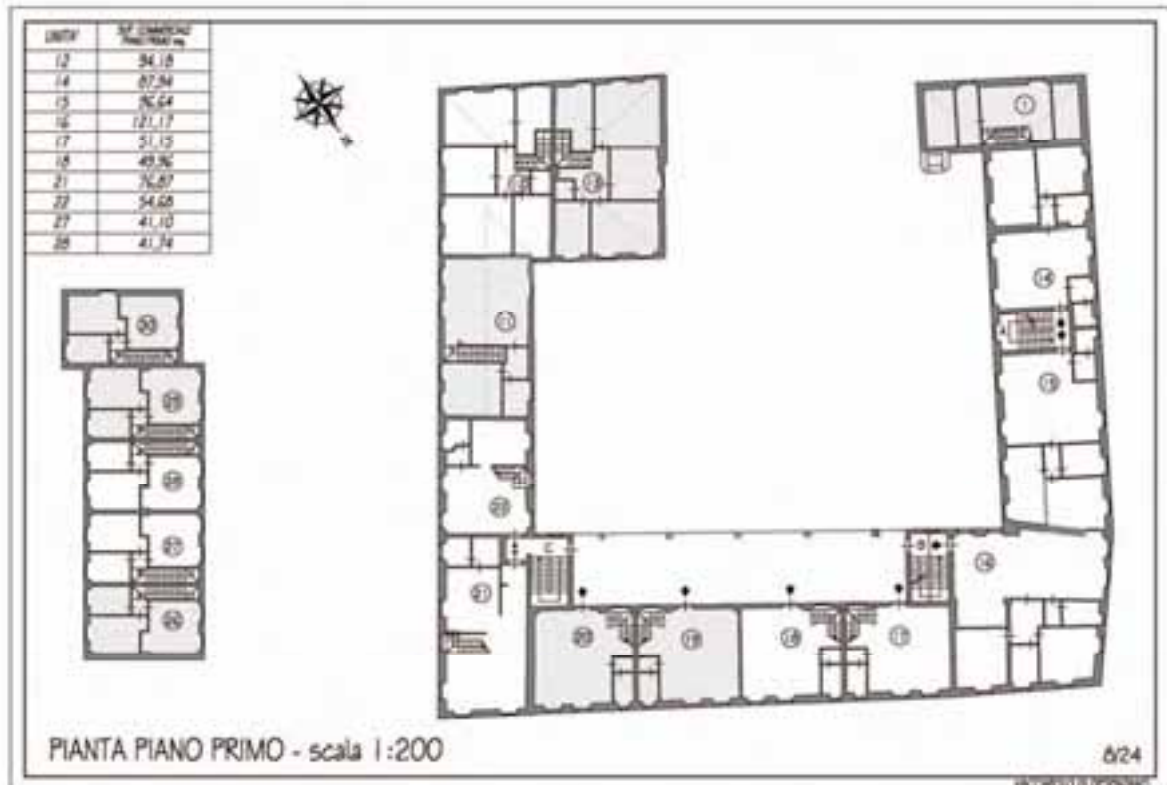
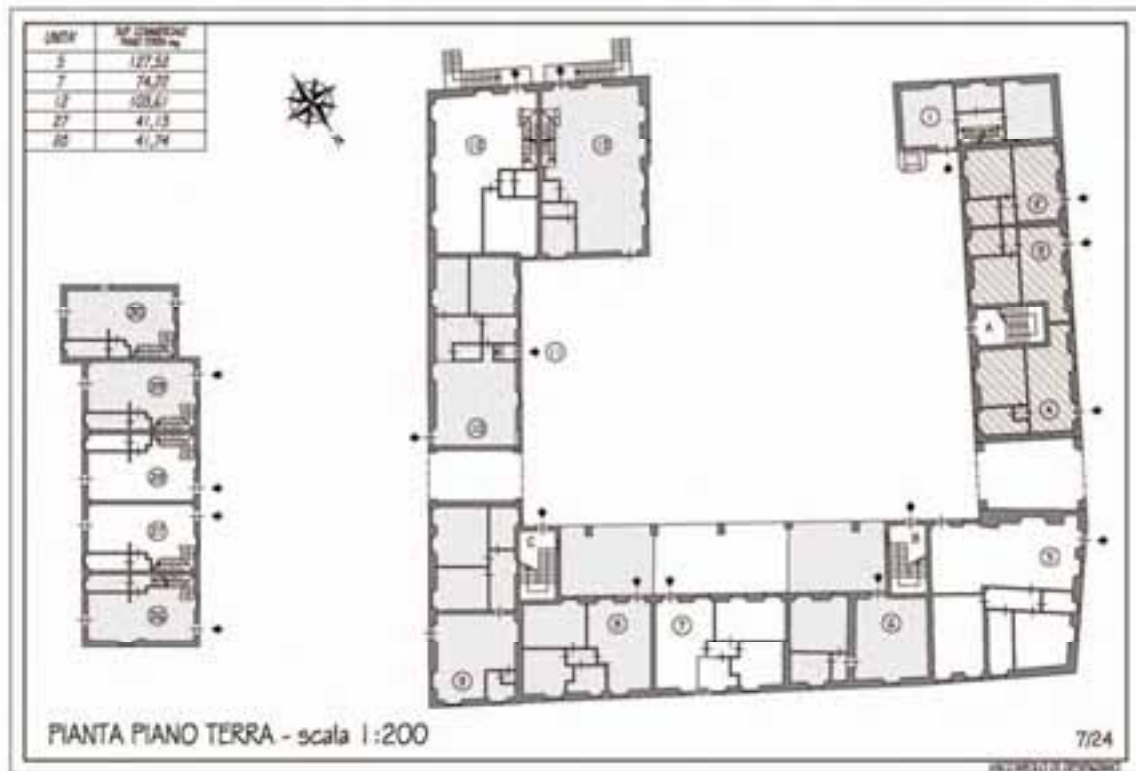
in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567. CPC

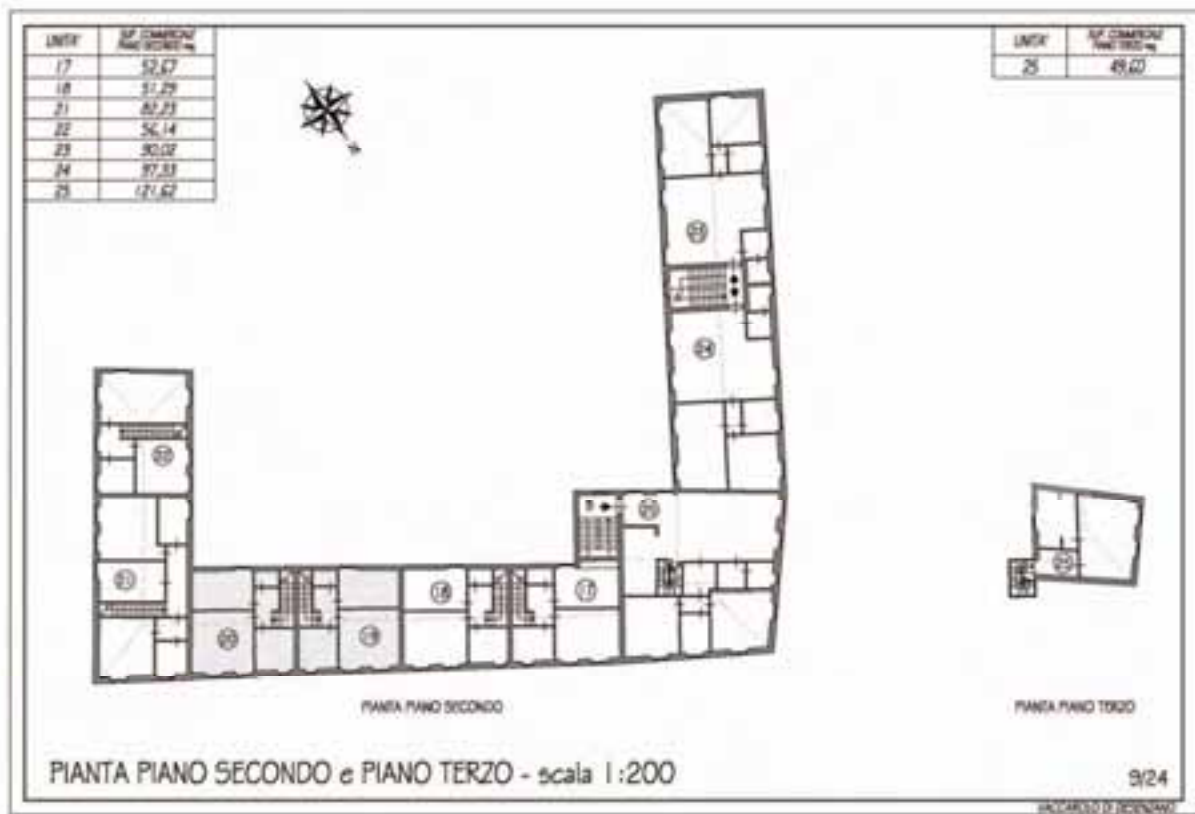
### 3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE







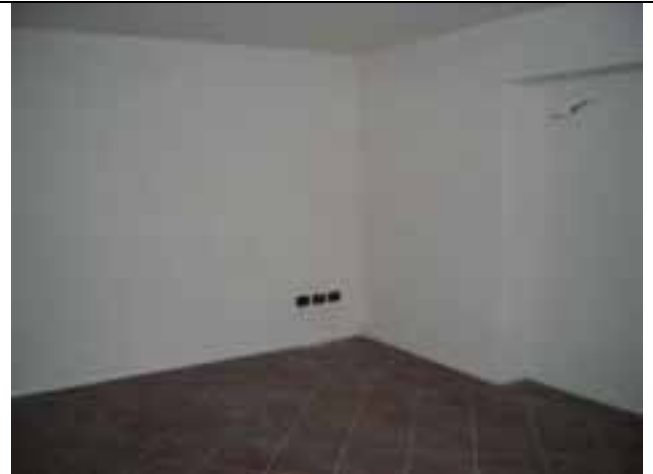












### 3.8. VALORE DEI BENI

#### VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima 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

Nello specifico, la possibile collocazione del patrimonio immobiliare oggetto di perizia dipende principalmente dal crollo della richiesta immobiliare che ha colpito fortemente anche il comune di Desenzano (BS), specie nelle porzioni residenziali non nelle immediate vicinanze del lago di Garda.

Dalla comparazione a quanto realizzato sul mercato, si era attribuito un valore unitario medio di € 2.800,00 riferito alla superficie commerciale realizzata;

ugualmente la reale commerciabilità del bene in tempi medi, visto l'andamento in zona dell'ultimo biennio, che era già da intendersi scarsa oggi risulta oggettivamente difficilmente vendibile ( -20% deprezzamento per grado di commerciabilità attribuito nelle valutazioni CMR del 27 luglio 2012 – SCHEDA 12 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 4-5% sul valore del bene portando il dato unitario di valutazione a € 2100,00 sulla superficie commerciale, così di conseguenza 825 euro al mq per le autorimesse. Vengono differenziato nella quotazione unitaria le unità a contatto con la strada e con ampia area di pertinenza esclusiva.

### Superfici

Le superfici d'estensione della proprietà sono state calcolate sulla base dei dati catastali; la superficie commerciale ragguagliata<sup>2</sup> e' stata determinata sulle tavole di legittimita' edilizia e della cartella di vendita immobiliare che ha distinta delle superfici di ogni singola unita' o porzione di questa, corrispondenti a quanto e' stato possibile sommariamente visionare in loco.

### STIMA DEI BENI

## RESIDENDE CASCINA COMUNALE VACCAROLO IN COMUNE DI DESENZANO (BS) -

### 3.8.1. Appartamento in Desenzano, via Vacarolo 2- Residence cascina comunale, censito al foglio 63 - particella 4 - sub. 78.

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unita' immobiliare: appartamento sub. 78							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	interrato	servizi	49,21	0,25	12,3025	€ 2.100,00	€ 25.835,25
2	terreno	scala	9,12	0,3	8,77	€ 2.100,00	€ 18.417,00
3	terra	alloggio	94,49	1	94,49	€ 2.100,00	€ 198.429,00
4	primo	alloggio	94,18	0,5	47,09	€ 2.100,00	€ 98.889,00
5	area	esclusiva	344,23	0,1	34,423	€ 2.100,00	€ 72.288,30
sommano					197,0755		€ 413.858,55
<b>valutazione a corpo con arrotondamento</b>							<b>€ 413.000,00</b>

<sup>2</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo



**3.8.2. Appartamento in Desenzano, via Vacarolo 2- Residence cascina comunale, censito al foglio 63 - particella 4 - sub. 83.**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unita' immobiliare: appartamento sub. 83							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	terreno	portico	47,38	0,25	11,845	€ 2.030,00	€ 24.045,35
2	terra	alloggio	67,47	1	67,47	€ 2.030,00	€ 136.964,10
sommano					79,315		€ 161.009,45
<b>valutazione a corpo con arrotondamento</b>							<b>€ 161.000,00</b>

**3.8.3. Appartamento in Desenzano, via Vacarolo 2- Residence cascina comunale, censito al foglio 63 - particella 4 - sub. 85.**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unita' immobiliare: appartamento sub. 85							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	terreno	area esclusiva	461,61	0,03	13,8483	€ 1.950,00	€ 27.004,19
2	terra	alloggio	127,52	1	127,52	€ 1.950,00	€ 248.664,00
sommano					141,3683		€ 275.668,19
<b>valutazione a corpo con arrotondamento</b>							<b>€ 276.000,00</b>

**3.8.4. Appartamento in Desenzano, via Vacarolo 2- Residence cascina comunale, censito al foglio 63 - particella 4 - sub. 91.**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unita' immobiliare: appartamento sub. 91							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	primo	alloggio	56,68	1	56,68	€ 2.100,00	€ 119.028,00
2	secondo	alloggio	56,14	0,85	47,719	€ 2.100,00	€ 100.209,90
sommano					104,399		€ 219.237,90
<b>valutazione a corpo con arrotondamento</b>							<b>€ 220.000,00</b>

### 3.8.5. Appartamento in Desenzano, via Vacarolo 2- Residence cascina comunale, censito al foglio 63 - particella 4 - sub. 92.

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unita' immobiliare: appartamento sub. 92							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	primo	alloggio	76,88	1	76,88	€ 2.100,00	€ 161.448,00
2	secondo	alloggio	82,23	0,85	69,8955	€ 2.100,00	€ 146.780,55
sommano					146,7755		€ 308.228,55
<b>valutazione a corpo con arrotondamento</b>							<b>€ 309.000,00</b>

### 3.8.6. Appartamento in Desenzano, via Vacarolo 2- Residence cascina comunale, censito al foglio 63 - particella 4 - sub. 95.

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unita' immobiliare: appartamento sub. 95							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	primo	alloggio	49,96	1	49,96	€ 2.100,00	€ 104.916,00
2	secondo	alloggio	51,29	0,85	43,5965	€ 2.100,00	€ 91.552,65
sommano					93,5565		€ 196.468,65
<b>valutazione a corpo con arrotondamento</b>							<b>€ 197.000,00</b>

### 3.8.7. Appartamento in Desenzano, via Vacarolo 2- Residence cascina comunale, censito al foglio 63 - particella 4 - sub. 96.

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unita' immobiliare: appartamento sub. 96							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	primo	alloggio	51,15	1	51,15	€ 2.100,00	€ 107.415,00
2	secondo	alloggio	52,67	0,85	44,7695	€ 2.100,00	€ 94.015,95
sommano					95,9195		€ 201.430,95
<b>valutazione a corpo con arrotondamento</b>							<b>€ 202.000,00</b>

**3.8.8. Appartamento in Desenzano, via Vacarolo 2- Residence cascina comunale, censito al foglio 63 - particella 4 - sub. 97.**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unita' immobiliare: appartamento sub.97							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	primo	alloggio	121,17	1	121,17	€ 2.100,00	€ 254.457,00
sommano					121,17		€ 254.457,00
<b>valutazione a corpo con arrotondamento</b>							<b>€ 254.000,00</b>

**3.8.9. Appartamento in Desenzano, via Vacarolo 2- Residence cascina comunale, censito al foglio 63 - particella 4 - sub. 98.**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unita' immobiliare: appartamento sub.98							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	primo	alloggio	96,64	1	96,64	€ 2.100,00	€ 202.944,00
sommano					96,64		€ 202.944,00
<b>valutazione a corpo con arrotondamento</b>							<b>€ 203.000,00</b>

**3.8.10. Appartamento in Desenzano, via Vacarolo 2- Residence cascina comunale, censito al foglio 63 - particella 4 - sub. 99.**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unita' immobiliare: appartamento sub.99							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	primo	alloggio	87,94	1	87,94	€ 2.100,00	€ 184.674,00
sommano					87,94		€ 184.674,00
<b>valutazione a corpo con arrotondamento</b>							<b>€ 185.000,00</b>

**3.8.11. Appartamento in Desenzano, via Vacarolo 2- Residence cascina comunale, censito al foglio 63 - particella 4 - sub. 100.**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unita' immobiliare: appartamento sub. 100							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	primo	alloggio	121,62	1	121,62	€ 2.030,00	€ 246.888,60
2	secondo	alloggio	49,60	0,85	42,16	€ 2.030,00	€ 85.584,80
sommano					163,78	€	332.473,40
<b>valutazione a corpo con arrotondamento</b>							<b>€ 333.000,00</b>

**3.8.12. Appartamento in Desenzano, via Vacarolo 2- Residence cascina comunale, censito al foglio 63 - particella 4 - sub. 101.**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unita' immobiliare: appartamento sub. 101							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	primo	alloggio	82,73	1	82,73	€ 2.100,00	€ 173.733,00
sommano					82,73	€	173.733,00
<b>valutazione a corpo con arrotondamento</b>							<b>€ 174.000,00</b>

**3.8.13. Appartamento in Desenzano, via Vacarolo 2- Residence cascina comunale, censito al foglio 63 - particella 4 - sub. 102.**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unita' immobiliare: appartamento sub. 102							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	primo	alloggio	76,52	1	76,52	€ 2.100,00	€ 160.692,00
sommano					76,52	€	160.692,00
<b>valutazione a corpo con arrotondamento</b>							<b>€ 161.000,00</b>

**3.8.14. Appartamento in Desenzano, via Vacarolo 2- Residence cascina comunale, censito al foglio 63 - particella 4 - sub. 105.**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unita' immobiliare: appartamento sub. 105							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	terra	alloggio	41,74	1	41,74	€ 2.475,00	€ 103.306,50
2	primo	alloggio	41,74	1	41,74	€ 2.475,00	€ 103.306,50
3	area	esclusiva	88,28	0,15	13,242	€ 2.475,00	€ 32.773,95
sommano					96,722		€ 239.386,95
<b>valutazione a corpo con arrotondamento</b>							<b>€ 240.000,00</b>

**3.8.15. Appartamento in Desenzano, via Vacarolo 2- Residence cascina comunale, censito al foglio 63 - particella 4 - sub. 106.**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unita' immobiliare: appartamento sub. 106							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	terra	alloggio	41,13	1	41,13	€ 2.475,00	€ 101.796,75
2	primo	alloggio	41,13	1	41,13	€ 2.475,00	€ 101.796,75
3	area	esclusiva	86,78	0,15	13,017	€ 2.475,00	€ 32.217,08
sommano					95,277		€ 235.810,58
<b>valutazione a corpo con arrotondamento</b>							<b>€ 236.000,00</b>

**3.8.16. Appartamento in Desenzano, via Vacarolo 2- Residence cascina comunale, censito al foglio 63 - particella 4 - sub. Censiti in cat. C/6.**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unita' immobiliare: VALUTAZIONE AUTORIMESSE							
	livello	destinazione	superficie	N.		valutazione	valutazione
1	INTERRATO	AUTORIMESSA	21,00	1	€ 825,00	€ 17.325,00	€ 17.325,00
2	INTERRATO	AUTORIMESSA	13,00	39	€ 825,00	€ 10.725,00	€ 418.275,00
sommano							€ 435.600,00
<b>valutazione a corpo con arrotondamento</b>							<b>€ 435.600,00</b>

**Sommano per lotto unico**

**VALORE DI MERCATO DEL BENE**

**euro 3.999.600,00**

Alla somma ora determinata, come riportato al capitolo 3.3, a causa del riscontro effettuato in sede di sopralluogo della presenza in diverse abitazioni e per la quota di spettanza di florescenze saline, si effettua una riduzione unica omnicomprensiva per le riparazioni degli alloggi interessati e della quota di porzioni comuni: si ritiene pertanto di operare riduzione per opere di ripristino da svolgersi per euro 8.000,00 omnicomprensivi.

**Sommano per lotto unico**

**VALORE DI MERCATO DEL BENE**

**con arrotondamento euro 3.990.000,00**

**3.9. NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI**

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

**3.10. AMMINISTRAZIONE E SPESE CONDOMINIALI**

Il residence e' amministrato dallo studio di Reggio Emilia; la ditta risulta inadempiente nei confronti del condominio per cifra quantificabile in euro 30.000 sulla quale era gia' stata intrapresa azione esecutiva, oggi risultante sospesa in attesa dell'esito del presente concordato.

Si allega l'ultimo bilancio preventivo 2014.

**4- ALLEGATI**

- MAPPE CATASTALI - VISURE CATASTALI  
- ATTI - IPOTECHE - CERTIFICATO IPOCATASTALE NOTARILE -  
- SCHEDE DI CONSISTENZA - ESTRATTO CARTELLA DI VENDITA  
COPIA DEL BILANCIO DI PREVISIONE CONDOMINIALE 2014

CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA E COPIA DEGLI ALLEGATI

Reggio Emilia, li 15.06.2014

## Il perito nominato



---

geom. Pietro Barigazzi