

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA

Sezione Fallimentare

G.D. Dott. Giovanni Fanticini



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

relativa al concordato preventivo n. **27/2013**

della società Novellara 2000 srl

Commissario giudiziale: dott. Giovanni Crotti

Esperto stimatore: *geom. Massimiliano Masia*

via G. Galilei n.2/1 · I-42124 Reggio Emilia · centralino +39.0522.93.48.50 · fax +39.0522.93.54.07
PEC: info@pec.studiooema.it · e-mail: info@studiooema.it · www.studiooema.it
sede secondaria: via Roma Sud n.18/B · I-42030 Vezzano sul Crostolo (RE)
C.F. e P.I. 01713860359

ASSOCIATO



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
4.1-COMPENDIO 1	9
4.2- COMPENDIO 1: DATI CATASTALI DEI BENI	9
4.3- COMPENDIO 1: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	10
4.4- COMPENDIO 1: DESCRIZIONE DEI BENI	10
4.5- COMPENDIO 1: DESTINAZIONE URBANISTICA	11
4.6- COMPENDIO 1: PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	13
4.7- COMPENDIO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	13
4.8- COMPENDIO 1: VALORE DEI BENI	13
5.2- COMPENDIO 2: DATI CATASTALI DEI BENI	14
5.3- COMPENDIO 2: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	15
5.4- COMPENDIO 2: DESCRIZIONE DEI BENI	15
5.5- COMPENDIO 2: AUTORIZZAZIONI URBANISTICO- EDILIZIE	17
5.6- COMPENDIO 2: PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	17
5.7- COMPENDIO 2: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	18
5.8- COMPENDIO 2: VALORE DEI BENI	18
5.10- COMPENDIO 3: DATI CATASTALI DEI BENI	19
5.11- COMPENDIO 3: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	20
5.12- COMPENDIO 3: DESCRIZIONE DEI BENI	20
5.13- COMPENDIO 3: AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA	22
5.14- COMPENDIO 3: PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	23
5.15- COMPENDIO 3: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	23
5.16- COMPENDIO 3: VALORE DEI BENI	24
5.18- COMPENDIO 4: DATI CATASTALI DEI BENI	25
5.18.1- COMPENDIO 4: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	25
5.19- COMPENDIO 4: DESCRIZIONE DEI BENI	26
5.20- COMPENDIO 4: AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA	27
5.21- COMPENDIO 4: PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	28
5.22- COMPENDIO 4: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	28
5.23- COMPENDIO 4: VALORE DEI BENI	29
6.2- COMPENDIO 5: DATI CATASTALI DEI BENI	30
6.3- COMPENDIO 5: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	35
6.4- COMPENDIO 5: DESCRIZIONE DEI BENI	35
6.5- COMPENDIO 5: AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA	40
6.6- COMPENDIO 5: PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	40

6.7- COMPENDIO 5: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	41
6.8- COMPENDIO 5: VALORE DEI BENI	42
7.2- COMPENDIO 6: DATI CATASTALI DEI BENI	43
7.3- COMPENDIO 6: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	43
7.4- COMPENDIO 6: DESCRIZIONE DEI BENI	44
7.5- COMPENDIO 6: DESTINAZIONE URBANISTICA.....	44
7.6- COMPENDIO 6: PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	46
7.7- COMPENDIO 6: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	46
7.8- COMPENDIO 6: VALORE DEI BENI	47
7.10- COMPENDIO 7: DATI CATASTALI DEI BENI	48
7.11- COMPENDIO 7: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	48
7.12- COMPENDIO 7: DESCRIZIONE DEI BENI.....	49
7.13- COMPENDIO 7: AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA	49
7.14- COMPENDIO 7: PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	50
7.15- COMPENDIO 7: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	50
7.16- COMPENDIO 7: VALORE DEI BENI	51
7.18- COMPENDIO 8: DATI CATASTALI DEI BENI	52
7.19- COMPENDIO 8: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	52
7.20- COMPENDIO 8: DESCRIZIONE DEI BENI.....	53
7.21- COMPENDIO 8: AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA	54
7.22- COMPENDIO 8: PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	54
7.23- COMPENDIO 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	54
7.24- COMPENDIO 8: VALORE DEI BENI	55
7.26- COMPENDIO 9: DATI CATASTALI DEI BENI	56
7.27- COMPENDIO 9: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	61
6.28- COMPENDIO 9: DESCRIZIONE DEI BENI.....	61
7.29- COMPENDIO 9:AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA	63
6.30- COMPENDIO 9: PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	63
7.31- COMPENDIO 9: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	64
7.32- COMPENDIO 9: VALORE DEI BENI	65
8.2- COMPENDIO 10: DATI CATASTALI DEI BENI	66
8.3- COMPENDIO 10: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	73
8.4- COMPENDIO 10: DESCRIZIONE DEI BENI.....	74
8.5- COMPENDIO 10: AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA	77
8.6- COMPENDIO 10: PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	78
8.7- COMPENDIO 10: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	79
8.8- COMPENDIO 10: VALORE DEI BENI	79

1-PREMESSE

Con ricorso del 13/05/2013 presentato al Tribunale di Reggio Emilia, La società Novellara 2000 srl ha fatto istanza di ammissione alla procedura di concordato preventivo, istanza che con decreto del 29/30 maggio 2013 il tribunale ha ammesso nominando quale Commissario Giudiziale *il dott. Giovanni Crotti*, il quale ha poi provveduto alla nomina dello scrivente quale perito estimatore dei beni immobili della società.

A seguito dell'incarico ricevuto lo scrivente ha provveduto ad eseguire presso gli immobili oggetto di stima i necessari sopralluoghi nonché ad eseguire le attività peritali necessarie per lo svolgimento dell'incarico.

I beni oggetto di stima, prima dell'operazione di fusione eseguita con atto a ministero notaio Caranci del 21/02/2013 repertorio 43455, erano intestati a diverse società immobiliari controllate da *Orion sc*. In particolare i beni risultavano di proprietà di:

- **Novellara 2000 srl** con sede in Cavriago (RE) Via Buozzi n. 2 CF 01857370355 controllata direttamente da Orion sc;
- **Libra srl** con sede in Cavriago (RE) Via Buozzi n. 2 CF 01524420351 controllata da Novellara 2000 srl;
- **Stadio srl** con sede in Correggio (RE) C.so Mazzini n. 14 CF 02005360355 controllata da Novellara 2000 srl;
- **Meissa srl** con sede in Cavriago (RE) Via Buozzi n. 2 CF 02095560351 controllata da Novellara 2000 srl;
- **Immobiliare Tantanè Srl** con sede in Cavriago (RE) Via Buozzi n. 2 CF 00272460064 controllata da Novellara 2000 srl.

Dopo l'atto di fusione i vari immobili risultano essere tutti della società *Novellara 2000 srl*. Al fine di permettere un confronto con la relazione di stima allegata al ricorso a firma della geom. Manuela Boliti (redatta prima della fusione) per ciascuno dei capitoli descrittivi si è provveduto ad indicare anche l'appartenenza dei vari immobili alle diverse società cui prima facevano capo.

2-COMPENDI

Data la diversa ubicazione e natura dei beni da stimare si è ritenuto utile, per maggiore chiarezza espositiva, suddividere la stima dei vari immobili oggetto della proposta di concordato in dieci diversi compendi così determinati¹:

1. **COMPENDIO 1 (ex proprietà Novellara 2000 srl)**: piena proprietà di quota di area edificabile d'espansione a destinazione artigianale industriale denominata *AP5B* ubicata a Novellara (RE), via C. Colombo. *Valore 2.316.198,78 €*
2. **COMPENDIO 2 (ex proprietà Libra srl)**: piena proprietà di n.7 alloggi con autorimesse ubicati nell'intervento residenziale-commerciale *G. Lorena* a Carpi (MO), via tangenziale Bruno Losi n.10-12-14-16. *Valore 916.824,00 €*
3. **COMPENDIO 3 (ex proprietà Libra srl)**: piena proprietà di n.4 alloggi, n.11 autorimesse e n.1 cantina ubicati nell'intervento residenziale *Ex Ursus* a Vigevano (PV) in via S. Giacomo e via Madonna degli Angeli. *Valore 831.855,20 €*
4. **COMPENDIO 4 (ex proprietà Libra srl)**: piena proprietà di n.3 alloggi ubicati nell'intervento residenziale *Settimo Centro* a Settimo Milanese (MI) in via V. Veneto n.3. *Valore 340.147,20 €*
5. **COMPENDIO 5 (Ex proprietà Stadio srl)**: piena proprietà di n.18 alloggi n.4 cantine n.60 autorimesse ubicati nell'intervento residenziale-commerciale *Ex stadio Borelli* a Correggio (RE), piazza San Rocco n.3-9-13-19-25-31. *Valore 3.064.208,00 €*
6. **COMPENDIO 6 (Ex proprietà Meissa srl)**: piena proprietà di area edificabile d'espansione a destinazione residenziale denominata *Area Benati – comparto NU1a* posta a Novellara (RE). *Valore 1.669.608 €*
7. **COMPENDIO 7 (Ex proprietà Meissa srl)**: piena proprietà di n.2 uffici ubicati nell'intervento commerciale *La Rotonda* a Novellara (RE) via C. Colombo n.38. *Valore 224.316,00 €*.

¹ Per la determinazione dei valori indicati si rimanda alle apposite sezioni. I valori indicati sono quelli abbattuti.

- 8. COMPENDIO 8 (Ex proprietà Meissa srl):** piena proprietà di n.2 alloggi ubicati nell'intervento residenziale *Il Glicine* a Novellara (RE), via Volta n.12. *Valore 190.056,00 €*
- 9. COMPENDIO 9 (Ex proprietà Meissa srl):** piena proprietà di n.2 uffici n.2 negozi n.45 alloggi n.45 autorimesse n.1 cantina ubicati nell'intervento residenziale-commerciale denominato *Corte dei Servi* a Novellara (RE), viale Montegrappa n.1-3-5-7-9-11. *Valore 7.293.248,00 €*
- 10. COMPENDIO 10 (Ex proprietà Immobiliare Tantanè):** piena proprietà di n.32 alloggi n.3 negozi n.37 posti auto interrati n.9 cantine e restanti aree di futura edificazione ubicati nel complesso immobiliare a destinazione turistica denominato *Villaggio Tantanè* a La Magdelene (AO), località Artaz. *Valore 7.029.840,00 €*

3-CRITERI ESTIMATIVI E DEFINIZIONI

Il criterio estimativo adottato, ovvero quello del valore di mercato, è stato il criterio base sul quale si è operata la stima. Com'è noto uno dei postulati fondamentali dell'estimo, quello della comparazione, pone come unico fondamento logico della valutazione la comparazione tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di prezzo noto. La comparazione avviene attraverso termini di paragone rappresentati dalle caratteristiche tecniche ed economiche degli immobili.

Per quanto attiene ai *fabbricati* la reperibilità sui mercati di riferimento d'immobili simili, ha permesso di rilevare i parametri di riferimento necessari attingendo:

- Ai prezzi di fabbricati simili di recente compravendita desunti sia da atti di compravendita sia da promesse di vendita eventualmente rivisti sulla scorta delle mutate condizioni del mercato immobiliare.
- Ai prezzi richiesti per beni simili offerti sul mercato (reperiti sia attraverso pubblicazioni specialistiche sia per tramite di operatori del settore nonché tramite verifica diretta nelle zone di riferimento dove si è reperita una significativa offerta d'immobili simili a quelli oggetto di valutazione).
- Dalle schede di proposta di vendita della società
- Da pubblicazioni specifiche del settore quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

La definizione di un parametro comune di riferimento (quello della *superficie commerciale*, così come definita nel precedente paragrafo, utilizzata sia per i beni oggetto di stima sia per i comparabili al fine di adottare un parametro omogeneo) ha permesso un confronto diretto tra i beni di prezzo noto e i beni oggetto di stima ai quali è stato convenientemente attribuito un valore unitario che ha tenuto conto:

- Delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni reperibili nelle descrizioni dei singoli compendi.
- Delle condizioni generali del mercato immobiliare locale.

Diverso il discorso per quanto attiene alle *aree fabbricabile* per la quali non esiste un mercato di compravendita con volumi paragonabili a quello dei fabbricati e per

le quali si sono definiti i parametri di riferimento necessari al confronto con aree simili attingendo:

- Ai prezzi di aree simili di recente compravendita così come desunti sia da atti di compravendita sia da promesse di vendita
- Ai prezzi richiesti per beni simili offerti sul mercato (reperiti sia attraverso pubblicazioni specialistiche sia per tramite di operatori del settore).
- Ai valori unitari attribuiti dagli uffici comunali per il calcolo ai fini ICI/IMU.
- Dai prezzi/valori di vendita del mercato immobiliare dei fabbricati dal quale è possibile calcolare, una volta determinato il costo di costruzione, l'incidenza unitaria del valore delle aree.

La definizione di un parametro comune di riferimento o ha permesso anche in questo caso un confronto diretto tra i beni di riferimento e i beni oggetto di stima ai quali è stato convenientemente attribuito un valore unitario che ha tenuto conto:

- Delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni reperibili nelle singole schede di valutazione.
- Delle condizioni generali del mercato immobiliare delle aree locale.

I risultati così ottenuti stante le modalità descritte nella proposta di concordato per la vendita degli immobili possono essere considerati definitivi tuttavia si è inserita una proposta di abbattimento forfettario del 10% per i terreni e del 20% per i fabbricati per tenere conto che nella vendita degli immobili, stante la profonda crisi del mercato immobiliare, occorre mantenere una certa elasticità valutativa per poter effettuare una scontistica aderente alle attuali condizioni di mercato nel caso si presenti l'opportunità di una vendita di *pronto realizzo*.

4-STIMA DEI BENI IMMOBILI EX NOVELLARA 2000 S.R.L.

4.1-COMPENDIO 1

(ex proprietà *Novellara 2000 srl*): piena proprietà di quota di area edificabile d'espansione a destinazione artigianale industriale denominata AP5B ubicata a Novellara (RE), via C. Colombo.

4.2- COMPENDIO 1: DATI CATASTALI DEI BENI

I - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

INTESTATI:

NOVELLARA 2000 S.R.L. con sede a Cavriago cf.01857370355 – proprietà 1/1

Ubicazione	Dati catastali									
	Fg.	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Comune di Novellara	21	45	-	SEMIN IRRIG	3	1	95	90	Euro: 111,99	Euro: 202,35
Comune di Novellara	21	802	-	SEMINATIVO	1	3	00	99	Euro: 244,71	Euro: 310,90
Comune di Novellara	21	44	-	SEMIN IRRIG	2	1	05	60	Euro: 116,35	Euro: 202,35
				VIGNETO						
Comune di Novellara	21	805	-	VIGNETO	2		7	14	Euro: 10,19	Euro: 5,90

INTESTATI:

NOVELLARA 2000 S.R.L. con sede a Cavriago CF 01857370355 – proprietà 66/100
LINAROLA S.R.L. con sede a Novellara CF 01893180354 – proprietà 34/100

Ubicazione	Dati catastali									
	Fg.	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Comune di Novellara	21	5	-	AREA RURALE	-	-	3	96	-	-
Comune di Novellara	21	10	-	SEMINATIVO	1	-	95	55	Euro: 69,30	Euro: 98,69
Comune di Novellara	21	885	-	SEMINATIVO	1	1	85	28	Euro: 150,64	Euro: 191,38

4.3- COMPENDIO 1: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- 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.
- Alcune particelle (5, 10, 885 del fg. 21) risultano cointestate con *Linarola srl*, soggetto attuatore del piano urbanistico d'espansione insieme a *Novellara 2000 srl*.

4.4- COMPENDIO 1: DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono terreni non edificati con un'estensione di 953.168 mq di cui 66.689 mq per la piena proprietà e 28.479 mq per la quota di proprietà indivisa al 66%.

Si tratta di una vasta porzione di terreni edificabili non urbanizzati destinati ad area d'espansione a destinazione artigianale - industriale denominata "AP5b" posta nella zona a nord-est del comune di Novellara in una zona strategica di naturale espansione sull'asse viario Novellara-Reggiolo.

La destinazione prevista dagli strumenti urbanistici del comune prevede la realizzazione su tali aree di un *piano urbanistico attuativo di iniziativa privata*, già approvato e con la cui convenzione urbanistica si sono sanciti gli accordi con l'amministrazione comunale per la realizzazione delle urbanizzazioni, delle opere pubbliche di cessione e delocalizzazioni.

Il piano prevede complessivamente la realizzazione di n.11 lotti di cui uno già ceduto al comune per delocalizzazioni, un secondo comune al comparto di cui la società tra i soggetti attuatori detiene il 55,90%, oltre a spazi di viabilità parcheggio e verde. In previsione la realizzazione di mq. 78.446 di superficie fondiaria e mq. 47.067 di superficie edificabile su tutto il comparto compresa nell'indice d'espansione UT 0,30 mq/mq.

I lotti n. 3-7-11 rappresentano la proprietà di *Novellara 2000 srl* per circa 43.300 mq di superficie fondiaria ma ad oggi non sono ancora stati identificabili catastalmente.

Come già detto le opere di urbanizzazione non sono state iniziate e l'area si presenta pertanto come un'area verde; è in corso di approvazione una variante al PUA per una migliore definizione dei lotti tra i soggetti attuatori.

4.5- COMPENDIO 1: DESTINAZIONE URBANISTICA

Due sono gli atti di Accordo sottoscritti tra comune e soggetti attuatori nell'ambito della pianificazione operativa comunale. Il primo, sottoscritto il 21.02.2008 è stato registrato il 28.02.2008 al n.22 all'ufficio delle entrate di Guastalla mentre il secondo è stato sottoscritto il 13.07.2011 ed è stato registrato il 14.07.2011 al n.26 all'ufficio delle entrate di Guastalla. Per quanto attiene agli atti amministrativi relativi alla zona d'espansione denominata *ambito n.12 - AP5b – ambito per attività produttive di nuovo insediamento soggetto a PUA* si ha:

- Delibera Consigliare n.39 del 26.04.04, approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Delibera Consigliare n.74 del 30.11.04, approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizia (RUE);
- Le aree in oggetto sono soggette alla normativa prevista art.28 N.T.A del PSC e art.107.5 del RUE concernenti gli ambiti per attività produttive in nuovo insediamento soggetti a PUA – Capoluogo – AP5b;
- Presentazione della proposta di intervento da inserire nel Piano Operativo Comunale(POC) da atto unilaterale d'obbligo del 17.04.2007 registrato a Guastalla il 02.05.2007 al n.285;
- Adozione del POC in data 31.05.2007 con Delibera Consigliare n.31;
- Completamento dell'iter di approvazione del POC con la sottoscrizione dell'Atto di Accordo tra i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale, con previsione alla realizzazione e cessione di opere pubbliche con totale copertura fideiussoria rilasciata dai soggetti attuatori;
- Presentazione ed approvazione del PUA con verbale di delibera della Giunta comunale n.22 reg. del 25.02.2012, e definizione dei lotti e delle superfici d'intervento;
- Convenzione urbanistica del 05.06.2012 rep.5671 Comune di Novellara, registrata il 13.06.2012 n.12 all'ufficio delle entrate di Guastalla.

Tabella 1: dati urbanistici di riferimento dell'ambito n. 12 –AP5b approvati nel POC/PUA

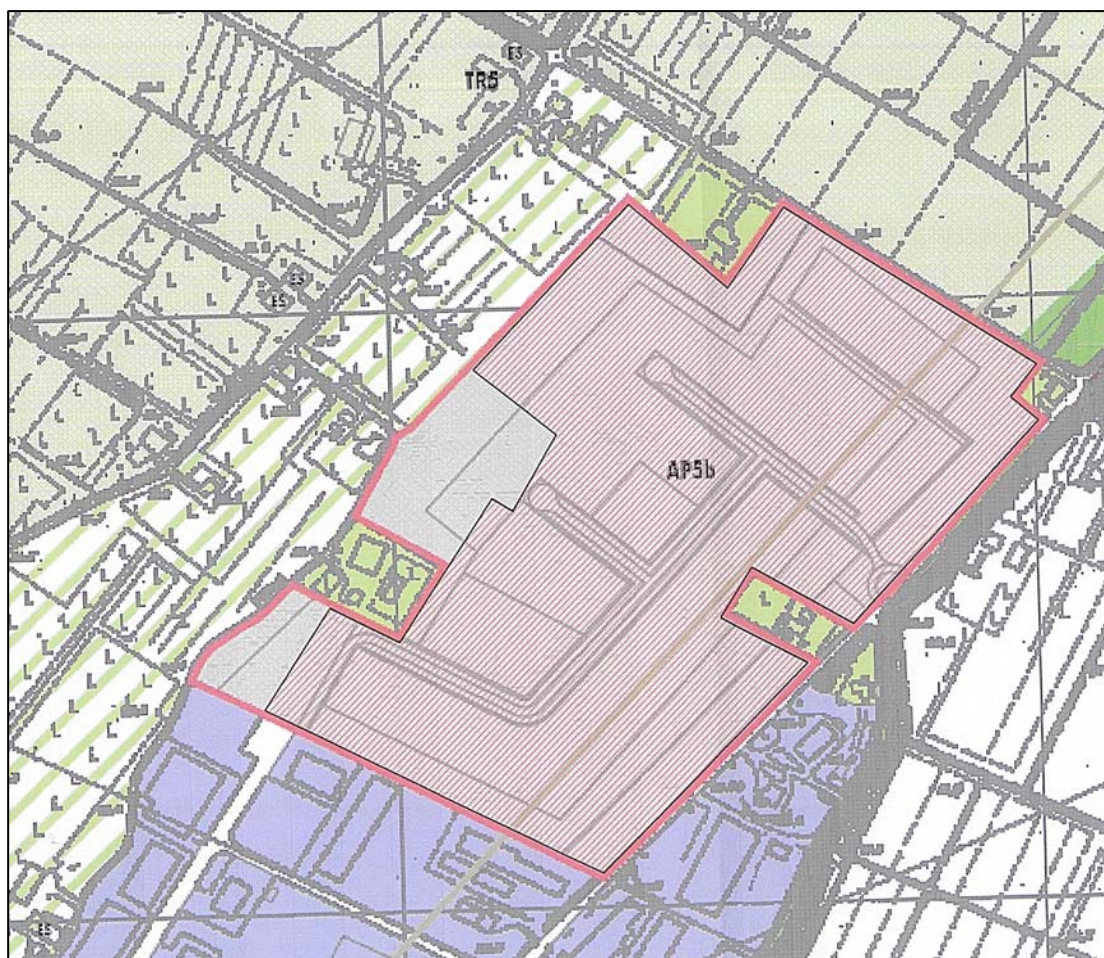
UT=0,30 mq/mq *indice di utilizzazione territoriale*

UF=1 mq/mq *indice di utilizzazione fondiaria*

Superficie fondiaria mq.81.748

Superficie complessiva edificabile mq.49.049

Figura 1: stralcio della cartografia del PSC



4.6- COMPENDIO 1: PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni sono pervenuti a *NOVELLARA 2000 S.R.L* per tramite dei seguenti atti:

- Atto di compravendita, a ministero del Notaio G. Varchetta del 08.09.2000 Rep. n. 73653 trascritto a Reggio E. il 14.09.2000 n. 12725 RP, da Soliani Ovidio alla società *Novellara 2000 s.r.l.*
- Atto di compravendita, a ministero del Notaio G. Varchetta del 30.05.2000 Rep. n. 72984 trascritto a Reggio E. il 06.06.2000 n. 7790 RP, da Negri Verina alla società *Novellara 2000 s.r.l.*
- Atto di compravendita, a ministero del Notaio G. Varchetta del 30.06.2008 Rep. n. 93379 trascritto a Reggio E. il 08.07.2008 n. 13521 RP, da Barbieri Manodori Leopoldo e Barbieri Manodori Marco alle società *Novellara 2000 s.r.l.* (per la quota di comproprietà di 66/100) e *Linarola s.r.l* (per la quota di comproprietà di 34/100).
- Cessione dei diritti di edificabilità, a ministero del Notaio G. Varchetta del 19.12.2008 Rep. n. 94295 trascritto a Reggio E. il 15.01.2009 n. 951 RP, da *Consorzio della Bonifica Parmigiana Moglia – Secchia* alla società *Novellara 2000 s.r.l.*

4.7- COMPENDIO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Non risultano trascrizioni di iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli.

4.8- COMPENDIO 1: VALORE DEI BENI

Tabella 2: valutazione beni immobili compendio n. 1²

Catasto	Foglio	Mappale	Quota proprietà	Consistenza catastale (mq)	Superficie territoriale	Valore unitario	Valore totale	Valore totale accorpato	Valore della quota	Valore della quota dopo abbattimento
T	21	45	100,00%	19.590	19.590	30,46	€ 596.700,00	€ 2.009.670,00	€ 2.009.670,00	€ 1.808.703,00
T	21	802		30.099	30.099	30,00	€ 902.970,00			
T	21	44		16.286	16.286	30,00	€ 488.580,00			
T	21	805		714	714	30,00	€ 21.420,00			
T	21	5	66,00%	396	396	30,00	€ 11.880,00	€ 854.370,00	€ 563.884,20	€ 507.495,78
T	21	10		9.555	9.555	30,00	€ 286.650,00			
T	21	885		18.528	18.528	30,00	€ 555.840,00			
				95.168	95.168		€ 2.864.040,00			
						€ 2.864.040,00	€ 2.573.554,20	€ 2.316.198,78		

Il valore totale dei beni immobili viene indicato in 2.573.554,20 €, valore che diviene di 2.316.198,78 € dopo l'applicazione dell'abbattimento percentuale del 10% di cui al capitolo 3 della presente relazione.

² Si veda l'allegato n. 52 per una stampa in grande formato della tabella. Le superfici territoriali sono state desunte dai dati catastali mentre gli indici dal PUA approvato.

5-STIMA DEI BENI IMMOBILI EX LIBRA S.R.L.

5.1-COMPENDIO 2

(ex proprietà *Libra srl*): piena proprietà di n.7 alloggi con autorimesse ubicati nell' intervento residenziale-commerciale *G. Lorena* a Carpi (MO), via tangenziale Bruno Losi n.10-12-14-16.

5.2- COMPENDIO 2: DATI CATASTALI DEI BENI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)³

INTESTATI: NOVELLARA 2000 S.R.L. con sede a Cavriago cf.01857370355 – proprietà 1/1

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Carpi TANGENZIALE BRUNO LOSI n.16 Piano 1	88	165	23	-	A/2	4	4 vani	Euro 506,13
Comune di Carpi TANGENZIALE BRUNO LOSI n.16 Piano 2	88	165	27	-	A/2	4	2,5 vani	Euro 316,33
Comune di Carpi TANGENZIALE BRUNO LOSI n.16 Piano 2	88	165	35	-	A/2	4	3,5vani	Euro 442,86
Comune di Carpi TANGENZIALE BRUNO LOSI n.16 Piano 2	88	165	36	-	A/2	4	3,5vani	Euro 442,86
Comune di Carpi TANGENZIALE BRUNO LOSI n.16 Piano 3	88	165	47	-	A/2	4	2,5 vani	Euro 316,33
Comune di Carpi TANGENZIALE BRUNO LOSI n.16 Piano 3	88	165	52	-	A/2	4	2,5 vani	Euro 316,33
Comune di Carpi TANGENZIALE BRUNO LOSI n.16 Piano 3	88	165	53	-	A/2	4	3,5 vani	Euro 442,86
Comune di Carpi TANGENZIALE BRUNO LOSI n.16 Piano S1	88	165	59	-	C/6	5	16 mq	Euro 72,72
Comune di Carpi TANGENZIALE BRUNO LOSI n.16 Piano S1	88	165	62	-	C/6	5	18 mq	Euro 81,81
Comune di Carpi TANGENZIALE BRUNO LOSI n.16 Piano S1	88	165	65	-	C/6	5	16 mq	Euro 72,72

³ Per i BCN si rimanda all'elenco dei subalterni all'allegato n. 8.

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Carpi TANGENZIALE BRUNO LOSI n.16 Piano S1	88	165	80	-	C/6	5	15 mq	Euro 68,17
Comune di Carpi TANGENZIALE BRUNO LOSI n.16 Piano S1	88	165	83	-	C/6	5	24 mq	Euro 109,08
Comune di Carpi TANGENZIALE BRUNO LOSI n.16 Piano S1	88	165	94	-	C/6	5	13 mq	Euro 59,08
Comune di Carpi TANGENZIALE BRUNO LOSI n.16 Piano S1	88	165	98	-	C/6	5	13 mq	Euro 59,08

5.3- COMPENDIO 2: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

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.

5.4- COMPENDIO 2: DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono costituiti da n.7 unità abitative e n.7 autorimesse inserite nel complesso a destinazione commerciale, direzionale e residenziali denominato *G. Lorena* posto a Carpi (MO) sulla tangenziale Bruno Losi sita a ovest del paese ubicato in posizione limitrofa al centro cittadino e ottimamente servito da viabilità e servizi.

L'intervento, realizzato da terzi, è stato edificato nel 2008 e gli immobili sono stati acquisiti in permuta dall'allora *Libra srl* ad alloggi completati.

L'edificio si sviluppa a elle ed è suddiviso in quattro distinte unità funzionali ciascuna dotata di vano scala autonomo da cui è possibile accedere ai tre piani fuori terra nei quali trovano posto le varie abitazioni. Gli appartamenti oggetto di stima sono distribuiti ai piani primo, secondo e terzi dei vari vani scala dei civici 10-12-14-16. Le autorimesse, che occupano la parte interrata del complesso corrispondente al lato lungo della L che costituisce il blocco abitativo soprastante, sono accessibili in

auto da una rampa di accesso posta sul lato sud mentre l'accesso pedonale è possibile dai tre vani scala che servono il blocco.

I fabbricati sono ultimati e avviate le attività commerciali del piano terra (negozi, supermercato, bar ecc..), gli alloggi oggetto di perizia risultano ultimati e abitati da affittuari che avevano stipulato contratti con società *Libra srl*.

La struttura del complesso è in c.a. con tamponamenti e rivestimenti murari a faccia vista, coperture in legno a volte, finestre in legno con vetro camera ed oscuramento in tapparelle plastiche. Le parti comuni risultano ben rifinite, gli interni degli alloggi in buono stato con pavimenti e rivestimenti ceramici, porte in legno, porta blindata, impiantistica a norma con riscaldamento a caldaie autonome e radiatori. Gli alloggi dell'ultimo piano hanno la copertura in legno a vista.

Il complesso risulta limitrofo al centro cittadino e ottimamente servito dalla viabilità e servizi.

Gli appartamenti oggetto di stima sono così composti:

1. Appartamento D7, fg. 88, mappale 165 sub 53-piano terzo, scala D, superficie commerciale 85,70 mq: pranzo-soggiorno con angolo cottura con accesso a balcone, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico.
2. Appartamento D5, fg. 88, mappale 165 sub 52-piano terzo scala D, superficie commerciale 58,60 mq: pranzo-soggiorno con angolo cottura con accesso a balcone, disimpegno, una camera da letto e servizio igienico.
3. Appartamento C6, fg. 88, mappale 165 sub 47-piano terzo scala C, superficie commerciale 68 mq: pranzo-soggiorno con angolo cottura con accesso a balcone, disimpegno, una camera da letto e servizio igienico.
4. Appartamento B6, fg. 88, mappale 165 sub 36-piano secondo scala B, superficie commerciale 92,50 mq: pranzo-soggiorno con angolo cottura con accesso a balcone, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico.
5. Appartamento B5, fg. 88, mappale 165 sub 35-piano secondo scala B, superficie commerciale 86,50 mq: pranzo-soggiorno con angolo cottura con accesso a balcone, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico.
6. Appartamento A6, fg. 88, mappale 165 sub 27-piano secondo, scala A, superficie commerciale 66,50 mq: pranzo-soggiorno con angolo cottura con accesso a balcone, disimpegno, una camera da letto e servizio igienico.
7. Appartamento A2, fg. 88, mappale 165 sub 23-piano primo scala A, superficie commerciale 103,20 mq: pranzo-soggiorno con angolo cottura con accesso a ampio balcone, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico.

Sono inoltre presenti n. 7 autorimesse di dimensioni variabili tra i 13 e i 24 mq:

1. Autorimessa G36, fg. 88, mappale 165 sub 59, superficie commerciale 16 mq.
2. Autorimessa G32, fg. 88, mappale 165 sub 62, superficie commerciale 18 mq.
3. Autorimessa G04, fg. 88, mappale 165 sub 65, superficie commerciale 16 mq.
4. Autorimessa G36, fg. 88, mappale 165 sub 80, superficie commerciale 15 mq.
5. Autorimessa G36, fg. 88, mappale 165 sub 83, superficie commerciale 24 mq.
6. Autorimessa G36, fg. 88, mappale 165 sub 94, superficie commerciale 13 mq.
7. Autorimessa G36, fg. 88, mappale 165 sub 98, superficie commerciale 13 mq.

5.5- COMPENDIO 2: AUTORIZZAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

Dagli accertamenti esperiti risulta che i fabbricati sono stati costruiti sulla scorta dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire del 24.01.2005 prot. n. 1664/2004, successiva variante n. 585/2005 del 30.06.2005, DIA n.1008/2007 del 14.06.2007, DIA n.1271/2007 del 20.07.2007, DIA n.2061/2007 del 13.12.2007, DIA n.29/2008 del 14.01.2008;
- Comunicazione di fine lavori, Prot. n. 28811 del 13.06.2008;
- Richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità Prot. n. 28816 del 13.06.2008.

5.6- COMPENDIO 2: PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni, prima dell'atto di fusione a ministero notaio Caranci del 21/02/2013, repertorio 43455 con il quale sono stati conferiti alla società *Novellara 2000 srl*, sono pervenuti alla *Libra S.R.L.* con i seguenti atti:

- Atto di compravendita, a ministero del Notaio G. Varchetta del 15.07.2008 Rep. n. 93464 registrato a Reggio E. il 22.07.2008 al n.

14727 e trascritto a Modena, dalla società *G. Lorena srl* società unipersonale alla società *Libra s.r.l.*

- Tutti gli alloggi con relative autorimesse risultano concessi in affitto.

5.7- COMPENDIO 2: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche svolte al 12.12.2012 a carico di *Libra srl* per i beni in oggetto non risultano iscrizioni ipotecarie.

5.8- COMPENDIO 2: VALORE DEI BENI

Tabella 3: valutazione immobili compendio n. 2⁴

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Quota proprietà	Consistenza catastale (vani o mq)	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale	Valore totale accorpato	Valore della quota	Valore della quota dopo abbattimento
88	165	23	A/2	4	100,00%	4 vani	103,20	€ 1.800,00	€ 185.760,00	€ 1.031.030,00	185.760,00	€ 148.608,00
		27	A/2	4	100,00%	2,5 vani	66,50	€ 1.800,00	€ 119.700,00		119.700,00	€ 95.760,00
		35	A/2	4	100,00%	3,5 vani	86,50	€ 1.800,00	€ 155.700,00		155.700,00	€ 124.560,00
		36	A/2	4	100,00%	3,5 vani	92,50	€ 1.800,00	€ 166.500,00		166.500,00	€ 133.200,00
		47	A/2	4	100,00%	2,5 vani	68,00	€ 1.900,00	€ 129.200,00		129.200,00	€ 103.360,00
		52	A/2	4	100,00%	2,5 vani	58,60	€ 1.900,00	€ 111.340,00		111.340,00	€ 89.072,00
		53	A/2	4	100,00%	3,5 vani	85,70	€ 1.900,00	€ 162.830,00	162.830,00	€ 130.264,00	
		59	C/6	5	100,00%	16	16,00	€ 1.000,00	€ 16.000,00	16.000,00	€ 12.800,00	
		62	C/6	5	100,00%	18	18,00	€ 1.000,00	€ 18.000,00	18.000,00	€ 14.400,00	
		65	C/6	5	100,00%	16	16,00	€ 1.000,00	€ 16.000,00	16.000,00	€ 12.800,00	
		80	C/6	5	100,00%	15	15,00	€ 1.000,00	€ 15.000,00	15.000,00	€ 12.000,00	
		83	C/6	5	100,00%	24	24,00	€ 1.000,00	€ 24.000,00	24.000,00	€ 19.200,00	
		94	C/6	5	100,00%	13	13,00	€ 1.000,00	€ 13.000,00	13.000,00	€ 10.400,00	
		98	C/6	5	100,00%	13	13,00	€ 1.000,00	€ 13.000,00	13.000,00	€ 10.400,00	
						676,00		€ 1.146.030,00		1.146.030,00	€ 916.824,00	

Il valore totale dei beni immobili viene indicato in 1.146.030 €, valore che diviene di 916.824 € dopo l'applicazione dell'abbattimento percentuale del 20% di cui al capitolo 3 della presente relazione.

⁴ Si veda l'allegato n. 53 per una stampa in grande formato della tabella.

5.9-COMPENDIO 3

(ex proprietà Libra srl): piena proprietà di n.4 alloggi, n.11 autorimesse e n.1 cantina ubicati nell'intervento residenziale *Ex Ursus* a Vigevano (PV) in via S. Giacomo e via Madonna degli Angeli.

5.10- COMPENDIO 3: DATI CATASTALI DEI BENI⁵

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI: NOVELLARA 2000 S.R.L. con sede a Cavriago cf.01857370355 – proprietà 1/1

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Vigevano VIA SAN GIACOMO n.17/2 Piano T-4-5	51	1146	53	-	A/2	2	7,5 vani	Euro 987,72
Comune di Vigevano VIA SAN GIACOMO n.17/2 Piano T-4-5	51	1146	54	-	A/2	2	7,5 vani	Euro 987,72
Comune di Vigevano VIA MADONNA DEGLI ANGELI n.23/B Piano T	51	1146	71	-	C/6	3	17 mq	Euro 57,95
Comune di Vigevano VIA MADONNA DEGLI ANGELI n.23/B Piano T	51	1146	88	-	C/6	3	14 mq	Euro 47,72
Comune di Vigevano VIA MADONNA DEGLI ANGELI n.23/B Piano S1	51	1146	120	-	C/6	3	17 mq	Euro 57,95
Comune di Vigevano VIA MADONNA DEGLI ANGELI n.23/B Piano S1	51	1146	127	-	C/6	3	17 mq	Euro 57,95
Comune di Vigevano VIA MADONNA DEGLI ANGELI n.23/B Piano S1	51	1146	128	-	C/6	3	17 mq	Euro 57,95
Comune di Vigevano VIA MADONNA DEGLI ANGELI n.23/B Piano S1	51	1146	140	-	C/6	3	18 mq	Euro 61,36
Comune di Vigevano VIA MADONNA DEGLI ANGELI n.23/B Piano S1	51	1146	164	-	C/6	3	20 mq	Euro 68,17
Comune di Vigevano VIA MADONNA DEGLI ANGELI n.23/B Piano S1	51	1146	165	-	C/6	3	20 mq	Euro 68,17
Comune di Vigevano VIA MADONNA DEGLI ANGELI n.23/B Piano S1	51	1146	166	-	C/6	3	20 mq	Euro 68,17

⁵ Per i BCN si rimanda all'elenco dei subalterni all'allegato n. 13. Si segnala altresì la presenza in visura di una quota del mappale 1321 sub 62 del fg. 51 costituito da una cabina elettrica comune.

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Vigevano VIA MADONNA DEGLI ANGELI n.23/B Piano S1	51	1146	167	-	C/6	3	20 mq	Euro 68,17
Comune di Vigevano VIA MADONNA DEGLI ANGELI n.23/B Piano S1	51	1146	169	-	C/6	3	20 mq	Euro 68,17
Comune di Vigevano VIA SAN GIACOMO n.7/1 Piano S2-2	51	1321	14	-	A/2	1	5,5 vani	Euro 610,71
Comune di Vigevano VIA SAN GIACOMO n.7/2 Piano T-3-4	51	1321	35	-	A/2	2	6,5 vani	Euro 856,03
Comune di Vigevano VIA SAN GIACOMO n.7/1 Piano S2	51	1321	60	-	C/2	2	8 mq	Euro 31,81

5.11- COMPENDIO 3: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

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.

5.12- COMPENDIO 3: DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono n.4 unità abitative, n.11 autorimesse e n.1 cantina, inseriti nel nuovo complesso edilizio *ex Ursus* posto nel centro cittadina di Vigevano (PV) tra via S. Giacomo e via Madonna degli Angeli in una zona ottimamente servita dalla viabilità e servizi.

L'intervento è il frutto della ristrutturazione e ridestinazione con scopi residenziali dello storico complesso industriale *Ursus Gomma* la cui società di gestione è fallita nel 1987. Dopo i lavori di riqualificazione l'area è stata trasformata in un quartiere polivalente di notevole qualità architettonica con l'insediamento, nei vecchi edifici industriali, di funzioni pubbliche (nuova caserma dei vigili urbani e il centro uffici finanziari). Alcune delle costruzioni del vecchio complesso industriale sono state invece demolite e al loro posto è sorto il nuovo complesso residenziale composto da

numerosi palazzi a formare un vero quartiere autonomo di moderna concezione e di pregio con uffici, spazi commerciale e circa 80 nuove unità abitative.

La struttura portante degli edifici è in c.a. e si sviluppa su 4/5 piani fuori terra e due interrati con tamponamenti e rivestimenti murari a faccia vista, coperture in legno con manto in ardesia, finestre in legno con vetro camera ed oscuramento in tapparelle di materiale plastico.

L'intervento, iniziato nel 2001, è stato terminato nel 2008 e i fabbricati risultano ultimati e agibili. I quattro appartamenti oggetto di stima sono da personalizzare e mancano quindi di alcune finiture interne (pavimenti, rivestimenti, sanitari, porte interne, tinteggi e parte delle apparecchiature elettriche).

Due degli alloggi oggetto di perizia sono collocati nel corpo di fabbrica denominato *La Corte*, si tratta di due attici disposti a piano terzo e mansardato, un terzo alloggio è collocato nel corpo denominato *S. Giacomo 1* al piano secondo e il quarto alloggio è un attico nel corpo denominato *S. Giacomo 2* disposto a piano terzo e mansardato. Gli alloggi hanno impianto di riscaldamento autonomo con caldaie montate ed elementi radianti costituiti da termosifoni, la restante impiantistica a norma, ciascuno di essi è raggiungibile, oltre che utilizzando il vano scala comune, dalla colonna ascensori che raggiunge il terzo piano.

Nove autorimesse sono disposte al piano primo interrato, due al piano terra e la cantina al piano secondo interrato.

Gli appartamenti oggetto di stima sono così composti:

1. Appartamento F7, fg. 51, mappale 1146 sub 53-attico, superficie commerciale 149,54 mq: pranzo-soggiorno con accesso a balcone, cucina, disimpegno, due camere da letto e due servizi igienici, studio collocato nel sottotetto raggiungibile con scala interna ubicata in soggiorno collegato ad ampio terrazzo.
2. Appartamento G8, fg. 51, mappale 1146 sub 54-attico, superficie commerciale 150,63 mq: pranzo-soggiorno con accesso a balcone, cucina, disimpegno, due camere da letto e due servizi igienici, studio collocato nel sottotetto raggiungibile con scala interna ubicata in soggiorno collegato ad ampio terrazzo.
3. Appartamento B5, fg. 51, mappale 1321 sub 14-piano secondo, superficie commerciale 103,09 mq: pranzo-soggiorno con accesso a balcone, cucina, disimpegno, due camere da letto e due servizi igienici, cantina al piano sotterraneo.
4. Appartamento E5, fg. 51, mappale 1321 sub 35-attico, superficie commerciale 149,07 mq: pranzo-soggiorno con accesso a balcone, cucina, disimpegno, due

camere da letto e due servizi igienici, sottotetto con terrazzo raggiungibile con scala interna ubicata in soggiorno.

Sono inoltre presenti n. 7 autorimesse e una cantina catastalmente identificate da:

1. Autorimessa 18, fg. 51, mappale 1146 sub 71, superficie commerciale 17 mq.
2. Autorimessa 35, fg. 51, mappale 1146 sub 88, superficie commerciale 14 mq.
3. Autorimessa 25, fg. 51, mappale 1146 sub 120, superficie commerciale 17 mq.
4. Autorimessa 33, fg. 51, mappale 1146 sub 127, superficie commerciale 17 mq.
5. Autorimessa 34, fg. 51, mappale 1146 sub 128, superficie commerciale 17 mq.
6. Autorimessa 47, fg. 51, mappale 1146 sub 140, superficie commerciale 18 mq.
7. Autorimessa 59, fg. 51, mappale 1146 sub 164, superficie commerciale 20 mq.
8. Autorimessa 60, fg. 51, mappale 1146 sub 165, superficie commerciale 20 mq.
9. Autorimessa 61, fg. 51, mappale 1146 sub 166, superficie commerciale 20 mq.
10. Autorimessa 62, fg. 51, mappale 1146 sub 167, superficie commerciale 20 mq.
11. Autorimessa 64, fg. 51, mappale 1146 sub 169, superficie commerciale 20 mq.
12. Cantina, fg. 51, mappale 1321 sub 60, superficie commerciale 8 mq.

5.13- COMPENDIO 3: AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA

Dagli accertamenti esperiti risulta che i fabbricati sono stati costruiti sulla scorta dei seguenti titoli edilizi:

- Denuncia Inizio Attività Prot. n. 1548/01 del 31.12.2001 e successive varianti del 23.12.2005 e del 30.05.2008;
- Richieste di Agibilità parziali n. 144/08 del 24.08.2008 e successive
- Per terminare le opere interne di finitura degli alloggi occorrerà la presentazione di singoli provvedimenti e finale richiesta di regolare Certificato di Conformità.

La zona urbanistica dell'area era soggetta a Piano di lottizzazione attuativo di interesse sovra comunale *recupero urbanistico ed edilizio area ex Ursus* approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.65 del 26.07.2000 e successive, attuato con sottoscrizione di Convenzione urbanistica.

5.14- COMPENDIO 3: PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni, prima dell'atto di fusione a ministero notaio Caranci del 21/02/2013, repertorio 43455 con il quale sono stati conferiti alla società *Novellara 2000 srl*, sono pervenuti alla *Libra S.R.L.* con i seguenti atti:

- Atto di compravendita, a ministero del Notaio G. Pandolfi del 15.02.2011 Rep. n. 51477, dalla società *Orion S.c.r.l.* alla società *Libra s.r.l.*
- Atto di compravendita, a ministero del Notaio A. Pandolfi del 15.03.2001 Rep. n. 287337, registrato a Vigevano il 04.04.2001, dal Comune di Vigevano alla società *Orion S.c.r.l.*

5.15- COMPENDIO 3: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche svolte per i beni oggetto di stima non risultano iscrizioni ipotecarie. Si rimarca invece il vincolo penitenziale delle autorimesse alle unità abitative del complesso estendibile ai fabbricati limitrofi sancito con atto unilaterale d'obbligo a ministero Notaio G. Pandolfi rep.38579 del 20.02.2006 trascritto a Vigevano il 17.03.2006 al n. 1678 R.P.

5.16- COMPENDIO 3: VALORE DEI BENI

Tabella 4: valutazione immobili compendio n. 3⁶

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Quota proprietà	Consistenza catastale (vani o mq)	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale	Valore totale accorpato	Valore della quota	Valore della quota dopo abbattimento		
51	1146	53	A/2	2	100,00%	7,5 vani	149,54	€ 1.600,00	€ 239.264,00	€ 873.419,00	239.264,00	€ 191.411,20		
		54	A/2	2	100,00%	7,5 vani	150,63	€ 1.600,00	€ 241.008,00		241.008,00	€ 192.806,40		
	1321	14	A/2	1	100,00%	5,5 vani	103,09	€ 1.500,00	€ 154.635,00		154.635,00	€ 123.708,00		
	1321	35	A/2	2	100,00%	6,5 vani	149,07	€ 1.600,00	€ 238.512,00		238.512,00	€ 190.809,60		
	1146	71	C/6	3	100,00%	17	17,00	€ 800,00	€ 13.600,00	€ 166.400,00	13.600,00	€ 10.880,00		
		88	C/6	3	100,00%	14	14,00	€ 800,00	€ 11.200,00		11.200,00	€ 8.960,00		
		120	C/6	3	100,00%	17	17,00	€ 800,00	€ 13.600,00		13.600,00	€ 10.880,00		
		127	C/6	3	100,00%	17	17,00	€ 800,00	€ 13.600,00		13.600,00	€ 10.880,00		
		128	C/6	3	100,00%	17	17,00	€ 800,00	€ 13.600,00		13.600,00	€ 10.880,00		
		140	C/6	3	100,00%	18	18,00	€ 800,00	€ 14.400,00		14.400,00	€ 11.520,00		
		164	C/6	3	100,00%	20	20,00	€ 800,00	€ 16.000,00		16.000,00	€ 12.800,00		
		165	C/6	3	100,00%	20	20,00	€ 800,00	€ 16.000,00		16.000,00	€ 12.800,00		
		166	C/6	3	100,00%	20	20,00	€ 800,00	€ 16.000,00		16.000,00	€ 12.800,00		
		167	C/6	3	100,00%	20	20,00	€ 800,00	€ 16.000,00		16.000,00	€ 12.800,00		
		169	C/6	3	100,00%	20	20,00	€ 800,00	€ 16.000,00		16.000,00	€ 12.800,00		
		1321	60	C/2	2	100,00%	8	8,00	€ 800,00		€ 6.400,00	6.400,00	€ 5.120,00	
								760,33			€ 1.039.819,00	€ 1.039.819,00	1.039.819,00	€ 831.855,20

Il valore totale dei beni immobili viene indicato in 1.039.819 €, valore che diviene di 831.855,20 € dopo l'applicazione dell'abbattimento percentuale del 20% di cui al capitolo 3 della presente relazione.

Di tali valori 873.419 € sono riferibili agli appartamenti mentre 166.400 € alle autorimesse e alla cantina⁷.

⁶ Si veda l'allegato n. 53 per una stampa in grande formato della tabella.

⁷ I valori indicati sono quelli non abbattuti.

5.17-COMPENDIO 4

(ex proprietà **Libra srl**): piena proprietà di n.3 alloggi ubicati nell'intervento residenziale *Settimo Centro* a Settimo Milanese (MI) in via V. Veneto n.3.

5.18- COMPENDIO 4: DATI CATASTALI DEI BENI⁸

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI: NOVELLARA 2000 S.R.L. con sede a Cavriago cf.01857370355 – proprietà 1/1

Ubicazione	<i>Dati catastali</i>							
	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
Comune di Settimo Milanese VIA VITTORIO VENETO n.3 Piano T, int B	12	207	707	-	A/2	1	2,5 vani	Euro 355,06
Comune di Settimo Milanese VIA VITTORIO VENETO n.3 Piano T, int H	12	207	710	-	A/2	1	2,5 vani	Euro 355,06
Comune di Settimo Milanese VIA D'ADDA n.4C Piano 1, int F1	12	586	25	-	A/2	2	4,5 vani	Euro 743,70

5.18.1- COMPENDIO 4: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

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.

⁸ Per i BCN si rimanda all'elenco dei subalterni all'allegato n. 18.

5.19- COMPENDIO 4: DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono n.3 appartamenti inseriti nel complesso edilizio denominato *Settimo centro* posto nella cittadina di Settimo Milanese (MI) tra le vie Vittorio Veneto e D'adda in pieno centro cittadino e quindi ottimamente servito dalla viabilità e servizi.

L'intervento ha visto la trasformazione e il restauro di un antico impianto storico di cascine, rustici e corti prevedendo altresì l'aggiunta di nuove costruzioni completamente integrate con gli edifici esistenti per un totale di circa n. 170 unità abitative oltre ad autorimesse, negozi e uffici.

La completa esecuzione dei lavori, sottoposti al controllo della Soprintendenza, è durata per quasi dieci anni (1995-2004) dovendo gestire la complessità dovuta principalmente ai forti vincoli imposti a tutela del pregio architettonico e storico del complesso. Il restauro ha integrato le preesistenti strutture in antica muratura e legno con nuove opere in cemento armato e ferro a creare un complesso di notevole pregio e con standard di qualità elevato rispetto all'epoca d'esecuzione e progettazione. I fabbricati, prevalentemente su due piani, risultano terminati, agibili ed occupati da attività e residenze.

Le corti interne danno accesso ai fabbricati con numerosi ingressi, parti comuni e portici in ottimo stato di conservazione e utilizzo.

Gli tre appartamenti oggetto di stima sono ubicati rispettivamente due nel complesso denominato *edificio 4/5* (civico 3) e il terzo nel complesso *edificio 6/7* (civico 4c). Gli appartamenti sono completamente ultimati e attualmente occupati con affitto convenzionato. Le finiture interne risultano buone con pavimenti e rivestimenti in ceramica, finestre in legno con vetro camera e oscuramento in scuretti in legno, porte in legno, impianti completi con caldaia autonoma a termosifoni. Lo stato di manutenzione interno risulta discreto a causa della necessità di manutenzioni ai servizi igienici e ai tinteggi connesse all'utilizzo in affitto delle unità immobiliari.

Gli appartamenti oggetto di stima sono così composti:

1. Appartamento F1, fg. 12, mappale 586 sub 25- piano primo, superficie commerciale 85,86 mq: pranzo-soggiorno con angolo cucina, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico.
2. Appartamento B, fg. 12, mappale 207 sub 707-piano terra, superficie commerciale 54,32 mq: bilocale con servizio igienico.
3. Appartamento H, fg. 12, mappale 207 sub 710-piano primo, superficie commerciale 54,32 mq: bilocale con servizio igienico.

5.20- COMPENDIO 4: AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA

Dall'esame dei documenti rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Settimo Milanese si è potuto verificare la conformità edilizia a seguito di regolari permessi di seguito elencati:

edificio 4/5:

- Autorizzazione Edilizia n.12/2000 del 11.08.2000, variante n.3/2002 del 23.01.2002, DIA finale del 19.12.2002, con autorizzazione della Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici di Milano del 22.01.2001, del 04.05.2001, del 23.10.2002;
- Dichiarazione di agibilità, Prot. 7698 del 6.04.2004

edificio 6/7:

- Concessione Edilizia n.11/2002 del 07.01.2002, DIA del 13.05.2004 prot. 10930, Concessione Edilizia n.01/2003 del 10.03.2003, DIA del 18.11.2004 prot. 27087, con autorizzazione della Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici di Milano del 07.05.2002, del 05.08.2002, del 21.10.2004;
- Dichiarazione di agibilità Prot. 11545 del 19.05.2005.

5.21- COMPENDIO 4: PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni, prima dell'atto di fusione a ministero notaio Caranci del 21/02/2013, repertorio 43455 con il quale sono stati conferiti alla società *Novellara 2000 srl*, sono pervenuti alla *Libra S.R.L.* con i seguenti atti:

edificio 4/5:

- Atto di compravendita, a ministero del Notaio C. de Mojana di Cologna del 22.12.2006 Rep. n. 82597, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 il 27.12.2006 al n. 21942, dalla società *Settimo Centro s.r.l.* alla società *Libra s.r.l.*

edificio 6/7:

- Atto di compravendita, a ministero del Notaio C. de Mojana di Cologna del 22.12.2006 Rep. n. 82598, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 3 il 27.12.2006 al n. 21943, dalla società *Settimo Centro s.r.l.* alla società *Libra s.r.l.*
- Gli immobili risultano ceduti ad affitto convenzionato con scadenza già trascorsa dei termini che imponevano gli affitti convenzionati e sono pertanto in corso di esecuzione gli sfratti.

5.22- COMPENDIO 4: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche svolte per i beni in oggetto non risultano iscrizioni ipotecarie. Si riporta il vincolo di convenzione urbanistica che ha imposto gli affitti convenzionati e gli estremi del vincolo di Soprintendenza:

- Convenzione urbanistica in attuazione del piano integrato di recupero con atto del 24.11.1988 rep. 59304/7647 e del 03.08.1993 rep. 73985 dott. G. Frassino modificato con atti Notaio C. de Mojana di Cologna del 04.10.2001 Rep. 76783 e del 06.02.2003 rep. 79254;
- Vincolo di Soprintendenza legge 1089/39 in forza di D.M. del 30.08.1990 trascritto a Milano 2 il 13.12.1990 n.95818/60290.

5.23- COMPENDIO 4: VALORE DEI BENI

Tabella 5: valutazione immobili compendio n. 4⁹

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Quota proprietà	Consistenza catastale (vani o mq)	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale	Valore totale accorpato	Valore della quota	Valore della quota dopo abbattimento
12	586	25	A/2	2	100,00%	4,5 vani	85,86	€ 2.200,00	€ 188.892,00	€ 425.184,00	188.892,00	€ 151.113,60
	207	707	A/2	1	100,00%	2,5 vani	54,32	€ 2.150,00	€ 116.788,00		116.788,00	€ 93.430,40
	207	710	A/2	1	100,00%	2,5 vani	54,32	€ 2.200,00	€ 119.504,00	119.504,00	€ 95.603,20	
							194,50		€ 425.184,00	€ 425.184,00	425.184,00	€ 340.147,20

Il valore totale dei beni immobili viene indicato in 425.184,00 €, valore che diviene di 340.147,20 € dopo l'applicazione dell'abbattimento percentuale del 20% di cui al capitolo 3 della presente relazione.

⁹ Si veda l'allegato n. 53 per una stampa in grande formato della tabella.

6-STIMA DEI BENI IMMOBILI EX STADIO S.R.L.

6.1-COMPENDIO 5

(Ex proprietà Stadio srl): piena proprietà di n.18 alloggi n.4 cantine n.60 autorimesse ubicati nell'intervento residenziale-commerciale *Ex stadio Borelli* a Correggio (RE), piazza San Rocco n.3-9-13-19-25-31.

6.2- COMPENDIO 5: DATI CATASTALI DEI BENI ¹⁰

I – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI: NOVELLARA 2000 S.R.L. con sede a Cavriago cf.01857370355 – proprietà 1/1

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, 3 Piano S1-2	35	393-394	5	-	A/2	2	5,5 vani	Euro: 681,72
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, 9 Piano S1-1	35	393-394	10	-	A/2	2	6 vani	Euro: 743,70
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, 9 Piano S1-1	35	393-394	11	-	A/2	2	5,5 vani	Euro: 681,72
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, 9 Piano S1-2	35	393-394	14	-	A/2	2	5,5 vani	Euro: 681,72
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, 9 Piano S1-3	35	393-394	15	-	A/2	2	5,5 vani	Euro: 681,72
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, 13 Piano S1-1	35	393-394	19	-	A/2	2	5,5 vani	Euro: 681,72
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, 13 Piano S1-3	35	393-394	23	-	A/2	2	4,5 vani	Euro: 557,77
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, 19 Piano S1-1	35	393-394	26	-	A/2	2	5,5 vani	Euro: 681,72
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, 19 Piano S1-2	35	393-394	29	-	A/2	2	4,5 vani	Euro: 557,77

¹⁰ Per i BCN si rimanda all'elenco dei subalterni all'allegato n. 23.

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, 19 Piano S1-3	35	393-394	30	-	A/2	2	4,5 vani	Euro: 557,77
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, 25 Piano S1-1	35	393-394	33	-	A/2	2	5,5 vani	Euro: 681,72
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, 25 Piano S1-1	35	393-394	34	-	A/2	2	4,5 vani	Euro: 557,77
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, 25 Piano S1-2	35	393-394	35	-	A/2	2	5,5 vani	Euro: 681,72
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, 25 Piano S1-2	35	393-394	36	-	A/2	2	4,5 vani	Euro: 557,77
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, 25 Piano S1-3	35	393-394	37	-	A/2	2	4,5 vani	Euro: 557,77
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, 25 Piano S1-3	35	393-394	38	-	A/2	2	4,5 vani	Euro: 557,77
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, 25 Piano S1-4	35	393-394	39	-	A/2	2	8,5 vani	Euro: 1.053,57
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, 31 Piano S1-2	35	393-394	43	-	A/2	2	5,5 vani	Euro: 681,72
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	51	-	C/6	4	21 mq	Euro: 88,93
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	52	-	C/6	4	18 mq	Euro: 76,23
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	53	-	C/6	4	35 mq	Euro: 148,22
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	63	-	C/6	4	20 mq	Euro: 84,70
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	74	-	C/6	4	33 mq	Euro: 139,75
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	78	-	C/6	4	16 mq	Euro: 67,76
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	79	-	C/6	4	16 mq	Euro: 67,76
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	80	-	C/6	4	16 mq	Euro: 67,76
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	81	-	C/6	4	16 mq	Euro: 67,76

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	82	-	C/6	4	16 mq	Euro: 67,76
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	83	-	C/6	4	16 mq	Euro: 67,76
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	84	-	C/6	4	17 mq	Euro: 71,99
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	85	-	C/6	4	16 mq	Euro: 67,76
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	86	-	C/6	4	16 mq	Euro: 67,76
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	87	-	C/6	4	16 mq	Euro: 67,76
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	89	-	C/6	4	16 mq	Euro: 67,76
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	94	-	C/6	4	22 mq	Euro: 93,17
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	101	-	C/6	4	15 mq	Euro: 63,52
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	104	-	C/6	4	14 mq	Euro: 59,29
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	105	-	C/6	4	15 mq	Euro: 63,52
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	106	-	C/6	4	15 mq	Euro: 63,52
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	107	-	C/6	4	15 mq	Euro: 63,52
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	108	-	C/6	4	15 mq	Euro: 63,52
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	109	-	C/6	4	15 mq	Euro: 63,52
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	110	-	C/6	4	15 mq	Euro: 63,52
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	111	-	C/6	4	15 mq	Euro: 63,52
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	113	-	C/6	4	15 mq	Euro: 63,52

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	120	-	C/6	4	15 mq	Euro: 63,52
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	121	-	C/6	4	15 mq	Euro: 63,52
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	122	-	C/6	4	15 mq	Euro: 63,52
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	123	-	C/6	4	15 mq	Euro: 63,52
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	124	-	C/6	4	15 mq	Euro: 63,52
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	125	-	C/6	4	21 mq	Euro: 88,93
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	126	-	C/6	4	15 mq	Euro: 63,52
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	127	-	C/6	4	15 mq	Euro: 63,52
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	128	-	C/6	4	21 mq	Euro: 88,93
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	133	-	C/6	4	36 mq	Euro: 152,46
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	134	-	C/6	4	26 mq	Euro: 110,11
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	135	-	C/6	4	25 mq	Euro: 105,87
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	136	-	C/6	4	27 mq	Euro: 114,34
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	139	-	C/6	4	17 mq	Euro: 71,99
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	140	-	C/6	4	16 mq	Euro: 67,76
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	141	-	C/6	4	24 mq	Euro: 101,64
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	142	-	C/6	4	21 mq	Euro: 88,93
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	143	-	C/6	4	16 mq	Euro: 67,76

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	144	-	C/6	4	16 mq	Euro: 67,76
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	145	-	C/6	4	17 mq	Euro: 71,99
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	146	-	C/6	4	15 mq	Euro: 63,52
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	147	-	C/6	4	15 mq	Euro: 63,52
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	148	-	C/6	4	15 mq	Euro: 63,52
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	149	-	C/6	4	14 mq	Euro: 59,29
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	150	-	C/6	4	14 mq	Euro: 59,29
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	151	-	C/6	4	14 mq	Euro: 59,29
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	154	-	C/6	4	14 mq	Euro: 59,29
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	155	-	C/6	4	35 mq	Euro: 148,22
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	156	-	C/6	4	37 mq	Euro: 156,69
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	158	-	C/6	4	17 mq	Euro: 71,99
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	159	-	C/6	4	16 mq	Euro: 67,76
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	161	-	C/6	4	21 mq	Euro: 88,93
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	163	-	C/2	5	4 mq	Euro: 16,94
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	164	-	C/2	5	6 mq	Euro: 25,41
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	166	-	C/2	5	5 mq	Euro: 21,17

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	168	-	C/2	5	7 mq	Euro:29,64
Comune di Correggio PIAZZA SAN ROCCO, SNC Piano S1	35	393	112	-	C/6	4	15 mq	Euro:63,52

INTESTATI: NOVELLARA 2000 S.R.L. con sede a Cavriago cf.01857370355 – proprietà 1/1

Ubicazione	Dati catastali									
	Fg.	Particella	Sub	Categoria	Classe	ha	are	ca	Rendita	-
Comune di Correggio	35	392	1	AREA URBANA ¹¹	-		68	30	-	-

6.3- COMPENDIO 5: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- 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.
- Le numerose categorie F/3 rappresentano i beni "in corso di costruzione" non ancora identificati in planimetrie catastali ma individuati nell'elaborato planimetrico catastale.

6.4- COMPENDIO 5: DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono costituita da 18 unità abitative, 4 cantine e 60 autorimesse e sono inseriti nel nuovo complesso edilizio *Stadium* posto nel centro cittadino di Correggio.

¹¹ Si tratta dell'area pubblica a verde e a parcheggio che circonda il fabbricato.

L'intervento nasce dal recupero dell'area dell'*ex-stadio Borelli* posta nella zona a nord limitrofa al centro storico. L'accesso principale è dal Piazzale S. Rocco sul limite a sud del viale Vittorio Veneto. L'intervento ha visto la trasformazione dell'area in un moderno centro residenziale, direzionale e commerciale. Il progetto ha previsto un corpo di fabbrica a elle, con spazi commerciali al piano terra e residenziali ai quattro piani superiori ed un secondo corpo di fabbrica antistante con spazi commerciali al piano terra e spazi ad uso uffici agli altri piani, il tutto a formare una piazza interna con ampi parcheggi sul lato a ovest (mapp.392).

Il complesso risulta di un notevole interesse architettonico con spazi scoperti di uso pubblico e privato, giardini e piazzali pensili sulle sottostanti autorimesse interrato. La struttura portante è in c.a. con tamponamenti e cappotto isolante, rivestimenti murari a faccia vista tinteggiato, coperture in legno a volte, finestre in legno con vetro camera e tapparelle plastiche. Gli edifici sono stati progettati con impianti tradizionali a riscaldamento autonomo con caldaie e termosifoni; le finiture interne degli alloggi completati risultano di buon livello con pavimenti in ceramica e legno, sanitari in porcellana e porte in legno.

I nuovi edifici sono suddivisi in numerosi vani scala collegati dai porticati sulla piazza e ai civici 3-9-13-19-25-31 si trovano le unità abitative oggetto di stima. La zona interrata che ospita le autorimesse occupa l'intera superficie sovrastante.

Il complesso risulta completamente ultimato con le attività commerciali insediate e alcune unità consegnate agli acquirenti.

I corpi di fabbrica hanno ottenuto i certificati di agibilità delle parti comuni e delle unità vendute.

All'interno dei vari edifici le unità immobiliari risultano al grezzo avanzato e mancano quindi delle finiture necessarie alla personalizzazione quali pavimenti, rivestimenti, sanitari, porte, tinteggiature, e alcune parti impiantistiche. Risultano ultimati completamente n.3 alloggi e le autorimesse.

Gli appartamenti oggetto di stima sono così composti:

1. Appartamento fg. 35, mappali 393-394 sub 5-piano secondo, superficie commerciale 89,00 mq: pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto di cui una con loggia e una con terrazza, servizio igienico, ripostiglio e cantina al piano interrato.
2. Appartamento fg. 35, mappali 393-394 sub 10-piano primo, superficie commerciale 88,50 mq: ingresso, pranzo-soggiorno, cucina con loggia, disimpegno, due camere da letto di cui una con loggia, servizio igienico, ripostiglio e cantina al piano interrato.
3. Appartamento fg. 35, mappali 393-394 sub 11-piano primo, superficie commerciale 97,50 mq: pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto con accesso ad ampia terrazza che interessa due lati dell'immobile, servizio igienico e cantina al piano interrato.
4. Appartamento fg. 35, mappali 393-394 sub 14-piano secondo, superficie commerciale 99,50 mq: pranzo-soggiorno con loggia e terrazza, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto di cui una con terrazzo, servizio igienico e cantina al piano interrato.
5. Appartamento fg. 35, mappali 393-394 sub 15-piano terzo, superficie commerciale 97,00 mq: ingresso, pranzo-soggiorno, cucina con loggia, disimpegno, due camere da letto di cui una con terrazzo e una con loggia, servizio igienico, ripostiglio e cantina al piano interrato.
6. Appartamento fg. 35, mappali 393-394 sub 19-piano primo, superficie commerciale 89,80 mq: ingresso, pranzo-soggiorno con loggia, cucina, disimpegno, due camere da letto di cui una con terrazzo e una con loggia, doppio servizio igienico e cantina al piano interrato.
7. Appartamento fg. 35, mappali 393-394 sub 23-piano terzo, superficie commerciale 84,50 mq: ingresso, pranzo-soggiorno con terrazza, cucina, disimpegno, cabina armadio con loggia, camera da letto con loggia, servizio igienico e cantina al piano interrato.
8. Appartamento fg. 35, mappali 393-394 sub 26-piano primo, superficie commerciale 89,80 mq: ingresso, pranzo-soggiorno con loggia, cucina, disimpegno, due camere da letto di cui una con terrazzo e una con loggia, doppio servizio igienico e cantina al piano interrato.
9. Appartamento fg. 35, mappali 393-394 sub 29-piano secondo, superficie commerciale 74,30 mq: ingresso, pranzo-soggiorno con terrazza, cucina, ripostiglio, disimpegno, camera da letto con terrazzo, servizio igienico e cantina al piano interrato.

10. Appartamento fg. 35, mappali 393-394 sub 30-piano terzo, superficie commerciale 84,50 mq: ingresso, pranzo-soggiorno con terrazza, cucina, disimpegno, cabina armadio con loggia, camera da letto con loggia, servizio igienico e cantina al piano interrato.
11. Appartamento fg. 35, mappali 393-394 sub 33-piano primo, superficie commerciale 88,00 mq: ingresso, pranzo-soggiorno con loggia, cucina, disimpegno, due camere da letto di cui una con terrazzo, doppio servizio igienico e cantina al piano interrato.
12. Appartamento fg. 35, mappali 393-394 sub 34-piano primo, superficie commerciale 72 mq: ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, camera da letto con terrazza, servizio igienico e cantina al piano interrato.
13. Appartamento fg. 35, mappali 393-394 sub 35-piano secondo, superficie commerciale 91,30 mq: ingresso, pranzo-soggiorno con terrazza, cucina, disimpegno, due camere da letto una con loggia e una con terrazza, doppio servizio igienico e cantina al piano interrato.
14. Appartamento fg. 35, mappali 393-394 sub 36-piano secondo, superficie commerciale 74.30 mq: ingresso, pranzo-soggiorno con terrazza, cucina, ripostiglio, disimpegno, una camera da letto con terrazza, servizio igienico e cantina al piano interrato.
15. Appartamento fg. 35, mappali 393-394 sub 37-piano terzo, superficie commerciale 87,00 mq: ingresso, pranzo-soggiorno con terrazza, cucina, disimpegno, cabina armadio con loggia, camera da letto con loggia, servizio igienico e cantina al piano interrato.
16. Appartamento fg. 35, mappali 393-394 sub 38-piano terzo, superficie commerciale 75,50 mq: ingresso, pranzo-soggiorno con terrazza, cucina con loggia, ripostiglio, disimpegno, una camera da letto, servizio igienico e cantina al piano interrato.
17. Appartamento fg. 35, mappali 393-394 sub 39-piano quarto, superficie commerciale 163,20 mq: ingresso, soggiorno, cucina con terrazza, studio, bagno, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico, lavanderia e cantina al piano interrato.
18. Appartamento fg. 35, mappali 393-394 sub 43-piano secondo, superficie commerciale 81,50 mq:, pranzo-soggiorno con terrazza, cucina, disimpegno, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico e cantina al piano interrato.

Sono inoltre presenti n. 60 autorimesse e quattro cantine tutte censite al mappale 393:

Sub.	Categoria	Classe	Consistenza (mq)	Superficie commerciale
51	C/6	4	21	21,00
52	C/6	4	18	18,00
53	C/6	4	35	35,00
63	C/6	4	20	20,00
74	C/6	4	33	33,00
78	C/6	4	16	16,00
79	C/6	4	16	16,00
80	C/6	4	16	16,00
81	C/6	4	16	16,00
82	C/6	4	16	16,00
83	C/6	4	16	16,00
84	C/6	4	17	17,00
85	C/6	4	16	16,00
86	C/6	4	16	16,00
87	C/6	4	16	16,00
89	C/6	4	16	16,00
94	C/6	4	22	22,00
101	C/6	4	15	15,00
104	C/6	4	14	14,00
105	C/6	4	15	15,00
106	C/6	4	15	15,00
107	C/6	4	15	15,00
108	C/6	4	15	15,00
109	C/6	4	15	15,00
110	C/6	4	15	15,00
111	C/6	4	15	15,00
113	C/6	4	15	15,00
120	C/6	4	15	15,00
121	C/6	4	15	15,00
122	C/6	4	15	15,00
123	C/6	4	15	15,00
124	C/6	4	15	15,00
125	C/6	4	21	21,00
126	C/6	4	15	15,00
127	C/6	4	15	15,00
128	C/6	4	21	21,00
133	C/6	4	36	36,00
134	C/6	4	26	26,00
135	C/6	4	25	25,00
136	C/6	4	27	27,00
139	C/6	4	17	17,00
140	C/6	4	16	16,00
141	C/6	4	24	24,00
142	C/6	4	21	21,00
143	C/6	4	16	16,00
144	C/6	4	16	16,00
145	C/6	4	17	17,00
146	C/6	4	15	15,00
147	C/6	4	15	15,00
148	C/6	4	15	15,00
149	C/6	4	14	14,00
150	C/6	4	14	14,00
151	C/6	4	14	14,00
154	C/6	4	14	14,00
155	C/6	4	35	35,00
156	C/6	4	37	37,00
158	C/6	4	17	17,00
159	C/6	4	16	16,00
161	C/6	4	21	21,00
163	C/2	5	4	4,00
164	C/2	5	6	6,00
166	C/2	5	5	5,00
168	C/2	5	7	7,00
112	C/6	4	15	15,00

6.5- COMPENDIO 5: AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA

Dagli accertamenti esperiti risulta che i fabbricati sono stati costruiti sulla scorta dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2003/05733 del 27.09.2003
- Comunicazione di inizio lavori del 10.11.2003
- Comunicazione di parziale ultimazione dei lavori del 4 settembre 2006, di cui alla concessione n. 5733/anno 2003
- Certificato di agibilità parziale n. 2006/12165 bis del 29.10.2008
- Permesso di costruire n. 2006/12460 del 17.01.2007
- Proroga termine fine lavori al 26.09.2012 relativa al permesso di costruire n. 2006/12460
- Per terminare le opere interne agli alloggi occorre ottenere il rinnovo del PdC o da terzi con ottenimento di singoli provvedimenti per l'ultimazione delle opere di finitura interne agli alloggi e finale richiesta di regolare Certificato di Conformità.
- Il collaudo finale delle opere di urbanizzazione previste da Convenzione urbanistica potrà essere rilasciato a ultimazione del complesso.
- La zona urbanistica è soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo al "*comparto dell'ex stadio Borelli e dell'ex consorzio agrario*" approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.152 del 25.10.2002, attuato con sottoscrizione di *Convenzione urbanistica*.

6.6- COMPENDIO 5: PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni, prima dell'atto di fusione a ministero notaio Caranci del 21/02/2013, repertorio 43455 con il quale sono stati conferiti alla società *Novellara 2000 srl*, sono pervenuti alla *Stadio S.R.L.* con i seguenti atti:

- Atto di compravendita, a ministero del Notaio G. Varchetta del 13.05.2003 Rep. n. 80959 trascritto a Reggio E. il 21.05.2003, dal Comune di Correggio alla società *Stadio s.r.l.*

6.7- COMPENDIO 5: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche svolte sui beni risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Iscrizione di ipoteca volontaria da *Bipop Carire spa* a ministro notaio G. Varchetta del 08.07.2003 rep. 81369 trascritto a Reggio Emilia il 24.07.2003 n.4423 R.P.
- Convenzione urbanistica attuativa del piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al *comparto dell'ex stadio Borelli e dell'ex consorzio agrario* a ministro notaio G. Varchetta Rep. 80960 del 13.05.2003, trascritto a Reggio Emilia il 23.05.2003 n.8509 R.P.

7-STIMA DEI BENI IMMOBILI EX MEISSA S.R.L.

7.1-COMPENDIO 6

(Ex proprietà Meissa srl): piena proprietà di area edificabile d'espansione a destinazione residenziale denominata *Area Benati – comparto NU1a* posta a Novellara (RE).

7.2- COMPENDIO 6: DATI CATASTALI DEI BENI

II - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

INTESTATI: NOVELLARA 2000 S.R.L. con sede a Cavriago cf.01857370355 – proprietà 1/1

Ubicazione	Dati catastali									
	Fg.	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Comune di Novellara	28	74	-	SEMINATIVO	2	-	86	80	Euro: 57,24	Euro: 71,73
Comune di Novellara	28	86	-	SEMIN IRRIG	2	-	36	98	Euro: 27,77	Euro: 40,11
Comune di Novellara	28	242	-	SEMIN IRRIG	2	1	40	61	Euro: 105,57	Euro: 152,50
Comune di Novellara	28	245	-	AREA RURALE	-	-	10	24	-	-
Comune di Novellara	28	127	-	SEMIN IRRIG	2	-	92	45	Euro: 69,41	Euro: 100,27
Comune di Novellara	28	128	-	SEMIN IRRIG	2	-	94	50	Euro: 70,95	Euro: 102,49
Comune di Novellara	28	71	-	SEMIN IRRIG	2	-	2	20	Euro: 1,84	Euro: 2,39

7.3- COMPENDIO 6: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

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.

7.4- COMPENDIO 6: DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono terreni non edificati con un'estensione di mq. 46.378 per la piena proprietà.

Si tratta di una vasta area edificabile d'espansione a destinazione residenziale denominata *NU1a ambito residenziale di nuovo insediamento di tipo 1* composta da terreni non urbanizzati posti nella zona nord del comune di Novellara limitrofa ai quartieri residenziali esistenti.

La destinazione edificatoria prevista dagli strumenti urbanistici del Comune, come meglio descritta nei successivi capitoli, prevede la realizzazione su tali aree di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata. Il piano è stato già approvato e sono stati sanciti gli accordi con l'amministrazione comunale per la realizzazione delle urbanizzazioni e per opere pubbliche di cessione nella convenzione urbanistica.

Il piano prevede la realizzazione di n.15 lotti di edilizia residenziale a bassa densità edificatoria con case abbinate e piccoli condomini oltre a notevoli spazi di viabilità parcheggio e verde. In previsione la realizzazione di mq. 18.000 di superficie fondiaria sfruttando un indice UT 0,08 mq/mq.

L'intervento si colloca in una zona di naturale espansione residenziale in un cono di territorio rimasto libero e circondato da quartieri edificati con accesso dalla viabilità preesistente a est e ovest.

Ad oggi non sono presenti le opere di urbanizzazione ed è stata presentata richiesta di permesso di costruire per la loro realizzazione.

I dati di stima e le superfici saranno reperiti dal piano attuativo attualmente approvato.

7.5- COMPENDIO 6: DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame dei documenti urbanistici rilasciati del Comune di Novellara e dai due Atti di Accordo nell'ambito della pianificazione operativa comunale sottoscritti fra lo stesso Comune e il soggetto attuatore il 21.02.2008 (registrato il 28.02.2008 al n.16 all'ufficio delle entrate di Guastalla) e il 05.07.2011 (registrato il 14.07.2011 al n.23 all'ufficio delle entrate di Guastalla) , si elencano di seguito le fasi di previsione

in attuazione della zona d'espansione in oggetto denominata *ambito n.1 – NU1a – ambito residenziale di nuovo insediamento di tipo 1 soggetto a PUA*¹³ :

- Delibera Consigliare n.39 del 26.04.04, approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Delibera Consigliare n.74 del 30.11.04, approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizia (RUE);
- Le aree in oggetto sono soggette alla normativa prevista art.22 N.T.A del PSC e art.106.1 del RUE concernenti gli ambiti residenziali di nuovo insediamento di tipo 1 soggetti a PUA – Capoluogo – NU1a;
- Presentazione della proposta di intervento da inserire nel Piano Operativo Comunale(POC) da atto unilaterale d'obbligo del 17.04.2007 registrato a Guastalla il 02.05.2007 al n.287;
- Adozione del POC in data 31.05.2007 con Delibera Consigliare n.31;
- Completamento dell'iter di approvazione del POC con la sottoscrizione dell'Atto di Accordo tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale, con previsione alla realizzazione e cessione di opere pubbliche con totale copertura fideiussoria rilasciata dal soggetto attuatore;
- Presentazione ed approvazione del PUA nella delibera di Consiglio comunale n. 65 del 28.10.2010 con definizione dei lotti e delle superfici d'intervento;
- Convenzione urbanistica sottoscritta il 14.12.2011 rep. 5645 Comune di Novellara, registrata all'ufficio delle entrate di Guastalla in data 28.12.2011 al n. 48.
- Si segnala che è in corso una variante alla convenzione urbanistica già discussa tra le parti e già approvata dalla provincia ma che deve essere ancora formalizzata¹⁴.

Figura 2: tabella dati urbanistici.

Dati urbanistici dell'ambito N.1 – NU1a approvati in POC:

UT=0,08 mq/mq *indice di utilizzazione territoriale*

Dati urbanistici dell'ambito N.1 – NU1a approvati in PUA:

Superficie fondiaria mq.18.000

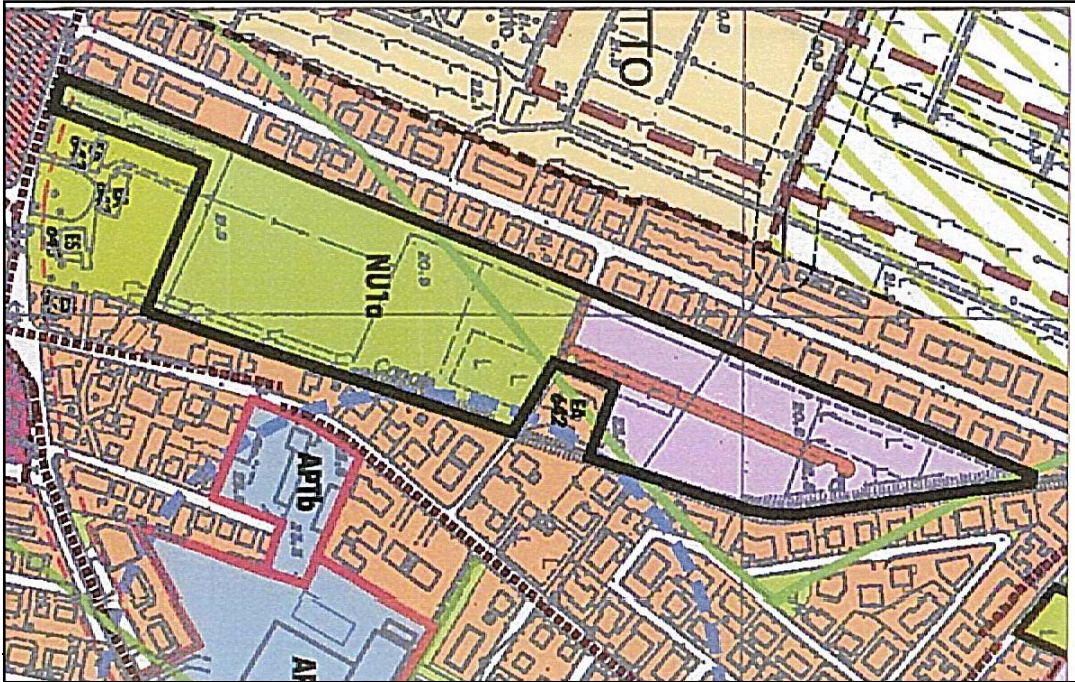
Superficie complessiva edificabile mq.4.657

Alloggi n.51 su n.15 lotti

Figura 3: estratto PSC/RUE

¹³ PUA piano urbanistico attuativo

¹⁴ Si veda all'allegato n. 29 la bozza di convenzione non ancora sottoscritta.



7.6- COMPENDIO 6: PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni, prima dell'atto di fusione a ministero notaio Caranci del 21/02/2013, repertorio 43455 con il quale sono stati conferiti alla società *Novellara 2000 srl*, sono pervenuti alla *Meissa S.R.L.* con i seguenti atti:

- Atto di compravendita, a ministero del Notaio G. Varchetta del 14.10.2005 Rep. n. 87296 trascritto a Reggio E. il 11.11.2005 n.17943 RP, per acquisto delle aree;
- Atto di compravendita, a ministero del Notaio G. Varchetta del 31.07.2008 Rep. n. 93589 trascritto a Reggio E. il 07.08.2008 n.16834 RP, per acquisto stradello d'accesso.

7.7- COMPENDIO 6: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche svolte carico dei beni oggetto di stima risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Iscrizione di ipoteca volontaria a favore di Banca Agricola Mantovana spa a ministro Notaio G. Varchetta rep.87297 del 14.10.2005 trascritto a Reggio Emilia il 11.11.2005 n.8327 R.P.

7.8- COMPENDIO 6: VALORE DEI BENI

Tabella 7: valutazione immobili compendio n. 6¹⁵

Foglio	Mappale	Quota proprietà	Consistenza catastale (mq)	Superficie territoriale	Valore unitario	Valore totale	Valore totale accorpato	Valore della quota	Valore della quota dopo abbattimento			
28	74	100,00%	8.680	8680	40,00	€ 347.200,00	€ 1.855.120,00	€ 1.855.120,00	€ 1.669.608,00			
28	86		3.698	3698	40,00	€ 147.920,00						
28	242		14.061	14061	40,00	€ 562.440,00						
28	245		1.024	1024	40,00	€ 40.960,00						
28	127		9.245	9245	40,00	€ 369.800,00						
28	128		9.450	9450	40,00	€ 378.000,00						
28	71		220	220	40,00	€ 8.800,00						
				46.378	46.378					€ 1.855.120,00	€ 1.855.120,00	€ 1.669.608,00

Il valore totale dei beni immobili viene indicato in 1.855.120,00 €, valore che diviene di 1.669.608,00 € dopo l'applicazione dell'abbattimento percentuale del 10% di cui al capitolo 3 della presente relazione.

¹⁵ Si veda l'allegato n.55 per una stampa in grande formato della tabella.

7.9-COMPENDIO 7

(Ex proprietà Meissa srl): piena proprietà di n.2 uffici ubicati nell'intervento commerciale *La Rotonda* a Novellara (RE) via C. Colombo n.38.

7.10- COMPENDIO 7: DATI CATASTALI DEI BENI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI: NOVELLARA 2000 S.R.L. con sede a Cavriago CF.01857370355 – proprietà 1/1

Ubicazione	<i>Dati catastali</i>							
	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
Comune di Novellara VIA COLOMBO C., 38 Piano 2 int. 4	29	1035	12	-	A/10	2	4 vani	Euro: 929,62
Comune di Novellara VIA COLOMBO C., 38 Piano 2 int. 5	29	1035	13	-	A/10	2	5 vani	Euro: 1.162,03

7.11- COMPENDIO 7: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

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.

7.12- COMPENDIO 7: DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono rappresentati da due uffici posti al piano secondo di un intervento edilizio denominato *La rotonda* sito in via Colombo n.38 a Novellara che ha previsto la realizzazione di alcuni spazi commerciali a piano terra (oggi occupati quasi totalmente da un ristorante) e cinque unità ad uso ufficio ai piani superiori.

Le unità immobiliari risultano finite, i locali hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno tamburato, porta blindata, serramenti esterni in pvc con vero camera e oscuramento interno a veneziane; l'impianto di riscaldamento è autonomo per unità con caldaia a gas e ventil-convettori utilizzabili anche ad uso condizionamento. Le classi energetiche risultano "D" e "E".

Il fabbricato è realizzato con struttura verticale e copertura in c.a. e muratura, facciate intonacate e tinteggiate, vani comuni con buone finiture, aree circostanti a parcheggio.

La zona risulta ben servita e collegata sull'asse viario Novellara-Reggiolo.

Gli uffici oggetto di stima sono così composti:

1. Ufficio, fg. 29, mappale 1035 sub 12-piano secondo, superficie commerciale 67,90 mq: tre ambienti ufficio, servizio igienico con antibagno.
2. Ufficio, fg. 29, mappale 1035 sub 13-piano secondo, superficie commerciale 113,00 mq: tre ambienti ufficio, servizio igienico con antibagno e ripostiglio.

7.13- COMPENDIO 7: AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA

Dagli accertamenti esperiti risulta che i fabbricati sono stati costruiti sulla scorta dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 11226 del 05.07.2007 per trasformazione urbanistica ed edilizia;
- Autorizzazione proroga di 365 giorni dalla data di effettiva scadenza del Permesso di costruire n. 11226 del 05.07.2007 per ultimazione dei lavori e precisamente fino al 05.07.2011;
- Comunicazione ultimazione lavori edili parziale al 22.03.2010 comunicata il 25.03.2010;
- Rilascio del Certificato di conformità edilizia in data 26.04.2012;

Le opere di urbanizzazione oggetto di atto unilaterale d'obbligo sottoscritto con l'Amministrazione comunale risultano realizzate.

- La zona urbanistica è classificata nel PSC del Comune di Novellara come "zona AP3 ambiti per attività commerciali direzionali di rilievo comunale consolidati" art. 107.3 del RUE comunale.

7.14- COMPENDIO 7: PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni, prima dell'atto di fusione a ministero notaio Caranci del 21/02/2013, repertorio 43455 con il quale sono stati conferiti alla società *Novellara 2000 srl*, sono pervenuti alla *Libra S.R.L.* con i seguenti atti:

- Atto di compravendita, a ministero del Notaio G. Varchetta del 14.02.2006 Rep. n. 88166 trascritto a Reggio E. il 02.03.2006 al n. 3567 RP, dalla società "Orion società cooperativa" alla società "Meissa s.r.l."

7.15- COMPENDIO 7: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche svolte a carico dei beni oggetto di stima risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Iscrizione di ipoteca volontaria a ministero del Notaio G. Varchetta del 14.02.2006 Rep. n. 88167 trascritto a Reggio E. il 02.03.2006 al n. 1649 RP.
- Atto unilaterale d'obbligo, per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico collegati alla richiesta di permesso di costruire, a ministero del Notaio G. Varchetta del 05.10.2006 con Rep. n. 90709.
- Atto unilaterale d'obbligo, per la costituzione di servitù pubblica sui parcheggi dell'intervento a favore del Comune di Novellara, a ministero del Notaio G. Varchetta del 26.03.2010 con Rep. n. 97212.

7.16- COMPENDIO 7: VALORE DEI BENI

Tabella 8: valutazione immobili compendio n. 7¹⁶

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Quota proprietà	Consistenza catastale (vani o mq)	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale	Valore totale accorpato	Valore della quota	Valore della quota dopo abbattimento
29	1035	12	A/10	2	100,00%	4 vani	67,90	€ 1.550,00	€ 105.245,00	€ 280.395,00	105.245,00	€ 84.196,00
		13	A/10	2	100,00%	5 vani	113,00	€ 1.550,00	€ 175.150,00		175.150,00	€ 140.120,00
							180,90		€ 280.395,00	€ 280.395,00	280.395,00	€ 224.316,00

Il valore totale dei beni immobili viene indicato in 280.395 €, valore che diviene di 224.316 € dopo l'applicazione dell'abbattimento percentuale del 20% di cui al capitolo 3 della presente relazione.

¹⁶ Si veda l'allegato n.55 per una stampa in grande formato della tabella.

7.17-COMPENDIO 8

(Ex proprietà Meissa srl): piena proprietà di n.2 alloggi ubicati nell'intervento residenziale *Il Glicine* a Novellara (RE), via Volta n.12.

7.18- COMPENDIO 8: DATI CATASTALI DEI BENI

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

INTESTATI: NOVELLARA 2000 S.R.L. con sede a Cavriago cf.01857370355 – proprietà 1/1

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Novellara VIA VOLTA A., 12 Piano T	59	431	9	-	C/6	2	16 mq	Euro: 65,28
Comune di Novellara VIA VOLTA A., 12 Piano T	59	431	10	-	C/6	2	17 mq	Euro: 69,36
Comune di Novellara VIA VOLTA A., 12 Piano T-1	59	431	13	-	A/2	2	5,5 vani	Euro: 525,49
Comune di Novellara VIA VOLTA A., 12 Piano T-2T	59	431	15	-	A/2	2	4 vani	Euro: 382,18

7.19- COMPENDIO 8: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

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.

7.20- COMPENDIO 8: DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono costituiti da due appartamenti con cantina ed autorimessa posti al piano primo e secondo di un nuovo e piccolo intervento edilizio denominato *Il glicine* in via Alessandro Volta n.12 a S. Maria di Novellara (RE).

L'intervento ha previsto la realizzazione di una palazzina residenziale con n.8 alloggi disposti su tre piani con cantine e autorimesse a piano terra, circostante area cortiliva condominiale e parcheggi sulla strada.

I due alloggi oggetto di stima risultano finiti, si tratta di locali con buone finiture e impiantistica a norma con pavimenti e rivestimenti in ceramica e legno, porte in legno tamburato, porte blindate, serramenti esterni in legno con vero camera e oscuramento con scuretti in legno, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni, impianto elettrico con videocitofono. La classe energetica risulta "G".

Il fabbricato è realizzato con struttura verticale e copertura in c.a. e muratura, facciate intonacate e tinteggiate, vani comuni con buone finiture, aree circostanti a parcheggio.

La zona risulta servita e collegata alla frazione di S. Maria sull'asse viario Novellara-RE.

Gli appartamenti oggetto di stima sono così composti:

1. Appartamento, fg. 59, mappale 431 sub 13-piano primo, superficie commerciale 90,90 mq: soggiorno, cucinino, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico, ripostiglio e cantina al piano terra.
2. Appartamento, fg. 59, mappale 431 sub 15-piano secondo, superficie commerciale 69 mq: soggiorno con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, due camere da letto di cui una con balcone, servizio igienico e cantina al piano terra.

Sono inoltre presenti n. 2 autorimesse:

1. Autorimessa, fg. 59, mappale 431 sub 9, superficie commerciale 16 mq.
2. Autorimessa, fg. 59, mappale 431 sub 10, superficie commerciale 17 mq.

7.21- COMPENDIO 8: AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA

Dagli accertamenti esperiti risulta che i fabbricati sono stati costruiti sulla scorta dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 10761 del 20.03.2006;
- Comunicazione di fine lavori del 24.07.2008;
- Certificato di conformità edilizia e agibilità del 15.07.2009.

Le opere di urbanizzazione oggetto di atto unilaterale d'obbligo sottoscritto con l'Amministrazione comunale risultano realizzate.

- La zona urbanistica è classificata nel PSC¹⁷ del Comune di Novellara come *zona AC1 ambiti consolidati a prevalente uso residenziale* art. 17 del N.T.A comunale.

7.22- COMPENDIO 8: PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni, prima dell'atto di fusione a ministero notaio Caranci del 21/02/2013, repertorio 43455 con il quale sono stati conferiti alla società *Novellara 2000 srl*, sono pervenuti alla *Libra S.R.L.* con i seguenti atti:

- Atto di compravendita, a ministero del Notaio G. Varchetta del 26.09.2005 Rep. n. 87191 trascritto a Reggio E. il 10.10.2005 al n. 16002 RP, da Veronesi Gian Carlo alla società "Meissa s.r.l."

7.23- COMPENDIO 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche svolte a carico dei beni non risultano iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli ad esclusione dei seguenti atti:

- Atto unilaterale d'obbligo, per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico collegati alla richiesta di permesso di costruire, a ministero del Notaio G. Varchetta del 14.02.2006 rep.88168;
- Atto unilaterale d'obbligo, per la costituzione di servitù pubblica sui parcheggi dell'intervento a favore del Comune di Novellara, a ministero del Notaio G. Varchetta del 11.09.2008 con Rep. n. 93693.

¹⁷ PSC piano strutturale comunale

7.24- COMPENDIO 8: VALORE DEI BENI

Tabella 9: valutazione immobili compendio n. 8¹⁸

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Quota proprietà	Consistenza catastale (vani o mq)	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale	Valore totale accorpato	Valore della quota	Valore della quota dopo abbattimento
59	431	13	A/2	2	100,00%	5,5 vani	90,90	€ 1.300,00	€ 118.170,00	€ 237.570,00	118.170,00	€ 94.536,00
		15	A/2	2	100,00%	4 vani	69,00	€ 1.300,00	€ 89.700,00		89.700,00	€ 71.760,00
		9	C/6	2	100,00%	16	16,00	€ 900,00	€ 14.400,00		14.400,00	€ 11.520,00
		10	C/6	2	100,00%	17	17,00	€ 900,00	€ 15.300,00		15.300,00	€ 12.240,00
						192,90		€ 237.570,00		237.570,00	€ 190.056,00	

Il valore totale dei beni immobili viene indicato in 237.570 €, valore che diviene di 190.056 € dopo l'applicazione dell'abbattimento percentuale del 20% di cui al capitolo 3 della presente relazione.

¹⁸ Si veda l'allegato n. 55 per una stampa in grande formato della tabella.

7.25-COMPENDIO 9

(Ex proprietà Meissa srl): piena proprietà di n.2 uffici n.2 negozi n.45 alloggi n.45 autorimesse n.1 cantina ubicati nell'intervento residenziale-commerciale denominato *Corte dei Servi* a Novellara (RE), viale Montegrappa n.1-3-5-7-9-11.

7.26- COMPENDIO 9: DATI CATASTALI DEI BENI

I – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI: NOVELLARA 2000 S.R.L. con sede a Cavriago cf.01857370355 – proprietà 1/1

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consist	Rendita
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 5 Piano T	38	692		-	D/1	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 5 Piano T	38	693	1	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 7/A Piano T	38	693	2	-	C/1	2	72 mq	E.: 620,99
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 3 Piano S1-T	38	693	11	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 3 Piano S1-T	38	693	12	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 3 Piano S1-T	38	693	13	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 3 Piano S1-T	38	693	14	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 1 Piano S1-T	38	693	16	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 1 Piano S1-T	38	693	17	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 1 Piano S1-T	38	693	18	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 1 Piano S1-T	38	693	19	-	F/3	-	-	-

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consist	Rendita
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 7 Piano S1-1	38	693	24	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 7 Piano S1-1	38	693	25	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 7 Piano S1-1	38	693	148	-	A/2	2	3 vani	E.: 286,63
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 9 Piano S1-1	38	693	28	-	F/3			
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 9 Piano S1-1	38	693	29 ¹⁹	-	A/10	2	7 vani	E.: 1.626,84
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 11 Piano S1-1	38	693	30	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 3 Piano S1-1	38	693	32	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 3 Piano S1-1	38	693	33	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 3 Piano S1-1	38	693	34	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 3 Piano S1-1	38	693	35	-	A/2	2	4 vani	E.: 382,18
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 1 Piano S1-1	38	693	36	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 1 Piano S1-1	38	693	37	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 1 Piano S1-1	38	693	38	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 1 Piano S1-1	38	693	39	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 7 Piano S1-2	38	693	41	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 7 Piano S1-2	38	693	42	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 9 Piano S1-2	38	693	43	-	F/3	-	-	-

¹⁹ Alla data di stesura della presente relazione di proprietà di *Fraer Leasing spa* in quanto venduto con atto a ministero notaio Varchetta rep. 102242 del 10/01/2013. Inserito nelle valorizzazioni in quanto conteggiato nella perizia del piano di concordato.

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consist	Rendita
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 9 Piano S1-2	38	693	44	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 9 Piano S1-2	38	693	45	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 3 Piano S1-2	38	693	48	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 3 Piano S1-2	38	693	49	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 3 Piano S1-2	38	693	50	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 3 Piano S1-2	38	693	51	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 1 Piano S1-2	38	693	52	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 1 Piano S1-2	38	693	53	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 1 Piano S1-2	38	693	54	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 1 Piano S1-2	38	693	55	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 7 Piano S1-3	38	693	57	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 9 Piano S1-3	38	693	60	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 9 Piano S1-3	38	693	61	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 11 Piano S1-3	38	693	63	-	A/2	2	5,5 vani	E.:525,49
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 3 Piano S1-3	38	693	64	-	A/2	2	5,5 vani	E.:525,49
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 3 Piano S1-3	38	693	65	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 3 Piano S1-3	38	693	66	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 3 Piano S1-3	38	693	67	-	F/3	-	-	-

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consist	Rendita
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 1 Piano S1-3	38	693	68	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 1 Piano S1-3	38	693	69	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 1 Piano S1-3	38	693	70	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, 1 Piano S1-3	38	693	71	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	89	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	91	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	92	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	95 ²⁰	-	C/6	3	18 mq	Euro: 85,53
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	96	-	C/6	3	18 mq	Euro: 85,53
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	97	-	C/2	4	5 mq	Euro: 11,36
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	102	-	C/6	3	20 mq	Euro: 95,03
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	105	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	107	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	108	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	109	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	110	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	111	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	112	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	113	-	C/6	3	17 mq	Euro: 80,77
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	114	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	115	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	116	-	F/3	-	-	-

²⁰ Vedi nota 18.

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consist	Rendita
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	117	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	118	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	119	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	120	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	121	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	122	-	C/6	3	22 mq	E.:104,53
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	124	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	125	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	126	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	127	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	128	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	129	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	130	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	131	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	132	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	133	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	134	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	135	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	136	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	137	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	138	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	139	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	140	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	141	-	F/3	-	-	-

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	142	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	143	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	144	-	F/3	-	-	-
Comune di Novellara VIALE MONTE GRAPPA, Piano S1	38	693	145	-	F/3	-	-	-

7.27- COMPENDIO 9: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- 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.
- Le unità immobiliari indicate in categoria F/3 rappresentano i beni da personalizzare individuabili nell'elaborato planimetrico.

6.28- COMPENDIO 9: DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono costituiti da 45 appartamenti, 2 negozi 2 e uffici nonché da 45 autorimesse e una cantina, inseriti nel nuovo complesso edilizio *Corte dei Servi* posto nel centro cittadino di Novellara (RE).

Il progetto di recupero ha interessato il complesso dell'antico convento dei Padri Serviti di Novellara, Ex-Ospedale di San Tommaso d'Aquino. Gli interventi che si sono susseguiti nel tempo e la pressoché completa ristrutturazione dell'ospedale nella seconda metà del Novecento ne avevano fortemente compromesso i caratteri architettonici originali con la conseguente irrecuperabilità della struttura originaria.

L'area e l'edificio, da tempo in abbandono, sono quindi stati oggetto di un apposito Piano di Recupero con l'obiettivo di riqualificare un ambito molto importante per il paese essendo vocato al ruolo di cerniera tra il vicino Centro Storico e l'abitato urbano. Il progetto ha visto la realizzazione di tre fabbricati autonomi (A-B-C) connessi dalla sola quinta scenica del porticato e formanti una sorta di piazza

interna. Il progetto si è orientato così verso edifici dalle forme semplici e lineari, nell'adozione di materiali tipici del centro storico come il laterizio, nella definizione di partizioni simmetriche prive di aggetti. I fronti interni sono caratterizzati da ampie logge che si aprono sull'ambito della corte più privato, offrendo maggiore qualità e vivibilità agli alloggi. Le soluzioni distributive delle unità residenziali garantiscono una ampia flessibilità di alloggi per rispondere ai diversi fabbisogni abitativi richiesti. Negli edifici sono state utilizzate soluzioni architettoniche e tecnologiche orientate alla sostenibilità ambientale finalizzate al raggiungimento dei requisiti prestazionali di efficienza energetica, ed uso di materiali bioecologici all'interno del protocollo ECOABITA; tutto questo unito all'impiego di soluzioni esecutive in legno, pietra, laterizio, vetro e metallo ha caratterizzato il complesso che gode di una forte valenza architettonica. Il riscaldamento degli alloggi è a pavimento, con una centrale termica unica per ogni edificio. L'inerzia termica elevata delle pareti (poroton da 30 cm, isolante da 8 cm e mattone faccia vista) garantiscono, unite ad adeguati serramenti, un'ottima coibentazione termica con relativo confort anche nei mesi estivi.

I corpi A e B ospitano residenze dislocate su quattro piani mentre il corpo C ospita negozi a piano terra e uffici/residenze agli altri tre piani. Le autorimesse occupano la parte interrata. Il complesso risulta completamente ultimato con le attività commerciali insediate e alcune unità consegnate agli acquirenti. I corpi A e C hanno ottenuto i certificati di agibilità delle parti comuni e delle unità vendute mentre il corpo B, sebbene ultimato, non risulta ancora agibile.

Le unità immobiliari risultano allo stato *grezzo avanzato* ossia mancano delle finiture di personalizzazione quali pavimenti, rivestimenti, sanitari, porte, tinteggiature, e alcune parti impiantistiche. Risultano ultimati completamente n.1 negozio, n.2 uffici, n.4 alloggi e le autorimesse.

7.29- COMPENDIO 9: AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA

Dagli accertamenti esperiti risulta che i fabbricati sono stati costruiti sulla scorta dei seguenti titoli edilizi:

- Piano di Recupero – PUA del 08.05.2007 prot. 6176;
- Permesso di costruire e di trasformazione urbanistica e edilizia n. 11696 del 16.10.2008;
- Autorizzazione proroga di 365 giorni dalla data di effettiva scadenza del permesso di costruire per l'ultimazione dei lavori e precisamente fino al 15.10.2012;
- Agibilità parziali ottenute per le unità vendute e per quelle finite;
- Avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione interne all'intervento;
- Presentazione di rinnovo del PdC in data 12.10.2012 prot.14008 in corso di rilascio;
- Per terminare le opere interne agli alloggi occorre ottenendo il suddetto rinnovo del PdC o da terzi con ottenimento di singoli provvedimenti per l'ultimazione delle opere di finitura interne agli alloggi e finale richiesta di regolare Certificato di Conformità.

Tra le opere pubbliche fuori comparto previste da Convenzione urbanistica risultano da terminare il restauro della facciata laterale della *Chiesa dei Servi* nonché alcuni lavori su marciapiedi, illuminazione pubblica e segnaletica. Tali opere risultavano coperte da fidejussione bancaria di *Helvetia* che è stata escussa dal comune.

La zona urbanistica è classificata nel PSC del Comune di Novellara come *ambito n.15 P.R. 1 ex-ospedale – zona del CS soggetta a PUA*.

6.30- COMPENDIO 9: PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni, prima dell'atto di fusione a ministero notaio Caranci del 21/02/2013, repertorio 43455 con il quale sono stati conferiti alla società *Novellara 2000 srl*, sono pervenuti alla *Libra S.R.L.* con i seguenti atti:

- Atto di compravendita, a ministero del Notaio G. Varchetta del 29.12.2006 Rep. n. 90250 registrato a Reggio E. il 22.01.2007 al n. 1092, dalla società *Orion società cooperativa* alla società *Meissa s.r.l.*

7.31- COMPENDIO 9: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche svolte a carico dei beni oggetto di stima risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Iscrizione di ipoteca volontaria da banca Agricola Montovana spa a ministro Notaio G. Varchetta del 07.02.2007 rep. 90466 trascritto a Reggio Emilia il 14.02.2007 n.1266 R.P.
- Atto di Accordo, redatto ai sensi dell'Art. 18 della L.R. n. 20/2000 e dell'Art. 11 della Legge 7.8.1990 n. 241, nell'ambito della pianificazione operativa comunale, dal Segretario Generale Dott. Bova Luigi registrato il 24.05.2007 con N. 326 all'Ufficio delle Entrate di Guastalla, ad oggetto la proposta d'intervento nell'ambito n.15 P.R.1.
- Atto di Accordo, redatto ai sensi dell'Art. 18 della L.R. n. 20/2000 e dell'Art. 11 della Legge 7.8.1990 n. 241, nell'ambito della pianificazione operativa comunale, dal Segretario Generale Dott. Bova Luigi registrato il 28.2.2008 con N. 15 all'Ufficio delle Entrate di Guastalla, ad oggetto integrazioni al precedente.

8-STIMA DEI BENI EX IMMOBILIARE TANTANÈ S.R.L.

8.1-COMPENDIO 10

(Ex proprietà Immobiliare Tantanè): piena proprietà di n.32 alloggi n.3 negozi n.37 posti auto interrati n.9 cantine e restanti aree di futura edificazione ubicati nel complesso immobiliare a destinazione turistica denominato *Villaggio Tantanè* a La Magdeleine (AO), frazione Artaz.

8.2- COMPENDIO 10: DATI CATASTALI DEI BENI²²

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

INTESTATI: **NOVELLARA 2000 S.R.L. con sede a Cavriago cf.01857370355 – proprietà 1/1**

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1-T	4	294	2	-	A/2	U	4 vani	Euro: 475,14
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1-1	4	294	3	-	A/2	U	4 vani	Euro: 475,14
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1-T	4	294	4	-	A/2	U	4 vani	Euro: 475,14
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1-T	4	294	5	-	F/3	-	-	-
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1-1	4	294	6	-	F/3	-	-	-
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1-1	4	294	7	-	A/2	U	4 vani	Euro: 475,14
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1-T - 1	4	294	8	-	F/3	-	-	-
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1-T - 1	4	294	9	-	F/3	-	-	-
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1-T	4	294	10	-	F/3	-	-	-

²² Per i BCN si rimanda all'elenco dei subalterni all'allegato n. ...

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1-T	4	294	11	-	F/3	-	-	-
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1-1 - 2	4	294	12	-	A/2	U	4 vani	Euro: 475,14
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1-1 - 2	4	294	13	-	A/2	U	4 vani	Euro: 475,14
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano T-1	4	294	14	-	F/3	-	-	-
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano T-1 - 2	4	294	15	-	A/2	U	4,5 vani	Euro: 534,53
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1-T	4	294	16	-	A/2	U	4 vani	Euro: 475,14
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1-T	4	294	17	-	A/2	U	4 vani	Euro: 475,14
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1-1 - 2	4	294	18	-	A/2	U	4 vani	Euro: 475,14
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1-1 - 2	4	294	19	-	A/2	U	4 vani	Euro: 475,14
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1-T	4	294	20	-	A/2	U	4 vani	Euro: 475,14
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1-T - 1	4	294	21	-	A/2	U	4 vani	Euro: 475,14
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	22	-	C/6	U	15 mq	Euro: 53,45
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	23	-	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	24	-	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	25	-	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	26	-	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	27	-	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	28	-	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	29	-	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	30	-	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	31	-	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	32	-	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	33	-	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	34	-	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	35	-	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	36	-	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	37	-	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	38	-	C/6	U	14 mq	Euro: 49,89
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	39	--	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	40	-	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	41	-	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	42	-	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	294	43	-	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano T-1	4	302	2	-	A/2	U	4 vani	Euro: 475,14
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano T	4	302	3	-	A/2	U	3 vani	Euro: 356,36
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano T	4	302	4	-	A/2	U	3 vani	Euro: 356,36

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano 1-2	4	302	5	-	A/2	U	3,5 vani	Euro: 415,75
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano 1-2	4	302	6	-	A/2	U	3,5 vani	Euro: 415,75
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1157	2	-	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1157	3	-	C/6	U	12 mq	Euro: 42,76
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1157	4	-	C/6	U	12 mq	Euro: 42,76
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1157	5	-	C/6	U	12 mq	Euro: 42,76
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1157	6	-	C/6	U	12 mq	Euro: 42,76
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1157	7	-	C/6	U	12 mq	Euro: 42,76
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1157	8	-	C/6	U	12 mq	Euro: 42,76
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1157	9	-	C/6	U	12 mq	Euro: 42,76
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1157	10	-	C/6	U	12 mq	Euro: 42,76
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1157	11	-	C/6	U	12 mq	Euro: 42,76
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano T	4	299	2	-	C/1	U	62 mq	Euro: 1.146,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano 1	4	299	3	-	F/3	-	-	-
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano 1	4	299	4	-	F/3	-	-	-
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano T-2	4	299	5	-	A/2	U	3,5 vani	Euro: 415,75
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano T-2	4	299	6	-	A/2	U	3 vani	Euro: 356,36
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano T	4	299	7	-	C/1	U	33 mq	Euro: 610,14

Ubicazione	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Sub	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano T-1	4	299	8	-	A/2	U	3,5 vani	Euro: 415,75
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano T-2	4	299	9	-	A/2	U	3,5 vani	Euro: 415,75
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano T	4	299	10	-	C/1	U	48 mq	Euro: 887,48
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano T-1	4	299	11	-	A/2	U	4 vani	Euro: 475,14
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1158	2	-	C/6	U	12 mq	Euro: 42,76
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1158	3	-	C/6	U	12 mq	Euro: 42,76
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1158	4	-	C/6	U	12 mq	Euro: 42,76
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1158	5	-	C/6	U	12 mq	Euro: 42,76
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1158	6	-	C/6	U	13 mq	Euro: 46,33
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1158	7	-	C/2	U	2 mq	Euro: 3,72
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1158	8	-	C/2	U	2 mq	Euro: 3,72
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1158	9	-	C/2	U	2 mq	Euro: 3,72
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1158	10	-	C/2	U	3 mq	Euro: 5,58
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1159	2	-	C/2	U	4 mq	Euro: 7,44
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1159	3	-	C/2	U	3 mq	Euro: 5,58
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1159	4	-	C/2	U	4 mq	Euro: 7,44
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1159	5	-	C/2	U	4 mq	Euro: 7,44
Comune di La Magdeleine LOCALITA' ARTAZ, SNC Piano S1	4	1159	6	-	C/2	U	5 mq	Euro: 9,30

II - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

INTESTATI: AREE DI ENTI URBANI

Ubicazione	Dati catastali									
	Fg.	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Comune di La Magdeleine	4	1154	--	-	-		2	98	-	-

INTESTATI: NOVELLARA 2000 S.R.L. con sede a Cavriago cf.01857370355 – proprietà 1/1

Ubicazione	Dati catastali									
	Fg.	Particella	-	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Comune di La Magdeleine	4	300	-	SEMINATIVO	1	-	2	64	Euro:0,41	Euro:0,75
Comune di La Magdeleine	4	301	-	SEMINATIVO	1	-	2	80	Euro:0,43	Euro:0,80
Comune di La Magdeleine	4	303	-	SEMINATIVO	1	-	4	60	Euro:0,71	Euro:1,31
Comune di La Magdeleine	4	304	-	SEMINATIVO	1	-	2	25	Euro:0,35	Euro:0,64
Comune di La Magdeleine	4	305	-	SEMINATIVO	1	-	2	71	Euro:0,42	Euro:0,77
Comune di La Magdeleine	4	306	-	SEMINATIVO	1	-	2	43	Euro:0,38	Euro:0,69
Comune di La Magdeleine	4	317	-	SEMINATIVO	1	-		95	Euro:0,15	Euro:0,27
Comune di La Magdeleine	4	318	-	SEMINATIVO	1	-	2	7	Euro:0,32	Euro:0,59
Comune di La Magdeleine	4	319	-	SEMINATIVO	1	-	1	13	Euro:0,18	Euro:0,32
Comune di La Magdeleine	4	320	-	SEMINATIVO	1	-	1	84	Euro:0,29	Euro:0,52
Comune di La Magdeleine	4	321	-	SEMINATIVO	1	-	5	37	Euro:0,83	Euro:1,53
Comune di La Magdeleine	4	322	-	SEMINATIVO	1	-	6	39	Euro:0,99	Euro:1,82
Comune di La Magdeleine	4	323	-	SEMINATIVO	1	-	6	34	Euro:0,98	Euro:1,80
Comune di La Magdeleine	4	324	-	SEMINATIVO	1	-	2	53	Euro:0,39	Euro:0,72
Comune di La Magdeleine	4	325	-	SEMINATIVO	1	-	2	58	Euro:0,40	Euro:0,73
Comune di La Magdeleine	4	326	-	SEMINATIVO	1	-	3	12	Euro:0,48	Euro:0,89
Comune di La Magdeleine	4	327	-	SEMINATIVO	1	-	5	11	Euro:0,79	Euro:1,45
Comune di La Magdeleine	4	328	-	SEMINATIVO	1	-	1	92	Euro:0,30	Euro:0,55

Ubicazione	Dati catastali									
	Fg.	Particella		Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Comune di La Magdeleine	4	329	-	SEMINATIVO	1	-	3	49	Euro:0,54	Euro:0,99
Comune di La Magdeleine	4	330	-	SEMINATIVO	1	-	1	67	Euro:0,26	Euro:0,47
Comune di La Magdeleine	4	331	-	SEMINATIVO	1	-	2	77	Euro:0,43	Euro:0,79
Comune di La Magdeleine	4	334	-	SEMINATIVO	1	-	2	51	Euro:0,39	Euro:0,71
Comune di La Magdeleine	4	337	-	SEMINATIVO	1	-	8	17	Euro:1,27	Euro:2,32
Comune di La Magdeleine	4	338	-	SEMINATIVO	1	-	10	88	Euro:1,69	Euro:3,09
Comune di La Magdeleine	4	340	-	SEMINATIVO	1	-	2	22	Euro:0,34	Euro:0,63
Comune di La Magdeleine	4	343	-	PRATO IRRIG	3	-	2	40	Euro:0,12	Euro:0,43
Comune di La Magdeleine	4	684	-	SEMINATIVO	1	-		52	Euro:0,08	Euro:0,15
Comune di La Magdeleine	4	685	-	SEMINATIVO	1	-		48	Euro:0,07	Euro:0,14
Comune di La Magdeleine	4	694	-	SEMINATIVO	1	-	3	68	Euro:0,57	Euro:1,05
Comune di La Magdeleine	4	696	-	SEMINATIVO	1	-	4	57	Euro:0,71	Euro:1,30
Comune di La Magdeleine	4	698	-	SEMINATIVO	1	-	5	3	Euro:0,78	Euro:1,43
Comune di La Magdeleine	4	699		SEMINATIVO	1	-	2	87	Euro:0,44	Euro:0,82
Comune di La Magdeleine	4	700	-	SEMINATIVO	1	-	1	71	Euro:0,26	Euro:0,49
Comune di La Magdeleine	4	701	-	SEMINATIVO	1	-	2	31	Euro:0,36	Euro:0,66
Comune di La Magdeleine	4	1100	-	SEMINATIVO	1	-	7	24	Euro:1,12	Euro:2,06
Comune di La Magdeleine	4	1102	-	SEMINATIVO	1	-	1	8	Euro:0,17	Euro:0,31
Comune di La Magdeleine	4	1103	-	SEMINATIVO	1	-	1	95	Euro:0,30	Euro:0,55
Comune di La Magdeleine	4	1104	-	SEMINATIVO	1	-	-	33	Euro:0,05	Euro:0,09
Comune di La Magdeleine	4	1150	-	SEMINATIVO	1	-	-	15	Euro:0,02	Euro:0,04
Comune di La Magdeleine	4	1151	-	SEMINATIVO	1	-	-	18	Euro:0,03	Euro:0,05
Comune di La Magdeleine	4	1152	-	SEMINATIVO	1	-	-	10	Euro:0,02	Euro:0,03

Ubicazione	Dati catastali									
	Fg.	Particella	-	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Comune di La Magdeleine	4	1153	-	SEMINATIVO	1	-	1	88	Euro:0,29	Euro:0,53
Comune di La Magdeleine	4	1109	-	SEMINATIVO	1	-	3	46	Euro:0,54	Euro:0,98
Comune di La Magdeleine	4	1111	-	SEMINATIVO	1	-	-	18	Euro:0,03	Euro:0,05
Comune di La Magdeleine	4	1117	-	SEMINATIVO	1	-	-	46	Euro:0,07	Euro:0,13
Comune di La Magdeleine	4	1136	-	SEMINATIVO	1	-	1	31	Euro:0,20	Euro:0,37
Comune di La Magdeleine	4	1137	-	SEMINATIVO	1	-	1	58	Euro:0,24	Euro:0,45
Comune di La Magdeleine	4	1138	-	SEMINATIVO	1	-	-	43	Euro:0,07	Euro:0,12
Comune di La Magdeleine	4	1139	-	SEMINATIVO	1	-	-	12	Euro:0,02	Euro:0,03
Comune di La Magdeleine	4	1140	-	SEMINATIVO	1	-	-	55	Euro:0,09	Euro:0,16
Comune di La Magdeleine	4	1141	-	SEMINATIVO	1	-	-	50	Euro:0,08	Euro:0,14

8.3- COMPENDIO 10: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE²³

- 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.
- Le categorie F/3 rappresentano i beni *"in corso di costruzione"* non ancora identificati in planimetrie catastali ma individuati nell'elaborato planimetrico catastale.

²³ Per i BCN si rimanda all'elenco dei subalterni all'allegato n. 49.

8.4- COMPENDIO 10: DESCRIZIONE DEI BENI

L'intervento nel quale si trovano i beni di stima è ubicato nella frazione di Artaz sita a La Magdeleine, piccolo comune collocato sulla sinistra orografica della Valtournenche, la valle che da Chatillon conduce al Monte Cervino. La località, che è raggiungibile percorrendo la strada statale 406 che da Chatillon conduce a Cervinia (dove la strada termina) e deviando all'altezza dell'abitato di Antey Saint André per Brengon, dista circa 18 chilometri dall'uscita autostradale di Saint Vincet-Chatillon e circa 27 km da Cervinia e dal suo notissimo comprensorio sciistico; Aosta dista circa 43 km e si raggiunge in circa 50 minuti percorrendo la A5. La frazione di Artaz si trova ad un'altezza sul livello del mare di oltre 1.600 m a poca distanza dalla sede comunale ed è nota per le sue caratteristiche naturalistiche ed escursionistiche.

L'intervento residenziale è collocato in un'ottima posizione su declivi esposti a sud con clima favorevole e al centro del paese quindi in una porzione dalla quale sono facilmente raggiungibili i vari servizi. Il villaggio residenziale ha preso il nome *Tantanè* dall'omonimo monte dall'aspetto vagamente piramidale dell'altezza di 2734 m che ricade interamente nel territorio della Valtournenche e che rappresenta il punto più elevato della cresta che si separa dallo spartiacque Ayas/Valtournenche in direzione est.

Progettato per la villeggiatura, l'intervento presenta una serie di costruzioni che riprendono tipologicamente le tradizionali forme abitative della valle con ampio utilizzo di pietra e legno proponendo il tipico modello in zona chiamato *rescard*, ovvero le tipiche costruzioni in legno con tetto a capanna di tradizione franco-provenzale in origine strettamente legati alla cerealicoltura. Gli edifici hanno quindi un rivestimento esterno in pietra e legno e la tipica copertura in pietra costituita da *lose*, ovvero pietre di materiale scistoso. Scale esterne e balconi in legno, muri di sostegno in pietra, recinzioni e parapetti in legno completano la preposta tipologica che ha visto l'approvazione della Sovrintendenza ai beni ambientali della regione Val d'Aosta. L'intero complesso prevede, a lavori ultimati, la realizzazione di n. 21 edifici di abitazione per un totale di n. 70 piccoli appartamenti e un albergo di 20 stanze per complessivi 40 posti letto nonché alcuni negozi. In una grande autorimessa interrata possono trovare posto n.129 auto.

Ad oggi è stato realizzato circa il 50% (tre dei sei comparti d'edificazione sono stati ultimati, resi agibili e in parte consegnati ai compromissari l'acquisto). Per quanto riguarda l'albergo è stato ottenuto il permesso di costruire e ad oggi sono presenti i

soli scavi di fondazione. Come prevede la locale normativa i tre residui comparti potranno essere oggetto di edificazione come da progetto solo una volta ultimata la struttura alberghiera (come da convenzione sottoscritta con il comune, di prossima scadenza, legata agli aspetti attuativi del PUD²⁴).

I vari *rescard* realizzati hanno un massimo di due piani fuori terra e ospitano da due a quattro unità abitative ciascuno costituite generalmente da una zona giorno, un bagno, una zona notte e, in alcuni casi, verde privato ad uso esclusivo; le metrature commerciali oscillano generalmente tra i 60 e gli 80 mq. Il riscaldamento è garantito da caldaie alimentate a gpl. L'altezza degli ambienti, come d'uso in zone montane e come consentito dai regolamenti edilizi, è pari a 240 cm per le unità abitative e 270 cm per i locali commerciali. Allo stato attuale n.23 alloggi risultano completamente ultimati mentre 9 sono da personalizzare e sono quindi privi delle finiture interne.

Gli appartamenti/negozi oggetto di stima già accatastati sono così composti:

1. Appartamento, fg. 4, mappale 294 sub 2-piano terra, superficie commerciale 67,50 mq: cucina-soggiorno, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico, area ad uso esclusivo e cantina al piano interrato.
2. Appartamento, fg. 4, mappale 294 sub 3-piano primo, superficie commerciale 67,50 mq: cucina-soggiorno, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico, terrazzo e cantina al piano interrato.
3. Appartamento, fg. 4, mappale 294 sub 4-piano terra, superficie commerciale 69,60 mq: cucina-soggiorno, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico, area ad uso esclusivo e cantina al piano interrato.
4. Appartamento, fg. 4, mappale 294 sub 7-piano primo, superficie commerciale 73,00 mq: cucina-soggiorno, disimpegno, due camere da letto di cui una con balcone, servizio igienico, terrazzo e cantina al piano interrato.
5. Appartamento, fg. 4, mappale 294 sub 12-piano primo, superficie commerciale 63,10 mq: cucina-soggiorno, disimpegno, una camera da letto, uno studio, servizio igienico, terrazzo, cantina al piano interrato e sottotetto non abitabile.
6. Appartamento, fg. 4, mappale 294 sub 13-piano primo, superficie commerciale 59,90 mq: cucina-soggiorno, disimpegno, una camera da letto, servizio igienico, terrazzo, cantina al piano interrato e sottotetto non abitabile.
7. Appartamento, fg. 4, mappale 294 sub 15-piano terra/primo/sottotetto, superficie commerciale 74,00 mq: cucina-soggiorno e due locali di deposito al piano terra, due

²⁴ Piano urbanistico di dettaglio

- camere da letto e servizio igienico al primo piano, sottotetto non abitabile e area in proprietà esclusiva.
8. Appartamento, fg. 4, mappale 294 sub 16-piano terra, superficie commerciale 64,00 mq: cucina-soggiorno, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico, area ad uso esclusivo e cantina al piano interrato.
 9. Appartamento, fg. 4, mappale 294 sub 17-piano terra, superficie commerciale 67,50 mq: cucina-soggiorno, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico, area ad uso esclusivo e cantina al piano interrato.
 10. Appartamento, fg. 4, mappale 294 sub 18-piano primo, superficie commerciale 68,50 mq: cucina-soggiorno, disimpegno, una camera da letto, uno studio, servizio igienico, terrazzo, cantina al piano interrato e sottotetto non abitabile.
 11. Appartamento, fg. 4, mappale 294 sub 19-piano primo, superficie commerciale 68,50 mq: cucina-soggiorno, disimpegno, una camera da letto, uno studio, servizio igienico, terrazzo, cantina al piano interrato e sottotetto non abitabile.
 12. Appartamento, fg. 4, mappale 294 sub 20-piano terra, superficie commerciale 67,50 mq: cucina-soggiorno, disimpegno, una camera da letto, studio, servizio igienico, area ad uso esclusivo e cantina al piano interrato.
 13. Appartamento, fg. 4, mappale 294 sub 21-piano primo, superficie commerciale 71,60 mq: cucina-soggiorno, disimpegno, una camera da letto, studio, servizio igienico, area ad uso esclusivo e cantina al piano interrato.
 14. Appartamento, fg. 4, mappale 294 sub 22-piano primo, superficie commerciale 87,50 mq: cucina-soggiorno, disimpegno, una camera da letto, studio, servizio igienico, area ad uso esclusivo e cantina al piano interrato.
 15. Appartamento, fg. 4, mappale 302 sub 2-piano terra/primo, superficie commerciale 109,40 mq: area esclusiva, cucina-soggiorno, disimpegno e servizio igienico al piano terra, due camere da letto al piano primo.
 16. Appartamento, fg. 4, mappale 302 sub 3-piano terra, superficie commerciale 50 mq: area esclusiva, cucina-soggiorno, disimpegno, bagno e camera da letto.
 17. Appartamento, fg. 4, mappale 302 sub 4-piano terra, superficie commerciale 53 mq: area esclusiva, cucina-soggiorno, disimpegno, servizio igienico e camera da letto.
 18. Appartamento, fg. 4, mappale 302 sub 5-piano primo/sottotetto, superficie commerciale 42,90 mq: terrazzo, cucina-soggiorno, disimpegno, camera, servizio igienico e sottotetto non abitabile.
 19. Appartamento, fg. 4, mappale 302 sub 6-piano primo/sottotetto, superficie commerciale 44,60 mq: terrazzo, cucina-soggiorno, disimpegno, camera, servizio igienico e sottotetto non abitabile.
 20. Negozio, fg. 4, mappale 299 sub 2-piano terra, superficie commerciale 70,70 mq: area di vendita, magazzino, servizio igienico, cantina con ingresso indipendente.

21. Appartamento, fg. 4, mappale 299 sub 6-piano secondo, superficie commerciale 47,00 mq: cucina-soggiorno con terrazzo, disimpegno, una camera da letto, servizio igienico e cantina al piano terra.
22. Appartamento, fg. 4, mappale 299 sub 5-piano secondo, superficie commerciale 47,00 mq: cucina-soggiorno con terrazzo, disimpegno, una camera da letto, servizio igienico e cantina al piano terra.
23. Negozio, fg. 4, mappale 299 sub 7-piano terra, superficie commerciale 39,30 mq: area di vendita, magazzino, servizio igienico.
24. Appartamento, fg. 4, mappale 299 sub 8-piano primo, superficie commerciale 61,40 mq: cucina-soggiorno con terrazzo, disimpegno, una camera da letto, servizio igienico e cantina al piano terra.
25. Appartamento, fg. 4, mappale 299 sub 9-piano secondo, superficie commerciale 61,40 mq: cucina-soggiorno con terrazzo, disimpegno, una camera da letto, servizio igienico e cantina al piano terra.
26. Negozio, fg. 4, mappale 299 sub 10-piano terra, superficie commerciale 64,30 mq: area di vendita suddivisa in due ambienti, disimpegno, servizio igienico.
27. Appartamento, fg. 4, mappale 299 sub 11-piano primo, superficie commerciale 68,00 mq: area ad uso esclusivo, cucina-soggiorno con terrazzo, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico e cantina al piano terra.

8.5- COMPENDIO 10: AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA

Dagli accertamenti esperiti risulta che i fabbricati sono stati costruiti sulla scorta dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 02/2006, Prot. 1154 del 21.03.2006;
- Concessione Edilizia n.10/2010 prot. 4431 del 25.10.2010 per la costruzione dell'albergo;
- Certificato di agibilità dell'Ambito A, Prot. 5278 del 02.12.2011;
- Certificato di agibilità dell'Ambito B, Prot. 5276 del 02.12.2011;
- Certificato di agibilità dell'Ambito C, Prot. 5277 del 02.12.2011;

Per terminare le opere interne di 9 alloggi occorre ottenere singoli provvedimenti autorizzativi per le opere di finitura interna e finale richiesta di regolare agibilità.

L'intervento attuativo è stato ottenuto con PUD²⁵ approvato con delibera del Consiglio Comunale n.17 del 12.09.2002 e relativa convenzione urbanistica del 16.05.2003 a ministero notaio Antonio Maria Marocco, rep.140364 che ha una durata di 8 anni. Il rinnovo del piano di ulteriori anni 2 è avvenuto con delibera del 13.05.2011.

Tabella 11: dati urbanistici

Dati urbanistici della zona omogenea "ai2/b2" soggette a PUD Insediamento fondiario di mc.0,7222 per mq e territoriale di mc.0,6802 per mq; Capacità volumetrica del piano di dettaglio pari a mc. 13.409.
--

Ambiti di edificazione previsti:

Ambito A mc. 2.000 edificato e ultimato

Ambito B mc. 1.760 edificato e ultimato

Ambito C mc. 1.247 edificato e ultimato

Ambito D (albergo) mc. 3.162 in corso di edificazione con termine 2015

Ambito E mc. 1.600 non edificato

Ambito F mc. 1.800 non edificato

Ambito G mc. 1.840 non edificato

8.6- COMPENDIO 10: PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni, prima dell'atto di fusione a ministero notaio Caranci del 21/02/2013, repertorio 43455 con il quale sono stati conferiti alla società *Novellara 2000 srl*, sono pervenuti alla *Immobiliare Tantanè srl*. con i seguenti atti:

- Atto di compravendita, a ministero del Notaio G. Varchetta del 04.11.2005 Rep. n. 87399, dalla società *Orion Società Cooperativa* alla società *Immobiliare Tantanè s.r.l.*
- Cessione di quota sociale, a ministero del Notaio G. Varchetta del 31.01.2005 Rep. n. 85665 registrato a Reggio Emilia il 11.02.2005, dalla società *Immobiliare Tantanè s.r.l.* alla società *Orion Società Cooperativa*.

²⁵ Piano Urbanistico di Dettaglio

8.7- COMPENDIO 10: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche svolte a carico dei beni risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Iscrizione di ipoteca volontaria da Banca Intesa spa a ministro Notaio G. Varchetta del 20.10.2006 rep. 89725 trascritto a Reggio Emilia il 26.10.2006 n.2603R.P.

8.8- COMPENDIO 10: VALORE DEI BENI

Tabella 12: valori immobili compendio n. 10 (fabbricati)²⁶

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Quota proprietà	Consistenza catastale (vani o mq)	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale	Valore totale accorpato	Valore della quota	Valore della quota dopo abbattimento
4	294	2	A/2	U	100,00%	4 vani	67,50	€ 3.100,00	€ 208.250,00	€ 4.469.830,00	208.250,00	€ 167.400,00
		3	A/2	U	100,00%	4 vani	67,50	€ 3.100,00	€ 208.250,00		208.250,00	€ 167.400,00
		4	A/2	U	100,00%	4 vani	69,60	€ 3.100,00	€ 215.760,00		215.760,00	€ 172.608,00
		5	F/3	U	100,00%		77,80	€ 2.900,00	€ 225.620,00		225.620,00	€ 180.496,00
		6	F/3	U	100,00%		76,60	€ 2.900,00	€ 222.140,00		222.140,00	€ 177.712,00
		7	A/2	U	100,00%	4 vani	73,00	€ 3.100,00	€ 226.300,00		226.300,00	€ 181.040,00
		8	F/3	U	100,00%		95,90	€ 2.900,00	€ 278.110,00		278.110,00	€ 222.488,00
		9	F/3	U	100,00%		101,00	€ 2.900,00	€ 292.900,00		292.900,00	€ 234.320,00
		10	F/3	U	100,00%		78,20	€ 2.900,00	€ 226.780,00		226.780,00	€ 181.424,00
		11	F/3	U	100,00%		69,40	€ 2.900,00	€ 201.260,00		201.260,00	€ 161.008,00
		12	A/2	U	100,00%	4 vani	63,10	€ 3.100,00	€ 195.610,00		195.610,00	€ 156.488,00
		13	A/2	U	100,00%	4 vani	59,90	€ 3.100,00	€ 185.690,00		185.690,00	€ 148.552,00
		14	F/3	U	100,00%		78,00	€ 2.900,00	€ 226.200,00		226.200,00	€ 180.960,00
		15	A/2	U	100,00%	4,5 vani	74,00	€ 3.100,00	€ 229.400,00		229.400,00	€ 183.520,00
		16	A/2	U	100,00%	4 vani	64,00	€ 3.100,00	€ 198.400,00		198.400,00	€ 158.720,00
		17	A/2	U	100,00%	4 vani	67,50	€ 3.100,00	€ 209.250,00		209.250,00	€ 167.400,00
		18	A/2	U	100,00%	4 vani	68,50	€ 3.100,00	€ 212.350,00		212.350,00	€ 169.880,00
		19	A/2	U	100,00%	4 vani	68,50	€ 3.100,00	€ 212.350,00		212.350,00	€ 169.880,00
		20	A/2	U	100,00%	4 vani	71,60	€ 3.100,00	€ 221.960,00		221.960,00	€ 177.568,00
		21	A/2	U	100,00%	4 vani	87,50	€ 3.100,00	€ 271.250,00		271.250,00	€ 217.000,00
		22	C/6	U	100,00%	15 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00		16.500,00	€ 13.200,00
		23	C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00		14.300,00	€ 11.440,00
		24	C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00		14.300,00	€ 11.440,00
		25	C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00		14.300,00	€ 11.440,00
		26	C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00		14.300,00	€ 11.440,00
		27	C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00		14.300,00	€ 11.440,00
		28	C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00		14.300,00	€ 11.440,00
		29	C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00		14.300,00	€ 11.440,00
		30	C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00		14.300,00	€ 11.440,00
		31	C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00		14.300,00	€ 11.440,00
		32	C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00		14.300,00	€ 11.440,00
		33	C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00		14.300,00	€ 11.440,00
		34	C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00		14.300,00	€ 11.440,00
		35	C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00		14.300,00	€ 11.440,00
		36	C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00		14.300,00	€ 11.440,00
		37	C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00		14.300,00	€ 11.440,00
		38	C/6	U	100,00%	14 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00		14.300,00	€ 11.440,00
		39	C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00		14.300,00	€ 11.440,00
		40	C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00		14.300,00	€ 11.440,00
		41	C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00		14.300,00	€ 11.440,00
		42	C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00		14.300,00	€ 11.440,00
43	C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00	14.300,00	€ 11.440,00			
4	302	3	A/2	U	100,00%	3 vani	50,00	€ 3.100,00	€ 155.000,00	€ 929.690,00	155.000,00	€ 124.000,00
4		A/2	U	100,00%	3 vani	53,00	€ 3.100,00	€ 164.300,00	164.300,00		€ 131.440,00	
5		A/2	U	100,00%	3,5 vani	42,90	€ 3.100,00	€ 132.990,00	132.990,00		€ 106.392,00	
6		A/2	U	100,00%	3,5 vani	44,60	€ 3.100,00	€ 138.260,00	138.260,00		€ 110.608,00	
2		C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00	14.300,00		€ 11.440,00	
3		C/6	U	100,00%	12 mq	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00	13.200,00		€ 10.560,00	
4		C/6	U	100,00%	12 mq	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00	13.200,00		€ 10.560,00	
5		C/6	U	100,00%	12 mq	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00	13.200,00		€ 10.560,00	
6		C/6	U	100,00%	12 mq	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00	13.200,00		€ 10.560,00	
7		C/6	U	100,00%	12 mq	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00	13.200,00		€ 10.560,00	
8		C/6	U	100,00%	12 mq	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00	13.200,00		€ 10.560,00	
4	299	2	C/1	U	100,00%	4 vani	109,40	€ 3.100,00	€ 339.140,00	€ 1.591.230,00	339.140,00	€ 271.312,00
3		A/2	U	100,00%	3 vani	50,00	€ 3.100,00	€ 155.000,00	155.000,00		€ 124.000,00	
4		A/2	U	100,00%	3 vani	53,00	€ 3.100,00	€ 164.300,00	164.300,00		€ 131.440,00	
5		A/2	U	100,00%	3,5 vani	42,90	€ 3.100,00	€ 132.990,00	132.990,00		€ 106.392,00	
6		A/2	U	100,00%	3,5 vani	44,60	€ 3.100,00	€ 138.260,00	138.260,00		€ 110.608,00	
2		C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00	14.300,00		€ 11.440,00	
3		C/6	U	100,00%	12 mq	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00	13.200,00		€ 10.560,00	
4		C/6	U	100,00%	12 mq	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00	13.200,00		€ 10.560,00	
5		C/6	U	100,00%	12 mq	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00	13.200,00		€ 10.560,00	
6		C/6	U	100,00%	12 mq	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00	13.200,00		€ 10.560,00	
7		C/6	U	100,00%	12 mq	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00	13.200,00		€ 10.560,00	
4	299	3	F/3	U	100,00%		47,00	€ 2.900,00	€ 136.300,00	€ 1.591.230,00	136.300,00	€ 109.040,00
4		F/3	U	100,00%		47,00	€ 2.900,00	€ 136.300,00	136.300,00		€ 109.040,00	
5		A/2	U	100,00%	3,5 vani	47,00	€ 3.100,00	€ 145.700,00	145.700,00		€ 116.560,00	
6		A/2	U	100,00%	3 vani	47,00	€ 3.100,00	€ 145.700,00	145.700,00		€ 116.560,00	
7		C/1	U	100,00%	33 mq	39,30	€ 2.500,00	€ 98.250,00	98.250,00		€ 78.600,00	
8		A/2	U	100,00%	3,5 vani	61,40	€ 3.100,00	€ 190.340,00	190.340,00		€ 152.272,00	
9		A/2	U	100,00%	3,5 vani	61,40	€ 3.100,00	€ 190.340,00	190.340,00		€ 152.272,00	
10		C/1	U	100,00%	48 mq	64,30	€ 2.500,00	€ 160.750,00	160.750,00		€ 128.600,00	
11		A/2	U	100,00%	4 vani	68,00	€ 3.100,00	€ 210.800,00	210.800,00		€ 168.640,00	
2		C/6	U	100,00%	12 mq	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00	13.200,00		€ 10.560,00	
3		C/6	U	100,00%	12 mq	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00	13.200,00		€ 10.560,00	
4	C/6	U	100,00%	12 mq	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00	13.200,00	€ 10.560,00			
5	C/6	U	100,00%	12 mq	12,00	€ 1.100,00	€ 13.200,00	13.200,00	€ 10.560,00			
6	C/6	U	100,00%	13 mq	13,00	€ 1.100,00	€ 14.300,00	14.300,00	€ 11.440,00			
7	C/2	U	100,00%	2 mq	2,00	€ 1.100,00	€ 2.200,00	2.200,00	€ 1.760,00			
8	C/2	U	100,00%	2 mq	2,00	€ 1.100,00	€ 2.200,00	2.200,00	€ 1.760,00			
9	C/2	U	100,00%	2 mq	2,00	€ 1.100,00	€ 2.200,00	2.200,00	€ 1.760,00			
10	C/2	U	100,00%	3 mq	2,00	€ 1.100,00	€ 2.200,00	2.200,00	€ 1.760,00			
2	C/2	U	100,00%	4 mq	4,00	€ 1.100,00	€ 4.400,00	4.400,00	€ 3.520,00			
3	C/2	U	100,00%	3 mq	3,00	€ 1.100,00	€ 3.300,00	3.300,00	€ 2.640,00			
4	C/2	U	100,00%	4 mq	4,00	€ 1.100,00	€ 4.400,00	4.400,00	€ 3.520,00			
5	C/2	U	100,00%	4 mq	4,00	€ 1.100,00	€ 4.400,00	4.400,00	€ 3.520,00			
6	C/2	U	100,00%	5 mq	5,00	€ 1.100,00	€ 5.500,00	5.500,00	€ 4.400,00			
									€ 7.538.550,00	€ 7.538.550,00	€ 7.538.550,00	€ 6.030.840,00

²⁶ Si veda l'allegato n. 57 per una stampa in grande formato della tabella.

Il valore totale dei beni immobili viene indicato in 7.538.550 €, valore che diviene di 6.030.840 € dopo l'applicazione dell'abbattimento percentuale del 20% di cui al capitolo 3 della presente relazione.

Tabella 13: valori immobili compendio n. 10 (terreni edificabili)²⁷

Foglio	Mappale	Quota proprietà	Consistenza catastale (mq)	Cubatura edificabile alberghiero	Cubatura edificabile residenziale	Valore unitario alberghiero	Valore unitario residenziale	Valore totale alberghiero	Valore totale residenziale	Valore della quota	Valore della quota dopo abbattimento
4	300	100,00%	264	2700	5240	120,00	150,00	€ 324.000,00	€ 786.000,00	€ 1.110.000,00	€ 999.000,00
4	301		299								
4	303		460								
4	304		225								
4	305		271								
4	306		243								
4	317		95								
4	318		207								
4	319		113								
4	320		184								
4	321		537								
4	322		639								
4	323		634								
4	324		253								
4	325		258								
4	326		312								
4	327		511								
4	328		192								
4	329		349								
4	330		197								
4	331		277								
4	334		251								
4	337		817								
4	338		1.058								
4	340		222								
4	343		240								
4	686		92								
4	685		48								
4	684		388								
4	685		457								
4	688		503								
4	689		287								
4	703		171								
4	701		231								
4	1100		724								
4	1102		108								
4	1103		195								
4	1104		33								
4	1150		15								
4	1151		18								
4	1152		10								
4	1103		108								
4	1109		348								
4	1111		18								
4	1117		46								
4	1136		131								
4	1137		158								
4	1138	43									
4	1139	12									
4	1140	55									
4	1141	50									
		13.356						€ 324.000,00	€ 786.000,00	€ 1.110.000,00	€ 999.000,00

Il valore totale dei beni immobili viene indicato in 1.110.000 €, valore che diviene di 999.000 € dopo l'applicazione dell'abbattimento percentuale del 10% di cui al capitolo 3 della presente relazione.

²⁷ Si veda l'allegato n. 57 per una stampa in grande formato della tabella.

9-QUADRO RIASSUNTIVO DEI VALORI IMMOBILIARI

Tabella 14: quadro riassuntivo dei valori immobiliari²⁸.

Società di riferimento	Descrizione	Denominazione	Ubicazione	Valore Noema	Valore Noema accorpato	Valore Noema abbattuto	Valore Noema abbattuto accorpato
Ex Novellara 2000 srl	Area edificabile produttiva		Novellara (RE)	€ 2.573.554,20	€ 2.573.554,20	€ 2.316.198,78	€ 2.316.198,78
Ex Libra srl	N. 7 alloggi e autorimesse	G. Lorena	Carpi (MO)	€ 1.146.030,00	€ 2.611.033,00	€ 916.824,00	€ 2.088.826,40
	N. 4 alloggi e 11 autorimesse	Ex Ursus	Vigevano (PV)	€ 1.039.819,00		€ 831.855,20	
	N. 3 alloggi	Settimo centro	Settimo Milanese (MI)	€ 425.184,00		€ 340.147,20	
Ex Stadio srl	N. 18 alloggi e N. 60 autorimesse	EX stadio Borelli	Correggio (RE)	€ 3.830.260,00	€ 3.830.260,00	€ 3.064.208,00	€ 3.064.208,00
Ex Meissa srl	Area edificabile residenziale	Area Benati	Novellara (RE)	€ 1.855.120,00	€ 11.489.645,00	€ 1.669.608,00	€ 9.377.228,00
	N. 2 uffici	La Rotonda		€ 280.395,00		€ 224.316,00	
	N. 2 alloggi ed autorimesse	Il Glicine		€ 237.570,00		€ 190.056,00	
	N. 45 alloggi, N. 2 uffici e N. 45 autorimesse	Corte dei servi		€ 9.116.560,00		€ 7.293.248,00	
Ex Immobiliare Tantanè srl	N. 32 alloggi, N. 3 negozi e N. 37 posti auto	Villaggio Tantanè	La Magdeleine (AO)	€ 7.538.550,00	€ 8.648.550,00	€ 6.030.840,00	€ 7.029.840,00
	Area edificabile residenziale e alberghiera		La Magdeleine (AO)	€ 1.110.000,00		€ 999.000,00	
TOTALE				€ 29.153.042,20	€ 29.153.042,20	€ 23.876.301,18	€ 23.876.301,18

Il valore totale dei beni immobili viene indicato in 29.153.042,20 €, valore che diviene di 23.876.301,18 € dopo l'applicazione degli abbattimenti percentuali di cui al capitolo 3 della presente relazione.

10-NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- L'esperto non ha alcun interesse verso i beni oggetto di stima.
- L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- L'esperto ha ispezionato personalmente o per tramite di persone di fiducia gli immobili oggetto di stima.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa tuttavia le valutazioni sono da ritenersi valide ipotizzando un orizzonte temporale di vendita di 2-3 anni.
- La stima degli immobili ha tenuto conto dello stato attuale dei beni come rilevata ai sopralluoghi immaginando una possibile vendita nello stato in cui si trovano (e quindi da personalizzare/terminare per alcune delle unità immobiliari) e nello stato urbanistico descritto.
- Le valutazioni sono state fatte nel presupposto, essenziale, dell'assenza di gravami ipotecari e di loro libera piena disponibilità.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto ovvero per la stima degli immobili di proprietà della società in concordato Novellara 2000 srl nell'ambito della procedura concorsuale e con la finalità di verificare la sostenibilità dei valori immobiliari indicati nel piano concordatario.

²⁸ Si veda l'allegato n. 57 per una stampa in grande formato della tabella.

11-ALLEGATI²⁹

COMPENDIO 1

(area edificabile d'espansione a destinazione artigianale industriale denominata AP5B ubicata a Novellara (RE), via C. Colombo):

1. Estratti di mappa – pag. 2
2. Visure catastali – pag. 4
3. Atti di provenienza – pag. 11
4. Estratto norme urbanistiche – pag. 61
5. Documentazione fotografica – pag. 83

COMPENDIO 2

(n.7 alloggi con autorimesse ubicati nell'intervento residenziale-commerciale G. Lorena a Carpi (MO), via tangenziale Bruno Losi n.10-12-14-16):

6. Estratti di mappa – pag. 87
7. Visure catastali – pag. 88
8. Elaborati planimetrici e planimetrie catastali – pag. 95
9. Atti di provenienza – pag. 113
10. Documentazione fotografica – pag. 133

COMPENDIO 3

(n.4 alloggi, n.11 autorimesse e n.1 cantina ubicati nell'intervento residenziale Ex Ursus a Vigevano (PV) in via S. Giacomo e via Madonna degli Angeli):

11. Estratti di mappa – pag. 141
12. Visure catastali – pag. 143
13. Elaborati planimetrici e planimetrie catastali – pag. 152
14. Atti di provenienza – pag. 199
15. Documentazione fotografica – pag. 227

COMPENDIO 4

(piena proprietà di n.3 alloggi ubicati nell'intervento residenziale Settimo Centro a Settimo Milanese (MI) in via V. Veneto n.3):

16. Estratti di mappa – pag. 236
17. Visure catastali – pag. 238
18. Elaborati planimetrici e planimetrie catastali – pag. 241
19. Atti di provenienza – pag. 249
20. Documentazione fotografica – pag. 315

COMPENDIO 5

(n.18 alloggi n.4 cantine n.60 autorimesse ubicati nell'intervento residenziale-commerciale Ex stadio Borelli a Correggio (RE), piazza San Rocco n.3-9-13-19-25-31):

21. Estratti di mappa – pag. 323
22. Visure catastali – pag. 325
23. Elaborati planimetrici e planimetrie catastali – pag. 343
24. Atti di provenienza – pag. 435
25. Documentazione fotografica – pag. 447

²⁹ Aggiornati al 10/112/2013

COMPENDIO 6

(area edificabile d'espansione a destinazione residenziale denominata *Area Benati* – comparto *NU1a* posta a Novellara (RE)):

- 26. Estratti di mappa – pag. 455
- 27. Visure catastali – pag. 457
- 28. Atti di provenienza – pag. 464
- 29. Convenzione urbanistica e tavola lotti – pag. 480
- 30. Documentazione fotografica – pag. 510

COMPENDIO 7

(piena proprietà di n.2 uffici ubicati nell' intervento commerciale *La Rotonda* a Novellara (RE) via C. Colombo n.38.):

- 31. Estratti di mappa – pag. 513
- 32. Visure catastali – pag. 515
- 33. Elaborati planimetrici e planimetrie catastali – pag. 535
- 34. Atti di provenienza – pag. 540
- 35. Documentazione fotografica – pag. 548

COMPENDIO 8

(piena proprietà di n.2 alloggi ubicati nell'intervento residenziale *Il Glicine* a Novellara (RE), via Volta n.12.):

- 36. Estratti di mappa – pag. 552
- 37. Visure catastali – pag. 554
- 38. Elaborati planimetrici e planimetrie catastali – pag. 574
- 39. Atti di provenienza – pag. 581
- 40. Documentazione fotografica – pag. 587

COMPENDIO 9

(piena proprietà di n.2 uffici n.2 negozi n.45 alloggi n.45 autorimesse n.1 cantina ubicati nell'intervento residenziale-commerciale denominato *Corte dei Servi* a Novellara (RE), viale Montegrappa n.1-3-5-7-9-11):

- 41. Estratti di mappa – pag. 593
- 42. Visure catastali – pag. 595
- 43. Elaborati planimetrici e planimetrie catastali – pag. 615
- 44. Atti di provenienza – pag. 638
- 45. Atto di accordo redatto ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 – pag. 649
- 46. Documentazione fotografica – pag. 668

COMPENDIO 10

(n.32 alloggi n.3 negozi n.37 posti auto interrati n.9 cantine e restanti aree di futura edificazione ubicati nel complesso immobiliare a destinazione turistica denominato *Villaggio Tantanè* a La Magdelene (AO), frazione Artaz):

- 47. Estratti di mappa – pag. 678
- 48. Visure catastali – pag. 680
- 49. Elaborati planimetrici e planimetrie catastali – pag. 702
- 50. Atti di provenienza – pag. 788
- 51. Convenzione urbanistica – pag. 822
- 52. Documentazione fotografica – pag. 878

QUADRI RIASSUNTIVI:

- 53. Quadro valutazioni Ex Novellara 2000 srl – pag. 888
- 54. Quadro valutazioni Ex Libra srl – pag. 891
- 55. Quadro valutazioni Ex Stadio srl – pag. 893
- 56. Quadro valutazioni Ex Meissa srl – pag. 894
- 57. Quadro valutazioni Ex Immobiliare Tantanè srl – pag. 896
- 58. Quadro riassuntivo generale – pag. 900

NOTA: la navigazione nel file *pdf* degli ALLEGATI è possibile, nei vari compendi, con la funzione segnalibro. Le pagine sopra indicate per ciascun allegato fanno riferimento al numero di pagina del file *pdf* per un'agevole individuazione dei documenti.

In caso di stampa dei vari documenti occorre procedere scegliendo il formato di carta analogo a quello del documento originario.

Reggio Emilia, li 04/10/2013