

PIETRO BARIGAZZI - geometra

iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1492
iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 315/70

Via G. Mameli, n. 11 - 42123 Reggio Emilia
telefono 0522.454502 - fax 0522.403961 - cell. 335.5298243
e.mail pietrobarigazzi@libero.it pec pietro.bariqazzi@geopec.it

IMMOBILIARE SECCHIA SRL
TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
CONCORDATO PREVENTIVO N.7/2014

PERIZIA A 3 -

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

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

REGGIO EMILIA 15.06.2014

0-sommario	
0-SOMMARIO	2
1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
2- TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA	4
3- STIMA DEI BENI IMMOBILI	5
3.1. UBICAZIONE	5
3.2. DATI CATASTALI DEI BENI	6
3.3. DESCRIZIONE DEI BENI	11
3.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA	12
3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	13
3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE	15
3.8. VALORE DEI BENI	23
3.8.1. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 78.	24
3.8.2. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 83.	25
3.8.3. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 85.	25
3.8.4. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 91.	25
3.8.5. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 92.	26
3.8.6. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 95.	26
3.8.7. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 96.	26
3.8.8. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 97.	27
3.8.9. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 98.	27
3.8.10. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 99.	27
3.8.11. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 100.	28
3.8.12. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 101.	28
3.8.13. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 102.	28
3.8.14. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 105.	29
3.8.15. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. 106.	29
3.8.16. APPARTAMENTO IN DESENZANO, VIA VACAROLO 2- RESIDENCE CASCINA COMUNALE, CENSITO AL FOGLIO 63 - PARTICELLA 4- SUB. CENSITI IN CAT. C/6.	29
3.9. NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI	30
3.10. AMMINISTRAZIONE E SPESE CONDOMINIALI	30
4- ALLEGATI	30

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

CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA E COPIA DEGLI ALLEGATI

1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

Le premesse generali relative all'incarico svolto sono illustrate nella relazione introduttiva i cui contenuti sono qui integralmente richiamati. Di seguito si riassumono alcuni degli aspetti trattati nella relazione introduttiva necessari alla più facile comprensione della presente perizia di valutazione dei beni.

LA SOCIETA'

La società **IMMOBILIARE SECCHIA srl con sede in Reggiolo (RE) via G.Di Vittorio n.2** angolo via Grandi n1 cf. 01719160358 – è una società ad unico socio che si è costituita nel 1997 ed ha per oggetto sociale e come attività prevalente la costruzione e gestione di fabbricati, acquisizione e gestione di altri immobili sia direttamente che attraverso l'assunzione di partecipazioni in altre società. La società nella sua attuale configurazione è il risultato della fusione per incorporazione, avvenuta nel 2013, di diverse società tutte interamente partecipate da Cooperativa Murattori Reggiolo Soc.Coop. già in concordato, e precisamente Montanari Immobiliare srl, Tecnica Immobiliare srl, Ardita srl, Barletta srl, Immobiliare Suzzarese srl, CMR Immobiliare srl, CMR Suzzara srl, La Rocca Immobiliare srl.

IL CONCORDATO PREVENTIVO

La società ha richiesto l'ingresso alla procedura di concordato preventivo depositando in data 27.02.2014 presso il Tribunale di Reggio Emilia "domanda ex art.161 sesto comma Legge Fallimentare" protocollata al n.7/2014 Reg. C.P., detta proposta consiste nella liquidazione dell'attivo sociale comprendente essenzialmente beni immobili.

Il Tribunale di Reggio Emilia, Sezione Fallimentare, con decreto del 05.02.2014, ha ammesso la società alla procedura di concordato nominando Giudice Delegato il Dott. Luciano Varotti e Commissario Giudiziale la dott.ssa Elisabetta Pasini.

Il Commissario Giudiziale, con istanza n.1366/2014, ha nominato periti per le operazioni di stima e la valutazione dei beni immobili i professionisti geometra Pietro Barigazzi e geometra Manuela Boliti.

LE PERIZIE DI STIMA

In considerazione a tali premesse e al sommario contenuto della domanda di ammissione al concordato preventivo sono state elaborate le valutazioni contenute nelle perizie. I beni immobili di proprietà della società sono stati suddivisi in singole perizie per ogni compendio immobiliare individuato per ubicazione, intervento e possibile autonoma commercializzazione, suddivise in due blocchi "A" e "B" elaborate con i contenuti rispondenti alla previsione dell'art.173 bis disp.att.c.p.c. .

LE OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA PRESENTE STIMA

Sono state effettuate le indagini, le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari alla redazione della perizia, procedendo al reperimento dei dati catastali, di provenienza, ipotecari, di gravami trascritti, di consistenza superficiaria, di regolarità edilizia e/o urbanistica; è stato eseguito accesso presso la proprietà con disamina dei luoghi, delle consistenza, dello stato di manutenzione e conduzione dello stabile;

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

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

2- TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

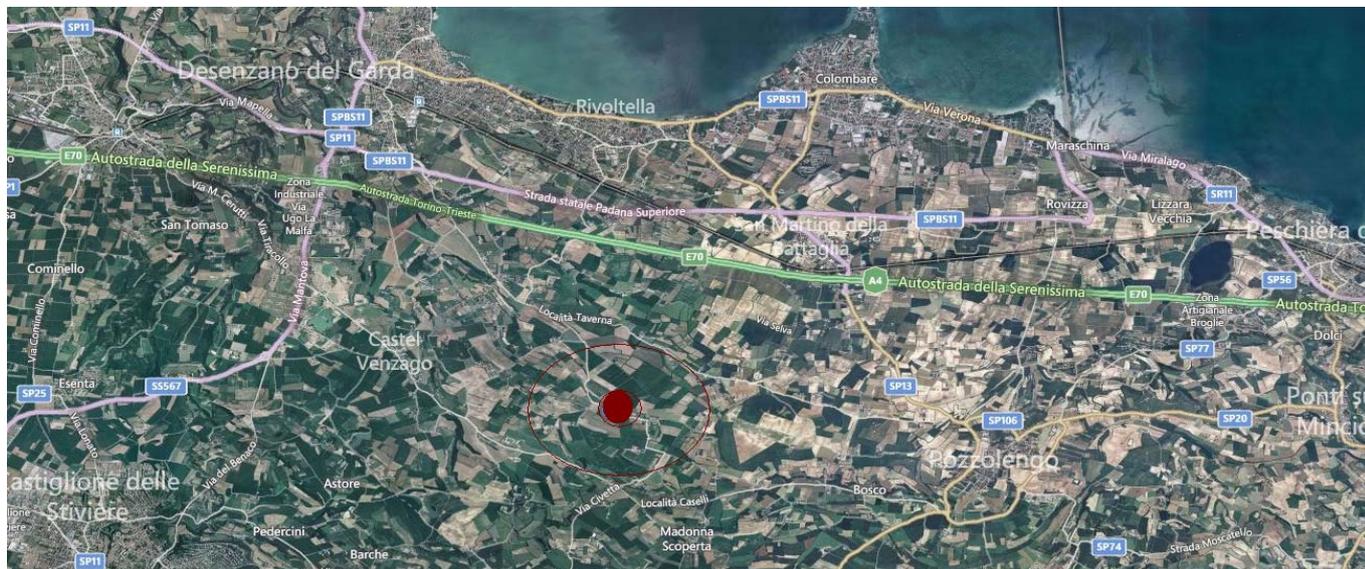
La presente perizia è individuata nell'elenco generale come **PERIZIA A3** -, il bene è denominato:

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

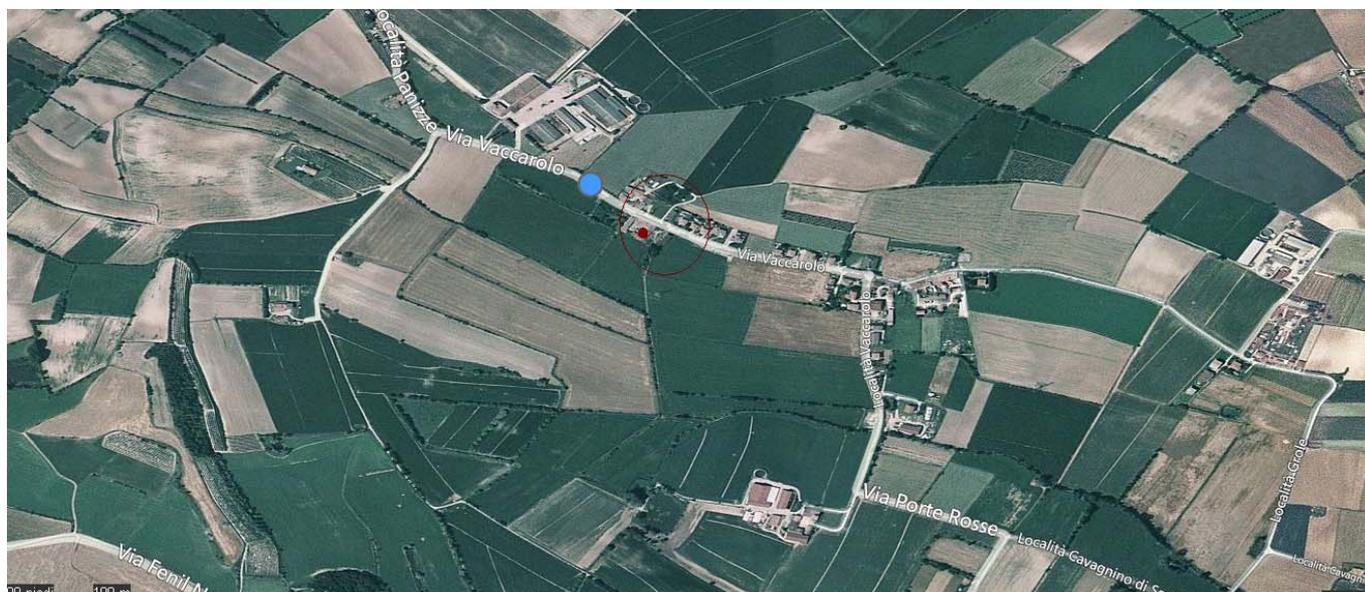
Trattasi di quindici appartamenti finiti su un complessivo di ventisette unità residenziali realizzate nel residence, oltre a 40 autorimesse al piano interrato di complessive 64 realizzate, posti in comune di Desenzano, via Vaccarolo n. 2, posto in posizione collinare rispetto a Desenzano, da cui dista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

3- STIMA DEI BENI IMMOBILI

3.1. UBICAZIONE



Viste aeree



3.2. DATI CATASTALI DEI BENI

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

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

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

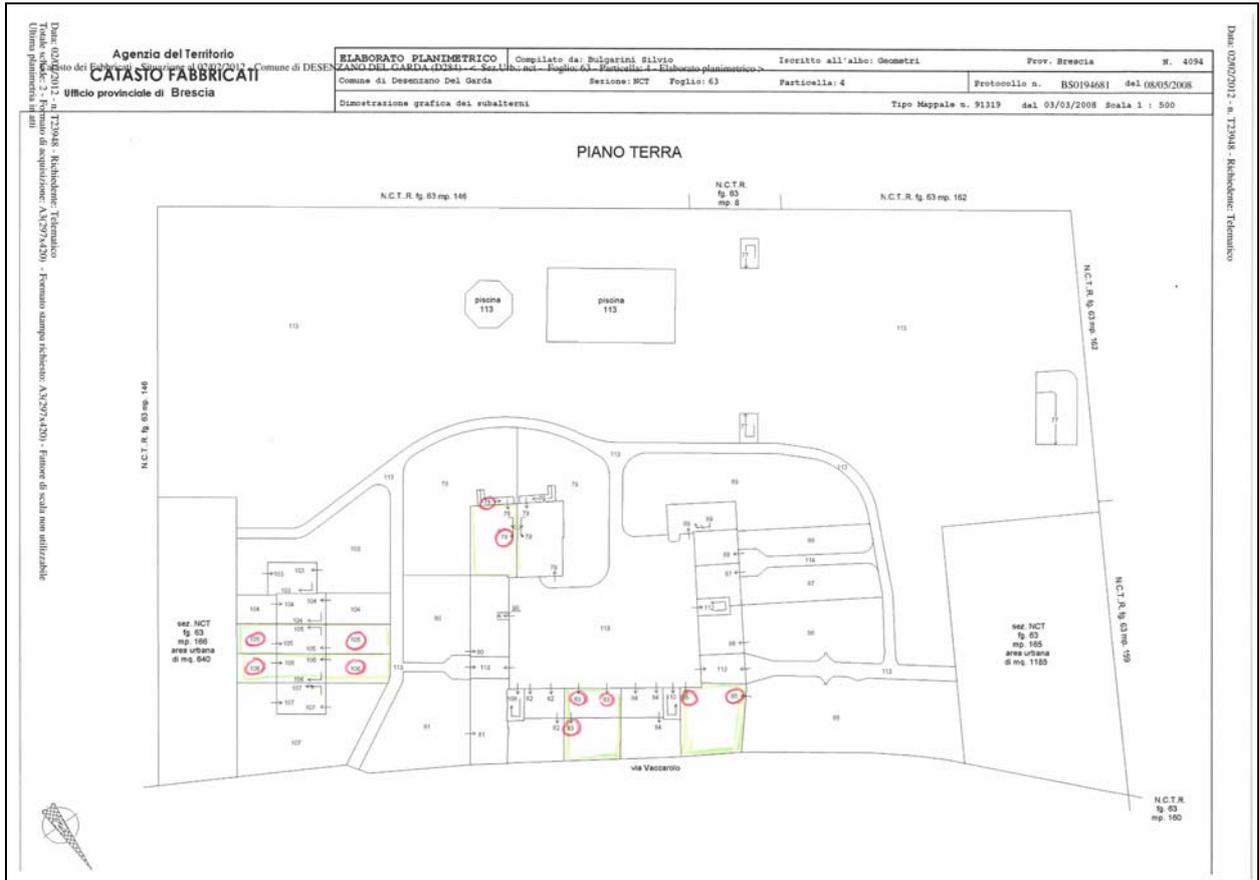
*IMMOBILIARE SECCHIA srl - BENI IMMOBILI
Concordato Preventivo n.7/2014 TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

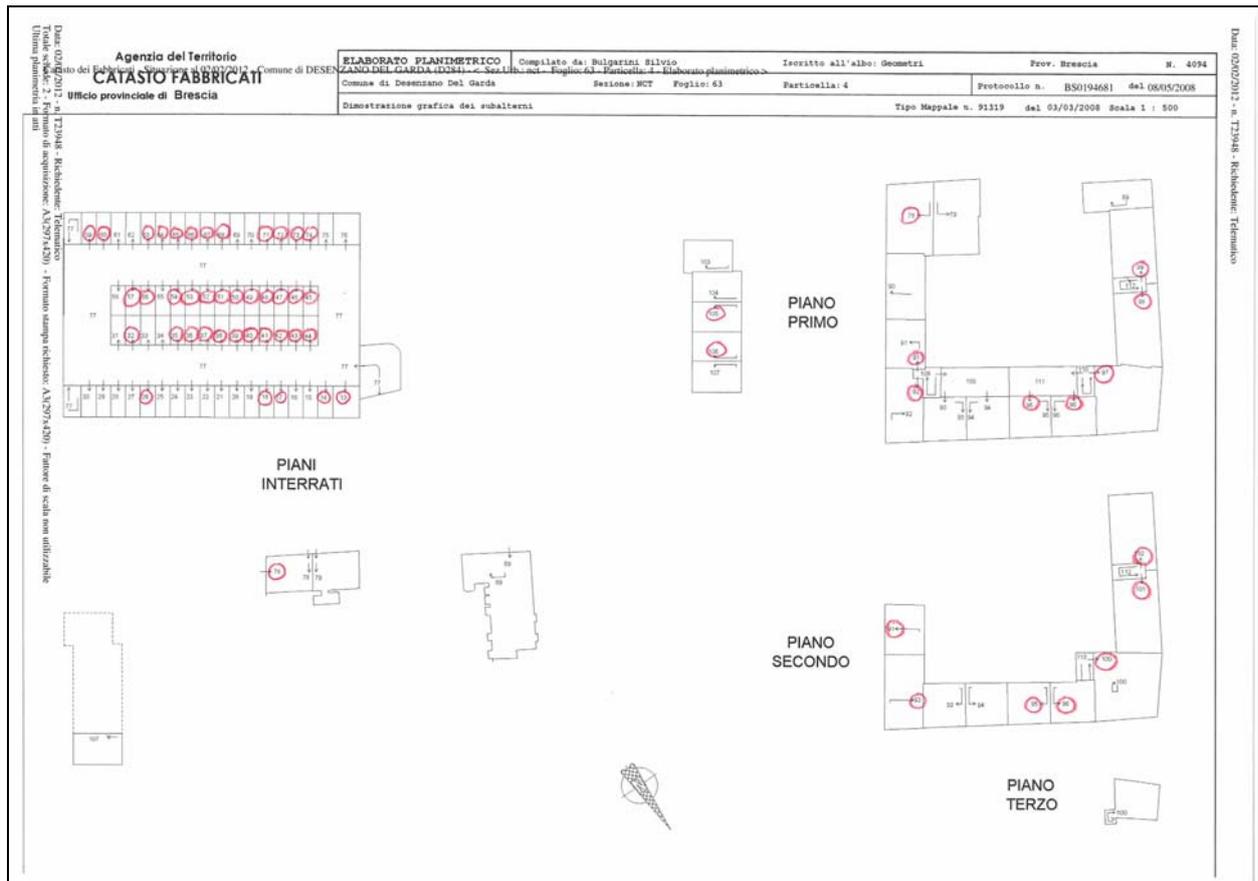
	10000/10000	(BS) VIA VACCAROLO, Piano S1				C/6			
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	50	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F	Proprieta' per 10000/10000	DESENZANO DEL GARDA (BS) VIA VACCAROLO, Piano S1	NCT/63	4	51	zona2 cat. C/6	3	13 mq	Euro:46,33
F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

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

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

Confini: come da elaborato planimetrico che segue.





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

.I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni censiti e quelli accertati.

Storia catastale

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

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

Al collegamento dal cessato catasto terreni al Nctr:

Nctr fg. 63

Map. 2 = map. 3393 parte

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

Map. 4/2 = map. 3382/2

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

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

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

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

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

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

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

documentazione fotografica dettagliata al cap.3.7 della presente relazione

3.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA

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

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

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

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

3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al ventennio l'immobile era di proprietà del signor Scalmana Aldo Francesco, nato a Vestone il 24/07/1902, per averlo acquistato quanto alla quota di 1/2 in virtù di successione a causa di morte del signor Scalmana Giacinto, nato a Vestone il 08/10/1879 apertasi in data 21/09/70, denuncia di successione registrata a Brescia n. 16 vol. 1433 e trascritta a Brescia in data 03/02/1973 ai NN. 5317/4877 e regolata da testamento olografo pubblicato con atto a ministero Notaio Casari in data 07/10/70, Repertorio n. 11261/6077, trascritto a Brescia in data 27/11/70 ai NN. 18437/13421 e per la restante quota di 1/2 in virtù di successione a causa di morte di Scalmana Maria Luigia, nata a Vestone 02/12/1903, apertasi in data 08/10/1989, denuncia di successione n. 33 del volume 2094 registrata a Brescia ed ivi trascritta in data 27/07/1995 ai NN. 20680/14682, regolata da testamento pubblico registrato con atto a ministero Notaio Barzellotti in data 12/10/89 Repertorio n. 35990/8510, registrato a Brescia 16/10/89 n. 7129 (Accettazione espressa di eredità trascritta il 11/12/89 ai NN. 34931/24121).

Successione a causa di morte di Scalmana Aldo Francesco apertasi ab intestato in data 16/06/1994, denuncia di successione n. 44 del volume 2302 registrata a Brescia il 15/12/94 a seguito della quale venivano nominate, quali eredi legittime, Scalmana Rosanna, nata a Lonato 10/08/1941 e Boldrini Bruna, nata a Lonato 08/07/1914 (accettazione tacita di eredità trascritta a Brescia in data 05/03/1999 ai NN. 6709/4634).

Con atto a ministero Notaio Pozzoli Marco di Desenzano del 28/03/2006, Repertorio n. 41404/15133, registrato a Lonato 12/04/2006 n. 886 e trascritto a Brescia 13/04/2006 ai NN. 19663/11255, le signore Scalmana Rosanna e Boldrini Bruna vendono alla società Hevea Srl con sede a Brescia, codice fiscale 03177200171 i beni del complesso identificato al Nct con il foglio 63 mappale 4, subalterni 1 a 12.

Con atto a ministero Notaio Fiordiliso Francesco di Gargnano in data 04/08/2008, Repertorio n. 1590/1257, trascritto a Brescia in data 08/08/2008 ai NN. 38895/23702, la Società Hevea Srl vende alle società CMR Immobiliare srl con sede a Reggio Emilia ed Immobiliare Suzzarese Spa con sede a Suzzara, che acquistano,

per le rispettive quote di 8933/10000 e 1067/10000, la piena proprietà dei beni in oggetto

Con atto di conferma a ministero Notaio Garioni Aldo di Travagliato in data 30/12/2009, Repertorio n. 55086/25879, trascritto a Brescia in data 08/01/2010 n. 420/280 le società procedevano a confermare il suddetto atto di compravendita, nel quale, per mero errore materiale, era stata omessa l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica.

Con atto a ministero Notaio Zanichelli Luigi di Correggio in data 24/05/2013, Repertorio n. 111608/31001, trascritto a Brescia in data 30/05/2013 ai NN. 12927-12928/18442-18443 la società Immobiliare Suzzarese Spa si trasformava in Immobiliare Suzzarese Srl e trasferiva contestualmente la propria sede da Suzzara a Reggiolo.

Con atto a ministero Notaio Zanichelli Luigi di Correggio in data 30/08/2013, Repertorio n. 112130/31395, trascritto in data 25/09/2013 ai NN. 31913/22162 le società CMR Immobiliare Srl con sede a Reggio Nell'Emilia, Immobiliare Suzzarese Srl con sede a Reggiolo, Ardita Srl con sede a Suzzara **si fondevano e venivano incorporate nella società Immobiliare Secchia s.r.l..**

Si precisa che:

- a carico dei mappali 3392 e 3393 venne costituita servitù di elettrodotto a favore della società Selt Valdarno Spa con sede a Firenze a carico di Scalmana Giacinto in virtù di atto a ministero Notaio Barziza di Desenzano del Garda in data 14/11/60, Repertorio n. 46770, registrato a Lonato il 18/11/60 al n. 944 vol. 67.
- a carico dei mappali 3375, 3387, 3391, 3399, 3400, 3392 e 3386 venne costituita servitù di elettrodotto a favore dell'Azienda Servizi municipalizzati del Comune di Brescia contro Scalmana Giacinto in virtù di atto a ministero Notaio Mauro Barca di Brescia in data 11/11/65, Repertorio n. 16183 ed in data 16/12/65 Repertorio n. 16510/4085, registrato a Brescia 04/01/66 n. 413.

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

in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567. CPC

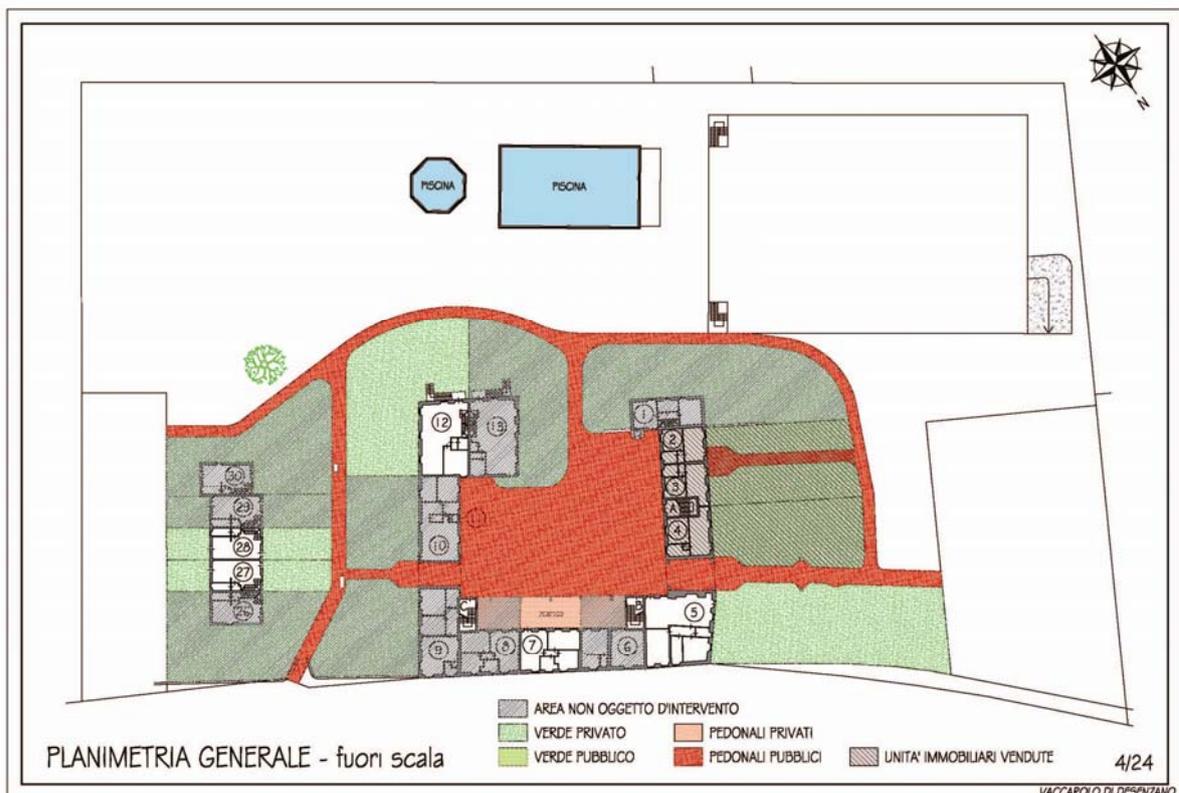
3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

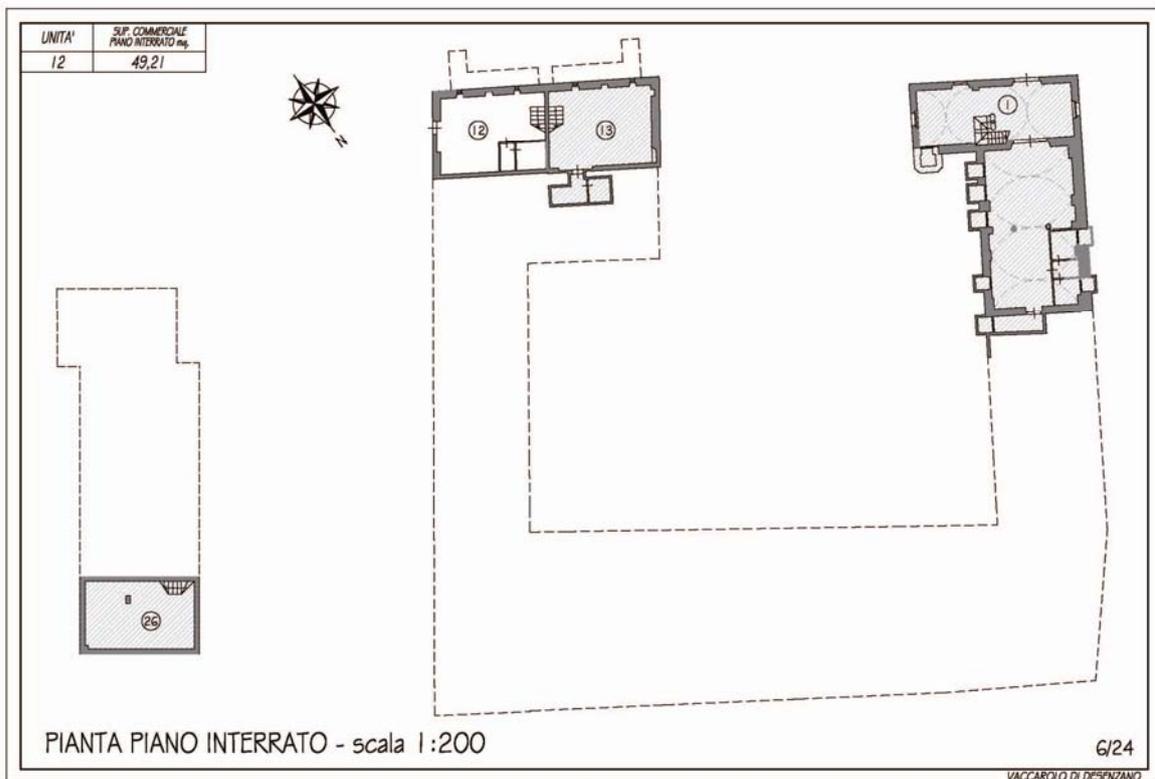
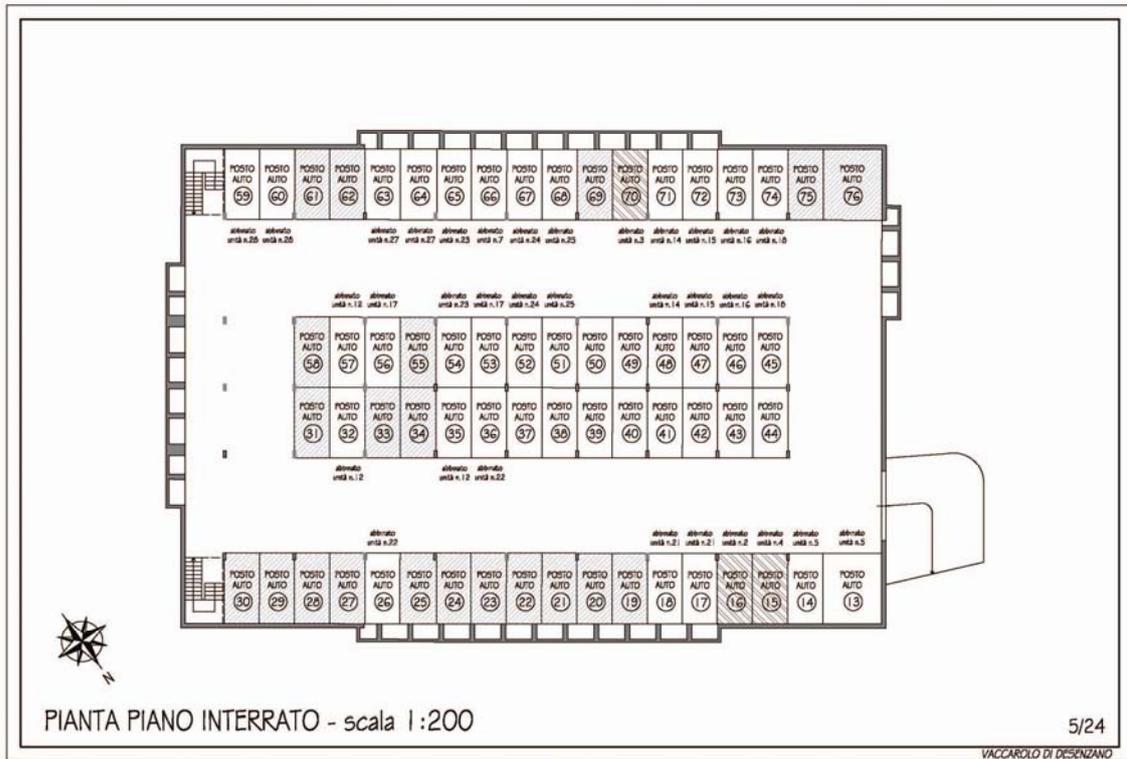
Dalla relazione fornita dall'Associazione Notarile del 04.06.2014 e dalle ricerche svolte al 24.04.2014. presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia a carico di IMMOBILIARE SECCHIA srl e riferibili ai beni in stima **risultano le seguenti trascrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli:**

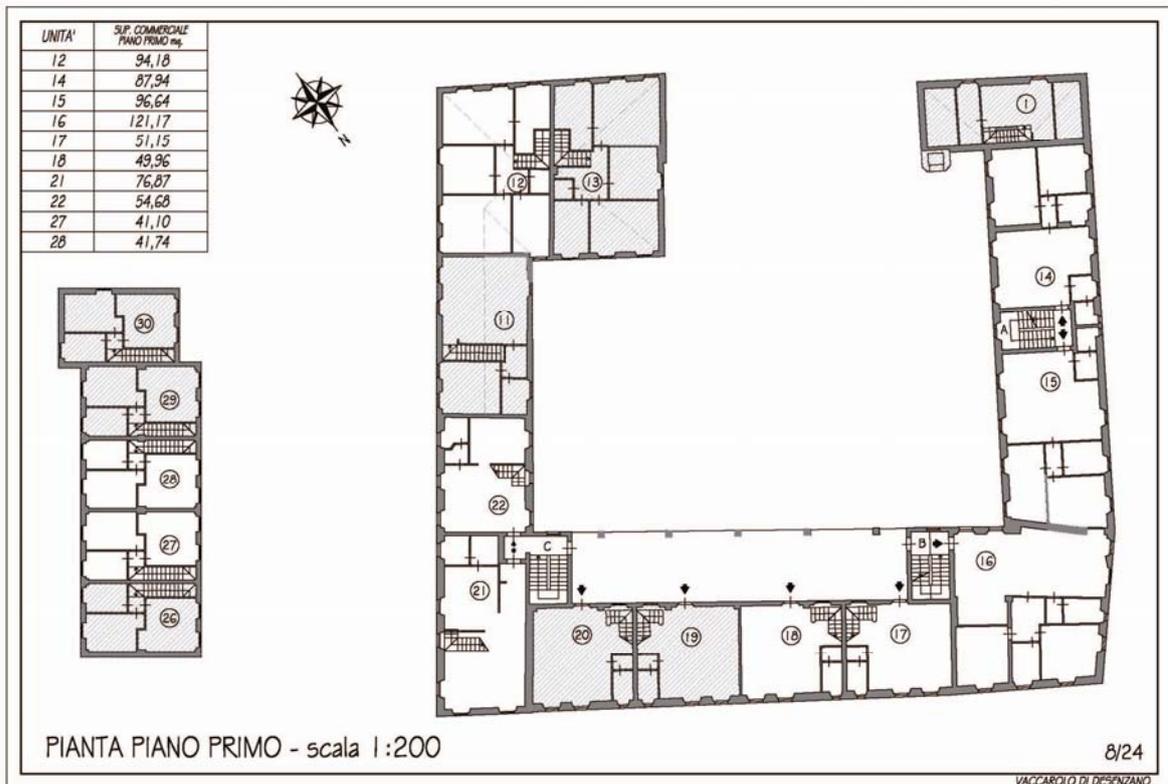
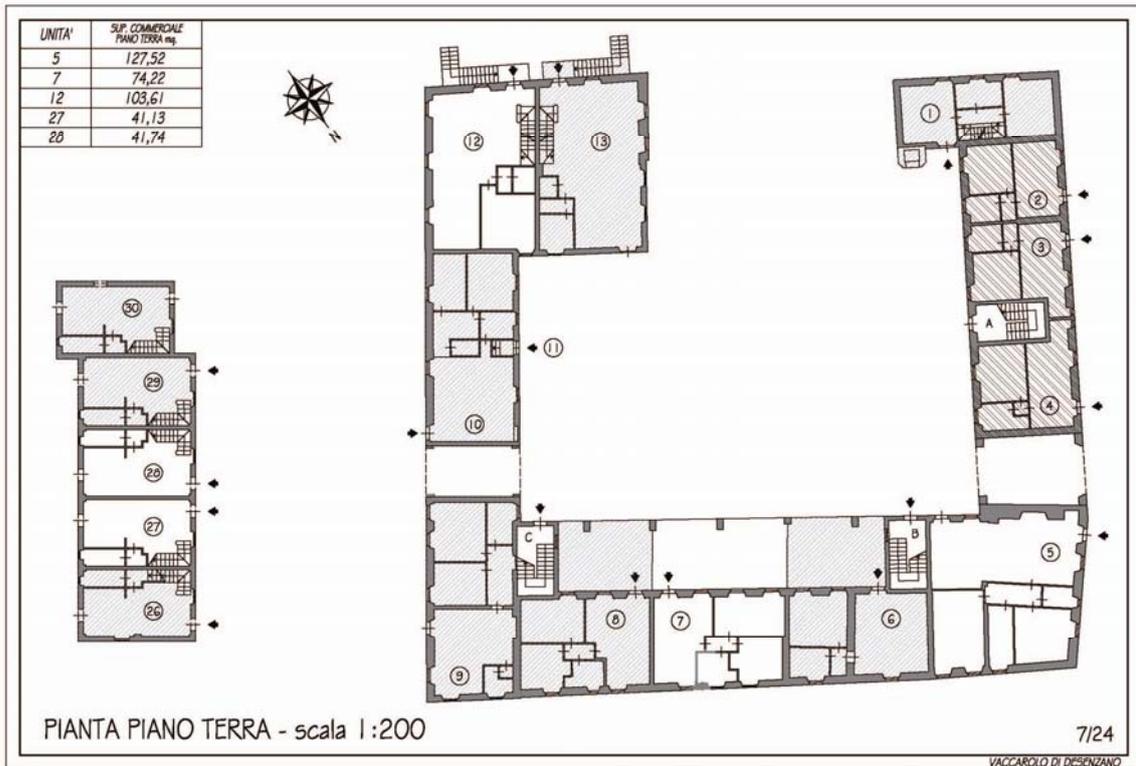
ipoteca volontaria iscritta in data 13/04/2006 ai NN. 19664/4217 per l'importo di Euro 10.000.000,00 a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto a ministero Notaio Pozzoli Marco di Desenzano del Garda in data 28/03/2006, Repertorio n. 41405/15134, registrato a Lonato il 12/04/2006 al n. 887 a favore del Banco di Brescia San Paolo C.A.B società per azioni con sede Brescia ed a carico di Hevea Srl con sede a Brescia a carico dei beni di cui al foglio 63, mappale 4, subalterni da 1 a 11 estremi compresi.

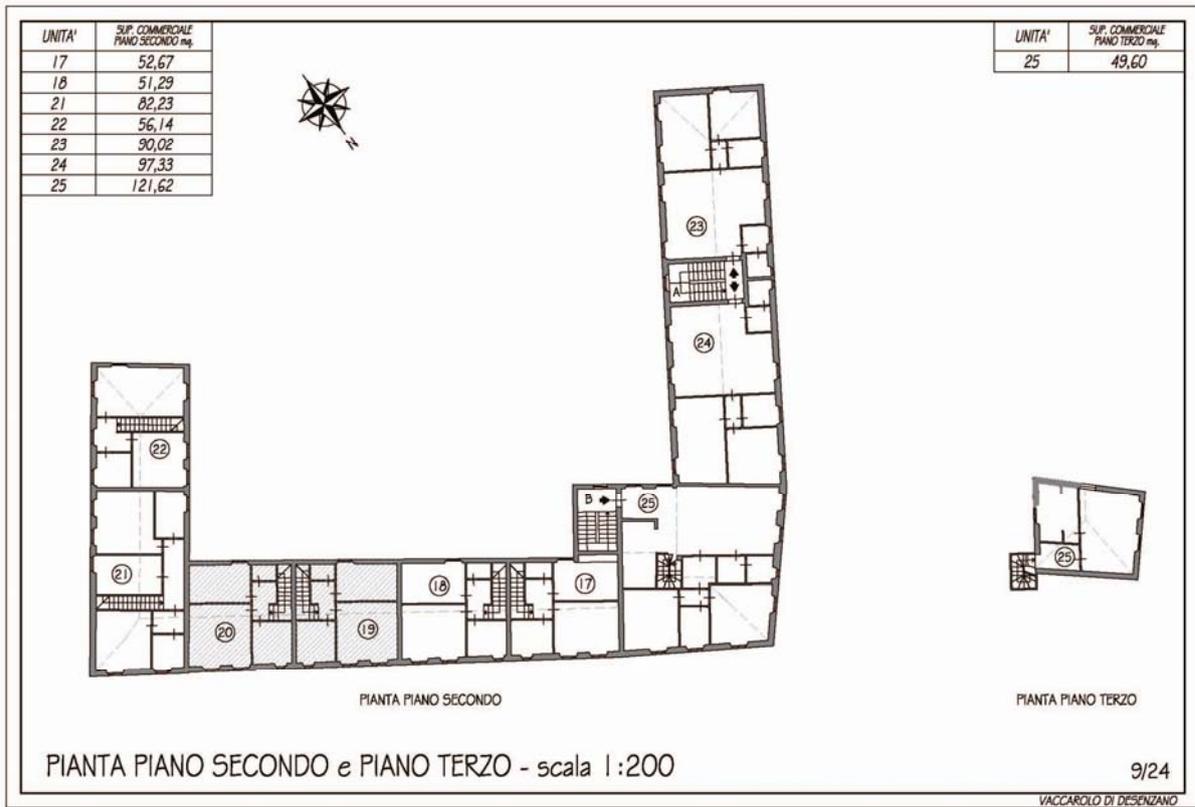
in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567. CPC

3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE

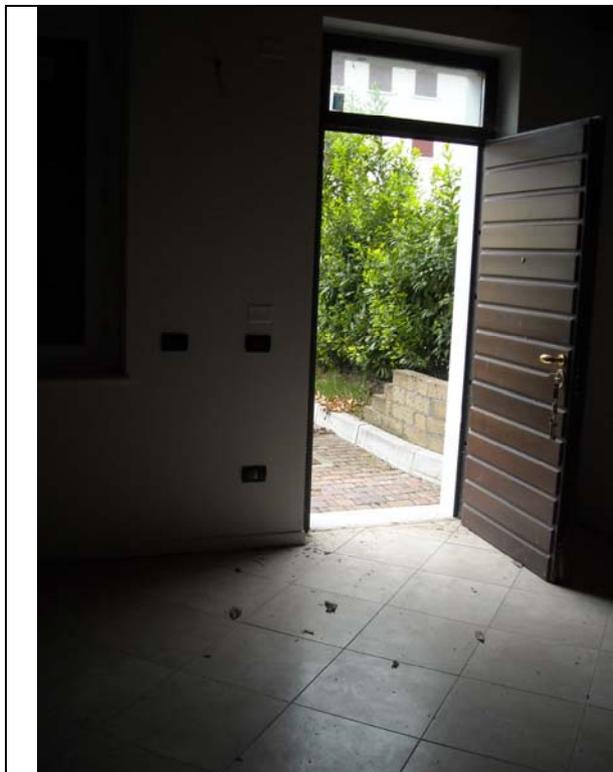


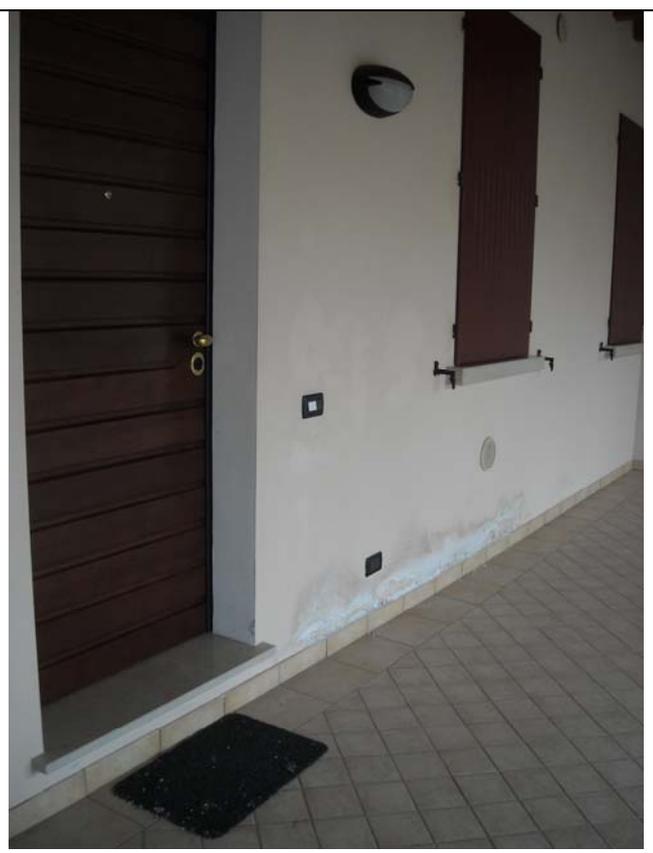














3.8. VALORE DEI BENI

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

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di attribuire al bene un valore desunto dalle superfici calcolate e da un valore unitario a mq di riferimento reperito dal confronto fra i dati del mercato immobiliare e le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Per la migliore comprensione delle metodologie di valutazione, della ricerca del dato di mercato e calcolo delle superfici si rimanda alle definizioni e metodologie di stima illustrate in dettaglio nella relazione introduttiva dei periti.

Valori di mercato

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

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

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

Superfici

Le superfici d'estensione della proprietà sono state calcolate sulla base dei dati catastali; la superficie commerciale ragguagliata² e' stata determinata sulle tavole di legittimita' edilizia e della cartella di vendita immobiliare che ha distinta delle superfici di ogni singola unita' o porzione di questa, corrispondenti a quanto e' stato possibile sommariamente visionare in loco.

STIMA DEI BENI

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

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

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

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

² La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

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

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

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

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

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

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

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

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

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

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

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

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

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

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

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

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

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

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

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

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

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

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

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

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

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

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

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

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

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

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

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

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

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

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

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

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

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

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

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

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

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

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

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

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

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

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

Sommano per lotto unico

VALORE DI MERCATO DEL BENE

euro 3.999.600,00

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

Sommano per lotto unico

VALORE DI MERCATO DEL BENE con arrotondamento euro 3.990.000,00

3.9. NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI

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

3.10. AMMINISTRAZIONE E SPESE CONDOMINIALI

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

Si allega l'ultimo bilancio preventivo 2014.

4- ALLEGATI

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

CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA E COPIA DEGLI ALLEGATI

Reggio Emilia, li 15.06.2014

Il perito nominato



geom. Pietro Barigazzi

