

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 4 -

APPARTAMENTI ULTIMATI CON CANTINE E GARAGE
IN COMUNE DI GAVARDO (BS) - PL 9
VIALE UNICI SETTEMBRE 2001

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

REGGIO EMILIA 15.06.2014

0-sommario	
0-SOMMARIO	2
1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
- TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA	4
3- STIMA DEI BENI IMMOBILI	5
3.1. UBICAZIONE	5
3.2. DATI CATASTALI DEI BENI - <i>BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)</i>	6
3.3. DESCRIZIONE DEI BENI	8
3.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA	9
3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	10
3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE	13
3.8. VALORE DEI BENI	18
3.8.1. APPARTAMENTO IN GAVARDO, VIALE 11 SETTEMBRE 2001 N. 10 PALAZZINA 1 PL 9, CENSITA AL FOGLIO 4 PARTICELLA 7712 SUB. 10, 18, 27.	20
3.8.2. APPARTAMENTO IN GAVARDO, VIALE 11 SETTEMBRE 2001 N. 10 PALAZZINA 1 PL 9, CENSITA AL FOGLIO 4 PARTICELLA 7712 SUB. 11, 17, 26.	20
3.8.3. APPARTAMENTO IN GAVARDO, VIALE 11 SETTEMBRE 2001 N. 10 PALAZZINA 1 PL 9, CENSITA AL FOGLIO 4 PARTICELLA 7712 SUB. 12, 16, 25.	21
3.8.4. APPARTAMENTO IN GAVARDO, VIALE 11 SETTEMBRE 2001 N. 10 PALAZZINA 1 PL 9, CENSITA AL FOGLIO 4 PARTICELLA 7712 SUB. 32, 55, 56.	21
3.8.5. APPARTAMENTO IN GAVARDO, VIALE 11 SETTEMBRE 2001 N. 10 PALAZZINA 1 PL 9, CENSITA AL FOGLIO 4 PARTICELLA 7712 SUB. 35, 50, 51.	22
3.8.6. APPARTAMENTO IN GAVARDO, VIALE 11 SETTEMBRE 2001 N. 10 PALAZZINA 1 PL 9, CENSITA AL FOGLIO 4 PARTICELLA 7712 SUB. 36, 48, 49.	22
3.8.7. APPARTAMENTO IN GAVARDO, VIALE 11 SETTEMBRE 2001 N. 10 PALAZZINA 1 PL 9, CENSITA AL FOGLIO 4 PARTICELLA 7712 SUB. 38, 53, 43.	23
3.8.8. APPARTAMENTO IN GAVARDO, VIALE 11 SETTEMBRE 2001 N. 10 PALAZZINA 1 PL 9, CENSITA AL FOGLIO 4 PARTICELLA 7712 SUB. 39, 42.	23
3.8.9. APPARTAMENTO IN GAVARDO, VIALE 11 SETTEMBRE 2001 N. 10 PALAZZINA 1 PL 9, CENSITA AL FOGLIO 4 PARTICELLA 7712 SUB. 40, 54, 45.	24
3.9. NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI	24
4- ALLEGATI	24

- MAPPE CATASTALI - VISURE CATASTALI
- ATTI - IPOTECHE - CERTIFICATO IPOCATASTALE NOTARILE -
- SCHEDE DI CONSISTENZA - ESTRATTO CARTELLA DI VENDITA

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.

- TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

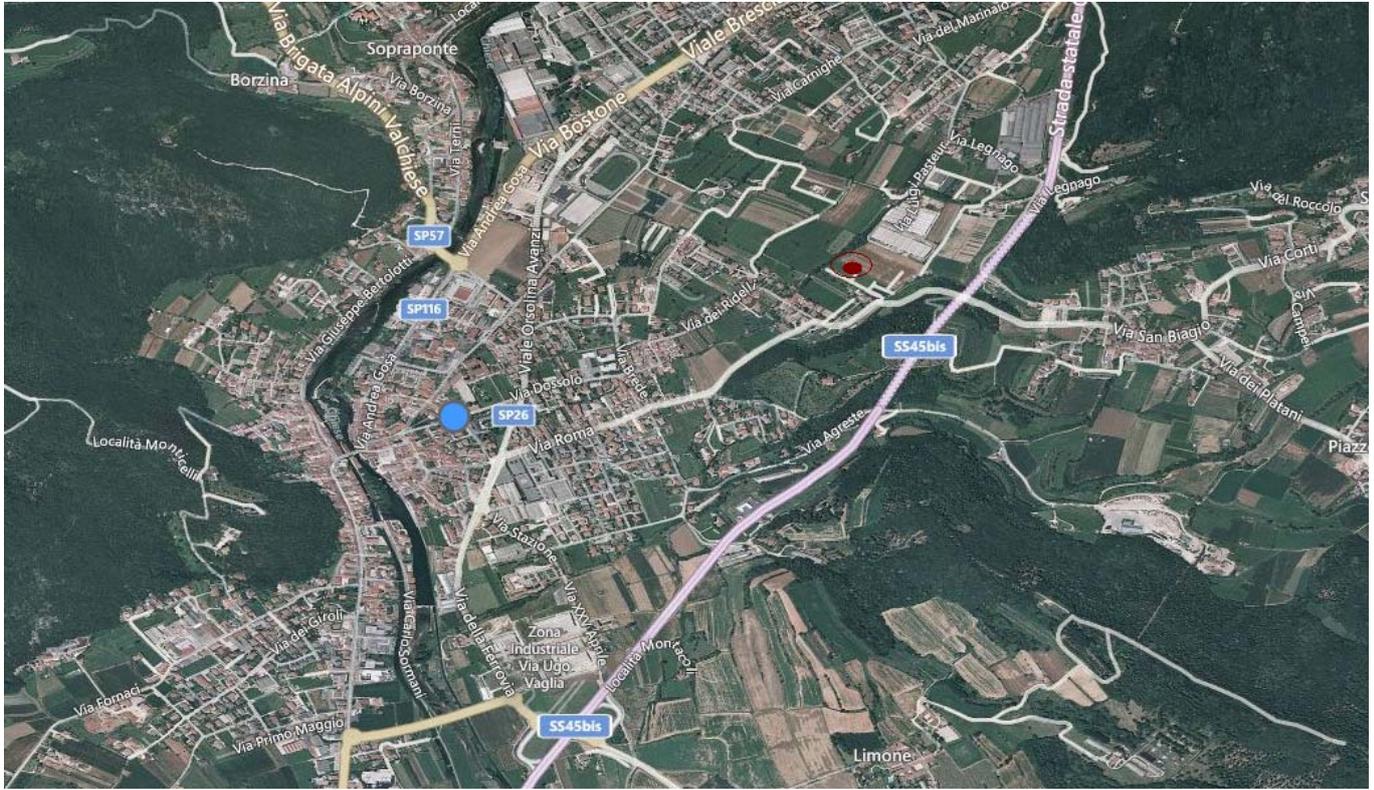
La presente perizia è individuata nell'elenco generale come **PERIZIA A 4**, il bene è denominato:

**APPARTAMENTI ULTIMATI CON CANTINE E GARAGE
IN COMUNE DI GAVARDO (BS) - PL 9
VIALE UNICI SETTEMBRE 2001**

Trattasi di nove appartamenti finiti, con cantine ed autorimesse, posti in comune di Gavardo, viale undici settembre 2011 n. 8 e 10 ;
inseriti in palazzina residenziale di recente ultimazione in posizione periferica rispetto al centro del capoluogo, risultano generalmente in ordinario stato di manutenzione e conduzione.

3- STIMA DEI BENI IMMOBILI

3.1. UBICAZIONE



Viste aeree

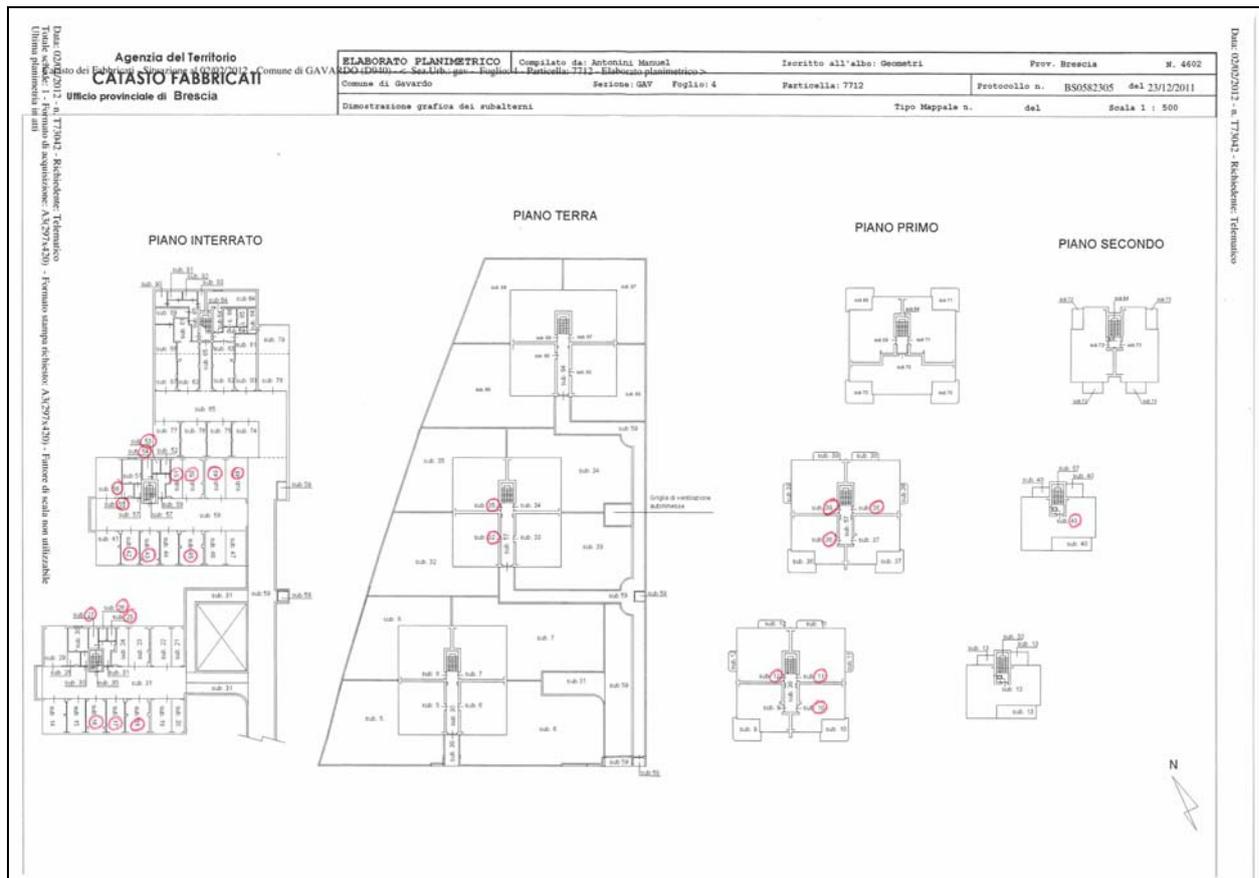


**3.2. DATI CATASTALI DEI BENI - BENI CENSITI AL CATASTO
FABBRICATI (C.F.)**

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

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano S1	GAV/4	7712	16	cat. C/6	2	18 mq	Euro:35,33
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano S1	GAV/4	7712	17	cat. C/6	2	17 mq	Euro:33,36
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano S1	GAV/4	7712	18	cat. C/6	2	22 mq	Euro:43,18
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano S1	GAV/4	7712	25	cat. C/2	2	3 mq	Euro:3,56
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano S1	GAV/4	7712	26	cat. C/2	2	3 mq	Euro:3,56
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano S1	GAV/4	7712	27	cat. C/2	2	6 mq	Euro:7,13
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano S1	GAV/4	7712	42	cat. C/6	2	17 mq	Euro:33,36
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano S1	GAV/4	7712	43	cat. C/6	2	18 mq	Euro:35,33
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano S1	GAV/4	7712	45	cat. C/6	2	22 mq	Euro:43,18
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano S1	GAV/4	7712	48	cat. C/2	2	22 mq	Euro:26,13
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano S1	GAV/4	7712	49	cat. C/6	2	23 mq	Euro:45,14
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano S1	GAV/4	7712	50	cat. C/6	2	22 mq	Euro:43,18
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano S1	GAV/4	7712	51	cat. C/2	2	15 mq	Euro:17,82
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano S1	GAV/4	7712	53	cat. C/2	2	3 mq	Euro:3,56
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano S1	GAV/4	7712	54	cat. C/2	2	6 mq	Euro:7,13
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano S1	GAV/4	7712	55	cat. C/2	2	5 mq	Euro:5,94
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano S1	GAV/4	7712	56	cat. C/6	2	26 mq	Euro:51,03
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano T	GAV/4	7712	32	cat. A/2	5	4 vani	Euro:247,90
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano T	GAV/4	7712	35	cat. A/2	5	4 vani	Euro:247,90
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano 1	GAV/4	7712	10	cat. A/2	5	3 vani	Euro:185,92
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano 1	GAV/4	7712	11	cat. A/2	5	3,5 vani	Euro:216,91
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano 1	GAV/4	7712	12	cat. A/2	5	3,5 vani	Euro:216,91
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano 1	GAV/4	7712	36	cat. A/2	5	3 vani	Euro:185,92
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano 1	GAV/4	7712	38	cat. A/2	5	3,5 vani	Euro:216,91
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano 1	GAV/4	7712	39	cat. A/2	5	3,5 vani	Euro:216,91
F	Proprieta' per 1/1	GAVARDO (BS) VIALE UNDICI SETTEMBRE 2011, Piano 2	GAV/4	7712	40	cat. A/2	5	4 vani	Euro:247,90

Confini: come da elaborato planimetrico che segue.



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. L'indirizzo indicato in visura viene corretto in via 11 settembre 2011.

Storia catastale

* I beni censiti in Comune di GAVARDO catasto fabbricati sez. Gav fg. 4

Map. 7712 sub 10 – 11 – 12 – 16 – 17 – 18 – 25 – 26 – 27 – 32 – 35 – 36 – 38 – 39 – 40 – 42 – 43 – 45 – 48 – 49 – 50 – 51 – 53 – 54 – 55 – 56

Sono derivanti dalle seguenti variazioni:

- variazione per ultimazione di unità immobiliari n. 249912 del 23/12/2011 (Prot. BS0582305)
- variazione toponomastica n. 244724 del 24/11/2011 (Prot. BS0549889)
- variazione per ultimazione parziale fabbricato n. 41756 del 25/10/2010 con il quale variava le unità map. 7712 sub 1 – 2 – 4. (Prot. BS0341776)

I sub 1 – 2 – 4 derivano da denuncia di nuova costruzione n. 1793 (prot. BS0136370) del 29/04/2010.

Complesso edificato su area in Gavardo Censuario Gavardo fg. 9 map. 7712 ente urbano di 0.33.95 e deriva da fusione delle particelle 7331 di 0.09.00, 7336 di 0.20.95, 7340 di 0.04.00 con tabella di variazione n. 121480 del 19/04/2010.

A loro volta:

- il map. 7331 deriva da frazionamento della particella 89

- il map. 7336 deriva da frazionamento della particella 90
- il map. 7340 deriva da frazionamento della particella 92.

in allegato - visure - mappe catastali



3.3. DESCRIZIONE DEI BENI¹

Trattasi di nove alloggi, altrettante autorimesse e otto cantine poste in due palazzine in via XI settembre 2011 n. 8 e 10 a Gavardo; facenti parte di intervento che ha visto la realizzazione di 3 edifici fuori terra di simili caratteristiche, con interrato servito da unica rampa, di recente realizzazione in attuazione al 'Comparto 9' previsto dagli strumenti urbanistici comunali.

L'intervento e' posto nella zona nord di Gavardo sopraponte, in area collinare oggetto di recenti molteplici interventi di edilizia residenziale. A completamento delle opere viarie il nuovo quartiere residenziale risultera' comodo a tutti i servizi e ben servito nella logistica dei trasporti e collegamenti.

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

Trattasi di residuo invenduto del piu' articolato complesso delle dette tre palazzine, che verrra' di seguito stimato in 9 distinti lotti residenziali, con cantine ed autorimesse stimate a parte al fine di poter effettuare il piu' opportuno abbinamento.

Trattasi di unita' immobiliari ultimate e pronte per la vendita, con medesimo grado di finitura ed accessibilita', curate nei particolari, con ordinaria possibilita' di vendita.

Le palazzine hanno struttura in cemento armato, tamponamenti esterni in muratura coibentata intonacata e tinteggiata, solai in latero cemento; la distribuzione, l'impiantistica e le finiture sono di buon livello qualitativo, con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica di buona scelta, intonaci cvili con malta di calce e cemento lisciati e tinteggiati a tempera, serramenti in legno con doppio vetro e scuretti esterni in legno verniciato; aree esterne completate con buon grado di finitura.

Per l'unita' immobiliare viene, nel capitolo seguente, indicata la consistenza commerciale, nonche' descrizione delle eventuali caratteristiche intrinseche; negli allegati sono presenti chede relative alla cartella di vendita che mostrano le dimensioni di dettaglio delle singole unita' immobiliari con possibile schema anche di arredo e distribuzione interna ai locali.

Si segnala che a seguito del sopralluogo in quattro appartamenti (subb. 10, 11, 12, 38) sono state rilevate infiltrazioni attive ai soffitti e muri perimetrali in corrispondenza delle bocchette dei balconi sovrastanti, che risultano otturate; oltre agli intonaci risultano interessati anche i serramenti e gli elementi in legno entrati a contatto con l'acqua, che vanno asciugati ebrattati, ovvero sostituiti; tale eziologia di semplice individuazione e soluzione andrebbe risolta al pu' presto al fine di evitare il ripetersi del fenomeno;

in sede di valutazione lo scrivente ha effettuato una riduzione unica omnicomprensiva per le riparazioni degli alloggi interessati.

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:

- DIA P.E. n. 60/2008 del 18/03/2008, Prot. n. 0004049;
- DIA P.E. n. 60/2008-1 del 30/06/2010, Prot. n. 0009496;
- Voltura parziale Pratiche Edilizie Prot. n. 0002160 del 09/02/2011;
- Richiesta proroga fine lavori del 30/11/2011;

quanto realizzato risulta conforme alle tavole di progetto e relativo accatastamento; per quanto e' stato possibile verificare le unita' immobiliari oggetto di perizia sono conformi alle norme edilizie ed urbanistiche del comune di Gavardo.

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

3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

* Per quanto all'area mappale 7340 (ex mappale 92)

In epoca antecedente il ventennio l'immobile risultava di proprietà del Signor Bresciani Paolo fu Luigi nato a Gavardo 20/02/1920 in forza d atto di compravendita a ministero Notaio Frera di Salò in data 25/05/1957 Rep. 7006/3754 registrato a Salò 06/06/57 n. 1609 e trascritto a Salò 17/06/57 n. n. 1040/910. Bresciani Paolo acquista da Zambelli Maria e Zambelli Angela fu Giovanni terreni in Gavardo Map. 92/a di 0.37.10 e altro.

Atto di donazione a ministero Notaio Giancarlo De Rossi di Gavardo in data 20/05/1988 Rep. 27458/7596 registrato a Salò 30/05/1988 n. 179 e trascritto a Salò 06/06/88 n. 2134/1434 con il quale Bresciani Paolo, riservandosi l'usufrutto vitalizio per sé e successivamente per la moglie De Zotti Pierina nata a Godega di Sant'Urbano il 09/02/1921, dona a Bresciani Renato nato a Gavardo il 18/03/44 il terreno in Gavardo Map. 92 (ex 92/a) di 0.37.10 e altro.

Atto di rinunzia a ministero Notaio De Rossi Giancarlo di Salò in data 13/07/2007 Rep. 54462/17104 e trascritto a Salò il 24/07/2007 n. 5962/3824 con il quale Bresciani Renato, Bresciani Maria Teresa (beneficiaria di altra donazione fatta dal padre) e De Zotti Pierina rinunziano alla opposizione alle donazioni fatte da Bresciani Paolo e conseguentemente dichiarano di rinunziare anche all'azione di restituzione.

Atto di compravendita a ministero Notaio Fiordiliso Francesco di Gargnano in data 07/07/2008 Rep. 1455/1141 trascritto a Salò il 30/07/2008 n. 5720/3829 in forza del quale Bresciani Renato nato a Gavardo 18/03/44 per la nuda proprietà e Bresciani Paolo nato a Gavardo il 20/02/20 per l'usufrutto, vendono alla società Coabita Srl con sede a Brescia cf: 02692330984, la particella terreno map. 7340.

Atto di compravendita a ministero Notaio Bertolucci Massimo di Mantova in data 16/12/2008 Rep. 63081/22950 e trascritto a Salò 15 gennaio 2009 n. 275/183. La società Coabita Srl con sede a Brescia vende la piena proprietà alla società Immobiliare Secchia Srl con sede a Reggio dell'Emilia le particelle Map. 7331 – 7336 e 7340.

Atto di compravendita a ministero Notaio Martini Gianluigi di Reggiolo in data 25/11/2010 Rep. 125845/21592 trascritto a Salò il 22/12/2010 n. 8616/5508: la società Immobiliare Secchia, a seguito di edificazione sulle particelle, vende alla società CMR Immobiliare Srl con sede a Reggio dell'Emilia la piena ed esclusiva proprietà delle unità 7712 sub 10 –11-12-16-17-18-25-26-27-32-35-36-38-39-40-42-43-45-48-49-50-51-53-54-55-56. Viene precisato che tutti gli obblighi e oneri

relativi alla Convenzione trascritta il 26/07/2007 n. 3892 sono rimasti a carico dell'originaria dante causa società Coabita Srl.

* Per quanto all'area mappali 7331 e 7336 (ex mappali 89 e 90)

In epoca antecedente il ventennio l'immobile risultava di proprietà della Fondazione Sacra Famiglia di Nazareth con sede a Brescia in forza di denuncia di successione in morte di Noventa Ines fu Giovanni deceduta a Gavardo il 11/12/1945 denuncia registrata a Brescia il 18/06/1946 e trascritta a Salò 28/06/1946 n. 721/679. Tra i vari terreni cadono in successione i map. 89 e 90.

Atto di redistribuzione aree a seguito di Convenzione di lottizzazione con atto a ministero Notaio Anbrosini Dario di Brescia in data 03/07/2007 n. 111405/31940 registrato a Brescia il 20/07/2007 n. 7554 e trascritto a Brescia il 26/07/2007 n. 6064/3894. La Fondazione Sacra Famiglia di Nazareth con sede a Brescia trasferisce la piena ed esclusiva proprietà a: Bresciani Paolo che acquista il diritto di usufrutto e a Bresciani Paolo che acquista la nuda proprietà delle particelle map. 7331 e 7336.

Atto di compravendita a ministero Notaio Fiordiliso Francesco di Gargnano in data 07/07/2008 Rep. 1455/1141 trascritto a Salò il 30/07/2008 n. 5721/3830 in forza del quale Bresciani Renato nato a Gavardo 18/03/44 per la nuda proprietà e Bresciani Paolo nato a Gavardo il 20/02/20 e De Zotti Pierina nata a Godega (TV) il 09/02/21 (in comunione legale beni), per la quota di ½ ciascuno di usufrutto, vendono alla società Coabita Srl con sede a Brescia le particelle terreno map. 7331 e 7336.

Atto di compravendita a ministero Notaio Bertolucci Massimo di Mantova in data 16/12/2008 Rep. 63081/22950 e trascritto a Salò 15 gennaio 2009 n. 275/183. La società Coabita Srl con sede a Brescia vende la piena proprietà alla società Immobiliare Secchia Srl con sede a Reggio dell'Emilia le particelle Map. 7331 – 7336 e 7340.

Atto di compravendita a ministero Notaio Martini Gianluigi di Reggiolo in data 25/11/2010 Rep. 125845/21592 trascritto a Salò il 22/12/2010 n. 8616/5508: la società Immobiliare Secchia, a seguito di edificazione sulle particelle, vende alla società CMR Immobiliare Srl con sede a Reggio dell'Emilia la piena ed esclusiva proprietà delle unità 7712 sub 10 –11-12-16-17-18-25-26-27-32-35-36-38-39-40-42-43-45-48-49-50-51-53-54-55-56. Viene precisato che tutti gli obblighi e oneri relativi alla Convenzione trascritta il 26/07/2007 n. 3892 sono rimasti a carico dell'originaria dante causa società Coabita Srl.

*** per tutti i mappali**

Atto di fusione per incorporazione a ministero Notaio Zanichelli Luigi di Correggio in data 30/08/2013 Rep./Racc. 112130/31395 registrato a Reggio Emilia 18/09/2013

n. 10414 e trascritto all'Ufficio Provinciale Territorio di Salò in data 24/09/2013 n. 5337/3858 mediante il quale la società CMR Immobiliare Srl con sede a Reggio nell'Emilia **si fonde per incorporazione nella società Immobiliare Secchia Srl con sede a Reggiolo.**

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 09/11/2011 n. 6714/1260 per concessione a garanzia di apertura di credito con atto a ministero Notaio Antonio Caranci di Reggio Emilia in data 04/11/2011 Rep. 42078/12236 per la somma di Euro 8.460.000,00, a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop con sede a Modena ed a carico di CMR Immobiliare Srl (debitore non datore di ipoteca Immobiliare Benedetto Croce con sede a Reggio Emilia, P.IVA 01436080350). Colpisce tutti i beni oggetto della presente stima.

in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567. CPC

3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE



PLANIMETRIA DI PROGETTO DELL'INTERVENTO PALAZZINA 1 CIV. 10





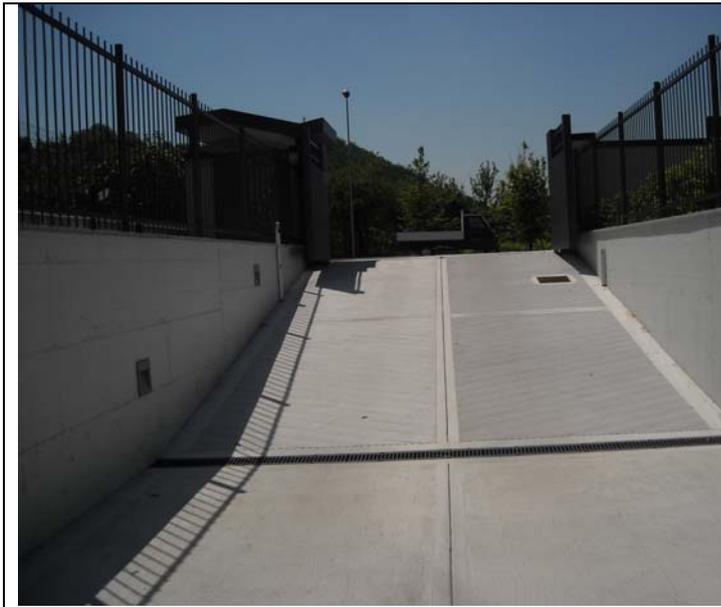
RENDERING



PALAZZINA 1 CIVICO 10



PALAZZINA 2 CIVICO 8



Rampa autorimesse



Rampa autorimesse



CORSIA DI MANOVRA



CORSIA DI MANOVRA



INGRESSO COMUNE E SCALE



INGRESSO COMUNE E SCALE



Servizio alloggio tipo



Soggiorno alloggio tipo



Problematiche di infiltrazioni riscontrate



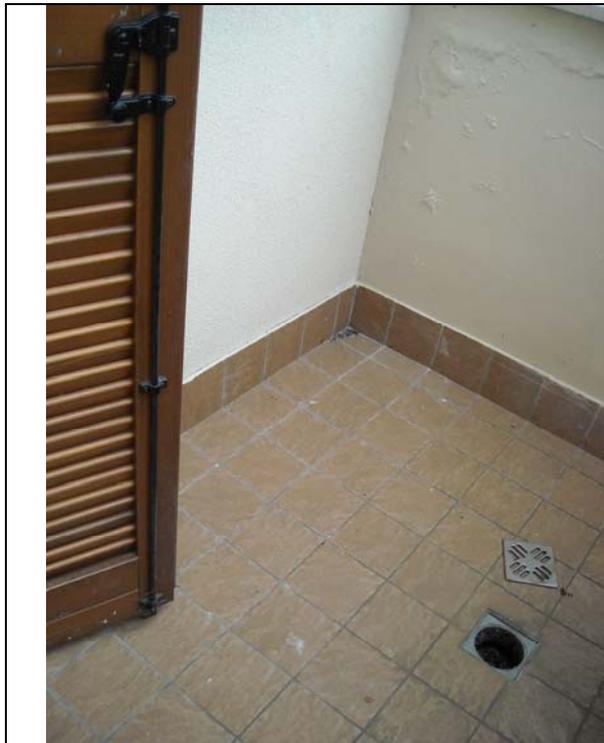
Problematiche di infiltrazioni riscontrate



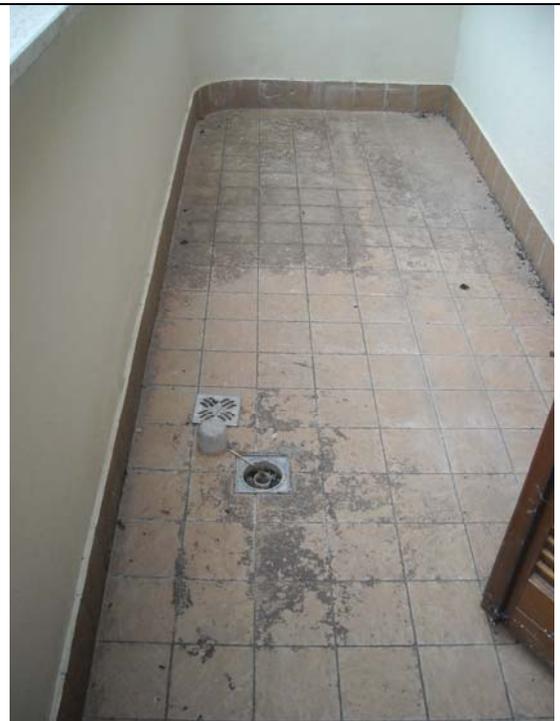
Problematiche di infiltrazioni riscontrate



Problematiche di infiltrazioni riscontrate



Probabile nesso causale alle infiltrazioni



Probabile nesso causale alle infiltrazioni

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 Gavardo (BS).

Dalla comparazione a quanto realizzato sul mercato, si era attribuito un valore unitario di € 1.900,00 riferito alla superficie commerciale realizzata.

Ugualmente la reale commerciabilità del bene in tempi medi, visto l'andamento in zona dell'ultimo biennio, è da intendersi oggi scarsa (-10% deprezzamento per grado di commerciabilità attribuito nelle valutazioni CMR del 27 luglio 2012 – SCHEDA 9 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 € 1.670,00 sulla superficie commerciale, così di conseguenza 835 euro al mq per le autorimesse e 417 euro al mq per le cantine, 500 euro per i balconi.

Superfici

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

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

STIMA DEI BENI

**APPARTAMENTI ULTIMATI CON CANTINE E GARAGE
 IN COMUNE DI GAVARDO (BS) - PL 9
 VIALE UNICI SETTEMBRE 2001**

**3.8.1. Appartamento in Gavardo, viale 11 settembre 2001 n. 10
 palazzina 1 PL 9, censita al foglio 4 particella 7712 sub. 10, 18, 27.**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

Gavardo appartamento sub. 10, cantina sub. 27, garage sub. 18							
	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm</i>	<i>valutazione</i>	<i>valutazione</i>
	primo	alloggio	62,65	1	62,65	1670	€ 104.625,50
	primo	balcone	17,01	0,3	5,103	1670	€ 8.522,01
	interrato	cantina	6,67	0,25	1,6675	1670	€ 2.784,73
	interrato	garage	24,99	0,5	12,495	1670	€ 20.866,65
		sommano			€ 81,92		€ 136.798,89
VALORE DI MERCATO A CORPO con arrotondamento							€ 137.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO con arrotondamento - tenuto conto ripristini interni							€ 134.500,00

**3.8.2. Appartamento in Gavardo, viale 11 settembre 2001 n. 10
 palazzina 1 PL 9, censita al foglio 4 particella 7712 sub. 11, 17, 26.**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

Gavardo appartamento sub. 11, cantina sub. 26, garage sub. 17							
	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm</i>	<i>valutazione</i>	<i>valutazione</i>
	primo	alloggio	79,55	1	79,55	1670	€ 132.848,50
	primo	balcone	10,51	0,3	3,153	1670	€ 5.265,51
	interrato	cantina	4,07	0,25	1,0175	1670	€ 1.699,23
	interrato	garage	19,66	0,5	9,83	1670	€ 16.416,10
VALORE DI MERCATO A CORPO con arrotondamento							€ 156.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO con arrotondamento - tenuto conto ripristini interni							€ 153.500,00

**3.8.3. Appartamento in Gavardo, viale 11 settembre 2001 n. 10
 palazzina 1 PL 9, censita al foglio 4 particella 7712 sub. 12, 16, 25.**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

Gavardo appartamento sub. 12, cantina sub. 25, garage sub. 16							
	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm</i>	<i>valutazione</i>	<i>valutazione</i>
	primo	alloggio	79,55	1	79,55	1670	€ 132.848,50
	primo	balcone	10,51	0,3	3,153	1670	€ 5.265,51
	interrato	cantina	4,07	0,25	1,0175	1670	€ 1.699,23
	interrato	garage	19,66	0,5	9,83	1670	€ 16.416,10
VALORE DI MERCATO A CORPO con arrotondamento							€ 156.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO con arrotondamento - tenuto conto ripristini interni							€ 153.500,00

**3.8.4. Appartamento in Gavardo, viale 11 settembre 2001 n. 10
 palazzina 1 PL 9, censita al foglio 4 particella 7712 sub. 32, 55, 56.**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

Gavardo appartamento sub. 32, cantina sub. 55, garage sub. 56							
	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm</i>	<i>valutazione</i>	<i>valutazione</i>
	terreno	area cortiliva esclusiva	217,59	0,05	10,8795	1670	€ 18.168,77
	terra	alloggio	74,79	1	74,79	1670	€ 124.899,30
	terra	balcone	0	0,3	0	1670	€ 0,00
	interrato	cantina	6,02	0,25	1,505	1670	€ 2.513,35
	interrato	garage	30,73	0,5	15,365	1670	€ 25.659,55
VALORE DI MERCATO A CORPO con arrotondamento							€ 153.000,00

**3.8.5. Appartamento in Gavardo, viale 11 settembre 2001 n. 10
 palazzina 1 PL 9, censita al foglio 4 particella 7712 sub. 35, 50, 51.**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

Gavardo appartamento sub. 35, cantina sub. 50, garage sub. 51							
	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm</i>	<i>valutazione</i>	<i>valutazione</i>
	terreno	area cortiliva esclusiva	158,05	0,06	9,483	1670	€ 15.836,61
	terra	alloggio	79,55	1	79,55	1670	€ 132.848,50
	terra	balcone	0	0,3	0	1670	€ 0,00
	interrato	cantina	17,32	0,25	4,33	1670	€ 7.231,10
	interrato	garage	25,01	0,5	12,505	1670	€ 20.883,35
VALORE DI MERCATO A CORPO con arrotondamento							€ 177.000,00

**3.8.6. Appartamento in Gavardo, viale 11 settembre 2001 n. 10
 palazzina 1 PL 9, censita al foglio 4 particella 7712 sub. 36, 48, 49.**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

Gavardo appartamento sub. 36, cantina sub. 48, garage sub. 49							
	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm</i>	<i>valutazione</i>	<i>valutazione</i>
	primo	alloggio	62,65	1	62,65	1670	€ 104.625,50
	primo	balcone	17,01	0,3	5,103	1670	€ 8.522,01
	interrato	cantina	25,94	0,25	6,485	1670	€ 10.829,95
	interrato	garage	25,01	0,5	12,505	1670	€ 20.883,35
VALORE DI MERCATO A CORPO con arrotondamento							€ 145.000,00

**3.8.7. Appartamento in Gavardo, viale 11 settembre 2001 n. 10
palazzina 1 PL 9, censita al foglio 4 particella 7712 sub. 38, 53, 43.**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

Gavardo appartamento sub. 38, cantina sub. 53, garage sub. 48							
	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm</i>	<i>valutazione</i>	<i>valutazione</i>
	primo	alloggio	79,55	1	79,55	1670	€ 132.848,50
	primo	balcone	10,51	0,3	3,153	1670	€ 5.265,51
	interrato	cantina	4,07	0,25	1,0175	1670	€ 1.699,23
	interrato	garage	19,87	0,5	9,935	1670	€ 16.591,45
VALORE DI MERCATO A CORPO con arrotondamento							€ 156.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO con arrotondamento - tenuto conto ripristini interni							€ 153.500,00

**3.8.8. Appartamento in Gavardo, viale 11 settembre 2001 n. 10
palazzina 1 PL 9, censita al foglio 4 particella 7712 sub. 39, 42.**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

Gavardo appartamento sub. 39, garage sub. 42							
	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm</i>	<i>valutazione</i>	<i>valutazione</i>
	primo	alloggio	79,55	1	79,55	1670	€ 132.848,50
	primo	balcone	10,51	0,3	3,153	1670	€ 5.265,51
	interrato	garage	19,66	0,5	9,83	1670	€ 16.416,10
VALORE DI MERCATO A CORPO con arrotondamento							€ 155.000,00

**3.8.9. Appartamento in Gavardo, viale 11 settembre 2001 n. 10
palazzina 1 PL 9, censita al foglio 4 particella 7712 sub. 40, 54, 45.**

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

Gavardo appartamento sub. 40, cantina sub. 54, garage sub. 45							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
	primo	alloggio	90,57	1	90,57	1670	€ 151.251,90
	primo	balcone	25,94	0,3	7,782	1670	€ 12.995,94
	interrato	cantina	6,67	0,25	1,6675	1670	€ 2.784,73
	interrato	garage	24,99	0,5	12,495	1670	€ 20.866,65
VALORE DI MERCATO A CORPO con arrotondamento							€ 188.000,00

Sommano per lotto unico

VALORE DI MERCATO DEL BENE con arrotondamento euro 1.413.000,00

Alla somma ora determinata, come riportato al capitolo 3.3, a causa del riscontro effettuato in sede di sopralluogo in quattro appartamenti (subb. 10, 11, 12, 38) ove sono state rilevate infiltrazioni attive ai soffitti e muri perimetrali in corrispondenza delle bocchette dei balconi sovrastanti, che risultano otturate, si effettua una riduzione unica omnicomprensiva per le riparazioni degli alloggi interessati.

Infatti oltre che agli intonaci, risultano interessati dalle perdita anche i serramenti e gli elementi in legno entrati a contatto con l'acqua, che vanno asciugati e trattati, per rientrare in piena funzione.

3.9. NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI

Capitolo redatto nella stima di presentazione del concordato.

4- ALLEGATI

- MAPPE CATASTALI - VISURE CATASTALI
- ATTI - IPOTECHE - CERTIFICATO IPOCATASTALE NOTARILE -
- SCHEDE DI CONSISTENZA - ESTRATTO CARTELLA DI VENDITA

CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA E COPIA DEGLI ALLEGATI

Reggio Emilia, li 15.06.2014. Con revisione formale al 02.02.2016

Il perito nominato




geom. Pietro Barigazzi