

PIETRO BARI GAZZI - 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.barigazzi@geopec.it

IMMOBILIARE SECCHIA SRL

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
CONCORDATO PREVENTIVO N.7/ 2014

PERIZIA A 9-

EX PALESTRA IN VIA CARBONI 9
- LUZZARA

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

REGGIO EMILIA 15.06.2014

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

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	6
3.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA	7
3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	7
3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE	9
3.8. VALORE DEI BENI	12
3.9. NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI	14
4- ALLEGATI	14

- MAPPE CATASTALI - VISURE CATASTALI
- ATTI – IPOTECHE - CERTIFICATO IPOCATASTALE NOTARILE - CDU
- ESTRATTO PIANO URBANISTICO –
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 Reggio (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 Reggio 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 occupazione degli immobili, di consistenza superficiaria, di regolarità edilizia e/o urbanistica, è stato eseguito accesso presso gli uffici comunali per la disamina dei progetti, del piano particolareggiato e delle eventuali convenzioni sottoscritte, richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanista ed infine eseguite le indagini del mercato immobiliare.

Il suddetto bene è stato oggetto di sopralluogo in data 21.05.2014.

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

2- TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

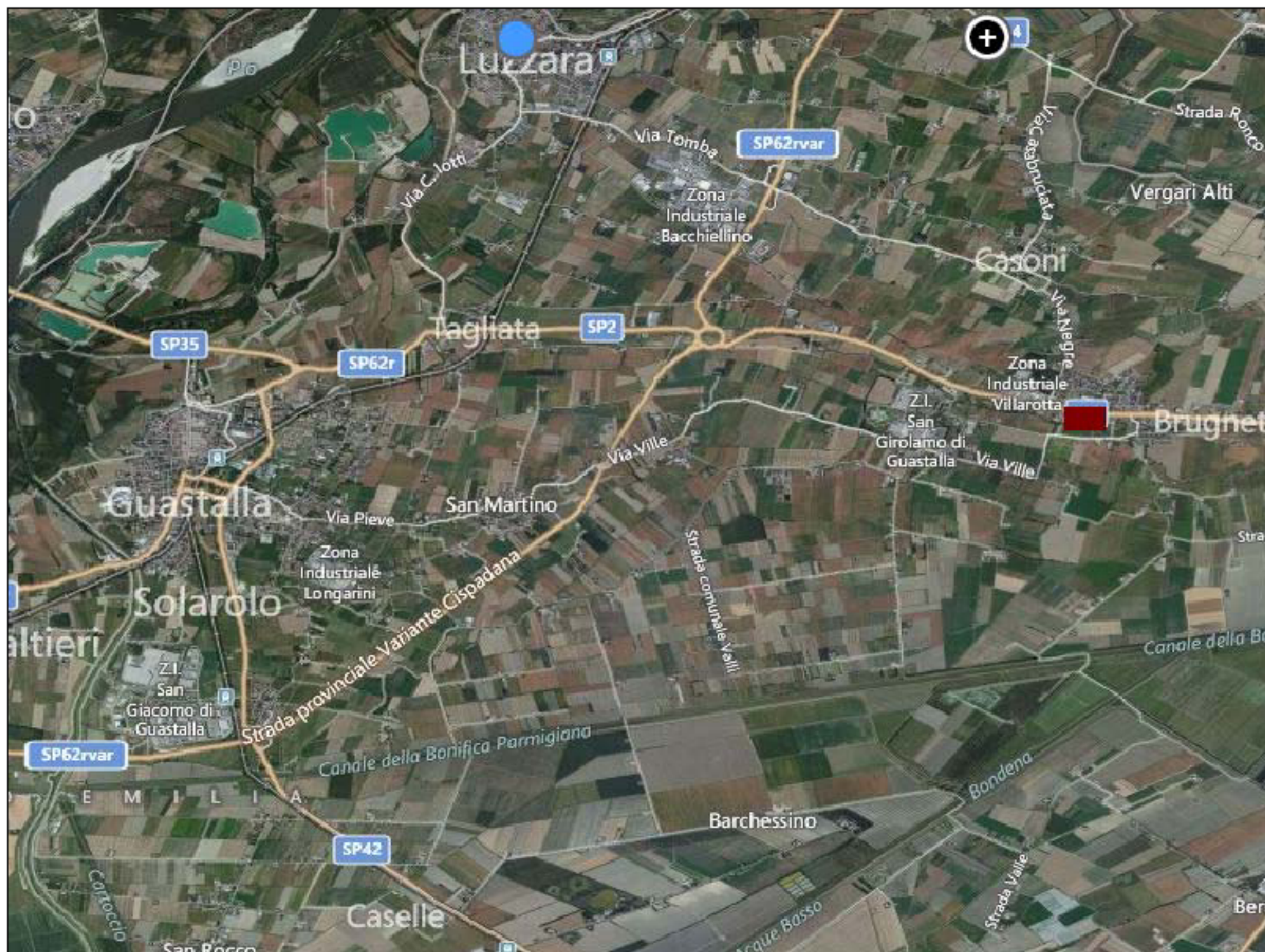
La presente perizia è individuata nell'elenco generale come **PERIZIA A 9**, il bene è denominato:

EX PALESTRA IN VIA CARBONI 9 - LUZZARA

Trattasi di piena proprietà di appezzamento di terreno in Villarotta di Suzzara, sull'asse strada provinciale 2 via Carboni, con sovrastante edificio a destinazione ex palestra, da anni in disuso.

3- STIMA DEI BENI IMMOBILI

3.1. UBICAZIONE



Vista aerea



3.2. DATI CATASTALI DEI BENI

- BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

INTESTATI: IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L. con sede in REGGIOLO
cf.01719160358 – proprietà per 1/1

Comune di: LUZZARA

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	LUZZARA (RE) VIA GILBERTO CARBONI, 9 Piano T	49	298		cat. D/6			Euro: 4.493,18

Confini: a nord con particelle 297, 338, 299; ad est con particelle 428 e 299, a sud con cavo Tagliata; ad est particella 294;

- I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni censiti e quelli accertati.
- Si fa presente che l'accesso ultraventennale avviene dalla particella 297 graffiata ad edificio che si affaccia sulla provinciale.

in allegato - visure - mappe catastali

3.3. DESCRIZIONE DEI BENI¹

Trattasi di piena proprietà di appezzamento di terreno in Villarotta di Suzzara, sull'asse strada provinciale 2 via Carboni, con sovrastante edificio a destinazione ex palestra, da anni in disuso.

La superficie nominale del lotto risulta pari a mq 1.823, pianeggiante incolta ed abbandonata; l'edificio è composto da un corpo centrale di circa 350 mq

¹ Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri, rilevate in parte sugli elaborati di progetto, in parte sui rilievi catastali ed in parte verificati e dedotti in loco.

di altezza cm 680 e due corpi a nord e sud di superficie 240 mq di altezza tra i 300 ed i 425 cm, per superficie complessiva coperta di circa 590 mq; la struttura prevalente dell'edificio e' in muratura piena sia per le porzioni portanti laterali che per i tamponamenti, prefabbricata nella porzione centrale;

lo stato di degrado e la tecnologia sono tali da prevederne l'impossibilita' di recupero o ristrutturazione, con conseguente unica possibilita' di demolizione e utilizzo della volumetria o superficie per nuova costruzione.

documentazione fotografica dettagliata al cap.3.7 della presente relazione

3.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA

Fabbricato edificato in precedenza al 1967, non utilizzato ne' utilizzabile dato lo stato di fatiscenza;

ne era prevista la demolizione con recupero volumetrico che inquadrava l'edificio nel piano di recupero denominato PR 15: proviene infatti da cessione del comune di Luzzara che con accordo di pianificazione sottoscritto in data 10.07.2003 ne consentiva il recupero ai fini residenziali; ne seguiva variante al PRG approvata in data 17.02.2004 che unificava questo PR 15 all'adiacente PR 12 dell'area ex macello;

l'attuale strumento di pianificazione - come da estratto di PSC e RUE che segue nonche' CDU attuale che si allega, inserisce questo fabbricato nell'ambito ARU 5 che lega la destinazione di questo edificio ad organico piano di recupero che coinvolge un alto numero di edifici tra cui la chiesa ed entrambi i lati di via fermi sull'altro lato della strada provinciale;

pertanto ad oggi non e' in alcun modo possibile una previsione sull'utilizzo, riutilizzo, riuso o riassetto dell'area e dell'edificio oggetto di perizia, pertanto con previsioni ben diverse dall'epoca di acquisizione dell'area.

3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

- ✓ La porzione immobiliare in oggetto risulta appartenere per la piena proprietà alla società "IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L.", con sede in Reggio, codice fiscale: 01719160358, per averle acquistate dalla società "MONTANARI IMMOBILIARE SRL", con sede in Luzzara, in virtù di atto di fusione per incorporazione a ministero Dott. Luigi Zanichelli, Notaio in Correggio, in data 30/08/2013 Rep. n. 112130/31395, trascritto a Reggio Emilia il 24/09/2013 al n. 12189 di R.P.

- ✓ Alla società "MONTANARI IMMOBILIARE SRL" la porzione immobiliare in oggetto è pervenuta per acquisto fattone dal Comune di Luzzara in virtù di atto di compravendita a ministero Dott. Gianluigi Martini, Notaio in Reggiolo, in data 14/12/2007 Rep. n. 119963/19180, trascritto a Reggio Emilia il giorno 2/01/2008 al n. 35 di R.P.
- ✓ Al "COMUNE DI LUZZARA" la porzione immobiliare in oggetto è pervenuta dalla società "POMA RAPPRESENTANZE DI POMA CORRADO E C. S.A.S.", con sede in Luzzara, in virtù di atto di compravendita a ministero Dott. Stefano Mazzetti in data 28/12/1995 Rep. n. 4650/201, trascritto a Reggio Emilia il 29/12/995 al n. 12371 di R.P.
- ✓ Alla società "POMA RAPPRESENTANZE DI POMA CORRADO E C. S.A.S." la porzione immobiliare in oggetto è pervenuta dal signor Negri Fulvio, nato a Gonzaga il 24 dicembre 1928, per acquisto a rogito Notaio Veneri di Reggiolo in data 18/09/1978 Rep. n. 6441/3201, registrato a Reggio Emilia il 29/09/1978 al n. 1768 vol. 157 ed ivi trascritto il 10/10/1978 al n. 8041 di R.P.

in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567. CPC

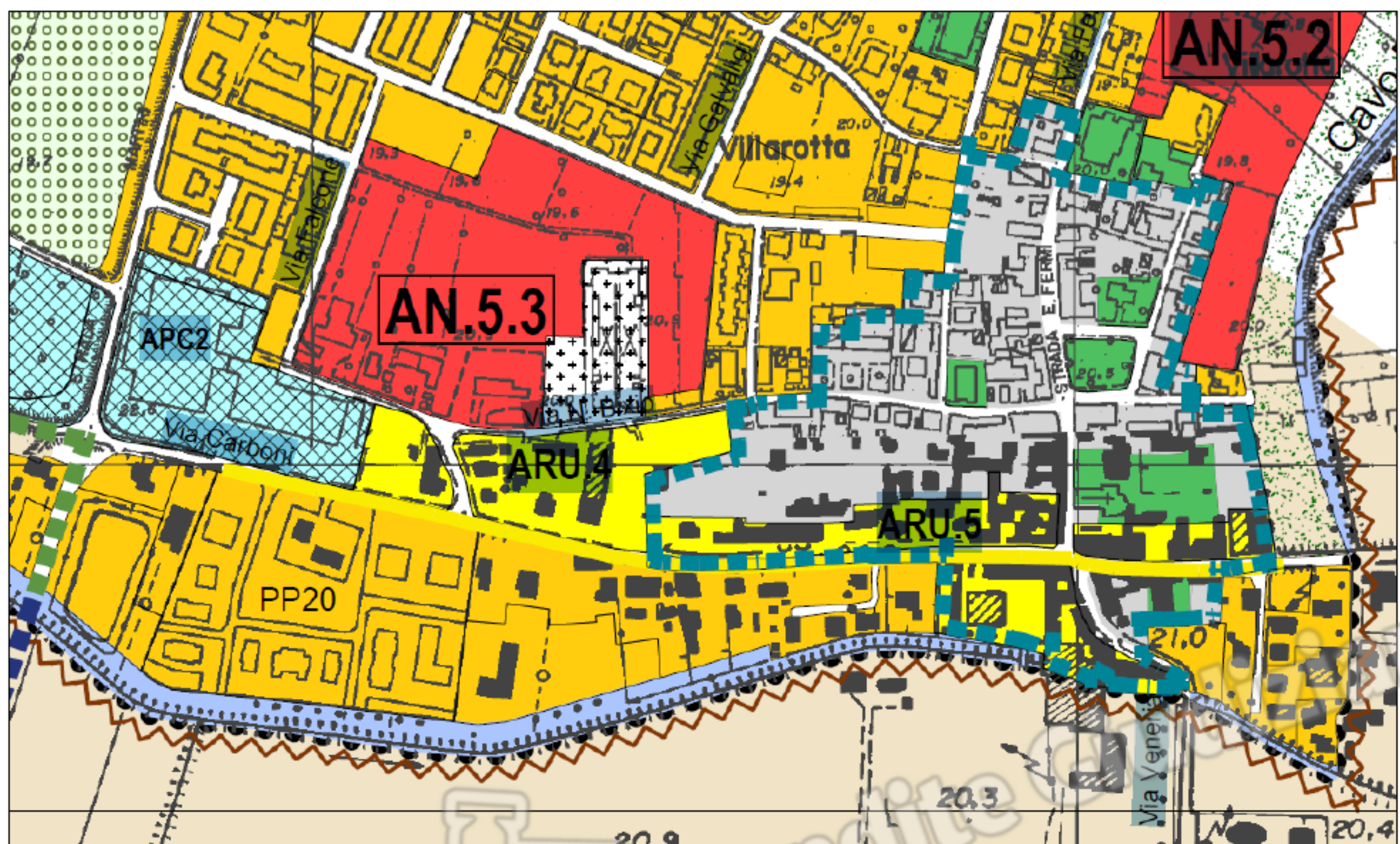
3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

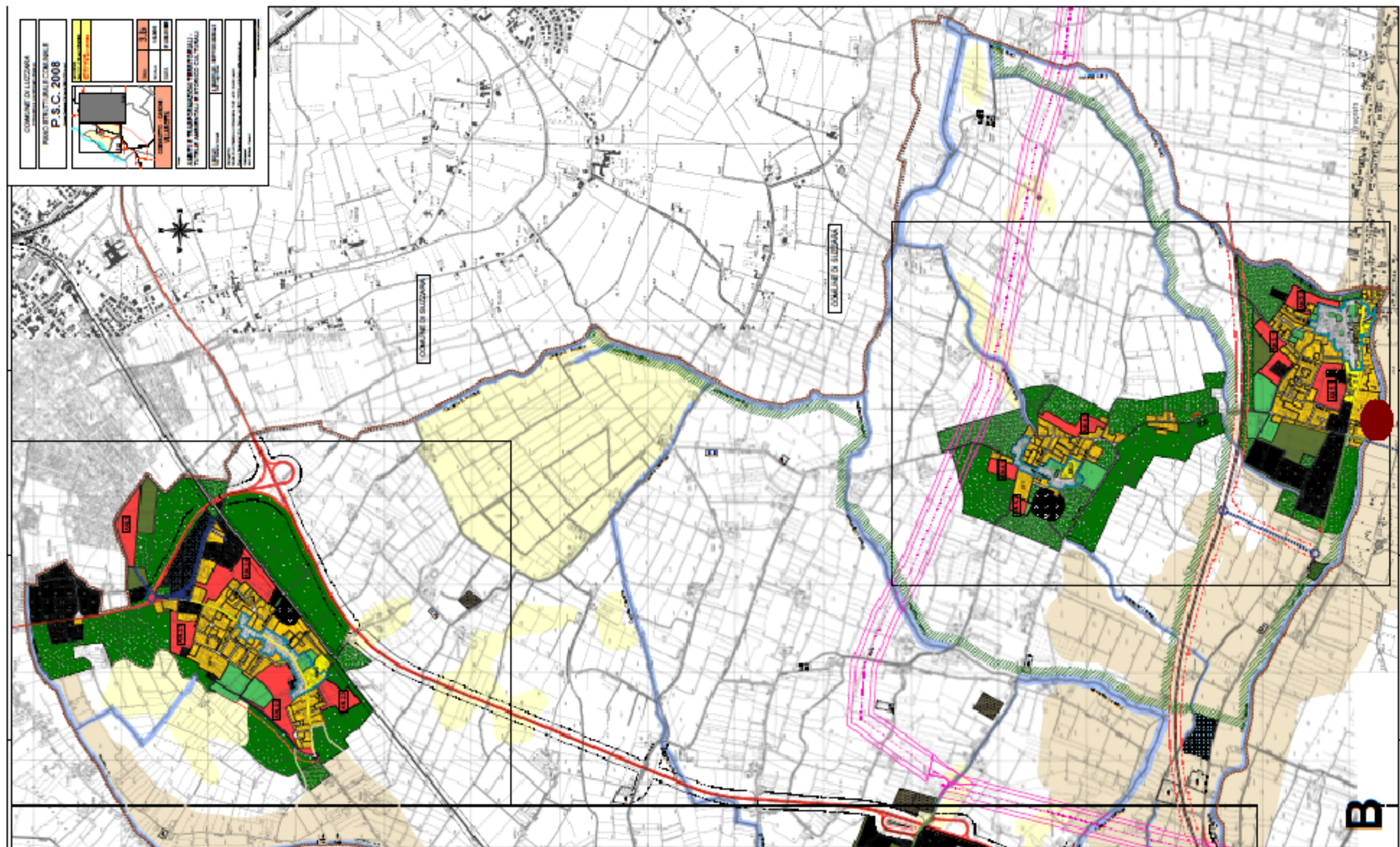
Dalla relazione fornita dall'Associazione Notarile del 04.06.2014 e dalle ricerche svolte al 24.04.2014. presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia a carico di IMMOBILIARE SECCHIA srl e riferibili al bene in stima non risultano trascrizioni ipotecarie e/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

in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567. CPC

3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE







Estratto attuale di mappa

3.8. VALORE DEI BENI

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.

Superfici

Le superfici d'estensione della proprietà sono state calcolate sulla base dei dati catastali; la superficie nominale del lotto risulta pari a mq 1.823, pianeggiante incolta ed abbandonata; l'edificio e' composto da un corpo centrale di circa 350 mq di altezza cm 680 e due corpi a nord e sud di superficie 240 mq di altezza tra i 300 ed i 425 cm, per superficie complessiva coperta di circa 590 mq.

Valori di mercato

Dalla comparazione dei suddetti riferimenti si è attribuito un valore unitario di €. 40 riferito al mq di superficie territoriale non essendo per l'edificato alcun tipo di possibilità di indirizzo.

STIMA DEI BENI

EX PALESTRA IN VIA CARBONI 9 - LUZZARA

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

	tipologia	destinazione	stato	Sf mq	Su mq	valutazione €/mq Sf	valutazione
1	area urbana	ex palestra	disuso	1823		40,00	€ 72.920,00
VALUTAZIONE A CORPO con arrotondamento							€ 73.000,00

VALORE DI MERCATO DEL BENE

euro 73.000,00

3.9. NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI

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

4- ALLEGATI

- MAPPE CATASTALI - VISURE CATASTALI
- ATTI - IPOTECHE - CERTIFICATO IPOCATASTALE NOTARILE - CDU
- ESTRATTO PIANO URBANISTICO -
- CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA E COPIA DEGLI ALLEGATI

Reggio Emilia, li 15.06.2014

Il perito nominato



geom. Pietro Barigazzi