

FALLIMENTO n. 69/2017 - RECOS SRL in liquidazione
Giudice delegato **dott. Niccolo' STANZANI MASERATI**
Curatore fallimentare **avv. Franco STEFANELLI**

Compendio immobiliare posto in Reggio Emilia - Via Alberto Pansa
valutazione lotto 53

redatta dall'esperto nominato **geom. Pietro BARIGAZZI**



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
3. INQUADRAMENTO E DEFINIZIONI	4
3.1. <i>DEFINIZIONI</i>	4
3.2. <i>MOTIVAZIONE DELLA STIMA</i>	5
3.3. <i>CONSISTENZE E CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA</i>	5
3.4. <i>CRITERIO E PARAMETRI DI STIMA</i>	7
4.0 DATI CATASTALI	7
4.1. - <i>COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE</i>	8
4.2. - <i>ESTRATTO DI MAPPA</i>	8
4.3. - <i>QUADRO D'UNIONE ESTRATTI ELABORATI PLANIMETRICI</i>	9
4.4. - <i>CONFINI CATASTALI</i>	9
5-DESCRIZIONE DEI BENI	10
5.1. <i>GIUDIZIO SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE</i>	13
5.2. <i>REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</i>	13
5.3. <i>OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</i>	19
5.4. <i>SPESE CONDOMINIALI</i>	19
5.5. <i>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</i>	19
6. CALCOLO DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE	19
6.1 <i>LOTTO 53</i>	21
<i>AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO FOGLIO 112 MAPPALE 264 SUB. 86-</i>	21
7. ALTRE NOTIZIE	23
8. ALLEGATI	23

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

**FALLIMENTO N. 69/2017 RG - Tribunale di Reggio Emilia
- RECOS srl in liquidazione -**

Codice Fiscale: **01505080356**

Giudice delegato: **Dott. Niccolo' Stanzani Maserati**
Curatore nominato: **Avv. Franco Stefanelli**

Esperto nominato dal Curatore per la redazione del presente elaborato:
geom. Pietro Barigazzi

iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1492, iscritto dal 1985 al n. 315 all'elenco dei Consulenti del Tribunale di Reggio Emilia. al n. 70 dell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia.

- ✚ L'esperto stimatore dichiara di non avere alcun interesse con i beni oggetto di perizia;
- ✚ l'esperto stimatore ha visionato direttamente e personalmente gli immobili oggetto di stima, effettuando verifiche metriche e di consistenza sommarie e rilievo fotografico;
- ✚ l'esperto ha agito per competenze e secondo gli standard professionali fissati dalle norme R.D. n. 274 del 11.02.1929 e codice deontologico pubblicato sulla G.U 18 del 23.01.2007, al meglio della propria conoscenza, capacita' ed esperienza;
- ✚ la data di stima e' da intendersi alla sottoscrizione del presente elaborato;
- ✚ gli allegati alla relazione fanno parte integrante dell'elaborato e risultano necessari per la sua piena comprensione;
- ✚ la valutazione del bene e' stata redatta in primo luogo nel presupposto dell'immobile libero da gravami ipotecari, vincoli e servitu', libero da contratti ovvero con contratto in corso congruo, libero da asservimenti se non espressamente citati nell'elaborato stesso. Viene allegata visura catastale aggiornata. Per la provenienza ovvero i vincoli e gravmi sull'immobile si rimanda in ogni caso alla certificazione ventennale notarile di cui si raccomanda la disamina.
- ✚ Si precisa che eventuali oneri per incongruenza/diformita' non rilevabili ovvero rilevate nella presente relazione resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cpc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non puo' essere impugnata per cause di lesione - sono venduti nella formula del 'visto e piaciuto'*, intesi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza appunto garanzia alcuna.

2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il Curatore del fallimento n. 69/2017 Avvocato Franco Stefanelli ha dato incarico al perito scrivente di procedere con la stima per la determinazione del

più probabile valore di mercato dei beni immobili e mobili di proprietà della ditta dichiarata fallita, con riferimento alle più attendibili valutazioni correnti di incontro tra la domanda e l'offerta del mercato immobiliare, ai fini liquidatori del compendio. Questa perizia è relativa ai lotti dal n. 14 al n. 57, posti in Reggio Emilia, via Pansa.

L'esperto nominato ha effettuato personalmente plurimi sopralluoghi sul compendio immobiliare e sugli immobili specificati in perizia, durante i quali ha effettuato la verifica dello stato di fatto, la disamina della consistenza dei beni e dello stato di manutenzione e conduzione degli stessi, realizzando dettagliato rilievo fotografico degli stessi; sono inoltre stati ricercati e disaminati i documenti autorizzativi e di legittimità edilizia e della rappresentazione catastale, nonché quelli relativi alla messa in funzione, certificazione e stato di manutenzione degli impianti.

Durante il corso delle operazioni peritali sono state seguite con attenzione le pratiche relative alle opere di urbanizzazione, loro mancata ultimazione e presa in carico parziale delle stesse da parte del Comune di Reggio Emilia.

Il criterio di valutazione a stima di mercato per comparazione (Market comparison approach MCA) è stato incrociato con la forbice mono parametrica delle banche dati disponibili; data la tipologia dell'immobile che non rende conveniente la valutazione di trasformazione del bene, si è tenuto conto del valore determinato dalla capitalizzazione del reddito.

La sotto estesa perizia tecnica ed estimativa, redatta secondo le caratteristiche richieste dal Tribunale di Reggio Emilia contiene gli elementi, le analisi, le considerazioni e le relative conclusioni, che nel contenuto rispondono a quanto previsto e richiesto dall'art. 173 del codice di procedura civile.

3. INQUADRAMENTO E DEFINIZIONI

3.1. DEFINIZIONI

per **VALORE DI MERCATO DEL BENE** si è inteso il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà descritta, offerta sul libero mercato per un periodo congruo a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore edotto sui possibili usi e delle caratteristiche dei beni compravenduti nonché delle condizioni correnti del mercato – quale libera determinazione delle parti a conclusione di contratto senza legami, vincoli o condizionamenti coercitivi – tenuto conto sia del valore attuale corrente di utilizzo che del valore potenziale del bene;

al riguardo per International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Simile riferimento viene riportato sul Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa e dalla Banca d'Italia nella circolare dedicata. La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

3.2. MOTIVAZIONE DELLA STIMA

La presente stima e' redatta in procedura fallimentare, pertanto con la necessita' di individuare il valore piu' probabile di assegnazione dei beni in ottica liquidatoria, con la migliore valorizzazione ottenibile nel piu' ridotto periodo; di conseguenza oltre alla composizione dei valori di comparazione storica e comparazione aggiornata, assumono valenza i valori ed i coefficienti di seguito esplicitati nel dettaglio nei criteri estimativi che verranno adottati.

3.3. CONSISTENZE E CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Descrizione del bene, caratteristiche tecnologiche, stato di occupazione e manutenzione, legittimita' edilizia, vincoli economici e giuridici risultano quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali ed indicate nella presente relazione.

Superficie commerciale: la superficie commerciale, misurata in m², è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali e secondarie di un immobile che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Nel caso specifico i criteri di riferimento di base utilizzati dai periti estimatori sono quelli condivisi ed utilizzati nell'ambito del Tribunale di Reggio Emilia che fanno riferimento ai seguenti criteri per la determinazione della superficie commerciale:

- 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

Superficie catastale: nel D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria viene specificato che: "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3).

L' allegato C del DPR ne stabilisce i criteri di determinazione:

- 1) Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4) La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

c) del 25 per cento qualora non comunicanti;

d) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

e) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Superficie fondiaria: superficie del lotto formato per procedura urbanistica al momento di entrata in vigore del piano (in mq.)

Superficie territoriale: somma delle superfici fondiaria e di quelle per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie utile: per superficie utile abitabile, così come descritta dal Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici", si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.

La presente stima e' redatta in procedura concorsuale, pertanto con la necessita' di individuare il valore piu' probabile di assegnazione dei beni in ottica liquidatoria tramite asta pubblica, con la migliore valorizzazione ottenibile nel piu' ridotto periodo possibile.

Si ritiene che l'indicazione della superficie catastale, verificata sommariamente nel calcolo dalle schede depositate e controllo metrico effettuato in loco, sia il modo piu' corretto di rappresentare il successivo calcolo di stima per chiarezza espositiva; ove questa non fosse espressa si effettua la stima sulla superficie utile ed accessoria dei beni.

Data la tipologia dell'immobile le superfici esposte risultano suddivise in superficie commerciale utile o accessoria, con inserimento di porticati, tende, balconi, impiantistica valutata a corpo e non a misura quale componente della valutazione unitaria sul piano comparativo ovvero all'interno della realizzazione dei flussi finanziari del compendio oggetto di stima.

3.4. CRITERIO E PARAMETRI DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Il criterio base comparativo adottato risulta quello comunemente applicato per metodologia di comparazione per il costruito attualmente presente posto sul mercato, facendo pertanto riferimento alla vetrina immobiliare dei valori medi degli immobili urbani per destinazione e zona pubblicata dall'agenzia del territorio, dei valori medi dei terreni edificabili dell'osservatorio IMU - TARES comunale, di comparazione con beni analoghi recentemente compravenduti od offerti sul mercato in zone analoghe o mercati di concorrenza;

oltre al valore comparativo storico ed attuale si e' tenuto conto della possibile valutazione del bene con altri analoghi procedimenti: pertanto e' stato preso in esame il valore monoparametrico che tenga conto del valore risultante dai flussi finanziari.

I parametri di riferimento utilizzati per la compilazione dell'elaborato di stima, premesse le caratteristiche ricercate dei beni sopra espresse, risultano riferiti ai seguenti parametri:

- Ai prezzi di fabbricati simili oggetto di recente trattativa per vendita o locazione, posti in zona coincidente od assimilabile a quella di inserimento dei beni oggetto di perizia;
- Ai prezzi richiesti per beni simili offerti sul mercato, reperiti tramite operatori del settore, pubblicazioni specialistiche, nonché tramite verifica diretta nelle zone di riferimento dove si è reperita una significativa offerta d'immobili simili a quelli oggetto di valutazione.
- Da pubblicazioni specifiche del settore quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare quali l'OMI tenuta dall'Agenzia del Territorio.
- Delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, quindi delle caratteristiche uniche espresse dal bene oggetto di stima così come evidenziate nella tecnica estimativa.

4.0 DATI CATASTALI

Intestazione catastale dei beni

DENOMINAZIONE: SRL RECOS REGGIANA COSTRUZIONI **SEDE:** REGGIO NELL'EMILIA (RE) **CODICE FISCALE:** 01505080356

- BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI ¹

¹ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/10: uffici e studi privati - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - C/7: tettoie chiuse o aperte -IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi,

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Classamen	Cl.	Cons	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano 1	112	264	86	zona2 cat. C/6	9	18 mq	Euro:126,58

4.1. - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprieta' oggetto di stima cosi' come sopra catastalmente indicata risulta univocamente e correttamente censita.

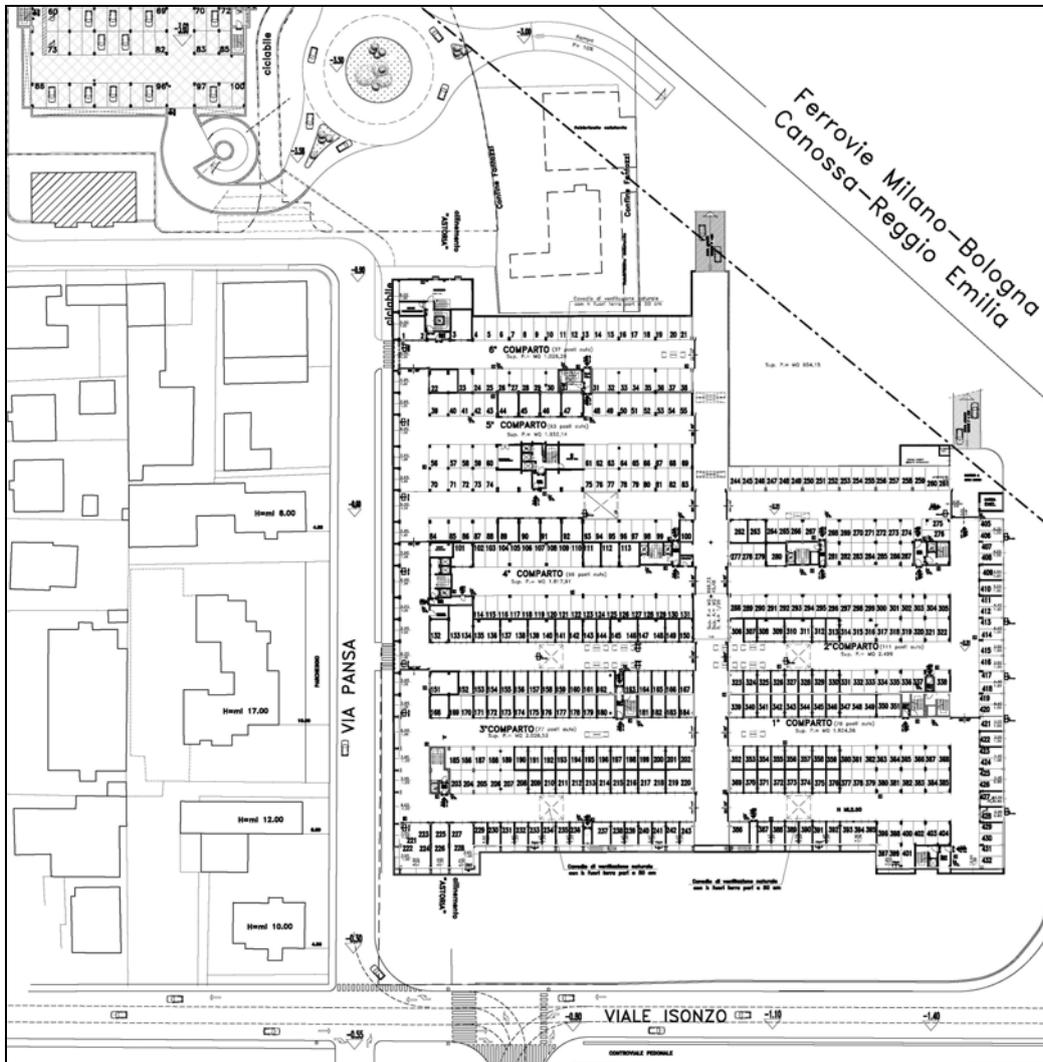
4.2. - ESTRATTO DI MAPPA



Estratto di mappa evidenziato foglio 122 comune di Reggio Emilia

arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

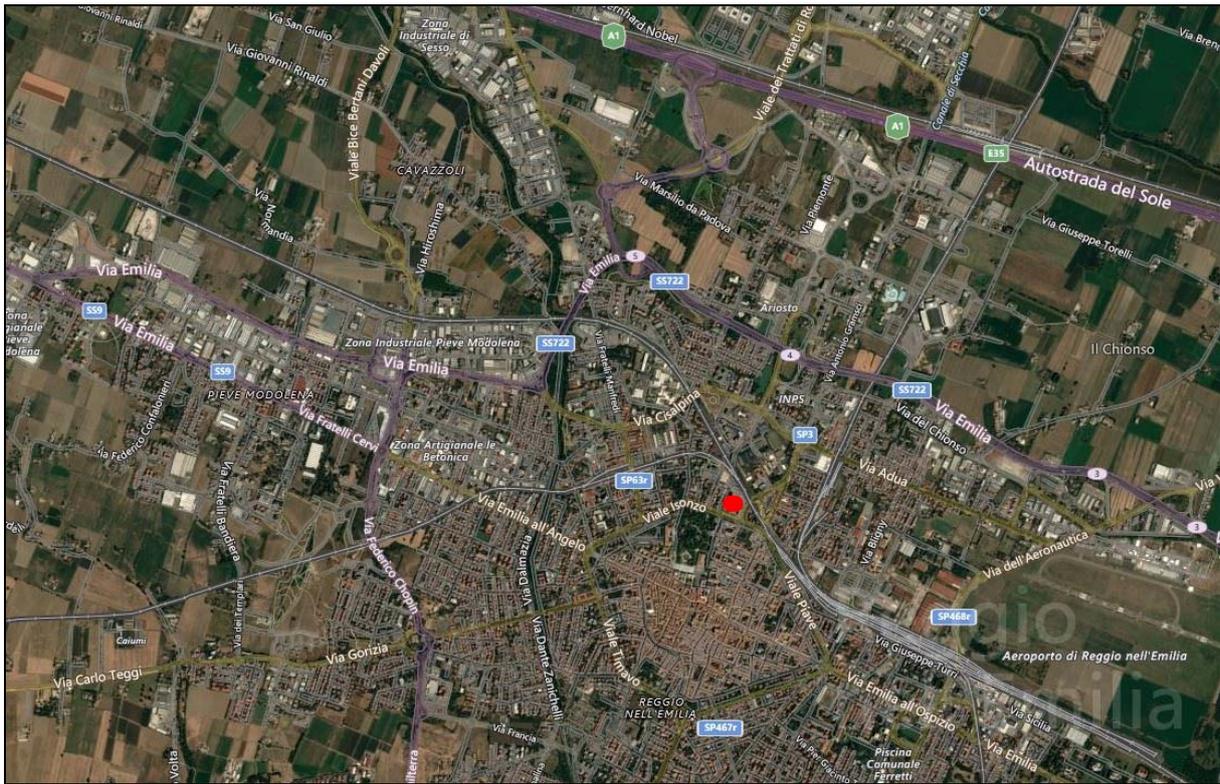
4.3. - QUADRO D'UNIONE ESTRATTI ELABORATI PLANIMETRICI



Planta generale planimetrica piano interrato foglio 122 comune di Reggio Emilia

4.4. - CONFINI CATASTALI

I confini catastali delle singole unita' immobiliari sono desumibili dagli elaborati planimetri dei singoli mappali allegati.



L'edificio realizzato e l'intero complesso edificato sono di moderna concezione, con presenza di ampi spazi pavimentati di camminamento con portici per accesso agli esercizi commerciali, presenta prevalente finitura esterna in muratura faccia a vista con elementi in calcestruzzo liscio e serramenti in alluminio: a fronte di 3000 mq di superficie coperta di fabbricati vi e' una'area circostante in edificata di circa 17.000 mq; tutte le porzioni comuni consistenti in porticato, piazzale, parcheggio, aiuole e le relative dotazioni di illuminazione risultano ultimate e perfettamente funzionati, attualmente in uso.

La struttura dell'interrato e le strutture di elevazione degli edifici sono in cemento armato, con solai in latero cemento, coperture piane coibentate ed impermeabilizzate, pavimentazione esterna realizzata in mattoncini di autobloccante.

Le dotazioni anticendio ed impiantistiche risultano di ultima generazione, realizzate con collaudi rispetto alle normative vigenti e funzionali alle necessita' di quanto realizzato.

Intervento soggetto a convenzione urbanistica del 05.02.2002 con opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004, non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Si richiamano di seguito i dati generali degli edifici.

Fondazioni: realizzate in cemento armato (in parte su pali) realizzate secondo i calcoli, seguendo lo schema distributivo risultante dal progetto esecutivo;

solai: realizzati del tipo a pannelli prefabbricati in calcestruzzo o in latero-cemento con sovraccarico utile corrispondente alla normativa di legge;

le strutture portanti risultano in cemento armato sia per quanto riguarda le strutture verticali che quelle orizzontali;

tamponamenti realizzati sulla facciata esterna parte in mattoni a mano con finitura faccia-vista e parte con facciata continua;

sulla facciata interna e' stato realizzato un contro-tamponamento con laterizi forati cm. 8 e pannello di polistirene da cm. 4 per l'isolamento termoacustico.

Coperture: sono costruite in cemento armato e laterizio con sovrastante manto impermeabile; nei casi in cui praticabili, le stesse sono completate con pavimentazione galleggiante.

Balconi e verande: sono costruite con solette in cemento armato a vista e con fioriere in cemento e parapetti in ferro a lavorazione saldata; sovrastanti pavimenti in monocottura antigeliva e Klinker.

I davanzali sono inseriti nella cornice del serramento e le soglie sono in pietra naturale.

Tutte le strutture risultano isolate con materiali idonei. Sono state costruite barriere al vapore ed al rumore specialmente in corrispondenza dei cambi di destinazioni d'uso e di proprietà delle singole unità immobiliari.

Le scossaline, i tubi pluviali, le copertine e quant'altro sono realizzati in rame con sviluppi adeguati, bocchettoni in rame e terminali in rame.

Le scale condominiali sono costruite in cemento armato; i gradini sono rivestiti in pietra naturale; le ringhiere sono realizzate in ferro verniciato a disegno semplice con sovrastante corrimano.

Gli impianti elettrici dei vari locali sono realizzati con utilizzo di materiali di buona qualità e secondo le tecniche della moderna impiantistica ed in particolare secondo le norme emanate dal Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI) e le leggi, decreti e circolari ministeriali attualmente in vigore; e' stata rilasciata regolare dichiarazione di conformità, come pure per gli allacci gas.

E' stata posata antenna di ricezione televisiva.

L'alimentazione di acqua potabile a tutte le unità immobiliari è stata realizzata con un'unica rete distributiva derivata direttamente dalla rete acquedotto cittadino con interposto un contatore generale di consumo.

A servizio di ogni unità e' stato installato un contatore divisionale di acqua fredda per la contabilizzazione individuale dei consumi.

La produzione di acqua calda sanitaria, nelle unità immobiliari destinate ad ufficio o negozio, e' stata affidata a singoli scaldabagni elettrici distribuiti nei vari servizi; nelle unità destinate a residenza l'acqua calda e' prodotta nella sottocentrale di teleriscaldamento cittadino.

La produzione dell'energia termica necessaria al fabbisogno del complesso edilizio e' stata affidata ad una sottostazione termica ed allacciata alla rete del teleriscaldamento cittadino. Il calore consumato viene contabilizzato per ogni unità immobiliare da specifici conta-calorie.

L'acqua refrigerata viene prodotta in centrali collocate in copertura che viene inviata alle varie unità immobiliari previa specifica contabilizzazione mediante apposite conta-calorie.

L'edificio e' dotato di vano scale e doppio ascensore programmabile.

I negozi, gli uffici e gli archivi sono stati ultimati con pavimentazioni in ceramica e rivestimenti nei servizi in ceramica abbinata alla pavimentazione; le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera in stato avanzato di finitura, i controsoffitti ove presenti sono in sali minerali; i serramenti esterni sono in alluminio con vetri anti sfondamento, le porte interne relizzate in legno tamburato.

Sono presenti al piano interrato oltre 400 posti auto coperti; alcuni vengono proposti separatamente rispetto alle unita' immobiliari fuori terra.

5.1. GIUDIZIO SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE

Viene prospettata la vendita delle singole unita' immobiliari ovvero l'abbinamento dei posti auto quando risulterebbe ristretto lo spazio di manovra dedicato ai singoli stalli.

5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

5.2.1. con atto a ministero del notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 n.ro 123.080/25.582 rep., trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n.ro 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò dalla Società I.C.M. 2000 Società per azioni, in liquidazione, la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,
- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha

0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

5.2.2. che con deliberazione consiliare n.8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art.21 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n.27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

5.2.3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

5.2.4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 n.ro 133.845 rep., registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 n.ro 4248, quivi trascritto il 21 agosto 1998 n.ro 10501 rp.;

5.2.5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 n.ro 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò da ENEL REAL ESTATE S.P.A. la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

5.2.6. che la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

5.2.7. che detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 n.ro 23.897/5.651 di rep., registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n.ro 19179 R. P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli artt.22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

5.2.8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 n.ro 24.165/5.743 rep., registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, quivi trascritto il 7 febbraio 2003 n.ro 2385 R. P.; ii= in data 31 ottobre 2003 n.ro 26.158/6.161 rep., registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, quivi trascritto il 18 novembre 2003 n.ri 17055-17056-17057 rr.pp.; iii= in data 23 novembre 2004 n.ro 28.526/6.889 rep., registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, quivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, e precisamente: i= da Fantozzi Adelmo un appezzamento di terreno edificabile esteso mq. 1.326, censito al Nct di detto Comune al foglio 112 mappale 181; ii= da Fantozzi Adelmo, Fantozzi Alfredo e Davoli Antonia, ciascuno per quanto di ragione, gli immobili censiti al Cf fg. 112 mappali 127/1, 240 e 128/8 - 129/6 (gli ultimi due graffati); iii= da Fantozzi Adelmo gli immobili censiti al Cf di detto Comune fg. 112 mappali 128/15; 128/9 - 129/7 (graffati); 128/10 - 129/8 (graffati); 128/11 - 129/9 (graffati); 128/12 - 129/10 (graffati); 128/13 - 129/11 (graffati); mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 n.ro 27.101/6427 rep., registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 n.ro 437, quivi trascritto il 6 aprile 2004 n.ro 5539 rp, RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunale posto in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

5.2.9. che in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. e 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

5.2.10. che con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

5.2.11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto

complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

5.2.12. che il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonchè permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- che il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso é stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n.25398/2003;

#- che il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso é stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- che il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo,

secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso è stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- che il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- che la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- che per detto FABBRICATO F è stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.;

5.2.13. che con denuncia di cambiamento n.ro 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito è stata presentata denuncia di cambiamento con relativo 'tipo mappale' registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

5.2.14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonchè inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

5.2.15. che con denuncia di accatastamento, a firma geometra Alessandro Rizzi, n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento a firma del geometra Ivano Manzotti, e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652-RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239-RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonchè n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOS" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia;

5.2.16. Lo scrivente ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui e' perizia e' stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui e' seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015;

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilita' parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui e' seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010.

L'intervento come detto e' soggetto a convenzione urbanistica del 05.02.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilita' urbana tra viale Isonzo, via Makalle', ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004; queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato si ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegate alla pratica edilizia; l'immobile verra' assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

5.3. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Attualmente gli immobili oggetto di stima risultano in parte vuoti ed in parte a reddito, come indicato in ogni singolo capitolo

5.4. SPESE CONDOMINIALI

Il compendio immobiliare denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta amministrato dallo studio DDL studio snc di Denti Cristina e c. con sede in Reggio Emilia.

Le spese condominiali delle ultime due annualità di gestione saranno pagate in prededuzione così come previsto dalla Legge, fatta salva l'incapienza del ricavato sul singolo bene immobile e fatta salva l'applicabilità dell'art. 111 bis L.F.; in tali ultimi casi, l'assegnatario potrà essere chiamato a corrispondere fino all'importo corrispondente delle due annualità di gestione come previsto dalla Legge.

Tutte le unità immobiliari sono soggette ad un costo di gestione riferito al supercondominio ed un costo di gestione relativo al condominio di appartenenza.

Il costo medio attuale del supercondominio per la gestione di un posto auto singolo ammonta a circa 100 euro/annui, di un posto auto doppio di euro 180 euro/annui;

il costo medio annuo relativo alle spese condominiali del corpo di edificio d'appartenenza viene di seguito evidenziato nelle tabelle dedicate alle singole valutazioni immobiliari.

5.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Circa l'atto di provenienza e l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni formanti il compendio oggetto di perizia, da cancellarsi a cura della procedura a seguito dell'aggiudicazione, si rimanda a certificazione notarile ventennale.

6. CALCOLO DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene e suo conseguente valore di base d'asta e di offerta minima si è proceduto alla valutazione con sintesi monoparametrica moltiplicata per la consistenza della

superficie catastale, così come indicata nel dettaglio nelle premesse esposte in perizia. In particolare si è considerato il valore di mercato dei negozi pari a 1.900 euro al mq sulla superficie catastale, uffici ad euro 1.800 al mq sulla superficie catastale, archivi ad euro 1.000 al mq sulla superficie catastale; i posti auto open space nel piano interrato risultanti coperti, compartimentati ed accessibili da cancello automatizzato vengono quotati euro 15.000,00/cad; il doppio posto allo stesso livello ma delimitato con basculante risultante singolarmente compartimentato viene quotato con valore che parte dai euro 22.000,00, secondo le specifiche caratteristiche di accessibilità. Ne consegue lo schema di calcolo che segue suddiviso per i singoli lotti.

Considerazioni sul trasferimento del bene in sede liquidatoria di vendita all'asta:

Sulla base delle descrizioni sopra effettuate e fermo restando un quadro generale di particolare crisi che ancora attraversa il mercato immobiliare, costellato da forte incertezza, carenza di richiamo della liquidità e di fiducia del credito, anche considerata la specifica tipologia dell'attività, che generalmente oggi fronteggia una spiccata e rapida vetustà ed obsolescenza dovuta anche all'usura del bene, si è tenuto conto nella valutazione di dover procedere in forma liquidatoria all'alienazione del compendio oggetto di stima.

Questa tipologia di alienazione viene effettuata come noto senza garanzia sui vizi nello stato di fatto, quale visto e piaciuto.

È un dato appurato che il bene immobile non rappresenti più per gli istituti di credito una primaria fonte di garanzia come accadeva nel periodo pre crisi, mentre la prospettiva di oneri fiscali rimane elevata e con il dubbio di possibili inasprimenti.

Sulla base di questi presupposti, al di là della buona posizione di inserimento, dell'elevata qualità della tecnologia costruttiva e buon livello delle finiture, nonché dello specifico settore cui si rivolge l'azienda conduttrice, risulta non semplice l'individuazione di possibili interessamenti sul compendio immobiliare oggetto di stima.

Le mancate garanzie per eventuali vizi occulti dovessero manifestarsi dopo il perfezionamento della transazione ed i tempi e le modalità di assegnazione nella formula rigida liquidatoria e non a seguito di patteggiamento tra le parti, portano alla valutazione del corrispettivo di alienazione del compendio oggetto di stima oggi realizzabile in sede liquidatoria - ovvero base suggerita d'asta - applicando una riduzione del 10% sul valore di stima sopra determinato ed a seguito di arrotondamento.

Si precisa che eventuali oneri per incongruenza/diformità non rilevabili ovvero rilevate nella presente relazione resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - ex art 2922 cpc *nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non può essere impugnata per cause di lesione* - sono venduti nella formula del 'visto e piaciuto', intesi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza appunto garanzia alcuna.

L'importo di minima offerta prevede l'applicazione di una riduzione del 25% sull'importo di base d'asta. Legge 6 agosto 2015, n. 132 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria (GU Serie Generale n.192 del 20-8-2015 - Suppl. Ordinario n. 50); entrata in vigore del provvedimento: 21/08/2015.

Gli immobili di seguito descritti per singoli lotti identificati per riferimenti catastali, sono ubicati al piano interrato che comprende l'area di sedime di piu' differenti particelle; sotto il profilo toponomastico tutte le autorimesse ed i posti auto sono da intendersi in via Pansa SNC senza numero civico, cosi' come correttamente riportato anche sulla visura catastale. - Per uffici e magazzini viene dato l'esatto riferimento dell'ingresso alle scale e vano ascensori che conducono espressamente alle unita' immobiliari indicate nel singolo lotto.

6.1 LOTTO 53.

AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO FOGLIO 112 MAPPALE 264 SUB. 86-

Trattasi della piena proprieta' di autorimessa che occupa comodamente una vettura singola, posta al piano interrato, accessibile tramite cancelli automatizzati da due rampe che si immettono dalla pubblica viabilita'.

L'autorimessa e' dotata di basculante e muratura perimetrale in blocchi di cemento a vista.

Stato di occupazione: l'unita' immobiliare fa parte di piu' ampio compendio di piu' unita' immobiliari locato con un contratto originario dal 01.05.2014 che si e' rinnovato il 30.04.2020 e pertanto con prevista scadenza al 30.04.2026; la quota corrispondente di detto contratto relativo a questa unita' immobiliare di canone mensile parametrato viene considerato in 600 euro annui.

Il piano interrato e' costituito da due corsie principali a cui sono incrociate le corsie laterali di manovra, che dispongono in parte di illuminazione naturale e di impianto di illuminazione artificiale in modalita' domotica; questa ampia struttura interrata raggruppa la quota di autoveicoli prevista dai distinti sei comparti dell'intervento immobiliare complessivo; e' possibile dalla zona interrata delle autorimesse accedere, tramite porte tagliafuoco, ai singoli vani scale d'accesso ai piani superiori ed ascensori posti all'interno dei singoli corpi edificati.

Le autorimesse e le corsie di disimpegno/manovra sono pavimentate con cemento liscio trattato al quarzo.

Le spese medie annue condominiali di questa unita' immobiliare risultano di circa euro 120,00.

Valutazione:

lotto	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	destinazione	Cons.	val.uni	valore	spese	base asta	o.minima
53	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, Piano S1	112	264	86	un posto auto garage interrato	19 mq		€ 22.000,00	€ -	€20.000,00	€15.000,00

Valore a corpo - con arrotondamento € **22.000,00**

Alienazione effettuata senza garanzia sui vizi nello stato di fatto, quale visto e piaciuto, al decreto di trasferimento:

Valore di base d'asta a corpo - con arrotondamento € **20.000,00**

L'importo di offerta minima per il compendio oggetto di stima risulta:

Valore a corpo - offerta minima - € **15.000,00**



@ @ @

7. ALTRE NOTIZIE

Schema riassuntivo perizia lotti 53.

lotto	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	destinazione	Cons.	val.uni	valore	spese	base asta	o.minima
53	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, Piano S1	112	264	86	un posto auto garage interrato	19 mq		€ 22.000,00	€ -	€20.000,00	€15.000,00

@ @ @

8. ALLEGATI

- 7.1. Mappa catastale.
- 7.2. Visura catastale.
- 7.3. Certificato notarile al ventennio
- 7.4. Estratto di legittimita' edilizia

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Reggio Emilia, 06.04.2020 - effettuato estratto perizia lotto 53 del 29.06.2021
L'esperto estimatore



geom. Pietro Barigazzi