

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

Compendio immobiliare posto in Reggio Emilia - Via Alberto Pansa - Viale Isonzo
Inserite al foglio catastale 112, particelle 233, 235, 258, 261, 262, 264, 265 e 267

valutazione lotto 1. Edificio da terra a tetto in corso di costruzione, 35 posti auto ed altri immobili di cui e' prevista cessione al Comune

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



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
3. INQUADRAMENTO E DEFINIZIONI	5
3.1. <i>DEFINIZIONI</i>	5
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	8
4.1. - <i>COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE</i>	11
4.2. - <i>ESTRATTO DI MAPPA</i>	12
4.3. - <i>ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO MAPPALE 264</i>	13
4.4. - <i>CONFINI CATASTALI</i>	13
5-DESCRIZIONE DEI BENI	14
5.1. <i>GIUDIZIO SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE</i>	19
5.2. <i>REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</i>	19
5.3. <i>OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</i>	24
5.4. <i>SPESE CONDOMINIALI</i>	25
5.5. <i>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</i>	25
6. CALCOLO DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE	25
7. ALTRE NOTIZIE	28
8. ALLEGATI	29

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', nello stato locativo di volta in volta indicato, libero da asservimenti se non espressamente citati nell'elaborato stesso. Viene allegata visura catastale aggiornata. Per la provenienza ovvero i vincoli e gravami 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 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 alle proprietà inserite nel lotto 1.

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 ricercate e visionate le previsioni relative alle opere di urbanizzazione, che risultano pressoché concluse, ancorché non ancora collaudate e prese in carico da parte dell'Amministrazione comunale; la Procedura ha chiesto ed ottenuto in Comune incontri con conferenza dei servizi al fine di cercare di definire sia l'esatta individuazione delle opere di urbanizzazione da cedere in ossequio alla convenzione, sia le modalità per l'ultimazione della costruzione oggetto della presente perizia in avanzato stato di conclusione, senza però ottenere indicazioni precise nonostante i reiterati solleciti.

Si segnala che data la messa in esercizio da molti anni di parte delle opere di urbanizzazione relative alle agibilità parziali già rilasciate, alcune porzioni di pavimento esterno in autobloccante, ed anche a causa della mancata diligente manutenzione ordinaria, risultano sconnesse.

Il criterio di valutazione a stima di mercato per comparazione (Markert comparison approach MCA) è stato incrociato con la forbice mono parametrica delle banche dati disponibili sul valore corrente dei beni finiti, dedotti i costi per l'ultimazione delle opere.

All'assegnatario del presente lotto vengono trasferite le aree previste di cessione per il perfezionamento degli obblighi di convenzione urbanistica, risultante oggi scaduta.

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** si e' inteso il piu' probabile prezzo di trasferimento di un bene, offerto sul libero mercato per un periodo congruo a quello ragionevolmente sufficiente per reperire compratore edotto sui possibili usi e delle caratteristiche dei beni compravenduti nonche' 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

Nella successiva descrizione del bene verranno evidenziate le caratteristiche tecnologiche, lo stato di occupazione e manutenzione, i riferimenti di legittimita' edilizia, i vincoli economici e giuridici. Le metodologie utilizzate per la quantificazione della consistenza risultano come di seguito cosi' parametrate.

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.

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

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 è tenuto conto della possibile valutazione del bene con altri analoghi procedimenti, quale il valore mono parametrico 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

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Classamen	Cl.	Cons	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, Piano T	112	267		cat. F/3			
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	118	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	119	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	120	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	121	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	122	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	123	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	124	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	125	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	126	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta'	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA	112	264	127	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65

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, 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 del culto - 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.

	per 1/1	ALBERTO PANSA, 55 Piano S1							
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	128	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	129	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	130	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	131	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	132	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	133	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	134	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	135	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	136	zona2 cat. C/6	5	28 mq	Euro:98,33
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	137	zona2 cat. C/6	5	15 mq	Euro:52,68
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	138	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	139	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	140	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	141	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	142	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	143	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	144	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	145	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	146	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	147	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	148	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta'	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA	112	264	149	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65

	per 1/1	ALBERTO PANSA, 55 Piano S1							
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	150	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	151	zona2 cat. C/6	5	13 mq	Euro:45,65
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, 55 Piano S1	112	264	152	zona2 cat. C/6	5	12 mq	Euro:42,14

Oltre alla particella 267 che rappresenta l'edificio principale in corso avanzato di costruzione, vengono trasferite, come verra' di seguito meglio precisato, le aree collettive ed i manufatti attualmente intestati alla Procedura, che andranno a cura e spese dell'assegnatario cedute al Comune, come previsto dalla convenzione ed atti edilizi ed urbanistici successivi.

Ad opere edili completate infatti, il rilascio della certificazione finale di conformita' edilizia ed agibilita' dell'immobile, potra' avvenire solo a seguito del collaudo e presa in carico delle previste opere di urbanizzazione, ad oggi quasi completamente ultimate.

Sono pertanto anche oggetto di trasferimento:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, Piano T	112	233	2	cat. F/1			
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, Piano T	112	258	1	cat. F/1			
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, Piano T	112	261		cat. F/1			
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, Piano T	112	262		cat. F/1			
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, Piano T	112	265	1	zona2 cat. D/1			Euro: 202,00
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, Piano T	112	265	2	zona2 cat. D/1			Euro: 44,00
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, Piano T	112	265	3	zona2 cat. D/1			Euro: 136,00
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA ALBERTO PANSA, SN Piano T	112	235		cat. F/1			



Estratto mappa/aereofotogrammetrico evidenziato

4.1. - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

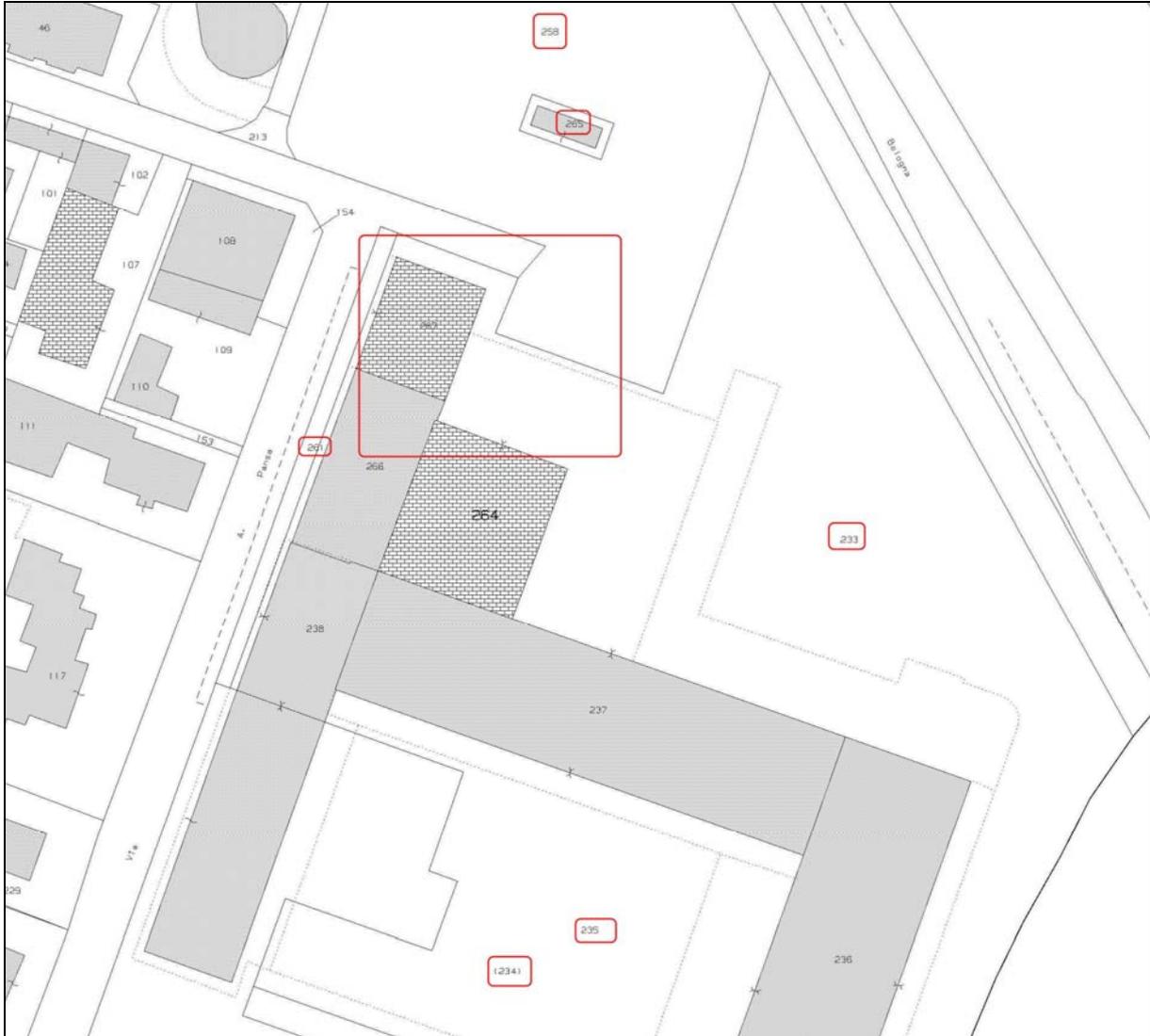
I dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi; trattandosi l'edificio relativo alla particella 267 in corso di costruzione categoria F3, non risultano depositate le relative schede catastali, pertanto la disposizione e consistenza relativa a questa particella risulta leggibile oggi solo dalle tavole di progetto.

Gli altri posti auto interrati abbinati funzionalmente all'edificio principale particella 267 sono invece censite con propri subalterni riferiti all'adiacente particella 264, secondo il relativo elaborato planimetrico che si allega di seguito.

Le aree che per convenzione dovranno essere oggetto di cessione sono prevalentemente inserite in categoria F1 in quanto mai collaudate, cabina elettrica e misuratori correttamente inseriti in categoria D/1.

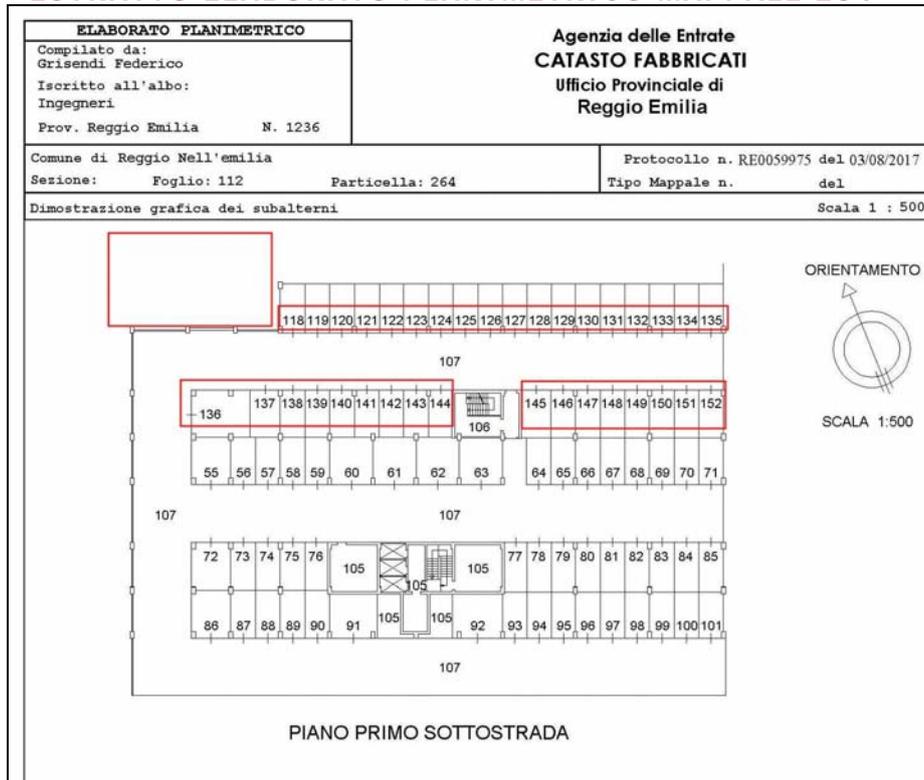
La proprieta' oggetto di stima cosi' come sopra indicata risulta al momento univocamente e correttamente censita.

4.2. - ESTRATTO DI MAPPA



Estratto di mappa evidenziato foglio 122 comune di Reggio Emilia

4.3. - ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO MAPPALE 264



Elaborato planimetrico evidenziato foglio 122 mapp. 264 comune di Reggio Emilia

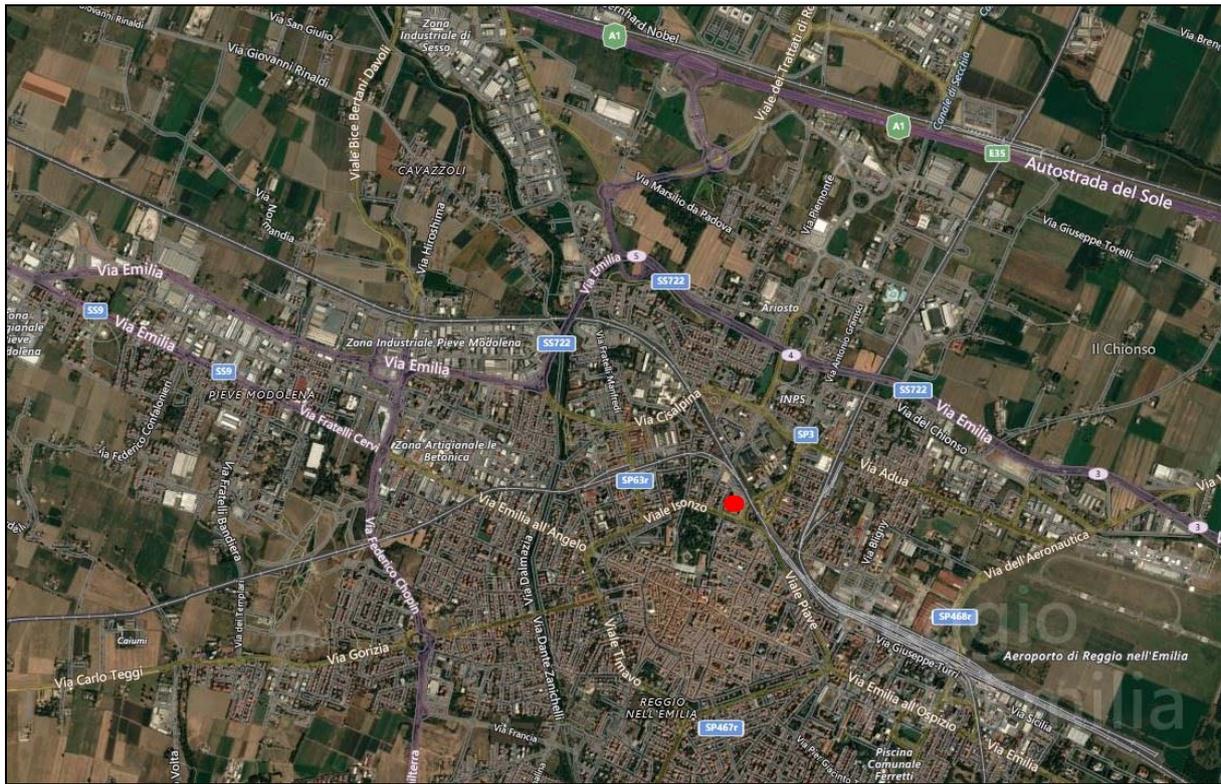
4.4. - CONFINI CATASTALI

L'edificio particella 267, inteso in unico corpo, confina a nord ed e con particella 264, a sud particella 266, ad ovest via Pansa;

il blocco dei posti auto funzionalmente collegate alla particella 267, censite alla particella 264, considerate in unico corpo confinano a nord ed est con terrapieno particella 233, a sud con autorimesse/posti auto della stessa particella censite ai subb. 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 78, 79, 70, 71, corsia comune sub. 107; ad ovest con particella 267, corsia comune sub. 107.

Le aree e manufatti di cui e' prevista la cessione sono censiti alle particelle 258, 265, 233, 262 e 261 intese in unico corpo in quanto tutte collegate tra loro, che riguardano la cabina elettrica e locali misuratori particella 265 subb. 1, 2, 3 poste all'interno dell'area verde di sottopasso particella 258; il parcheggio lato via Pansa particella 261; il parcheggio lato via Isonzo particella 262; l'area verde particella 233 sub. 2 ed il piazzale pubblico particella 235;

blocco che cosi' confina: a nord con ferrovia, particelle 237 e 236; ad est con ferrovia, via Makalle', particelle 236, 238, 266; a sud con viale Isonzo, particelle 236, 237, 264, 264, via Pansa; ad ovest con via pansa, particelle 213, 211, 179, 267, 264, 236; salvi altri.



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, presentano prevalente finitura esterna in muratura faccia a vista con elementi in calcestruzzo liscio; fronte di 3000 mq di superficie coperta di fabbricati vi è un'area circostante in edificata di circa 17.000 mq; tutte le porzioni comuni già funzionali ai precedenti titoli di agibilità parziale e consistenti in porticato, piazzale, parcheggio, aiuole e le relative dotazioni di illuminazione risultano ultimate e perfettamente funzionanti, 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 antincendio ed impiantistiche delle porzioni comuni già funzionali ai precedenti titoli di agibilità parziale risultano di ultima generazione, realizzate nel rispetto alle normative vigenti e funzionali alle necessità 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.
I davanzali sono previsti inseriti nella cornice del serramento e le soglie sono in pietra naturale.
Tutte le strutture risultano isolate con materiali idonei, che occorre verificare. 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 da verificare sia nella avvenuta posa che nella tenuta .
Le scossaline, i tubi pluviali, le copertine e quant'altro sono stati parzialmente realizzati in rame con sviluppi adeguati, con previsione di bocchettoni in rame e terminali in rame.
Le scale condominiali sono costruite in cemento armato attualmente al grezzo.
Gli impianti elettrici sono realizzati solo parzialmente al piano interrato con utilizzo di materiali di buona qualità e secondo le tecniche della moderna impiantistica; e' stato rilasciata regolare dichiarazione di conformità per la porzione già' resa agibile.
L'alimentazione di acqua potabile a tutte le unità immobiliari è stata predisposta con un'unica rete distributiva derivata direttamente dalla rete acquedotto cittadino.
La produzione dell'energia termica necessaria al fabbisogno del complesso edilizio puo' venire collegata alla sottostazione termica allacciata alla rete del teleriscaldamento cittadino.
Sono presenti al piano interrato oltre 400 posti auto coperti; quelli in capo alla presente procedura vengono proposti in parte unitamente ad uffici e negozi ed in parte separatamente.

La particella 267 - lotto G oggetto di perizia risulta in avanzato stato di realizzazione e risulta così' composta:
al piano interrato delle dimensioni lorde di 13,09 x 16,13 sono posti magazzino di mq 74,25, tre locali autorimesse di mq 53,99, vano scala ed ascensore, zone filtro e locale teleriscaldamento;
al piano terra sono previsti atrio, vano scala ed ascensore, due negozi rispettivamente di superficie 29,28 e 62,86 mq oltre servizi e vano scala interno di collegamento con l'ammezzato, porticato: superficie utile di progetto uso U4 mq 131,94;

al piano ammezzato sono posti tre locali archivio rispettivamente di 33.22, 80.82 e 30.28 mq, per così complessivi mq 144,32, oltre alle 2 scale interne e vano scala ed ascensori comune;

al piano primo sono previsti due uffici oltre servizi per superficie utile 296,23 mq oltre balconi, superficie coperta del piano 16,13 x 20,09;

al piano secondo due uffici dotati di servizi per superficie utile 324,05, superficie coperta del piano 16,13 x 20,09.

Questo edificio è ultimato al grezzo, con tamponamenti murari, solai, copertura; risulta privo dell'impiantistica, paramenti e serramenti.

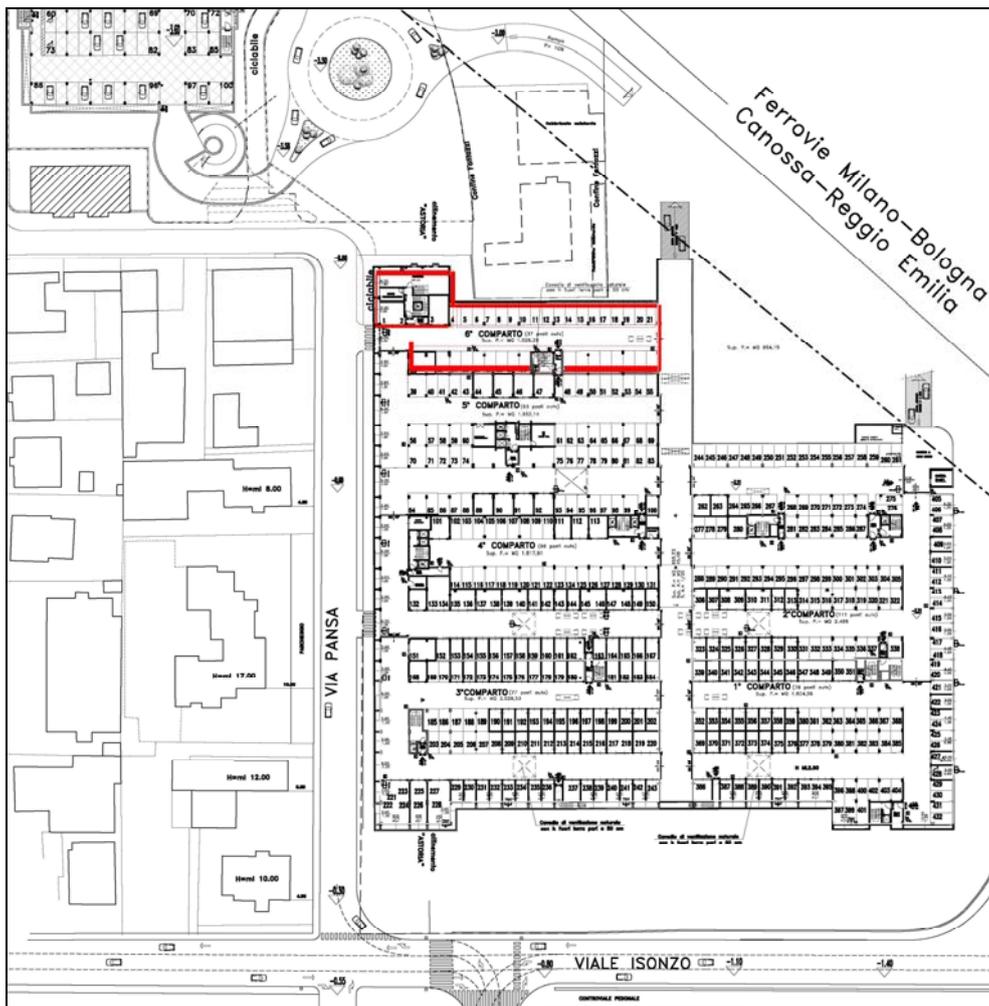
Essendo stati i lavori sospesi da oltre otto anni senza l'avvenuta ultimazione delle impermeabilizzazioni, in caso di precipitazione meteorica sono persistenti infiltrazioni di acqua su tutti i livelli dell'edificio, che hanno ammalorato soprattutto il piano interrato, compresa la relativa corsia delle autorimesse interrate.

Sono presenti al piano interrato ulteriori 35 posti auto (34 posti auto per il ricovero di mezzo singolo ed 1 posto auto per il ricovero di doppio mezzo) poste in prosecuzione e continuita' con quanto in corso di costruzione nella particella 267, anch'esse non ultimate sia nell'impiantistica che nei paramenti ed oggetto delle percolazioni da parte del soprastante edificio non completato; queste autorimesse, come rilevabile dagli elaborati grafici in perizia, fanno parte di più ampio corpo di autorimesse di complessivi oltre 400 posti auto, con accessi telecomandati tramite rampe rivolte verso l'esterno.

Come nel dettaglio verrà precisato di seguito, la palazzina corpo G viene realizzata a seguito di Permesso di Costruire PG 5.035/2005 del 21.07.2005, cui è seguita variante PG 15.346/2009 del 25.06.2009 e SCIA PG 34.889/2013, infine variante PG 33.733/2015 del 11.08.2015, pertanto con necessita' di provvedere alla richiesta di titolo edilizio per ultimazione dei lavori che viene considerato a cura e spese dell'aggiudicatario.

Come detto vengono trasferite anche le aree complementari che riguardano la cabina enel ed i locali misuratori delle reti tecnologiche collettive, censiti alla particella 265 subb. 1, 2, 3 nonché l'area complessiva della particella 258; inoltre il parcheggio lato via pansa particella 261, il parcheggio lato via Isonzo particella 262; l'area verde particella 233 sub. 2 ed il piazzale pubblico particella 235;

come detto l'assegnatario del lotto 1 per cui è relazione, al fine di ottenere l'agibilita' che risulterà definitiva e finale del complessivo intervento edilizio di cui alla convenzione stipulata nel 2002, dovrà oltre al deposito di rinnovo dell'ultimo titolo rilasciato provvedere a propria cura e spese a completare ed ove necessario integrare le opere previste dalla convenzione, provvedendo a sua cura e carico alla cessione per presa in carico del Comune delle aree e manufatti previsti nella convenzione, senza rivalsa nei confronti di alcuno. Tutti gli oneri, i costi e gli obblighi a garanzia previsti e derivanti dalla Convenzione, elemento che è stato considerato nella valutazione di proposta in vendita, sono posti a carico dell'aggiudicatario del Lotto 1 per cui è perizia.



Pianta complessiva piano interrato dell'edificio con evidenziata la porzione oggetto di assegnazione

Si precisa che l'assegnatario del Lotto 1 subentrerà in tutti gli obblighi che RECOS S.R.L. in bonis aveva assunto relativamente a tutte le parti oggetto della presente vendita competitiva, tra cui la previsione che, una volta ultimato da parte della società aggiudicataria la costruzione di tutte le opere e i fabbricati previsti dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, risulteranno o potranno risultare altre parti che diverranno comuni, anche per destinazione, alle unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso edificato, per cui sull'assegnatario grava l'impegno a cedere con apposito atto ai proprietari del complesso, senza alcuna pretesa (intendendosi il relativo corrispettivo compreso nei prezzi pagati per l'acquisto delle unità immobiliari facenti parte del complesso, come previsto negli atti di vendita e/o di aggiudicazione) e con spese di rogito a suo carico, le quote millesimali sopra le parti comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte del citato intervento edilizio.

Si precisa che le predette aree gravate dall'uso pubblico, secondo le convenzioni urbanistiche, sono svincolate da oneri manutentivi a carico dell'Amministrazione Comunale, per cui l'aggiudicatario dovrà disciplinare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

A carico delle aree destinate alla realizzazione delle opere e delle infrastrutture di urbanizzazione, che fino al momento della ultimazione delle stesse rimarranno di proprietà e possesso della parte acquirente il Lotto 1, restano (salvi gli effetti dell'art. 1029, 2° comma, C.C.) costituite a favore delle unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare in cui il Lotto G è inserito, con efficacia reale tutte le necessarie servitù occorrenti per il loro concreto utilizzo, ed in particolare vengono naturalmente costituite le relative servitù di stallo sulle aree di sosta e parcheggio e di accesso pedonale e carrabile per l'accesso al fabbricato in oggetto dalla via pubblica.

La parte aggiudicataria di questo Lotto 1 sarà onerata di cedere al Comune le aree di suo interesse e comunque individuate secondo gli accordi di rinnovo degli obblighi di convenzione.

5.1. GIUDIZIO SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE

Il blocco immobiliare come proposto in vendita è composto dall'edificio particella 267 in stato avanzato di costruzione e della dotazione al piano interrato di servizi ed autorimesse proporzionate e funzionali alla porzione edificata sopra terra.

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 rp., 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, 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 rp., 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 rp.;

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.ro 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 poste 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, nonchè 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. et 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 è 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 è 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 05.12.2002 di 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.

Le autorimesse dal sub. 122 al sub. 152 risultano rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011.

La restante quota immobiliare proposta in vendita non dispone della certificazione impiantistica e delle certificazioni energetiche, trattandosi di edificio ed autorimesse in corso di costruzione.

5.3. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Attualmente gli immobili oggetto di stima risultano liberi e senza contratti che ne limitino o condizionino la commerciabilita'.

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.

Per il fabbricato corpo G il costo medio di gestione relativo al supercondominio ammonta ad euro 3.670,00 annui.

Le autorimesse sono inserite in Supercondominio che raggruppa gli edifici interessati dall'intervento edilizio complessivo evidenziato in precedenza nell'estratto di mappa evidenziato in perizia;

il costo medio delle spese di gestione delle autorimesse ammonta a circa 100 euro per posto singolo, 180 per le autorimesse doppie.

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 alla 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 (ove espressa la superficie utile per piano, ove non presente la superficie accessoria dei vani significativi, considerando le ulteriori superfici accessorie ed i bcnc quali incrementativi/decrementativi del singolo valore unitario attribuito, a corpo le autorimesse già realizzate e quasi ultimate della particella 264); in particolare si è considerato il valore di mercato dei negozi ad opere ultimate pari a 1.900 euro al mq, uffici ad euro 1.800 al mq, archivi ad euro 1.400 al mq, magazzino interrato ad euro 800 al mq, autorimesse ad euro 1.000 al mq; i costi a finire sono stati determinati, considerate anche le opere impiantistica generale, l'ascensore, paramenti, pavimenti, serramenti nulla

eccettuato, in euro 700 per negozi ed uffici, 600 per gli archivi, 400 per magazzino ed autorimesse;

per le autorimesse della particella 264 e' stato considerato il valore di euro 13.000 per posto auto e di 22.000 euro per il doppio posto.

Le aree complementari sono evidenziate nella planimetria allegata agli atti e riguardano la cabina elettrica ed i locali misuratori reti collettive particella 265 subb. 1, 2, 3 poste all'interno dell'area di rispetto e sottopasso particella 258; il parcheggio lato via Pansa particella 261, il parcheggio lato via Isonzo particella 262, l'area verde particella 233 sub. 2 ed il piazzale pubblico particella 235;

trattandosi di aree da cedersi al Comune per convenzione urbanistica od ad uso comune, nella stima che segue non risultano indicate in quanto di valore nullo.

Ne consegue il seguente schema di calcolo:

n.	stima immobile -	consistenza mq /n	valori			valore
	descrizione		valore finito	costi a finire	valore attuale	
1	Su negozi piano terra	131,94	€ 1.900,00	€ 700,00	€ 1.200,00	€ 158.328,00
2	Su uffici piano primo	296,23	€ 1.800,00	€ 700,00	€ 1.100,00	€ 325.853,00
3	Su uffici piano secondo	324,05	€ 1.800,00	€ 700,00	€ 1.100,00	€ 356.455,00
4	sup. archivi ammezzato	144,32	€ 1.400,00	€ 600,00	€ 800,00	€ 115.456,00
5	sup magazzino piano interrato	74,25	€ 800,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 29.700,00
6	sup autorimesse al piano interrato	53,99	€ 1.000,00	€ 400,00	€ 600,00	€ 32.394,00
7	Posti auto in corsia particella 264 un veicolo	34	€ 13.000,00	€ 0,00	€ 13.000,00	€ 442.000,00
8	Posto auto in corsia particella 264 due veicoli	1	€ 22.000,00	€ 0,00	€ 22.000,00	€ 22.000,00
	valore analitico compendio immobiliare					€ 1.482.186,00

Valore a corpo del compendio con arrotondamento € 1.480.000,00

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 liquidita' e di fiducia del credito, anche considerata la specifica tipologia dell'attivita', che generalmente oggi fronteggia una spiccata e rapida vetusta' ed obsolescenza dovuta anche all'usura del bene, si e' tenuto conto nella valutazione di dover procedere in forma liquidatoria l'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.

Sulla base di questi presupposti, al di la' della buona posizione di inserimento, dell'elevata qualita' della tecnologia costruttiva e buon livello delle finiture, nonche' 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 che dovessero manifestarsi dopo il perfezionamento della transazione ed i tempi e le modalita' 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 20% sul valore di stima sopra determinato.

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.

A carico dell'assegnatario vengono inoltre trasferiti con la riduzione per il prezzo di base d'asta che segue, tutti gli oneri e gli obblighi per il rinnovo del titolo edilizio per ultimazione delle opere e del collaudo e cessione delle opere ed aree previste dalla convenzione.

Le mancate garanzie per eventuali vizi occulti dovessero manifestarsi dopo il perfezionamento della transazione ed i tempi e le modalita' di assegnazione nella formula liquidatoria, portano al **prezzo del corrispettivo di alienazione del compendio oggetto di stima oggi realizzabile in sede liquidatoria - ovvero base suggerita d'asta determinato in euro 1.184.000,00**, con una riduzione del 20% sul valore di stima sopra determinato ed a seguito di arrotondamento.

Valore di base d'asta a corpo -	€ 1.184.000,00
--	-----------------------

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.

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

Valore a corpo - offerta minima -	€ 888.000,00
--	---------------------

Da cui il seguente quadro riassuntivo.

<i>stima immobile -</i>		<i>consistenza</i>	<i>valori</i>			
<i>n.</i>	<i>descrizione</i>	<i>mq /n</i>	<i>valore finito</i>	<i>costi a finire</i>	<i>valore attuale</i>	<i>valore</i>
1	Su negozi piano terra	131,94	€ 1.900,00	€ 700,00	€ 1.200,00	€ 158.328,00
2	Su uffici piano primo	296,23	€ 1.800,00	€ 700,00	€ 1.100,00	€ 325.853,00
3	Su uffici piano secondo	324,05	€ 1.800,00	€ 700,00	€ 1.100,00	€ 356.455,00
4	sup. archivi ammezzato	144,32	€ 1.400,00	€ 600,00	€ 800,00	€ 115.456,00
5	sup magazzino piano interrato	74,25	€ 800,00	€ 400,00	€ 400,00	€ 29.700,00
6	sup autorimesse al piano interrato	53,99	€ 1.000,00	€ 400,00	€ 600,00	€ 32.394,00
7	Posti auto in corsia mapp. 264 per un veicolo	34	€ 13.000,00	€ 0,00	€ 13.000,00	€ 442.000,00
8	Posto auto in corsia mapp.264 per due veicoli	1	€ 22.000,00	€ 0,00	€ 22.000,00	€ 22.000,00
	valore analitico compendio immobiliare					€ 1.482.186,00
	valore - con arrotondamento					€ 1.480.000,00
	a dedurre mancata garanzia vizi e gravami					€ 296.000,00
	valore base d'asta con arrotondamento					€ 1.184.000,00
	a dedurre offerta minima					€ 296.000,00
	offerta minima per il compendio immobiliare					€ 888.000,00

7. ALTRE NOTIZIE

Non risulta altro da segnalare.

@ @ @

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.

8. ALLEGATI

- 8.1. Mappa catastale.
- 8.2. Visura catastale,
- 8.3. Elaborato planimetrico e schede di consistenza.
- 8.4. Certificato sostitutivo notarile ex art. 567 cpc.
- 8.5. Convenzione edilizia
- 8.6. Estratto di legittimita' edilizia

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, 23.04.2020 con revisione del 15.07.2021 per precisazione sui posti auto.

L'esperto estimatore



geom. Pietro Barigazzi



Palazzina G piano terra negozi



Palazzina G piano terra negozi



Palazzina G prospetto esterno nord ovest



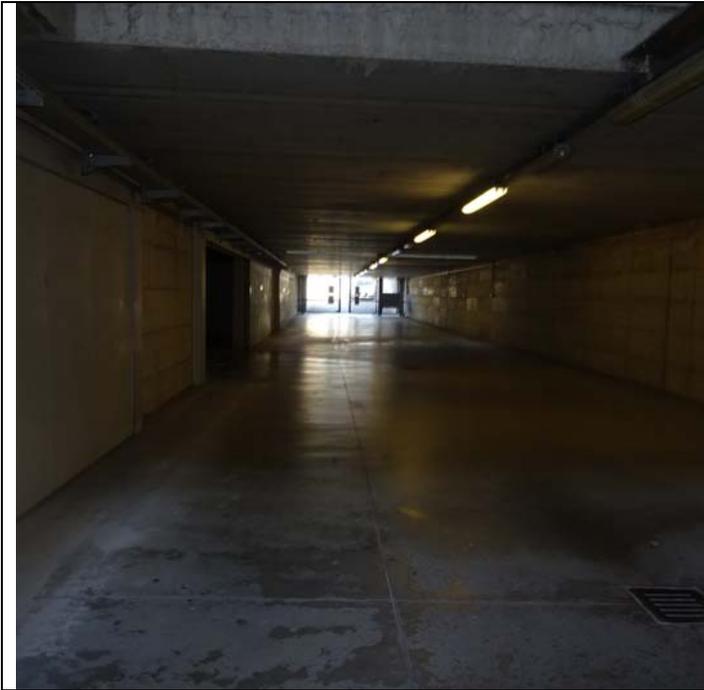
Palazzina G prospetto esterno est



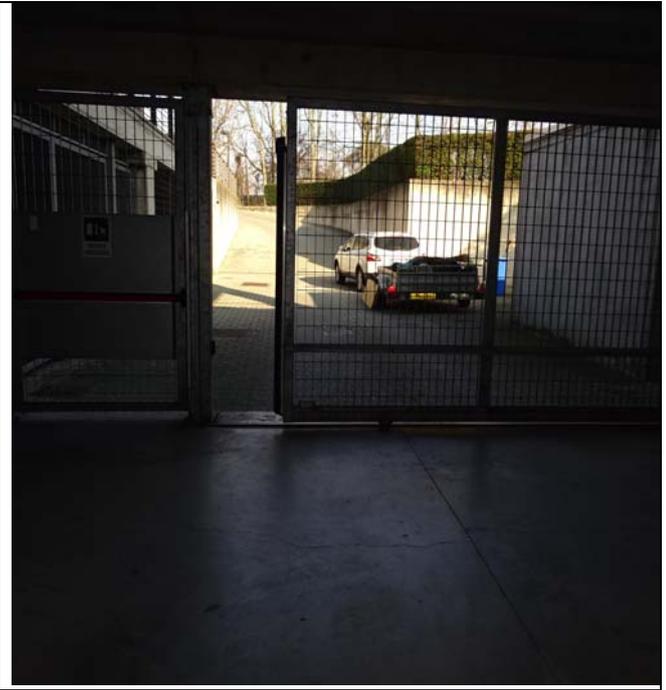
Porticato di collegamento edifici sud est



Palazzina G piano terra negozi



Accesso al tunnel autorimesse



Cancello automatizzato di ingresso



Palazzina G piano interrato vano scala e servizi



Palazzina G piano interrato vano reti tecnologiche



Palazzina G piano interrato vano ascensore e scale



Palazzina G piano terra vano scale



Palazzina G piano rialzato



Palazzina G piano rialzato



Palazzina G piano primo



Palazzina G piano primo



Palazzina G piano secondo



Palazzina G piano secondo