

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA –
Concordato preventivo n.7/2014
IMMOBILIARE SECCHIA srl**

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

**AREA SOGGETTA A PIANO DI LOTTIZZAZIONE
COMPARTO 7 COMUNE DI GAVARDO (BS) – NON URBANIZZATA
PERIZIA A5 -**



0-sommario

0-SOMMARIO	2
1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
2- TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA	7
3- STIMA DEI BENI IMMOBILI	7
3.1. UBICAZIONE.....	7
3.2. DATI CATASTALI DEI BENI.....	8
3.3. DESCRIZIONE DEI BENI	10
3.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE – SITUAZIONE URBANISTICA	12
3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	14
3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	18
3.7. FOTOGRAFIE	19
3.8. VALORE DEI BENI.....	20
3.9. <i>ALLEGATI</i>	23
1) COROGRAFIA	
2) MAPPA CATASTALE	
3) VISURE CATASTALI	
4) APPROVAZIONE CONVENZIONE INTEGRATA	
5) DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE CON APPROVAZIONE SCHEMA CONVENZIONE	
6) TAVOLE DI PIANO CON DIVISIONE PER COMPARTO OPERE DI URBANIZZAZIONE	
7) CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA E COPIA DEGLI ALLEGATI	

1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

Esperto nominato dal Curatore per la redazione del presente elaborato:
geom. Pietro Barigazzi - iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della
provincia di Reggi 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 standar professionali fissati dalle norme R.D. .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 tavolare e certificazione notarile ai sensi art. 567 comma 2 C.P.C.

Le premesse generali relative all'incarico svolto sono illustrate nella relazione introduttiva della perizia generale dei beni effettuata nel 2014 i cui contenuti sono qui integralmente richiamati. Di seguito si riassumono alcuni degli aspetti trattati nella relazione introduttiva necessari alla più facile comprensione della presente perizia di valutazione dei beni.

LA SOCIETA'

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

IL CONCORDATO PREVENTIVO

La società ha richiesto l'ingresso alla procedura di concordato preventivo depositando in data 27.02.2014 presso il Tribunale di Reggio Emilia "domanda ex art.161 sesto comma Legge

Fallimentare” protocollata al n.7/2014 Reg. C.P., detta proposta consiste nella liquidazione dell’attivo sociale comprendente essenzialmente beni immobili.

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

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

LE PERIZIE DI STIMA

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

LE OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA STIMA DEL 2014

Sono state effettuate le indagini, le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari alla redazione della perizia procedendo al reperimento dei dati catastali, di provenienza, ipotecari, di gravami trascritti, di consistenza superficiaria, di regolarità edilizia e/o urbanistica, è stato eseguito accesso presso gli uffici comunali per la disamina dei progetti, del piano particolareggiato e delle eventuali convenzioni sottoscritte, richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanista ed infine eseguite le indagini del mercato immobiliare. Il suddetto bene è stato oggetto di sopralluogo in data 07.05.2014. Le valutazioni sono da riferirsi al 27.02.2014 data di domanda all’ammissione del concordato preventivo.

PREMESSE E CONSIDERAZIONI RIGUARDATI LA STIMA ATTUALE

Con incarico ricevuto dal Liquidatore societario e dal Liquidatore Giudiziale in data 23.09.2019, lo scrivente ha raccolto gli elementi intervenuti, effettuato sopralluogo ed accesso all’ufficio tecnico del Comune di Gavardo, ed e’ in grado di redigere e presentare la perizia con valutazioni e considerazioni attuali circa il bene immobiliare identificato alla perizia A5 del piano concordatario.

La situazione generale e particolare riguardante l’area oggetto di stima risulta completamente mutata:

infatti nell'economia globale ed in particolare in quella nazionale assistiamo ad stagnazione ormai ultradecennale con una alternanza di segnali di lieve ripresa e di recessione che hanno segnato profondamente l'economia in generale ed il settore delle costruzioni in particolare;

la localita' di Gavardo che aveva risentito in modo estremamente positivo in passato della posizione tra Brescia e Salo', beneficiando anche di importanti progetti di investimento immobiliare, risulta ora completamente coinvolta nella crisi stabile generale, con i rari movimenti di nuova costruzione che ancora stanno usufruendo del completamente di interventi risalenti all'epoca pre crisi.

Anche il patrimonio edilizio esistente realizzato pre-crisi non e' ancora stato completamente assorbito, con inevitabile costo di mercato dell'edificato che e' inesorabilmente sceso a fronte di un costo di costruzione che non si puo' dire abbia avuto flessione;

e' chiaro che da questi elementi risulta che non potendo intervenire sul valore finito perche' dettato dal mercato che ha subito forte flessione ed un costo di costruzione elevato, l'incidenza del terreno e' elemento che rende determinante la percorribilita' dell'operazione immobiliare; da non stupirsi pertanto che anche solo le manifestazioni di interesse siano state e risultino nel breve periodo sporadiche e comunque disposte a valutazioni ben differenti da quelle degli osservatori (privi di dati concreti comparabili), delle previsioni originarie e delle relative proiezioni correnti.

In questo quadro vi sono due ulteriori elementi urbanistici che all'epoca del concepimento ed attuazione dell'iniziativa immobiliare avevano un valore aggiunto che oggi si e' trasformato in un limite notevole: l'alta volumetria edificatoria dei lotti che di seguito verranno descritti, che risulta oggettivamente oggi non sfruttabile data la tipologia immobiliare di edilizia bassa richiesta dal posto; il considerevole costo delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare e che risultano da prevedersi a carico dell'aggiudicatario che avevano creato le premesse per un inserimento ambientale ottimale in quadro che proponeva opere tecnologiche evolute ed ampi spazi di verde attrezzato pubblico.

In questo scenario non secondario il fatto che la crisi perdurante ha rosso sia i tempi fissati dalla convenzione, sia gli interventi di rinnovo automatico fissati ex lege che tenevano contro della profonda crisi ma non ne prevedevano la prosecuzione infinita degli effetti della stessa.

La consistenza dei beni che si perizia di seguito e' diversa da quella della perizia redatta nel 2014:

infatti il lotto 2 che era nella disponibilita' della procedura e' stato ceduto prima con atto dr Zampaglione del 16.10.2018 al rep 107.981 di compravendita sottoposto a condizione sospensiva, cui e' seguito atto di constatazione di avveramento di condizione sospensiva a ministero dr Zampaglione del 29.05.2019 al rep. 109.110;

con questo vendita e' diminuita l'esposizione delle opere di urbanizzazione da eseguire per importo di euro 337.254,31 oltre iva cosi' complessivi 370.979,74, che risultava coperta dalla originaria fidejussione di euro

e' inoltre prevista la realizzazione della strada di urbanizzazione che collega due attigue zone urbanizzate con dotazione dei relativi servizi.

Precisazione riguardante l'incidenza delle opere di urbanizzazione coperte da fidejussione: nella relazione generale di stima, acquisita anche a livello contabile nella relazione di concordato, e' stato precisato che nel caso di presenza di polizza a copertura delle opere di urbanizzazione, trattandosi di componente negativa economica considerata al passivo, il valore determinato per l'area, ancorche' non urbanizzata, veniva espresso relativamente ad area urbanizzata in perizia; questo in quanto era facolta' dell'ammistrazione nel caso di mancata, incompleta o non conforme esecuzione delle opere di urbanizzazione, l'escussione della somma al fine di realizzazione delle opere;

pertanto la componente negativa della fidejussione veniva valutata come componente positiva sull'immobile, al fine di rendere contabilmente evidenziata la corrispondenza.

Tenuto conto che non vi e' stata escussione delle fidejussione e che questo non risulta nelle previsioni a breve/medio termine, si provvedera' alla stima dell'area intesa come effettivamente non urbanizzata, anche considerato che e' necessaria la sottoscrizione di rinnovo di convenzione per ogni singolo comparto che prevedera' l'emissione di adeguata nuova polizza fidejussoria del soggetto contraente.

2- TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

La presente perizia è individuata nell'elenco generale come **PERIZIA A5**, il bene è denominato:

AREA SOGGETTA A PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO 7 COMUNE DI GAVARDO (BS)

Trattasi due lotti di terreno edificabile, attualmente appezzamenti di terreno incolto, liberi da fabbricati e privi delle opere di urbanizzazione in previsione, posto in posizione periferica rispetto al centro del capoluogo, soggetta a convenzioni urbanistiche.

3- STIMA DEI BENI IMMOBILI

3.1. UBICAZIONE



Viste aeree



3.2. DATI CATASTALI DEI BENI

- BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

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

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprietà' per 1/1	GAVARDO (BS)	15	7601		SEMIN ARBOR	2	8 are 49 ca	R.D.Euro:5,48 R.A. Euro: 5,48
T	Proprietà' per 1/1	GAVARDO (BS)	15	7605		SEMIN ARBOR	2	15 are 85 ca	R.D.Euro:10,23 R.A. Euro: 10,23
T	Proprietà' per 1/1	GAVARDO (BS)	15	7609		VIGNETO	2	5 are 6 ca	R.D.Euro:7,06 R.A. Euro: 3,27
T	Proprietà' per 1/1	GAVARDO (BS)	15	7611		SEMIN ARBOR	2	8 are 43 ca	R.D.Euro:5,44 R.A. Euro: 5,44
T	Proprietà' per 1/1	GAVARDO (BS)	15	7614		SEMIN ARBOR	2	6 are 57 ca	R.D.Euro:4,24 R.A. Euro: 4,24
T	Proprietà' per 1/1	GAVARDO (BS)	15	7615		SEMIN ARBOR	2	12 are 67 ca	R.D.Euro:8,18 R.A. Euro: 8,18
T	Proprietà' per 1/1	GAVARDO (BS)	15	7616		SEMIN ARBOR	2	10 are 61 ca	R.D.Euro:6,85 R.A. Euro: 6,85

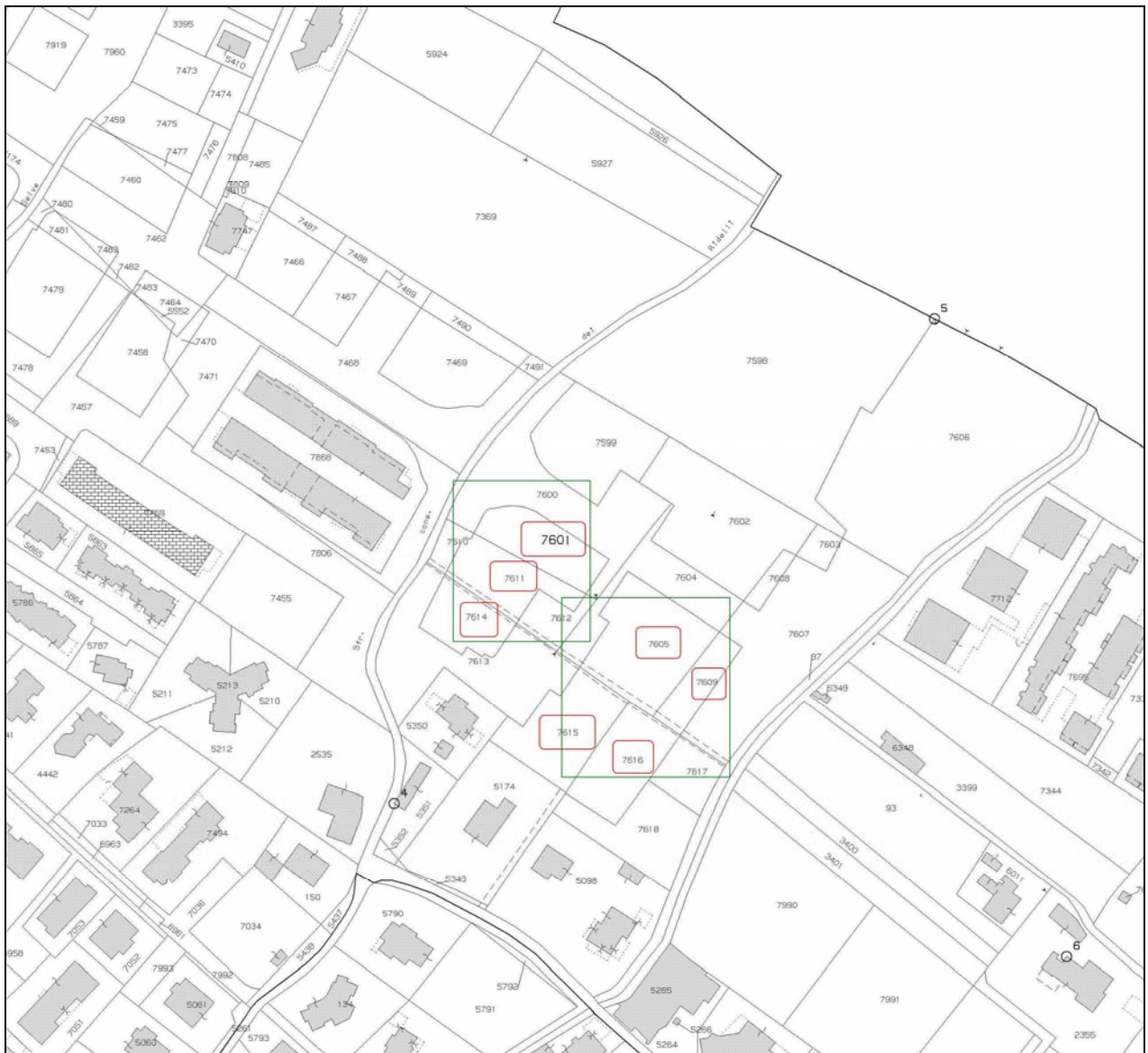
I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni censiti e quelli accertati.

Storia catastale

In origine esistevano le particelle 22 di Ha 9.01.34 – 13 di Ha 2.86.90 – 28 di Ha 1.92.90 – 31 di Ha 10.31.70 del Fg. 47

- Per effetto di variazione del 10/11/1994 n. 4162, le particelle 22 – 13 vengono fuse ed originano la particella 22 di Ha 11.88.27
- Per effetto di frazionamento del 10/11/1994 n. 4162, la particella 22 viene soppressa ed origina, tra le altre la particella 231 di Ha 7.86.49
- Per effetto di variazione del 15/12/1994 n. 4663, le particelle 231 – 28 – 31, vengono fuse ed originano la particella 231 di Ha 20.11.09, la particella 231 contestualmente soppressa e sostituita, tra le altre, dalle particelle 238 di are 80.79 e 239 di Ha 1.44.43

Confini: come da estratto di mappa che segue.



3.3. DESCRIZIONE DEI BENI¹

Trattasi di due ampi lotti di terreno con potenzialita' edificatoria posti in posizione periferica rispetto al centro del capoluogo, in zona di collegamento di aree edificate a monte ed a valle. In particolare ad ovest e' presente un recente intervento immobiliare residenziale tra via Salvi e via De Gasperi risulta quasi del tutto utilizzato; ad est un nuovo intervento immobiliare residenziale di viale 11 Settembre 2001 risulta ultimato, con costruzioni abitate.

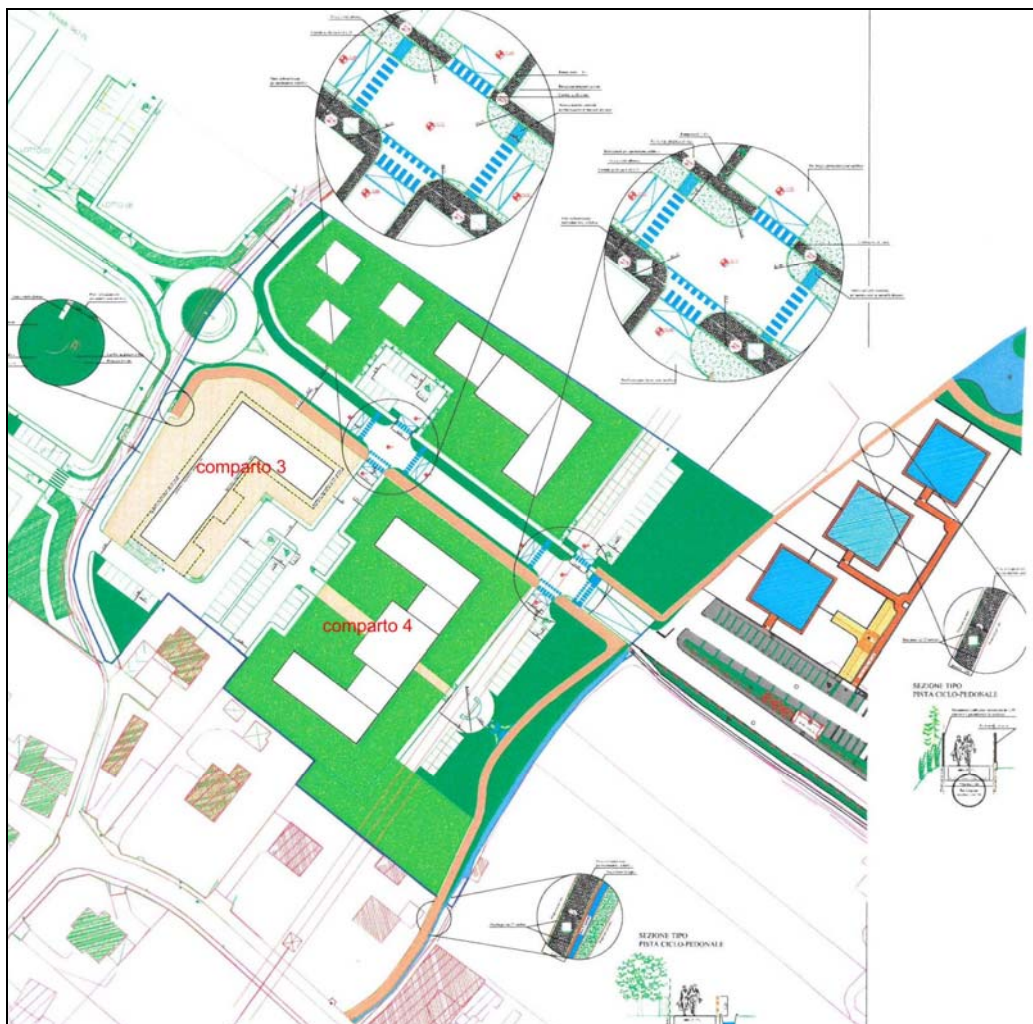
I due lotti oggetto di perizia insistono su terreno attualmente incolto e libero da fabbricati, di complessivi 5 lotti, con opere di urbanizzazione previste a collegamento della viabilita' a est ed ovest, con realizzazione di opere accessorie tecnologiche e di parco pubblico.

Il masterplane prevede la realizzazione di cinque lotti di intervento di cui tre altra proprieta'.

I lotti oggetto di perizia risultano i seguenti:

comparto 3. Particelle 7601, 7611, 7614 di superficie territoriale mq 2.590 e volumetria realizzabile di mc 7.000 anche a carattere commerciale e terziario;

comparto 4. Particelle 7605, 7609, 7615, 7616 di superficie territoriale mq 4.240 e volumetria residenziale realizzabile di mc 7.500; *di seguito estratto tav 3 masterplan 2017.*



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



Estatto tavola masterplan allegata all'atto di convenzione del 2010.

Le opere di urbanizzazione primaria non sono ad oggi state realizzate; rispetto alle previsioni di convenzione urbanistica del 2010 che prevedeva la realizzazione delle opere di urbanizzazione dei cinque comparti con unico titolo per le quali e' stata rilasciata fidejussione Unipol in data 16.09.2011 a garanzia dell'esecuzione delle stesse per importo di euro 859.522,37, con delibera del Consiglio Comunale del 06.09.2017 e' stato concesso rinvio dei termini per la realizzazione e suddivisione delle opere di urbanizzazione da compiersi per ciascun comparto, con facolta' di realizzazione disgiunta degli interventi di urbanizzazione ed edilizi.

Le nuove tavole di masterplan approvate nel 2017 non modificano ne' gli obblighi ne' le capacita' edificatorie dei singoli comparti, prevedendo nel dettaglio le quote spettanti di opere per ciascun comparto.

Le tavole approvate vengono allegate alla presente relazione.

3.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE – SITUAZIONE URBANISTICA

Trattasi di appezzamento di terreno incolto e libero da fabbricati, posto in posizione periferica rispetto al centro del capoluogo oggetto di diversi recenti interventi di edificazione ad uso residenziale, con progetto approvato soggetto alle convenzioni urbanistiche:

- Convenzione a ministero Notaio Zampaglione Luigi di Vestone in data 29/09/2010 Rep. 89313/27252, registrata a Salò 25/10/2010 n. 1352 trascritto in data 27/10/2010 n. 7265/4615 e 7266/4616 atto di convenzione edilizia per esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e cessione di aree gratuite per le urbanizzazioni primarie e per gli standards urbanistici.

Sono già infatti state oggetto di cessione al Comune di Gavardo le aree di viabilità e parcheggio previste dal piano.

Si segnala che a seguito dell'approvazione del Decreto sviluppo del dicembre 2013 anche la Regione Lombardia ha adeguato il rinvio di tre anni della durata delle convenzioni per i piani particolareggiati in essere: aspetto che va considerato per poter valutare compiutamente l'arco temporale consentito per lo sviluppo del piano.

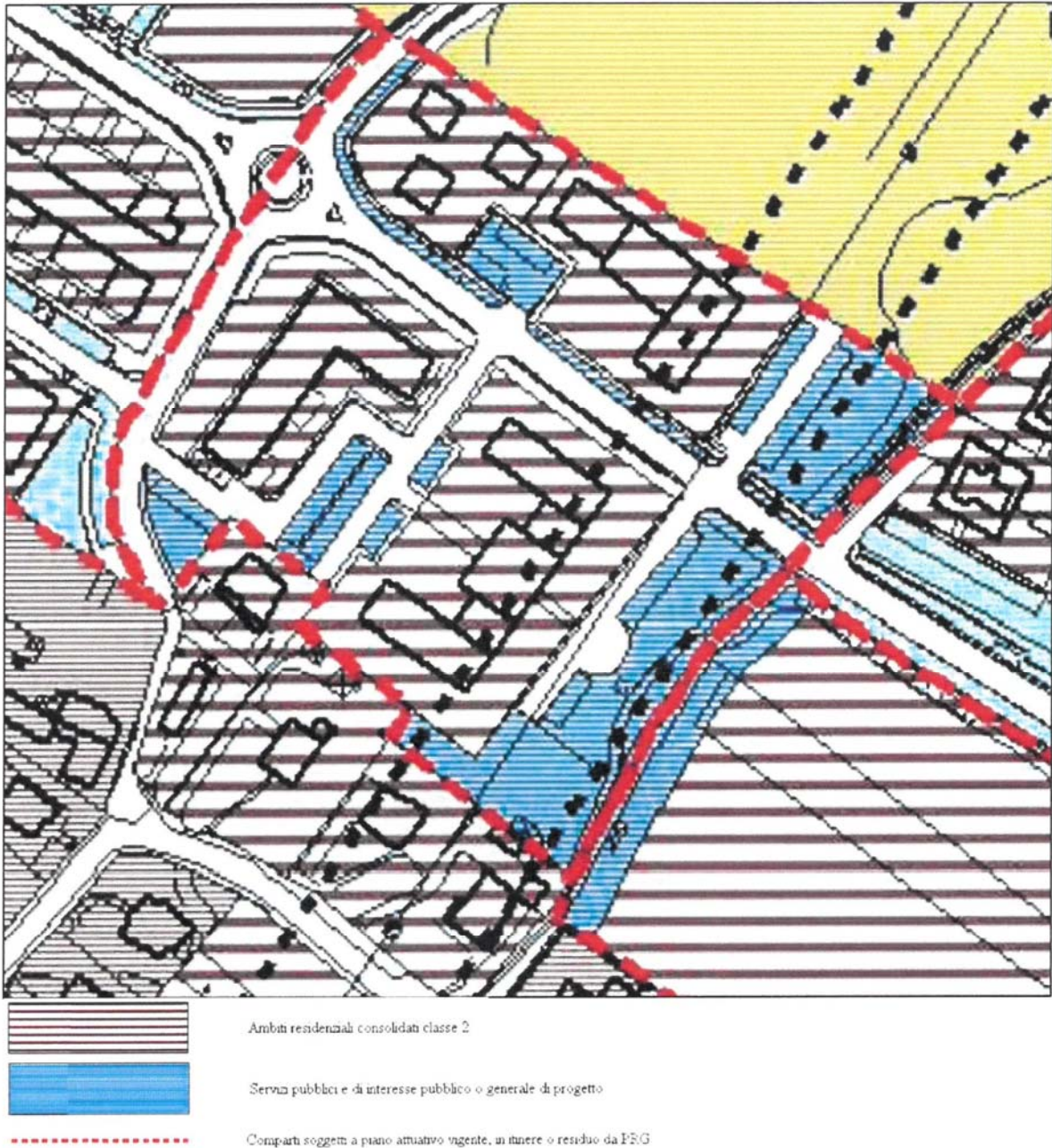
Con delibera del Consiglio Comunale di Gavardo del 06.09.2017 avviene l'approvazione dello studio urbanistico di dettaglio e della convenzione integrativa della convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione comparto 7, che rende autonomamente realizzabili i singoli lotti, previa sottoscrizione di schema di rispettive convenzioni allegate all'atto deliberativo; il piano ripropone lo schema di progetto della convenzione del 2010 confermandone gli obblighi tramite individuazione delle opere di urbanizzazione spettanti per ciascun lotto e confermandone le destinazioni e potenzialità edificatorie. Nella stessa delibera è contenuta l'attuabilità immediata dei comparti 1 e 5 previo deposito di fidejussione e sottoscrizione della convenzione, che proroga di anni 3 gli adempimenti previsti nella convenzione del 2010.

Con atto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva a ministero dottor Zampaglione del 16.10.2018 al rep 107.961 i terreni del lotto 2 che facevano parte delle disponibilità di Immobiliare Secchia srl vengono alienati; segue atto a ministero dottor Zampaglione del 29.05.2019 al rep 109.110 con perfezionamento per avvenuta constatazione della condizione sospensiva; con la sottoscrizione del presente atto e la successiva stipula di convenzione per il lotto 2 fatta dal soggetto acquirente come da schema di convenzione deliberato dal Commissario Straordinario con poteri della Giunta Comunale n. 61 del 24.04.2019, viene rilasciata nuova fidejussione per la copertura delle opere di urbanizzazione in capo al lotto 2 determinata in euro 337.254,31.

Sulla base della deliberazione del Consiglio Comunale del 06.09.2017 e successiva determina di Giunta del 29.05.2019 per i lotti 3 e 4 è prevista la sottoscrizione di convenzione di cui già previsto lo schema e relative tavole di progetto di attuazione approvate, che prorogheranno di anni 3 la possibilità di adempiere all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

in allegato – estratto delle tavole di pianificazione territoriale di recente approvazione

Tavola Piano delle Regole



3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

STORIA CATASTALE: *Quanto ai beni censiti in Comune di GAVARDO catasto terreni Censuario Gavardo fg. 9, mappali 7601 di 0.09.35 - 7602 di 0.23.80 - 7605 di 0.15.65 - 7608 di 0.01.70 - 7609 di 0.04.75 - 7611 di 0.09.35 - 7614 di 0.07.20 - 7615 di 0.12.05 - 7616 di 0.09.95*
I map. 7601 – 7602 – 7605 derivano da frazionamento del map. 84 il quale comprendeva il map. 82.

I map. 7608 – 7609 derivano dal frazionamento del map. 88 il quale comprendeva il map. 4479.

Il map. 7611 deriva dal frazionamento del map. 5784 che a sua volta deriva dal map. 81.

I map. 7614 – 7615 derivano dal frazionamento del map. 5795 che a sua volta deriva dal map. 5783 che a sua volta deriva dal map. 81.

Il map. 7616 deriva dal frazionamento del map. 2574.

* quanto ai terreni mappali 7608 e 7609 (ex mappali 88 e 4479)

In epoca antecedente il ventennio l'immobile risultava di proprietà dei signori Broli Mario nato a Gavardo 11/12/1931 e Treccani Maria Rosa nata a Villanuova sul Clisi 10/01/33 in forza di:

- atto a ministero Notaio Giallombardo in data 29/12/63 Rep. 10951 registrato a Salò 07/01/64 n. 633 e ivi trascritto 13/01/64 n. 89/69 con il quale acquistavano il terreno map. 88 di 0.55.30

- atto a ministero Notaio Metelli in data 16/09/73 Rep. 4410/2134 registrato a Montichiari 17/09/73 n. 2748 e trascritto a Salò 02/10/73 n. 3586/2973. Con il quale acquistano il map. 4479 di 0.35.40. L'accesso agli immobili avverrà tramite la capezzagna insistente sulla proprietà Gosio.

Atto di compravendita a ministero Notaio Zampaglione Luigi di Vestone in data 16/11/2009 Rep. 6561/25632 registrato a Salò 02/12/2009 e trascritto a Salò il 04/12/2009 n. 8284/5451: la società Coabita Srl con sede a Brescia cf: 02692330984 acquista da Broli Mario nato a Gavardo 11/12/1931 e Treccani Maria Rosa nata a Villanuova sul Clisi 10/01/33, che vendono per la quota di ½ ciascuno in comunione legale beni, le particelle terreno map. 7608 e 7609.

Atto di compravendita a ministero Notaio Zampaglione Luigi di Vestone in data 29/09/2010 Rep 89312/27251 registrato a Salò 25/10/2010 n. 1351 e trascritto a Salò 27/10/2010 n. 7264/4614. La società Coabita Srl vende alla Cooperativa Muratori Reggiolo Società Cooperativa con sede a Reggiolo Cf. 00124610353 la piena proprietà, tra le altre, delle particelle terreno map. 7614 – 7615 – 7608 – 7609 – 7601 – 7602 – 7605 – 7611.

Atto di compravendita a ministero Notaio Martini Gianluigi di Reggiolo in data 25/11/2010 Rep. 125849/21593 e trascritto a Salò 17/12/2010 n. 8506/5438. La Cooperativa Muratori Reggiolo Società Cooperativa con sede a Reggiolo Cf. 00124610353 vende alla società CMR Immobiliare Srl con sede a Reggio dell'Emilia Cf. 02047690355 la piena proprietà delle particelle 7601 di 0.09.35 Map. 7602 di 0.23.80 Map. 7605 di 0.15.65 Map. 7608 di 0.01.70 Map. 7609 di 0.04.75 Map. 7611 di 0.09.35 Map. 7614 di 0.07.20 Map. 7615 di 0.12.05 Map. 7616 di 0.09.95.

* quanto al terreno mappale 7611 (ex mappale 5784 ex 81)

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà di Braga Antonio nato a Gavardo 26/04/50, Tebaldini Cecilia nata a Gavardo 15/07/1953, Braga Maurizio nato a Gavardo 27/02/1957 in forza di atto di compravendita a ministero Notaio Bonardi di Salò in data 05/12/1991 Rep. 70748/22576 registrato a Salò 06/12/1991 n. 718 e trascritto a Salò il 09/12/1991 n. 4984/3768. Acquistavano il map. 5784 di 0.14.00.

Atto di compravendita a ministero Notaio Zampaglione Luigi di Vestone in data 16/11/2009 Rep. 86562/25633 registrato a Salò 02/12/2009 n. 4551 e trascritto a Salò il 04/12/2009 n. 8285/5452: Braga Antonio nato a Gavardo 26/04/50, Tebaldini Cecilia nata a Gavardo 15/07/1953, Braga Maurizio nato a Gavardo 27/02/1957 vendono alla società Coabita Srl con sede a Brescia cf: 02692330984 la piena ed esclusiva proprietà, tra gli altri, della particella terreno map. 7611 di 0.09.35.

Atto di compravendita a ministero Notaio Zampaglione Luigi di Vestone in data 29/09/2010 Rep. 89312/27251 registrato a Salò 25/10/2010 n. 1351 e trascritto a Salò 27/10/2010 n. 7264/4614. La società Coabita Srl vende alla Cooperativa Muratori Reggiolo Società Cooperativa con sede a Reggiolo Cf. 00124610353 la piena proprietà delle particelle terreno map. 7614 – 7615 – 7608 – 7609 – 7601 – 7602 – 7605 – 7611.

Atto di compravendita a ministero Notaio Martini Gianluigi di Reggiolo in data 25/11/2010 Rep. 125849/21593 e trascritto a Salò 17/12/2010 n. 8506/5438. La Cooperativa Muratori Reggiolo Società Cooperativa con sede a Reggiolo Cf. 00124610353 vende alla società CMR Immobiliare Srl con sede a Reggio dell'Emilia Cf. 02047690355 la piena proprietà delle particelle 7601 di 0.09.35 Map. 7602 di 0.23.80 Map. 7605 di 0.15.65 Map. 7608 di 0.01.70 Map. 7609 di 0.04.75 Map. 7611 di 0.09.35 Map. 7614 di 0.07.20 Map. 7615 di 0.12.05 Map. 7616 di 0.09.95

* quanto al terreno mappali 7614 e 7615 (ex 5795, ex 5783, ex 81)

In epoca antecedente il ventennio l'immobile risultava di proprietà di Gosio o Gozzio Maria Rosa nata a Gavardo 28/02/30 e Gosio o Gozzio Luigi nato a Gavardo 19/09/31 in forza di denuncia di successione in morte di Gosio o Gozzio Francesco nato a Polpenazze 09/10/1888 e deceduto a Gavardo 11/03/64: denuncia registrata a Salò n. 74 vol. 282 e trascritta a Salò 26/08/64 n. 2112/1820: eredi per la proprietà i figli e per l'usufrutto legale il coniuge Bonvicini Orsola nata a Gavardo 18/05/1896 (si presume deceduta il 08/09/80 da visura catastale storica); Beni: Map. 81 di 0.90.10.

Atto di compravendita a ministero Notaio Zampaglione Luigi di Vestone in data 29/09/2010 Rep. 89308/27248 registrato a Salò 25/10/2010 n. 1348 e trascritto a Salò il 27/10/2010 n. 7261/4611: Gosio o Gozzio Maria Rosa nata a Gavardo 28/02/30 e Gosio o Gozzio Luigi nato a Gavardo 19/09/31 vendono alla società Coabita Srl con sede a Brescia cf: 02692330984 per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, tra le altre, le particelle terreno map. 7614 e 7615.

Atto di compravendita a ministero Notaio Zampaglione Luigi di Vestone in data 29/09/2010 Rep. 89312/27251 registrato a Salò 25/10/2010 n. 1351 e trascritto a Salò 27/10/2010 n. 7264/4614. La società Coabita Srl vende alla Cooperativa Muratori Reggiolo Società Cooperativa con sede a Reggiolo Cf. 00124610353 la piena proprietà delle particelle terreno map. 7614 – 7615 – 7608 – 7609 – 7601 – 7602 – 7605 – 7611.

Atto di compravendita a ministero Notaio Martini Gianluigi di Reggiolo in data 25/11/2010 Rep. 125849/21593 e trascritto a Salò 17/12/2010 n. 8506/5438. La Cooperativa Muratori Reggiolo Società Cooperativa con sede a Reggiolo Cf. 00124610353 vende alla società CMR Immobiliare Srl con sede a Reggio dell'Emilia Cf. 02047690355 la piena proprietà delle particelle 7601 di 0.09.35 Map. 7602 di 0.23.80 Map. 7605 di 0.15.65 Map. 7608 di 0.01.70 Map. 7609 di 0.04.75 Map. 7611 di 0.09.35 Map. 7614 di 0.07.20 Map. 7615 di 0.12.05 Map. 7616 di 0.09.95.

* quanto al terreno mappali 7601, 7602 e 7605 (ex 84 e 82)

In epoca antecedente il ventennio l'immobile risultava di proprietà di Broli Faustino nato a Gavardo 12/07/44 in forza di:

- atto a ministero Notaio Metelli di Calvisano in data 06/09/73 Rep. 4410/2134 registrato a Montichiari 17/09/73 n. 2748 e trascritto a Salò 02/10/73 n. 3586/2973 con il quale acquista il map. 82 di 0.35.70. L'accesso agli immobili avverrà tramite la capezzagna insistente sulla proprietà Gosio.

- atto a ministero Notaio Giallombardo in data 01/09/65 Rep. 25859/608 registrato a Salò 09/09/65 n. 814 e trascritto a Salò 10/09/65 n. 2189/1819 con il quale acquista il map. 84 di 1.37.60.

Atto di compravendita a ministero Notaio Zampaglione Luigi di Vestone in data 29/09/2010 Rep. 9309/27249 registrato a Salò 25/10/2010 n. 1349 e trascritto a Salò il 27/10/2010 n. 7262/4612. La società Coabita Srl con sede a Brescia cf: 02692330984 acquista da Broli Faustino nato a Gavardo 12/07/44 la piena proprietà delle particelle terreno map. 7601 – 7602 – 7605.

Atto di compravendita a ministero Notaio Zampaglione Luigi di Vestone in data 29/09/2010 Rep. 89312/27251 registrato a Salò 25/10/2010 n. 1351 e trascritto a Salò 27/10/2010 n. 7264/4614. La società Coabita Srl vende alla Cooperativa Muratori Reggiolo Società Cooperativa con sede a Reggiolo Cf. 00124610353 la piena proprietà delle particelle terreno map. 7614 – 7615 – 7608 – 7609 – 7601 – 7602 – 7605 – 7611.

Atto di compravendita a ministero Notaio Martini Gianluigi di Reggiolo in data 25/11/2010 Rep. 125849/21593 e trascritto a Salò 17/12/2010 n. 8506/5438. La Cooperativa Muratori Reggiolo Società Cooperativa con sede a Reggiolo Cf. 00124610353 vende alla società CMR Immobiliare Srl con sede a Reggio dell'Emilia Cf. 02047690355 la piena proprietà delle particelle 7601 di 0.09.35 Map. 7602 di 0.23.80 Map. 7605 di 0.15.65 Map. 7608 di 0.01.70 Map. 7609 di 0.04.75 Map. 7611 di 0.09.35 Map. 7614 di 0.07.20 Map. 7615 di 0.12.05 Map. 7616 di 0.09.95

* quanto al terreno mappale 7616 (ex 2574)

In epoca antecedente il ventennio l'immobile risultava di proprietà di Gazzorelli Francesco nato a Gavardo il 10/07/44 e Bonomini Gisella nata Pertica Alta o Livemmo 29/06/48 coniugi in comunione legale beni, Gazzorelli Bruno nato a Gavardo 04/09/46 e Crescini Carmela nata a Gavardo 02/07/46 coniugi in comunione legale beni, soci della società di fatto Gazzorelli fratelli di Gazzorelli Bruno, Francesco e C con sede a Gavardo in forza di atto di compravendita a

ministero Notaio Frera Mario in Salò in data 11/01/79 Rep. 33319/15495 registrata a Salò il 19/01/79 n. 112 e trascritto a Salò 26/01/79 n. 323/273. I suddetti acquistano la piena proprietà della particella 2574 di 0.52.30.

Atto di divisione senza conguaglio a ministero Notaio De Rossi Giancarlo di Gavardo in data 27/11/1981 Rep. 13090/5224 registrato a Salò 07/12/1981 n. 1949 e trascritto a Salò 15/12/81 n. 4605/3665. A Gazzorelli Francesco e Bonomini Gisella è assegnata la particella 2574 (ex 2574/a) di 0.26.15.

Atto di separazione beni tra coniugi a ministero Notaio Giancarlo De Rossi di Gavardo in data 17/10/1984, Rep. 18605/6302 trascritto a Salò in data 23/10/84 n. 3945/3159.

Denuncia di successione di Gazzorelli Francesco (o Franco) deceduto il 25/02/94 denuncia registrata a Salò 21 luglio 94 n. 1 vol. 439 e trascritta a Salò in data 23 febbraio 96 n. 833/650. Cade la quota di $\frac{1}{2}$ del map. 2574 di 0.26.15. Eredi in parti uguali Bonomini Gisella e i figli Gazzorelli Marco nato a Gavardo 18/07/72, Gazzorelli Daniele nato a Gavardo 13/03/76.

Relativamente a questa successione non risulta trascritta accettazione tacita di eredità.

Atto a ministero Notaio Zampaglione Luigi di Vestone in data 29/09/2010 Rep. 89317/27255 registrato a Salò 25/10/2010 n. 1353 e trascritto a Salò 27/10/2010 n. 7268/4618. Atto di redistribuzione aree tra lottizzanti in attuazione a Convenzione edilizia: Bonomini Gisella nata a Pertica Alta 29/06/48 per la quota di 4/6, Gazzorelli Marco nato a Gavardo 18/07/72, Gazzorelli Daniele nato a Gavardo 13/03/76 per la quota di 1/6 ciascuno ed in totale per l'intero vendono alla Cooperativa Muratori Reggiolo Società Cooperativa con sede a Reggiolo Cf. 00124610353 la particella map. 7616 di 0.09.95.

Atto di compravendita a ministero Notaio Martini Gianluigi di Reggiolo in data 25/11/2010 Rep. 125849/21593 e trascritto a Salò 17/12/2010 n. 8506/5438. La Cooperativa Muratori Reggiolo Società Cooperativa con sede a Reggiolo Cf. 00124610353 vende alla società CMR Immobiliare Srl con sede a Reggiolo dell'Emilia Cf. 02047690355 la piena proprietà delle particelle 7601 di 0.09.35 Map. 7602 di 0.23.80 Map. 7605 di 0.15.65 Map. 7608 di 0.01.70 Map. 7609 di 0.04.75 Map. 7611 di 0.09.35 Map. 7614 di 0.07.20 Map. 7615 di 0.12.05 Map. 7616 di 0.09.95.

*** per tutti i mappali**

Atto di fusione per incorporazione a ministero Notaio Zanichelli Luigi di Correggio in data 30/08/2013 Rep./Racc. 112130/31395 registrato a Reggio Emilia 18/09/2013 n. 10414 e trascritto all'Ufficio Provinciale Territorio di Salò in data 24/09/2013 n. 5337/3858 mediante il quale la società CMR Immobiliare Srl con sede a Reggio nell'Emilia si fonde per incorporazione nella società Immobiliare Secchia Srl con sede a Reggiolo.

Per completezza si precisa che sono stati stipulati:

- Convenzione edilizia atto a ministero Notaio Ambrosini Dario di Brescia in data 03/07/2007 Rep. 111403/31939 registrata a Brescia 20/07/2007 n. 7553 trascritto in data 26/07/2007 n. 6062/3892 e n. 6063/3893 e cessione di aree a titolo gratuito a favore del Comune di Gavardo (fabbricati di cui ai terreni map. 7331 – 7336 – 7340);

- Atto a ministero Notaio Fiordiliso di Gargnano in data 04/12/2008 Rep. 1834/1482 trascritto in data 09/01/2009 n. 178/124 e 179/125 avente ad oggetto costituzione di servitù di edificazione a confine o a distanza inferiore a mt. 5 a favore e contro Coabita Srl e a favore contro di La Maddalena Società Cooperativa con sede a Gavardo e Azzurra 84 - Società Cooperativa Edilizia a R.L. con sede a Brescia (fabbricati di cui ai terreni map. 7331 – 7336 – 7340);
- Atto a ministero Not. Zampaglione Luigi di Vestone in data 29/09/2010 Rep. 89313/27252, registrata a Salò 25/10/2010 n. 1352 trascritto in data 27/10/2010 n. 7265/4615 e 7266/4616 atto di convenzione edilizia per esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e cessione di aree gratuite per le urbanizzazioni primarie e per gli standards urbanistici. Soggetti attuatori Cooperativa Muratori Reggiolo, Bonomini Gisella, Gazzorelli Daniele, Gazzorelli Marco, Gazzorelli Andrea, Persavalli Paola (relativamente ai terreni oggetto del presente certificato).

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

Si richiama integralmente il contenuto del certificato sostitutivo redatto ai sensi art. 567. CPC per quanto riguarda i beni sopra descritti e richiamati.

3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

3.7. FOTOGRAFIE



Arrivo utenze principali da Via Salvi -Via De Gasperi



Marciapiede e illuminazione di confine con via Salvi



Confine sud comparto 4



Vista viabilita' di collegamento centrale prevista



Vista lotto di confine su via De Gasperi



Vista confine est comparto 4 con presenza linea alta tensione

3.8. VALORE DEI BENI

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

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del

bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato.

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

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

Sia la perizia redatta nel 2012 per l'ammissione al Concordato CMR che la successiva stima redatta nel 2014 per il Concordato Immobiliare Secchia effettuavano analisi prudenziali legata alla stringente crisi economica, che fissava la commerciabilità del bene in tempi medi da intendersi come difficilmente vendibile (- 20% deprezzamento per grado di commerciabilità attribuito nelle valutazioni CMR del 27 luglio 2012 – SCHEDA 20 CMR - Immobiliare), rispetto ai consueti approcci di stima e valutazione.

Il perdurare della crisi e le profondissime conseguenze tutt'oggi ravvisabili nel settore immobiliare ed in particolare riferimento alle valutazioni dei terreni, costringono oggi ad un'analisi molto differente rispetto alla situazione esistente al momento della convenzione e delle precedenti stime:

infatti fermo il costo di costruzione a nuovo, il valore dell'immobile finito ha registrato quasi il dimezzamento delle valutazioni al metro quadrato dell'alloggio nuovo finito, rispetto all'ultimo decennio; esponenziale pertanto l'incidenza del valore del terreno che se mantenuta a valori anche molto modesti rende di fatto antieconomica l'iniziativa immobiliare.

Nelle premesse del capitolo 1, che qui integralmente si richiamano, viene esposta una situazione che ancora piu' che di vera ripresa mostra un possibile sviluppo solo nel medio e lungo periodo.

Così come nella valutazione attuale va precisato che le opere di urbanizzazione coperte da fidejussione, che nelle premesse alle valutazioni venivano assunte quale costo di procedura, portavano a considerare come urbanizzata un'area non ancora urbanizzata proprio perché la componente negativa della fidejussione che ne copriva integralmente il costo già computata nella passività di piano.

Rispetto alla precedente perizia risulta modificata anche la consistenza: infatti il lotto 2 della superficie fondiaria di mq 2565 e cubatura realizzabile di mc 4.406,67 risulta alienato, con la relativa quota di incidenza delle opere di urbanizzazione coperte da fidejussione per euro 337.254,31.

La presente perizia riguarda pertanto il comparto 3 di superficie territoriale mq 2.590 e volumetria realizzabile di mc 7.000 ed il comparto 4 di superficie territoriale mq 4.240 e volumetria realizzabile di mc 7.500: per complessiva superficie territoriale di mq 6830 e corrispondente volumetria realizzabile di 14.500 mc, con previsione di opere di urbanizzazione di euro 522.268,06 (859.522,37 coperte da fidejussione meno 337.254,31 accollate al comparto 2).

L'incidenza al mq delle opere di urbanizzazione ammonta a circa 77 euro al mq di St.

Considerando tutti gli aspetti in precedenza espressi, in formula monoparametrica comparativa l'attuale possibile aspettativa di collocamento sul mercato del terreno è di euro 106 al mq di St, dedotto il 20% trattandosi di bene difficilmente vendibile e privo di garanzie come previsto per vendita all'asta, risultante pari a 85 euro al mq.

Al fine di poter assegnare l'immobile sul libero mercato risulta necessario assegnarlo nello stato in cui si trova, privo delle opere di urbanizzazione, in deroga alle premesse alla relazione di piano, ancorché terreno edificabile coperto da fidejussione, che non è stata escussa e di cui non è in previsione l'escussione da parte dell'Amministrazione Comunale almeno nel breve - medio periodo.

STIMA DEI BENI

AREA SOGGETTA A PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO 7 COMUNE DI GAVARDO (BS)

La valutazione di mercato dei comparti di terreno 3 e 4, intesi a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, considerando il terreno privo delle opere di urbanizzazione ancorché presente fidejussione a copertura delle opere di urbanizzazione, viene determinata come segue:

comparto 3. Particelle 7601, 7611, 7614 di superficie territoriale mq 2.590 e volumetria realizzabile di mc 7.000 anche a carattere commerciale e terziario;
comparto 4. Particelle 7605, 7609, 7615, 7616 di superficie territoriale mq 4.240 e volumetria residenziale realizzabile di mc 7.500;

scheda unità immobiliare : Gavardo comparti 3 e 4 area piano particolareggiato						
	tipologia	destinazione	stato	Sf mq	valutazione €/mq Sf	valutazione
1	terreno edificabile	residenziale/comm/terziario	non urbanizzato	6830	85,00	€ 580.550,00
VALUTAZIONE DI MERCATO A CORPO con arrotondamento						€ 580.000,00
VALORE offerta minima con arrotondamento						€ 435.000,00

La valutazione relativa alla messa in vendita in unico lotto dei comparti 3 e 4 prevede pertanto una valutazione attuale di mercato **complessiva di euro 580.000,00**,
con conseguente offerta minima pari ad **euro 435.000,00**.

VENDITA SEPARATA ED IN DUE LOTTI DELL'AREA AREA SOGGETTA A PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO 7 COMUNE DI GAVARDO

Avendo introdotto la delibera di Giunta del 2017 la possibilita' di adempimento delle opere di urbanizzazione per stralci, potrebbe risultare possibile la proposta in vendita dei terreni nelle disponibilita' della Procedura in due distinti lotti, come segue:

LOTTO 1 comparto 3.

Particelle 7601, 7611, 7614 di superficie territoriale mq 2.590 e volumetria realizzabile di mc 7.000 anche a carattere commerciale e terziario;

scheda unità immobiliare : Gavardo comparto 3						
	tipologia	destinazione	stato	Sf mq	valutazione €/mq Sf	valutazione
1	terreno edificabile	comm/terziario	non urbanizzato	2590	85,00	€ 220.150,00
VALUTAZIONE DI MERCATO A CORPO con arrotondamento						€ 220.000,00
VALORE offerta minima con arrotondamento						€ 165.000,00

La valutazione relativa alla messa in vendita in unico lotto del comparto 3 prevede pertanto una valutazione attuale di mercato **complessiva di euro 220.000,00**,
con conseguente offerta minima pari ad **euro 165.000,00**.

LOTTO 2 comparto 4.

Particelle 7605, 7609, 7615, 7616 di superficie territoriale mq 4.240 e volumetria residenziale realizzabile di mc 7.500;

scheda unità immobiliare : Gavardo comparto 4						
	tipologia	destinazione	stato	Sf mq	valutazione €/mq Sf	valutazione
1	terreno edificabile	residenziale	non urbanizzato	4240	85,00	€ 360.400,00
VALUTAZIONE DI MERCATO A CORPO con arrotondamento						€ 360.000,00
VALORE offerta minima con arrotondamento						€ 270.000,00



La valutazione relativa alla messa in vendita in unico lotto del comparto 3 prevede pertanto una valutazione attuale di mercato **complessiva di euro 360.000,00**,
con conseguente offerta minima pari ad **euro 270.000,00**.

3.9. – ALLEGATI

- 8) COROGRAFIA
- 9) MAPPA CATASTALE
- 10) VISURE CATASTALI
- 11) APPROVAZIONE CONVENZIONE INTEGRATA
- 12) DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE CON APPROVAZIONE SCHEMA CONVENZIONE
- 13) TAVOLE DI PIANO CON DIVISIONE PER COMPARTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 14) CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA E COPIA DEGLI ALLEGATI

Reggio Emilia, li 28.11.2019

Il tecnico nominato



geom. Pietro Barigazzi