

**MANUELA BOLITI – geometra**

Iscritto al collegio Geometri e Geometri laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1930  
Iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del tribunale di Reggio Emilia al n. 777

---

Via Don Z. Iodi, 5 - 42121 Reggio Emilia  
telefono 0522.432611 fax 0522.453123 cell. 338.4932255  
e.mail boliti@interfree.it pec manuela.boliti@geopec.it

**IMMOBILIARE SECCHIA SRL**  
**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA C.P. N.7/2014**

**PERIZIA B17**

**AREA EX TERMINAL GONZAGA (MN)**  
**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**

**REGGIO EMILIA 15.06.2014**

## **0-SOMMARIO**

<b>0-SOMMARIO</b> .....	<b>2</b>
<b>1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO</b> .....	<b>3</b>
<b>2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA</b> .....	<b>4</b>
<b>3-STIMA DEI BENI IMMOBILI</b> .....	<b>5</b>
3.0-UBICAZIONE .....	5
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI.....	6
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	6
3.3-DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
3.4- CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA .....	7
3.5- PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	10
3.6- VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	10
3.7- FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE .....	11
3.8-VALORE DEI BENI.....	12
3.9-NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE .....	14
<b>4-ALLEGATI</b> .....	<b>14</b>

- MAPPE VISURE CATASTALI
- CERTIFICATO SOSTITUTIVO AI SENSI ART. 567 CPC - ATTI
- CDU - SCHEDA AMBITO URBANISTICO

**CD ROM CONTENENTE LE PERIZIE E COPIA DEGLI ALLEGATI**

## **1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO**

Le premesse generali ed esaustive relative all'incarico svolto sono illustrate nella **relazione introduttiva** dei sottoscritti periti nominati 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 Muratori 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 05.03.2014, 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, per un totale di:

**N° 52 perizie suddivise in due blocchi “A” e “B” elaborate con i contenuti rispondenti alla previsione dell'art.173 bis disp.att.c.p.c. .**

### **LE OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA PRESENTE STIMA**

Il suddetto bene è stato oggetto di sopralluogo in data 17.04.2014.

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 occupazione degli immobili, di consistenza superficiaria, di regolarità edilizia e/o urbanistica, è stato eseguito accesso presso gli uffici comunali per la disamina dei progetti, del piano particolareggiato e delle eventuali convenzioni sottoscritte, richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanista ed infine eseguite le indagini del mercato immobiliare.

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

### **2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA**

La presente perizia è individuata nell' elenco generale come **PERIZIA B17**, il bene è denominato:

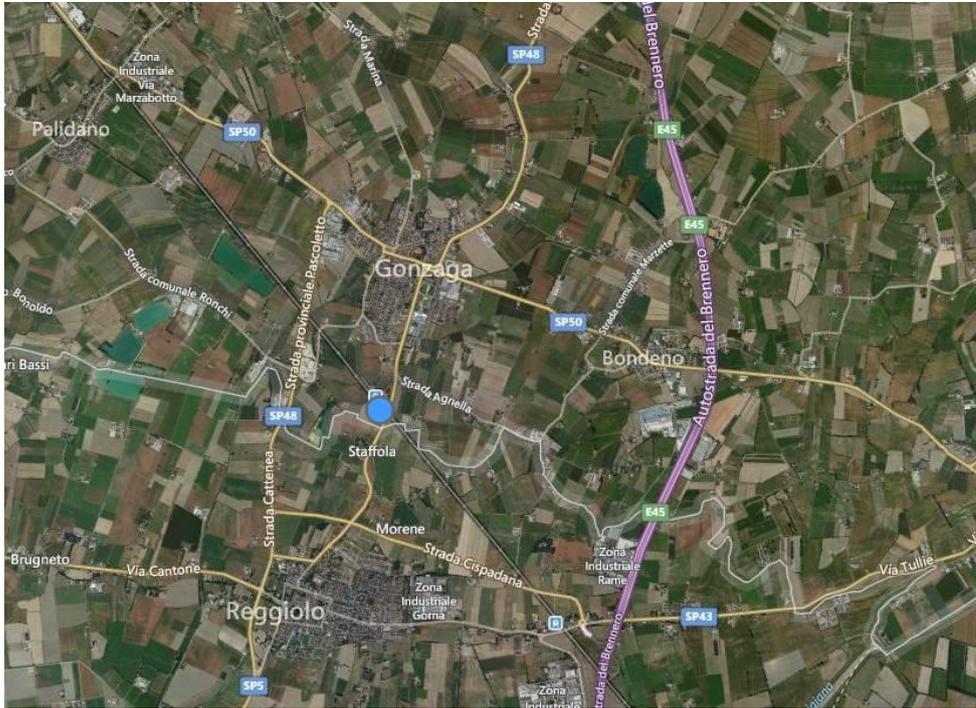
- **"GONZAGA AREA EX TERMINAL"**

**terreno edificabile d'espansione in Ambito di "Trasformazione economica ATECO 01", collocato a Gonzaga con accesso da via Frere laterale della Strada Provinciale Tagliata-Staffola, intervento denominata dalla proprietà "EX TERMINAL".**

### 3-STIMA DEI BENI IMMOBILI

#### 3.0-UBICAZIONE

#### AREA DI ESPANSIONE PRODUTTIVA EX TERMINAL A GONZAGA (MN)



Zona periferica sud – via Frere GONZAGA (MN)



### 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI

#### I - 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: GONZAGA (MN)

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
38	1046		SEM IRR ARB	2	1 ha 16 are 50 ca	R.D.Euro: 131,68 L. 254.960 R.A. Euro: 111,31 L. 215.525 (*)
38	166		SEMIN IRRIG	2	3 ha 62 are 10 ca	R.D.Euro: 399,97 L. 774.441 R.A. Euro: 345,97 L. 669.885 (*)

**Superficie totale area mappali 1046 - 166 : mq 47.860**

**Confini in corpo unico mappali 1046-166:** nord mappale 1239, est mappale 257, sud e ovest mappale 1249.

### 3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- 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;

in allegato - visure - mappe catastali

### 3.3-DESCRIZIONE DEI BENI

#### **AREA EDIFICABILE D'ESPANSIONE PRODUTTIVA A GONZAGA (MN)**

Oggetto di stima è un appezzamento di terreno di circa 48.000,00 mq inserito in zona urbanistica edificabile d'espansione, parte dell' Ambito di "Trasformazione economica - ATECO 01", collocato nella periferia a sud di Gonzaga con accesso da via Frere, denominato dalla proprietà "EX TERMINAL".

I terreni risultano liberi da fabbricati e non urbanizzati, limitrofi ad una piccola zona artigianale con accesso dalla strada Provinciale Tagliata-Staffola e in prossimità della stazione di Gonzaga. L'area, unitamente ad altre proprietà, occupa l'intero Ambito d'espansione e trasformazione economica e produttiva denominato nel PGT adottato – "ATECO 01 – NUOVO TERMINAL FERROVIARIO". La scheda d'ambito prevede:

*l'attuazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di un polo economico di livello locale rivolto ad un utenza "qualificata" operante nei settori della produzione, della logistica di interscambio, del commercio e del terziario avanzato, potenzialmente interessata all'utilizzo dei collegamenti ferroviari.*

L'attuazione dell'ambito può avvenire per sub comparti e gli indici e parametri di utilizzo risultano  $U_t = 0,50$  mq/mq.

I terreni sono stati oggetto nel 2006, unitamente alle altre proprietà limitrofe e alla società di gestione della stazione ferroviaria, di domanda di approvazione di piano attuativo per il nuovo terminal ferroviario che prevedeva la realizzazione di fabbricati a destinazione logistica e la conseguente realizzazione di viabilità interna e di servizio.

Dall'attuale verifica presso gli uffici comunali risulta che quanto progettato non ha avuto corso; **ad oggi hanno valenza le previsioni urbanistiche dal PGT aggiornato al settembre 2012 con la scheda d'ambito del Documento di Piano**, riportata per esteso nel capitolo seguente.

L'attuale individuazione catastale non rappresenta i comparti futuri di possibile attuazione pertanto si è ritenuto corretto affrontare la stima in **lotto unico**.

La consistenza commerciale come calcolata viene riportata nel capitolo di valutazione.

documentazione fotografica dettagliata al cap.3.7 della presente relazione

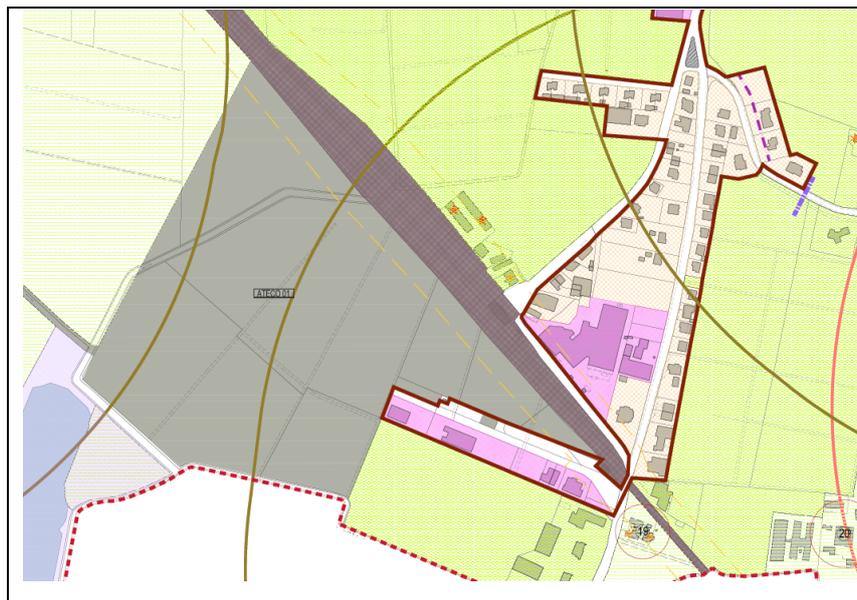
### **3.4- CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA**

Dalla disamina degli atti autorizzativi edilizi risulta che l'area in perizia non è oggetto di Piano Attuativo approvato, pertanto si riportano di seguito la destinazione urbanistica vigente e i contenuti della scheda dell' Ambito **ATECO 01**.

**Il CDU di Prot. N. 7035 del 27.05.2014** riassume le destinazioni urbanistiche vigenti:

"foglio 38 mapp. 166, 1046 = Ambito di trasformazione economica ATECO n.01 – denominato NUOVO TERMINAL FERROVIARIO",

**Si riporta di seguito lo stralcio del PGT aggiornato a settembre 2012, l'art. 9 del Documento di Piano e la scheda d'ambito:**



PGT TAV.PR06p

#### ART.9 DP AMBITI DI TRASFORMAZIONE ECONOMICA (ATECO)

**1. Gli ambiti di trasformazione economica sono le parti di territorio inedificate o con edificazioni sporadiche che il Documento di Piano destina a nuovi complessi insediativi prevalentemente orientati all'accoglimento delle attività economiche.** Detti ambiti possono a loro volta differenziarsi in produttivi, direzionali, commerciali, misti, ecc. in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti insediabili.

**2. Il Documento di Piano individua specificatamente il seguente "Ambito di Trasformazione Economica - ATECO: ATECO n 01 - denominato "NUOVO TERMINAL FERROVIARIO"**

#### 3. Modalità d'intervento

Tutti gli Interventi edilizi da effettuare all'interno degli ambiti di trasformazione residenziale e di trasformazione economica sono obbligatoriamente subordinati a pianificazione attuativa.

#### 4. Destinazioni d'uso ed Indici e parametri di utilizzo

Le destinazioni principali ammesse e quelle vietate nonché gli indici e parametri di utilizzo sono riportati, per ciascun ambito, nella specifica scheda.

#### 5. Dotazione di aree standard

La dotazione minima di aree standard da individuare in sede di pianificazione attuativa è determinata sulla base dei criteri e delle disposizioni contenute nel Piano dei Servizi.

#### 6. Prescrizioni specifiche

La pianificazione attuativa degli ATECO deve prevedere l'obbligo per il lottizzante o suoi aventi causa, di realizzare, lungo l'intero tratto perimetrale dei lotti edificabili confinanti con le aree AGRI, idonee cortine verdi di mitigazione costituite da siepi le cui caratteristiche dovranno essere individuate, in funzione degli spazi disponibili, delle distanze dai fabbricati, degli eventuali vincoli di confine, ecc., tra le tipologie riportate nell'art. 34PR del Piano delle Regole



#### INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE ATTUATIVA

##### LEGENDA:

-  Perimetro dell'Ambito di Trasformazione
-  Connessione alla viabilità esistente
-  Viabilità interna all'Ambito
-  Area produttiva
-  Area standard
-  Fascia di rispetto Ferroviario

ATECO 01

**- Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

**USO PRODUTTIVO**

**principale**

tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione e trasformazione di beni, anche immateriali e specificatamente:

- 1) insediamenti artigianali;
- 2) insediamenti industriali;
- 3) uffici ed edifici direzionali al servizio dell'attività produttiva, purché non superino il 50% della SLP dell'impianto industriale;
- 4) attività di logistica industriale o integrata connesse alla produzione aziendale;
- 5) sono considerate destinazioni principali, oltre allo spazio per la produzione, anche:
  - a. i magazzini e i depositi al servizio delle unità produttive, sia nell'ambito dell'area di pertinenza dell'unità produttiva principale che in sede separata;
  - b. i silos e gli impianti tecnologici;

**complementare**

costituiscono usi complementari all'attività economica produttiva tutti gli usi sotto elencati a condizione che risultino connessi all'esercizio dell'attività

- 1) le attività espositive e di commercializzazione dei prodotti propri dell'azienda insediata purché non superiori in termini di superficie al 30% della SLP dell'impianto produttivo e purché svolti in forma di "spaccio aziendale";
- 2) le attività aziendali sanitarie, di ristorazione e ricreative a servizio dei lavoratori dipendenti addetti alle attività produttive;
- 3) l'uso residenziale per il titolare o per il custode in misura non superiore a 300 mq di SLP per unità produttiva insediata, da assoggettare a vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta istanza di permesso di costruire.

**accessoria**

sono ammesse come accessorie all'uso produttivo, salvo esclusioni stabilite in sede di pianificazione attuativa e nei limiti dimensionali definiti dalla stessa, tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione di servizi, nonché quelle incluse nel ciclo economico diretto allo scambio di beni e prodotti, quali:

- 1) le attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, nonché di enti ed istituzioni pubbliche;
- 2) gli studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ecc.);
- 3) le attività per la ristorazione ed i pubblici esercizi;
- 4) le attività ricettive limitatamente agli alberghi;
- 5) le attività per il tempo libero;
- 6) le attività commerciali al dettaglio per la vendita di merci ingombranti e/o a consegna differita e le medie strutture di vendita (MSV) non alimentari;
- 7) le attività commerciali all'ingrosso;
- 8) le attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione del D.lgs. 114/98 come elencate all'art. 4 dello stesso decreto;
- 9) le attività di information & communication technology, engineering;
- 10) le attività di research & development;
- 11) le attività di formazione;
- 12) I servizi di consulenza direzionale, organizzativa, contabile, creditizia e fiscale, immobiliare, legale, assicurativa e del lavoro;
- 13) I servizi di assistenza tecnica e giuridica;
- 14) I servizi di marketing, comunicazione e pubblicità, relazioni pubbliche;
- 15) I servizi per la qualità, la certificazione e la normazione tecnica;
- 16) I servizi di carattere operativo: facility & property management;
- 17) I servizi di organizzazione di convegni, fiere e mostre
- 18) le mostre commerciali e le sale di esposizione senza attività di vendita;
- 19) gli impianti annonari e per l'approvvigionamento di derrate;
- 20) le attività di logistica e le piattaforme logistiche gestite separatamente dalle attività di produzione.

Le destinazioni d'uso vietate sono:

- attività produttive industriali e artigianali classificate come insalubri di prima classe poste a meno di 200 ml dagli AREC;
- attività considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente;
- attività agricole;
- macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie;
- GSV comunque denominate.

**- Indici e parametri di utilizzo**

- Ut = 0,50 mq/mq
- H max = 11,50 ml esclusi i volumi tecnici
- Rc = 50%

**- Realizzazioni vincolanti prioritarie**

- a. Realizzazione di una rotonda stradale in corrispondenza dell'incrocio tra la SP 48 - "Pascoletto" e via Ronchi;
- b. Riqualificazione del tratto di via Ronchi compreso tra la precedente rotonda e l'innesto con la strada di accesso al comparto al fine di rendere lo stesso idoneo a sopportare i maggiori flussi di traffico indotti dalle attività insediate nell'ATECO;
- c. Collegamento di via Frere a via Ronchi per il tramite della infrastrutturazione del nuovo ATECO con conseguente interruzione, per motivi di sicurezza, dell'innesto tra via Frere e via Staffola.

**- Prescrizioni in materia di ciclo dell'acqua**

- a. L'ambito di trasformazione può essere attuato solo se viene l'allacciamento alla rete acquedottista del comune.
- b. L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinato alla verifica della capacità residua di trattamento delle acque reflue da parte del depuratore comunale o delle previsioni di un suo ampliamento.

c. In sede di progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere verificata, in accordo con l'ente gestore, la capacità ricettiva dell'attuale rete di raccolta delle acque meteoriche. In caso di incapienza della stessa con conseguente necessità di conferimento in acque superficiali, si dovrà acquisire il nulla osta del Consorzio di Bonifica. In entrambi i casi il conferimento delle acque meteoriche del comparto dovrà rispettare i limiti di legge provvedendo, se del caso, alla realizzazione dei necessari volumi di accumulo.

**- Prescrizioni in materia di biodiversità**

Previsione di messa a dimora di siepi naturaliformi in corrispondenza delle linee di confine tra aree edificabili ed aree agricole, da realizzarsi in conformità con le tipologie indicate all'art. 9, comma 5, delle NTA del Documento di Piano.

**- Prescrizioni in materia di viabilità**

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla preventiva validazione da parte della Provincia di Mantova, in qualità di ente proprietario e gestore, delle soluzioni adottate per il previsto incrocio a rotatoria che il lottizzante deve realizzare -fuori comparto- in corrispondenza dell'incrocio tra la SP 48 - "Pascoletto" e via Ronchi necessario ad assicurare il transito in sicurezza dei mezzi da e per il comparto nonché all'assunzione degli eventuali obblighi convenzionali che dovessero derivare dalla messa in sicurezza dell'accesso. Le soluzioni viarie adottate dovranno essere coerenti con gli standard previsti dalle norme tecniche regionali di costruzione stradale (d.g.r. n. VIII/3219 del 27.9.2006) propri delle strade di categoria "R2" e la loro attuazione dovrà essere, obbligatoriamente, contestuale all'attivazione dell'insediamento.

in allegato CDU – scheda ambito PGT

### **3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

**I beni provengono a IMMOBILIARE SECCHIA srl per stipula del seguente atto:**

- ✓ atto di fusione del 30.08.2013 a ministro Notaio L. Zanichelli rep. 112130/31395 trascritto a Mantova il 24.09.2013 al n. 9280 RG. e n. 6521 RP, il bene proviene da CMR IMMOBILIARE srl.
- ✓ i beni sono passati a CMR IMMOBILIARE srl da TERMINAL srl con atto di compravendita del 23.07.2010 a ministro Notaio G. Martini rep.125434/21357 registrato a Guastalla il 30.07.2010 n.2337, trascritto a Mantova il 09.08.2010 al n. 10647 RG e n. 6211 RP

Le aree acquisite corrispondono all'attuale consistenza di proprietà.

I beni risultano liberi da contratti e compromessi.

in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567 CPC - Atti

### **3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Dalla relazione fornita dall'Associazione Notarile del 04.06.2014 e dalle ricerche svolte al 20.05.2014 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Mantova carico di IMMOBILIARE SECCHIA srl e riferibili al bene in stima **risultano le seguenti trascrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli:**

- ✓ Ipoteca del 09/06/2005 n. 8606 rg. e n. 2139 rp., iscritta per euro 3.420.000,00 a favore della Banca Agricola Mantovana S.p.A., a fronte di una apertura di credito di euro 1.900.000,00 erogato alla Terminal S.r.l., durata anni 10, grava sugli immobili in oggetto, non risulta cancellata; atto a ministero Dr. Gianluigi Martini Notaio in Reggiolo del 27/05/2005 rep. 112669/15995.
- ✓ **Costituzione di Vincolo** con atto a ministero Dr. Omero Aradli Notaio in Suzzara del 01/07/1997 rep. 48123, trascritto a Mantova il 10/07/1997 al n. 6358 rg. e n. 4434 rp., a favore del Comune di Gonzaga relativo ai terreni identificati al Fg. 38 particelle 1046 – 148

*in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567 CPC*

### **3.7- PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE**





### **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 (*comparabili*) e calcolo delle superfici si rimanda alle definizioni e metodologie di stima illustrate in dettaglio nella **relazione introduttiva dei periti**.

#### Valori di mercato

Nello specifico l'area d'espansione/trasformazione urbanistica a vocazione produttiva-commerciale-terziaria risulta non attuata e non urbanizzata, il PGT comunale esprime la capacità edificatoria futura dell'area inserita nell'ambito denominato ATECO 01 – *Nuovo terminal ferroviario*.

Il primo valore di mercato si desume tenendo conto della scheda d'ambito, che riporta gli indice edificatori  $U_t = 0,50 \text{ mq/mq}$ , ed è possibile comparare il bene con altre realtà

simili attribuendone un valore sulla superficie territoriale che tenga conto degli strumenti urbanistici attuabili.

Il secondo valore si è desunto dalle tabelle comunali 2013 del minimo valore delle aree fabbricabili ai fini fiscali per la specifica zona €22,00 a mq sulla superficie territoriale. Il dato di valutazione è stato verificato con il metodo di stima a valore di trasformazione (costo area+costo urbanizzazioni+sv+utile=valore dei lotti edificabili di futura vendita).

Dalla comparazione dei suddetti riferimenti si è attribuito un valore unitario di €32,00 sulla St superficie territoriale, tale valore tiene conto della buona posizione dell'area in termini di collocazione e viabilità sul territorio e che l'intervento riveste una grande importanza per il futuro d'espansione economica del territorio comunale.

Uguualmente si riporta che la reale commerciabilità del bene in tempi medio lunghi è ed era già nel 2012 da intendersi di **difficile vendibilità** (-20% deprezzamento per grado di commerciabilità attribuito nelle valutazioni CMR del 27 luglio 2012 – **SCHEDA 27 CMRImm**). Infine il protrarsi della crisi del mercato immobiliare, che continua a registrare dati statistici negativi, giustifica unitamente alle analisi di commerciabilità indicate, l'applicazione di un abbattimento prudenziale nell'ordine del 20% sul valore del bene portando il dato unitario di valutazione a circa €25,00 sulla St.

### Superfici

Le superfici d'estensione della proprietà sono state reperite dai dati catastali, mentre dalla scheda d'ambito urbanistico sono stati desunti gli indici edificatori di utilizzazione territoriale.

## **STIMA DEI BENI**

### **AREA EDIFICABILE D'ESPANSIONE PRODUTTIVA A GONZAGA (MN)**

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

unità immobiliare : GONZAGA - TERRENO "EX TERMINAL"							
	tipologia	destinazione	stato	St mq	Ut mq/mq	valutazione €/mq St	valutazione
1	terreno edificabile	produttiva	non urbanizzato	47860	0,50	32,00	€ 1.531.520,00
difficile commerciabilità -20%							
sommario							<b>€ 1.225.216,00</b>

### SOMMANO PER LOTTO UNICO

<b>VALORE DI MERCATO DEL BENE</b>	<b>euro 1.200.000,00</b>
-----------------------------------	--------------------------

### 3.9-NOTE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE

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

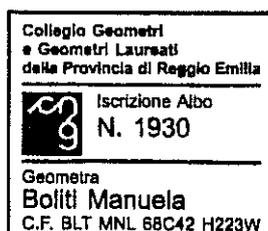
## 4 - ALLEGATI

- MAPPE VISURE CATASTALI
- CERTIFICATO SOSTITUTIVO AI SENSI ART. 567 CPC - ATTI
- CDU - SCHEDA AMBITO URBANISTICO

CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA E COPIA DEGLI ALLEGATI

Reggio Emilia, li 15.06.2014

L'esperto estimatore



geom. BOLITI MANUELA