

**TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO EMILIA**  
*Cancelleria Fallimentare*

**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**  
dei beni immobili della società

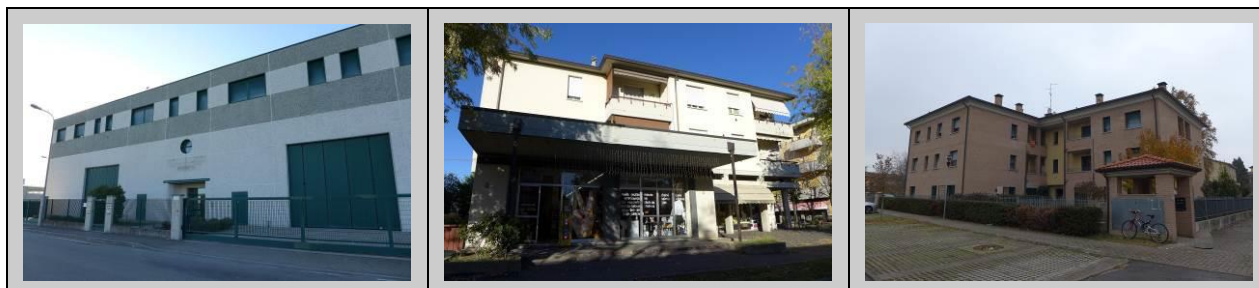
**Concordato preventivo n. 14/2017**

**5 EMME s.r.l.**

Giudice delegato: Dott. Niccolò Stanzani Maserati

Commissario Giudiziale: Dott.ssa Silvana Baroncini

Esperto designato: geom. Luca Gasparini



## 1. SOMMARIO

1.	SOMMARIO .....	1
2.	DATI GENERALI.....	4
3.	OPERAZIONI PERITALI.....	4
4.	LOTTE DI VENDITA .....	5
5.	LOTTO 1.....	7
5.1	lotto 1 – dati catastali.....	7
5.2	lotto 1 - descrizione.....	7
5.3	lotto 1 – regolarità edilizia.....	9
5.4	lotto 1 – costi di regolarizzazione.....	10
5.5	lotto 1 – occupazione dell’immobile.....	10
5.6	lotto 1 – vincoli e oneri giuridici.....	10
5.7	lotto 1 – atti di provenienza dei beni.....	10
5.8	lotto 1 – fotografie e piante.....	11
5.9	lotto 1 – valore del bene.....	23
6.	LOTTO 2 .....	24
6.1	lotto 2 – dati catastali.....	24
6.2	lotto 2 - descrizione.....	24
6.3	lotto 2 – regolarità edilizia.....	25
6.4	lotto 2 – costi di regolarizzazione.....	26
6.5	lotto 2 – occupazione dell’immobile.....	26
6.6	lotto 2 – vincoli e oneri giuridici.....	26
6.7	lotto 2 – atti di provenienza dei beni.....	26
6.8	lotto 2 – fotografie e piante.....	27
6.9	lotto 2 – valore del bene.....	30
7.	LOTTO 3 .....	30
7.1	lotto 3 – dati catastali.....	30
7.2	lotto 3 - descrizione.....	31
7.3	lotto 3 – regolarità edilizia.....	32
7.4	lotto 3 – costi di regolarizzazione.....	33
7.5	lotto 3 – occupazione dell’immobile.....	33
7.6	lotto 3 – vincoli e oneri giuridici.....	33
7.7	lotto 3 – atti di provenienza dei beni.....	34
7.8	lotto 3 – fotografie e piante.....	34
7.9	lotto 3 – valore del bene.....	38
8.	LOTTO 4 .....	39
8.1	lotto 4 – dati catastali.....	39
8.2	lotto 4 - descrizione.....	39
8.3	lotto 4 – regolarità edilizia.....	40
8.4	lotto 4 – costi di regolarizzazione.....	41
8.5	lotto 4 – occupazione dell’immobile.....	42
8.6	lotto 4 – vincoli e oneri giuridici.....	42
8.7	lotto 4 – atti di provenienza dei beni.....	42
8.8	lotto 4 – fotografie e piante.....	43
8.9	lotto 4 – valore del bene.....	50
9.	LOTTO 5 .....	51
9.1	lotto 5 – dati catastali.....	51
9.2	lotto 5 - descrizione.....	51
9.3	lotto 5 – regolarità edilizia.....	52
9.4	lotto 5 – costi di regolarizzazione.....	52
9.5	lotto 5 – occupazione dell’immobile.....	52
9.6	lotto 5 – vincoli e oneri giuridici.....	52
9.7	lotto 5 – atti di provenienza dei beni.....	52
9.8	lotto 5 – fotografie e piante.....	53
9.9	lotto 5 – valore del bene.....	55



10.	LOTTO 6 .....	55
10.1	lotto 6 – dati catastali .....	55
10.2	lotto 6 - descrizione .....	56
10.3	lotto 6 – regolarità edilizia .....	56
10.4	lotto 6 – costi di regolarizzazione .....	56
10.5	lotto 6 – occupazione dell’immobile .....	56
10.6	lotto 6 – vincoli e oneri giuridici .....	56
10.7	lotto 6 – atti di provenienza dei beni .....	56
10.8	lotto 6 – fotografie e piante .....	57
10.9	lotto 6 – valore del bene .....	59
11.	LOTTO 7 .....	60
11.1	lotto 7 – dati catastali .....	60
11.2	lotto 7 - descrizione .....	60
11.1	lotto 7 – regolarità edilizia .....	61
11.2	lotto 7 – costi di regolarizzazione .....	61
11.3	lotto 7 – occupazione dell’immobile .....	61
11.4	lotto 7 – vincoli e oneri giuridici .....	61
11.5	lotto 7 – atti di provenienza dei beni .....	61
11.6	lotto 7 – fotografie e piante .....	62
11.7	lotto 7 – valore del bene .....	64
12.	LOTTO 8 .....	65
12.1	lotto 8 – dati catastali .....	65
12.2	lotto 8 - descrizione .....	66
12.3	lotto 8 – regolarità edilizia .....	68
12.4	lotto 8 – costi di regolarizzazione .....	68
12.5	lotto 8 – occupazione dell’immobile .....	68
12.6	lotto 8 – vincoli e oneri giuridici .....	68
12.7	lotto 8 – atti di provenienza dei beni .....	68
12.8	lotto 8 – fotografie e piante .....	69
12.9	lotto 8 – valore del bene .....	72
13.	LOTTO 9 .....	73
13.1	lotto 9 – dati catastali .....	73
13.2	lotto 9 - descrizione .....	73
13.3	lotto 9 – regolarità edilizia .....	74
13.4	lotto 9 – costi di regolarizzazione .....	75
13.5	lotto 9 – occupazione dell’immobile .....	75
13.6	lotto 9 – vincoli e oneri giuridici .....	75
13.7	lotto 9 – atti di provenienza dei beni .....	76
13.8	lotto 9 – fotografie e piante .....	77
13.9	lotto 9 – valore del bene .....	80
14.	LOTTO 10 .....	81
14.1	lotto 10 – dati catastali .....	81
14.2	lotto 10 - descrizione .....	81
14.3	lotto 10 – regolarità edilizia .....	82
14.4	lotto 10 – costi di regolarizzazione .....	83
14.5	lotto 10 – occupazione dell’immobile .....	83
14.6	lotto 10 – vincoli e oneri giuridici .....	83
14.7	lotto 10 – atti di provenienza dei beni .....	84
14.8	lotto 10 – fotografie e piante .....	84
14.9	lotto 10 – valore del bene .....	87
15.	LOTTO 11A – 11B .....	87
15.1	lotto 11 – dati catastali .....	87
15.2	lotto 11 - descrizione .....	88
15.3	lotto 11 – regolarità edilizia .....	88
15.4	lotto 11 – costi di regolarizzazione .....	89
15.5	lotto 11 – occupazione dell’immobile .....	89
15.6	lotto 11 – vincoli e oneri giuridici .....	89
15.7	lotto 11 – atti di provenienza dei beni .....	89
15.8	lotto 11 – fotografie e piante .....	90
15.9	lotto 11 – valore del bene .....	91



16.	LOTTO 12.....	92
16.1	lotto 12 – dati catastali.....	92
16.2	lotto 12 - descrizione.....	93
16.3	lotto 12 – regolarità edilizia.....	93
16.4	lotto 12 – costi di regolarizzazione.....	93
16.5	lotto 12 – occupazione dell’immobile.....	94
16.6	lotto 12 – vincoli e oneri giuridici.....	94
16.7	lotto 12 – atti di provenienza dei beni.....	94
16.8	lotto 12 – fotografie e piante.....	95
16.9	lotto 12 – valore del bene.....	97
17.	LOTTO 13.....	98
17.1	lotto 13 – dati catastali.....	98
17.2	lotto 13-a – descrizione.....	99
17.3	lotto 13-a – fotografie e piante.....	99
17.1	lotto 13-b – descrizione.....	100
17.2	lotto 13-b – fotografie e piante.....	101
17.3	lotto 13-c – descrizione.....	102
17.4	lotto 13-c – fotografie e piante.....	102
17.5	lotto 13 – valore del bene.....	103
18.	DEFINIZIONI.....	103
19.	VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI.....	107
20.	DISCLAIMER.....	110
21.	ALLEGATI.....	111



## 2. DATI GENERALI

**Concordato preventivo n. 14/2017 – 5 Emme S.r.l.**

**Giudice delegato:** Dott. Niccolò Stanzani Maserati

**Commissario Giudiziale:** Dott.ssa Silvana Baroncini

**Stimatore:** geom. Luca Gasparini – Via G. Galilei n. 2/1 – 42124 Reggio Emilia

**Oggetto della stima:** stima del più probabile valore di mercato e del valore di liquidazione degli immobili della società 5 Emme S.r.l.

**Ubicazione degli immobili:** Comune di Campegine, Comune di Reggio Emilia, Comune di San Polo d'Enza e Comune di Sant'Ilario d'Enza.

## 3. OPERAZIONI PERITALI

Con decreto del Tribunale di Reggio Emilia del 03/07/2017 la ditta 5 EMME s.r.l., con sede in Campegine in Via Caduti di Nassiriya n° 19, C.F. 00279840359, è stata ammessa alla procedura di Concordato Preventivo e quale Commissario Giudiziale è stata nominata la Dott.ssa Silvana Baroncini con studio in Reggio Emilia Via della Previdenza Sociale n° 13.

Il commissario ha successivamente richiesto allo scrivente di procedere alla determinazione del valore dei *beni immobili* di proprietà della società. A tal fine si è provveduto ad ispezionare i beni oggetto della stima al fine di rilevarne le specifiche caratteristiche e ogni altro elemento utile alla determinazione del loro valore.



#### 4. LOTTI DI VENDITA

I beni di proprietà della società, oggetto della presente relazione, si possono suddividere in 12 diversi lotti di vendita, come di seguito elencati, oltre ad un lotto costituito da aree di cessione:

1. **Lotto 1:** piena proprietà di fabbricato produttivo composto da capannone artigianale ad uso magazzino e lavorazione ferro, uffici e due appartamenti, il tutto sito in Comune di Campegine in Via Caduti di Nassiriya n° 19. Valore base d'asta **1.000.000 €** e offerta minima **750.000 €**.
2. **Lotto 2:** piena proprietà di negozio in corso di costruzione internamente allo stato grezzo, sito nel complesso Podere Orologio in Comune di Campegine in Via Aldo Moro n° 28. Valore base d'asta **96.000 €** e offerta minima **72.000 €**.
3. **Lotto 3:** piena proprietà di negozio attualmente locato, sito in Comune di Campegine in Via G. Amendola n° 13. Valore base d'asta **176.000 €** e offerta minima **132.000 €**.
4. **Lotto 4:** piena proprietà di appartamento al piano secondo con cantina, autorimessa e posto auto scoperto, attualmente locato, sito in Comune di Campegine frazione Caprara in Via Monsignor Romero n° 16. Valore base d'asta **68.000 €** e offerta minima **51.000 €**.
5. **Lotto 5:** piena proprietà di terreno agricolo attualmente locato, sito in Comune di Campegine frazione Case Cocconi in Via Fornace. Valore base d'asta **38.000 €** e offerta minima **28.500 €**.
6. **Lotto 6:** piena proprietà di terreno agricolo, sito in Comune di Campegine in Via Brunelleschi. Valore base d'asta **12.000 €** e offerta minima **9.000 €**.
7. **Lotto 7:** piena proprietà di terreno agricolo, sito in Comune di Campegine frazione Caprara in Via Rimondella. Valore base d'asta **5.000 €** e offerta minima **3.750 €**.
8. **Lotto 8:** piena proprietà di terreno edificabile da urbanizzare oltre alla quota del 50% delle aree di urbanizzazione di futura cessione, sito in Comune di Campegine frazione Caprara in Via E. Che Guevara. Valore base d'asta **446.000 €** e offerta minima **334.500 €**.

9. **Lotto 9:** piena proprietà di terreno edificabile da urbanizzare, sito in Comune di Reggio Emilia in Via Francia/Via F.lli Rosselli. Valore base d'asta **268.000 €** e offerta minima **201.000 €**.

10. **Lotto 10:** piena proprietà di terreno edificabile urbanizzato sito in Comune di San Polo d'Enza in Via E. Curiel oltre ad aree oggetto di futura cessione. Valore base d'asta **134.000 €** e offerta minima **100.500 €**.

11. **Lotto 11-A:** piena proprietà di posto auto coperto al piano interrato, sito in Comune di San Polo d'Enza in Via E. Curiel n° 27. Valore base d'asta **4.000 €** e offerta minima **3.000 €**.

**Lotto 11-B:** piena proprietà di posto auto coperto al piano interrato, sito in Comune di San Polo d'Enza in Via E. Curiel n° 27. Valore base d'asta **4.000 €** e offerta minima **3.000 €**.

12. **Lotto 12:** piena proprietà di autorimessa al piano interrato, sito in Comune di Sant'Ilario d'Enza in Via dei Martiri n° 11. Valore base d'asta **14.000 €** e offerta minima **10.500 €**.

13. **Lotto 13-A:** piena proprietà di area urbana destinata a verde pubblico di cessione, sito in Comune di Campegine in Via A. Moro n° 28.

**Lotto 13-B:** piena proprietà di area urbana destinata a parcheggi privati di uso pubblico di cessione, sita in Comune di Campegine frazione Caprara in Via Rimondella.

**Lotto 13-C:** piena proprietà di area urbana destinata a parcheggi di uso pubblico e marciapiede di cessione, sita in Comune di San Polo d'Enza in Via E. Curiel.

## 5. LOTTO 1

### 5.1 LOTTO 1 – DATI CATASTALI

Tabella 1: dati catastali come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO: fabbricati  
 INTESSTATI: 5 EMME s.r.l., con sede in Campegine (RE), C.F. 00279840359, proprietà per 1/1

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali								
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Capannone, uffici e archivi	Comune di Campegine, Via Caduti di Nassiriya n° 19	12	780	5	-	D/8	-	-	mq	€ 8.876,00
2	Appartamento 1	Comune di Campegine, Via Caduti di Nassiriya n° 19	12	780	2	-	A/3	3	4	vani	€ 227,24
3	Appartamento 2	Comune di Campegine, Via Caduti di Nassiriya n° 19	12	780	3	-	A/3	3	4	vani	€ 227,24
4	BCNC - area cortiliva, ingresso, vano scala e ascensore	Comune di Campegine, Via Caduti di Nassiriya n° 19	12	780	4	-	-	-	-	-	-
										TOT vani	8
										TOT. Mq	0
										TOT. Mc	0

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita e le planimetrie catastali sono sostanzialmente corrispondenti a quanto visionato in occasione del sopralluogo; tuttavia si segnala quanto segue:

- l'altezza negli appartamenti subb. 2-3 indicata in 2,90 mt è stata riscontrata nei soli disimpegni, mentre negli altri ambienti risulta essere pari a 3,01-3,04 mt

Occorrerà pertanto aggiornare le planimetrie catastali degli appartamenti al fine della conformità catastale.

Confini in unico corpo:

a Nord mapp. 790, a Est mapp. 729 ovvero Via Caduti di Nassiriya, a Sud mapp. 733-740-745, a Ovest altre ragioni di altro foglio.

### 5.2 LOTTO 1 - DESCRIZIONE

In comune di Campegine (RE), Via Caduti di Nassiriya n° 19 nella zona produttiva ad Est della frazione di Caprara, piena proprietà di fabbricato costituito da un unico corpo sviluppato su tre livelli fuori terra e composto al piano terra da capannone ad uso artigianale, al piano primo



disimpegno vano scala e al piano secondo uffici e due appartamenti, il tutto così composto:

- capannone al piano terra: magazzino attrezzature e materiali edili e lavorazione ferro per una superficie calpestabile di circa 1.380 mq dotato di 4 portoni di cui due laterali e due fronte strada, spogliatoi e servizi igienici nell'angolo a nord e predisposizione per ulteriore blocco servizi nell'angolo ovest per eventuale frazionamento del capannone in due porzioni, pavimentazione in battuto di cemento, serramenti in alluminio e vetro camera, allarme, carroponete con portata da 5 tonnellate, altezza sotto trave di 7,10 mt e sotto pannello 7,50 mt
- uffici al piano secondo: con accesso dal piano terra mediante vano scala e ascensore uffici direzionali composti da reception e sala d'attesa, tre uffici, sala riunioni, servizi igienici, sala fotocopie e due archivi oltre a tre archivi con accesso dal disimpegno del vano scala; riscaldamento a pompa di calore con macchina posta all'interno del capannone, raffrescamento, rete dati, allarme, impianto di aspirazione polvere centralizzato, serramenti in alluminio e vetro camera con avvolgibili in PVC, pavimenti in ceramica, suddivisione ambienti con pareti attrezzate e controsoffittatura a pannelli
- appartamento 1 e 2 al piano secondo: con accesso dal piano terra mediante vano scala e ascensore due appartamenti composti ognuno da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto, impianti autonomi, riscaldamento con caldaia ubicata nei bagni e radiatori in acciaio tubolare smaltato, impianto di raffrescamento (uno già dotato di split interni), pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, serramenti in alluminio e vetro camera con avvolgibili in PVC

Esternamente l'immobile è dotato di un'area cortiliva di circa 1.269 mq quasi interamente pavimentata in autobloccanti e recintata su tutti i lati, dotata di due accessi carrabili, di cui uno motorizzato, il tutto predisposto per un'eventuale frazionamento in due porzioni, predisposizione dell'anello antincendio con tubazioni interrato. In copertura è presente un impianto fotovoltaico realizzato nel 2010 avente una potenza complessiva di 19,80 Kwp attualmente in funzione.

Il fabbricato è stato ultimato nel 2005 ed è stato realizzato mediante struttura prefabbricata

con travi e pilastri in cemento armato, solai a pannelli in c.a. e tamponamento esterno con pannelli prefabbricati in c.a. con finitura a ghiaietto.

Le finiture e l'impiantistica dell'intero complesso sono di buon livello e lo stato di manutenzione è molto buono; si segnala che all'interno degli appartamenti e degli uffici si manifestano alcune leggere crepe nelle pareti non portanti dovute alle sollecitazioni e vibrazioni del carroponte presente all'interno del capannone.

Gli immobili in oggetto non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica.

### 5.3 LOTTO 1 – REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato mediante i seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di Costruire n° 31/2003 del 12/02/2004 pratica edilizia n° 104/03 per “Costruzione nuova sede all'interno del PP8 di Via Brodolini” – Procedimento Unico Autorizzativo SUAP n° 11-CP/2003 del 23/02/2004
- Denuncia di Inizio Attività in variante n° 75/05 prot. n° 10068 del 27/08/2005 pratica edilizia n° 137/05 per “Variante in corso d'opera al PdC 31/2003”
- Fine lavori del 03/11/2005
- Certificato di Agibilità n° 32/2005 prot. n° 10756 dell'11/09/2006

Successivamente il fabbricato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Comunicazione preventiva per l'installazione di impianto fotovoltaico del 19/05/2010
- Comunicazione di Inizio Lavori n° 29/2014 pratica edilizia n° 81/2014 prot. n° 8061 del 09/09/2014 per “Cambio d'uso parziale da magazzino materiali edili a lavorazione ferro”
- Fine lavori del 26/09/2014

Dal sopralluogo effettuato, raffrontando lo stato di fatto con quanto rappresentato negli elaborati grafici depositati presso l'amministrazione comunale, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) Lievi differenze di pochi centimetri nelle dimensioni interne degli ambienti
- b) Altezza negli appartamenti pari a 3,01-3,04 mt invece di 2,90 mt

Le difformità di cui al punto a) non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrano nelle tolleranze del 2% fissate dalla normativa vigente.

Le difformità di cui al punto b) sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione amministrativa, ovvero in alternativa mediante la realizzazione di un controsoffitto all'altezza di 2,90 mt così come riportato negli elaborati grafici.

#### **5.4 LOTTO 1 – COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

I costi di regolarizzazione di cui al paragrafo 5.3 ammontano a circa 3.500 €<sup>1</sup>.

#### **5.5 LOTTO 1 – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Immobile libero.

#### **5.6 LOTTO 1 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura; per dettagli si veda la documentazione ipotecaria all'allegato 4:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 29/06/2011 al n. 2673 R.P. e al n. 13920 R.G. a favore di Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo s.c.

#### **5.7 LOTTO 1 – ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

I beni di cui al lotto 1 hanno la seguente provenienza che di seguito si riassume brevemente:

- il terreno facente parte del PP8 sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto è pervenuto alla ditta Fratelli Mainolfi di Mainolfi Antonio e C. s.n.c.<sup>2</sup> per atto di

---

<sup>1</sup> La stima dei costi di regolarizzazione è stata redatta alla data della perizia ed è da ritenersi meramente indicativa; pertanto non ci si assume alcuna responsabilità in merito in caso di future richieste da parte dell'amministrazione comunale di eventuale altra documentazione, oneri, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte dell'amministrazione comunale stessa, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove normative in materia.

<sup>2</sup> Divenuta successivamente Fratelli Mainolfi s.r.l. e ancora 5 Emme s.r.l.

compravendita<sup>3</sup> a ministero del notaio dott. Enrico Bigi repertorio 85542/18743 del 27/09/2003 registrato a Reggio Emilia in data 01/10/2003 al n. 9549 e trascritto a Reggio Emilia in data 06/10/2003 ai nn. dal 14576 al 14587 R.P. e ai nn. dal 24353 al 24364 R.G. per acquisto fattone dal Comune di Campegine.

- parte dei terreni facenti parte del PP8 sono pervenuti al Comune di Campegine per atto di compravendita a ministero del notaio dott. Enrico Bigi repertorio 75098/14643 del 06/03/2001 registrato a Reggio Emilia in data 20/03/2001 al n. 2022 e trascritto a Reggio Emilia in data 15/03/2001 al n. 3339 R.P. e al n. 5153 R.G. per acquisto fattone dalla Sig.ra Manghi Gianna.
- parte dei terreni facenti parte del PP8 sono pervenuti al Comune di Campegine per atto di compravendita a ministero del notaio dott. Enrico Bigi repertorio 80859/16917 del 15/07/2002 registrato a Reggio Emilia in data 23/07/2002 al n. 6110 e trascritto a Reggio Emilia in data 19/04/2002 al n. 11055 R.P. e al n. 18101 R.G. per acquisto fattone dalla società Cantine Cooperative Riunite s.c.r.l.

## 5.8 LOTTO 1 – FOTOGRAFIE E PIANTE

### FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona.



<sup>3</sup> Vedi allegato 6.

Figura 2: viste esterne dell'immobile.





Figura 3: viste interne capannone piano terra.



Figura 4: viste interne uffici piano secondo.









Figura 5: viste interne appartamento al piano secondo sub. 2.





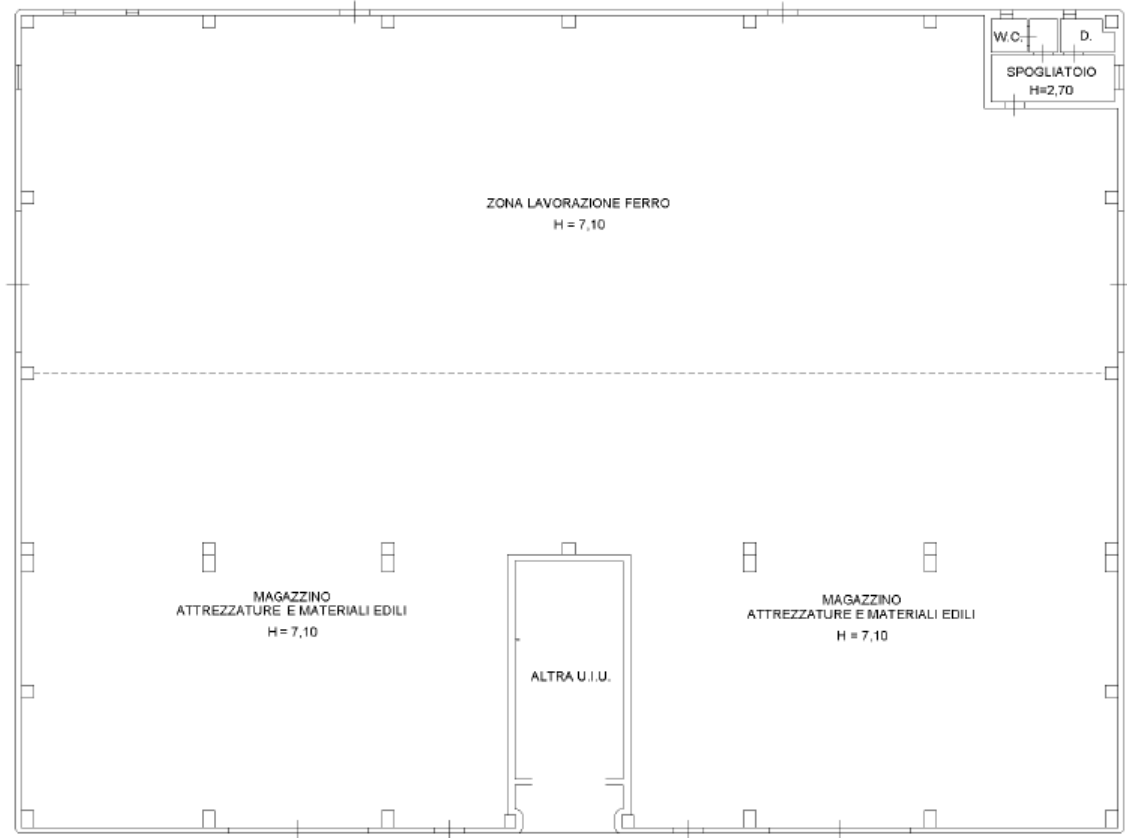
Figura 6: viste interne appartamento al piano secondo sub. 3.



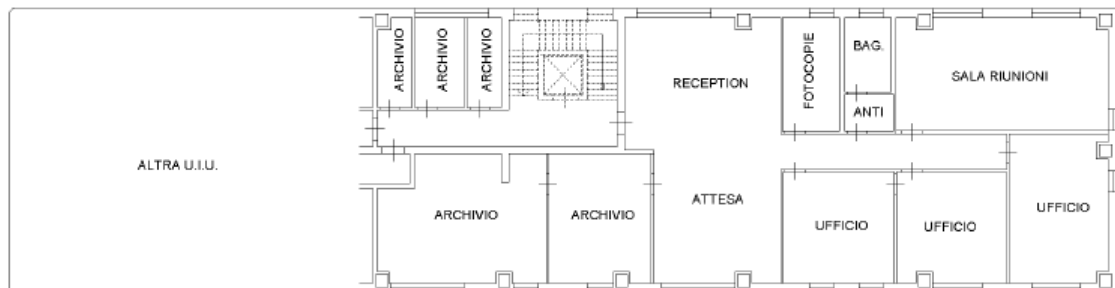


**PIANTE<sup>4</sup>**

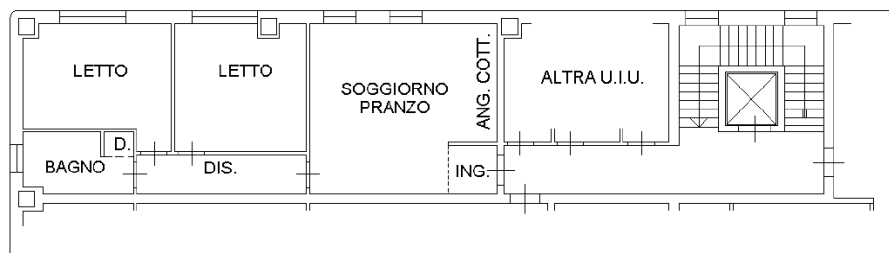
**Figura 7: piante del capannone piano terra e uffici piano secondo.**



RA



**Figura 8: piante dell'appartamento al piano secondo sub. 2.**



<sup>4</sup> Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.



Figura 9: piante dell'appartamento al piano secondo sub. 3.



### 5.9 LOTTO 1 – VALORE DEL BENE

Tabella 1: Calcolo superficie commerciale

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL) in mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (SUP) in mq
Capannone	1450,45	1,00	1450,45
<b>TOT. PARZIALE.</b>			<b>1450,45</b>
Uffici	287,90	1,00	287,90
Archivi	21,50	0,50	10,75
<b>TOT. PARZIALE.</b>			<b>298,65</b>
Appartamento 1	85,85	1,00	85,85
<b>TOT. PARZIALE</b>			<b>85,85</b>
Appartamento 2	88,00	1,00	88,00
<b>TOT. PARZIALE</b>			<b>88,00</b>
Area cortiliva	1269,00	1,00	1269,00
<b>TOT. PARZIALE</b>			<b>1269,00</b>

Tabella 2: determinazione del valore dei beni

Descrizione	Superficie commerciale in mq	Valore unitario	Valore totale
Capannone	1450,45	€ 425,00	€ 616.441,25
Uffici e archivi	298,65	€ 950,00	€ 283.717,50
Appartamento 1	85,85	€ 800,00	€ 68.680,00
Appartamento 2	88,00	€ 800,00	€ 70.400,00
Area cortiliva	1269,00	€ 40,00	€ 50.760,00
Impianto fotovoltaico	-	-	€ 26.952,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 1.116.950,75</b>
Abbattimento forfettario 10%			-€ 111.695,08
Detrazione spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia			-€ 3.500,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 1.001.755,68</b>
<b>TOTALE BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>			<b>€ 1.000.000,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA</b>			<b>€ 750.000,00</b>

In conclusione si indicano i seguenti valori:

- **prezzo base d'asta LOTTO 1 = 1.000.000 € (unmilione/00)**
- **offerta minima LOTTO 1 = 750.000 € (settecentocinquantamila/00)**





## 6. LOTTO 2

### 6.1 LOTTO 2 – DATI CATASTALI

Tabella 1: dati catastali come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO: fabbricati  
 INTESSTATI: 5 EMME s.r.l., con sede in Campegine (RE), C.F. 00279840359, proprietà per 1/1

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali								
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Negozi in corso di costruzione	Comune di Campegine, Via Aldo Moro n° 28	12	173	10	–	F/3	–	–	–	–
										TOT vani	0
										TOT. Mq	0
										TOT. Mc	0

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita.

Confini in unico corpo:

a Nord sub. 9, a Est mapp. 905 e sub. 13, a Sud sub. 13, a Ovest sub. 9.

### 6.2 LOTTO 2 - DESCRIZIONE

In comune di Campegine (RE), Via Aldo Moro n° 28, piena proprietà di negozio in corso di costruzione posto all'interno di un complesso commerciale di recente realizzazione in adiacenza al supermercato Coop costituito nel complesso da 1 negozio, 1 supermercato, 1 ufficio e 1 bar. Il negozio è attualmente composto da un unico locale completamente al grezzo della superficie calpestabile di circa 99 mq con possibilità di frazionamento in due porzioni, dotato di doppia predisposizione per attacchi e scarichi servizi igienici, 3 vetrine ognuna con porta d'ingresso in alluminio e vetro stratificato.

Il fabbricato nel suo complesso è stato ultimato nel 2015 ed è stato realizzato mediante struttura prefabbricata con travi e pilastri in cemento armato, solai a pannelli in c.a. e tamponamento esterno con muratura intonacata e tinteggiata.

Rimangono da realizzare tutta l'impiantistica e le finiture interne; le condizioni generali di manutenzione del complesso sono molto buone.



### 6.3 LOTTO 2 – REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato mediante i seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di Costruire n° 17/2008 del 28/05/2009 pratica edilizia n° 60/2008 per “Riqualificazione urbanistica, ristrutturazione ed ampliamento fabbricati del Podere Orologio” – Procedimento Unico Autorizzativo SUAP n° 15-CP/2008 del 28/05/2008
- Inizio lavori prot. n° 7856 del 14/07/2010
- Permesso di Costruire n° 01/2013 del 14/01/2013 pratica edilizia n° 01/2013 per “Rinnovo del PdC n° 17/2008” – Procedimento Unico Autorizzativo SUAP n° 3-CP/2013 del 14/01/2013
- Inizio lavori prot. n° 627 del 18/01/2013
- Permesso di Costruire n° 46/2012 del 19/02/2013 pratica edilizia n° 117/2012 per “Variante essenziale al PdC n° 17/2008 e seguente rinnovo PdC n° 01/2013 per realizzazione di supermercato Coop” – Procedimento Unico Autorizzativo SUAP n° 91-CP/2012 del 19/02/2013
- Inizio lavori prot. n° 1736 del 20/02/2013
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in variante prot. n° 1423 del 18/02/2014 per “Variante in corso d’opera al PdC n° 46/2012” - Procedimento Unico Autorizzativo SUAP n° 10-CP/2014

Dal sopralluogo effettuato, raffrontando lo stato di fatto con quanto rappresentato negli elaborati grafici depositati presso l’amministrazione comunale, sono state riscontrate le seguenti differenze:

- a) La lunghezza interna del locale è pari a 17,70 mt invece di 17,30 mt
- b) La larghezza interna del locale è pari a 6,05 mt invece di 5,75 mt

Essendo che l’unità immobiliare in oggetto è al grezzo, si renderà necessario presentare una pratica edilizia per rinnovo del titolo abilitativo con variante per le differenze di cui sopra<sup>5</sup> e ultimazione dei lavori con pagamento del relativo contributo di costruzione sulla parte dei lavori ancora da eseguire, nonché provvedere all’aggiornamento catastale a lavori ultimati con conseguente presentazione della richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità corredata della necessaria documentazione.

---

<sup>5</sup> Al momento non è dato possibile stabilire se le differenze riscontrate siano qualificabili come difformità tali da rendere necessaria una pratica edilizia in sanatoria, in quanto occorrerebbe effettuare un’analisi precisa di tutto il complesso; è plausibile che dette differenze possano rientrare nel limite di tolleranza del 2% fissata dalla normativa vigente. Tuttavia, anche nel caso in cui si dovesse ricorrere ad una sanatoria, i relativi costi si intendono ricompresi all’interno dell’abbattimento del 10% dal prezzo base d’asta e dell’ulteriore ribasso del 25% per l’offerta minima.

#### **6.4 LOTTO 2 – COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Non vi sono costi di regolarizzazione (si veda la nota 5 a piè di pagina).

#### **6.5 LOTTO 2 – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Immobile libero.

#### **6.6 LOTTO 2 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura; per dettagli si veda la documentazione ipotecaria all'allegato 11:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 23/11/2007 al n. 9074 R.P. e al n. 36567 R.G. a favore di Credito Emiliano s.p.a.

#### **6.7 LOTTO 2 – ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

I beni di cui al lotto 2 hanno la seguente provenienza che di seguito si riassume brevemente:

- I beni sono pervenuti alla ditta Fratelli Mainolfi di Mainolfi Antonio e C. s.n.c.<sup>6</sup> per atto di compravendita<sup>7</sup> a ministero del notaio dott. Antonio Caranci repertorio 36899/8058 del 11/10/2007 registrato a Reggio Emilia in data 17/10/2007 al n. 18627 serie 1T e trascritto a Reggio Emilia in data 18/10/2007 al n. 18426 R.P. e al n. 32060 R.G. per acquisto fattone dal Sig. Paterlini Enzo.
- I beni sono pervenuti al Sig. Paterlini Enzo per atto di compravendita a ministero del notaio dott. Luigi Bersano repertorio 3744/2159 dell'11/04/1960 registrato a Reggio Emilia in data 02/05/1960 al n. 2794 e trascritto a Reggio Emilia in data 11/04/1960 al n. 2960 R.P. e al n. 3872 R.G.

---

<sup>6</sup> Divenuta successivamente Fratelli Mainolfi s.r.l. e ancora 5 Emme s.r.l.

<sup>7</sup> Vedi allegato 13.

## 6.8 LOTTO 2 – FOTOGRAFIE E PIANTE

### FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona.

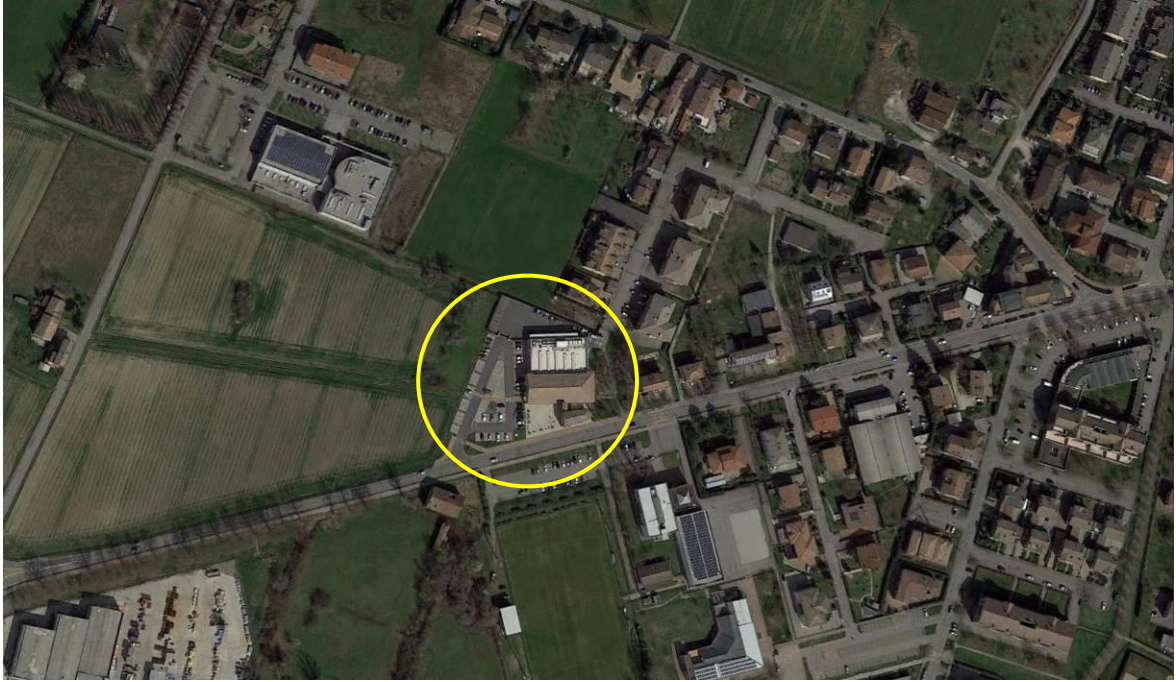


Figura 2: viste esterne del negozio e del complesso.



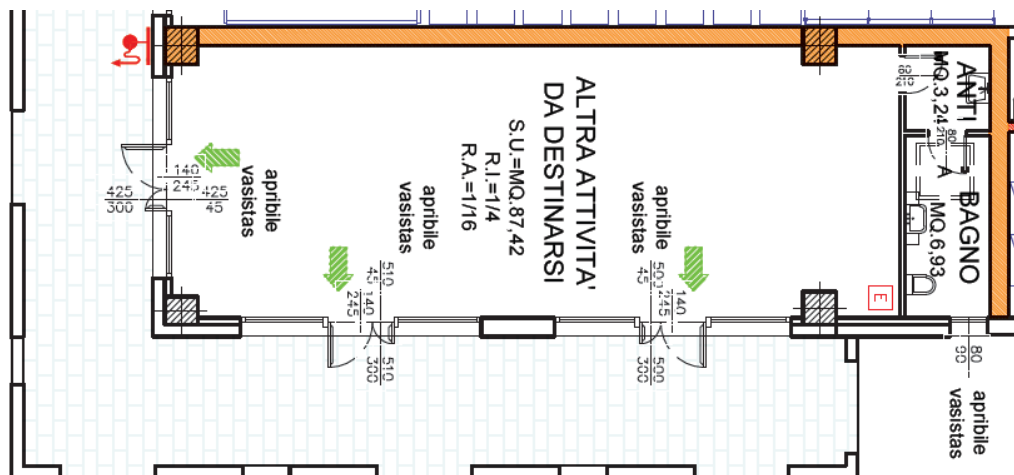


Figura 3: viste interne del negozio.



**PIANTE<sup>8</sup>**

Figura 4: pianta del negozio.



<sup>8</sup> Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.

## 6.9 LOTTO 2 – VALORE DEL BENE

Tabella 1: Calcolo superficie commerciale

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL) in mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (SUP) in mq
Negozi al grezzo	107,10	1,00	107,10
<b>TOT PARZIALE.</b>			<b>107,10</b>

Tabella 2: determinazione del valore dei beni

Descrizione	Superficie commerciale in mq	Valore unitario	Valore totale
Negozi al grezzo	107,10	€ 1.000,00	€ 107.100,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 107.100,00</b>
Abbattimento forfettario 10%			-€ 10.710,00
Detrazione spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia			€ -
<b>TOTALE</b>			<b>€ 96.390,00</b>
<b>TOTALE BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>			<b>€ 96.000,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA</b>			<b>€ 72.000,00</b>

In conclusione si indicano i seguenti valori:

- **prezzo base d'asta LOTTO 2 = 96.000 € (novantaseimila/00)**
- **offerta minima LOTTO 2 = 72.000 € (settantaduemila/00)**

## 7. LOTTO 3

### 7.1 LOTTO 3 – DATI CATASTALI

Tabella 1: dati catastali come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO: fabbricati  
 INTESSTATI: 5 EMME s.r.l., con sede in Campegine (RE), C.F. 00279840359, proprietà per 1/1

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali								
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Negozi	Comune di Campegine, Via G. Amendola n° 13	13	201	18	-	C/1	5	254	mq	€ 5.378,38

TOT vani 0  
 TOT. Mq 254  
 TOT. Mc 0

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita; tuttavia la planimetria catastale non è corrispondente a quanto visionato in occasione del sopralluogo per i seguenti motivi:



- sono state eliminate le celle frigo e un locale computer realizzato con pareti in ferro e plexiglass
- la destinazione d'uso attuale è locale commerciale in genere e non più locale commercio alimentari
- l'altezza dell'area vendita indicata in 3,40 mt non è corrispondente allo stato rilevato che risulta essere in parte 3,30 mt e in parte 3,80 mt.

Occorrerà pertanto aggiornare la planimetria catastale al fine di ottenere la conformità catastale.

Confini:

a Nord area cortiliva, a Est area cortiliva e altre ragioni, a Sud area cortiliva e altre ragioni, a Ovest area cortiliva.

**7.2 LOTTO 3 - DESCRIZIONE**

In comune di Campegine (RE), Via G. Amendola n° 13, piena proprietà di negozio una volta adibito a supermercato Coop, composto da un'area di vendita di circa 175 mq calpestabili oltre a retro, deposito merci e servizi igienici facente parte di un fabbricato condominiale sviluppato su tre piani fuori terra e uno interrato costituito nel complesso da 2 negozi, 6 appartamenti e 6 autorimesse.

Il negozio è pavimentato in materiale ceramico risalente all'epoca di costruzione del fabbricato, il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia ubicata nel retro bottega e terminali costituiti da ventilconvettori a soffitto, impianto elettrico con tubazioni e canale in esterno, impianto d'allarme e videosorveglianza interna, serramenti in ferro e vetro, porte esterne in alluminio e vetrine fronte strada in alluminio anodizzato e vetro con saracinesche in ferro zincate a pacchetto.

Il fabbricato nel suo complesso è stato ultimato nel 1972 ed è stato realizzato mediante struttura a travi e pilastri in cemento armato e muratura portante, solai in latero-cemento e tamponamento esterno con muratura intonacata e tinteggiata. Le condizioni generali di manutenzione del negozio e del fabbricato sono discrete.



L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n° 02523-024009-2014 emesso in data 19/02/2014 con validità fino al 19/02/2024, il quale attribuisce la Classe E con  $EP_{tot} = 50,28 \text{ kWh/m}^3/\text{anno}$ .

### 7.3 LOTTO 3 – REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato mediante i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza Edilizia n° 31/70 del 30/06/1970
- Autorizzazione di abitabilità-agibilità del 27/11/1972

Si precisa che durante l'accesso agli atti detti provvedimenti non sono stati reperiti c/o l'archivio del Comune di Campegine.

Successivamente l'unità immobiliare in oggetto è stata interessata dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 123/86S del 28/10/1996 a seguito di domanda di Condono Edilizio prot. n° 1711 del 20/03/1986 per “Cambio di destinazione d'uso da autorimessa a magazzino alimentare”
- Autorizzazione di agibilità del 28/10/1996
- Autorizzazione Edilizia pratica n° 118/99 del 30/07/1999 per “Realizzazione di vano ad uso spogliatoio all'interno del deposito merci”
- Inizio lavori prot. n° 11566 del 29/10/1999
- Ultimazione lavori prot. n° 12713 del 27/11/1999
- Denuncia di Inizio Attività n° 61/07 pratica edilizia n° 104/07 prot. n° 8841 dell'11/08/2007 per “Manutenzione straordinaria e opere interne per alloggiamento macchine impianti gruppi frigo” - Procedimento Unico Autorizzativo SUAP n° 21-CP/2007 del 03/12/2007
- Denuncia di Inizio Attività in variante n° 56/08 pratica edilizia n° 106/08 prot. n° 11343 del 09/10/2008 per “Variante in corso d'opera alla DIA n° 61/07” - Procedimento Unico Autorizzativo SUAP n° 22-CP/2008 del 12/11/2008
- Comunicazione di fine lavori prot. n° 8632 del 08/08/2009
- Scheda Tecnica Descrittiva prot. n° 8633 del 08/08/2009

Dal sopralluogo effettuato, raffrontando lo stato di fatto con quanto rappresentato negli elaborati grafici depositati presso l'amministrazione comunale, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) sono state eliminate le celle frigo nell'ex reparto gastronomia e un locale computer realizzato con pareti in ferro e plexiglass nell'ex deposito giornaliero merci
- b) la destinazione d'uso attuale è locale commerciale in genere e non più locale commercio alimentari
- c) l'altezza dell'area vendita indicata in 3,40 mt non è corrispondente allo stato rilevato che risulta essere in parte 3,30 mt e in parte 3,80 mt.

Le difformità riscontrate sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione amministrativa.

#### **7.4 LOTTO 3 – COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

I costi di regolarizzazione di cui al paragrafo 7.3 ammontano a circa 3.500 €<sup>9</sup>.

#### **7.5 LOTTO 3 – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Immobile locato dal 01/05/2016 e scadenza al 30/04/2022, con tacito rinnovo di pari durata, per un canone annuo pari a 12.000 € oltre IVA; il contratto<sup>10</sup> è stato stipulato in data 19/04/2016 e registrato a Reggio Emilia in data 27/05/2016 al n° 6882 serie 3T.

#### **7.6 LOTTO 3 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura; per dettagli si veda la documentazione ipotecaria all'allegato 17:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 23/06/2014 al n. 1252 R.P. e al n. 9889 R.G. a favore di Banco Emiliano Credito Cooperativo s.c.

---

<sup>9</sup> La stima dei costi di regolarizzazione è stata redatta alla data della perizia ed è da ritenersi meramente indicativa; pertanto non ci si assume alcuna responsabilità in merito in caso di future richieste da parte dell'amministrazione comunale di eventuale altra documentazione, oneri, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte dell'amministrazione comunale stessa, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove normative in materia.

<sup>10</sup> Vedi allegato 20.

### 7.7 LOTTO 3 – ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto 3 hanno la seguente provenienza che di seguito si riassume brevemente:

- I beni sono pervenuti alla ditta Fratelli Mainolfi s.r.l.<sup>11</sup> per atto di compravendita<sup>12</sup> a ministero del notaio dott. Giovanni Varchetta repertorio 103079/30820 del 07/03/2014 trascritto a Reggio Emilia in data 18/03/2014 al n. 3106 R.P. e al n. 4370 R.G. per acquisto fattone dalla ditta Immobiliare Nordest s.p.a.
- I beni sono pervenuti alla ditta Immobiliare Nordest s.p.a. per atto di compravendita a ministero del notaio dott. Giovanni Varchetta repertorio 94313/26584 del 20/12/2008 registrato a Reggio Emilia in data 15/01/2009 al n. 709 serie 1T e trascritto a Reggio Emilia in data 16/01/2009 al n. 1029 R.P. e al n. 1439 R.G.

### 7.8 LOTTO 3 – FOTOGRAFIE E PIANTE

#### FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona.



<sup>11</sup> Divenuta successivamente 5 Emme s.r.l.

<sup>12</sup> Vedi allegato 19.

Figura 2: viste esterne del fabbricato.



Figura 3: viste interne del negozio.

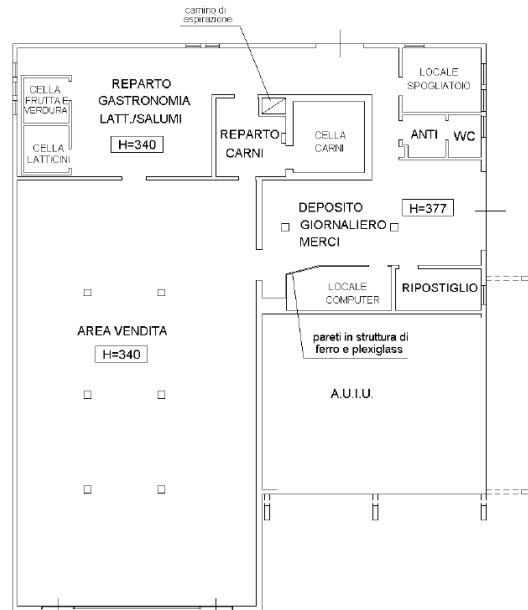






**PIANTE<sup>13</sup>**

**Figura 4: pianta del negozio.**



**7.9 LOTTO 3 – VALORE DEL BENE**

*Tabella 1: Calcolo superficie commerciale*

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL) in mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (SUP) in mq
Negozio - area di vendita	188,70	1,00	188,70
Retro e servizi	166,95	0,50	83,48
<b>TOT PARZIALE.</b>			<b>272,18</b>

*Tabella 2: determinazione del valore dei beni*

Descrizione	Superficie commerciale in mq	Valore unitario	Valore totale
Negozio	272,18	€ 730,00	€ 198.691,40
<b>TOTALE</b>			<b>€ 198.691,40</b>
Abbattimento forfettario 10%			-€ 19.869,14
Detrazione spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia			-€ 3.500,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 175.322,26</b>
<b>TOTALE BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>			<b>€ 176.000,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA</b>			<b>€ 132.000,00</b>

In conclusione si indicano i seguenti valori:

- **prezzo base d'asta LOTTO 3 = 176.000 € (centosettantaseimila/00)**
- **offerta minima LOTTO 3 = 132.000 € (centotrentaduemila/00)**

<sup>13</sup> Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.



## 8. LOTTO 4

### 8.1 LOTTO 4 – DATI CATASTALI

Tabella 1: dati catastali come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO: fabbricati  
 INTESSTATI: 5 EMME s.r.l., con sede in Campegine (RE), C.F. 00279840359, proprietà per 1/1

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali								
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Appartamento	Comune di Campegine, Via M. Romero n° 16	10	506	12	–	A/2	U	3	vani	€ 240,15
2	Autorimessa e cantina	Comune di Campegine, Via M. Romero n° 16	10	506	23	–	C/6	4	16	mq	€ 66,45
3	Posto auto scoperto	Comune di Campegine, Via M. Romero n° 16	10	506	36	–	C/6	1	11	mq	€ 27,84

TOT vani 3  
 TOT. Mq 27  
 TOT. Mc 0

La proprietà risulta regolarmente censita e le planimetrie catastali sono sostanzialmente corrispondenti a quanto visionato in occasione del sopralluogo.

#### Confini appartamento:

a Nord area cortiliva, a Est sub. 13, a Sud subb. 11-13 e vano scala comune sub. 42, a Ovest sub. 11.

#### Confini autorimessa:

a Nord area cortiliva comune sub. 43, a Est sub. 24, a Sud vano scala comune sub. 42, a Ovest sub. 22.

#### Confini posto auto:

a Nord sub. 37, a Est area cortiliva comune sub. 43, a Sud sub. 35, a Ovest mapp. 497.

### 8.2 LOTTO 4 - DESCRIZIONE

In comune di Campegine (RE) località Caprara, Via Monsignor Romero n° 16, piena proprietà di appartamento al piano secondo con annessa autorimessa e cantina al piano terra e posto auto scoperto, facente parte di un fabbricato condominiale sviluppato su tre piani fuori terra costituito nel complesso da 14 appartamenti e 14 autorimesse oltre a 14 posti auto scoperti.





L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, balcone coperto, disimpegno, bagno e camera da letto. L'altezza degli ambienti è di 2,72-2,73 mt. I pavimenti e i rivestimenti sono in materiale ceramico, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, i serramenti esterni sono costituiti da finestre con telaio in legno e vetro camera con avvolgibili in PVC, le porte interne sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso è di tipo blindato. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia ubicata nel balcone ed elementi radianti in acciaio tubolare smaltato; inoltre, vi è l'impianto di condizionamento mediante tubazioni sotto traccia con 1 split interno nel disimpegno e 1 unità esterna sul balcone. Bagno con water, bidet, lavabo, doccia e attacco lavatrice. L'autorimessa la piano terra ha capienza per un'autovettura, oltre ad uno spazio ad uso cantina, con portone basculante in lamiera verniciata, pavimento in materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate e altezza interna pari a 2,73 mt. Il posto auto esterno per un'autovettura è pavimentato in autobloccanti tipo garden.

Il fabbricato è stato ultimato nel 2007 ed è stato realizzato mediante struttura mista a travi e pilastri in cemento armato e muratura laterizia, solai in latero-cemento e tamponamento esterno con muratura principalmente in faccia a vista e in minima parte intonacata e tinteggiata. A contorno dell'immobile vi è una discreta area cortiliva in gran parte pavimentata in autobloccanti e recintata su tutti i lati con un accesso carrabile e uno pedonale. Le condizioni generali di manutenzione del fabbricato sono molto buone così come quelle dell'appartamento e dell'autorimessa.

L'unità immobiliare abitativa è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n° 06356-086354-2014 emesso in data 18/05/2014 con validità fino al 18/05/2024, il quale attribuisce la Classe D con  $E_{p_{tot}} = 117,24 \text{ kWh/m}^2/\text{anno}$ .

### 8.3 LOTTO 4 – REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato mediante i seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di Costruire n° 47/2005 del 15/03/2006 pratica edilizia n° 153/2005 per “Costruzione di palazzina plurifamiliare con 14 alloggi all'interno del Comparto d'intervento CD5B”
- Inizio lavori prot. n° 3451 del 20/03/2006
- Denuncia di Inizio Attività in variante n° 31/07 pratica edilizia n° 56/07 prot. n° 4033 del 17/04/2007 per “Variante in corso d'opera al PdC n° 47/2005”

- Comunicazione di fine lavori prot. n° 5593 del 31/05/2007
- Richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. n° 5595 del 31/05/2007 (corredata di Scheda Tecnica Descrittiva e Certificazioni di Conformità degli Impianti TV, Gas, Idrico Sanitario, Riscaldamento ed Elettrico)

Si precisa che il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità non è stato rilasciato e pertanto si intende attestato per silenzio assenso sulla base della Scheda Tecnica Descrittiva a firma del tecnico incaricato.

Dal sopralluogo effettuato, raffrontando lo stato di fatto con quanto rappresentato negli elaborati grafici depositati presso l'amministrazione comunale, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) la porta-finestra della camera da letto ha dimensioni di 1,55 x 2,32 mt invece di 1,50 x 2,50 mt
- b) la finestra del bagno ha dimensioni di 0,80 x 1,45 mt invece di 0,80 x 1,50 mt
- c) le due porte-finestre del soggiorno hanno dimensioni di 0,80 x 2,31 mt e 1,55 x 2,34 mt invece di, rispettivamente, 0,80 x 2,50 mt e 1,50 x 2,50 mt.

Le difformità riscontrate sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione amministrativa.

#### **8.4 LOTTO 4 – COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

I costi di regolarizzazione di cui al paragrafo 8.3 ammontano a circa 3.000 €<sup>14</sup>.

---

<sup>14</sup> La stima dei costi di regolarizzazione è stata redatta alla data della perizia ed è da ritenersi meramente indicativa; pertanto non ci si assume alcuna responsabilità in merito in caso di future richieste da parte dell'amministrazione comunale di eventuale altra documentazione, oneri, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte dell'amministrazione comunale stessa, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove normative in materia. I suddetti costi si intendono ricompresi nell'abbattimento forfettario del 10% di cui al paragrafo 8.9 oltre all'eventuale ulteriore ribasso del 25% dell'offerta minima.

### **8.5 LOTTO 4 – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Immobile locato dal 01/11/2016 e scadenza al 31/10/2020, con tacito rinnovo di pari durata, per un canone annuo pari a 4.200 € oltre a 600 € quale rimborso per la fornitura dei servizi comuni e condominiali tutti; il contratto<sup>15</sup> è stato stipulato in data 22/10/2016 e registrato a Reggio Emilia in data 27/10/2016 al n° 13017 serie 3T.

### **8.6 LOTTO 4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Non sono state riscontrate iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura.

### **8.7 LOTTO 4 – ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

I beni di cui al lotto 4 hanno la seguente provenienza che di seguito si riassume brevemente:

- I beni sono pervenuti alla ditta Fratelli Mainolfi s.r.l.<sup>16</sup> per atto di compravendita<sup>17</sup> a ministero del notaio dott. Cleto Carbonara repertorio 27544/6885 dell'11/05/2016 registrato a Reggio Emilia in data 23/05/2016 al n. 7158 serie 1T e trascritto a Reggio Emilia in data 23/05/2016 al n. 7415 R.P. e al n. 10245 R.G. per acquisto fattone dal Sig. Di Nobile Pasquale.
- I beni sono pervenuti al Sig. Di Nobile Pasquale per atto di compravendita a ministero del notaio dott. Salvatore Aloisio repertorio 256425/21153 del 05/11/2007 registrato a Reggio Emilia in data 27/11/2007 al n. 21871 serie 1T e trascritto a Reggio Emilia in data 03/12/2007 al n. 20865 R.P. e al n. 37408 R.G.

---

<sup>15</sup> Vedi allegato 28.

<sup>16</sup> Divenuta successivamente 5 Emme s.r.l.

<sup>17</sup> Vedi allegato 27.

## 8.8 LOTTO 4 – FOTOGRAFIE E PIANTE

### FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona.



Figura 2: viste esterne del fabbricato.





**Figura 3: viste interne dell'appartamento.**









Figura 4: viste interne dell'autorimessa con spazio cantina.



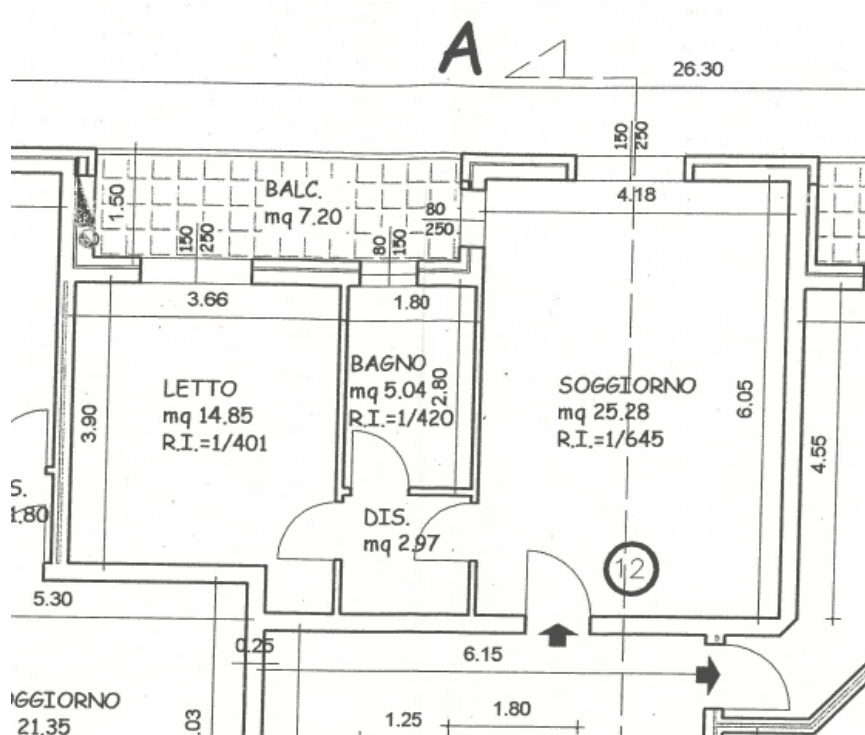


Figura 5: viste del posto auto (n° 36).



**PIANTE<sup>18</sup>**

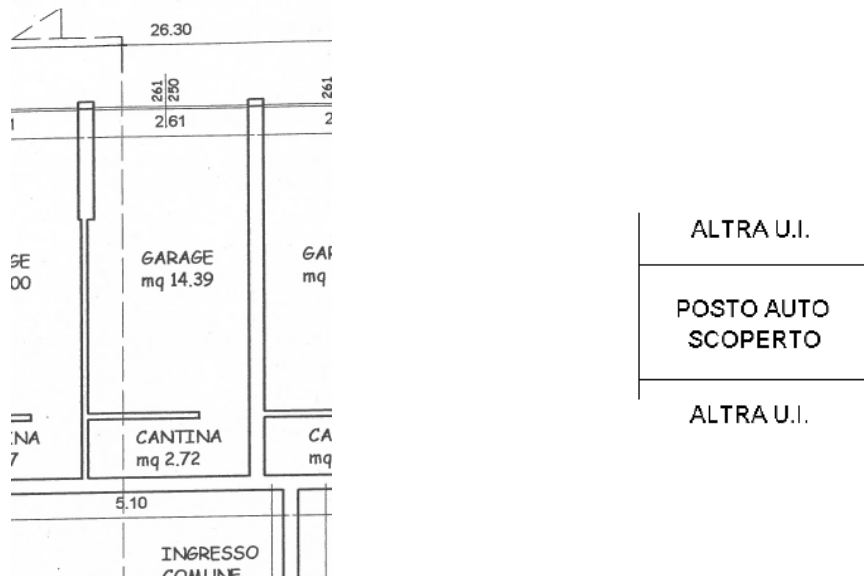
Figura 6: pianta dell'appartamento.



<sup>18</sup> Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.



Figura 7: pianta dell'autorimessa con cantina e del posto auto.



### 8.9 LOTTO 4 – VALORE DEL BENE

Tabella 1: Calcolo superficie commerciale

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL) in mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (SUP) in mq
Autorimessa	15,35	0,60	9,21
Cantina	3,40	0,25	0,85
<b>TOT PARZIALE.</b>			<b>10,06</b>
Posto auto scoperto	11,30	0,10	1,13
<b>TOT PARZIALE.</b>			<b>1,13</b>
Appartamento	54,35	1,00	54,35
Balcone coperto	7,80	0,40	3,12
<b>TOT. PARZIALE</b>			<b>57,47</b>

Tabella 2: determinazione del valore dei beni

Descrizione	Superficie commerciale in mq	Valore unitario	Valore totale
Appartamento	57,47	€ 1.100,00	€ 63.217,00
Autorimessa e cantina	10,06	€ 1.100,00	€ 11.066,00
Posto auto scoperto	1,13	€ 1.100,00	€ 1.243,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 75.526,00</b>
Abbattimento forfettario 10%			-€ 7.552,60
<b>TOTALE</b>			<b>€ 67.973,40</b>
<b>TOTALE BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>			<b>€ 68.000,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA</b>			<b>€ 51.000,00</b>

In conclusione si indicano i seguenti valori:

- **prezzo base d'asta LOTTO 4 = 68.000 € (sessantottomila/00)**
- **offerta minima LOTTO 4 = 51.000 € (cinquantunomila/00)**



## 9. LOTTO 5

### 9.1 LOTTO 5 – DATI CATASTALI

Tabella 1: dati catastali come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO: terreni  
 INTESTATI: 5 EMME s.r.l., con sede in Campegine (RE), C.F. 00279840359, proprietà per 1/1

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali								
			Fg	Mappale	Subalterno	Qualità	Classe	Superficie	Rendita		
									Dominicale	Agrario	
1	Terreno agricolo	Comune di Campegine, Via Fornace	3	302	-	Prato irriguo arborato	2	11647	mq	€ 78,43	€ 99,25
TOT. Mq								11647			

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita e la mappa catastale è sostanzialmente corrispondente a quanto visionato in occasione del sopralluogo.

#### Confini:

a Nord mapp. 263-316-310-343, a Est Via Fornace, a Sud mapp. 221, a Ovest mapp. 194-220.

### 9.2 LOTTO 5 - DESCRIZIONE

In comune di Campegine (RE), località Case Cocconi, a circa 1 km di distanza dal centro di Campegine, piena proprietà di terreno agricolo attualmente coltivato e concesso in locazione come fondo rustico, identificato dal mappale 302 del foglio 3 avente una superficie catastale complessiva di 11.647 mq.

Il lotto di terreno nel suo complesso presenta una forma regolare e rettangolare a giacitura piana ed è situato a lato della strada comunale Via Fornace da cui si ha l'accesso, attraversata da una linea elettrica aerea (probabilmente media tensione).

Il RUE vigente ricomprende il lotto in oggetto in zona "TR2 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" e in "Zone di tutela della struttura centuriata".



### **9.3 LOTTO 5 – REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il terreno in oggetto è privo di fabbricati.

### **9.4 LOTTO 5 – COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Non vi sono costi di regolarizzazione.

### **9.5 LOTTO 5 – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Immobile locato con contratto di affitto di fondo rustico<sup>19</sup> dall'11/11/2016 con scadenza al 10/11/2018 improrogabile, per un canone complessivo pari a 956 €.

### **9.6 LOTTO 5 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Non sono state riscontrate iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura.

### **9.7 LOTTO 5 – ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

I beni di cui al lotto 5 hanno la seguente provenienza che di seguito si riassume brevemente:

- I beni sono pervenuti alla ditta Fratelli Mainolfi di Mainolfi Antonio e C. s.n.c.<sup>20</sup> per atto di compravendita a ministero del notaio dott. Vito Abbate repertorio 63317 del 31/03/1988 per acquisto fattone dal Sig. Rapacchi Enzo.

---

<sup>19</sup> Vedi allegato 34.

<sup>20</sup> Divenuta successivamente Fratelli Mainolfi s.r.l. e ancora 5 Emme s.r.l.

## 9.8 LOTTO 5 – FOTOGRAFIE E PIANTE

### FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona.

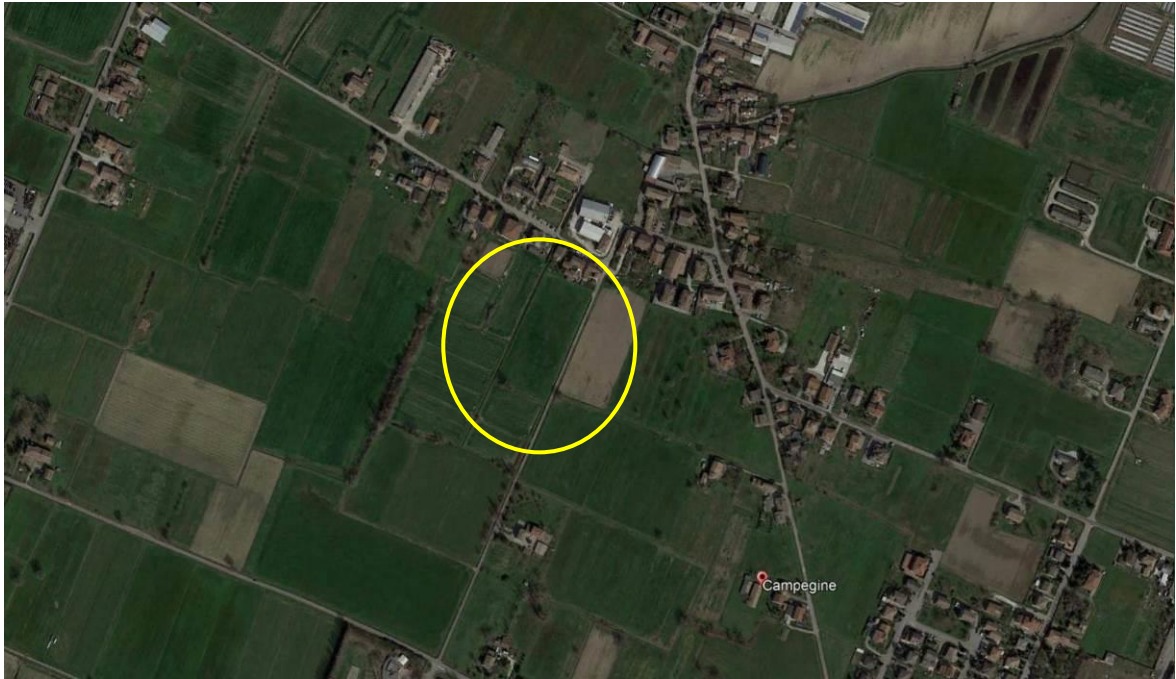


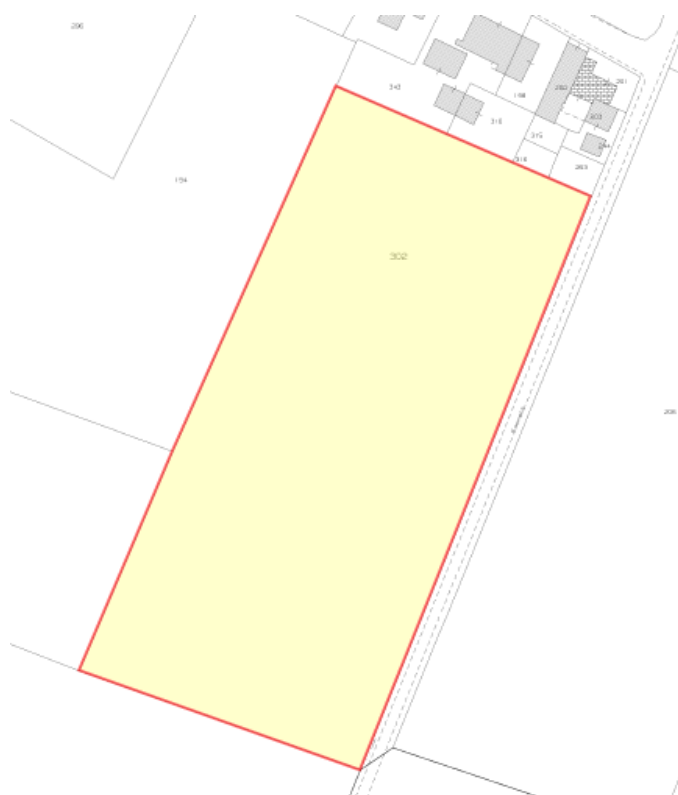
Figura 2: viste del terreno.





### PIANTE<sup>21</sup>

Figura 3: mappa del terreno.



<sup>21</sup> Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.



### 9.9 LOTTO 5 – VALORE DEL BENE

Tabella 1: determinazione del valore dei beni

Descrizione	Superficie fondiaria in mq	Valore unitario	Valore totale
Terreno agricolo	11647,00	€ 3,60	€ 41.929,20
<b>TOTALE</b>			<b>€ 41.929,20</b>
Abbattimento forfettario 10%			-€ 4.192,92
<b>TOTALE</b>			<b>€ 37.736,28</b>
<b>TOTALE BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>			<b>€ 38.000,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA</b>			<b>€ 28.500,00</b>

In conclusione si indicano i seguenti valori:

- **prezzo base d'asta LOTTO 5 = 38.000 € (trentottomila/00)**
- **offerta minima LOTTO 5 = 28.500 € (ventottomilacinquecento/00)**

## 10. LOTTO 6

### 10.1 LOTTO 6 – DATI CATASTALI

Tabella 1: dati catastali come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO: terreni  
 INTESATI: 5 EMME s.r.l., con sede in Campegine (RE), C.F. 00279840359, proprietà per 1/1

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali								
			Fg	Mappale	Subalterno	Qualità	Classe	Superficie	Rendita		
									Dominicale	Agrario	
1	Terreno agricolo	Comune di Campegine, Via Brunelleschi	14	283	-	Prato irriguo	1	1216	mq	€ 10,99	€ 11,30
<b>TOT. Mq</b>								<b>1216</b>			

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita e la mappa catastale è sostanzialmente corrispondente a quanto visionato in occasione del sopralluogo.

#### Confini:

a Nord cavo tombato, a Est mapp. 125, a Sud mapp. 124, a Ovest mapp. 292-291-290-289-288-281.





#### **10.2 LOTTO 6 - DESCRIZIONE**

In comune di Campegine (RE), in prossimità del centro del paese, piena proprietà di terreno agricolo attualmente non coltivato, identificato dal mappale 283 del foglio 14 avente una superficie catastale complessiva di 1.216 mq.

Il lotto di terreno nel suo complesso presenta una forma regolare e rettangolare a giacitura piana con accesso dalla strada comunale Via Brunelleschi.

Il RUE vigente ricomprende il lotto in oggetto in zona “TR3 – Ambiti agricoli periurbani” e in “Zone di tutela della struttura centuriata”.

#### **10.3 LOTTO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il terreno in oggetto è privo di fabbricati.

#### **10.4 LOTTO 6 – COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Non vi sono costi di regolarizzazione.

#### **10.5 LOTTO 6 – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Immobile libero.

#### **10.6 LOTTO 6 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Non sono state riscontrate iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura.

#### **10.7 LOTTO 6 – ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

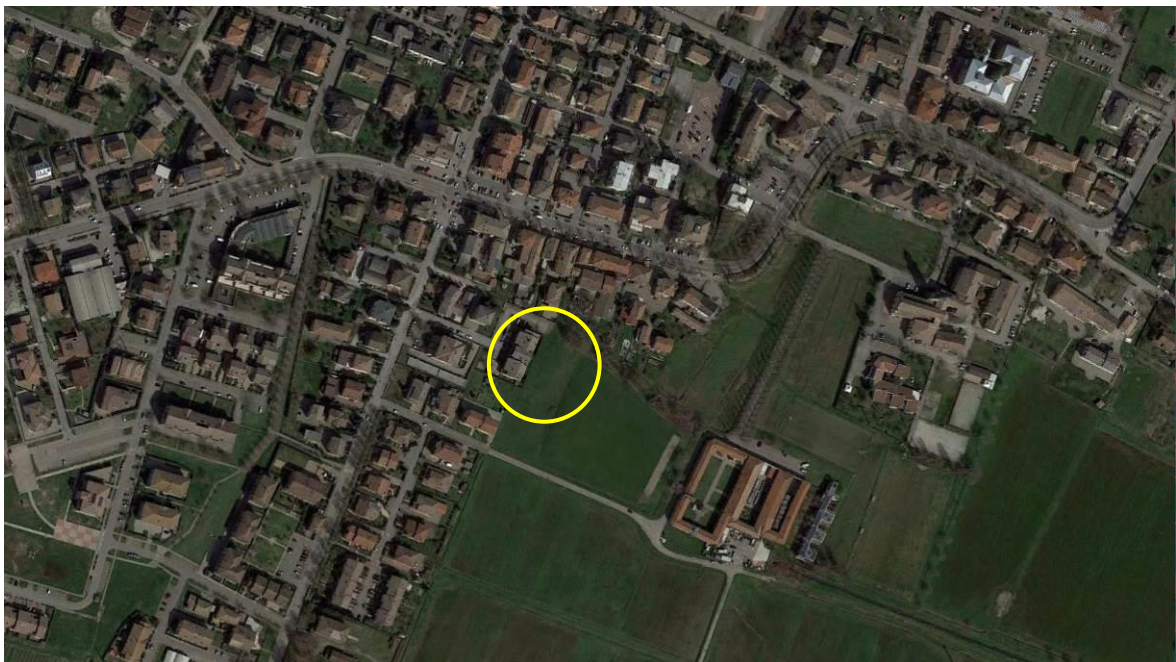
I beni di cui al lotto 6 hanno la seguente provenienza che di seguito si riassume brevemente:

- I beni sono pervenuti alla ditta Fratelli Mainolfi di Mainolfi Antonio e C. s.n.c.<sup>22</sup> per atto di compravendita a ministero del notaio dott. Enrico Bigi repertorio 66000 del 25/02/1999 per acquisto fattone dal Sig. Paterlini Enzo.

### 10.8 LOTTO 6 – FOTOGRAFIE E PIANTE

#### FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona.



<sup>22</sup> Divenuta successivamente Fratelli Mainolfi s.r.l. e ancora 5 Emme s.r.l.

**Figura 2: viste del terreno.**





**PIANTE<sup>23</sup>**

**Figura 2: mappa del terreno.**



**10.9 LOTTO 6 – VALORE DEL BENE**

Tabella 1: determinazione del valore dei beni

Descrizione	Superficie fondiaria in mq	Valore unitario	Valore totale
Terreno agricolo	1216,00	€ 11,00	€ 13.376,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 13.376,00</b>
Abbattimento forfettario 10%			-€ 1.337,60
<b>TOTALE</b>			<b>€ 12.038,40</b>
<b>TOTALE BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>			<b>€ 12.000,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA</b>			<b>€ 9.000,00</b>

In conclusione si indicano i seguenti valori:

- **prezzo base d'asta LOTTO 6 = 12.000 € (dodicimila/00)**
- **offerta minima LOTTO 6 = 9.000 € (novemila/00)**

<sup>23</sup> Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.



## 11. LOTTO 7

### 11.1 LOTTO 7 – DATI CATASTALI

Tabella 1: dati catastali come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO: terreni  
 INTESSTATI: 5 EMME s.r.l., con sede in Campegine (RE), C.F. 00279840359, proprietà per 1/1

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali								
			Fg	Mappale	Subalterno	Qualità	Classe	Superficie		Rendita	
										Dominicale	Agrario
1	Terreno agricolo	Comune di Campegine, Via Rimondella	10	446	–	Vigneto	U	1630	mq	€ 28,91	€ 14,73
								TOT. Mq	1630		

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita e la mappa catastale è sostanzialmente corrispondente a quanto visionato in occasione del sopralluogo.

#### Confini:

a Nord mapp. 445 e Via Rimondella, a Est mapp. 540, a Sud mapp. 540, a Ovest mapp. 464-445.

### 11.2 LOTTO 7 - DESCRIZIONE

In comune di Campegine (RE), località Caprara, a circa 2 km di distanza dal centro di Campegine, piena proprietà di terreno agricolo attualmente incolto, identificato dal mappale 446 del foglio 10 avente una superficie catastale complessiva di 1.630 mq.

Il lotto di terreno nel suo complesso presenta una forma regolare e rettangolare invasa da arbusti ed è situato a lato della strada comunale Via Rimondella da cui si ha l'accesso; durante il sopralluogo è stato possibile riscontrare come il terreno sia pieno di materiale vario proveniente da scavi e demolizioni (probabilmente derivanti dalla costruzione della palazzina adiacente edificata dalla ditta F.lli Mainolfi s.r.l. sul mappale 464). Non è dato sapere se vi siano all'interno eventuali rifiuti pericolosi e/o speciali.

Il RUE vigente ricomprende il lotto in oggetto in zona "TR3 – Ambiti agricoli periurbani" e in "Zone di tutela della struttura centuriata".



#### **11.1 LOTTO 7 – REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il terreno in oggetto è privo di fabbricati.

#### **11.2 LOTTO 7 – COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Non vi sono costi di regolarizzazione.

#### **11.3 LOTTO 7 – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Immobile libero.

#### **11.4 LOTTO 7 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Non sono state riscontrate iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura.

#### **11.5 LOTTO 7 – ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

I beni di cui al lotto 7 hanno la seguente provenienza che di seguito si riassume brevemente:

- I beni sono pervenuti alla ditta Fratelli Mainolfi di Mainolfi Antonio e C. s.n.c.<sup>24</sup> per atto di compravendita a ministero del notaio dott. Enrico Bigi repertorio 86313/19074 del 29/11/2003 trascritto a Reggio Emilia in data 16/12/2003 al n. 18634 R.P. e al n. 31310 R.G. per acquisto fattone dalla Sig.ra Montanari Ernestina.

---

<sup>24</sup> Divenuta successivamente Fratelli Mainolfi s.r.l. e ancora 5 Emme s.r.l.

## 11.6 LOTTO 7 – FOTOGRAFIE E PIANTE

### FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona.



Figura 2: viste del terreno.









**PIANTE<sup>25</sup>**

**Figura 3: mappa del terreno.**



**11.7 LOTTO 7 – VALORE DEL BENE**

*Tabella 1: determinazione del valore dei beni*

Descrizione	Superficie fondiaria in mq	Valore unitario	Valore totale
Terreno agricolo	1630,00	€ 3,60	€ 5.868,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 5.868,00</b>
Abbattimento forfettario 10%			-€ 586,80
<b>TOTALE</b>			<b>€ 5.281,20</b>
<b>TOTALE BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>			<b>€ 5.000,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA</b>			<b>€ 3.750,00</b>

In conclusione si indicano i seguenti valori:

- **prezzo base d'asta LOTTO 7 = 5.000 € (cinquemila/00)**
- **offerta minima LOTTO 7 = 3.750 € (tremilasettecentocinquanta/00)**

<sup>25</sup> Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.



## 12. LOTTO 8

### 12.1 LOTTO 8 – DATI CATASTALI

Tabella 1: dati catastali come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO: terreni  
 INTESTATI: 5 EMME s.r.l., con sede in Campegine (RE), C.F. 00279840359, proprietà per 1/1

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali								
			Fg	Mappale	Subalterno	Qualità	Classe	Superficie	Rendita		
									Dominicale	Agrario	
1	Terreno edificabile	Comune di Campegine, Via E. Che Guevara	11	389	--	Seminativo irriguo	1	1236	mq	€ 13,28	€ 14,68
2			11	391	--	Seminativo irriguo	1	1280	mq	€ 13,75	€ 15,20
3			11	393	--	Seminativo irriguo	1	1219	mq	€ 13,09	€ 14,48
4			11	394	--	Seminativo irriguo	1	1227	mq	€ 13,18	€ 14,57
5			11	395	--	Seminativo irriguo	1	869	mq	€ 9,34	€ 10,32

TOT. Mq 5831

CATASTO: terreni  
 INTESTATI: 5 EMME s.r.l., con sede in Campegine (RE), C.F. 00279840359, proprietà per 1/2

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali								
			Fg	Mappale	Subalterno	Qualità	Classe	Superficie	Rendita		
									Dominicale	Agrario	
1	Aree di cessione	Comune di Campegine, Via E. Che Guevara	11	397	--	Seminativo irriguo	1	12943	mq	€ 139,04	€ 153,74

TOT. Mq 12943

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita e la mappa catastale è sostanzialmente corrispondente a quanto visionato in occasione del sopralluogo.

Confini del mapp. 389:

a Nord, a Est, a Sud e a Ovest mapp. 397.

Confini del mapp. 391:

a Nord, a Est, a Sud e a Ovest mapp. 397.

Confini del mapp. 393:

a Nord mapp. 397, a Est mapp. 394, a Sud mapp. 397, a Ovest mapp. 392.



Confini del mapp. 394:

a Nord mapp. 397, a Est mapp. 397, a Sud mapp. 397, a Ovest mapp. 393.

Confini del mapp. 395:

a Nord mapp. 397, a Est mapp. 398, a Sud mapp. 397, a Ovest mapp. 397.

Confini del mapp. 397:

a Nord mapp. 203-359-361-377, a Est mapp. 400, a Sud strada Via Casalvecchio, a Ovest mapp. 370-390-199-203.

## 12.2 LOTTO 8 - DESCRIZIONE

In comune di Campegine (RE), località Caprara Via E. Che Guevara, a circa 1,5 km di distanza dal centro di Campegine, piena proprietà di terreno edificabile, identificato dai mappali 389-391-393-394-395 del foglio 11 per una superficie catastale complessiva di 5.831 mq oltre alla quota del 50% di proprietà delle aree di urbanizzazione di futura cessione identificate dal mappale 397 del foglio 11 per una superficie catastale complessiva di 12.943 mq.

Trattasi di **5 lotti edificabili da urbanizzare** situati all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata PP6-PP9, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 55 del 29/10/2009 e aventi le seguenti caratteristiche:

- **Lotto 1**, mappale 394  
 Superficie Fondiaria = 1.227 mq  
 Superficie Utile edificabile = 989 mq  
 Uso = abitazioni U1  
 Tipologia edilizia = a torre  
 Numero piani fuori terra = 3/4  
 Altezza massima = 12,00 ml  
 Numero di alloggi previsti = 11  
 Numero di autorimesse = 11
  
- **Lotto 2**, mappale 393  
 Superficie Fondiaria = 1.219 mq  
 Superficie Utile edificabile = 989 mq  
 Uso = abitazioni U1  
 Tipologia edilizia = a torre  
 Numero piani fuori terra = 3/4  
 Altezza massima = 12,00 ml

Numero di alloggi previsti = 11  
Numero di autorimesse = 11

- **Lotto 4**, mappale 395  
Superficie Fondiaria = 869 mq  
Superficie Utile edificabile = 654 mq  
Uso = abitazioni U1  
Tipologia edilizia = a ballatoio  
Numero piani fuori terra = 3  
Altezza massima = 9,10 ml  
Numero di alloggi previsti = 8  
Numero di autorimesse = 8
  
- **Lotto 5**, mappale 391  
Superficie Fondiaria = 1.280 mq  
Superficie Utile edificabile = 956 mq  
Uso = abitazioni U1  
Tipologia edilizia = in linea  
Numero piani fuori terra = 2/3  
Altezza massima = 9,30 ml  
Numero di alloggi previsti = 10  
Numero di autorimesse = 10
  
- **Lotto 6**, mappale 389  
Superficie Fondiaria = 1.236 mq  
Superficie Utile edificabile = 674 mq  
Uso = abitazioni U1  
Tipologia edilizia = a schiera  
Numero piani fuori terra = 2  
Altezza massima = 6,20 ml  
Numero di alloggi previsti = 5  
Numero di autorimesse = 5

Attualmente **il lotto è privo di opere di urbanizzazione** in quanto non è ancora stata firmata la convenzione urbanistica per l'attuazione del piano.

Il piano nel suo complesso prevede la realizzazione di 8.500 mq di Superficie Utile, opere di urbanizzazione primaria e secondaria come da computo metrico per 1.309.023,92 €; di queste sono già realizzate opere fuori comparto per un importo di 35.928 €, pertanto le opere residue ammontano a 1.273.095,92 €<sup>26</sup>. Nei suddetti costi è compresa anche la realizzazione di un fabbricato ad uso pubblico della superficie di 100 mq oltre a 30 mq di porticati.

Il RUE vigente ricomprende il terreno in oggetto in zona “AC2 – *Ambiti residenziali del previgente PRG con PUA approvato*” disciplinata dall'art. 33.3 delle norme di attuazione.

---

<sup>26</sup> Detti costi erano stati preventivati alla presentazione del piano, pertanto andranno eventualmente rivisti prima della firma della convenzione urbanistica.

### **12.3 LOTTO 8 – REGOLARITÀ EDILIZIA**

Le aree edificabili in oggetto sono state interessate dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Delibera del Consiglio Comunale n° 55 del 29/10/2009 per approvazione del Piano Particolareggiato PP6-PP9 a seguito della richiesta prot. n° 8662 del 22/11/2007

Si precisa che attualmente il piano particolareggiato non è ancora stato attuato in quanto non è stata stipulata la convenzione urbanistica.

### **12.4 LOTTO 8 – COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Non vi sono costi di regolarizzazione.

### **12.5 LOTTO 8 – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Immobile libero.

### **12.6 LOTTO 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura; per dettagli si veda la documentazione ipotecaria all'allegato 45:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 18/12/2014 al n. 2923 R.P. e al n. 21034 R.G. a favore di Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo s.c.

### **12.7 LOTTO 8 – ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

I beni di cui al lotto 8 hanno la seguente provenienza che di seguito si riassume brevemente:

- I beni sono pervenuti alla ditta Fratelli Mainolfi di Mainolfi Antonio e C. s.n.c.<sup>27</sup> per atto di compravendita<sup>28</sup> a ministero del notaio dott. Antonio Caranci repertorio 38276/9214 del 30/09/2008 registrato a Reggio Emilia in data 07/10/2008 al n. 18721 serie 1T e

---

<sup>27</sup> Divenuta successivamente Fratelli Mainolfi s.r.l. e ancora 5 Emme s.r.l.

<sup>28</sup> Vedi allegato 48.

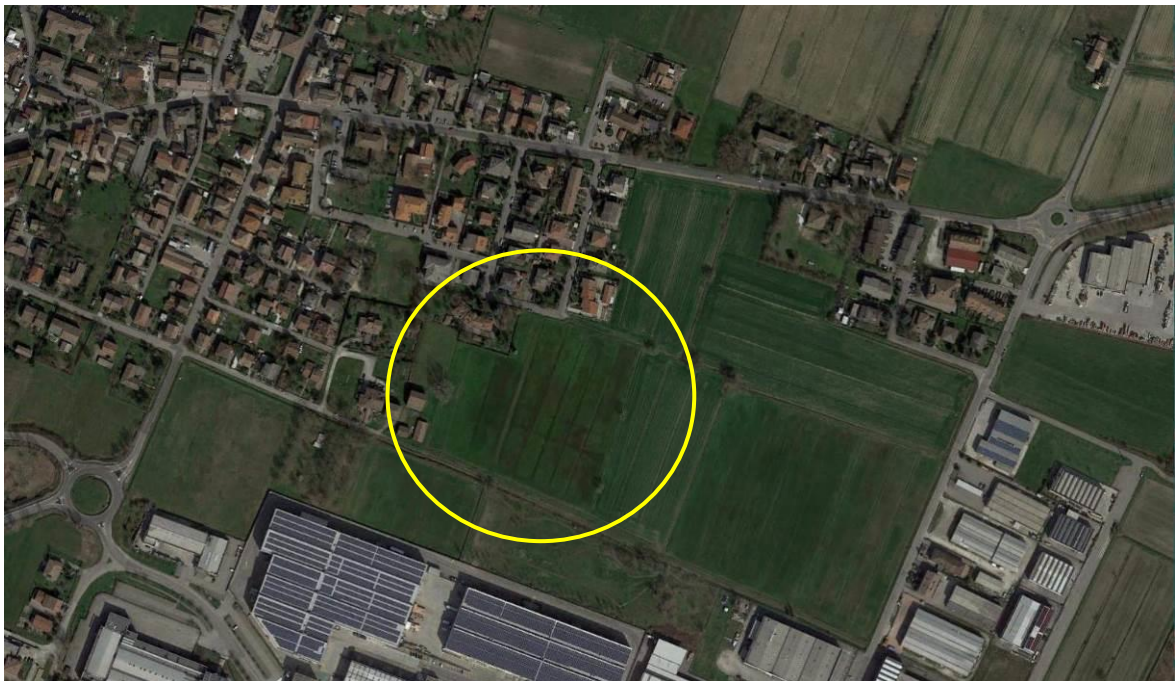
trascritto a Reggio Emilia in data 08/10/2008 al n. 20901 R.P. e al n. 32312 R.G. e in data 21/10/2008 al n. 21637 R.P. e al n. 33393 R.G. per acquisto fattone dal Comune di Campegine.

- I beni sono pervenuti al Comune di Campegine per atto di compravendita a ministero del notaio dott. Piergiorgio Corbelli repertorio 11333/4060 del 08/06/1977 registrato a Reggio Emilia in data 13/06/1977 al n. 3309 e trascritto a Reggio Emilia in data 07/07/1977 al n. 5182 R.P. e al n. 6581 R.G. per acquisto fattone dal Sig. Grisendi Alfredo.

## 12.8 LOTTO 8 – FOTOGRAFIE E PIANTE

### FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona.

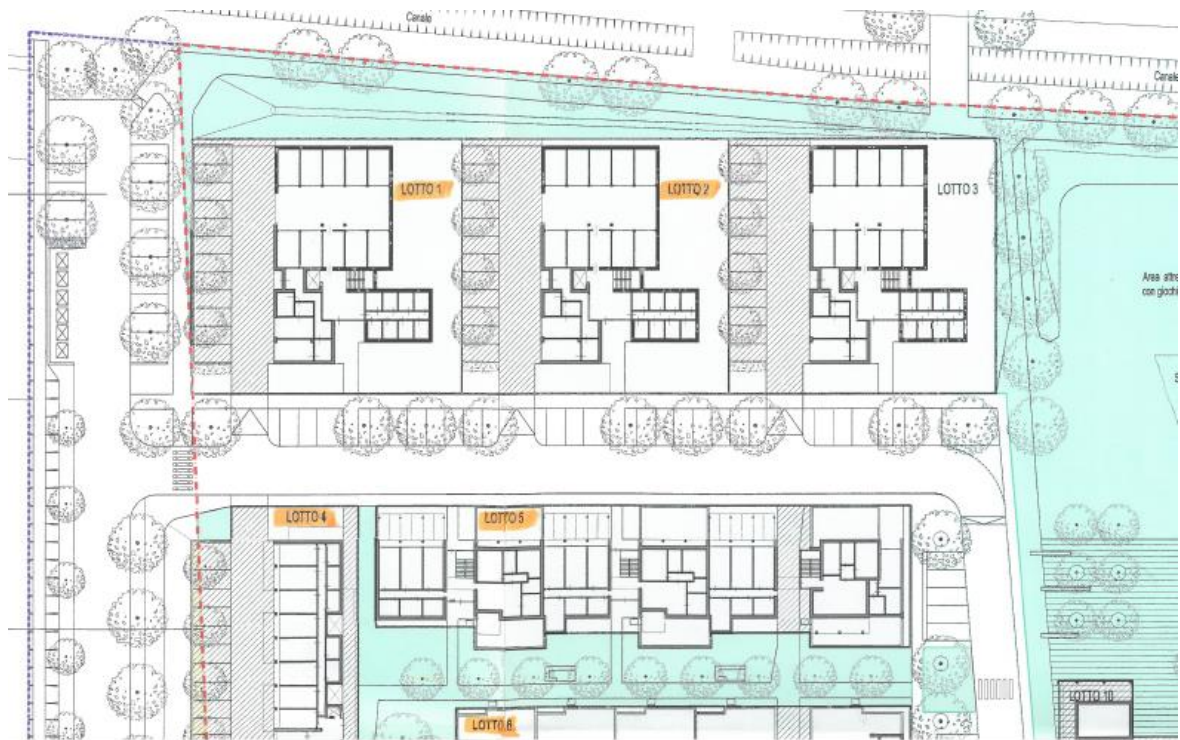
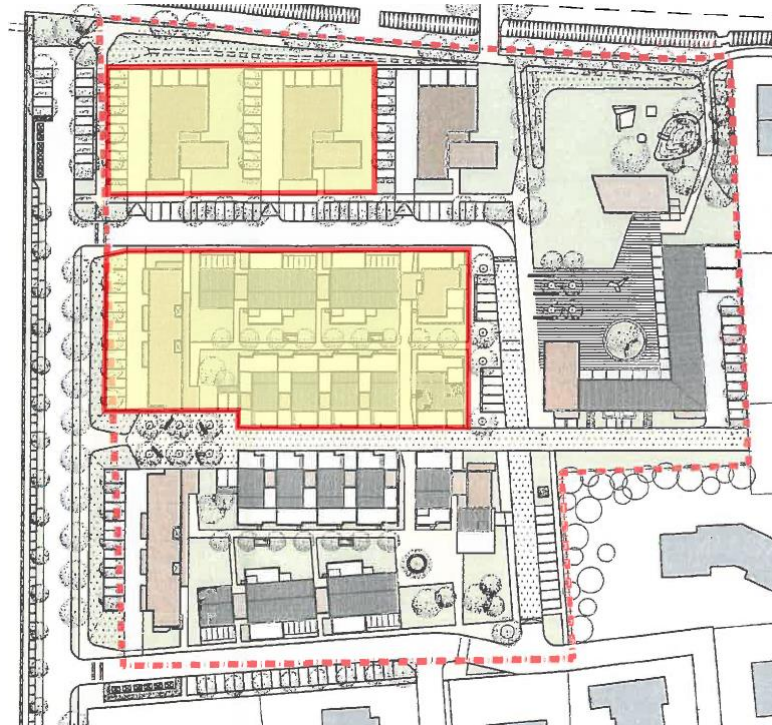


**Figura 2: viste del terreno.**



**PIANTE<sup>29</sup>**

**Figura 3: planimetrie del Piano Particolareggiato.**



<sup>29</sup> Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.





### 12.9 LOTTO 8 – VALORE DEL BENE

Tabella 1: determinazione del valore dei beni

Descrizione	Superficie fondiaria in mq	Superficie fondiaria complessiva in mq	Valore unitario	Valore totale
Terreno edificabile - Lotto 1	1236,00	5831,00	€ 85,00	€ 495.635,00
Terreno edificabile - Lotto 2	1280,00			
Terreno edificabile - Lotto 4	1219,00			
Terreno edificabile - Lotto 5	1227,00			
Terreno edificabile - Lotto 6	869,00			
Aree di cessione al 50%	12943,00	12943,00	€ -	€ -
<b>TOTALE</b>				<b>€ 495.635,00</b>
Abbattimento forfettario 10%				-€ 49.563,50
<b>TOTALE</b>				<b>€ 446.071,50</b>
<b>TOTALE BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>				<b>€ 446.000,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA</b>				<b>€ 334.500,00</b>

In conclusione si indicano i seguenti valori:

- **prezzo base d'asta LOTTO 8 = 446.000 € (quattrocentoquarantaseimila/00)**
- **offerta minima LOTTO 8 = 334.500 € (trecentotrentaquattromilacinquecento/00)**



## 13. LOTTO 9

### 13.1 LOTTO 9 – DATI CATASTALI

Tabella 1: dati catastali come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO: terreni  
 INTESTATI: 5 EMME s.r.l., con sede in Campegine (RE), C.F. 00279840359, proprietà per 1/1

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali								
			Fg	Mappale	Subalterno	Qualità	Classe	Superficie	Rendita		
									Dominicale	Agrario	
1	Terreno edificabile	Comune di Reggio Emilia, Via Francia	131	526	-	Prato irriguo	1	1445	mq	€ 13,28	€ 13,43
2			131	528	-	Prato irriguo	1	770	mq	€ 7,08	€ 7,16
3			152	219	-	Seminativo	2	4070	mq	€ 22,70	€ 37,84
TOT. Mq								6285			

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita e la mappa catastale è sostanzialmente corrispondente a quanto visionato in occasione del sopralluogo.

#### Confini del mapp. 526:

a Nord mapp. 523, a Est mapp. 217, a Sud mapp. 217, a Ovest mapp. 528.

#### Confini del mapp. 528:

a Nord mapp. 523, a Est mapp. 526, a Sud mapp. 216, a Ovest mapp. 485-484-483-482-481-480.

#### Confini del mapp. 219:

a Nord mapp. 202-204-206-208-210, a Est mapp. 379, a Sud mapp. 434-433, a Ovest mapp. 338.

### 13.2 LOTTO 9 - DESCRIZIONE

In comune di Reggio Emilia (RE), Via Francia, a circa 2 km di distanza dal centro storico del capoluogo, piena proprietà di terreno edificabile, identificato dai mappali 526-528 del foglio 131 e mappale 219 del foglio 152 per una superficie catastale complessiva di 6.285 mq; il tutto facente parte del Piano Particolareggiato di iniziativa privata Area di Trasformazione Ta-7, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 77 del 07/04/2014 n° 10.966 di PG, successivamente attuato mediante la Convenzione Urbanistica del 24/10/2016 a ministero



Notaio Aricò rep. 56419/11906 cui è seguito un atto di redistribuzione di aree tra co-lottizzanti in data 10/02/2017 sempre a ministero Notaio Aricò rep. 56730/12105.

A seguito di detta redistribuzione, essendo che i mappali in proprietà alla ditta 5 Emme s.r.l. costituiscono aree di urbanizzazione di futura cessione al Comune di Reggio Emilia, la società in realtà acquista il Lotto R facente parte del medesimo piano Stralcio A – Sub-comparto 3 censito al mappale 185 del foglio 151 avente le seguenti caratteristiche:

- **Lotto R**, mappale 185 foglio 151  
 Superficie Fondiaria = 1.771 mq  
 Superficie Utile edificabile = 620 mq  
 Uso = residenza  
 Numero piani fuori terra = 4  
 Numero di alloggi = 8

Si precisa che il trasferimento della proprietà è subordinato alla realizzazione e cessione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria al Comune di Reggio Emilia.

Attualmente il lotto è privo di opere di urbanizzazione, tuttavia risulta che in data 25/10/2017 con PG n° 111.239/2017 è stata presentata la richiesta di Permesso di Costruire per le opere inerenti lo stralcio A Sub-comparti 1-2-3 e in data 20/10/2017 con PG n° 108.917/2017 è stata presentata la richiesta di Permesso di Costruire per le opere inerenti lo stralcio B Sub-comparto 4.

Il piano nel suo complesso prevede la realizzazione di 14.263 mq di Superficie Utile, opere di urbanizzazione primaria, secondaria e verde pubblico come da convenzione per 4.067.420,90 €; di queste, la quota di competenza del lotto oggetto della presente stima è pari al 4,35% e quindi per un importo pari a 176.932,81 €.

*Si precisa che prima del ritiro del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione dovrà essere presentata idonea fidejussione pari al 30% del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e pari al 100% del costo di realizzazione del verde pubblico che per la proprietà in oggetto ammonta a circa 56.400 €.*

### **13.3 LOTTO 9 – REGOLARITÀ EDILIZIA**

Le aree edificabili in oggetto sono state interessate dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Delibera del Consiglio Comunale n° 77 del 07/04/2014 prot. n° 10966 di P.G. per approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato TA-7



Per l'attuazione del PUA TA-7 sono state stipulate le seguenti convenzioni urbanistiche<sup>30</sup>:

- Convenzione Urbanistica a ministero Notaio Dott. Giovanni Aricò repertorio n. 56419/11906 del 24/10/2016 registrato a Reggio Emilia in data 15/11/2016 al n. 16312 e trascritto a Reggio Emilia in data 16/11/2016 ai nn. 16249-16250 R.P. e ai nn. 22947-22948 R.G.
- Atto di redistribuzione di aree tra co-lottizzanti a ministero Notaio Dott. Giovanni Aricò repertorio n. 56730/12105 del 10/02/2017 registrato a Reggio Emilia in data 23/02/2017 al n. 2661 e trascritto a Reggio Emilia in data 23/02/2017 ai nn. 2499-2500 R.P. e ai nn. 3908-3909 R.G.

*Si precisa che il PUA TA-7 ha una durata di 10 anni dalla data di approvazione del piano e quindi fino al 07/04/2024.*

Si ribadisce infine che l'eventuale aggiudicatario subentrerà automaticamente nella suddetta convenzione con l'obbligo di rispettare quanto indicato in merito alla presentazione di idonea fidejussione come descritto al paragrafo 13.2 e come meglio riportato nella convenzione medesima.

#### **13.4 LOTTO 9 – COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Non vi sono costi di regolarizzazione.

#### **13.5 LOTTO 9 – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Immobile libero.

#### **13.6 LOTTO 9 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Non sono state riscontrate iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura.

---

<sup>30</sup> Vedi allegato 53.



### 13.7 LOTTO 9 – ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto 9 hanno la seguente provenienza che di seguito si riassume brevemente:

- Parte dei beni sono pervenuti alla ditta Fratelli Mainolfi di Mainolfi Antonio e C. s.n.c.<sup>31</sup> per atto di compravendita<sup>32</sup> a ministero del notaio dott. Giuseppe Chiantera repertorio 9627/5046 del 08/03/2002 registrato a Reggio Emilia in data 21/03/2002 al n. 2445 e trascritto a Reggio Emilia in data 15/03/2002 al n. 4354 R.P. e al n. 7200 R.G. per acquisto fattone dai Sig.ri Zanfi Mario e Zanfi Francesca.
- Parte dei beni sono pervenuti alla ditta Fratelli Mainolfi di Mainolfi Antonio e C. s.n.c.<sup>33</sup> per atto di compravendita<sup>34</sup> a ministero del notaio dott. Enrico Bigi repertorio 81976/17446 del 26/11/2002 registrato a Reggio Emilia in data 05/12/2002 al n. 441 e trascritto a Reggio Emilia in data 10/12/2002 al n. 18786 R.P. e al n. 30129 R.G. per acquisto fattone dalla società Orion s.c.r.l.
- Parte dei beni sono pervenuti alla ditta Fratelli Mainolfi s.r.l.<sup>35</sup> per atto di compravendita<sup>36</sup> a ministero del notaio dott. Antonio Caranci repertorio 40865/11348 del 02/12/2010 registrato a Reggio Emilia in data 06/12/2010 al n. 19146 serie 1T e trascritto a Reggio Emilia in data 07/12/2010 al n. 15726 R.P. e al n. 25750 R.G. per acquisto fattone dalla Sig.ra Gianferrari Ilva.

---

<sup>31</sup> Divenuta successivamente Fratelli Mainolfi s.r.l. e ancora 5 Emme s.r.l.

<sup>32</sup> Vedi allegato 54.

<sup>33</sup> Divenuta successivamente Fratelli Mainolfi s.r.l. e ancora 5 Emme s.r.l.

<sup>34</sup> Vedi allegato 54.

<sup>35</sup> Divenuta successivamente 5 Emme s.r.l.

<sup>36</sup> Vedi allegato 54.

### 13.8 LOTTO 9 – FOTOGRAFIE E PIANTE

#### FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea del PUA.



Figura 2: vista del terreno mapp. 219.



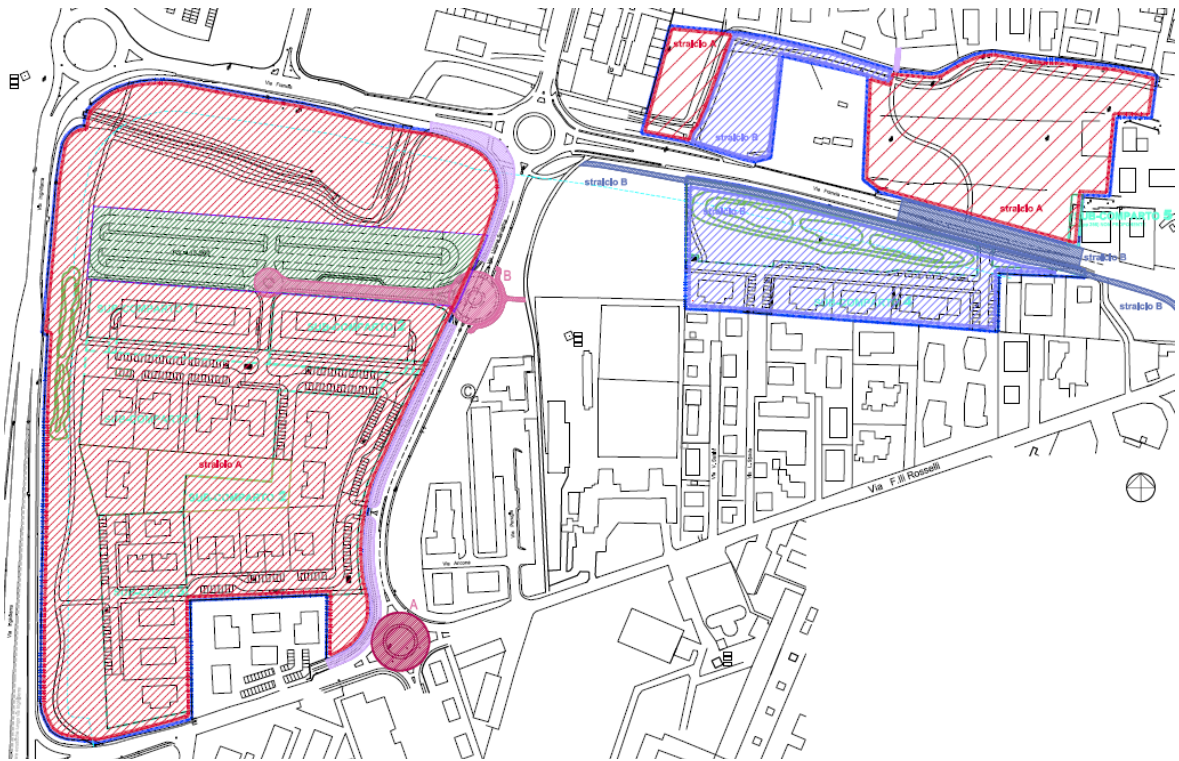


**Figura 3: viste dei terreni mapp. 526-528.**



**PIANTE<sup>37</sup>**

**Figura 4: planimetria generale del PUA.**



**Figura 5: planivolumetrico del PUA.**



<sup>37</sup> Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.



Figura 6: ingrandimento del planivolumetrico del PUA – lotto R mapp. 185 fg. 151.



### 13.9 LOTTO 9 – VALORE DEL BENE

Tabella 1: determinazione del valore dei beni

Descrizione	Superficie fondiaria in mq	Superficie Utile edificabile in mq	Valore unitario	Valore totale
Terreno mp. 526 fg. 131	1236,00	620,00	€ 480,00	€ 297.600,00
Terreno mp. 528 fg. 131	1280,00			
Terreno mp. 219 fg. 152	1219,00			
<b>TOTALE</b>				<b>€ 297.600,00</b>
Abbattimento forfettario 10%				-€ 29.760,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 267.840,00</b>
<b>TOTALE BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>				<b>€ 268.000,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA</b>				<b>€ 201.000,00</b>

In conclusione si indicano i seguenti valori:

- prezzo base d'asta LOTTO 9 = 268.000 € (duecentosessantottomila/00)
- offerta minima LOTTO 9 = 201.000 € (ducentounomila/00)



## 14. LOTTO 10

### 14.1 LOTTO 10 – DATI CATASTALI

Tabella 1: dati catastali come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO: fabbricati  
 INTESSTATI: 5 EMME s.r.l., con sede in Campegine (RE), C.F. 00279840359, proprietà per 1/1

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali									
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	Area urbana	Comune di S. Polo d'Enza, Via E. Curiel	13	757	--	--	F/h	--	677	mq	€	-
2	Area urbana	Comune di S. Polo d'Enza, Via E. Curiel	13	754	21	--	F/h	--	17	mq	€	-
3	Area urbana	Comune di S. Polo d'Enza, Via E. Curiel	13	759	--	--	F/h	--	160	mq	€	-
										TOT vani	0	
										TOT. Mq	854	
										TOT. Mc	0	

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita e la mappa catastale è sostanzialmente corrispondente a quanto visionato in occasione del sopralluogo.

#### Confini del mapp. 757:

a Nord mapp. 264, a Est mapp. 784, a Sud mapp. 754, a Ovest mapp. 759.

#### Confini del mapp. 754 sub. 21:

a Nord mapp. 757, a Est mapp. 784, a Sud sub. 12, a Ovest sub. 18.

#### Confini del mapp. 759:

a Nord mapp. 259-264, a Est mapp. 757, a Sud mapp. 758-754, a Ovest mapp. 596-595-592.

### 14.2 LOTTO 10 - DESCRIZIONE

In comune di S. Polo d'Enza (RE), Via E. Curiel, a circa 350 mt di distanza dal centro del paese, piena proprietà di terreno edificabile urbanizzato identificato dal mappale 757 del foglio 13 per una superficie catastale complessiva di 677 mq oltre a piccola area urbana posta nel lotto adiacente identificata dal mappale 754 subalterno 21 del foglio 13 della superficie di 17 mq e

area dedicata ad opere di urbanizzazione primaria di futura cessione al Comune di S. Polo d'Enza identificata dal mappale 759 del foglio 13 per una superficie catastale di 160 mq.

Il lotto di terreno presenta una forma pressochè regolare a giacitura piana situato in zona residenziale nei pressi del centro del paese.

Il RUE attuale ricomprende il lotto in oggetto in parte in zona “AUC.2 – Sub-ambiti urbani edificati a media densità edilizia” disciplinato dal capo 3.B art. 43 delle norme di attuazione e in parte in zona “AR.17 – Ambiti da riqualificare” disciplinato dal capo 3.B art. 45 delle norme di attuazione.

L'area in oggetto è stata inserita nel 2° POC del Comune di S. Polo d'Enza approvato con delibera del CC n° 11 del 26/03/2013 e pubblicato sul BUR in data 22/05/2013 e quindi con validità fino al 21/05/2018.

La scheda del POC, alla quale si rimanda per maggiori informazioni, prevede la realizzazione di 419 mq di Superficie Complessiva da attuarsi attraverso la presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

Il lotto in oggetto gode della servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla rampa di accesso al piano interrato realizzata nel fabbricato di cui al mappale 754 con obbligo di partecipazione alle spese di manutenzione per la quota del 50%.

### **14.3 LOTTO 10 – REGOLARITÀ EDILIZIA**

Le aree in oggetto sono state interessate dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Denuncia di Inizio Attività prot. n° 4479 del 30/05/2006 per “Demolizione completa di due fabbricati”
- Comunicazione di fine lavori prot. n° 476 del 22/01/2007

Il fabbricato in cui si trova l'area urbana mapp. 754 sub. 21 è stato edificato mediante i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire pratica n° 3445 prot. n° 7567/7098 del 01/09/2006 per “Costruzione fabbricato condominiale a 6 alloggi (stralcio A)”
- Comunicazione di inizio lavori prot. n° 477 del 22/01/2007

- Denuncia di Inizio Attività in variante prot. n° 5630 del 05/07/2008 per “Variante finale al PDC n° 3445/2006”
- Comunicazione di fine lavori prot. n° 6561 del 13/08/2008
- Domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità n° 6562 del 13/08/2008

Si precisa che per il rilascio del PdC n° 3445/2006 è stato siglato un atto unilaterale d’obbligo (il quale non risulta registrato né trascritto) mediante il quale la ditta Fratelli Mainolfi s.n.c. si impegnavano alla cessione gratuita al Comune di San Polo d’Enza delle quote di parcheggi e verde come evidenziate negli elaborati grafici allegati al PdC e oggi ricadenti sul mappale 758 del foglio 13.

Detta cessione non è mai avvenuta e pertanto l’area urbana sub. 21 del mapp. 754 (così come tutte quelle facenti parte del fabbricato nel suo complesso) è priva di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità il quale verrà rilasciato esclusivamente a cessione avvenuta da parte e a carico di 5 Emme s.r.l.

#### **14.4 LOTTO 10 – COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Non vi sono costi di regolarizzazione.

#### **14.5 LOTTO 10 – OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE**

Immobile libero.

#### **14.6 LOTTO 10 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Non sono state riscontrate iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura.

#### 14.7 LOTTO 10 – ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

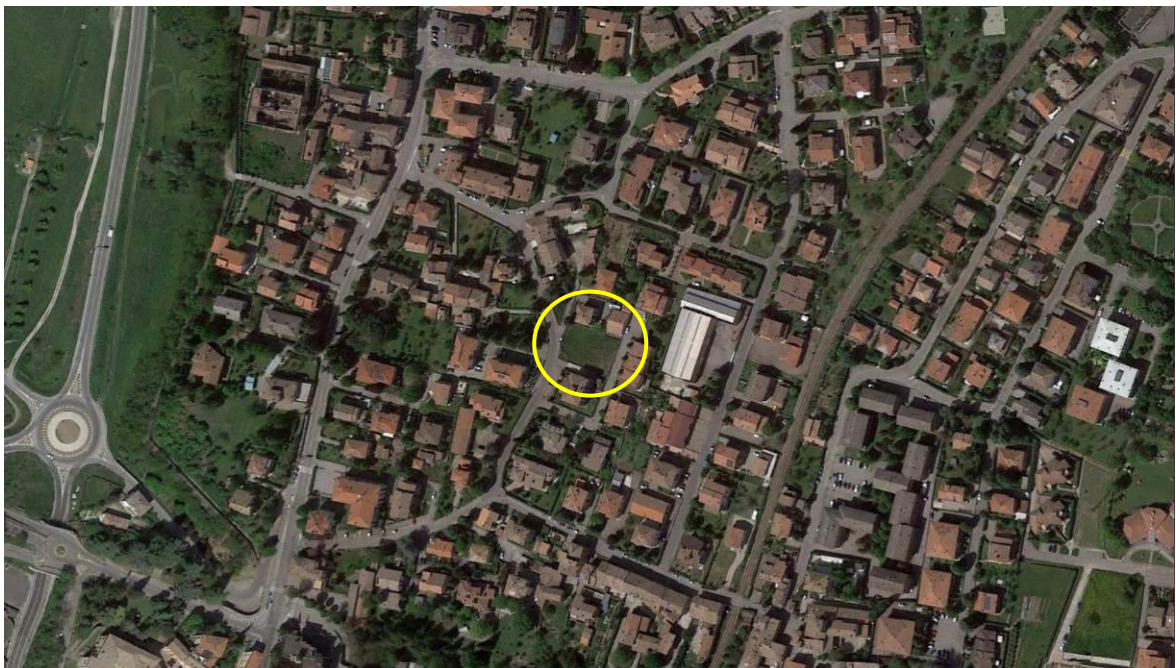
I beni di cui al lotto 10 hanno la seguente provenienza che di seguito si riassume brevemente:

- I beni sono pervenuti alla ditta Fratelli Mainolfi di Mainolfi Antonio e C. s.n.c.<sup>38</sup> per atto di compravendita<sup>39</sup> a ministero del notaio dott. Enrico Bigi repertorio 97430/24819 del 31/10/2006 registrato a Reggio Emilia in data 08/11/2006 al n. 16338 serie 1T e trascritto a Reggio Emilia in data 21/11/2006 al n. 20712 R.P. e al n. 37351 R.G. per acquisto fattone dalla Sig.ra Cristofori Rosangela.

#### 14.8 LOTTO 10 – FOTOGRAFIE E PIANTE

##### FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona.



<sup>38</sup> Divenuta successivamente Fratelli Mainolfi s.r.l. e ancora 5 Emme s.r.l.

<sup>39</sup> Vedi allegato 61.

Figura 2: viste del terreno mapp. 757.



Figura 3: viste dell'area urbana mapp. 754 sub. 21.



**PIANTE<sup>40</sup>**

Figura 4: mappa del lotto – estratto dal POC.

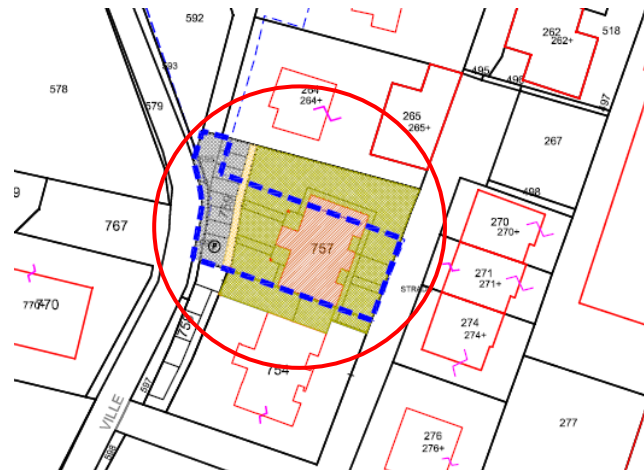
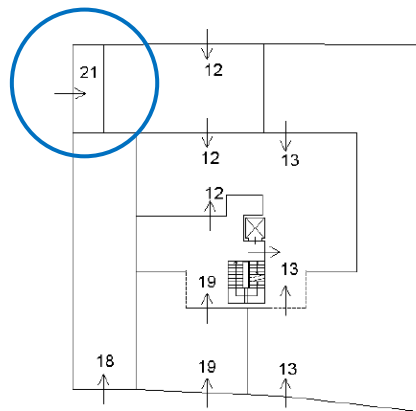


Figura 5: pianta area urbana – estratto dall'elaborato planimetrico.



PIANO TERRA

<sup>40</sup> Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.

## 14.9 LOTTO 10 – VALORE DEL BENE

Tabella 1: determinazione del valore dei beni

Descrizione	Superficie fondiaria in mq	Superficie Complessiva edificabile in mq	Valore unitario	Valore totale
Area urbana mp. 757	677,00	419,00	€ 355,00	€ 148.745,00
Area urbana mp. 754 sub. 21	17,00			
Area urbana mp. 759	160,00			
<b>TOTALE</b>				<b>€ 148.745,00</b>
Abbattimento forfettario 10%				-€ 14.874,50
<b>TOTALE</b>				<b>€ 133.870,50</b>
<b>TOTALE BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>				<b>€ 134.000,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA</b>				<b>€ 100.500,00</b>

In conclusione si indicano i seguenti valori:

- **prezzo base d'asta LOTTO 10 = 134.000 € (centotrentaquattromila/00)**
- **offerta minima LOTTO 10 = 100.500 € (centomilacinquecento/00)**

## 15. LOTTO 11A – 11B

### 15.1 LOTTO 11 – DATI CATASTALI

Tabella 1: dati catastali come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO: fabbricati  
 INTESSTATI: 5 EMME s.r.l., con sede in Campegine (RE), C.F. 00279840359, proprietà per 1/1

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali								
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Posto auto coperto	Comune di San Polo d'Enza, Via E. Curiel n° 27	13	754	1	-	C/6	1	15	mq	€ 36,41
2	Posto auto coperto	Comune di San Polo d'Enza, Via E. Curiel n° 27	13	754	2	-	C/6	1	15	mq	€ 36,41
										TOT vani	0
										TOT. Mq	30
										TOT. Mc	0

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita e le planimetrie catastali sono sostanzialmente corrispondenti a quanto visionato in occasione del sopralluogo. Si segnala che il civico corretto è il n° 27 e non il n° 13 come indicato nell'elaborato planimetrico.



Confini sub. 1:

a Nord terrapieno mapp. 757, a Est terrapieno mapp. 754, a Sud sub. 2, a Ovest corsello di manovra condominiale sub. 18.

Confini sub. 2:

a Nord sub. 1, a Est terrapieno mapp. 754, a Sud sub. 3, a Ovest corsello di manovra condominiale sub. 18.

**15.2 LOTTO 11 - DESCRIZIONE**

In comune di San Polo d'Enza (RE), Via E. Curiel n° 27, piena proprietà di 2 posti auto coperti al piano interrato, facenti parte di un fabbricato condominiale sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato costituito nel complesso da 6 appartamenti e 7 autorimesse e 4 posti auto coperti.

I posti auto sono pavimentati in battuto di cemento e sono privi di qualsiasi chiusura o dissuasore di sosta.

Il fabbricato è stato ultimato nel 2008 ed è stato realizzato mediante struttura mista a travi e pilastri in cemento armato e muratura laterizia, solai in latero-cemento e tamponamento esterno con muratura in parte in faccia a vista e in parte intonacata e tinteggiata. L'accesso avviene mediante la rampa con cancello carrabile posto su Via Curiel. Le condizioni generali di manutenzione del fabbricato sono molto buone.

**15.3 LOTTO 11 – REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il fabbricato è stato edificato mediante i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire pratica n° 3445 prot. n° 7567/7098 del 01/09/2006 per “Costruzione fabbricato condominiale a 6 alloggi (stralcio A)”
- Comunicazione di inizio lavori prot. n° 477 del 22/01/2007
- Denuncia di Inizio Attività in variante prot. n° 5630 del 05/07/2008 per “Variante finale al PDC n° 3445/2006”
- Comunicazione di fine lavori prot. n° 6561 del 13/08/2008

- Domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità n° 6562 del 13/08/2008

Si precisa che per il rilascio del PdC n° 3445/2006 è stato siglato un atto unilaterale d'obbligo (il quale non risulta registrato né trascritto) mediante il quale la ditta Fratelli Mainolfi s.n.c. si impegnava alla cessione gratuita al Comune di San Polo d'Enza delle quote di parcheggi e verde come evidenziate negli elaborati grafici allegati al PdC e oggi ricadenti sul mappale 758 del foglio 13.

Detta cessione non è mai avvenuta e pertanto i posti auto in oggetto (così come tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato nel suo complesso) sono privi di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità il quale verrà rilasciato esclusivamente a cessione avvenuta da parte e a carico di 5 Emme s.r.l.

#### **15.4 LOTTO 11 – COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Non vi sono costi di regolarizzazione.

#### **15.5 LOTTO 11 – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Immobile libero.

#### **15.6 LOTTO 11 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Non sono state riscontrate iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura.

#### **15.7 LOTTO 11 – ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

I beni di cui al lotto 11 hanno la seguente provenienza che di seguito si riassume brevemente:

- I beni sono pervenuti alla ditta Fratelli Mainolfi di Mainolfi Antonio e C. s.n.c.<sup>41</sup> per atto di compravendita<sup>42</sup> a ministero del notaio dott. Enrico Bigi repertorio 97430/24819 del

---

<sup>41</sup> Divenuta successivamente Fratelli Mainolfi s.r.l. e ancora 5 Emme s.r.l.

<sup>42</sup> Vedi allegato 61.

31/10/2006 registrato a Reggio Emilia in data 08/11/2006 al n. 16338 serie 1T e trascritto a Reggio Emilia in data 21/11/2006 al n. 20712 R.P. e al n. 37351 R.G. per acquisto fattone dalla Sig.ra Cristofori Rosangela.

## 15.8 LOTTO 11 – FOTOGRAFIE E PIANTE

### FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona.

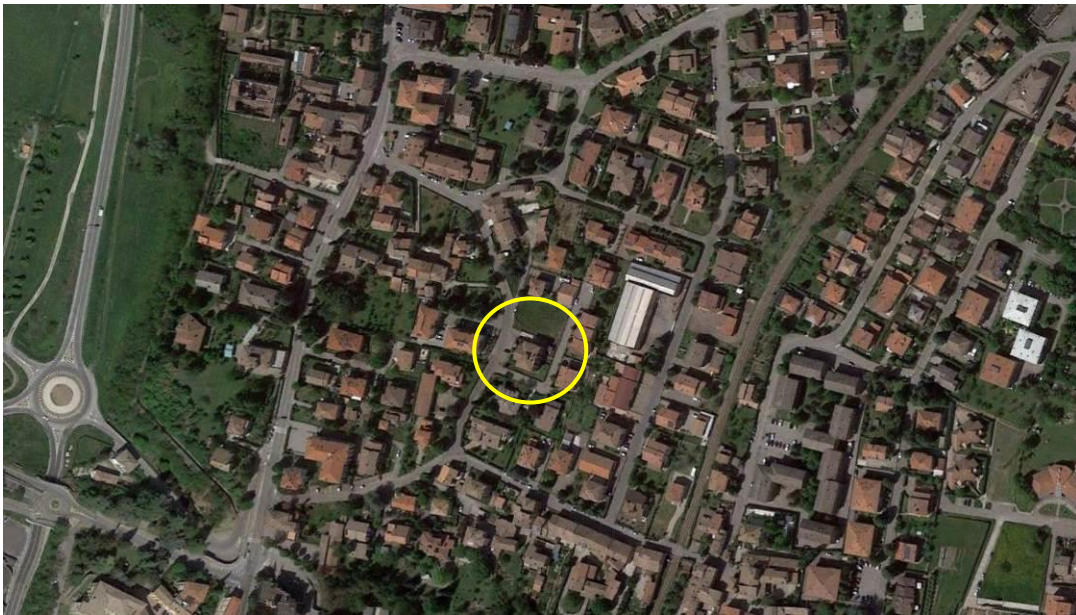


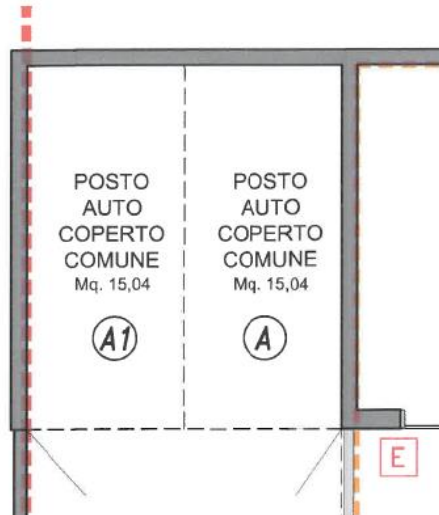
Figura 2: viste dei posti auto.





**PIANTE<sup>43</sup>**

Figura 3: piante dei posti auto.



**15.9 LOTTO 11 – VALORE DEL BENE**

Tabella 1: Calcolo superficie commerciale

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL) in mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (SUP) in mq
Posto auto coperto	15,05	1,00	15,05
Posto auto coperto	15,05	1,00	15,05
<b>TOT PARZIALE.</b>			<b>30,10</b>

Tabella 2: determinazione del valore dei beni

LOTTO 11-A

Descrizione	Superficie commerciale in mq	Valore unitario	Valore totale
Posto auto coperto - sub. 1	15,05	€ 300,00	€ 4.515,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 4.515,00</b>
Abbattimento forfettario 10%			-€ 451,50
Detrazione spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia			€ -
<b>TOTALE</b>			<b>€ 4.063,50</b>
<b>TOTALE BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>			<b>€ 4.000,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA</b>			<b>€ 3.000,00</b>

In conclusione si indicano i seguenti valori:

- **prezzo base d'asta LOTTO 11-A = 4.000 € (quattromila/00)**
- **offerta minima LOTTO 11-A = 3.000 € (tremila/00)**

<sup>43</sup> Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.



## LOTTO 11-B

Descrizione	Superficie commerciale in mq	Valore unitario	Valore totale
Posto auto coperto - sub. 2	15,05	€ 300,00	€ 4.515,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 4.515,00</b>
Abbattimento forfettario 10%			-€ 451,50
Detrazione spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia			€ -
<b>TOTALE</b>			<b>€ 4.063,50</b>
<b>TOTALE BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>			<b>€ 4.000,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA</b>			<b>€ 3.000,00</b>

In conclusione si indicano i seguenti valori:

- **prezzo base d'asta LOTTO 11-B = 4.000 € (quattromila/00)**
- **offerta minima LOTTO 11-B = 3.000 € (tremila/00)**

## 16. LOTTO 12

### 16.1 LOTTO 12 – DATI CATASTALI

Tabella 1: dati catastali come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO: fabbricati  
 INTESTATI: 5 EMME s.r.l., con sede in Campegine (RE), C.F. 00279840359, proprietà per 1/1

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali								
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Autorimessa	Comune di Sant'Ilario d'Enza, Via dei Martiri n° 11	24	63	29	-	C/6	3	24	mq	€ 92,96
										TOT vani	0
										TOT. Mq	24
										TOT. Mc	0

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita.

#### Confini:

a Nord corsia di manovra condominiale sub. 66, a Est sub. 28, a Sud terrapieno mapp. 63, a Ovest terrapieno mapp. 63.



### **16.2 LOTTO 12 - DESCRIZIONE**

In comune di Sant'Ilario d'Enza (RE), Via dei Martiri n° 11, piena proprietà di autorimessa al piano interrato, facente parte di un fabbricato condominiale sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato costituito nel complesso da 23 appartamenti, 1 studio privato e 25 autorimesse.

L'autorimessa con capienza per un'autovettura è pavimentata in battuto di cemento e il portone è in lamiera zincata.

Il fabbricato è stato ultimato nel 2004 ed è stato realizzato mediante struttura mista a travi e pilastri in cemento armato e muratura laterizia, solai in latero-cemento e tamponamento esterno con muratura intonacata e tinteggiata. L'accesso avviene mediante la rampa con cancello carrabile posto su Via dei Martiri. Le condizioni generali di manutenzione del fabbricato sono buone.

### **16.3 LOTTO 12 – REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il fabbricato è stato edificato mediante i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 140/2002 prot. n° 1578 del 05/02/2003 per “Intervento residenziale con restauro e risanamento conservativo Tipo B, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, realizzazione di autorimesse in fabbricati civili esistenti”
- Denuncia di Inizio Attività in variante n° 58/2004 per “Variante finale alla C.E. 140/2002”
- Comunicazione di ultimazione lavori prot. n° 12639 del 05/08/2004
- Domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità n° 12640 del 05/08/2004

### **16.4 LOTTO 12 – COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Non vi sono costi di regolarizzazione.



### **16.5 LOTTO 12 – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Immobile libero.

### **16.6 LOTTO 12 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Non sono state riscontrate iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura.

### **16.7 LOTTO 12 – ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

I beni di cui al lotto 12 hanno la seguente provenienza che di seguito si riassume brevemente:

- Parte dei beni sono pervenuti alla ditta Fratelli Mainolfi di Mainolfi Antonio e C. s.n.c.<sup>44</sup> per atto di compravendita a ministero del notaio dott. Enrico Bigi repertorio 80986/16986 del 26/07/2002 registrato a Reggio Emilia in data 06/08/2002 al n. 6958 e trascritto a Reggio Emilia in data 02/08/2002 al n. 12175 R.P. e al n. 19825 R.G. per acquisto fattone dall'Opera Laicale di Beneficenza Grassi.
- Parte dei beni sono pervenuti alla ditta Fratelli Mainolfi di Mainolfi Antonio e C. s.n.c.<sup>45</sup> per atto di permuta a ministero del notaio dott. Enrico Bigi repertorio 88870/20222 del 12/07/2004 registrato a Reggio Emilia in data 22/07/2004 al n. 35 e trascritto a Reggio Emilia in data 22/07/2004 al n. 11590 R.P. e al n. 19884 R.G. per acquisto fattone dal Comune di Sant'Ilario d'Enza.

---

<sup>44</sup> Divenuta successivamente Fratelli Mainolfi s.r.l. e ancora 5 Emme s.r.l.

<sup>45</sup> Divenuta successivamente Fratelli Mainolfi s.r.l. e ancora 5 Emme s.r.l.

## 16.8 LOTTO 12 – FOTOGRAFIE E PIANTE

### FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona.



Figura 2: vista dell'autorimessa e del complesso edilizio.

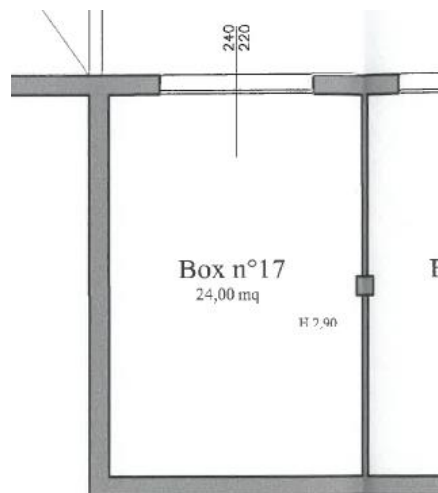






### PIANTE<sup>46</sup>

Figura 3: pianta dell'autorimessa.



<sup>46</sup> Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.



### 16.9 LOTTO 12 – VALORE DEL BENE

Tabella 1: Calcolo superficie commerciale

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL) in mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (SUP) in mq
Autorimessa	29,35	1,00	29,35
<b>TOT PARZIALE.</b>			<b>29,35</b>

Tabella 2: determinazione del valore dei beni

Descrizione	Superficie commerciale in mq	Valore unitario	Valore totale
Autorimessa	29,35	€ 550,00	€ 16.142,50
<b>TOTALE</b>			<b>€ 16.142,50</b>
Abbattimento forfettario 10%			-€ 1.614,25
Detrazione spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia			€ -
<b>TOTALE</b>			<b>€ 14.528,25</b>
<b>TOTALE BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>			<b>€ 14.000,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA</b>			<b>€ 10.500,00</b>

In conclusione si indicano i seguenti valori:

- **prezzo base d'asta LOTTO 12 = 14.000 € (quattordicimila/00)**
- **offerta minima LOTTO 12 = 10.500 € (diecimilacinquecento/00)**



## 17. LOTTO 13

### 17.1 LOTTO 13 – DATI CATASTALI

Tabella 1: dati catastali come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO: fabbricati  
 INTESSTATI: 5 EMME s.r.l., con sede in Campegine (RE), C.F. 00279840359, proprietà per 1/1

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali								
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Area di cessione - ciclopedonale e verde pubblico	Comune di Campegine, Via Aldo Moro n° 28	12	905	--	--	F/1	--	1595	--	--
2	Area di cessione - area destinata a parcheggi di uso pubblico	Comune di Campegine, Via Rimondella	10	465	--	--	F/1	--	157	--	--
3	Area di cessione - area destinata a parcheggi di uso pubblico	Comune di San Polo d'Enza, Via E. Curjel	13	758	--	--	F/1	--	130	--	--
									TOT vani	0	
									TOT. Mq	1882	
									TOT. Mc	0	

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita.

Confini del mapp. 905 del foglio 12 Campegine:

a Nord mapp. 173-903-501, a Est mapp. 562, a Sud strada comunale Via Aldo Moro, a Ovest mapp. 846-173-903.

Confini del mapp. 465 del foglio 10 Campegine:

a Nord mapp. 445, a Est mapp. 445, a Sud mapp. 464, a Ovest mapp. 383.

Confini del mapp. 758 del foglio 13 S. Polo d'Enza:

a Nord mapp. 759, a Est mapp. 754, a Sud mapp. 788, a Ovest mapp. 596-597.

### 17.2 LOTTO 13-A – DESCRIZIONE

Trattasi di aree per opere di urbanizzazione primaria consistenti nell'estendimento del percorso ciclo-pedonale di Via Aldo Moro a Campegine, accesso al lotto su Via Aldo Moro e area verde sul lato est del lotto; dette aree dovranno eventualmente essere oggetto di cessione gratuita al Comune di Campegine così come descritto nell'Atto Unilaterale d'Obbligo (vedi allegato 70), debitamente registrato e trascritto, facente parte integrante del PDC n° 46/2012 inerente il lotto 2 della presente perizia cui si rimanda per tutte le precisazioni inerenti.

### 17.3 LOTTO 13-A – FOTOGRAFIE E PIANTE

#### FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona.



#### PIANTE

Figura 2: mappa del mapp. 905 del fg. 12 Campegine.

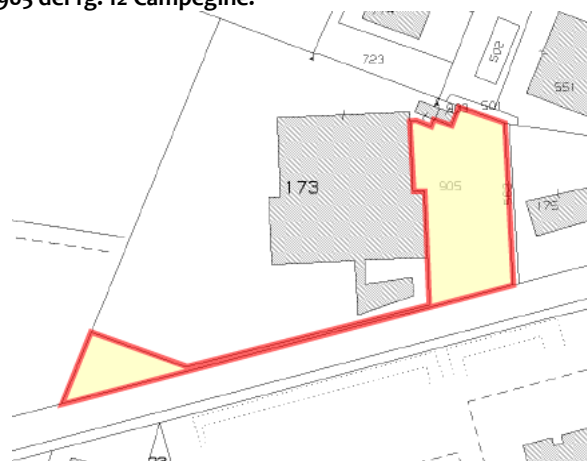
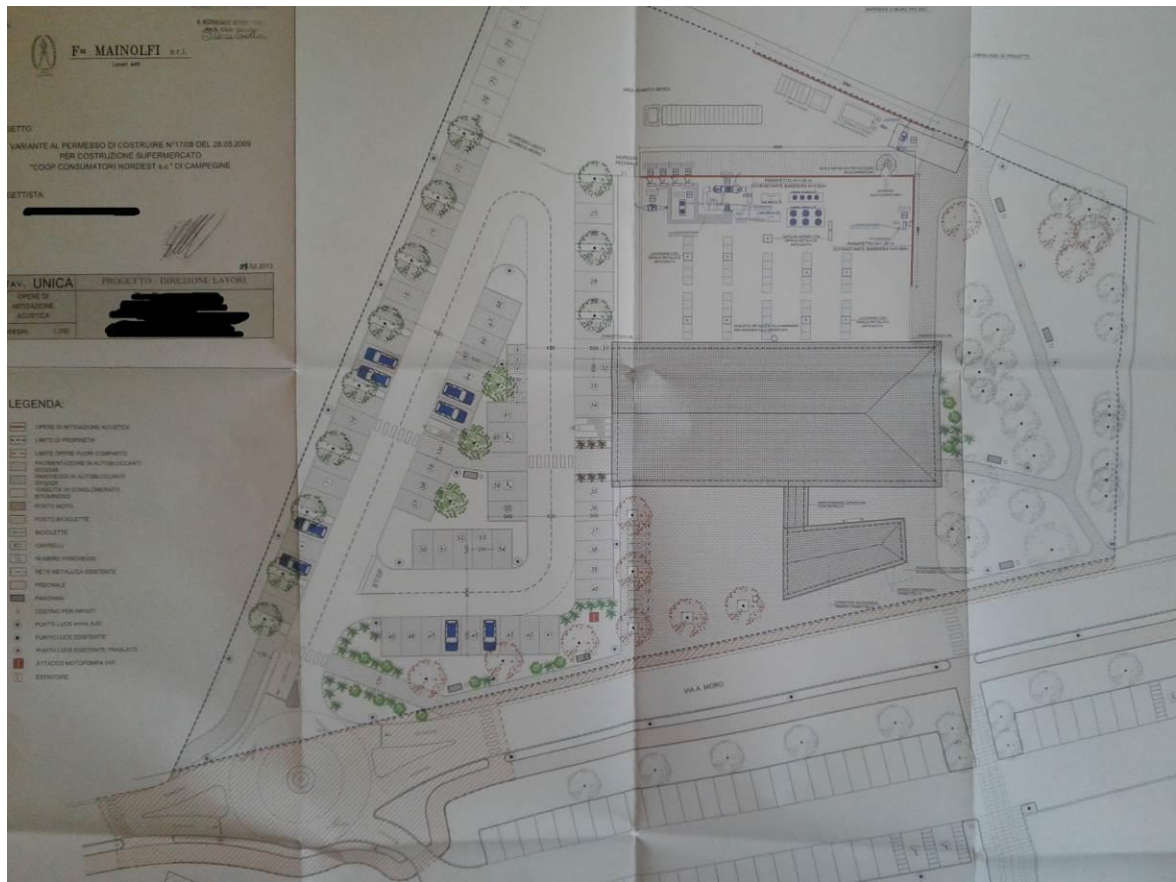




Figura 3: estratto elaborato grafico architettonico.



### 17.1 LOTTO 13-B – DESCRIZIONE

Trattasi di area per opere di urbanizzazione primaria che dovrebbero essere consistenti in parcheggi privati ad uso pubblico al servizio di un condominio realizzato dalla società F.lli Mainolfi in Via E. Fermi a Caprara di Campegine, che però ad oggi risulta essere ancora un'area verde; detta area, così come riferito dalla società 5 Emme s.r.l., dovrebbe essere oggetto di cessione gratuita al Comune di Campegine. Tuttavia non è stato reperito alcun atto unilaterale d'obbligo trascritto.

## 17.2 LOTTO 13-B – FOTOGRAFIE E PIANTE

### FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona.



### PIANTE

Figura 2: mappa del mapp. 465 del fg. 10 Campegine.



### 17.3 LOTTO 13-C – DESCRIZIONE

Trattasi di aree per opere di urbanizzazione primaria consistenti in parcheggi di uso pubblico e marciapiede su Via E. Curiel a San Polo d’Enza prospicienti il civico 27; dette aree dovranno essere oggetto di cessione gratuita al Comune così come descritto nell’Atto Unilaterale d’Obbligo (vedi allegato 77), non registrato e trascritto, ma facente parte integrante del PDC n° 3445/2006 inerente il lotto 11 della presente perizia, cui si rimanda per tutte le precisazioni inerenti.

### 17.4 LOTTO 13-C – FOTOGRAFIE E PIANTE

#### FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona.

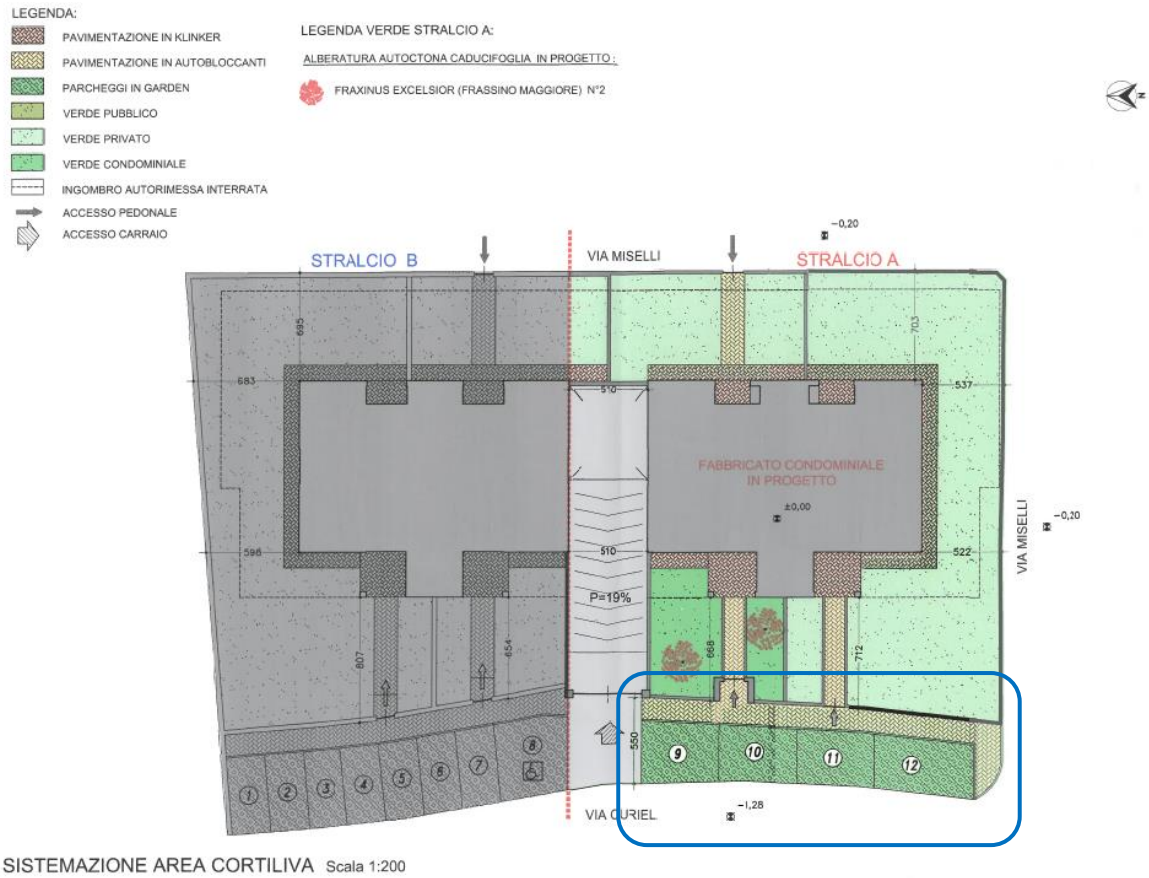


#### PIANTE

Figura 2: mappa del mapp. 758 del fg. 13 San Polo d’Enza.



Figura 3: estratto elaborato grafico architettonico.



### 17.5 LOTTO 13 – VALORE DEL BENE

Trattandosi di aree che saranno oggetto di cessione gratuita ai Comuni di Campegine e San Polo d'Enza, i suddetti beni sono privi di valore commerciale.

## 18. DEFINIZIONI

Anteponiamo ai ragionamenti estimativi le definizioni di base a cui occorre fare riferimento e che sono state la base dei criteri adottati nella stima.

**Valore di mercato della piena proprietà:** il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'International Valuation Standards 2007



(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. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 236 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, punto 1.

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. Il valore di mercato come sopra definito, non utilizzabile direttamente nella determinazione del valore dei beni sottoposti a vendita forzata, viene utilizzato come base valutativa per la successiva determinazione del valore base d'asta in dette condizioni di vendita.

**Valore di liquidazione o di vendita forzata (liquidation o forced value):** identifica la somma che si può ragionevolmente ricavare da un bene venduto al di fuori dei normali circuiti di riferimento ma sul mercato delle vendite forzate. Nella determinazione del valore di liquidazione s'intende che il bene viene venduto senza alcuna garanzia.

**Superficie commerciale:** la superficie commerciale (SUP), misurata in mq 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 parte ed eventualmente anche a corpo



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

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

**Superficie utile abitabile:** 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, logge e balconi.

**Superficie Utile edificabile:** è la superficie come definita dalle norme tecniche urbanistiche di riferimento di ogni comune ove è ubicato il bene oggetto di stima.

**Superficie Complessiva:** per superficie complessiva, così come definita dalla Delibera Assembleare n° 279/2010 "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi" recepita dal Regolamento Urbanistico Edilizio del comune di Reggio Emilia, si intende una misura convenzionale che dipende dalla sua superficie utile (SU) e dalla sua superficie accessoria (Sa), rispettivamente definite ai punti 18-19 della delibera, e che si calcola applicando la seguente formula:

$$SC = SU + 60\% Sa$$

La SC si calcola escludendo comunque dal computo quelle parti dell'unità edilizia o immobiliare che per definizione non costituiscono superficie utile né superficie accessoria, secondo quanto specificato al punto 20 della delibera.

La superficie utile  $S_u$  è data dalla superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne. Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori la primo piano fuori terra
- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a 2,70 mt
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998

La superficie accessoria  $S_a$  è data dalla superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a 1,80 mt. Si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:

- spazi aperti (coperti o scoperti) quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze
- le tettoie con profondità superiore a 1,50 mt
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purchè abbiano altezza inferiore a 2,70 mt
- i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998
- i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a 1,80 mt
- le autorimesse e i posti auto coperti
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe
- le pensiline
- le tettoie con profondità inferiore a 1,50 mt
- i tetti verdi praticabili
- i lastri solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni
- i pergolati a terra
- gli spazi con altezza inferiore a 1,80 mt
- vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di areazione, le condotte, le intercapedini tecniche)

**Superficie esterna lorda (SEL):** la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi ed è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale ( $S_1$ ) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nella presente perizia è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi
- i pilastri/colonne interne
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.)
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo

Nella determinazione della superficie principale (S1) non si include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte
- i balconi, terrazzi e simili
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

## 19. VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

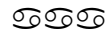
Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il più probabile valore ricavabile dalla vendita dei beni della società nell'ambito della procedura di concordato. A tal fine occorre premettere che l'azione di vendita dei beni immobili va inquadrata nell'ambito della procedura concorsuale e quindi non nell'ottica di una vendita ordinaria che farebbe esplicito riferimento alla determinazione del *valore di mercato* così come meglio definito nell'apposita sezione delle DEFINIZIONI. Occorre quindi che nella determinazione del *valore di mercato*, così come richiamato dalla legislazione relativa alle procedure concorsuali (comma 2, art. 160 legge fallimentare) lo stesso vada inquadrato tenendo conto del contesto in cui la stima viene richiesta nonché degli obiettivi che alla stima stessa vengono richiesti; occorre in altri termini tenere conto del fatto che il bene è detenuto da un soggetto in stato di crisi



finanziaria, assoggettato a procedura concorsuale (concordato preventivo) che porta di conseguenza a definire un valore che sconta l'ottica liquidatoria in cui deve necessariamente operare il soggetto cedente che non è certamente nelle condizioni di una compravendita ordinaria. La prassi corrente degli ultimi anni ha mostrato, in particolare, come le vendite eseguite nell'ambito di procedure di concordato specie se liquidatorio o comunque nella sua componente liquidatoria siano nei fatti assimilabili, in termini di risultato economico delle vendite, a quelle operate a seguito di procedure fallimentari caratterizzate dall'assenza di garanzia per vizi (art. 2922 c.c.) supportata dall'opinione giurisprudenziale prevalente che ritiene che il divieto di applicazione dettato da tale norma si allarghi anche all'ipotesi ex art. 1497 inerente la responsabilità per mancanza di qualità della cosa venduta. L'attuale orientamento riconosce inoltre la natura coattiva della vendita concordataria con la conseguenza dell'inapplicabilità, anche al caso del concordato e non solo del fallimento, delle norme del codice civile in tema di vizi e mancanza di qualità che in ogni caso, al di là di quanto sostenuto da giurisprudenza e dottrina, sconta nella pratica corrente delle vendite, una pressoché totale identità di risultato. Ecco quindi che più correttamente occorre riferirsi, per rispondere al quesito estimativo proposto, alla *definizione di valore di vendita forzata* che è certamente minore di quello di mercato dovendo scontare tempi di vendita determinati, obbligatorietà della liquidazione, assenza di garanzia per vizi, riferimento ad un mercato assai diverso da quello ordinario.

Per tali motivi il valore dei beni viene determinato partendo dai più probabili valori di mercato, che vanno comunque ancora inquadrati in una fase di stagnazione, caratterizzata da molta offerta e poca domanda, fase leggermente addolcita negli ultimi tempi da modesti segnali di ripresa, poi abbattuti per tenere conto della necessità di addivenire al *valore di vendita forzata* con una procedura peraltro già recepita nella nuova formulazione dell'art. 568 cpc recentemente sostituito ad opera del DL 27 giugno 2015 n. 83 che, pur riguardando nello specifico le procedure di esecuzione forzata, può essere preso a riferimento per analogia anche nel nostro caso. In assenza di studi specifici che certifichino quali siano - per le varie tipologie d'immobile, per le varie zone e nelle varie casistiche che si configurano - i discostamenti tra il valore di mercato e il valore di vendita forzata, l'abbattimento da operare può essere indicato nel 10 % anche in relazione al fatto che la recente modifica dell'art. 571 del CPC, introdotta con DL 27/06/2015 n. 83, successivamente convertito con modificazioni nella legge 132 del 06/08/2015, ha cambiato in maniera sostanziale le regole di presentazioni delle offerte di acquisto dei beni dando la possibilità al potenziale acquirente di offrire un prezzo

inferiore fino ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita introducendo il concetto di *offerta minima* calcolata sulla base del 75% del prezzo base d'asta. Naturalmente in caso di gara è possibile che il valore dell'immobile determinato sulla base dell'offerta minima aumenti in funzione della sua appetibilità, del numero di partecipanti all'asta etc.



Per quanto attiene ai *fabbricati* la reperibilità sui mercati di riferimento d'immobili simili, ha permesso di rilevare i parametri di riferimento necessari attingendo:

- Ai prezzi di fabbricati simili di recente compravendita desunti da atti di compravendita eventualmente rivisti sulla scorta delle mutate condizioni del mercato immobiliare
- Ai prezzi richiesti per beni simili offerti sul mercato (reperiti sia attraverso pubblicazioni specialistiche sia per tramite di operatori del settore nonché tramite verifica diretta nelle zone di riferimento)
- Da pubblicazioni specifiche del settore quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

La definizione di un parametro comune di riferimento (quello della *superficie commerciale*) ha permesso un confronto diretto tra i beni di prezzo noto e i beni oggetto di stima ai quali è stato convenientemente attribuito un valore unitario che ha tenuto conto:

- Delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni reperibili nelle descrizioni dei singoli lotti
- Delle condizioni generali del mercato immobiliare locale

Diverso il discorso per quanto attiene alle *aree fabbricabili* per le quali non esiste un mercato di compravendita con volumi paragonabili a quello dei fabbricati e per la quale si sono definiti i parametri di riferimento necessari al confronto con aree simili attingendo:

- Ai prezzi di aree simili di recente compravendita così come desunti dai relativi atti
- Ai prezzi richiesti per beni simili offerti sul mercato (reperiti sia attraverso pubblicazioni specialistiche sia per tramite di operatori del settore)
- Ai valori unitari attribuiti dagli uffici comunali per il calcolo ai fini ICI/IMU
- Dai prezzi/valori di vendita del mercato immobiliare dei fabbricati dal quale è possibile calcolare, una volta determinato il costo di costruzione, l'incidenza unitaria del valore delle aree

La definizione di un parametro comune di riferimento ovvero quello della *Superficie Complessiva* o della *Superficie Utile* ha permesso anche in questo caso un confronto diretto tra i beni di riferimento e i beni oggetto di stima ai quali è stato convenientemente attribuito un valore unitario che ha tenuto conto:

- Delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni reperibili nelle descrizioni dei singoli lotti.
- Delle condizioni generali del mercato immobiliare locale

## 20. DISCLAIMER

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze del professionista estimatore.
- Il presente documento è stato redatto esercitando il proprio giudizio professionale sulla base delle conoscenze disponibili, utilizzando personale di adeguata competenza, prestando la massima cura e l'attenzione possibili.
- Le stime, i costi e le opinioni presentate in questa relazione sono fornite sulla base dell'esperienza e di un giudizio professionale e non costituiscono garanzie e/o certificazioni.
- L'attività valutativa è stata condotta, sia dal punto di vista dei criteri estimativi, sia che delle metodologie operative, nel rispetto delle indicazioni normative vigenti e secondo le migliori prassi peritali.
- Il professionista estimatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- Il professionista estimatore non ha alcun interesse verso i beni oggetto del presente documento.
- Il professionista estimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto del presente documento (salvo quelli dove al momento non si è ancora avuto possibilità di accesso).
- Salvo diversa indicazione la data delle valutazioni coincide con la data riportata in calce al presente documento.
- I valori espressi nel presente documento sono sempre al netto delle imposte/tasse.
- Nonostante le metodologie di calcolo il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.
- Eventuali quantificazioni relative a spese di regolarizzazione sono da ritenersi meramente indicative e stimate sulla scorta delle indicazioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte, salvo diversa indicazione, al netto delle passività ambientali eventualmente presenti che non sono state oggetto di specifica verifica, nonché nel presupposto, essenziale, della libera disponibilità degli immobili e senza considerare la presenza di gravami ipotecari eventualmente presenti.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte, salvo diversa indicazione, sulla base della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile e del complesso nel quale si trovano i beni in oggetto.
- Gli ALLEGATI al presente documento sono parte integrante dello stesso e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- E' tassativamente vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.



## 21. ALLEGATI<sup>47</sup>

### LOTTO 1

1. PLANIMETRIE CATASTALI ED ELABORATO PLANIMETRICO
2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
3. VISURE CATASTALI
4. VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI
5. ELABORATI E DOCUMENTI REGOLARITÀ EDILIZIA
6. ATTO DI PROVENIENZA
7. VALUTAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

### LOTTO 2

8. ELABORATO PLANIMETRICO
9. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
10. VISURE CATASTALI
11. VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI
12. ELABORATI E DOCUMENTI REGOLARITÀ EDILIZIA
13. ATTO DI PROVENIENZA

### LOTTO 3

14. PLANIMETRIA CATASTALE
15. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
16. VISURE CATASTALI
17. VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI
18. ELABORATI E DOCUMENTI REGOLARITÀ EDILIZIA
19. ATTO DI PROVENIENZA
20. CONTRATTO DI LOCAZIONE
21. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

### LOTTO 4

22. PLANIMETRIE CATASTALI ED ELABORATO PLANIMETRICO
23. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
24. VISURE CATASTALI
25. VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI
26. ELABORATI E DOCUMENTI REGOLARITÀ EDILIZIA
27. ATTO DI PROVENIENZA
28. CONTRATTO DI LOCAZIONE
29. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

### LOTTO 5

30. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
31. VISURE CATASTALI
32. VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI
33. ESTRATTO RUE E NORME TECNICHE
34. CONTRATTO DI LOCAZIONE FONDO RUSTICO

---

<sup>47</sup> La versione pdf del documento ALLEGATI è navigabile nelle varie sezioni utilizzando la funzione *segnalibro*.





LOTTO 6

- 35. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- 36. VISURE CATASTALI
- 37. VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI
- 38. ESTRATTO RUE E NORME TECNICHE

LOTTO 7

- 39. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- 40. VISURE CATASTALI
- 41. VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI
- 42. ESTRATTO RUE E NORME TECNICHE

LOTTO 8

- 43. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- 44. VISURE CATASTALI
- 45. VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI
- 46. ELABORATI E DOCUMENTI REGOLARITÀ EDILIZIA
- 47. ESTRATTO RUE E NORME TECNICHE
- 48. ATTO DI PROVENIENZA

LOTTO 9

- 49. ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE
- 50. VISURE CATASTALI
- 51. VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI
- 52. ELABORATI E DOCUMENTI REGOLARITÀ EDILIZIA
- 53. CONVENZIONE URBANISTICA E ATTO REDISTRIBUZIONE SUPERFICI
- 54. ATTI DI PROVENIENZA

LOTTI 10 - 11

- 55. ELABORATO PLANIMETRICO
- 56. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- 57. VISURE CATASTALI
- 58. VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI
- 59. ELABORATI E DOCUMENTI REGOLARITÀ EDILIZIA
- 60. ESTRATTO DEL POC
- 61. ATTO DI PROVENIENZA

LOTTO 12

- 62. PLANIMETRIA CATASTALE ED ELABORATO PLANIMETRICO
- 63. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- 64. VISURE CATASTALI
- 65. VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI
- 66. ELABORATI E DOCUMENTI REGOLARITÀ EDILIZIA



LOTTO 13-A

- 67. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- 68. VISURE CATASTALI
- 69. VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI
- 70. ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

LOTTO 13-B

- 71. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- 72. VISURE CATASTALI
- 73. VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

LOTTO 13-C

- 74. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- 75. VISURE CATASTALI
- 76. VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI
- 77. ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Reggio Emilia, 11/12/2017

Il presente documento è stato firmato digitalmente da  
**Geom. Luca Gasparini**