

MANUELA BOLITI – geometra

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

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

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

PERIZIA B22

AREA PP 22 SUZZARA (MN)
RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

REGGIO EMILIA 15.06.2014
AGGIORNAMENTO 12.04.2016

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA	4
3-STIMA DEI BENI IMMOBILI	5
3.0-UBICAZIONE	5
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI.....	6
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	8
3.3-DESCRIZIONE DEI BENI.....	8
3.4- CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA	10
3.5- PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	14
3.6- VINCOLI E ONERI GIURIDICI	15
3.7- FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE	16
3.8-VALORE DEI BENI.....	17
3.9-NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE	21
4-ALLEGATI	21

- MAPPE - VISURE CATASTALI
- CERTIFICATO SOSTITUTIVO AI SENSI ART. 567 CPC - ATTI
- CDU - PIANO URBANISTICO NON ATTUATO – CONVENZIONI

CD ROM CONTENENTE LE PERIZIE E COPIA DEGLI ALLEGATI

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

Le premesse generali ed esaustive relative all'incarico svolto sono illustrate nella **relazione introduttiva** dei sottoscritti periti nominati i cui contenuti sono qui integralmente richiamati .

Di seguito si riassumono alcuni degli aspetti trattati nella relazione introduttiva necessari alla più facile comprensione della presente perizia di valutazione dei beni.

LA SOCIETA'

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

IL CONCORDATO PREVENTIVO

La società ha richiesto l'ingresso alla **procedura di concordato preventivo depositando in data 27.02.2014 presso il Tribunale di Reggio Emilia “domanda ex art.161 sesto comma Legge Fallimentare”** protocollata al n.7/2014 Reg. C.P., detta proposta consiste nella liquidazione dell'attivo sociale comprendente essenzialmente beni immobili.

Il Tribunale di Reggio Emilia, Sezione Fallimentare, con decreto del 05.03.2014, ha ammesso la società alla procedura di concordato nominando **Giudice Delegato il Dott. Luciano Varotti e Commissario Giudiziale la dott.ssa Elisabetta Pasini.**

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

LE PERIZIE DI STIMA

In considerazione a tali premesse e al sommario contenuto della domanda di ammissione al concordato preventivo sono state elaborate le valutazioni contenute nelle perizie. I **beni immobili** di proprietà della società sono stati suddivisi in singole perizie per ogni compendio immobiliare individuato per ubicazione, intervento e possibile autonoma commercializzazione, per un totale di:

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

LE OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA PRESENTE STIMA

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

Sono state effettuate le indagini, le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari alla redazione della perizia procedendo al reperimento dei dati catastali, di provenienza, ipotecari, di gravami trascritti, di occupazione degli immobili, di consistenza superficiaria, di regolarità edilizia e/o urbanistica, è stato eseguito accesso presso gli uffici comunali per la disamina dei progetti, del piano particolareggiato e delle eventuali convenzioni sottoscritte, richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanista ed infine eseguite le indagini del mercato immobiliare.

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

2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

La presente perizia è individuata nell'elenco generale come **PERIZIA B22**, il bene è denominato:

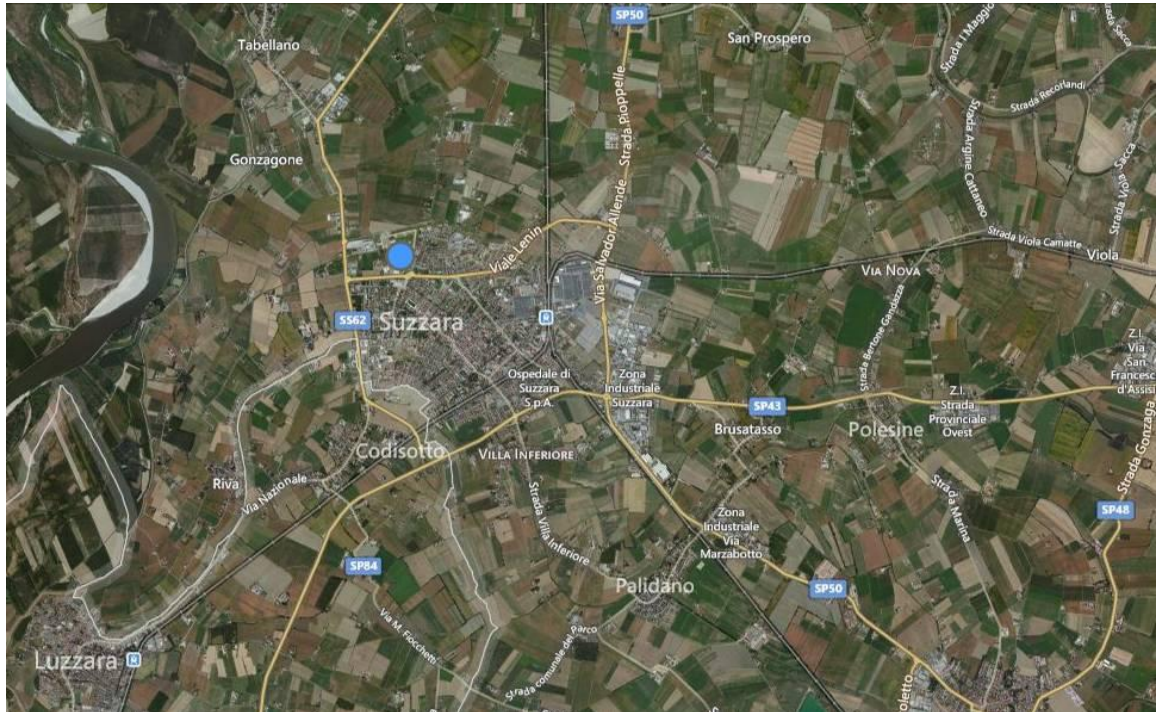
- **"SUZZARA AREA PP 22 PISCINA"**

terreno edificabile a destinazione prevalentemente residenziale in corso di urbanizzazione inserito nell'area di completamento soggetta a Piano Particolareggiato convenzionato denominato P.P. 22 comparto 2, collocata a Suzzara (MN) con accesso da via Mitterand denominato dalla proprietà "PP22 PISCINA".

3-STIMA DEI BENI IMMOBILI

3.0-UBICAZIONE

AREE EDIFICABILI COMPARTO2-PP22 A SUZZARA (MN)



Zona residenziale nord – via Mitterrand SUZZARA (MN)



GEOM. MANUELA BOLITI - PERIZA SECCHIA B22 SUZZARA AREA PP 22 PISCINA

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI

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

INTESTATI:

IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L. con sede in REGGIOLO cf.01719160358- proprietà per 1/1

Comune di: SUZZARA (MN)

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
42	1074		SEMIN IRRIG	1	91 are 22 ca	R.D.Euro:126,54 R.A. Euro: 94,22
42	1075		SEMIN IRRIG	1	22 are 20 ca	R.D.Euro:30,80 R.A. Euro: 22,93
42	1079		SEMIN IRRIG	1	21 are 76 ca	R.D.Euro:30,19 R.A. Euro: 22,48
42	1088		SEM IRR ARB	1	31 are 45 ca	R.D.Euro:44,44 R.A. Euro: 32,49
42	1097		REL ACQ ES		00 are 67 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
42	1107		SEMIN IRRIG	1	1 are 15 ca	R.D.Euro:1,60 R.A. Euro: 1,19
42	1112		SEMIN IRRIG	1	1 are 40 ca	R.D.Euro:1,94 R.A. Euro: 1,45
42	1130		SEMIN IRRIG	1	24 are 00 ca	R.D.Euro:33,29 R.A. Euro: 24,79
42	1161		SEM IRR ARB	1	00 are 55 ca	R.D.Euro:0,78 R.A. Euro: 0,57
42	1162		SEM IRR ARB	1	08 are 43 ca	R.D.Euro:11,91 R.A. Euro: 8,71
42	1174		SEMIN IRRIG	1	21 are 00 ca	R.D.Euro:29,13 R.A. Euro: 21,69
42	1176		SEM IRR ARB	1	25 are 25 ca	R.D.Euro:35,68 R.A. Euro: 26,08
42	1190		SEMIN IRRIG	1	07 are 85 ca	R.D.Euro:10,89 R.A. Euro: 8,11
42	1253		SEMIN IRRIG	1	07 are 91 ca	R.D.Euro:10,97 R.A. Euro: 8,17
42	1254		SEMIN IRRIG	1	07 are 89 ca	R.D.Euro:10,95 R.A. Euro: 8,15
42	1255		SEMIN IRRIG	1	06 are 93 ca	R.D.Euro: 9,61 R.A. Euro: 7,16
42	1256		SEMIN IRRIG	1	06 are 84 ca	R.D.Euro: 9,49 R.A. Euro: 7,07
42	1257		SEMIN IRRIG	1	06 are 96 ca	R.D.Euro: 9,65 R.A. Euro: 7,19
42	1258		SEMIN IRRIG	1	06 are 80 ca	R.D.Euro: 9,43 R.A. Euro: 7,02
42	1259		SEMIN IRRIG	1	07 are 00 ca	R.D.Euro: 9,71 R.A. Euro: 7,23
42	1260		SEMIN IRRIG	1	06 are 77 ca	R.D.Euro: 9,39 R.A. Euro: 6,99
42	1261		SEMIN IRRIG	1	07 are 20 ca	R.D.Euro: 9,99 R.A. Euro: 7,44
42	1262		SEMIN IRRIG	1	09 are 01 ca	R.D.Euro: 12,50 R.A. Euro: 9,31
42	1263		SEMIN IRRIG	1	11 are 72 ca	R.D.Euro: 16,26 R.A. Euro: 12,11
42	1264		SEMIN IRRIG	1	9 are 74 ca	R.D.Euro: 13,51 R.A. Euro: 10,06
42	1265		SEMIN IRRIG	1	10 are 38 ca	R.D.Euro: 14,40 R.A. Euro: 10,72
42	1267		SEMIN IRRIG	1	10 are 03 ca	R.D.Euro: 13,91 R.A. Euro: 10,36
42	1268		SEMIN IRRIG	1	5 are 28 ca	R.D.Euro: 7,32 R.A. Euro: 5,45
42	1269		SEM IRR ARB	1	10 are 01 ca	R.D.Euro: 14,14 R.A. Euro: 10,34
42	1270		SEM IRR ARB	1	4 are 74 ca	R.D.Euro: 6,70 R.A. Euro: 4,90
42	1271		SEM IRR ARB	1	8 are 86 ca	R.D.Euro:12,52 R.A. Euro: 9,15
42	1272		SEM IRR ARB	1	8 are 86 ca	R.D.Euro:12,52 R.A. Euro: 9,15
42	1274		SEM IRR ARB	1	8 are 73 ca	R.D.Euro:12,33 R.A. Euro: 9,02
42	1275		SEM IRR ARB	1	11 are 00 ca	R.D.Euro:15,54 R.A. Euro: 11,36
42	1276		SEMIN IRRIG	1	16 are 38 ca	R.D.Euro:22,72 R.A. Euro: 16,92
42	1277		SEMIN IRRIG	1	10 are 84 ca	R.D.Euro:15,04 R.A. Euro: 11,2
42	1278		SEMIN IRRIG	1	13 are 65 ca	R.D.Euro:18,94 R.A. Euro: 14,10
42	1279		SEMIN IRRIG	1	7 are 73 ca	R.D.Euro:10,72 R.A. Euro: 7,98
42	1280		SEM IRR ARB	1	4 are 36 ca	R.D.Euro:6,16 R.A. Euro: 4,50
42	1281		SEM IRR ARB	1	12 are 46 ca	R.D.Euro:17,60 R.A. Euro: 12,87

**IMMOBILIARE SECCHIA s.r.l. - BENI IMMOBILI
C.P. n.7/2014 TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

42	1282		SEM IRR ARB	1	12 are 31 ca	R.D.Euro:17,39 R.A. Euro: 12,72
42	1283		SEM IRR ARB	1	12 are 33 ca	R.D.Euro:17,42 R.A. Euro: 12,74
42	1284		SEM IRR ARB	1	12 are 72 ca	R.D.Euro:17,97 R.A. Euro: 13,14
42	1286		SEM IRR ARB	1	27 are 59 ca	R.D.Euro:38,98 R.A. Euro: 28,50
42	1287		SEM IRR ARB	1	7 are 53 ca	R.D.Euro:10,64 R.A. Euro: 7,78
42	1288		SEM IRR ARB	1	7 are 88 ca	R.D.Euro:11,13 R.A. Euro: 8,14
42	1289		SEM IRR ARB	1	7 are 95 ca	R.D.Euro:11,23 R.A. Euro: 8,21
42	1290		SEM IRR ARB	1	8 are 00 ca	R.D.Euro:11,30 R.A. Euro: 8,26
42	1291		SEM IRR ARB	1	8 are 02 ca	R.D.Euro:11,33 R.A. Euro: 8,28

IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L. con sede in REGGIOLO cf.01719160358- proprietà per 1/1

CMR EDILE spa con sede in REGGIOLO cf.02520960358- superficie per 1/1

Comune di: SUZZARA (MN)

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
42	1191		SEMIN IRRIG	1	07 are 75 ca	R.D.Euro:10,75 (*) R.A. Euro: 8,01

Superficie totale aree: mq 60.709 comprese strade di lottizzazione

Confini mappale 1253: nord e ovest mappale 1074, est mappale 1254, sud mappale 1255.

Confini mappale 1254: nord e est mappale 1074, sud mappale 1256, ovest mappale 1253.

Confini mappale 1255: nord mappale 1253, est mappale 1256, sud mappale 1257, ovest mappale 1074.

Confini mappale 1256: nord mappale 1254, est mappale 1074, sud mappale 1258, ovest mappale 1057.

Confini mappale 1257: nord mappale 1255, est mappale 1258, sud mappale 1259, ovest mappale 1074.

Confini mappale 1258: nord mappale 1256, est mappale 1074, sud mappale 1260, ovest mappale 1257.

Confini mappale 1259: nord mappale 1257, est mappale 1260, sud mappale 1261, ovest mappale 1074.

Confini mappale 1260: nord mappale 1258, est mappale 1074, sud mappale 1262, ovest mappale 1259.

Confini mappale 1261: nord mappale 1259, est mappale 1262, sud canale, ovest mappale 1074.

Confini mappale 1262: nord mappale 1260, est mappale 1074, sud canale, ovest mappale 1261.

Confini mappale 1276: nord mappale 1115, est mappale 1277, sud e ovest mappale 1074.

Confini mappale 1277: nord mappale 1115, est mappale 1278, sud mappale 1074, ovest mappale 1276.

Confini in corpo unico mappali 1279 e 1280: nord mappale 1115, est mappale 1281, sud mappali 1074-1176, ovest mappale 1278.

Confini mappale 1281: nord mappale 1115, est mappale 1282, sud mappale 1176, ovest mappale 1280.

Confini mappale 1282: nord mappale 1115, est mappale 1283, sud mappale 1176, ovest mappale 1281.

Confini mappale 1283: nord mappale 1115, est mappale 1284, sud mappale 1176, ovest mappale 1282.

Confini mappale 1284: nord mappale 1115, est mappale 1286, sud mappali 1176-1088, ovest mappale 1283.

Confini mappale 1286: nord mappali 1115-1120-1027, est mappale 1167, sud mappali 1088-1287, ovest mappale 1284.

Confini mappale 1287: nord mappali 1286-1167, est mappali 1167-28, sud mappale 1288, ovest mappale 1088.

Confini mappale 1288: nord mappali 1287, est mappali 28-450-314, sud mappale 1289, ovest mappale 1088.

Confini mappale 1289: nord mappali 1288, est mappali 314-482, sud mappale 1290, ovest mappale 1088.

Confini mappale 1290: nord mappali 1289, est mappali 482-483, sud mappale 1291, ovest mappale 1088.

Confini mappale 1291: nord mappali 1290, est mappale 483 e mappali altro foglio, sud mappale 1208, ovest mappale 1088.

Confini mappale 1263: nord e ovest mappale 1074, est mappale 1264, sud mappale 950.

GEOM. MANUELA BOLITI - PERIZA SECCHIA B22 SUZZARA AREA PP 22 PISCINA

Confini mappale 1264: nord mappale 1074, est mappale 1265, sud mappale 950, ovest mappale 1263.

Confini mappale 1265: nord mappale 1074, est mappale 1267, sud mappale 950, ovest mappale 1264.

Confini mappale 1267: nord mappale 1074, est mappale 1268, sud mappali 950-1212, ovest mappale 1265.

Confini in corpo unico mappali 1268 e 1270: nord mappali 1074-1176, est mappale 1269, sud mappali 1212-957, ovest mappale 1267.

Confini mappale 1269: nord mappale 1176, est mappali 1176-1177, sud mappale 957, ovest mappale 1270.

Confini mappale 1271: nord e ovest mappale 1176, est mappale 1272, sud mappale 957.

Confini mappale 1272: nord mappale 1176, est mappale 1274, sud mappale 957, ovest mappale 1271.

Confini mappale 1274: nord mappali 1176-1088, est mappale 1275, sud mappali 957-1161, ovest mappale 1272.

Confini mappale 1275: nord e est mappale 1088, sud mappale 1162, ovest mappale 1274.

Confini mappale 1162: nord mappali 1274-1275, est mappale 1088, sud mappale 1184, ovest mappali 1161-953.

Confini mappale 1075: nord mappale 1072, est, sud e ovest mappale 1074.

Confini mappale 1190: nord mappale 1174, est mappale 1074, sud mappale 1191, ovest mappale 1130.

Confini mappale 1130: nord e ovest mappale 1174, est mappali 1190-1191, sud mappale 1074.

Confini mappale 1191: nord mappale 1190, est e sud mappale 1074, ovest mappale 1130.

Confini mappale 1079: nord e est mappale 1074, sud canale, ovest mappale 1174.

3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni censiti e quelli accertati.
- I mappali 1074, 1176, 1088, 1107, 1112 e 1097 risultano essere strade di lottizzazione, i restanti mappali identificano le zone edificabili del comparto **frazionate nei singoli lotti** con atto prot. 2016/10975 del 12.02.2016.

in allegato - visure - mappe catastali

3.3-DESCRIZIONE DEI BENI

AREE EDIFICABILI COMPARTO2-PP22 A SUZZARA (MN)

Oggetto di stima è un terreno edificabile a destinazione prevalentemente residenziale in corso di urbanizzazione inserito nell'area di completamento soggetta a Piano Particolareggiato convenzionato denominato **P.P. 22 comparto 2**, collocata a Suzzara (MN) con accesso da via Mitterand denominato dalla proprietà "PP22 PISCINA".

L'intera area oggetto di stima risulta parte del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato P.P.22 – comparto 2 approvato in variante con delibera n.14 del 07.02.2007, oggi in corso di urbanizzazione.

La porzione di piano riferita al **comparto 2** prevede la realizzazione di n.45 lotti di cui **in perizia n.40 lotti** (n.38-40-42-44-43 venduti ed in corso di edificazione) con destinazione prevalentemente residenziale a bassa e alta densità oltre ad un lotto per destinazione alberghiera e un lotto per edilizia convenzionata. Le varie destinazioni sono riportate in progetto con la suddivisione in **zone funzionali** con le seguenti sigle:

- C/1 bassa densità per tipologie singole/abbinata h=9,00 ml lotti n.2-3-4-5-6-7-8-9-10-12-13-14-15-17-19-21-23-25-27-29-31-32-34-35-36-37-38-41
- C/2 alta densità per tipologie a palazzina h=12,50 ml lotti n.11-18-20-22-24-26-28-30-33
- C/3 alta densità per tipologie a palazzina h=18,00 ml lotto n.16
- D2/2 alta densità destinazione alberghiera h=18,00 ml lotto n.45
- Edilizia convenzionata lotto n.1

Dai dati dell'ultimo progetto di variante approvato risulta una superficie fondiaria complessiva di mq.48.502,03 e una superficie utile ammissibile di mq. 23.738,00 comprensiva dei cinque lotti venduti. Il progetto planivolumetrico approvato nel P.P.22 identifica i perimetri di comparto, gli indici, le superfici ammesse e gli usi con la previsione generica della suddivisione dei lotti che è stata dettagliata dal soggetto attuatore e che potrà essere modificata senza varianti al piano urbanistico.

Si richiamano integralmente gli impegni sottoscritti con il Comune di Suzzara nelle tre **convenzioni urbanistiche** per l'attuazione del piano che prevedono la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione delle aree a verde e parcheggi a scapito degli oneri a carico dei soggetti attuatori e altri impegni già mantenuti (tangenziale, spostamento cavo Trigolaro, ecc).

Le opere di urbanizzazione secondo i permessi rilasciati dovevano già essere ultimate ed effettivamente il soggetto attuatore ha depositato il 5.10.20012 presso il comune la richiesta di autorizzazione per collaudo opere di urbanizzazione del comparto 2 dichiarandole ultimate, ugualmente dal sopralluogo si ritiene che alcune opere non siano ultimate e a titolo esemplificativo si elencano:

- ✓ tappetino usura strade di lottizzazione;
- ✓ parte segnaletica stradale;
- ✓ piantumazioni a verde e aiuole;

✓ cavi elettrici d'illuminazione pubblica

si precisa che la proprietà non ha fornito puntuale contabilità delle opere mancanti che si presume possano avere un importo approssimativo di €.70.000,00.

L'attuale individuazione catastale rappresenta il progetto di lottizzazione approvato per aree funzionali ma non la definizione dei numerosi lotti, inoltre non essendo ultimate le opere di urbanizzazione del piano attuato si è ritenuto corretto affrontare la stima in **lotto unico** indicando, a completamento dell'analisi di stima, i singoli valori finali dei n. 40 lotti vendibili a ultimazione opere di urbanizzazione.

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

documentazione fotografica dettagliata al cap.3.7 della presente relazione

3.4- CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Dalla disamina degli atti autorizzativi edilizi presso il Comune di Suzzara risulta che l'area in perizia è oggetto di Piano Particolareggiato denominato P.P. 22. Il piano ha avuto attuazione a seguito di rilascio dei seguenti documenti:

- Approvazione del piano attuativo di iniziativa pubblica denominato PP22 con delibera di Consiglio Comunale n.109 del 21.12.2000
- Adozione di variante al piano attuativo di iniziativa pubblica denominato PP22 con delibera di Consiglio Comunale n.28 del 31.05.2002
- Approvazione di varianti al piano attuativo di iniziativa pubblica denominato PP22 con delibere di Consiglio Comunale n.65 del 22.10.2002 e n. 178 del 24.08.2005
- Adozione di variante al piano attuativo di iniziativa pubblica denominato PP22 con delibera di Consiglio Comunale n.14 del 07.02.2007
- Approvazione della variante al piano attuativo di iniziativa pubblica denominato PP22 con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 27.09.2007
- Permesso di costruire n. 2008/1257SZ del 12.12.2008, per opere di urbanizzazione primaria del comparto e rinnovo C.E. n.2003/217 con variante relativa al comparto.
- Comunicazione di inizio lavori n.1257/2008SZ con prot. n. 26619 del 03.12.2009
- Convenzione Urbanistica del comparto 2 Atto Notaio Alfredo Plantamura in data 14.03.2002 Rep. 53554/4782 registrata a Suzzara il 20.03.2002 al n. 404 e trascritta a

Mantova il 21/03/2002 al n. 3360 RG e n. 2074 RP., sottoscritta e a carico di Sogliani Emilio, Raviola Vando e Argenti Giovanna.

- Convenzione Urbanistica di Integrazione del comparto 2 Atto Notaio Alfredo Plantamura in data 29.11.2002 Rep. 57629/5378 registrata a Suzzara il 06.12.2002 al n. 2025 e trascritto a Mantova il 10.12.2002 con n. 9812di RP, sottoscritta da Immobiliare Suzzarese spa intervenuta in nome e per conto proprio e anche in qualità di procuratore speciale del sig. Sogliani Vincenzo.
- Convenzione Urbanistica di Integrazione del comparto 2 Atto Notaio Alfredo Plantamura in data 14.12.2007 Rep. 80396/9823 registrata a Suzzara il 20.12.2007 al n. 5220 e trascritto a Mantova il 21.12.2007 con n. 11564di RP, sottoscritta da Immobiliare Suzzarese spa intervenuta in nome e per conto proprio e anche in qualità di procuratore speciale del sig. Sogliani Vincenzo.

Il CDU di Prot. N. 3747 del 15.05.2014 riassume le destinazioni urbanistiche:

Il Piano di Governo del Territorio vigente definisce l'area censita al foglio 42, particelle 1107, 1097 e 1112 come

- Area a strade

Il Piano di Governo del Territorio vigente definisce l'area censita al foglio 42, particelle 1083, 1074, 1081 e 1087 come

- "ACd02" area di completamento già convenzionata (ex PRG) – PP 22

Il Piano di Governo del Territorio vigente definisce l'area censita al foglio 42, particelle 1085, 1086, 1079, 1080, 1130, 1132, 1133, 1135, 1088, 1161, 1162, 1174, 1176, 1190 e 1191 come

- "ACd02" area di completamento già convenzionata (ex PRG) – PP 22

Il Piano di Governo del Territorio vigente definisce l'area censita al foglio 42, particelle 1075 come

- "ACd02" area di completamento già convenzionata (ex PRG) – PP 22

La zona risulta soggetta a vincoli di tutela paesaggistica; i mappali 1107, 1097 e 1112 ricadono nella rete ecologica comunale e nel Piano di Assetto Idrogeologico – Fascia C; i mappali 1083, 1074, 1081 e 1087 ricadono nel Piano di Assetto Idrogeologico – Fascia C e in parte nella fascia di rispetto delle infrastrutture viarie; i mappali 1085, 1086, 1079, 1080, 1130, 1132, 1133, 1135, 1088, 1161, 1162, 1174, 1176, 1190 e 1191 ricadono nel Piano di Assetto Idrogeologico – Fascia C; il mappale 1075 ricade nella fascia di rispetto delle infrastrutture viarie e nel Piano di Assetto Idrogeologico – Fascia C.

Si riporta di seguito lo **stralcio della tavola del PGT vigente**

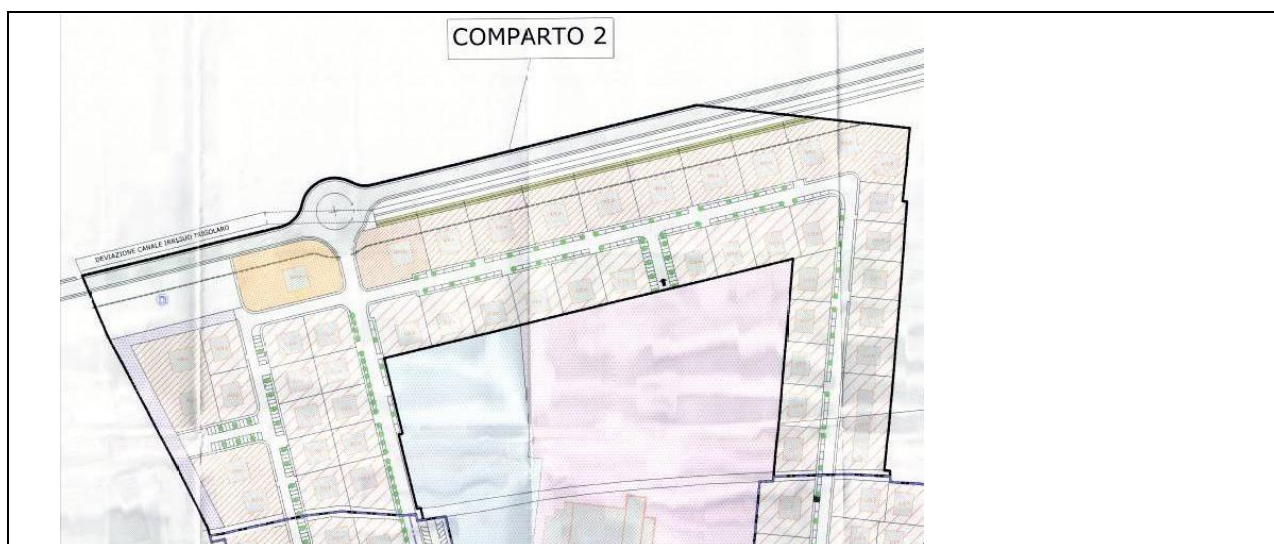


Il **Piano Particolareggiato P.P.22 comparto 2** ha i seguenti dati urbanistici significativi:

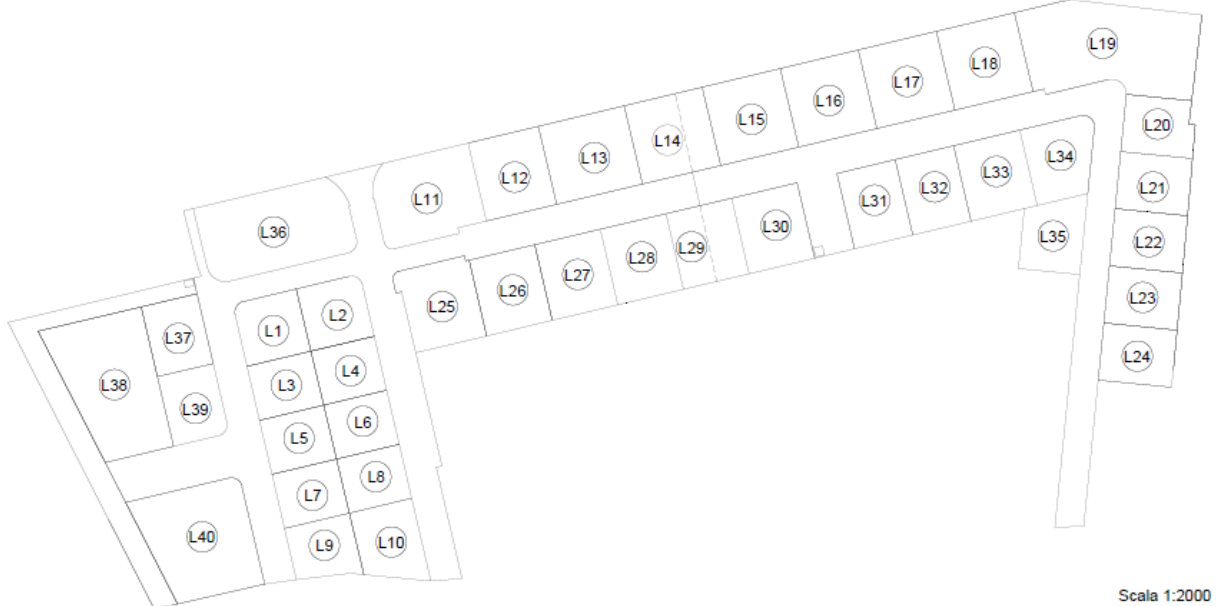
AREE FUNZIONALI

- **C/1 bassa densità** per tipologie singole/abbinatae h=9,00 ml lotti n.2-3-4-5-6-7-8-9-10-12-13-14-15-17-19-21-23-25-27-29-31-32-34-35-36-37-38-41 = **Sf 28.666,53 mq Su 7.313,00 mq**
- **C/2 alta densità** per tipologie a palazzina h=12,50 ml lotti n.1-11-18-20-22-24-26-28-30-33 = **Sf 15.977,25 mq Su 13.145,00 mq**
- **C/3 alta densità** per tipologie a palazzina h=18,00 ml lotto n.16 = **Sf 1.638,22 mq Su 1.000,00 mq**
- **D2/2 alta densità** destinazione alberghiera h=18,00 ml lotto n.45 = **Sf 2.220,00 mq Su 2.280,00 mq**

Si riporta di seguito lo **stralcio del piano particolareggiato PP 22 comparto 2**



FRAZIONAMENTO PROTOCOLLO N° 2016/10975 del 12/02/2016 - NUMERAZIONE LOTTI



Scala 1:2000

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - foglio 42 SUZZARA

Scala 1:2000



in allegato CDU – stralcio piano particolareggiato e suddivisione lotti - convenzioni

3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

- ✓ atto di fusione del 30.08.2013 a ministro Notaio L. Zanichelli rep. 112130/31395 , trascritto a Mantova il 24/09/2013 al n. 9280 RG e n. 6521 R.P., il bene proviene da IMMOBILIARE SUZZARESE SPA
- ✓ i beni sono passati a IMMOBILIARE SUZZARESE SPA dal Comune di Suzzara con atto di Permuta del 19.03.2009 a ministro Notaio A. Plantamura rep.81953/10762 registrato a Suzzara il 26.03.2009 n.1033 e trascritto a Mantova il 01.04.2009 con n. RP 2256.
- ✓ i beni sono passati a IMMOBILIARE SUZZARESE SPA da Sig. Sogliani Emilio con atto di compravendita del 14.03.2002 a ministro Notaio A. Plantamura rep.53555/4783 registrato a Suzzara il 20.03.2002 n.412 e trascritto a Mantova il 21.03.2002 con n. RP 2078
- ✓ i beni sono passati a IMMOBILIARE SUZZARESE SPA dai Sig.ri Sogliano Vincenzo e Sogliani Emilio con atto di compravendita del 14.03.2002 a ministro Notaio A. Plantamura rep.53557/4784 registrato a Suzzara il 27.03.2002 n.475
- ✓ i beni sono passati a IMMOBILIARE SUZZARESE SPA dai Sig.ri Saviola Vando e Argenti Giovanna con atto di compravendita del 14.03.2002 a ministro Notaio A. Plantamura rep.53559/4786 registrato a Suzzara il 20.03.2002 n.407 e trascritto a Mantova il 21.03.2002 con n. RP 2082

Risultano trascritte la seguenti convenzioni urbanistiche:

- ✓ Convenzione Urbanistica del comparto 2 Atto Notaio Alfredo Plantamura in data 14.03.2002 Rep. 53554/4782 registrata a Suzzara il 20.03.2002 al n. 404 e trascritta a Mantova il 21/03/2002 al n. 3360 RG e n. 2074 RP.
- ✓ Convenzione Urbanistica di Integrazione del comparto 2 Atto Notaio Alfredo Plantamura in data 29.11.2002 Rep. 57629/5378 registrata a Suzzara il 06.12.2002 al n. 2025 e trascritto a Mantova il 10.12.2002 con n. 9812di RP.
- ✓ Convenzione Urbanistica di Integrazione del comparto 2 Atto Notaio Alfredo Plantamura in data 14.12.2007 Rep. 80396/9823 registrata a Suzzara il 20.12.2007 al n. 5220 e trascritto a Mantova il 21.12.2007 con n. 11564di RP.

Le aree acquisite corrispondono all'attuale consistenza di proprietà.

I beni risultano liberi da contratti e compromessi ad esclusione del lotto n.8 mappale 1191 oggetto di compravendita tra Immobiliare Secchia srl e CMR EDILE spa a

ministro Notaio L.Zanichelli del 30.12.2013 rep.112658 stipula di compravendita con patto di riservato dominio.

3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

- ✓ Ipoteca del 08/09/2009 n. 11384 rg. e n. 2427 rp., iscritta per euro 7.400.000,00 a favore della Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. a fronte di una concessione a garanzia di anticipazioni fondiaria di euro 3.700.000,00 erogata alla società Immobiliare Suzzarese S.p.A., durata anni 3, grava sugli immobili in oggetto, non risulta cancellata; atto a ministero Dr. Alfredo Plantamura del 03/09/2009 rep. 82405/11062.
Annotata di:
 - 14291/2983 del 16/11/2009 erogazione parziale
 - 15357/2911 del 15/12/2011 erogazione parziale
 - 3406/698 del 03/04/2013 variazione di contratto di anticipazione fondiaria
- ✓ Servitù di elettrodotto per scrittura privata autenticata a ministero Dr. Gino Fiaccadori del 16/11/1978 rep. 43976, registrata a Suzzara il 21/11/1978 al n. 1519 vol. 133, trascritta a Mantova il 23/11/1978 al n. 8064 rg. e n. 6063 rp., portante costituzione di servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL, relativo al terreno in Suzzara identificato al Fg. 42 particella 130
- ✓ Vincolo di inedificabilità con scrittura privata registrata del Dr. Alfonso Domina del 10/10/1980 rep. 86675, trascritta a Mantova il 16/10/1980 al n 7722 rg. e n. 5688 rp., il signor Sogliani Emilio conferma il vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Suzzara, relativo ai terreni di sua proprietà identificati al Fg. 42 particelle 31 – 130 di Ha 5.71.40.
- ✓ Vincolo di inedificabilità con scrittura privata autenticata del Dr. Giampaolo Fabbi del 02/11/1990 rep. 11145/1236, registrata a Mantova il 08/11/1990 al n. 1124, ivi trascritta in data 15/11/1990 al n 10225 rg. e n. 6731 rp., il signor Sogliani Emilio, al fine di ottenere dal Comune una concessione per la costruzione di una casa di abitazione rurale sul fondo di sua proprietà identificato al Fg. 42 particelle 26 – 38 – 99 – 105/1 – 108 – 128 – 495 – 499 Fg. 26 particelle 34 – 92 per una superficie totale di Ha 10.59.21 sottoponeva a vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Suzzara una porzione del mappale 99 del foglio 42 di mq 20.225.

in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567 CPC

3.7- PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE





3.8-VALORE DEI BENI

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

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di attribuire al bene un valore desunto dalle superfici calcolate e da un valore unitario a mq di riferimento reperito dal confronto fra i dati del mercato immobiliare e le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene stesso. Per la migliore comprensione delle metodologie di valutazione, della ricerca del dato di mercato (*comparabili*) e calcolo delle superfici si rimanda alle definizioni e metodologie di stima illustrate in dettaglio nella **relazione introduttiva dei periti**.

Valori di mercato

Nello specifico i lotti inseriti nel piano di completamento a vocazione prevalentemente residenziale risultano quasi completamente urbanizzati, il piano attuato (risulta in corso la definizione delle funzionalità e collaudabilità delle opere di urbanizzazione e cessione) esprime la capacità edificatoria dei n.40 lotti residui del comparto 2.

Il primo valore di mercato si desume tenendo conto degli indice edificatori, ed è possibile comparare il bene con altre realtà simili attribuendo un valore sulla superficie fondiaria che tenga conto degli strumenti urbanistici attuati.

Il secondo valore si è desunto dalle vendite dei lotti limitrofi e in corso di edificazione; vendite nel 2010 a 200/215,00 €/mq di superficie fondiaria per lotti a bassa densità, valori ponderati e confrontati con i dati reperiti dalle tabelle comunali anni 2008/2012 del minimo valore delle aree fabbricabili ai fini fiscali per la specifica zona B residenziale di completamento urbanizzata lf 1,5 capoluogo €.120/190,00 a mq sulla superficie fondiaria.

Il dato di valutazione è stato verificato con il metodo di stima a valore di trasformazione (costo area+costo edificazione+sv+utile=valore del costruito di futura vendita).

Dalla comparazione dei suddetti riferimenti si è attribuito ai lotti a bassa densità fondiaria un valore unitario di €.180,00 a mq di Sf, ai lotti ad alta densità fondiaria €.170,00 a mq di Sf, al lotto a destinazione alberghiera €.190,00 a mq di Sf, al lotto per edilizia convenzionata €.120,00 a mq di Sf , tali valori tengono conto della buona posizione dell'intervento in termini di collocazione e viabilità sul territorio, delle alte dotazioni di quartiere e tipologie costruttive signorili già presenti e in corso di edificazione.

La reale commerciabilità dei beni in tempi medi è da intendersi **ordinaria** ma il protrarsi della crisi del mercato immobiliare che continua a registrare dati statistici negativi, impone un'ulteriore abbattimento prudenziale nell'ordine del 7% - 5% sul valore del bene portando il dato unitario di valutazione a €.165,00/155,00/175,00/110,00 sulla Sf.

Superfici

Le superfici d'estensione della proprietà sono state reperite dai dati catastali, mentre dalla variante al piano particolareggiato sono stati desunti gli indici edificatori di utilizzazione fondiaria e superficie utile realizzabili sulle aree funzionali come catastalmente frazionate; la definizione dei lotti è stata reperita dalla proprietà.

STIMA DEI BENI

AREE EDIFICABILI COMPARTO2-PP22 A SUZZARA (MN)

N. 40 LOTTI RESIDENZIALI BASSA/ALTA DENSITA' - ZONA PISCINA

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

unità immobiliare : SUZZARA ZONA PISCINA - AREA "PP22 COMPARTO2 PISCINA"							
	tipologia	destinazione	area funzionale	Sf mq	Su mq	valutazione €/mq Sf	valutazione
1	terreno edificabile	residenziale	C/1 bassa densità	22858,16	5.796,95	165,00	€ 3.771.596,40
2	terreno edificabile	residenziale	C/2 alta densità	13800,93	11.000,00	155,00	€ 2.139.144,15
3	terreno edificabile	convenzionato	C/2 alta densità	2176,35	2.145,00	110,00	€ 239.398,50
4	terreno edificabile	residenziale	C/3 alta densità	1638,22	1.000,00	155,00	€ 253.924,10
5	terreno edificabile	alberghiera	D2/2 alta densità	2220,00	2.280,00	175,00	€ 388.500,00
	opere di urbanizzazione mancanti a detrarre						€ 70.000,00
sommano							€ 6.722.563,15
1	terreno edificabile	residenziale	C/1 lotto n.8	774,45	196,41	venduto ris.dominio	€ 80.000,00

SOMMANO PER LOTTO UNICO

VALORE DI MERCATO DEL BENE	euro 6.722.000,00
-----------------------------------	--------------------------

Si segnala che la valutazione è intesa per la lottizzazione nello stato attuale con opere da ultimare.

Si precisa che se i lotti andranno venduti ultimati a cura e spese della società i valori esposti dovranno essere aumentati dei costi a finire dell'urbanizzazione e il valore dei singoli lotti potrà essere il seguente:

unità immobiliari : SUZZARA ZONA PISCINA - AREA "PP22 COMPARTO 2 PISCINA" - LOTTE ULTIMATI						
LOTTE	tipologia	destinazione	Sup.cat.	Sf mq	Su mq	valutazione di mercato
L1 mapp.1253	terreno edificabile	residenziale	791	790,62	200,51	€ 130.000,00
L2 mapp.1254	terreno edificabile	residenziale	789	789,18	200,15	€ 130.000,00
L3 mapp.1255	terreno edificabile	residenziale	693	693,05	175,77	€ 114.000,00
L4 mapp.1256	terreno edificabile	residenziale	684	683,74	173,41	€ 113.000,00
L5 mapp.1257	terreno edificabile	residenziale	696	696,30	176,59	€ 115.000,00
L6 mapp.1258	terreno edificabile	residenziale	680	680,49	172,58	€ 112.000,00
L7 mapp.1259	terreno edificabile	residenziale	700	700,14	177,57	€ 116.000,00
L8 mapp.1260	terreno edificabile	residenziale	677	677,45	171,81	€ 112.000,00
L9 mapp.1261	terreno edificabile	residenziale	720	719,57	182,49	€ 119.000,00
L10 mapp.1262	terreno edificabile	residenziale	901	900,46	228,37	€ 149.000,00
L11 mapp.1276	terreno edificabile	residenziale	1638	1638,22	1.000,00	€ 254.000,00
L12 mapp.1277	terreno edificabile	residenziale	1084	1100,03	1.000,00	€ 171.000,00
L13 mapp.1278	terreno edificabile	residenziale	1365	1347,37	1.000,00	€ 209.000,00
L14 mapp.1279 mapp.1280	terreno edificabile	residenziale	1209	1226,87	1.000,00	€ 190.000,00
L15 mapp.1281	terreno edificabile	residenziale	1246	1228,99	1.000,00	€ 190.000,00
L16 mapp.1282	terreno edificabile	residenziale	1231	1231,10	1.000,00	€ 190.000,00
L17 mapp.1283	terreno edificabile	residenziale	1233	1233,21	1.000,00	€ 190.000,00
L18 mapp.1284	terreno edificabile	residenziale	1272	1235,33	1.000,00	€ 190.000,00
L19 mapp.1286	terreno edificabile	residenziale	2759	2797,80	2.000,00	€ 433.000,00
L20 mapp.1287	terreno edificabile	residenziale	753	752,74	190,91	€ 124.000,00
L21 mapp.1288	terreno edificabile	residenziale	788	788,38	199,94	€ 130.000,00
L22 mapp.1289	terreno edificabile	residenziale	795	795,18	201,67	€ 131.000,00
L23 mapp.1290	terreno edificabile	residenziale	800	800,05	202,90	€ 132.000,00
L24 mapp.1291	terreno edificabile	residenziale	802	802,33	203,48	€ 132.000,00
L25 mapp.1263	terreno edificabile	residenziale	1172	1177,47	298,62	€ 194.000,00
L26 mapp.1264	terreno edificabile	residenziale	974	1003,65	254,54	€ 166.000,00
L27 mapp.1265	terreno edificabile	residenziale	1038	1003,13	254,41	€ 166.000,00
L28 mapp.1267	terreno edificabile	residenziale	1003	1002,62	254,28	€ 166.000,00
L29 mapp.1268 mapp.1270	terreno edificabile	residenziale	1002	1002,10	254,15	€ 166.000,00
L30 mapp.1269	terreno edificabile	residenziale	1001	1001,06	253,88	€ 166.000,00
L31 mapp.1271	terreno edificabile	residenziale	886	885,91	224,68	€ 146.000,00
L32 mapp.1272	terreno edificabile	residenziale	886	886,01	224,71	€ 146.000,00
L33 mapp.1274	terreno edificabile	residenziale	873	1004,50	254,76	€ 166.000,00
L34 mapp.1275	terreno edificabile	residenziale	1100	952,14	241,48	€ 157.000,00
L35 mapp.1162	terreno edificabile	residenziale	843	887,48	225,08	€ 146.000,00
L36 mapp.1075	terreno edificabile	alberghiera	2220	2220,00	2.280,00	€ 388.000,00
L37 mapp.1190	terreno edificabile	residenziale	785	782,40	198,43	€ 129.000,00
L38 mapp.1130	terreno edificabile	residenziale	2400	2400,23	2.000,00	€ 372.000,00
L39 mapp.1191	terreno edificabile	residenziale	775	nduto riservato domir		€ 80.000,00
L40 mapp.1079	terreno edificabile	residenziale	2176	2176,35	2.145,00	€ 240.000,00

3.9-NOTE ALLA COMMERCIALIZZAZIONE DEL BENE

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

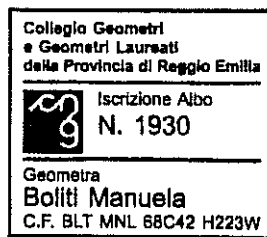
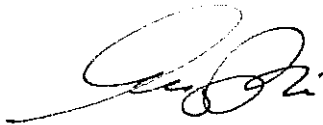
4 - ALLEGATI

- MAPPE - VISURE CATASTALI
- CERTIFICATO SOSTITUTIVO AI SENSI ART. 567 CPC - ATTI
- CDU - PIANO URBANISTICO NON ATTUATO - CONVENZIONI

CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA E COPIA DEGLI ALLEGATI

Reggio Emilia, li 15.06.2014
Aggiornamento al 12.04.2016

L'esperto estimatore



geom. BOLITI MANUELA