

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA  
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI**

\* \* \*

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 159/2025**

**CON SEDE IN CAMPOGALLIANO (MO),**

**VIA GRIECO N. 38**

\* \* \*

**Giudice Delegato: Dott. Carlo Bianconi**

**Curatore: Dott. Giovanni Marendon**

\* \* \*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INERENTE**

**LA STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PERTINENZA**

**DELLA SOCIETA'**

\* \* \*



**Ing. MARCO RUBIN**

**STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA**

Via D'Azeglio n.42 – 40123 Bologna @ Via Cortevicchia n.3 – 44121 Ferrara

e-mail: [studiorubin@studiorubin.eu](mailto:studiorubin@studiorubin.eu) – web: [www.studiorubin.eu](http://www.studiorubin.eu)

Tel. 0532 804018 - Mob. 335 6675431 - Fax 02 87181856

## INDICE

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. DESCRIZIONE IMMOBILI.....</b>	<b>3</b>
<b>3. CONSISTENZA IMMOBILI .....</b>	<b>7</b>
3.1 Corpo A - Ufficio con autorimessa (piano terra).....	7
3.2 Corpo B - Ufficio (piano primo) con cantina (piano terra) .....	7
<b>4. CONFORMITA' EDILIZIA .....</b>	<b>8</b>
<b>5. SITUAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>16</b>
<b>6. SITUAZIONE CATASTALE .....</b>	<b>19</b>
6.1 Corpo A - Ufficio con autorimessa (piano terra).....	19
6.2 Corpo B - Ufficio (piano primo) con cantina (piano terra) .....	25
<b>7. IPOTECHE E GRAVAMI A TUTTO IL 10/03/2026.....</b>	<b>32</b>
<b>8. STATO DI OCCUPAZIONE .....</b>	<b>47</b>
8.1 Corpo A - Ufficio con autorimessa (piano terra).....	47
8.2 Corpo B - Ufficio (piano primo) con cantina (piano terra) .....	47
<b>9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>47</b>
9.1 Corpo A - Ufficio con autorimessa (piano terra).....	47
9.2 Corpo B - Ufficio (piano primo) con cantina (piano terra) .....	53
<b>10. DEFINIZIONI .....</b>	<b>58</b>
<b>11. MERCATO DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>59</b>
<b>12. CRITERI E METODI DI STIMA .....</b>	<b>61</b>
<b>13. VALUTAZIONE ALL'ATTUALITA' DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>65</b>
<b>14. CONCLUSIONI .....</b>	<b>66</b>

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco Rubin, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ferrara al n. 1372, nonché agli Albi dei C.T.U. e dei Periti del Tribunale di Ferrara al n. 567, è stato incaricato dal Curatore Dott. Giovanni Marendon di eseguire una relazione di consulenza tecnica inerente la stima degli immobili di proprietà della società

, con sede in Campogalliano (MO), Via Grieco n.38.

Lo scrivente, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, ha dato immediato inizio alle operazioni peritali analizzando tutta la documentazione resa disponibile e recandosi presso lo stabilimento in oggetto, per effettuare rilievi e valutazioni tecniche, nonché per raccogliere informazioni utili e documentazione.

Il sottoscritto, per assolvere il mandato affidatogli, si è recato poi presso:

- ♦ l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia per l'effettuazione di visure e accertamenti;
- ♦ l'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Emilia;
- ♦ seri e disinteressati esperti del settore immobiliare per esperire specifiche analisi di mercato.

## 2. DESCRIZIONE IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia sono due uffici, un'autorimessa e una cantina siti nel Comune di Reggio Emilia (RE), Località San Bartolomeo, Via Luigi Robecchi Bricchetti n.28.



**Immagine n. 1: individuazione immobile**



**Immagine n. 2: individuazione immobile**

L'immobile oggetto di sopralluogo risulta censito catastalmente e autorizzato urbanisticamente come due distinte unità immobiliari ad uso ufficio, poste su livelli differenti, di due proprietà separate e precisamente un ufficio al piano terra e l'altro al piano primo, con soppalco. Dalla documentazione disponibile, le due unità risultano altresì configurate come funzionalmente autonome e separate, con impianti indipendenti e, in generale, presupposta assenza di collegamenti interni diretti tra le stesse.

In sede di sopralluogo, l'immobile è risultato utilizzato e organizzato come un'unica abitazione (unità residenziale) sviluppata al piano terra, piano primo e soppalco, con i livelli direttamente collegati tramite scale interne in legno. Anche la cantina è stata collegata, tramite apertura di porta su muro portante, all'abitazione.

L'unità immobiliare ad uso di ufficio, censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, al foglio 202, mapp. 542, sub. 17, è posta al piano terra e dovrebbe essere composta da due uffici, disimpegno, ripostiglio, bagno e corte esclusiva mentre all'attualità è composta da un unico vano ad uso di soggiorno con angolo cottura; l'unità immobiliare ad uso di autorimessa, censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, al foglio 202, mapp. 542, sub. 8, è posta al piano terra ed è composta da un unico vano ad uso di autorimessa; l'unità immobiliare ad uso di ufficio, censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, al foglio 202, mapp. 542, sub. 19, è posta al piano terra e dovrebbe essere composta da ufficio, antibagno, bagno e soppalco mentre all'attualità è composta da due camere da letto, antibagno, due bagni, disimpegno e nel soppalco

sono presenti camera da letto, disimpegno e bagno; l'unità immobiliare ad uso di cantina, censita al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, al foglio 202, mapp. 542, sub. 11, è posta al piano terra ed è composta da un unico vano ad uso di cantina.

Dal punto di vista costruttivo gli immobili presentano una struttura in pilastri di cemento armato e tamponature in muratura; le tramezzature interne del piano primo sono in parte in muratura e in parte in cartongesso mentre quelle del piano terra sono state demolite; esternamente le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con listelli di faccia a vista.

Al piano terra e nella cantina la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres porcellanato di grande formato, colore grigio chiaro mentre nell'autorimessa sono stati incollati dei listelli simil legno sopra alla pavimentazione esistente; al piano primo e nel soppalco la pavimentazione è stata realizzata con rivestimento effetto legno tipo parquet/laminato, con doghe di tonalità rovere/legno naturale; nei tre bagni è presente un rivestimento con piastrelle in gres in tonalità grigie, con presenza di rivestimento decorativo effetto pietra nella zona doccia.

I serramenti interni sono costituiti da infissi in PVC con vetrocamera mentre quelli esterni sono oscuranti in legno scorrevoli a scomparsa all'interno del muro.

Nonostante la configurazione catastale/urbanistica preveda impianti separati per le due unità ad uso ufficio, durante il sopralluogo è emersa una configurazione impiantistica unitaria, riconducibile ad un unico organismo edilizio comprensivo della cantina e dell'autorimessa.



ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
B	Ufficio	202	542	19	50,20	1,00	50,20	55,18
	Soppalco				26,00	0,15	3,90	
	Cantina			11	3,60	0,30	1,08	
TOTALE SUPERFICIE IMMOBILI								55,18

**Tabella n. 2: consistenza dei beni Corpo B**

#### 4. CONFORMITA' EDILIZIA

Le ricerche eseguite presso gli uffici del Comune di Reggio Emilia hanno permesso di reperire le seguenti Pratiche Edilizie:

- ◆ Permesso di Costruire n. 16165/2006, P.S. 8035/2006 del 11/10/2006, intestata a \_\_\_\_\_ per la nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale ed uffici;
- ◆ Permesso di Costruire n. 1487/2007, P.S. 737/2007 del 05/03/2007, intestata a \_\_\_\_\_, per Variante essenziale al Permesso di Costruire n. 16165/2006;
- ◆ Denuncia di Inizio Attività P.G. n. 29057 del 30/12/2008, intestata a \_\_\_\_\_ per Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 16165/2006;
- ◆ Denuncia di Inizio Attività P.G. n. 9884 del 27/05/2011, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori non realizzati al precedente titolo abilitativo n. 16165/2006;
- ◆ Certificato di conformità edilizia e agibilità parziale n. 5019/2013, P.S. n. 1116/2013 del 08/04/2013, intestata a \_\_\_\_\_, riguardante gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, foglio 202, mapp. 542, sub. 11 e 19 (Corpo C e Corpo D);

- ♦ Certificato di conformità edilizia e agibilità parziale n. 63266/2015, P.S. n. 7301/2015 del 22/01/2016, intestata a ....., riguardante gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, foglio 202, mapp. 542, sub. 8 e 17 (Corpo A e Corpo B).

**Rispetto ai sopracitati Titoli Edilizi non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto sono state riscontrate numerose difformità. Di seguito si riportano le difformità suddivise per unità immobiliari.**

**Al piano terra:**

- ♦ **cambio di utilizzo da ufficio ad appartamento;**
- ♦ **demolizione delle tramezzature interne, comprese quelle del bagno, per la realizzazione di unico openspace;**
- ♦ **apertura di porta che collega alla cantina adiacente su muro portante;**



*Immagine n. 3 e 4: porta di collegamento con la cantina*

- ♦ **realizzazione di armadio a muro e di pannellature con cartongesso;**



*Immagine n. 5: pannellature in cartongesso*

- ♦ **la larghezza rilevata è pari a m 5,52 mentre quella indicata nell'elaborato grafico è pari a m 5,97 in quanto è stata realizzata un'intercapedine per alloggiare tutti gli impianti a servizio residenziale;**

- ♦ **apertura di un varco nel solaio per la realizzazione di scala in legno di collegamento al primo piano;**



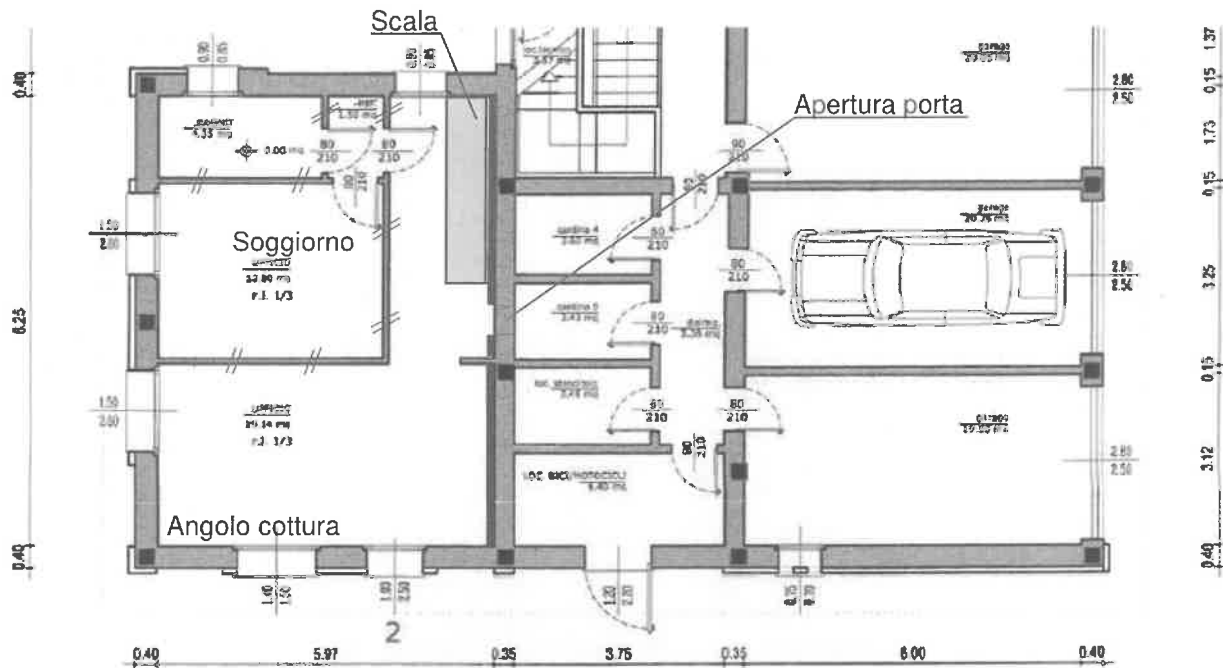
*Immagine n. 6: apertura solaio*

- ♦ **realizzazione di tettoia in legno su area cortiliva.**



*Immagine n. 7: tettoia esterna*

Di seguito una rappresentazione grafica dei principali abusi rilevati.



## PIANTA PIANO TERRA

Immagine n. 8: stralcio elaborato grafico allegato alla D.I.A. n. 29057 del 30/12/2008 - Piano terra

Al piano primo e nel soppalco:

- ◆ cambio di utilizzo da ufficio ad appartamento;
- ◆ realizzazione di due camere da letto e un secondo bagno con tramezzature in cartongesso;



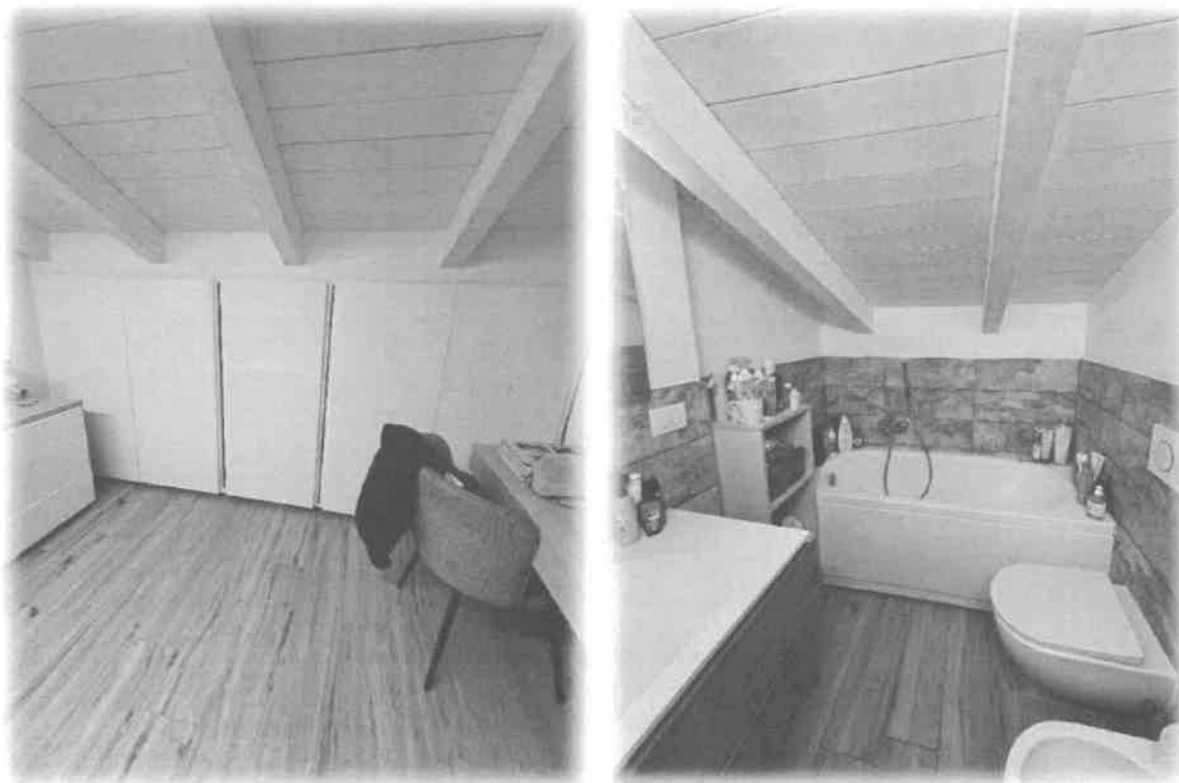
*Immagine n. 9 e 10: camera singola e nuovo bagno*

- ♦ **realizzazione di scala in legno per il collegamento al soppalco;**



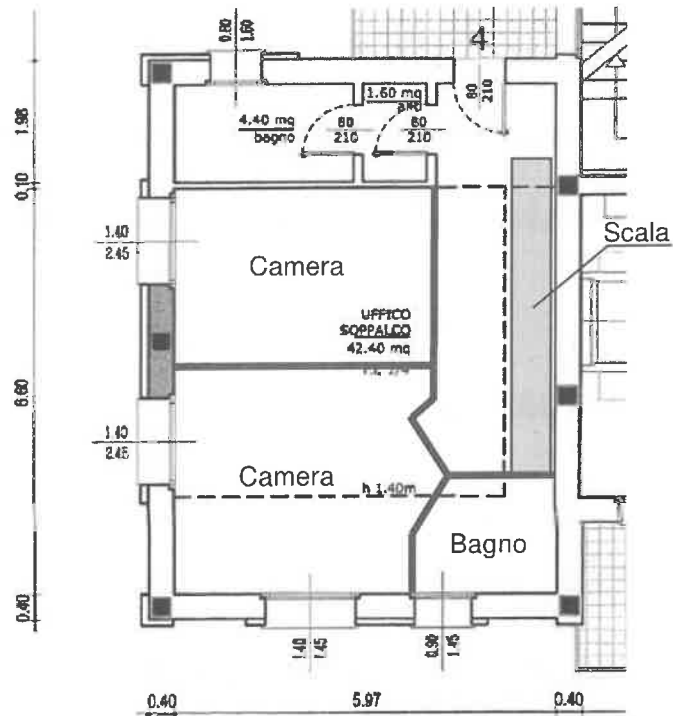
*Immagine n. 11: scala di collegamento al soppalco*

- ♦ sul soppalco sono stati realizzati una camera, un disimpegno e un terzo bagno con tramezzature in cartongesso.



*Immagine n. 12 e 13: camera e nuovo bagno nel soppalco*

**Di seguito una rappresentazione grafica dei principali abusi rilevati.**



## PIANTA PIANO PRIMO

Immagine n. 14: stralcio elaborato grafico allegato alla D.I.A. n. 29057 del 30/12/2008 - Piano primo

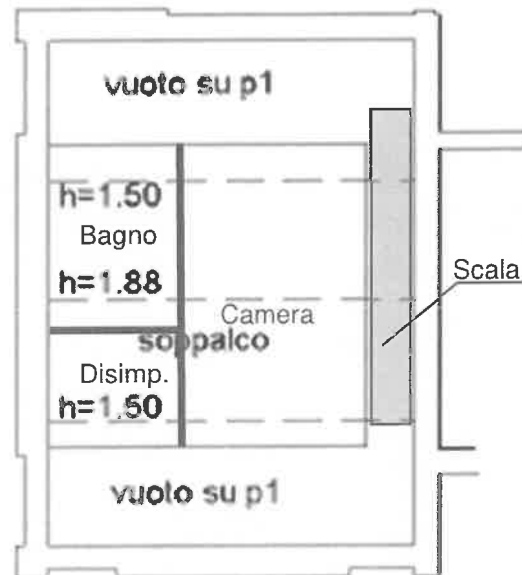


Immagine n. 15: stralcio scheda catastale - Soppalco

Oltre alle difformità sopra elencate c'è da considerare tutta l'impiantistica in quanto gli impianti sono stati rifatti ai fini residenziali per l'unione delle due unità immobiliari e per la realizzazione di due nuovi bagni e la demolizione di un bagno al piano terra.

## 5. SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Reggio Emilia è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 08/05/2023.

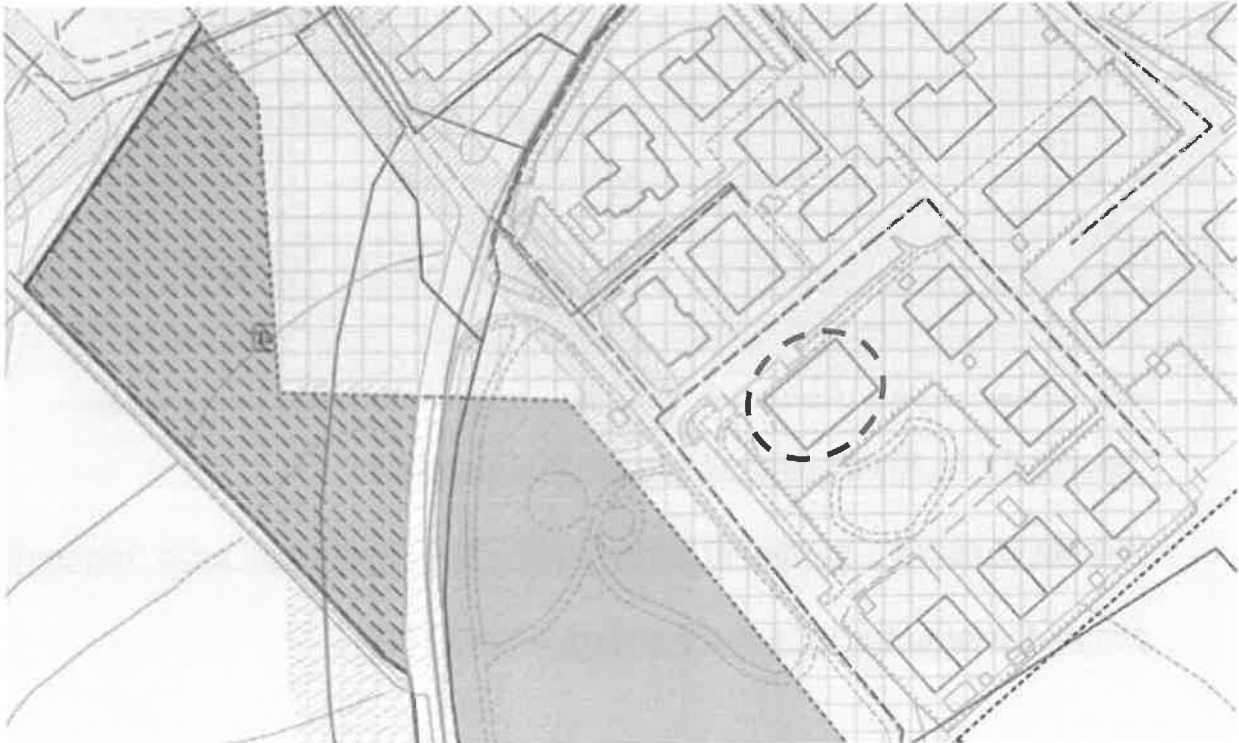
**Gli immobili in oggetto risultano individuati nel P.U.G. come segue:**

- ♦ **A4 - Tessuti urbani a densità medio-bassa con edificio isolato all'interno del lotto o allineato su strada (PUG art. 10.2):**
- ♦ **Territorio urbanizzato.**

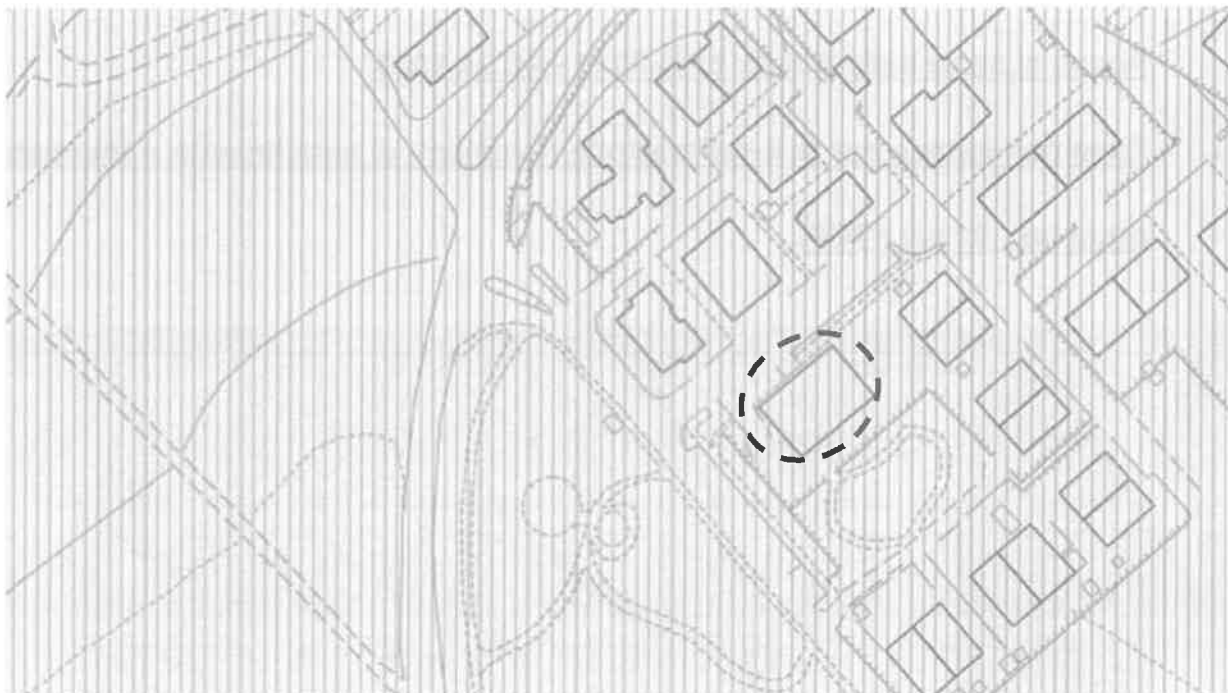


**Tavola n.1: Piano Urbanistico Generale (PUG) - Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale****Vincoli - TV.2 - Rispetti:**

- ◆ **Zone di protezione dall'inquinamento luminoso (art. 93 del PTCP):**
- ◆ **Zone non idonee per la localizzazione di determinate tipologie di impianti di smaltimento rifiuti (art. 92 del PTCP) - settore B - zone non idonee per discariche di rifiuti pericolosi;**
- ◆ **Agglomerati urbani (art. 79 del PTCP): Aree individuate da ARPAE - CTR Acque ai sensi della D.G.R. 2153/2021 - AE  $\geq$  2000;**
- ◆ **Zone non idonee per la localizzazione d'impianti di smaltimento e recupero rifiuti (art. 92 del PTCP).**

**Tavola n.2: Piano Urbanistico Generale (PUG) - TV.2 - Rispetti****Vincoli - TV.3 - Tutele paesaggistico ambientali e vincoli paesaggistici:**

- ♦ **Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (art. 82 del PTCP) - settore di ricarica B**
- ♦ **Classi di infiltrazione potenziale comparativa (art. 82 del PTCP) - bassa**
- ♦ **Zone Vulnerabili da Nitrati di origine agricola (art. 80 del PTCP)**
- ♦ **Struttura del territorio e tutele paesaggistico ambientali - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 42 del PTCP).**



*Tavola n.3: Piano Urbanistico Generale (PUG) - TV.3 - Tutele paesaggistico ambientali e vincoli paesaggistici*

**Vincoli - TV.5 - Rischi naturali industriali e sicurezza:**

- ♦ **Rischio idraulico – scenari di pericolosità - M – P2 alluvioni poco frequenti: tempo di ritorno tra 100 e 200 anni (art. 68bis PTCP).**



*Tavola n.4: Piano Urbanistico Generale (PUG) - TV.5 - Rischi naturali industriali e sicurezza*

Si rimanda al regolamento urbanistico del Comune di Reggio Emilia per ogni approfondimento in merito.

## 6. SITUAZIONE CATASTALE

### 6.1 **Corpo A - Ufficio con autorimessa (piano terra)**

Gli immobili in esame sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia come segue:

- ♦ Foglio 202, mapp. 542, sub. 17, zona cens. 2, cat. A/10, cl. 2, consistenza 3,0 vani, sup. catastale 68,00 mq, Rendita € 898,64.

Intestati: \_\_\_\_\_ con sede in Campogalliano (MO), cod. fisc. \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1.

Confini: a nord con il mapp. 542 sub. 2 (ingresso comune), a est con il mapp. 542 sub. 1 (area cortiliva comune), sub. 2 (scala e disimpegno comuni), sub. 10, 11, 15, a sud con il mapp. 542 sub. 1 (area cortiliva comune), a ovest con la Via Luigi Robecchi Bricchetti.

Derivante da:

- Costituzione Catastale del 30/01/2009 Pratica n. RE0017171 in atti dal 30/01/2009 (n. 290.1/2009);
- Tipo Mappale per inserimento in mappa catastale del 21/08/2008 Pratica n. RE0148884 in atti dal 21/08/2008 (n. 148884.1/2008); deriva dal precedente ex mapp. 393;
- Elaborato di Tipo Frazionamento del 23/03/2004 Pratica n. RE0054579 in atti dal 23/03/2004 (n. 54579.1/2004); deriva dal precedente ex mapp. 372;
- Elaborato di Tipo Frazionamento del 09/07/1991 in atti dal 11/07/1991 MOD.51 n. 634/91 (n. 634.1/1991); deriva dal precedente ex mapp. 300;
- Elaborato di Tipo Frazionamento in atti dal 08/01/1988 prot. n. 28/190287 (n. 57187/1987); deriva dal precedente ex mapp. 115.

**Conformità catastale. Sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:**

- **cambio di utilizzo da ufficio ad appartamento;**

- **demolizione delle tramezzature interne, comprese quelle del bagno, per la realizzazione di unico openspace;**
- **apertura di porta che collega alla cantina adiacente (sub. 11) su muro portante;**



*Immagine n. 16: porta di collegamento con la cantina*

- **realizzazione di armadio a muro e di pannellature con cartongesso;**



*Immagine n. 17: pannellature in cartongesso*

- **apertura di un varco nel solaio per la realizzazione di scala in legno di collegamento al primo piano;**

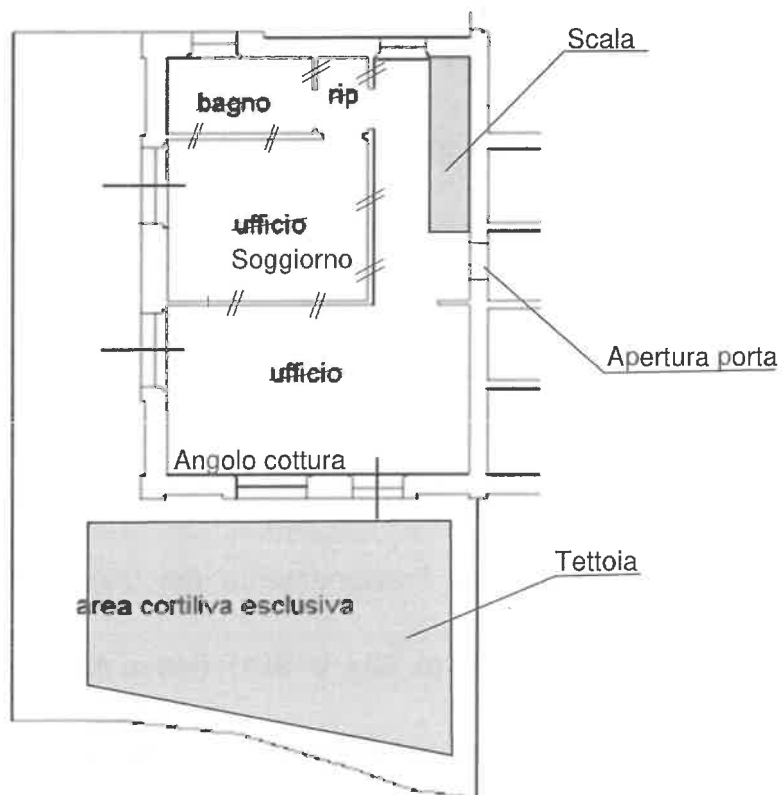
*Immagine n. 18: apertura solaio*

- **realizzazione di tettoia in legno su area cortiliva.**



*Immagine n. 19: tettoia esterna*

**Di seguito una rappresentazione grafica dei principali abusi rilevati.**



*Immagine n. 20: stralcio planimetria catastale*

**Fatte salve, comunque, le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.**

- ♦ Foglio 202, mapp. 542, sub. 8, zona cens. 2, cat. C/6, cl. 6, consistenza 20,00 mq, sup. catastale 22,00 mq, Rendita € 82,63.

Intestati: ..... con sede in Campogalliano (MO), cod. fisc. 02698780364, proprietà per 1/1.

Confini: a nord con il mapp. 542 sub. 7, a est con il mapp. 542 sub. 1 (area cortiliva comune), a sud con il mapp. 542 sub. 9, a ovest con il mapp. 542 sub. 2 (corridoio cantine comune).

Derivante da:

- Costituzione Catastale del 30/01/2009 Pratica n. RE0017171 in atti dal 30/01/2009 (n. 290.1/2009);
- Tipo Mappale per inserimento in mappa catastale del 21/08/2008 Pratica n. RE0148884 in atti dal 21/08/2008 (n. 148884.1/2008); deriva dal precedente ex mapp. 393;
- Elaborato di Tipo Frazionamento del 23/03/2004 Pratica n. RE0054579 in atti dal 23/03/2004 (n. 54579.1/2004); deriva dal precedente ex mapp. 372;
- Elaborato di Tipo Frazionamento del 09/07/1991 in atti dal 11/07/1991 MOD.51 n. 634/91 (n. 634.1/1991); deriva dal precedente ex mapp. 300;
- Elaborato di Tipo Frazionamento in atti dal 08/01/1988 prot. n. 28/190287 (n. 57187/1987); deriva dal precedente ex mapp. 115.

**Conformità catastale. Sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale**



Derivante da:

- Costituzione Catastale del 30/01/2009 Pratica n. RE0017171 in atti dal 30/01/2009 (n. 290.1/2009);
- Tipo Mappale per inserimento in mappa catastale del 21/08/2008 Pratica n. RE0148884 in atti dal 21/08/2008 (n. 148884.1/2008); deriva dal precedente ex mapp. 393;
- Elaborato di Tipo Frazionamento del 23/03/2004 Pratica n. RE0054579 in atti dal 23/03/2004 (n. 54579.1/2004); deriva dal precedente ex mapp. 372.

**Conformità catastale. Sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:**

- **cambio di utilizzo da ufficio ad appartamento;**
- **realizzazione di due camere da letto e un secondo bagno con tramezzature in cartongesso;**



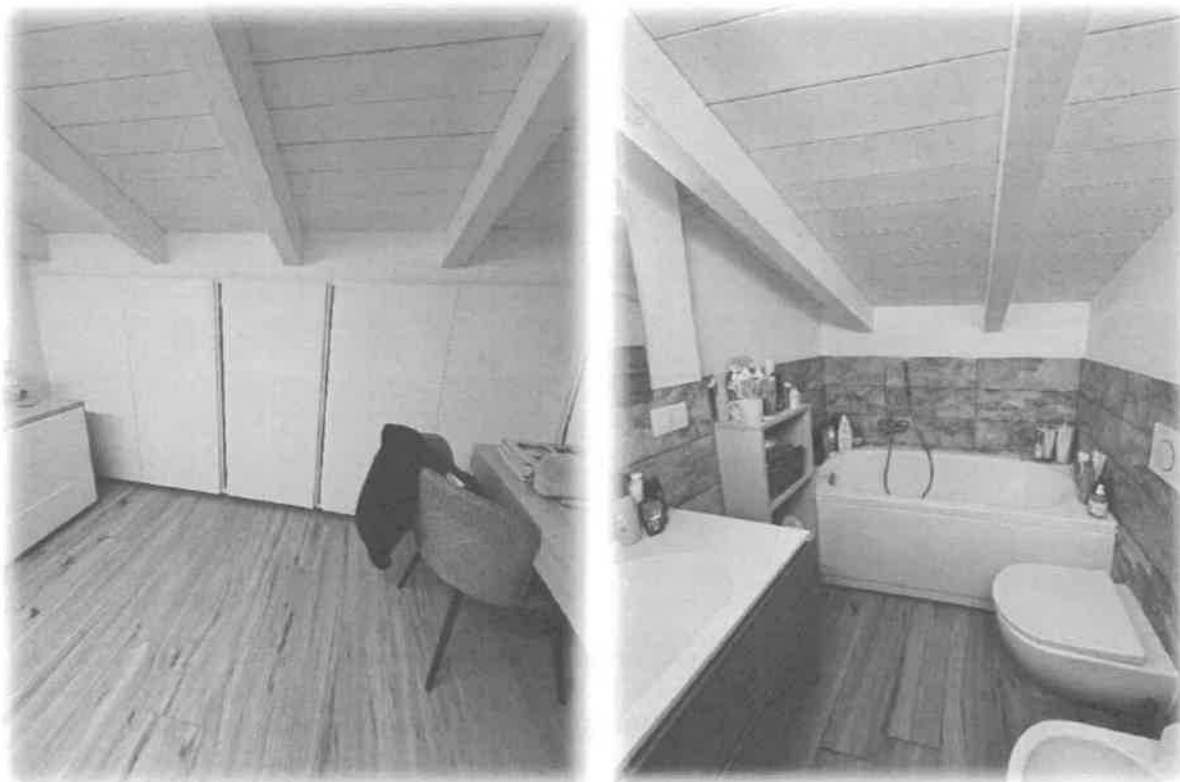
*Immagine n. 21 e 22: camera singola e nuovo bagno*

- **realizzazione di scala in legno per il collegamento al soppalco;**



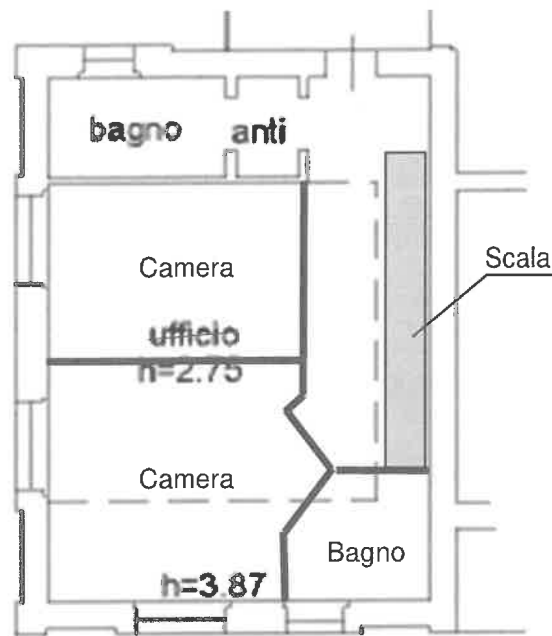
*Immagine n. 23: scala di collegamento al soppalco*

- **sul soppalco sono stati realizzati una camera, un disimpegno e un terzo bagno con tramezzature in cartongesso.**

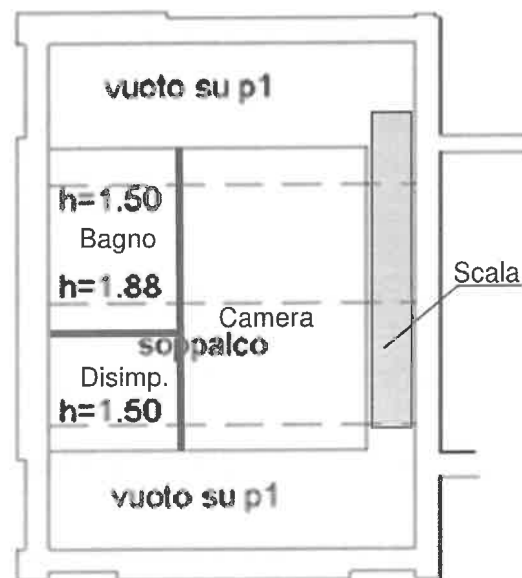


*Immagine n. 24 e 25: camera e nuovo bagno nel soppalco*

**Di seguito una rappresentazione grafica dei principali abusi rilevati.**



*Immagine n. 26: stralcio planimetria catastale - Piano primo*



*Immagine n. 27: stralcio planimetria catastale - Soppalco*

**Fatte salve, comunque, le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.**

- ♦ Foglio 202, mapp. 542, sub. 11, zona cens. 2, cat. C/2, cl. 6, consistenza 3,00 mq, sup. catastale 4,00 mq, Rendita € 10,54.

Intestati: \_\_\_\_\_ con sede in Biella (BI), cod. fisc. \_\_\_\_\_

proprietà per 1/1.

Confini: a nord con il mapp. 542 sub. 10, a est con il mapp. 542 sub. 2 (corridoio cantine comune), a sud con il mapp. 542 sub. 15, a ovest con il mapp. 542 sub. 17.

Derivante da:

- Costituzione Catastale del 30/01/2009 Pratica n. RE0017171 in atti dal 30/01/2009 (n. 290.1/2009);
- Tipo Mappale per inserimento in mappa catastale del 21/08/2008 Pratica n. RE0148884 in atti dal 21/08/2008 (n. 148884.1/2008); deriva dal precedente ex mapp. 393;
- Elaborato di Tipo Frazionamento del 23/03/2004 Pratica n. RE0054579 in atti dal 23/03/2004 (n. 54579.1/2004); deriva dal precedente ex mapp. 372.

**Conformità catastale. Sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:**

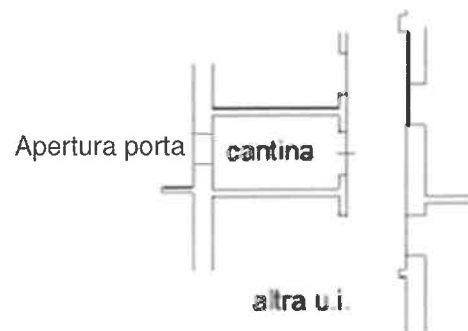
- **apertura di porta che collega all'unità immobiliare adiacente (sub. 17) su muro portante;**



*Immagine n. 28: porta di collegamento con altra unità immobiliare*

- l'altezza rilevata è pari a 2,55 m, mentre quella indicata nella planimetria catastale è pari a 2,50 m.

Di seguito una rappresentazione grafica dei principali abusi rilevati.



*Immagine n. 29: stralcio planimetria catastale*

Fatte salve, comunque, le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.

\* \* \*

Compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare sull'area cortiliva, verde e parcheggi comuni, identificati al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, al foglio 202, mapp. 542 sub. 1; sull'ingresso, corridoio cantine, locale tecnico, locale bici/motocicli, vano scala e ascensore comuni, identificati al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, al foglio 202, mapp. 542 sub. 2; sulla loggia comune identificata al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, al foglio 202, mapp. 542 sub. 3.

## 7. IPOTECHE E GRAVAMI A TUTTO IL 10/03/2026

Formalità Pregiudizievoli riscontrate nel ventennio in capo agli immobili di cui alla presente perizia:

- ♦ Iscrizione del 10/07/2018, cancellata il 17/11/2023, Registro generale n. 16020, Registro particolare n. 2419; pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione Roma del 10/07/2018 rep. n. 2109/7018; iscrizione di ipoteca derivante da Ipoteca conc. amministrativa/riscossione; somma complessiva € 157.382,98; somma capitale € 78.691,49; a favore della Agenzia delle Entrate-Riscossione Roma e contro la ditta I

La presente ipoteca grava sugli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, foglio 202, mapp. 542, sub. 17 e 8 (corpo A e corpo B).

Note: riscontrata Annotazione per cancellazione totale presentata il 17/11/2023 Servizio di P.I. di Reggio Emilia, Registro particolare n. 2657, Registro generale n. 25501.

\* \* \*

Altre trascrizioni riscontrate:

- ◆ Trascrizione del 07/07/2004, Registro generale n. 18170, Registro particolare n. 10573; Convenzione Edilizia notaio Varchetta Giovanni del 25/06/2004, rep. n. 84031/2032; a favore del Comune di Reggio Emilia e contro ..... relativamente alla quota di ½ dell'ex mappale 393 (oltre ad altre unità), contro la ..... relativamente alla quota di ½ dell'ex mappale 393 (oltre ad altre unità).

La presente trascrizione riguarda le unità immobiliari in oggetto precedentemente censite al N.C.T. del Comune di Reggio Emilia, foglio 202 ex mapp. 393 in capo alla soc ..... l. relativamente alla quota di ½ e alla ..... relativamente alla quota di ½.

Note:

- convenzione edilizia:

Art. 2 - Oggetto della convenzione - La presente convenzione ha per oggetto la regolamentazione per la realizzazione del piano particolareggiato di iniziativa privata in argomento, (P.U.A. n. TA-53) relativo alle aree censite al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, al foglio n. 202, mappali 114, 119, 391, 392, 393, 394,

395, 396, 397, 398, 399 e 403 di cui: - di proprietà della signora ..... 'a e della società ' ..... in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno i mappali 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 403 e 399 del foglio 202 - di proprietà della società " ..... l." i mappali 114 e 119 del foglio 202.

Art. 3 - Normativa e dati progettuali la redazione del piano particolareggiato di iniziativa privata in oggetto, è stata eseguita in attuazione delle disposizioni di cui all'Art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., con i seguenti indici e prescrizioni: dati di P.R.G. ST = 21.361,00 mq. UT = 1000 mq/ha. SU = 2.136,10 mq. SU tot. = 2.136,10 mq. Verde Pubblico (lettura grafica) = 11.156,97 mq. dati di P.P. Superficie Territoriale ST = 21.069,00 mq. Superficie Utile SU = 2.106,90 mq. Destinazioni d'uso = U1/1, U2/4 Aree per verde pubblico di progetto = 12.641,40 mq. Aree per urbanizzazione primaria S1 strade + parcheggi di urbanizzazione = 1.670,00 mq. Aree da cedere e/o asservire ad uso pubblico, da monetizzare: S1 + verde pubblico = 14.311,40 mq. Superficie Fondiaria SF = 5.289,72 mq. Utilizzazione Fondiaria UF = 0,39 Parcheggi di Urbanizzazione U2/4 = 0,40 mq/mq x 211,00 = 84,40 mq. Parcheggi di Urbanizzazione U1/1 = 0,25 mq/mq x 1.895,90 = 473,97 mq. Considerando 19 alloggi con SU media = 70 e 150 mq = 216,90 mq. Si prevede la realizzazione di 26 posti macchina. Parcheggi di urbanizzazione di progetto 600,00 mq. Viabilità strada + verde di arredo = 662,70 mq. Numero abitanti/addetti n. abitanti = 3 persone per alloggio n. addetti = 10.

Art. 4 - Identificazione degli oneri a carico della ditta proprietaria. Gli oneri a carico delle ditte lottizzanti per la realizzazione del piano particolareggiato di iniziativa privata di cui trattasi consistono: a) nella cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia delle aree per opere di urbanizzazione primaria; b) nella cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria; c) nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno e all'esterno del comparto (le opere da realizzare fuori comparto consistono nella realizzazione dell'allacciamento al collettore delle acque bianche esistente in Via del Casinazzo, verificandone l'idoneità dimensionale); d) nell'assunzione di costi relativi ai collaudi e agli altri servizi relativi al procedimento tecnico - amministrativo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di competenza dell'amministrazione comunale; e) nella realizzazione del verde pubblico; f) nell'assunzione della eventuale quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria e della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria; g) nella prestazione delle necessarie garanzie finanziarie; h) nel pagamento del corrispettivo relativo all'acquisizione della potenzialità edificatoria delle aree di proprietà dell'amministrazione comunale. Viene inoltre costituita servitù di non edificazione sulle aree di proprietà dell'amministrazione comunale per le quali è stata acquisita la potenzialità edificatoria. I termini e le modalità di adempimento delle suddette obbligazioni sono precisati negli articoli seguenti.

Art. 7 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. La ditta lottizzante si obbliga a realizzare, a propria cura e proprie spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi con apposito titolo abilitante alla costruzione, le seguenti opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto: 1. Parcheggi, strade, marciapiedi, piste ciclopedonali; 2. Gasdotto e acquedotto, ed eventuali altre reti tecnologiche; 3. Linee elettriche e telefoniche; 4. Fognature; 5. Illuminazione pubblica; 6. Attrezzatura a verde; 7. Altro (teleriscaldamento, cablaggio, vasche per il recupero acque piovane e loro manutenzione, ecc.). Qualora il costo di realizzazione di dette opere fosse inferiore al costo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria, sarà dovuto il relativo conguaglio. E' riconosciuta inoltre al Comune, nell'ambito della presente Convenzione, la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare anche a terzi e finitimi interventi edificatori, previa comunicazione alla ditta lottizzante e compatibilmente con i dimensionamenti effettuati e definiti in sede di Piano Particolareggiato. Ciò per esigenze di esercizio e funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dalle competenti aziende speciali. In tale ipotesi detti allacciamenti dovranno essere realizzati con adeguate garanzie a salvaguardia della funzionalità generale degli impianti e in accordo con la direzione dei lavori. La progettazione esecutiva dovrà essere redatta secondo i contenuti e gli standard della vigente normativa sui LL.PP. (legge n.109/94

modificata ed integrata e D.P.R. n.554/99), in conformità alle indicazioni e/o prescrizioni degli uffici tecnici comunali, anche in relazione al contesto generale dell'intervento e dei programmi dell'amministrazione comunale. I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del computo metrico estimativo dovranno essere desunti dal prezzario della Camera di Commercio di Reggio Emilia. Per i prezzi mancanti dovrà essere allegata l'analisi del prezzo facendo riferimento, per analogia, ai prezzi contenuti nel suddetto listino. La ditta lottizzante dovrà provvedere a consegnare, su supporto informatico, secondo le modalità che l'amministrazione comunale indicherà, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e, una volta terminato l'intervento, dovrà produrre all'amministrazione comunale, quale documentazione da allegare al collaudo finale, il progetto delle opere come costruite.

Art. 8 - Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria. Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi a quanto indicato dalle tavole di piano particolareggiato, ai rispettivi disciplinari tecnici, nonché a quanto stabilito dalle prescrizioni per la realizzazione delle opere di U1 e dal Capitolato Speciale d'Appalto - specifiche tecniche prestazionali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del comune di Reggio Emilia.

Art. 9 - Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. Contestualmente alla realizzazione dei fabbricati in progetto saranno realizzate,

con caratteristiche di funzionalità, le seguenti opere di urbanizzazione primaria: strade, fognature, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, linee telefoniche, ecc. E' possibile la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per stralci funzionali che dovranno essere individuati nel progetto. Nel titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, potranno essere indicati tempi più lunghi per l'ultimazione dei relativi lavori, rispetto ai previsti 3 anni, che dovranno comunque essere concordati con i competenti uffici comunali. All'amministrazione comunale e riconosciuta la facoltà di richiedere, per esigenze tecniche più generali, quale la necessità di esercizio dei servizi a rete, l'anticipata realizzazione di una o più tra le opere di urbanizzazione primaria precedentemente citate; tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione e inserita nel titolo abilitante alla realizzazione delle medesime.

Art. 10 - Realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria. In sede di presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria, sarà inoltre nominato un responsabile dell'intervento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, scelto fra i tecnici dell'amministrazione comunale, a cui competeranno le attività tecnico-amministrative relative alla verifica e all'approvazione del progetto oltre a quelle connesse al procedimento interno, fino ad avvenuta presa in consegna delle opere stesse. Tale responsabile terrà i contatti con i professionisti incaricati dal soggetto attuatore per i servizi tecnici di progettazione e direzione lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni che si



di urbanizzazione di pertinenza dei fabbricati di cui viene richiesta l'agibilità. Il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro 6 mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime, sempre che le opere realizzate non vengano contestate. La presa in carico delle opere da parte dell'amministrazione comunale, ad eccezione di quelle relative al verde pubblico meglio specificato al seguente art.12, avverrà entro 3 mesi dal collaudo definitivo e comunque entro 1 anno dalla suddetta comunicazione di ultimazione dei lavori qualora questi non siano stati contestati. La manutenzione di dette opere, resterà a carico della ditta lottizzante fino alla presa in carico delle medesime da parte dell'amministrazione comunale. I concessionari sono tenuti, a favore del comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli Articoli 1667, 1668, 1669 c.c. entro i limiti ivi contenuti.

Art. 11 - Contributo per costi sostenuti dall'amministrazione comunale. La ditta lottizzante, contestualmente al ritiro del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dovrà corrispondere al Comune una somma pari al 3% (tre per cento) dell'importo delle opere stesse. Tale somma sarà versata a titolo di contributo per i costi e compensi sostenuti dall'amministrazione comunale e connessi alle attività e agli incarichi del responsabile dell'intervento e del collaudatore, oltre a quelli relativi all'istruttoria ed al procedimento interno. Qualora si rendessero necessarie varianti al progetto delle opere suddette, comportanti un

aumento del costo delle stesse, la ditta lottizzante dovrà provvedere al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui trattasi, prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo di cui al successivo Art. 18.

Art. 12 - Realizzazione del verde pubblico previsto nel piano particolareggiato. La ditta lottizzante e i suoi aventi causa si impegnano alla realizzazione del verde sull'area di cessione, come da progetto esecutivo. Il titolare del permesso di costruire dovrà comunicare, al responsabile dell'intervento ed al collaudatore di cui all'Art. 10, la data di inizio lavori, almeno dieci giorni prima, in modo che gli stessi possano verificare la corretta esecuzione delle opere. La presa in carico delle opere da parte della amministrazione comunale avverrà entro 3 anni dall'avvenuta comunicazione di fine lavori e comunque non prima dell'accertata funzionalità delle opere relative al verde previste nel titolo abilitante alla realizzazione delle opere medesime. Tale compito spetterà al collaudatore che, nel verbale di collaudo finale, dovrà attestare la verifica di attecchimento delle piante e siepi, nonché il buono stato dell'area. La manutenzione di dette opere resterà a carico della ditta lottizzante fino alla presa in carico delle stesse da parte dell'amministrazione comunale. Al fine di evitare che durante i lavori di costruzione dei fabbricati l'area verde possa essere danneggiata od utilizzata quale discarica, il responsabile dell'intervento potrà chiedere al concessionario di recintare a sue spese l'area stessa. Resta inteso che il titolare del permesso di costruire rimane unico responsabile della sorveglianza dell'area che dovrà essere mantenuta in stato di

decoro. Prima del collaudo e della presa in carico delle opere relative al verde, dovrà essere consegnato il progetto dell'impianto "come costruito", completo dei seguenti documenti operativi: 1. Manuale d'uso; 2. Manuale di manutenzione; 3. Programma di manutenzione. La stessa documentazione dovrà essere consegnata anche per l'arredo urbano eseguito.

Art. 13 - Quota parte degli oneri di U2. Gli oneri di urbanizzazione secondaria nella quota gravante le ditte proprietarie, in relazione ai progetti esecutivi, verranno corrisposti in conformità ai parametri vigenti, in riferimento ai relativi titoli abilitanti alla costruzione.

Art. 14 - Garanzie finanziarie. A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione, la ditta lottizzante, contestualmente alla stipulazione dell'atto pubblico di ratifica della convenzione attuativa, presta fidejussione a favore del Comune di Reggio Emilia o polizza cauzionale rilasciata dalle imprese autorizzate, pari al 30% (trenta per cento) del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, risultante dalla relazione finanziaria allegata al progetto di piano. Conseguentemente la fidejussione ammonta a euro  $286.785,00 \times 0,30 =$  euro 86.035,5, arrotondato a euro 86.036,00 (ottantaseimilatrentasei virgola zero zero). Analogamente la ditta lottizzante si impegna a prestare fidejussione pari al 100% (cento per cento) del costo di realizzazione del verde pubblico, di cui al precedente Art.12, pari a euro 16.572,60 (sedecimila cinquecentosettantadue virgola sessanta) arrotondato a

euro 16.573,00 (sedecimila cinquecentosettantatre virgola zero zero). Nei contratti fidejussori, che dovranno essere depositati al momento del trasferimento in atto pubblico della presente convenzione deve essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'Art. 1944 del C.C. secondo comma e l'istituto fidejussore deve impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune.

Art. 15 - Cessazione delle garanzie prestate. La garanzia finanziaria relativa alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'Art. 14, 1° comma, cesserà ad avvenuto pagamento di quanto previsto all'Art.11, 2° comma della presente convenzione, ad avvenuta acquisizione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune e presa in carico delle stesse. La garanzia finanziaria relativa alla realizzazione del verde pubblico cesserà alla presa in carico delle opere realizzate.

Art.16 - Elementi progettuali di massima dell'intervento. L'esecuzione delle costruzioni edilizie avverrà in base alla normativa del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata ed alla vigente normativa edilizia. Modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul planivolumetrico, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi che li riguardano, saranno possibili senza dover procedere a varianti al piano.

Art. 17 - Esecuzione del piano e rilascio del titolo abilitante alla costruzione degli edifici. Il rilascio del titolo abilitante alla costruzione degli edifici previsti dal piano,

potrà avvenire solo ad avvenuto rilascio del titolo abilitante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza.

Art. 18 - Agibilità dei fabbricati. L'agibilità dei fabbricati del piano particolareggiato di cui trattasi, potrà essere concessa qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo, o di collaudo parziale, delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza.

Art. 19 - Termini di inizio e ultimazione delle opere e degli edifici. La ditta lottizzante si impegna a richiedere titolo abilitante alla realizzazione del verde pubblico e di parte o tutte le restanti opere di urbanizzazione primaria nel termine massimo di un anno dalla stipula della presente convenzione. Il termine finale di realizzazione delle opere ed impianti di urbanizzazione primaria, con relativa cessione e consegna delle stesse al comune ed agli enti ed aziende interessate, nonché di realizzazione degli edifici previsti nel piano di cui trattasi, viene stabilito in 10 anni dalla data di approvazione del piano medesimo (eventuali termini diversi in riferimento al PPA).

Art. 20 - Rapporti tra le ditte stipulanti ed i propri successori ed aventi causa. Nel caso di alienazione delle aree lottizzate, i lottizzanti potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri ed obblighi di cui alla presente convenzione. In questo caso i lottizzanti che stipulano la presente convenzione restano solidalmente responsabili nei confronti del Comune di Reggio Emilia di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione. Qualora i lottizzanti procedano ad

una alienazione unitaria e globale dei lotti oggetto della presente convenzione, ovvero uno di essi ceda all'altro tutti i lotti oggetto della presente convenzione, essi potranno trasmettere agli acquirenti gli oneri e gli obblighi previsti senza il permanere della responsabilità solidale. Il soggetto attuatore si impegna a trascrivere per esteso le clausole relative alle eventuali servitù di uso pubblico, in tutti i successivi atti di compravendita.

Art. 22 - Controversie. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, e competente esclusivo il foro di Reggio Emilia.

Art. 23 - Sanzioni. In caso di inosservanza da parte della ditta lottizzante degli obblighi assunti con la presente convenzione si richiamano le sanzioni di legge. Inoltre il comune provvederà all'escussione della fidejussione nel caso di: a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo; b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei lottizzanti rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a); c) mancato pagamento, al Comune di Reggio Emilia, dell'eventuale conguaglio

di cui all'ultimo comma dell'Art. 11. Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro di piano. Le ditte lottizzanti, proprietarie delle aree, autorizzano, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

- ♦ Trascrizione del 07/07/2004, Registro generale n. 18172, Registro particolare n. 10575; atto di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso Notaio Varchetta Giovanni del 25/06/2004, rep. n. 84031/20321; a favore della società ..... .l. e della ..... per il diritto di servitù di non edificazione (riguardante il solo ex mappale 393 in oggetto, oltre ad altri mappali) e contro il Comune di Reggio Emilia per il diritto di servitù di non edificazione (riguardante il solo mappale 386 non oggetto di relazione).

La presente trascrizione riguarda le unità immobiliari in oggetto precedentemente censite al N.C.T. del Comune di Reggio Emilia, foglio 202 ex mapp. 393 in capo alla ..... relativamente alla quota di  $\frac{1}{2}$  e alla € ..... relativamente alla quota di  $\frac{1}{2}$ .

Note: il Comune di Reggio Emilia cede alla ditta lottizzante la capacità edificatoria relativa all'area di proprietà comunale ricompresa nel comparto di piano di cui trattasi ed individuata al Catasto Terreni al foglio 202 mappale 386 estesa complessivamente mq. 527 (cinquecentoventisette) come da frazionamento tipo n. 1712 del 15 maggio 2003. Viene costituita altresì servitù di non edificazione

sulla suddetta area di proprietà comunale, in favore delle aree di proprietà della ditta lottizzante, comprese nel perimetro di piano in argomento.

- ♦ Trascrizione del 09/02/2026, Registro generale n. 2628, Registro particolare n. 1926; Sentenza di apertura di liquidazione Giudiziale del Tribunale di Modena del 29/10/2025, rep. n. 210/2025; a favore della Massa dei creditori di S.r.l. e contro la società in liquidazione.

La presente trascrizione riguarda le unità immobiliari in oggetto censite al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, foglio 202, mapp. 542, sub. 8 e 17.

## 8. STATO DI OCCUPAZIONE

### 8.1 Corpo A - Ufficio con autorimessa (piano terra)

L'immobile in esame, alla data del sopralluogo, risultava occupato dai suoi famigliari in assenza di titolo.

### 8.2 Corpo B - Ufficio (piano primo) con cantina (piano terra)

L'immobile in esame, alla data del sopralluogo, risultava occupato dalla e dai suoi famigliari con contratto di comodato gratuito non registrato.

## 9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 9.1 Corpo A - Ufficio con autorimessa (piano terra)

Per gli immobili di cui al Corpo A si indicano di seguito le proprietà:

- ♦ proprietaria dal 04/04/2016 ad oggi (attuale proprietario)

Trascrizione del 11/04/2016, Registro generale n. 7437, Registro particolare n. 5459; con atto di compravendita Notaio Rabitti Andrea del 04/04/2016, rep. n. 37050/12367; a favore della società " " e a carico di

Note: nella vendita di cui al titolo sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di condominio degli edifici oltre che per titolo e destinazione, ed in particolare: - sugli enti, identificati nell'elaborato planimetrico unito alla denuncia di accatastamento 290/2009 al foglio 202 mappale 542 subalterno 1 (b.c.n.c. area cortiliva, verde e parcheggi comuni a tutti i subalterni del mappale 542) e subalterno 2 (b.c.n.c. ingresso, corridoio cantine, locale tecnico, locale bici/motocicli, vano scala ed ascensore comuni a tutti i subalterni); - sull'area di sedime su cui sorgono i fabbricati, i muri maestri, le fondazioni, gli impianti delle reti idriche, elettriche, telefoniche, di gas metano, e fognature fino ai punti di diramazione alle singole unità di proprietà esclusiva, ed in genere tutte le parti costitutive degli edifici comuni per legge, titolo o destinazione, le opere, le installazioni ed i manufatti indispensabili all'uso ed alla conservazione degli edifici medesimi nel loro complesso; - sugli enti comuni all'intero complesso edilizio, e precisamente: - ente identificato, nell'elaborato planimetrico prot. n. re 0036467 del 7 marzo 2007, con il foglio 202 mappale 486 (b.c.n.c. area verde comune a tutti i subalterni dei mappali 474, 476, 478 ed inoltre a tutte le unità dei fabbricati

già edificati sui già mappali 393, 394, 400, 401, 482, 484 e 487); - ente identificato, nell'elaborato planimetrico prot. n. re 0146492 del 18 giugno 2007, con il foglio 202 mappale 516 (b.c.n.c. cabina elettrica comune a tutti i subalterni dei mappali 474, 476, 478 ed inoltre a tutte le unità dei fabbricati già mappali 393, 400, 401, 482, 484 e 487). Quanto in oggetto è trasferito alla società acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, libero da persone e cose (in particolare, libero da contratti di affitto, o locazione), a corpo, e non a misura con ogni annesso e connesso, accesso e recesso, adiacenze, pertinenze, accessioni, fissi ed infissi con gli usi, diritti, ragioni ed azioni inerenti, con le servitù attive e passive, in quanto legalmente esistenti e competenti e con tutti i patti, se ed in quanto attinenti, contenuti e/o richiamati negli atti di provenienza a ministero Notaio Giovanni Varchetta in data 25 giugno 2004 rep. 84032/20322 registrato a Reggio Emilia in data 8 luglio 2004 al n. 8473 ed ivi trascritto in pari data al n. part. 10686 ed in data 30 settembre 2002 rep. 79298/17867 registrato a Reggio Emilia in data 11 ottobre 2002 al n. 7957 ed ivi trascritto in data 9 ottobre 2002 al n. part. 14900, ben noti alla parte acquirente e per essa alla parte utilizzatrice, espressamente dichiara, ed in particolare con le seguenti servitù: - servitù di elettrodotto e di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo gravante sulla cabina elettrica identificata con il mappale 516 subalterno 1, già mappale 516, costituita a favore della "Enel Distribuzione S.p.A." con sede in Roma con atto autenticato nelle firme dal Notaio Valentina Rubertelli in data 8 giugno 2007 rep. 35476/8071, registrato

a Reggio Emilia in data 13 giugno 2007 al n. 9594 ed ivi trascritto in data 14 giugno 2007 al n. part. 10661; - servitù di non edificazione a favore dell'originario mappale 393 del foglio 202, ora mappale 542, che identificava il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, oltre agli originari mappali 391, 394, 395, 396, 397, 398, 399 e 403, ed a carico del mappale 386 del foglio 202 di proprietà del Comune di Reggio Emilia, costituita con atto a ministero Notaio Giovanni Varchetta in data 25 giugno 2004 rep. 84031/20321, infra citato, trascritta a Reggio Emilia in data 7 luglio 2004 al n. part. 10575. Le parti danno atto che: a) la strada identificata con il mappale 541 del foglio 202 è comune alle abitazioni civili facenti parte dei mappali 537, 538, 539 e 540 del foglio 202 ed è gravata da servitù di accesso e svuoto costituita a favore dell'area comune identificata con il mappale 486 del medesimo foglio 202 per la manutenzione e lo sfalcio della medesima area; b) l'area identificata con il mappale 475 individua una strada gravata da servitù di passaggio con ogni mezzo a favore delle aree identificate con l'originario mappale 371 (ora mappale 501) e con i mappali 112 e 116 del foglio 202; c) in confine tra il mappale 475 ed i mappali 112 e 116 del foglio 202 è corrente la condotta idrica dell'acquedotto di San Bartolomeo; d) sull'area identificata con il mappale 475 è stato posizionato il palo di sostegno dell'antenna televisiva corredata da parabola ed accessori al servizio dell'intero complesso edificato dalla società venditrice, costituito dai mappali 474, 476, 478, 542, 537, 538, 539 e 540. L'impianto in questione è di proprietà comune di tutti i fabbricati

che ne sono o ne saranno serviti e le tubazioni per il raggiungimento dei singoli edifici sono state collocate al di sotto di aree comuni all'intero complesso o a parte di esso, che restano gravate dalla relativa servitù di passaggio e di ispezione per la manutenzione ordinaria e straordinaria, che dovrà essere ripartita tra tutti i proprietari delle unità immobiliari che lo utilizzano. La società alienante, come sopra rappresentata, dichiara che il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è interessato da una convenzione di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata stipulata tra il Comune di Reggio Emilia e la società alienante, unitamente alla propria dante causa, signora { in forza di atto a ministero Notaio Giovanni Varchetta in data 25 giugno 2004 rep. 84031/20321, registrato a Reggio Emilia in data 6 luglio 2004 al n. 4187 ed ivi trascritto in data 7 luglio 2004 al n. part. 10573, ed in forza di successivo atto di modifica ed integrazione della convenzione stessa a ministero Notaio Giovanni Varchetta in data 16 giugno 2005 rep. 86644/21850, registrato a Reggio Emilia in data 1 luglio 2005 al n. 4450 ed ivi trascritto in data 15 luglio 2005 al n. part. 11309, atti i cui patti, clausole e vincoli urbanistici la società acquirente e per essa la società locataria dichiarano di ben conoscere ed accettare. La società alienante, come sopra rappresentata, garantisce di aver assolto tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione sopra citata e si obbliga a tenere indenne la società acquirente da tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla detta convenzione. La società alienante dichiara che in ordine a detto complesso immobiliare non sono stati assunti

provvedimenti che ne pregiudichino la commerciabilità ai sensi dell'art. 41 della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni. La parte alienante garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di quanto in oggetto e la sua libertà da censi, livelli, canoni, oneri reali, privilegi generali e speciali, anche fiscali, diritti di prelazione a terzi spettanti, anche ai sensi dell'art. 3 lettera g) della legge n. 431 del 9 dicembre 1998, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della convenzione edilizia sopracitata e, per quanto occorrer possa, dei patti contenuti nell'atto unilaterale d'obbligo ai sensi della legge n. 10/77 stipulato tra il Comune di Reggio Emilia e le parti causa della parte alienante medesima, redatto con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Vittorino Palazzi Trivelli in data 13 febbraio 1991 rep. 20735, registrata a Reggio Emilia in data 4 marzo 1991 al n. 468 ed ivi trascritta in data 8 novembre 1991 al n. part. 10111, per quanto eventualmente ancora oggi sussistenti in relazione al nuovo P.R.G. del Comune di Reggio Emilia, precisandosi che ogni ed eventuale onere o pendenza ancora in essere con il Comune di Reggio Emilia, derivanti da detto atto unilaterale, restano a carico della parte alienante.

- ♦ proprietaria dal 25/06/2004 al 04/04/2016
- Trascrizione del 08/07/2004, Registro generale n. 18351, Registro particolare n. 10686; con atto di compravendita Notaio Varchetta Giovanni del 25/06/2004, rep. n. 84032/20322; a favore della società \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 e a carico della \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2. Riguardante l'unità

immobiliare in oggetto precedentemente censita al C.T. del Comune di Reggio Emilia, foglio 202 ex mapp. 393 oltre ad altri mappali.

Note: riscontrata successiva rettifica di intestazione all'attualità del 20/02/2010 Unificazione Denominazione - F.O.162932/201 Voltura n. 9058.1/2010 - Pratica n. RE0164551 in atti dal 27/09/2010 soc.

- da proprietari dal 30/09/2002 al 25/06/2004.

Trascrizione del 09/10/2002, Registro generale n. 24258, Registro particolare n. 14900; con atto di compravendita Notaio Varchetta Giovanni del 30/09/2002, rep. n. 79298/17867; a favore della società I. per la quota di 1/2 e a carico della per la quota di 1/2. Riguardante l'unità immobiliare in oggetto precedentemente censita al C.T. del Comune di Reggio Emilia, foglio 202 ex mapp. 372.

Note: provenienza indicata nella Scrittura Privata Autenticata a firma del Notaio Vittorino Palazzi Trivelli del 13/02/1991, rep. n. 20735 registrato a Reggio Emilia il 04/03/1991 al n.468 e trascritta a Ferrara il 08/11/1991, Reg. Gen. 14251, Reg. Part. 10111.

## 9.2 Corpo B - Ufficio (piano primo) con cantina (piano terra)

Per gli immobili di cui al Corpo B si indicano di seguito le proprietà:

- proprietaria dal 12/09/2018 ad oggi (attuale proprietario)

Trascrizione del 19/11/2018, Registro generale n. 24937 Registro particolare n. 17109; con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio

Ghirlanda Massimo del 12/09/2018, rep. n. 165012/31733; a favore della §

\_\_\_\_\_ (C.F. 00528570021) e a carico della \_\_\_\_\_ C.F. 00528570021). Riguardante le unità immobiliari in oggetto oltre ad altre.

Note: si precisa che nell'atto che qui si trascrive (mutamento di denominazione o ragione sociale) la società \_\_\_\_\_ si riservò di stipulare uno o più atti integrativi con l'intento di dare esecuzione a quanto previsto nel verbale, ed escludendo qualsiasi intenzione di modificarne in alcun modo il contenuto. La parte ha descritto dettagliatamente gli immobili di cui al quadro B che dovranno essere oggetto delle formalità di trascrizione nei pubblici registri e voltura catastale.

♦ \_\_\_\_\_ proprietaria dal 05/04/2013 al 12/09/2018

Trascrizione del 11/04/2013, Registro generale n. 6900, Registro particolare n. 4325; con atto di compravendita Notaio Rabitti Andrea del 05/04/2013, rep. n. 35587/11512; a favore della società \_\_\_\_\_ e a carico \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ l'unità immobiliare in oggetto censite al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, foglio 202, mapp. 542, sub. 11 e 19, precedentemente censite al Catasto Terreni ex mapp. 393.

Note: nella vendita di cui al titolo sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di condominio degli edifici oltre che per titolo e destinazione, ed in particolare: - sugli enti, identificati nell'elaborato planimetrico unito alla denuncia di accatastamento 290/2009 al foglio 202 mappale 542 subalterno 1 (b.c.n.c. area

cortiliva, verde e parcheggi comuni a tutti i subalterni del mappale 542), subalterno 2 (b.c.n.c. ingresso, corridoio cantine, locale tecnico, locale bici/motocicli, vano scala ed ascensore comuni a tutti i subalterni) e subalterno 3 (b.c.n.c. loggia comune ai subalterni 18 e 19); - sull'area di sedime su cui sorgono i fabbricati, i muri maestri, le fondazioni, gli impianti delle reti idriche, elettriche, telefoniche, di gas metano, e fognature fino ai punti di diramazione alle singole unità di proprietà esclusiva, ed in genere tutte le parti costitutive degli edifici comuni per legge, titolo o destinazione, le opere, le installazioni ed i manufatti indispensabili all'uso ed alla conservazione degli edifici medesimi nel loro complesso; - sugli enti comuni all'intero complesso edilizio, e precisamente: - ente identificato, nell'elaborato planimetrico prot. N. Re 0036467 del 7 marzo 2007, con il foglio 202 mappale 486 (b.c.n.c. area verde comune a tutti i subalterni dei mappali 474, 476, 478 ed inoltre a tutte le unità dei fabbricati già edificati sui già mappali 393, 394, 400, 401, 482, 484 e 487); - ente identificato, nell'elaborato planimetrico prot. N. Re 0146492 del 18 giugno 2007, con il foglio 202 mappale 516 (b.c.n.c. cabina elettrica comune a tutti i subalterni dei mappali 474, 476, 478 ed inoltre a tutte le unità dei fabbricati già mappali 393, 400, 401, 482, 484 e 487). Si precisa che alle unità immobiliari identificate con il mappale 542 subalterni 16 e 17 sono annesse porzioni di area cortiliva in proprietà esclusiva. Quanto in oggetto è trasferito alla società acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, compresi gli impianti, libero da persone e cose (in particolare, libero da contratti di affitto, o

locazione), a corpo, e non a misura con ogni annesso e connesso, accesso e recesso, adiacenze, pertinenze, accessioni, fissi ed infissi con gli usi, diritti, ragioni ed azioni inerenti, con le servitù attive e passive, in quanto legalmente esistenti e competenti e con tutti i patti, se ed in quanto attinenti, contenuti e/o richiamati negli atti di provenienza a ministero notaio Giovanni Varchetta in data 25 giugno 2004 rep. 84032/20322 ed in data 30 settembre 2002 rep. 79298/17867 sopracitati, ben noti alla parte acquirente e per essa alla parte utilizzatrice come, a mezzo del proprio legale rappresentante come sopra costituito, espressamente dichiara, ed in particolare con le seguenti servitù: - servitù di elettrodotto e di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo gravante sulla cabina elettrica identificata con il mappale 516 subalterno 1, già mappale 516, costituita a favore della "Enel distribuzione S.p.A." con sede in Roma con atto autenticato nelle firme dal notaio Valentina Rubertelli in data 8 giugno 2007 rep. 35476/8071, registrato a Reggio Emilia in data 13 giugno 2007 al n. 9594 ed ivi trascritto in data 14 giugno 2007 al n. Part. 10661; - servitù di non edificazione a favore dell'originario mappale 393 del foglio 202, ora mappale 542, che identificava il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, oltre agli originari mappali 391, 394, 395, 396, 397, 398, 399 e 403, ed a carico del mappale 386 del foglio 202 di proprietà del comune di Reggio Emilia, costituita con atto a ministero notaio Giovanni Varchetta in data 25 giugno 2004 rep. 84031/20321, infracitato, trascritta a Reggio Emilia in data 7 luglio 2004 al n. Part. 10575. Le parti, come

sopra costituite, danno atto che: a) la strada identificata con il mappale 541 del foglio 202 è comune alle abitazioni civili facenti parte dei mappali 537, 538, 539 e 540 del foglio 202 ed è gravata da servitù di accesso e svuoto costituita a favore dell'area comune identificata con il mappale 486 del medesimo foglio 202 per la manutenzione e lo sfalcio della medesima area; b) l'area identificata con il mappale 475 individua una strada gravata da servitù di passaggio con ogni mezzo a favore delle aree identificate con l'originario mappale 371 (ora mappale 501) e con i mappali 112 e 116 del foglio 202; c) in confine tra il mappale 475 ed i mappali 112 e 116 del foglio 202 è corrente la condotta idrica dell'acquedotto di San Bartolomeo; d) sull'area identificata con il mappale 475 è stato posizionato il palo di sostegno dell'antenna televisiva corredata da parabola ed accessori al servizio dell'intero complesso edificato dalla società venditrice, costituito dai mappali 474, 476, 478, 542, 537, 538, 539 e 540. L'impianto in questione è di proprietà comune di tutti i fabbricati che ne sono o ne saranno serviti e le tubazioni per il raggiungimento dei singoli edifici sono state collocate al di sotto di aree comuni all'intero complesso o a parte di esso, che restano gravate dalla relativa servitù di passaggio e di ispezione per la manutenzione ordinaria e straordinaria, che dovrà essere ripartita tra tutti i proprietari delle unità immobiliari che lo utilizzano.

- ♦ **STUDIO RUBIN S.p.A.**, proprietaria dal 25/06/2004 al 05/04/2013

Trascrizione del 08/07/2004, Registro generale n. 18351, Registro particolare n. 10686; con atto di compravendita Notaio Varchetta Giovanni del 25/06/2004, rep.

n. 84032/20322; a favore della società \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 e a carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2. Riguardante l'unità immobiliare in oggetto precedentemente censita al catasto terreni, foglio 202, ex mapp. 393 oltre ad altri mappali.

- ◆ \_\_\_\_\_ e sig.ra \_\_\_\_\_ proprietari dal 30/09/2002 al 25/06/2004

Trascrizione del 09/10/2002, Registro generale n. 24258, Registro particolare n. 14900; con atto di compravendita Notaio Varchetta Giovanni del 30/09/2002, rep. n. 79298/17867; a favore della società \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 e a carico di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2. Riguardante l'unità immobiliare in oggetto precedentemente censita al catasto terreni, foglio 202, ex mapp. 372.

Note: provenienza indicata nella Scrittura Privata Autenticata a firma del Notaio Vittorino Palazzi Trivelli del 13/02/1991, rep. n. 20735 registrato a Reggio Emilia il 04/03/1991 n.468 e trascritta a Ferrara il 08/11/1991, Reg. Gen. 14251, Reg. Part. 10111.

## 10. DEFINIZIONI

**Valutazione:** indica il processo di analisi sistematica di fatti, circostanze ed altri dati di rilievo concernenti la proprietà oggetto di stima, che conduce ad una opinione professionale di valore, sostenibile ed espressa in forma scritta, ad una certa data.

**Data di riferimento della valutazione:** data alla quale si riferisce la stima e identifica le condizioni del mercato esistenti all'atto dell'intervento. Essa può essere

correntemente indicata come "Data della stima".

**Valore di Mercato (VM):** indica il probabile ammontare che potrebbe essere realizzato dalla vendita di un bene, alla data di riferimento dello studio, tra una parte cedente e una acquirente, senza costrizione e con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dei beni e delle condizioni esistenti sul libero mercato, con equità per entrambe e nel presupposto di avere a disposizione un tempo ragionevole per concludere la transazione.

## 11. MERCATO DI RIFERIMENTO

Nella ricerca del valore di mercato si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie, in riferimento agli attuali valori di mercato ed alle considerazioni di mercato sopra descritte.

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare e siti internet di rilevanza nazionale i cui risultati sono riportati di seguito.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHIESTO [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FORTE
1	Ufficio - Via Giorgio de Chirico - Codemondo (RE)	255.000,00	240	1.062,50	Immobiliare.it
2	Ufficio - Via Garonna - Gaida-Cadè (RE)	60.000,00	55	1.090,91	Immobiliare.it
3	Ufficio - Via Beniamino Disraeli - Pieve Modolena (RE)	69.000,00	65	1.061,54	Immobiliare.it
4	Ufficio - Via Giacomo Balla - Codemondo (RE)	50.000,00	60	833,33	Immobiliare.it
5	Ufficio - Via Garonna - Gaida-Cadè (RE)	45.000,00	60	750,00	Immobiliare.it

*Tabella n. 3: comparabili di mercato uffici nel Comune di Reggio Emilia*

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano

suscettibili di riduzioni, attesi gli sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare, come confermato dalle statistiche “Nomisma”, **nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita del 18,3% circa, che lo scrivente ritiene in linea con l’andamento del mercato locale.**

Tavola 1

13 città intermedie – Divari medi tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita (valori %)

Città	Abitazioni nuove	Abitazioni usate	Box o garage	uffici	Negozi	Capannoni
Ancona	12,0	17,5	12,5	20,0	19,0	21,0
Bergamo	13,0	16,0	12,5	20,0	15,5	22,5
Brescia	11,0	16,0	10,5	17,5	18,0	20,0
Uderno	11,0	16,0	10,0	18,0	18,0	21,0
Messina	11,0	18,0	12,0	17,0	17,0	18,0
Modena	9,0	14,5	11,5	16,5	13,5	21,0
Novara	9,5	14,5	10,5	15,5	16,0	21,0
Parma	10,5	16,0	12,5	20,0	18,0	21,0
Perugia	14,0	18,0	15,0	21,0	18,5	24,0
Salerno	10,5	19,5	14,5	17,0	16,0	21,0
Taranto	10,5	18,0	14,0	20,0	20,0	22,5
Trieste	9,0	14,5	9,0	17,0	13,0	19,5
Verona	9,0	15,5	10,0	18,0	13,0	20,0
<b>Medio</b>	<b>10,8</b>	<b>16,2</b>	<b>11,9</b>	<b>18,3</b>	<b>16,3</b>	<b>21,0</b>

Fonte: Nomisma

**Immagine n. 30: tabella Nomisma**

A conclusione dell’analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall’Istituto Meccanografico Immobiliare, notoriamente sovrastimati, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Uffici	Normale	770	1.150

**Tabella n. 4: valori OMI – Cavriago - B2 Centrale/Centro abitato**

Lo scrivente ha considerato una zona diversa (vedi zona rossa) nelle vicinanze dell’immobile oggetto di stima, in quanto nella zona dove è ubicato l’immobile (zona viola) non sono presenti indicazioni per gli uffici.

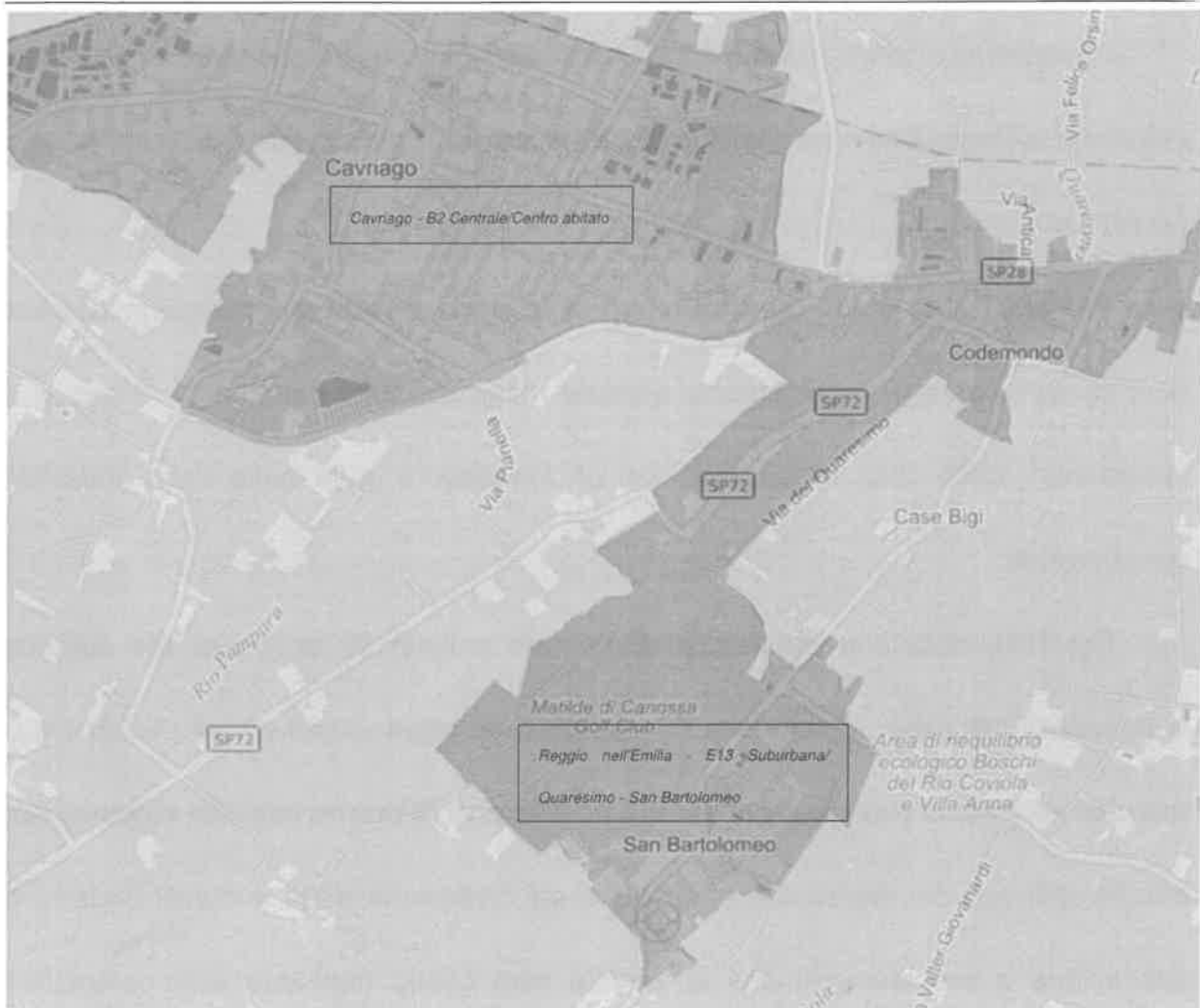


Immagine n. 31: fasce zone OMI Comune di Cavriago e Comune di Reggio Emilia

I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate ai capitoli successivi.

## 12. CRITERI E METODI DI STIMA

Lo studio è finalizzato a fornire il “**Valore di Mercato (VM)**” dei beni immobili in oggetto, descritti ai capitoli precedenti.

Per la seguente valutazione si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine.

I valori sono stati determinati avvalendosi della consulenza di operatori nel settore immobiliare, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, colleghi ed esperienza personale.

La Valutazione delle Proprietà in oggetto è stata condotta per comparazione con beni simili, come dettagliatamente esposto nel precedente capitolo 11 "*Mercato di riferimento*", della zona in cui insistono gli immobili, e sulla base della superficie commerciale.

Per l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alle superfici commerciali calcolate, lo scrivente ha applicato, ai valori unitari di cui alle analisi di mercato riportate al capitolo precedente, i **coefficienti di merito** calcolati rapportando i comparabili alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione e considerando che la vendita sarà coatta mediante asta competitiva giudiziaria. Il Valore di Mercato calcolato sarà pertanto da intendersi quale Valore di Mercato in ipotesi di vendita coatta giudiziaria, da porre alla base di un'asta competitiva, previa adeguata pubblicità.

In particolare, sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito o ponderazione per gli appartamenti:

1. **"sconto o maggiorazione sul prezzo"**: trattasi di coefficiente deprezzativo ricavato dalla tabella Nomisma (Immagine n. 30) pari al 18% medio;
2. **"vetustà"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto l'anno di costruzione o ristrutturazione dell'immobile;

3. **“posizione/esposizione”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la posizione in cui è collocato l'immobile;
4. **“tipologia edilizia/finiture”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la tipologia delle finiture e delle caratteristiche costruttive dell'immobile;
5. **“commerciabilità/superficie”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la consistenza della superficie dell'immobile.

**Di seguito l'analisi svolta per gli immobili di cui al Corpo A e al Corpo B:**

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITÀ / SUPERFICIE	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGIUNTO €/MQ
1	Ufficio - Via Giorgio de Chirico - Codemondo (RE)	0,82	0,95	0,95	0,95	1,05	0,37	392,17
2	Ufficio - Via Garonna - Gaida-Cadè (RE)	0,82	0,95	0,95	0,95	1,00	0,35	383,48
3	Ufficio - Via Beniamino Disraeli - Pieve Modolena (RE)	0,82	1,00	0,95	1,05	1,00	0,41	434,14
4	Ufficio - Via Giacomo Balla - Codemondo (RE)	0,82	1,05	0,95	1,05	1,00	0,43	357,85
5	Ufficio - Via Garonna - Gaida-Cadè (RE)	0,82	0,95	0,95	0,95	1,00	0,35	263,64
Valore medio unitario €/mq								689,91

**Tabella n. 5: calcolo valore medio da comparabili di mercato**

**Per valore medio di riferimento si è considerato la media dei valori medi sopra indicati e dei valori minimi OMI per gli uffici, ovvero (€ 689,91 + € 770,00) / 2, pari a €/mq 729,95.**

\* \* \*

Si precisa che il valore indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso “come è, dove è” visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in

ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto alla attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche eseguibili dall'acquirente. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione sul prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Non si escludono difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte. Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili, né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini o la verifica di eventuali barriere architettoniche.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate.

**Si raccomanda comunque al potenziale acquirente di prendere visione dell'immobile prima della partecipazione alla procedura di vendita al fine di verificare se lo stesso risponda alle caratteristiche e ai requisiti attesi.**

### 13. VALUTAZIONE ALL'ATTUALITA' DEGLI IMMOBILI

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, di seguito si riportano le valutazioni effettuate considerando le unità immobiliari unificate.

ID	DESCRIZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
A	Ufficio con autorimessa (piano terra)	202	542	17	123,63	729,95	90.244,15	90.000,00
				8				
B	Ufficio (piano primo) con cantina (piano terra)			19				
				11				
Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi								13.500,00
Spese di sanatoria/Messa in pristino								25.000,00
<b>TOTALE</b>								<b>51.500,00</b>

**Tabella n. 6: Stima valori di mercato Corpo A + Corpo B**

Considerando invece i valori suddivisi per ogni unità immobiliare, le spese di sanatoria/messa in pristino risulterebbero più elevate in quando dovranno essere divisi gli impianti.

ID	DESCRIZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)						
A	Ufficio con autorimessa (piano terra)	202	542	17	68,45	729,95	49.965,32	50.000,00						
				8										
Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi									7.500,00					
Spese di sanatoria/Messa in pristino									25.000,00					
<b>TOTALE</b>								<b>17.500,00</b>						

**Tabella n. 7: Stima valori di mercato Corpo A**

ID	DESCRIZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)						
B	Ufficio (piano primo) con cantina (piano terra)	202	542	19	55,18	729,95	40.278,83	40.000,00						
				11										
Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi									6.000,00					
Spese di sanatoria/Messa in pristino									20.000,00					
<b>TOTALE</b>								<b>14.000,00</b>						

**Tabella n. 8: Stima valori di mercato Corpo B**

## 14. CONCLUSIONI

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, è opinione dello scrivente che alla data della presente perizia il Valore di Mercato dei beni immobili in oggetto, considerando due valutazioni suddivise per immobili della stessa proprietà, sia da esprimersi pari a:

LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO
A	Ufficio con autorimessa siti in San Bartolomeo di Reggio Emilia (RE), Via Luigi Robecchi Bricchetti n. 28	€ 17.500,00
B	Ufficio con cantina siti in San Bartolomeo di Reggio Emilia (RE), Via Luigi Robecchi Bricchetti n. 28	€ 14.000,00
TOTALE		€ 31.500,00

**Tabella n. 9: Valore di Mercato**

Mentre, considerando un unico valore per entrambi gli immobili è opinione dello scrivente che alla data della presente perizia il Valore di Mercato sia da esprimersi pari a:

LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO
A + B	Uffici con autorimessa e cantina siti in San Bartolomeo di Reggio Emilia (RE), Via Luigi Robecchi Bricchetti n. 28	€ 51.500,00
TOTALE		€ 51.500,00

**Tabella n. 10: Valore di Mercato**

Il sottoscritto, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- ◆ ispezione degli immobili;
- ◆ effettuazione di visure presso l'Agenzia del Territorio di Modena;
- ◆ effettuazione di ricerche presso gli uffici del Comune di Guiglia;
- ◆ stima dei valori previo esperimento di indagini di mercato e analisi dei beni oggetto di perizia;

- ♦ descrizione e valutazione dell'immobile in oggetto;
- ♦ ogni altra attività e valutazione utile all'espletamento dell'incarico conferito;

ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Ad evasione dell'incarico conferito, lo scrivente allega alla presente relazione la seguente documentazione:

All.01 Rilievi fotografici;

All.02 Documentazione catastale;

All.03 Pratiche Edilizie;

All.04 Convenzione Edilizia;

All.05 Visure Ipotecarie;

All.06 Atti di provenienza;

All.07 Contratti di affitto unità immobiliari;

All.08 Limiti e assunzioni della stima.

Ferrara, 10 marzo 2026

Ing. Marco Rubin



## ALL.01 – RILIEVI FOTOGRAFICI



Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA  
Via Cortevecchia n.3 - 44121 Ferrara @ Via D'Azeglio n.42 - 40123 Bologna  
Tel. 0532 804018 - Mob. 335 6675431 - Fax 02 87181856  
E-mail: [studiorubin@studiorubin.eu](mailto:studiorubin@studiorubin.eu) Web: [www.studiorubin.eu](http://www.studiorubin.eu)

