

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N° 237/2020

Giudice delegato: **Dott.ssa Camilla Sommariva**

Esecuzione promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**
(Avv. Ferrari Bergomi Gabriele)

contro:



ELABORATO PERITALE e RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili posti in Comune di Gualtieri

Frazione di Santa Vittoria - Strada Provinciale 63 n. 94 – 42044 (RE).

Esperto estimatore designato: **geom. Francesca Rivi**



RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI		19/11/2020 ai n.ri 23618/15883				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PIENA PROPRIETÀ'				
UBICAZIONE IMMOMILI	-		GUALTIERI (RE) – Frazione di Santa Vittoria - Loc. Bettole - via Strada Provinciale 63 n, 94				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPAL	SUB.	categoria
			Gualtieri	23	293	1	Area urbana
				23	334	-	Area urbana
				23	335	-	Area urbana
				23	336	-	Area urbana
CONFORMITÀ CATASTALE	SI		CONFORME				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	-		IN CORSO DI COSTRUZIONE				
CONFORMITÀ IMPIANTI	-		IN CORSO DI COSTRUZIONE				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-		IL COMPLESSO VERSA IN STATO DI ABBANDONO				
STATO DI ARREDAMENTO	NO		ASSENTE				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		RIF. CAPITOLO N. 4				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		RIF. CAPITOLO N. 4				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		NON PRESENTI -				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	C. 1.580.000,00 - EURO UN MILIONE CINQUECENTOOTTANTAMILA/00 (INTERO LOTTO)						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	C. 1.185.000,00 - EURO UN MILIONE CENTOOTTANTACINQUEMILA/00 (INTERO LOTTO)						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.	25/11/2021 - ore 11:00						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	BANCA MONTE PASCHI DI SIENA via Zacchetti n° 2 – REGGIO NELL'EMILIA						



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	3
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	5
2-COMUNICAZIONI	5
ATTIVITA' PERITALE	6
ACCESSO AGLI IMMOBILI	7
3-DATI CATASTALI	7
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	7
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	8
3.3-COMMENTI SULLA SITUAZIONE CATASTALE	9
CONFINI CATASTALI:	9
4-DESCRIZIONE DEI BENI	10
presenza di rifiuti	23
Materiali Tossico/Nocivi stabilmente infissi nell'immobile pignorato	24
ALTRE NOTE	24
DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	25
5-LOTTO DI VENDITA	26
5.1.1- DATI CATASTALI	26
5.1.2- DESCRIZIONE COMMERCIALE	26
5.1.3- REGOLARITA' EDILIZIA	27
5.1.4- CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE / ACE	28
5.1.5- CONFORMITA' IMPIANTI (L.46/1990 - D.M. 37/2008).....	28
5.1.6- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	28
5.1.7- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	28
5.1.8- OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	28
5.1.9- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	28
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	28
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	29
5.1.10- DIRITTO DI PRELAZIONE.....	29
5.1.11 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	29
5.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE.....	30
5.1.13 - VALORE DEL BENE	32
DEFINIZIONI	32
SCOPO DELLA STIMA.....	33
CRITERI DI STIMA.....	33
VALORE DI MERCATO	35
BASE D'ASTA.....	36
6- STATO CIVILE DEI DEBITORI	38
7- ALTRE OSSERVAZIONI.....	38
8- ALLEGATI	39

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 - Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

Pagina 3 di 39



8.1.	COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI;	39
8.2.	COPIA INCARICO;	39
8.3.	ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;	39
8.4.	ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI;	39
8.5.	MAPPA CATASTALE;	39
8.6.	VISURE CATASTALI;	39
8.7.	DOCUMENTAZIONE PRATICHE COMUNALI;.....	39
8.8.	C.D.U. TERRENI;	39
8.9.	CONVENZIONE URBANISTICA;	39
8.10.	VISURA CAMERALE;	39
8.11.	VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE AL 12.10.2021;.....	39
8.12.	DENUNCIA PRESENTATA PRESSO CARABINIERI DI GUALTIERI IL 24.01.2020;.....	39
	SARANNO POI CARICATI TRAMITE PROCESSO CIVILE TELEMATICO:	39
8.13.	ALLEGATI A,B,C,D;	39
8.14.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;	39



1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 237/2020

- Esecutati: [REDACTED]
- Procedente: **UNICREDIT SPA**
con **Avv. Ferrari Bergomi Gabriele**
- Data Conferimento Incarico: **25/03/2021**
- Termine di consegna della relazione presso la Cancelleria: **25/10/2021**
- Udienza di Comparizione: **25/11/2021** ore **11:00**
- Atto Pignoramento: trascritto il **19/11/2020** ai n.ri **23618/15883**
- Banca Designata: **Banca Monte Paschi di Siena** (via Zacchetti n.2 Reggio Emilia)

2-COMUNICAZIONI

L'esperta designata ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati a mezzo posta ordinaria e, possibilmente via P.E.C.¹ della nomina, della finalità d'incarico e della data di inizio delle operazioni peritali.

In particolare sono stati avvertiti:

- Il sig. [REDACTED], in qualità di amministratore unico di [REDACTED],
tramite posta ordinaria;
- L'avv.to Ferrari Bergomi Gabriele per il procedente.

La presente relazione, oltre che depositata agli atti del PCT, sarà inoltrata all'Avvocato procedente ed eventuali intervenuti, depositata in copia all'Associazione Notarile e Punto Informativo dell'Istituto Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Reggio Emilia ed inviata per posta ordinaria all'esecutato.

¹ Vedi Allegati 8.1.



ATTIVITA' PERITALE

L'esperta designata, esaminata la documentazione estratta in copia dal fascicolo dell'esecuzione con particolare riferimento all'atto di pignoramento e alla certificazione notarile ex art.567 C.P.C. prelevato in copia, inoltrate le comunicazioni di cui sopra, in ossequio ai punti B), C), D), E), F), G), H) e I) dell'incarico conferitogli, ha provveduto:

- ad accedere agli immobili oggetto di esecuzione per rilevarne la consistenza, scattare fotografie, accertarne lo stato conservativo, verificarne la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali ed edilizi, verificare lo stato di possesso/godimento, identificarne gli occupanti e reperire gli eventuali titoli che ne legittimano la loro occupazione (se sussistenti e resi disponibili dagli stessi) e quant'altro conferito al punto "E" dell'incarico;
- ad accertare presso l'Agenzia delle Entrate l'eventuale sussistenza di contratti di locazione e, comunque, di titoli registrati opponibili alla procedura, che legittimino l'occupazione dei terzi occupanti (punto "G" dell'incarico);
- a richiedere presso gli uffici dell'agenzia del territorio le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili per confrontarvi lo stato rilevato (punto "B.c." dell'incarico);
- ad accertare presso l'ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) la situazione ipo-catastale degli immobili pignorati, in relazione ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti e ad eventuali trascrizioni successive al pignoramento (punto "B.d." dell'incarico);
- a reperire ed esaminare il contenuto dell'atto di provenienza, per verificare il diritto reale pignorato, nonché la sussistenza di eventuali contitolari di diritti reali sugli immobili pignorati (punto "B.e." dell'incarico);
- ad accertare la sussistenza ed eventualmente richiedere, presso l'ufficio tecnico comunale competente per gli immobili oggetto di esecuzione, le pratiche edilizie ed urbanistiche che legittimano lo stato di fatto per verificare la conformità edilizia ed urbanistica e, se del caso, proporre eventuali sanatorie e/o opere di ripristino, definire i relativi costi, oltre a verificare eventuali obblighi non ancora adempiuti derivanti da convenzioni urbanistiche, oltre a vincoli preordinati all'esproprio, cessioni di cubatura e, se del caso, controllo degli indici di edificabilità residuali (punto "C" dell'incarico);
- ad attingere al vigente strumento di pianificazione urbanistica al fine di prendere atto dell'inquadramento urbanistico-edilizio dell'immobile pignorato;
- a verificare l'eventuale sussistenza di vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello stato (punto "D" dell'incarico);

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it



- a richiedere presso l'ufficio anagrafico del comune di residenza lo stato civile dei debitori ed estrarre, se del caso, l'estratto di matrimonio con annotazioni per verificare lo stato patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni patrimoniali (punto "H" dell'incarico);
- a verificare eventuali cause pendenti sugli immobili pignorati se risultanti presso i RR.II (punto "I.a." dell'incarico);
- a verificare, se del caso, il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (punto "I.b." dell'incarico)
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertare se esistono spese insolute verso il condominio qualora sussistente (punto "F" dell'incarico);
- a predisporre la presente relazione secondo quanto indicato al punto "J)" dell'incarico conferito al sottoscritto.

ACCESSO AGLI IMMOBILI

È stato effettuato primo accesso alle unità in presenza del custode giudiziario Dott. Davide Fornaciari in data 27/04/2021. Sono poi susseguiti ulteriori sopralluoghi, effettuati dalla scrivente, necessari per il rilievo e la verifica del complesso immobiliare.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI – CF -

INTESTATI:

- [REDACTED]
[REDACTED] per la piena proprietà.

² Vedi allegato 8.3.



Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Particella	subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Sup. Cat.le mq	Rendita
Area Urbana	Comune di Gualtieri via Strada Statale 63 n. 94	23	293	1	24.958 mq	-	-	-
Area Urbana	Comune di Gualtieri via Strada Statale 63 n. 94	23	334	-	495 mq	-	-	-
Area Urbana	Comune di Gualtieri via Strada Statale 63 n. 94	23	335	-	2.975 mq	-	-	-
Area Urbana	Comune di Gualtieri via Strada Statale 63 n. 94	23	336	-	560 mq	-	-	-

3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

II - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI - CF -

INTESTATI:



[REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Particella	subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Sup. Cat.le mq	Rendita
Area Urbana	Comune di Gualtieri via Strada Provinciale 63 n. 94	23	293	1	24.958 mq	-	-	-
Area Urbana	Comune di Gualtieri via Strada Provinciale 63 n. 94	23	334	-	495 mq	-	-	-
Area Urbana	Comune di Gualtieri via Strada Provinciale 63 n. 94	23	335	-	2.975 mq	-	-	-
Area Urbana	Comune di Gualtieri via Strada Provinciale 63 n. 94	23	336	-	560 mq	-	-	-



3.3-COMMENTI SULLA SITUAZIONE CATASTALE

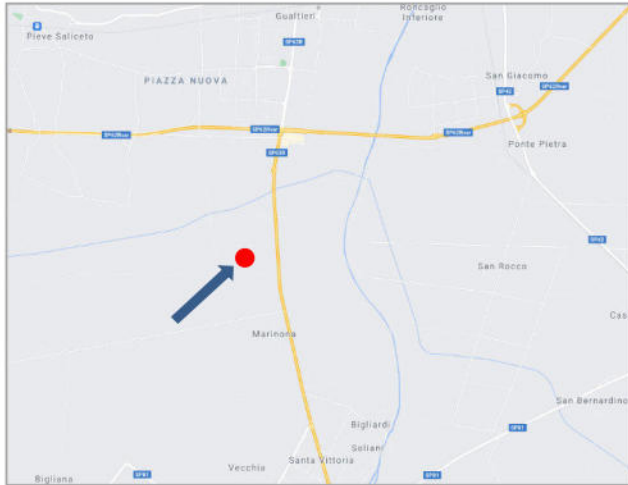
I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 8.3) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale (vedi allegato 8.6). Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza catastale tra i beni pignorati e quelli accatastati. L'indicazione toponomastica catastale (Strada Statale 63 n. 94) non coincide con quella reale, Strada Provinciale 63 n. 94.

CONFINI CATASTALI:

- Del mapp. 293: il lotto confina a nord con mapp.li 335,336 e 334; a sud con mapp.li 271,189,190,194 e 195; ad ovest con mapp. 161 e ad est con mapp.li 347 e 346.
- Del mapp. 334: il lotto confina a nord con mapp.li 332,338,328,326,324,320,318 e 316; a sud con mapp.li 335,336 e 293; ad ovest con mapp. 161 e ad est con mapp. 306
- Del mapp. 335: in confine con mapp. 334 a nord; a sud e ad est con mapp. 293; ad ovest con mapp. 161.
- Del mapp. 336: in confine con mapp. 334 a nord e con mapp. 293 sui fronti sud, est ed ovest.



4-DESCRIZIONE DEI BENI³



Trattasi di piena proprietà di parco multifunzionale in corso di costruzione posto nel Comune di Gualtieri, località Bettola, in via Strada Provinciale 63 n. 94 – 42044 (RE). Il complesso, attualmente allo stato grezzo, è stato realizzato su una superficie complessiva di circa 29.000,00 mq censita al Catasto Fabbricati al foglio 23 ai mapp.li 334,335,336 e 293 sub. 1.

Inserito in zona a destinazione prevalentemente agricola, posta fra il Comune di Gualtieri e la frazione di Santa Vittoria, questo dista alcuni minuti dai servizi essenziali per il cittadino e da mezzi di trasporto sia pubblici che privati. Si riportano indicativamente le distanze dai principali centri d'interesse fra cui 2,5 km dal Comune di Gualtieri, 7 km da Guastalla, 11 km da Boretto e 25 km da Reggio Emilia.

Le proprietà consistono in:

- **Parco multifunzionale destinato ad attività acquatiche, musicali e bar-ristorazione in corso di costruzione** realizzato su un'area avente forma di parallelogramma regolare di circa 180x162 mt per una superficie complessiva catastale di 29.000,00 mq, costeggiato sul fronte principale da strada vicinale di collegamento a Strada Provinciale 63 e da terreni agricoli sui restanti fronti.

L'edificazione del parco ha avuto inizio nel 2012 con conseguente interruzione dei lavori avvenuta presumibilmente nel 2015.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un complesso composto da una piscina di ampie dimensioni con circostante parco attrezzato; un edificio da destinarsi a cucine, ristorante self-service, area uffici e locali di servizio; un edificio ospitante gli impianti tecnologici e di sollevamento a servizio della piscina; alcuni edifici provvisori prefabbricati da adibirsi a docce e servizi igienici oltre ad alcune tensostrutture atte a coprire nel periodo estivo aree da adibirsi a spogliatoio, bar e custodia oggetti ed indumenti.

³ Le metrature indicate sono da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di individuare la consistenza dei beni, queste si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

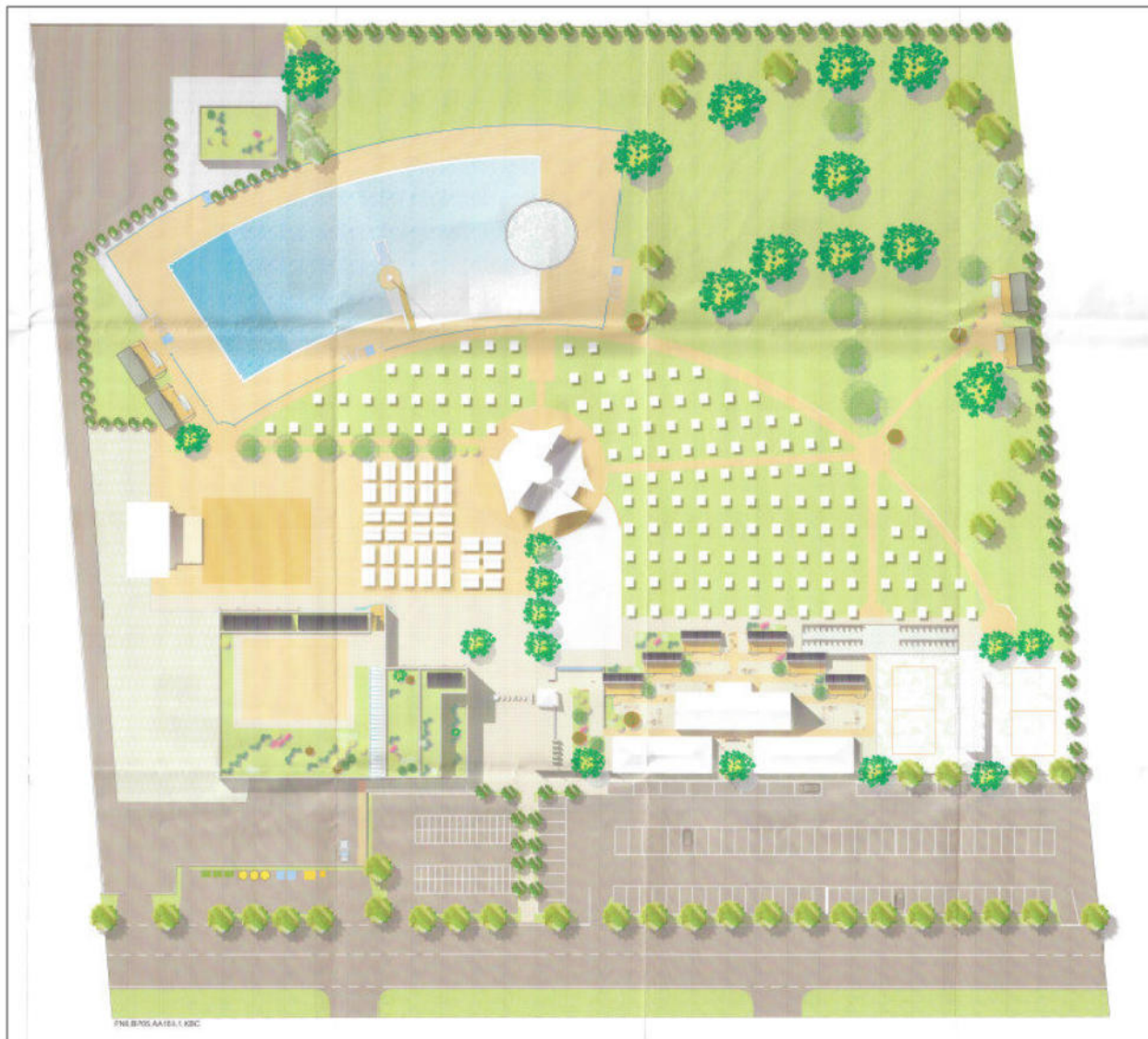
RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it



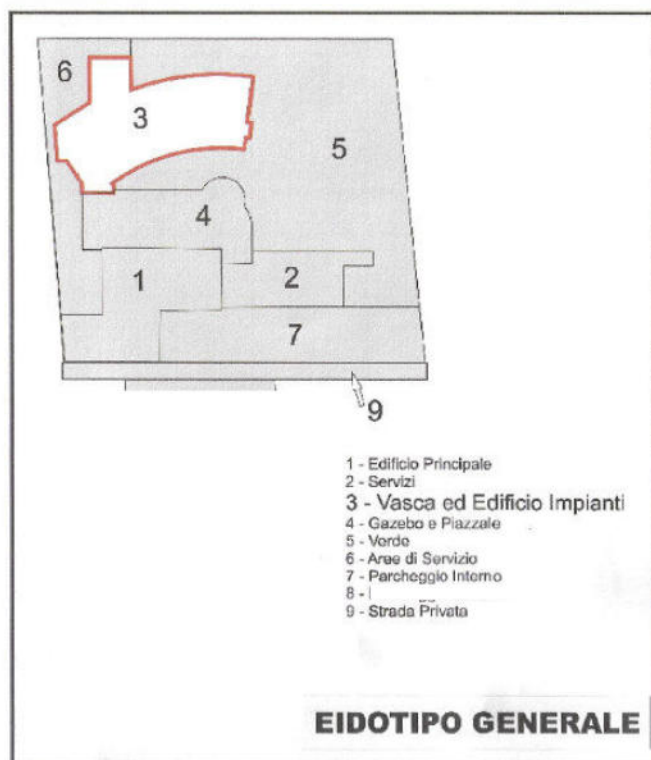
Si inserisce di seguito planimetria generale dell'intervento ed eidotipo riportato nelle tavole di progetto al fine di agevolare quanto più possibile la lettura della relazione di stima.



Planimetria Generale del Parco

RIVI Geom. FRANCESCA
Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it





Descrizione delle aree:

- 1- **Edificio Principale:** identifica l'area dove è stato costruito l'Edificio Principale da destinarsi a ristorante/uffici. Comprende inoltre le aree destinate al parcheggio dei dipendenti ed isola ecologica ancora da realizzarsi;
- 2- **Blocco Servizi:** identifica l'area dove sono stati installati i prefabbricati adibiti a doccia e le tensostrutture da adibirsi a spogliatoio e custodia. L'area comprende anche la zona destinata a docce esterne e l'area per gli ingressi e uscite al parco non ancora edificate;
- 3- **Vasca ed Edificio Impianti:** identifica l'area dove è stata realizzata la piscina e l'edificio impianti di pertinenza, questa è inoltre attrezzata con box prefabbricati destinati a servizi igienici già installati;
- 4- **Piazzale, Gazebo Area Giochi:** identifica l'area dove è stato installato il Gazebo a copertura della zona bar. L'area comprende inoltre il piazzale tavoli, la pista da ballo e l'area gioco bimbi da realizzare;
- 5- Identifica le aree di **verde attrezzato** parzialmente realizzato;
- 6- Identifica le **aree non accessibili agli utenti** da utilizzarsi a servizio del parco, non ancora edificate;
- 7- Identifica il **parcheggio Interno** non realizzato;
- 8- *Parcheggio esterno da realizzarsi su terreni di altra proprietà non oggetto di stima;*
- 9- **Strada vicinale** oggetto di opere di allargamento e sistemazione non effettuate.



Per una corretta descrizione del complesso immobiliare, ad oggi non completato, si procederà descrivendo di seguito i singoli edifici permanenti e le relative pertinenze, indicandone le loro caratteristiche di progetto ed il loro attuale stato di realizzazione, quantificabile nell'intero complesso al 58% circa.

1- Edificio principale



Composto da due corpi di fabbrica a pianta rettangolare così composti:

Edificio 1: Immobile da destinarsi a ristorante self-service, pizzeria e relativi servizi igienici e pertinenze, sviluppato su un unico piano terra avente pianta rettangolare di circa mt. 30x28 per una superficie di progetto di 840,00 mq ed altezza utile di progetto di 3,20 mt. La struttura portante

dell'edificio è costituita da un telaio di travi e pilastri in c.a. a maglia generale di 5x5 mt circa; le strutture orizzontali sono costituite la piano terra da vespaio alveolato e al piano primo da copertura in predalles. Il progetto prevede la realizzazione di manto di copertura impermeabilizzato, completato in parte con massetto e sovrastante pavimentazione galleggiante ed in parte rifinito con coltivazione a verde intensivo per il quale è già stata realizzata impermeabilizzazione e impianto di drenaggio delle acque piovane. Quanto realizzato in copertura appare ad oggi parzialmente usurato dagli effetti del tempo. I tamponamenti esterni sono costituiti da laterizio alveolato rifiniti con intonaco premiscelato sensibilmente deteriorato. Sul lato sud dell'edificio è presente una scala che consente l'accesso alla terrazza del piano primo realizzata con struttura in ferro zincato. L'immobile è attualmente allo stato grezzo ed è privo di tutti gli impianti tecnologici e finiture di pertinenza dell'attività prevista in progetto. Ad oggi è stato realizzato solamente l'involucro esterno. L'edificio appare già collegato alla rete fognaria interrata.

Edificio 2: Immobile da destinarsi a servizi igienici aperti al pubblico oltre a reception, biglietteria, spogliatoi e servizi igienici del personale. La superficie utile si svolge quasi interamente al piano terra avente pianta rettangolare di mt. 20,40x15,50 per una superficie di progetto di circa 300,00 mq ed altezza utile di 3,20 mt. È inoltre presente un piccolo piano primo destinato ad uffici mentre la restante superficie del piano è destinata a tetto verde. La struttura portante dell'edificio è costituita da un telaio di travi e pilastri in c.a. a maglia

RIVI Geom. FRANCESCA

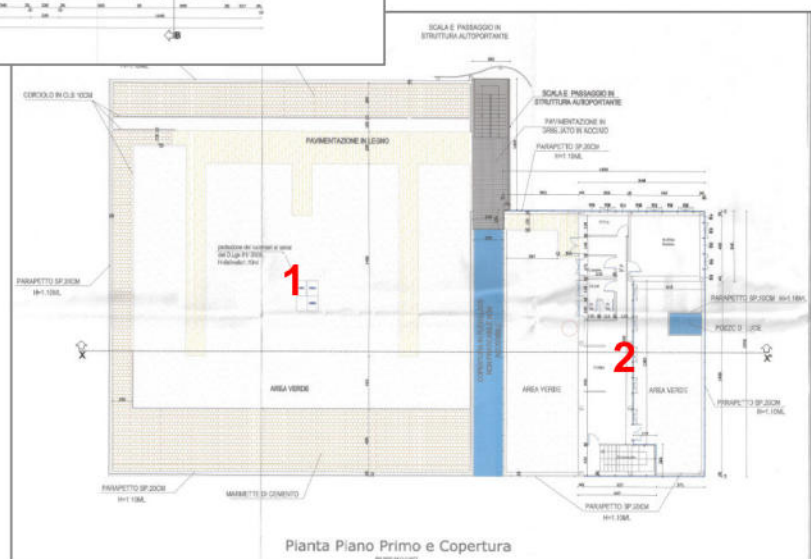
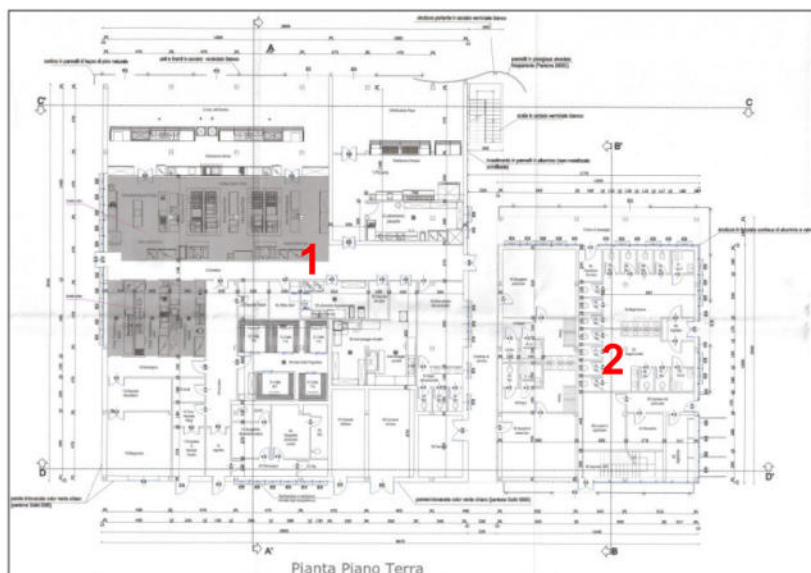
Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it



generale di 5x5 mt circa; le strutture orizzontali sono costituite la piano terra da vespaio alveolato e al piano primo da copertura in predalles.

Il progetto prevede la realizzazione di manto di copertura impermeabilizzato e completato in parte con massetto con sovrastante pavimentazione galleggiante ed in parte rifinito con coltivazione a verde intensivo per il quale è già stata realizzata impermeabilizzazione e impianto di drenaggio delle acque piovane. I tamponamenti esterni sono costituiti da laterizio alveolato rifiniti con intonaco premiscelato sensibilmente deteriorato. La struttura è attualmente allo stato grezzo ed è priva di tutti gli impianti tecnologici e finiture di pertinenza dell'attività prevista da progetto. Ad oggi sono state realizzate le sole opere relative alla realizzazione dell'involucro esterno. La copertura, già isolata, presenta molteplici infiltrazioni d'acqua al piano sottostante. L'edificio appare collegato alla rete fognaria interrata.



RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

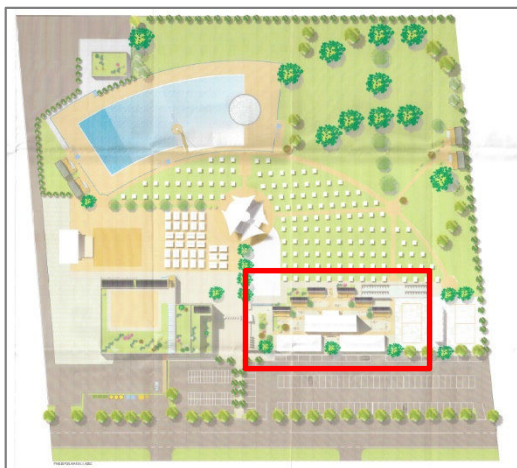
Lavorazioni necessarie al completamento:

Sono da realizzare divisorie interne, impianti e cablaggi, massetti, intonaci, pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggi, infissi, arredi oltre al completamento della copertura.

Entrambi i fabbricati versano in stato di abbandono e presentano visibili segni di deterioramento causati dagli effetti del tempo. Sul tetto dell'edificio n.2 sono inoltre presenti arbusti e sterpaglie nate a seguito della mancata manutenzione del complesso immobiliare.

Si precisa che l'intero parco è già dotato di rete fognaria interrata collegata sia alle strutture permanenti che temporanee.

2- Blocco Servizi



Per soddisfare i requisiti normativi richiesti per le piscine estive all'aperto è stata prevista un'area da destinarsi a spogliatoi uomo/donna ed armadietti di custodia protetta mediante n. 3 tendoni tensostrutturali aventi rispettivamente dimensioni di circa 20,00x6,80 – 18,00x6,70 e 18,00x6,70.

Tutte le tensostrutture risultano già installate ed imbullonate a plinti di fondazione collegati fra loro con cordoli in c.a. Queste versano in sufficiente stato di conservazione ma dovranno comunque essere

oggetto di manutenzione effettuata da personale qualificato. A completamento delle strutture è stata prevista pavimentazione in cemento colorato non ancora realizzata. L'area sottostante ai tendoni è attualmente composta da terra/sabbia e sterpaglie di varia natura nate anche all'interno dei pozzetti d'ispezione circostanti. Il blocco comprende poi una zona attrezzata con n. 6 blocchi doccia, ospitanti n. 6 docce ciascuno, realizzati con monoblocchi asportabili in legno dotati di rinforzi metallici posti su cordoli in c.a., rifiniti con pavimentazione in cemento. Le strutture già completamente installate, ma prive di tutte le finiture interne ed esterne, versano ad oggi in precario stato di conservazione e dovranno pertanto essere rimosse e sostituite o opportunamente revisionate. Il progetto prevedeva infine la realizzazione di ulteriori 2 aree da destinarsi a docce calde aperte, aventi dimensioni di circa 10,80x5,00 mt ciascuna, da rifinirsi con struttura lignea e pavimentazione in cemento oltre ad una zona destinata ad uscita/sorveglianza/casse automatiche non ancora realizzate.

Nel suo complesso il blocco servizi occupa un'area di progetto di circa 1.700,00 mq. L'intera area è dotata di rete fognaria interrata e predisposizioni per impianti tecnologici per i quali la scrivente non è in grado di accertarne il corretto funzionamento.

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

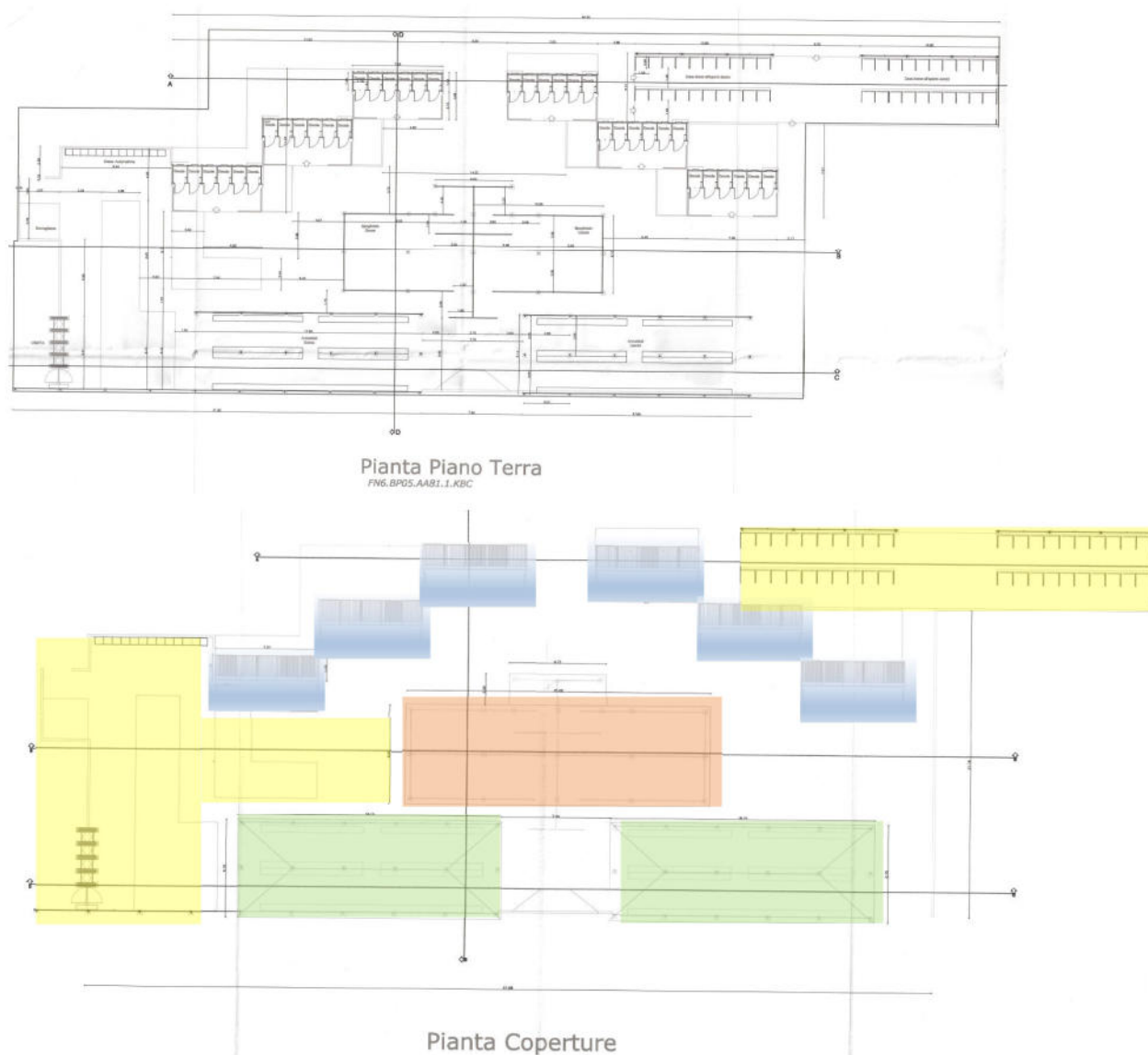
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it



Lavorazioni necessarie al completamento:

Revisione reti interrate, sostituzione/manutenzione box prefabbricati, getto in c.a. e resinatura delle pavimentazioni esterne, impianti e cablaggi, installazione docce e sanitari, installazione arredi, opere di finitura in genere.

Si riportano di seguito alcuni elaborati grafici del "blocco servizi":



Legenda:



box doccia installati – da sostituire/revisionare;



Tensostrutture area armadietti uomo/donna esistenti;



Tensostruttura spogliatoi uomo/donna installata;



Aree non ancora realizzate.

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it



3- Vasca ed edificio impianti



Il parco ha come attrazione principale una grande piscina di circa 1.759,00 mq composta da un'unica vasca a pianta toroidale che consente una balneazione contemporanea di quasi 900 persone. Divisa in specchi di diverse profondità questa è corredata inoltre da una vasca tonda del diametro di 12 mt riservata ai bambini e da tre ampie zone per idromassaggio. Gli specchi d'acqua previsti in progetto sono caratterizzati da uno discendente dalla riva fino all'altezza di progetto di 1,20 mt; uno di

altezza costante di 1,20 mt; un altro specchio discendente da m. 1,20 a 1,60 e uno di altezza costante di 2,50 mt. La struttura della piscina è stata completamente realizzata con getto di cemento armato ed appare già dotata di canalizzazioni per le reti tecnologiche necessarie per il trattamento e ricambio dell'acqua, sono già presenti su tutto il fondo della vasca bocchette d'immissione dell'acqua marca "Culligan". La scrivente non è in grado però di verificarne l'attuale stato di conservazione. La struttura in c.a. della piscina e delle relative pertinenze è priva di qualsiasi ulteriore finitura prevista in progetto e versa apparentemente in discreto stato di conservazione. Tutti i pozzetti prefabbricati d'ispezione posti nell'area circostante sono privi di coperchi e parzialmente deteriorati da arbusti e siepi di varia natura nati al loro interno. La piscina appare oggi parzialmente riempita da acqua piovana e in parte delimitata con rete plastificata fissata su tondini in ferro.

Lavorazioni necessarie al completamento:

verifica reti interrate, posa del rivestimento piscina con resine poliuretaniche, montaggio sistema di purificazione, filtraggio e riciclo, montaggio apparecchiature elettriche e cablaggi, posa di pavimentazione su bordo vasca e zone idromassaggio, arredo piscina, revisione/sostituzione box prefabbricati, installazione sanitari ed opere di finitura in genere.

L'edificio impianti posto in aderenza alla piscina si compone di due volumi, un piano terra di forma rettangolare di circa 17,00x 10,00 mt ed altezza utile di circa 3,80 m, nel quale il progetto prevede di allocare i macchinari di filtraggio e clorazione, la centrale termica e relativi dispositivi accessori; vi è poi un volume interrato avente altezza utile di progetto di circa 3,60 m nel quale, al di sotto della quota della piscina, sono state presumibilmente collocate le vasche di declorazione e compensazione e dove sono previsti i sistemi di pompaggio ad oggi non accessibili né visionabili. La struttura portante del volume interrato è costituita da muro in cemento armato e sovrastante soletta in calcestruzzo.

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it



La struttura portante del volume fuori terra è stata realizzata con travi di acciaio e solaio di copertura in predalles apparentemente isolato ma caratterizzato da molteplici infiltrazioni d'acqua. I tamponamenti esterni dell'edificio sono costituiti da facciate continue in alluminio e vetro, quelli interni non sono stati realizzati.

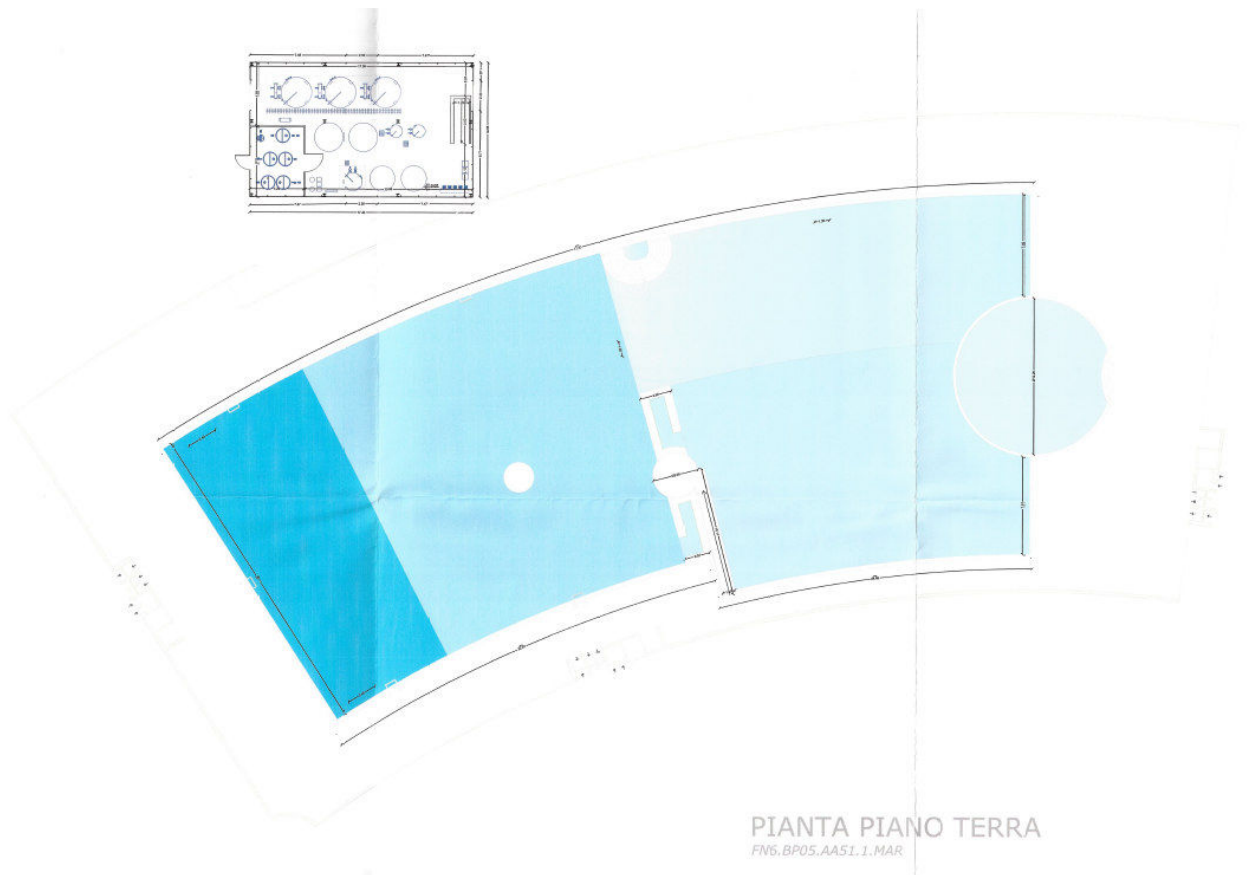
Ad oggi la struttura presenta deterioramenti sia sulle finiture che sulla copertura dovuti dalla mancata ultimazione delle opere e dall'assente manutenzione. L'area circostante alla piscina è già completamente rifinita con pavimentazione in c.a. integrata da pozzetti con coperchi in ghisa del tipo carrabile. A fianco del fabbricato sono state inoltre realizzate n. 2 vasche di compensazione interrate con struttura in c.a. prive di coperchi di protezione e posizionate n. 2 cisterne esterne per impianto di depurazione dell'acqua.

Lavorazioni necessarie al completamento:

verifica reti esistenti, installazione macchine per sistema di depurazione e funzionamento piscina, realizzazione e cablaggio impianti, rimozione di rifiuti e sterpaglie in copertura con relativo ripristino dello strato isolante ed ulteriori opere di finitura in genere.

Piante di progetto:

piscina

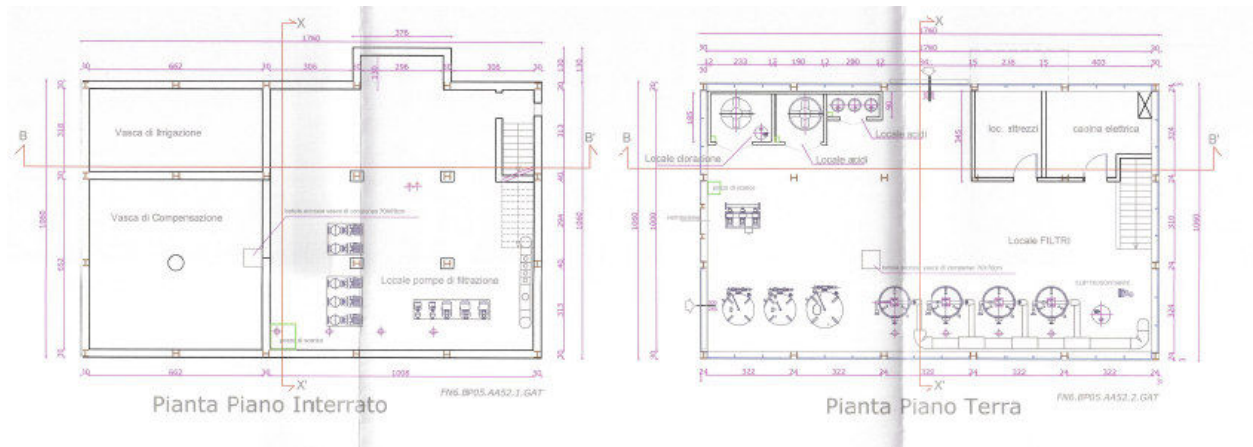


RIVI Geom. FRANCESCA

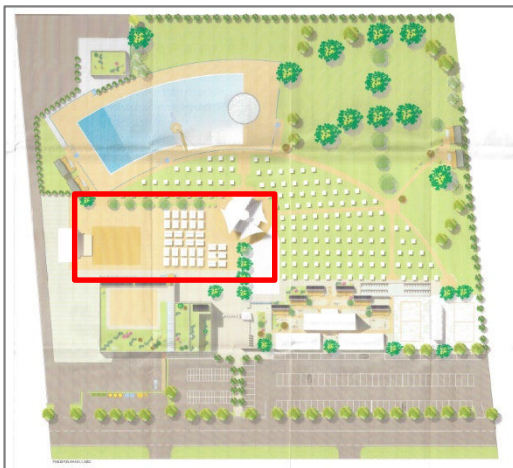
Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

Edificio impianti



4- Piazzale, Gazebo Area Giochi



Il progetto prevedeva la realizzazione sul lato est di un piazzale spettacoli costituito da un'area rettangolare, delle dimensioni di progetto di circa 70x25 mt per una superficie complessiva di 1.750,00 mq, ospitante al suo interno una zona destinata a palco per gli spettacoli, una pista da ballo e un'area per i tavoli oltre ad un'area gioco bimbi posta a nord del bar di dimensioni di circa 29,00x13,00 mt. Queste, non ancora realizzate, vengono accuratamente descritte nelle tavole di Concessione

allegate alla presente relazione. Al centro del parco è stata inoltre prevista un'area circolare avente superficie di circa 450,00 mq da destinarsi a bar, per la quale è stata realizzata pavimentazione in c.a., dotata dei vari pozzetti d'ispezione, ombreggiata tramite tensostruttura imbullonata a plinti di fondazione già installata. La struttura in c.a. e il tendone versano ad oggi in sufficiente stato di conservazione ma dovranno essere oggetto di idonee manutenzioni effettuate da personale qualificato.

RIVI Geom. FRANCESCA

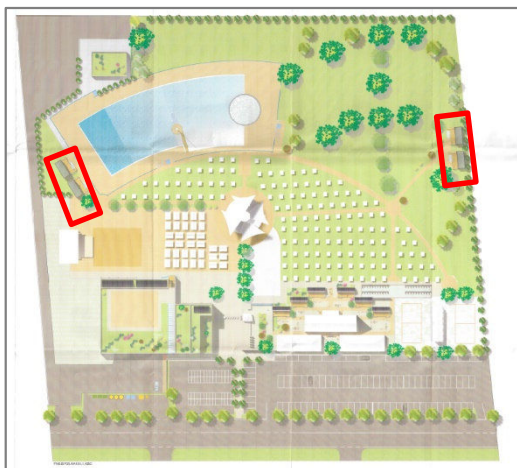
Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

Si riporta di seguito tavola di progetto dell'area:



5- Verde Attrezzato



Nel parco sono stati posizionati n.4 monoblocchi in legno destinati a servizi igienici ospitanti 5 cabine ciascuno, di cui una per disabili, due dei quali posizionati nei pressi della piscina e i restanti sul lato ovest del lotto. Anche questi box presentano struttura in legno posata su soletta in c.a..

Le strutture, già collegate a rete fognaria interrata, appaiono sensibilmente danneggiate e prive di qualsiasi finitura interna ed esterna, dovranno pertanto essere rimosse e sostituite o revisionate.

In merito al verde, sviluppato su gran parte dell'area, il progetto prevedeva il drenaggio dell'intera superficie tramite stesura di geotessuto con sovrastante stesa di tubi drenanti confluenti su due collettori principali, ricoperti a loro volta con 40 cm circa di materiale lavato di cava, un ulteriore strato in geotessuto e strato di terreno vegetale atto alla semina. Da sopralluogo la scrivente ha potuto verificare la presenza di sabbia su tutta la superficie dell'area verde la quale lascia scorgere su parte del perimetro del lotto la presenza di strato in geotessuto oltre alle tubazioni. Pur non potendo accertare la corretta posa di quanto previsto in progetto si presume, in relazione a quanto rilevato in loco, che parte della stratigrafia sia stata eseguita e che resti da realizzarsi la livellatura del terreno e la semina del prato. Non è stato possibile verificare la presenza dell'impianto d'irrigazione.

RIVI Geom. FRANCESCA

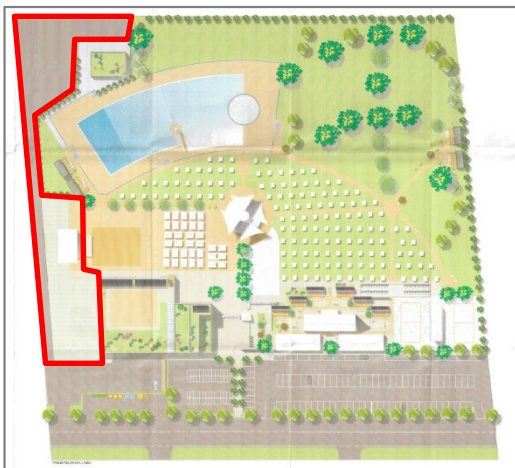
Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

L'area verde appare già rifinita con essenze arboree ed arbustive di varia natura. Ad oggi la superficie del lotto è completamente invasa da sterpaglie e rovi nati durante i diversi anni di abbandono del cantiere, questi oltre a rendere pressoché impossibile l'accesso ad alcune zone del parco potrebbero aver sensibilmente compromesso il funzionamento delle canalizzazioni interrato. Vi è inoltre da segnalare il rischio di caduta all'interno degli innumerevoli pozzetti interrati installati nell'intera area, privi di coperchio e completamente nascosti dalla vegetazione. Nascosti dalla vegetazione sono anche i muri in c.a. realizzati a delimitazione dei camminamenti e delle varie aree in progetto. Il parco versa ad oggi in precario stato di conservazione, per poter visionare correttamente l'intera area saranno necessari significativi interventi di pulizia e rimozione del verde.

Il lotto è attualmente delimitato sui fronti est, sud ed ovest con recinzione a maglia metallica posta su muretti in c.a e con recinzione di cantiere a maglia metallica sul lato frontestrada.

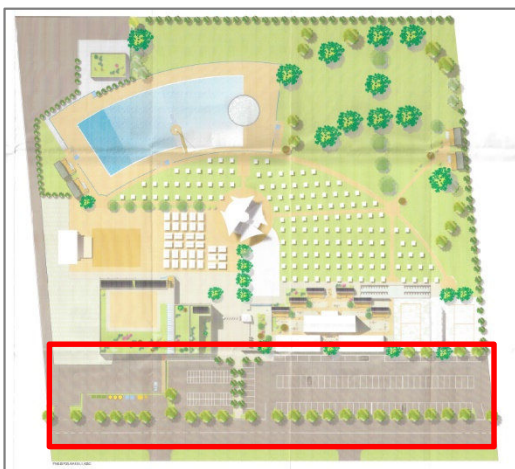
6- Aree di servizio



Il progetto prevede la realizzazione di un'area asfaltata posta sul lato est del lotto, da destinarsi a zona servizi non accessibile al pubblico, non ancora realizzata.

Ad oggi l'area è completamente adibita a verde e priva di qualsiasi finitura.

7- Parcheggi interni



Sul fronte nord il progetto prevede la realizzazione dei parcheggi privati di pertinenza P1 e parcheggi pubblici P2. I parcheggi P1, previsti sulla parte nord/est del lotto, avrebbero una superficie complessiva di progetto di circa 435,00 mq, mentre per i P2, posti più ad ovest, è stata quantificata una superficie di circa 2.800,00 mq. Tutte le opere di urbanizzazione non sono state realizzate.

L'area appare ad oggi mantenuta a verde ed in parte finita con strato in conglomerato bituminoso presumibilmente realizzato per l'ingresso e l'uscita dei mezzi di trasporto dal cantiere.

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it



- Oggi l'intero complesso è completamente invaso da sterpaglie e rovi di ogni essenza che dovranno necessariamente essere rimossi e che potrebbero aver compromesso la funzionalità delle reti interrato. Il parco e gli immobili versano in completo stato di abbandono e non più mantenuti dalla data di sospensione dei lavori. Pertanto è da considerarsi possibile la presenza di vizi occulti non rilevabili utilizzando l'ordinaria diligenza della scrivente, la quale non può esprimere valutazioni in assenza di verifiche ed indagini non previste dall'incarico ricevuto.
- Si ritiene opportuno segnalare inoltre che il complesso è attualmente accessibile a terzi in quanto sul lato frontestrada è stata parzialmente rimossa la recinzione esistente e che durante i diversi sopralluoghi si è notata la presenza di nuovi rifiuti abbandonati nell'area cortiliva. La scrivente ritiene pertanto necessario precisare che la descrizione dei beni è conforme con quanto rilevato alla data della perizia e si esonera da responsabilità dovute da eventuali danneggiamenti ai beni pignorati causati da terzi successivamente al deposito della presente relazione.



PRESENZA DI RIFIUTI E/O ATTREZZATURE DA RIMUOVERE

Sono stati rilevati nell'immobile oggetto di perizia:

1. Presenza di significative quantità di rifiuti accatastati principalmente nell'area posta sul fronte nord del lotto, apparentemente riconducibili a sacchi in plastica contenenti ritagli di stoffe e simili. Per tale abbandono di rifiuti la proprietà ha presentato denuncia presso la stazione dei Carabinieri di Gualtieri in data 24.01.2020 che si allega alla presente relazione;
2. Presenza di accumuli di terreno/sabbia di riporto;
3. Presenza di rottami derivanti da demolizioni di murature;
4. Presenza di strutture rimovibili in legno destinate a servizi igienici e docce visibilmente deteriorate;
5. Parapetti in legno posti sulle coperture degli immobili;
6. Pannelli metallici e parti di ponteggio;
7. Recinzioni di cantiere a maglia metallica;
8. Pozzetti in cls;
9. Materiale plastico tipo corrugati/tubazioni;
10. Pannelli di legno di varia natura;
11. Sacchi di rifiuti misti;
12. Sterpaglie e rovi nati su tutta l'area del lotto.

Occorre segnalare che tali attrezzature e materiali appaiono non utilizzati da tempo e/o dismessi, pertanto da smaltire.

Una piena ed esaustiva identificazione, quantificazione e classificazione di materiali, attrezzature, macchinari e rifiuti risulta quanto mai difficoltosa vista l'entità e la conformazione dei beni staggiti, e richiede un'ispezione analitica completa di tutti gli oggetti; l'elenco sopra riportato è pertanto da intendersi a funzione meramente indicativa e non esaustiva.

Visto l'entità e la quantità dei materiali e dei rifiuti rilevati, oltre alla significativa presenza di verde da rimuovere, la scrivente ha ritenuto di dover considerare un più alto abbattimento del valore del bene in base d'sta.



**MATERIALI TOSSICO/NOCIVI STABILMENTE INFISSI NELL'IMMOBILE
PIGNORATO**

Per quanto è stato possibile verificare visivamente, si segnala la presenza dei seguenti materiali tossici o nocivi stabilmente infissi negli immobili pignorati:

- Presunta presenza di canna fumaria in fibrocemento amianto accatastata nell'area cortiliva.

Resta integralmente a carico dell'Acquirente ogni obbligo ed onere in materia di controllo, verifica e/o bonifica materiali contenenti fibrocemento amianto: non risultano agli atti Relazioni di Valutazione del rischio amianto riguardanti lo stato di conservazione degli stessi, obbligatorie ai sensi del Decreto del Ministero della Sanità del 06/09/1994, comprensive di valutazione del rischio per gli occupanti e definizione del "programma di controllo e manutenzione". La presenza di tale materiale imporrà all'Acquirente il rispetto degli obblighi previsti dalle vigenti normative in materia, compreso ogni onere e costo per le opere di bonifica e/o smaltimento e/o incapsulamento qualora necessarie.

Parimenti, resta **integralmente a carico dell'Acquirente ogni obbligo ed onere per l'eventuale esecuzione di opere di bonifica dei terreni e delle aree cortilive**, qualora dovessero risultare contaminati, comprese verifiche di contaminazione dei terreni previe idonee campionature ed analisi di laboratorio, onde prevenire danni e violazioni di carattere ambientale. Per tali oneri e costi (*se e qualora necessari*) al momento non è possibile esprimere valutazioni in assenza di verifiche ed indagini non previste dall'incarico ricevuto.

ALTRE NOTE

Si segnala che nel Piano Industriale del progetto fornito dalla proprietà, aggiornato al 21.04.2019, è stato calcolato l'ammontare delle somme ancora necessarie all'ultimazione delle opere ad € 3.700.00,00 circa. Queste sono riferite solo in parte a lavori edili mentre riguardano per la maggior parte gli impianti e l'acquisto delle attrezzature. Si tiene a precisare però che la stima dei costi tiene conto di trattative economiche private già effettuate dalla proprietà e pertanto da considerarsi puramente indicativa e variabile.



DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

(Calcolata come da schema planivolumetrico contenuto nel P.D.C. rilasciato dal Comune di Gualtieri in data 26.07.2012 al n.8 e successive varianti oltre a visure catastali allegate alla presente relazione)

UNITA'	Piano	Descrizione Locale	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Sup. Commerciale (mq)
EDIFICIO PRINCIPALE (corpi 1 e 2)					
	T	Edificio n.1	840,00	1	840,00
	T	Edificio n.2	300,00	1	300,00
	1°	Edificio n.2	106,00	1	106,00
Superficie Commerciale⁴					1246,00
EDIFICIO IMPIANTI					
	T°	Piano Terra	183,00	1	183,00
	-1	Piano Interrato	120,00	1	120,00
Superficie Commerciale					303,00
PISCINA					
	T	Vasca	1759,00	1	1759,00
Superficie Commerciale					1759,00
AREA ESTERNA ATTREZZATA					
Mapp.li 334,335,336,293 sub.1 (detratta la superficie dei fabbricati esistenti e della piscina)	T		25906,00	1	25906,00
Superficie Commerciale					25906,00

Nella definizione del rapporto mercantile la sottoscritta ha ritenuto congruo utilizzare il valore definito per la superficie utile dei locali principali in quanto sia l'edificio principale che il locale impianti che la piscina hanno un ruolo fondamentale in relazione alla singolare destinazione d'uso del parco.

⁴ La superficie commerciale del complesso immobiliare è formata dalle seguenti voci:

- ☐ intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- ☐ 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- ☐ 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- ☐ 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- ☐ 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- ☐ 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- ☐ l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it



5-LOTTO DI VENDITA

Trattasi di parco multifunzionale destinato ad attività acquatiche, musicali e bar- ristorazione in corso di costruzione realizzato su un lotto avente superficie complessiva di circa 29.000,00 mq formante attualmente unica unità funzionale. Vista la natura, la peculiare destinazione d'uso, la conformazione e lo stato di edificazione del complesso immobiliare la scrivente ritiene che questo debba essere inevitabilmente considerato un **unico lotto.**

5.1.1- DATI CATASTALI

INTESTATI:

per la piena proprietà.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Particella	subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Sup. Cat.le mq	Rendita
Area Urbana	Comune di Gualtieri via Strada Provinciale 63 n. 94	23	293	1	24.958 mq	-	-	-
Area Urbana	Comune di Gualtieri via Strada Provinciale 63 n. 94	23	334	-	495 mq	-	-	-
Area Urbana	Comune di Gualtieri via Strada Provinciale 63 n. 94	23	335	-	2.975 mq	-	-	-
Area Urbana	Comune di Gualtieri via Strada Provinciale 63 n. 94	23	336	-	560 mq	-	-	-

5.1.2- DESCRIZIONE COMMERCIALE

A Gualtieri (RE) – località Bettole, in via Strada Provinciale 63 n° 94:

Piena proprietà di parco multifunzionale destinato ad attività acquatiche, musicali e bar-ristorazione in corso di costruzione posto nel Comune di Gualtieri, località Bettole, in via Strada Provinciale 63 n. 94 – 42044 (RE).

Il complesso, attualmente allo stato grezzo, è stato realizzato su un'area avente forma di parallelogramma regolare di circa 180x162 mt per una superficie complessiva di 29.000,00 mq circa, censita al Catasto Fabbricati al foglio 23 ai mapp.li 334,335,336 e 293 sub. 1.

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it



L'edificazione del complesso ha avuto inizio nel 2012 con conseguente interruzione dei lavori avvenuta presumibilmente nel 2015.

Il progetto prevedeva la realizzazione di una piscina di ampie dimensioni con circostante parco attrezzato; un edificio da destinarsi a cucine, ristorante self-service, area uffici e locali di servizio; un edificio destinato ad impianti tecnologici e di sollevamento a servizio della piscina, oltre ad alcuni edifici provvisori prefabbricati da adibirsi a docce/servizi igienici e alcune tensostrutture atte a coprire nel periodo estivo aree da adibirsi a spogliatoio, bar e custodia oggetti ed indumenti. Tutti gli involucri esterni degli edifici permanenti e la piscina risultano ad oggi realizzati allo stato grezzo e privi di qualsiasi finitura sia interna che esterna.

Sono già state installate inoltre le tensostrutture e i box temporanei destinati a servizi. Il complesso, già dotato di rete fognaria interrata, versa ad oggi in stato di abbandono e non manutenzionato dalla data di sospensione dei lavori.

Anno di inizio lavori: 2012 – Anno di sospensione lavori: 2015;

Stato di completamento: 58% circa;

Stato di conservazione: sufficiente, con necessità di molteplici interventi di ripristino e verifica delle strutture e delle reti interrate;

Superficie Commerciale (*con arrotondamento*):

- Edificio Principale: mq. 1.246,00;
- Edificio Impianti: mq 303,00;
- Piscina: mq 1759,00;
- Area parco attrezzato (*al netto delle superfici dei fabbricati*): mq 25.906,00.

5.1.3- REGOLARITA' EDILIZIA

I procedimenti edilizi, reperiti presso l'ente Comunale di appartenenza, vengono di seguito riportati:

- **Comunicazione di interventi di Manutenzione Straordinaria** presentata al Comune di Gualtieri in data **04.08.2011** al n. **68/2011** per "smaltimento di manto di copertura in Eternit";
- **DIA** presentata al Comune di Gualtieri in data **04.08.2011** al n. **69/2011** per "Riempimento laghi esistenti";
- **DIA** presentata al Comune di Gualtieri in data **10.05.2012** al n. **45/2012** per "Demolizione di fabbricato esistente";
- **DIA** presentata al Comune di Gualtieri in data **10.05.2012** al n. **46/2012** per "Realizzazione di muro di cinta";

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it



- **Permesso di Costruire** rilasciato dal Comune di Gualtieri in data **26.07.2012** al **n.8** per "Costruzione di parco ricreativo destinato ad attività acquatiche, musicali e bar-ristorante";
- **SCIA** presentata al Comune di Gualtieri in data **04.12.2012** al **n.89/2012** per "Varianti al PDC n.8/2012".

5.1.4- CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE / ACE

Non presente.

5.1.5- CONFORMITÀ IMPIANTI (L.46/1990 - D.M. 37/2008)

Non presenti.

5.1.6- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Si rimanda la descrizione al capitolo n.4 della presente relazione.

5.1.7- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non previsti.

5.1.8- OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Ad oggi il complesso versa in stato di abbandono.

5.1.9- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.



VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

L'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene, da cancellarsi a cura della procedura, desunti dal certificato notarile agli atti aggiornato alla data del 25.11.2020, e da successiva ispezione al 12.10.2021, di seguito si riassumono:

➤ **Ipoteca volontaria** iscritta in data **06.10.2011** ai n.ri **20538/3911** a favore di "UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI" a carico di [REDACTED], sopra generalizzata, per la piena proprietà dei beni;

➤ **Pignoramento immobiliare** trascritto in data **19.11.2020** al n.ri **23618/15883** a favore di "UNICREDIT S.P.A." a carico [REDACTED], sopra generalizzata, per la piena proprietà dei beni.

5.1.10- DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta diritto di prelazione dello Stato.

5.1.11 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni hanno la seguente **provenienza**:

Le unità immobiliari in oggetto, all'epoca dell'acquisto censite al Catasto Fabbricati del Comune di Gualtieri al Foglio 23 Particelle 162/1-163/1-164/1 graffate insieme, risultano appartenere per la piena proprietà alla società [REDACTED] con sede in Gualtieri per acquisto fattone dal sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (RE) il [REDACTED] in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Anna Maria Tosi in data 03.10.2011 Rep. N. 45322/7884, trascritto a Reggio Emilia il 06.10.2011 al n. 13376 di R.P.

A seguito della demolizione totale del 07.02.2013 n. 2104.I dalla soppressione degli immobili censiti al foglio 23 particelle 162/1-163/1-164/1 graffate insieme hanno avuto origine gli immobili censiti al foglio 23 particelle 293/1 - 334 - 335 - 336.

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 - Rubiera (RE)
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it



5.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE



Edificio principale



Edificio principale



Blocco servizi



Blocco servizi



Piscina – Edificio impianti



Piscina



Edificio impianti



Area verde e piscina

RIVI Geom. FRANCESCA
Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it





Zona servizi wc



Area verde



Vista fronte nord



Tensostruttura area bar



Vista fronte nord



Vista fronte nord



Vista da fronte nord



Vista da fronte sud



5.1.13 - VALORE DEL BENE

DEFINIZIONI

Valore di mercato (IV edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 4 § 2.2).

Secondo l'International Valuation Standard il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambe i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Valore di mercato (IV edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 4 § 2.4).

Secondo Banca d'Italia il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

Superficie Commerciale.

Superfici lorde delle porzioni immobiliari considerate in ragione della loro tipologia e destinazione, misurate al lordo delle murature (in mezzaria di queste se trattasi di murature di confine con altre unità immobiliari o porzioni comuni, chiuse, dell'edificio, ed interamente considerate se murature di confine con aree esterne), vuoto per pieno per le scale interne ad ogni piano che esse collegano. La superficie sarà computata due volte in caso di doppio volume.

Alle superfici esterne lorde così determinate sarà poi applicato il rapporto mercantile come di seguito indicato, ossia:

- 1- *intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva*
- 2- *60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità*
- 3- *40% delle logge e/o verande coperte aventi una superficie fino a 10 m2 (20 % per la superficie eccedente i 10 m2)*
- 4- *30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi una superficie fino a 10 m2 (15 % per la superficie eccedente i 10 m2)*
- 5- *25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm.200*
- 6- *15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm.200*
- 7- *nessuna valutazione di superficie per quelle parti di locale aventi altezza inferiore a cm.150 (analogamente agli stessi criteri stabiliti dal Catasto Fabbricati)*
- 8- *l'area cortiliva esclusiva va valutata nella sua superficie e stimata a parte*
- 9- *l'area cortiliva comune è sempre da considerarsi compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie*
- 10- *le autorimesse e i posti auto vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo.*

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it



SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è quello di determinare il "valore di base per la vendita disposta all'Asta Giudiziaria".

Tale valore viene generalmente determinato attraverso la ricerca del *valore di mercato*, impostato sulla comparazione dell'immobile da valutare con gli immobili simili e di prezzo noto. Tale metodo si ritiene in questo caso non applicabile per l'elevato grado di sinteticità dello stesso, non adatto, a parere della scrivente, per la stima di immobili peculiari caratterizzati da un certo grado di "straordinarietà" quali sono gli edifici con destinazione sportivo - ricreativa. Il procedimento comparativo diretto può essere applicato infatti solo per la stima di immobili "del tutto ordinari", presenti nel territorio con elevata frequenza e di cui sia noto con estrema precisione la media dei reali prezzi di compravendita o canoni di locazione.

CRITERI DI STIMA

Un metodo estimativo utilizzato per beni analoghi è la *stima per capitalizzazione del reddito*, la quale si basa sulla determinazione del reddito prodotto dall'attività per definirne il relativo valore. Anche in questo caso la scrivente non ritiene applicabile tale procedimento in quanto per la stima è necessario conoscere il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria e lo stesso vale per il relativo saggio di capitalizzazione, tali valori non sono però ad oggi individuabili a causa del mancato completamento del parco.

Altro metodo previsto dall'estimo è la definizione del *valore di trasformazione* ottenuto tramite differenza tra il più probabile valore in comune commercio che il bene potrà avere dopo la trasformazione e il valore di costo sostenuto per la trasformazione stessa. Visto però lo stato d'avanzamento lavori, la mancata manutenzione delle opere e il grado di "straordinarietà" dei beni, sarebbero necessari approfonditi studi del progetto esecutivo e dei relativi impianti tecnologici per la realizzazione di specifico computo metrico estimativo oltre ad idonee indagini sullo stato di conservazione degli impianti per la verifica di eventuali vizi occulti, non previsti dall'incarico ricevuto, con ingenti costi a carico della procedura.



In relazione a quanto sopra, ed effettuate le specifiche considerazioni del caso, la scrivente ha individuato come metodo più appropriato per la stima dei beni a destinazione non ordinaria il *Valore di riproduzione deprezzato*.

Tale metodo si riconduce alla determinazione del più probabile costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile in esame, che può essere con facilità determinato per confronto diretto con valori unitari di fabbricati similari per caratteristiche strutturali, dimensionali e tecnologiche; tale valore a nuovo viene, in seguito, deprezzato attraverso un opportuno coefficiente in relazione al degrado sia fisico che economico presentato dal fabbricato oggetto di stima, in modo tale che il valore di costo appena stimato si riferisca alle specifiche condizioni attuali di manutenzione in cui questo si trova.

Al valore di ricostruzione a nuovo deprezzato del fabbricato va, inoltre, aggiunto il valore di mercato dell'intero sedime su cui il fabbricato insiste. Con riguardo, in particolare, alla stima del valore di mercato del sedime, con destinazione sportivo-ricreativa/produttiva extragricola, si tiene a precisare come il suo valore risulti inferiore rispetto a terreni edificabili con destinazione residenziale di eguale localizzazione, bensì privi di particolari vincoli tipologici e di utilizzazione. Indagini condotte su una molteplicità di casi reali hanno evidenziato come il deprezzamento del valore di mercato dei sedimi soggetti a vincoli ricettivi sia variabile in un intervallo compreso tra il 50% e il 70%. Ciò equivale a dire che un terreno edificabile con destinazione sportivo-ricreativa, in quanto vincolato a tale destinazione d'uso, possiede un valore di mercato di molto inferiore rispetto ad analogo terreno edificabile con destinazione residenziale, caratterizzato da una più immediata e facilitata commercializzazione.



VALORE DI MERCATO

Nella definizione del valore di mercato la scrivente ha ritenuto fondamentale considerare, vista la straordinarietà del caso, tutte le incombenze poste a carico dell'acquirente descritte nei capitoli precedenti. Queste infatti influiscono significativamente sul valore e sull'appetibilità del bene sia se posto sul libero mercato che in asta giudiziaria. Oltre al sensibile deterioramento degli immobili, alla presenza di rifiuti, alla significativa proliferazione di vegetazione, vi sono inoltre da considerare a carico dell'aggiudicatario tutti quei costi ad oggi non quantificabili relativi al riavvio del Permesso di Costruire, alle ispezioni in merito alla presenza di materiali tossico/nocivi e relativo smaltimento, le verifiche strutturali/sondaggi sulle strutture in cemento armato soggette a deposito ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 19 del 2008, la verifica delle reti, la verifica dello stato di esecuzione delle opere di urbanizzazione definite dalla Convenzione Urbanistica, le spese tecniche e altri costi necessari al ripristino dei beni. Vista pertanto l'incombenza di tali costi a carico dell'aggiudicatario e il sensibile rischio di oscillazione degli stessi si è determinato:

VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO:

Considerati gli attuali costi di costruzione, tenuto conto della vetustà degli immobili e delle loro condizioni manutentive, delle peculiarità e delle dotazioni, delle superfici lorde, così come desunte dagli elaborati di Concessione e dalle vigenti planimetrie catastali, si addivene alle seguenti espressioni di valore:

UNITA'	Descrizione Locale	Superficie Lorda (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
<u>VALORE DELL'AREA*</u>				
	Mapp.li 334,335,336,293 sub.1	29000,00	€ 21,00	€ 609.000,00
<u>COSTO DI COSTRUZIONE</u>				
	edificio principale (1-2)	1246,00	€ 600,00	€ 747.600,00
	Edificio Impianti	303,00	€ 700,00	€ 212.100,00
	Vasca	1759,00	€ 250,00	€ 439.750,00
	Muri e basamenti in c.a. e tensostrutture esterne	a corpo		€ 250.000,00
Totale compendio immobiliare				€ 2.258.450,00

Trattandosi di vendita forzata soggetta a riduzione di prezzo la sottoscritta ha ritenuto corretto definire un valore di mercato che comprendesse già, nel valore unitario, la percentuale di deprezzamento relativa al degrado delle strutture, in quanto verrà proposto un ulteriore abbattimento in fase di definizione del valore a base d'asta.



* Si precisa che nella definizione del valore del terreno si è tenuto conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare, della destinazione urbanistica individuata nel CDU rilasciato dal Comune di Gualtieri in data 07.05.2021, del valore delle aree fabbricabili definite dal Comune per l'applicazione delle relative imposte e della suscettibilità edificatoria che non si scostano con quanto riportato nell'atto di compravendita del terreno avvenuta nel 2011. Nel valore unitario non si è tenuto conto delle reti interrato, non visionabili, per le quali non si può escludere la presenza di vizi occulti.

BASE D'ASTA

La scrivente in relazione alla documentazione reperita presso il Comune di Gualtieri, agli studi di mercato effettuati presso agenzie immobiliari, professionisti ed enti pubblici sulla compravendita di immobili a destinazione "particolare", posti sia sul libero mercato che tramite Asta del Tribunale di Reggio Emilia, ha concluso che vi sono rare possibilità di reperire un acquirente in quanto il numero delle transazioni e le richieste di immobili della medesima entità è pressoché nulla. Il cespite in oggetto costituisce infatti un'anomalia rispetto alle stime tradizionali in quanto per le sue caratteristiche intrinseche non presenta un mercato da cui trarre parametri utili per una sua stima sintetico-comparativa ed anzi, di fatto, si sottrae ad ogni libero mercato.

Considerando pertanto l'assenza di appetibilità di immobili simili si ritiene economicamente svantaggioso applicare un'ordinaria riduzione del prezzo al valore di mercato in quanto, pur essendo già deprezzato in relazione all'attuale stato di conservazione, vi sarebbe un alto rischio di invendibilità con conseguente aggravio di costi per la promozione/pubblicità finalizzata alla vendita del cespite.

A scopo puramente informativo la scrivente ha effettuando idonee indagini di mercato presso imprese costruttrici della zona e confrontando le strutture con immobili simili ha determinato che il valore del terreno al netto delle demolizioni può essere così sintetizzato:

Valore del terreno: Valore Area – Costi di demolizione/ripristini

Valore del terreno: € 609.000,00 - € 150.000,00 = € 459.000,00

L'estimatrice ritiene di fondamentale importanza ai fini della vendita del lotto proporre quindi una stima che si premuri di incentivare l'aggiudicatario ad investire tempestivamente sul completamento del parco acquatico, proponendolo sul mercato con un prezzo stimolante calcolato in relazione all'attuale scenario immobiliare e allo stato di abbandono in cui versa dal 2015.

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it



Si tenga presente infatti che da anni il complesso è esposto ad un continuo deterioramento che ne compromette sempre più lo stato di conservazione ed il possibile recupero, vi è pertanto il rischio di una continua svalutazione economica se non rapidamente venduto.

La scrivente propone pertanto al Giudice e al Procuratore del precedente un deprezzamento che tenga conto del grado di "straordinarietà" dell'incarico e della peculiare destinazione d'uso del parco, che non può essere in alcun modo paragonato a quanto applicato ad un immobile avente caratteristiche "ordinarie" posto in tutt'altro segmento immobiliare.

La sottoscritta, valutato l'attuale momento congiunturale del mercato immobiliare, lo stato di crisi delle compravendite immobiliari, considerato il numero di immobili a destinazione "speciale" già posti in vendita presso l'IVG di Reggio Emilia e tenendo conto del fatto che i cespiti saranno soggetti a vendita forzata priva di garanzie su vizi occulti sull'opera propone una riduzione di valore pari al 30,00 % circa, comprensiva dei costi di revisione generale degli impianti come da D.M. 37/2008 e di quanto sopra.

Si determina, con gli opportuni arrotondamenti il valore ridotto in:

€. 1.580.000,00

Al valore di vendita forzata sono ancora da detrarre i seguenti capitoli:

-Oneri di regolarizzazione	€.	0,00
-Costi di ripristino	€.	0,00
TOTALE DETRAZIONI	€.	<u>0,00 -</u>

Per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, si è determinato il

Valore Base d'Asta (intero lotto)

€.1.580.000,00

(Euro un milione cinquecentoottantamila/00)

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:

Valore Minimo dell'Offerta (intero lotto)

€.1.185.000,00

(Euro un milione centoottantacinquemila/00)

Per il **Lotto (unico)**, sino ad ora identificato.

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it



6- STATO CIVILE DEI DEBITORI

Con atto a ministero Notaio Anna Maria Tosi in data 13.05.2013 Rep. N. 46406/8698, trascritto a Reggio Emilia il 22.05.2013 al n.6122 di R.P., la società [REDACTED] ha deliberato di trasformare la società dalla forma di società per azioni in quella di società a responsabilità limitata sotto la denominazione [REDACTED] (vedi allegato 8.10).

La società [REDACTED] ha sede a [REDACTED] (RE) in [REDACTED] -
[REDACTED] - Amministratore Unico: sig. [REDACTED]

7- ALTRE OSSERVAZIONI

Non vi è altro da segnalare.



8- ALLEGATI

- 8.1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI;
- 8.2. COPIA INCARICO;
- 8.3. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;
- 8.4. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI;
- 8.5. MAPPA CATASTALE;
- 8.6. VISURE CATASTALI;
- 8.7. DOCUMENTAZIONE PRATICHE COMUNALI;
- 8.8. C.D.U. TERRENI;
- 8.9. CONVENZIONE URBANISTICA;
- 8.10. VISURA CAMERALE;
- 8.11. VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE AL 12.10.2021;
- 8.12. DENUNCIA PRESENTATA PRESSO CARABINIERI DI GUALTIERI IL 24.01.2020;

SARANNO POI CARICATI TRAMITE PROCESSO CIVILE TELEMATICO:

- 8.13. ALLEGATI A,B,C,D;
- 8.14. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

Tanto doveva la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, lì 18.10.2021

L'esperta estimatrice designata

geom. Francesca Rivi

