

PIETRO BARIGAZZI - geometra

iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1492
iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 315/70

Via G. Mameli, n. 11 - 42123 Reggio Emilia
telefono 0522.454502 - fax 0522.403961 - cell. 335.5298243
e.mail pietrobarigazzi@libero.it pec pietro.barigazzi@geopec.it

IMMOBILIARE SECCHIA SRL
TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
CONCORDATO PREVENTIVO N.7/2014

PERIZIA A2-

NEGOZIO IN VIA VENEZIA N. 138 - BRESCIA
RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

REGGIO EMILIA 15.06.2014

0-sommario	
0-SOMMARIO	2
1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
2- TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA	4
3- STIMA DEI BENI IMMOBILI	5
3.1. UBICAZIONE	5
3.2. DATI CATASTALI DEI BENI	6
3.3. DESCRIZIONE DEI BENI	7
3.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA	8
3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	8
3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE	10
3.8. VALORE DEI BENI	12
3.9. NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI	13
3.10. CONDOMINIO	14
4- ALLEGATI	14

- MAPPE CATASTALI - VISURE CATASTALI
- ATTI - IPOTECHE - CERTIFICATO IPOTECARIO

CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA E COPIA DEGLI ALLEGATI

1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

Le premesse generali relative all'incarico svolto sono illustrate nella relazione introduttiva i cui contenuti sono qui integralmente richiamati. Di seguito si riassumono alcuni degli aspetti trattati nella relazione introduttiva necessari alla più facile comprensione della presente perizia di valutazione dei beni.

LA SOCIETA'

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

IL CONCORDATO PREVENTIVO

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

Il Tribunale di Reggio Emilia, Sezione Fallimentare, con decreto del 05.02.2014, ha ammesso la società alla procedura di concordato nominando Giudice Delegato il Dott. Luciano Varotti e Commissario Giudiziale la dott.ssa Elisabetta Pasini.

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

LE PERIZIE DI STIMA

In considerazione a tali premesse e al sommario contenuto della domanda di ammissione al concordato preventivo sono state elaborate le valutazioni contenute nelle perizie. I beni immobili di proprietà della società sono stati suddivisi in singole perizie per ogni compendio immobiliare individuato per ubicazione, intervento e possibile autonoma commercializzazione, suddivise in due blocchi "A" e "B" elaborate con i contenuti rispondenti alla previsione dell'art.173 bis disp.att.c.p.c. .

LE OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA PRESENTE STIMA

Sono state effettuate le indagini, le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari alla redazione della perizia procedendo al reperimento dei dati catastali, di provenienza, ipotecari, di gravami trascritti, di occupazione degli immobili, di consistenza superficiaria, di regolarità edilizia e/o urbanistica; è stato eseguito sopralluogo, verifica dello stato di fatto, eseguite le indagini del mercato immobiliare.

Il suddetto bene è stato oggetto di sopralluogo in data 18.05.2014.

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

2- TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

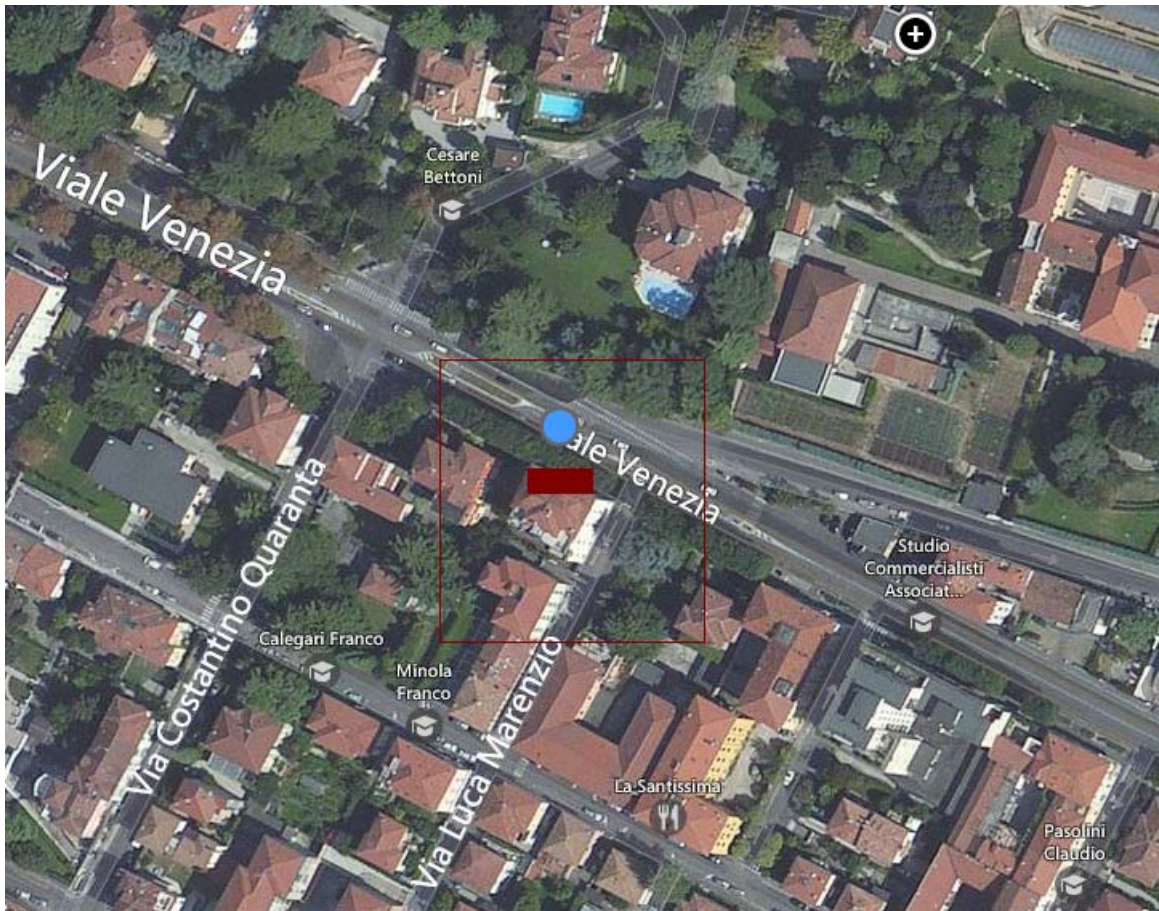
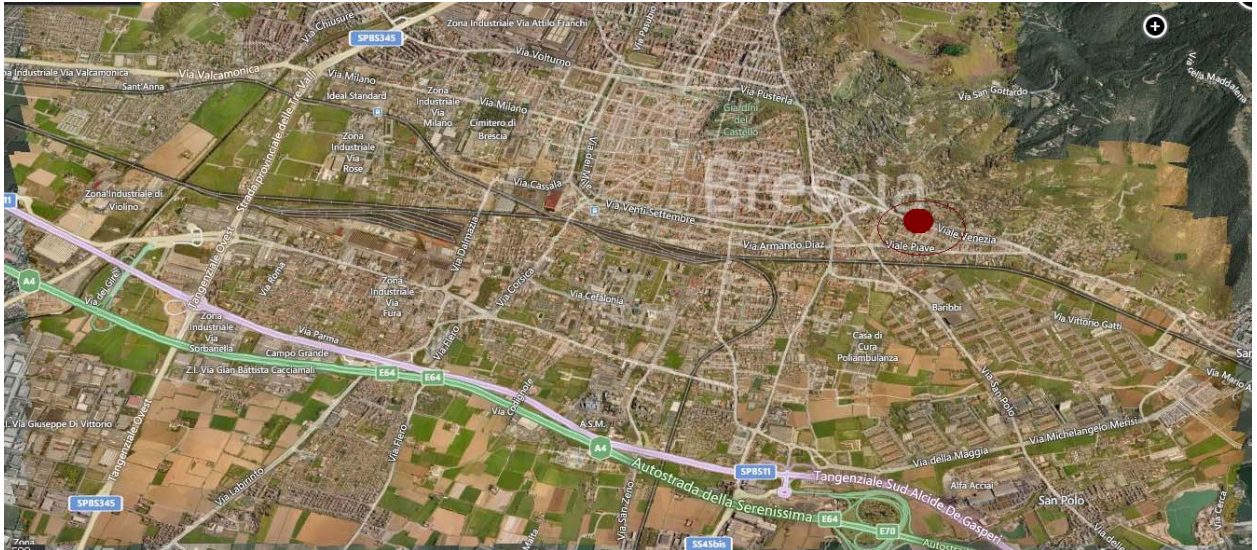
La presente perizia è individuata nell'elenco generale come **PERIZIA A2**, il bene è denominato:

- **"NEGOZIO IN VIA VENEZIA N. 138 - BRESCIA"**

Trattasi di piena proprietà di negozio al PT, con soppalco e magazzino interrato, posti in palazzina civile abitazione in via Venezia, n. 138 a Brescia. Situato nelle vicinanze del centro in zona a prevalente insediamento edilizio, risulta di recente integrale ristrutturazione, con finiture anche di pregio.

3- STIMA DEI BENI IMMOBILI

3.1. UBICAZIONE



3.2. DATI CATASTALI DEI BENI

- BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI¹

**INTESTATI: IMMOBILIARE SECCHIA S.R.L. con sede in REGGIOLO
cf.01719160358 – proprietà per 1/1**

Comune di: BRESCIA

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	BRESCIA (BS) VIALE VENEZIA, 138 Piano S1-T	NCT/150	39	505	zona2 cat. C/1	10	180 mq	Euro:6.498,06 L.12.582.000

Confini del negozio: a sud via Montello; ad est via Veneto; a nord corsia comune, vano scala comune, altro magazzino; ad ovest lavanderia comune, corsia comune, vani scala comuni, altro box e magazzino; salvi altro.

- I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni censiti e quelli accertati.

- Storia catastale

- Piena ed esclusiva proprietà: Comune di BRESCIA catasto fabbricati sez. Nct fg. 150 Map. 39 sub. 505 C/1 cl. 10 mq. 180 così identificata per modifica identificativo per allineamento mappe dell'unità sez. Sal fg. 9 map. 2248 sub 505.
- Quest'ultima unità deriva da variazione per fusione e ristrutturazione con denuncia n. N02338 del 05/05/1998 delle unità map. 2248 sub 23 – 40 – 46 – 53 – 11 – 19 – 21.
- Il sub 23 deriva da variazione del sub 18 e questo dai sub 12 – 13 – 14 – 15 – 16.
- Il sub 40 deriva dai sub 34 e 35 i quali a loro volta sono rispettivamente le schede 1241 e 1242 del 1979.
- Il sub 46 deriva da variazione del sub 44 che corrisponde alla scheda n. 1239 del 1979
- Il sub 53 corrisponde alla scheda n. 8550 del 1994
- Il sub 11 deriva da variazione di Sal/9 map. 2248/6-3680/2 (A/4)
- Il sub 19 deriva da variazione dei sub 12 – 13 – 14 – 15 – 16.
- Il sub 21 deriva da variazione dei sub 12 – 13 – 14 – 15 – 16.
- I Subalterni 12 – 13 – 14 – 15 – 16 derivano da denuncia di variazione n. 3352 del 06/03/1991 dei prot. 1233 – 1234 – 1235 – 1236 – 1246 del 1979.

in allegato - visure - mappe catastali

¹ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: **abitazioni in villini** – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: **uffici e studi privati** – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** – C/7: tettoie chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

3.3. DESCRIZIONE DEI BENI²

Trattasi di porzioni inserite in palazzo ben curato stile liberty la cui edificazione risale ai primi anni del 1900 di quattro livelli fuori terra, posto nella zona periferica di Brescia, ben servita da mezzi e servizi.

Per posizione, caratteristiche, tecnologia dei materiali impiegati e dotazione di servizi viene considerato a livello locale polo di buona richiesta di mercato. Trattasi di unica unita' immobiliare non convenientemente frazionabile.

La struttura dell'edificio e' in muratura, con tamponamenti in muratura, solai in legno, copertura a tetto a falde inclinate in legno.

La proprietà è costituita da un'unità immobiliare a destinazione commerciale, di recente ed integrale ristrutturazione (impianti, pavimenti, rivestimenti, intonaci, serramenti e paramenti)

inserita in un edificio di natura prevalentemente residenziale posto all'incrocio tra viale Venezia e via Luca Marenzio.

L'unità immobiliare occupa una parte del piano terra, con porzione soppalcata ed una parte del piano interrato, entrambi collegati da scala a chiocciola; l'ingresso principale è collocato in corrispondenza del civico 138, mentre un ingresso secondario è posto sul retro, con accesso dall'androne condominiale al civico 144.

Il piano terra è articolato in tre locali dotati di ampie vetrine, tutte con affaccio lungo viale Venezia, ed in altrettanti locali posti sul retro, cui va aggiunto un locale ad uso servizio igienico; sono presenti diversi dislivelli interni: i locali affacciati su strada hanno i pavimenti in quota con il marciapiede stesso, mentre gli ambienti posti sul retro sono posizionati ad una quota inferiore, raccordati da una scalinata ad arco di circonferenza.

I soffitti sono alti in media circa 4 metri ed hanno consentito di inserire il soppalco nel punto di maggior dislivello, sorretto da una colonna in granito, ottenendo altezze libere pari a 2,2 m e 2,1 rispettivamente sotto e sopra il piano soppalcato; al piano interrato è ubicato il magazzino, caratterizzato da un'altezza di 3,10 e dotato di luce naturale, proveniente da un lucernario circolare chiuso da una lastra in vetro satinato, apposta sul pavimento del piano negozio.

Per l'unita' immobiliare viene, nel capitolo seguente, indicata la consistenza commerciale, nonché descrizione delle eventuali caratteristiche intrinseche. La consistenza commerciale come calcolata viene riportata nel capitolo di valutazione.

documentazione fotografica dettagliata al cap.3.7 della presente relazione

² Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri, rilevate in parte sugli elaborati di progetto, in parte sui rilievi catastali ed in parte verificati e dedotti in loco.

3.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA

La costruzione dell'edificio risulta antecedente il 1° settembre 1967, come da atto di provenienza in data 20/11/2008 a ministero Notaio Massimo Bertolucci in Mantova, Rep. n. 62892 Racc. 2283;

Per quanto si e' potuto constatare conformi alle normative edilizie ed urbanistiche comunali.

3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà del signor Ardigò Maurizio nato a Brescia il 14/08/63 in forza di atto di compravendita del Not. Piardi del 28/03/1991 Rep/Racc. 38561/5358 registrato a Gardone VT 12/04/91 n. 225 e trascritto a Brescia 18/04/91 n. 11569/8372. Ardigò Maurizio nell'esercizio della sua attività di agente immobiliare corrente sotto la sigla Anthos Immobiliare acquista da Ghida Ada nata a Brescia 19/02/22, Ghida Franco nato a Roccafranca il 03/01/24, Ghida Carla nata a Roccafranca 10/01/29, la piena proprietà di negozio con retro Viale Venezia Prot. 3355/91 C/1 derivante da variazione per frazionamento n. 06/03/91 n. 3352 (in variazione dell'unità identificata dalla scheda 1234 del 1979). All'unità spetta il diritto di accedere all'interno del fabbricato per l'allacciamento e la manutenzione dei manufatti per tutti i servizi tecnologici. (non allegata planimetria).

Viene dichiarato che sussistono una serie di gravami ordinati di cancellazione con provvedimento del Tribunale di Brescia n. 4175/90 cron. 605: da controllo eseguito risultano tutti cancellati.

Atto di compravendita del Not. Bertolucci Massimo in data 20/11/2008 Rep/racc 62982/22837 trascritto a Brescia il 02/12/2008 n. 55816/33787, in forza del quale Ardigò Maurizio vende la piena proprietà del map. Nct/150 map. 39 sub 505 alla società CMR Immobiliare Srl a socio unico con sede a Reggio dell'Emilia. La società acquirente si accolla per € 427.216,43 l'iscrizione n. 51782/12650 del 24/10/2003. Atto di fusione per incorporazione delle società CMR Immobiliare Srl con sede a Reggio Nell'Emilia, Immobiliare Suzzarese Srl con sede a Reggiolo, Ardita Srl con sede a Suzzara a rogito del Not. Zanichelli Luigi di Correggio in data 30/08/2013 Rep./Racc. 112130/31395 trascritto all'Ufficio Provinciale Territorio di Brescia in data 25/09/2013 n. 31913/22162.

L'immobile si presenta vuoto, da anni in evidente stato di abbandono:

Sul bene non risultano, e non mi sono stati consegnati, impegni, contratti o compromessi; pertanto di seguito il bene viene considerato libero ed alienabile.

in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567. CPC

3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

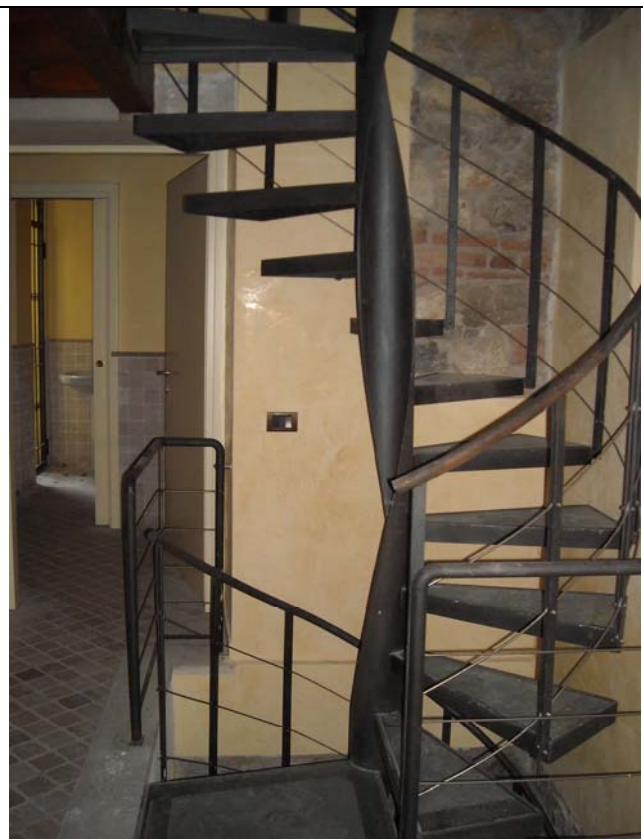
Dalla relazione fornita dall'Associazione Notarile del 04.06.2014 e dalle ricerche svolte al 24.04.2014. presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia a carico di IMMOBILIARE SECCHIA srl e riferibili al bene in stima **risultano le seguenti trascrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli:**

iscrizione n. 51872/12650 del 24/10/2003: ipoteca volontaria atto Not. Esposito Paola in data 13/10/2003 Rep. 24127/4421 a favore Banca dell'Artigianato e dell'Industria Spa con sede a Brescia, domicilio ipotecario eletto a Brescia Via Dalmazia, 147, Contro: Ardigò Maurizio, beni fg, 9 Map. 2248/505 (Capitale € 700.000,00 iscrizione € 1.260.000,00 durata anni 10).

in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567. CPC

3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE





3.8. VALORE DEI BENI

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

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

Valori di mercato

Dalla comparazione dei suddetti riferimenti si è attribuito un valore unitario di €3.100,00, tale valore tiene conto della effettiva elevata qualità delle finiture e del riutilizzo dei locali quali studio aperto al pubblico e di servizi; ugualmente la reale commerciabilità del bene in tempi medi è da intendersi *difficilmente vendibile* (- 20% deprezzamento per grado di commerciabilità attribuito nelle valutazioni CMR del 27 luglio 2012 – SCHEDA 13 CMR - Immobiliare), e il protrarsi della crisi del mercato immobiliare che continua a registrare dati statistici negativi, impone un'ulteriore abbattimento prudenziale nell'ordine del 5% sul valore del bene portando il dato unitario di valutazione a € 2.300,00 sulla superficie commerciale ragguagliata.

Superfici

Le superfici d'estensione della proprietà sono state calcolate sulla base dei dati catastali, per superficie ragguagliata di 268 mq.

STIMA DEI BENI

“NEGOZIO IN VIA VENEZIA N. 138 - BRESCIA”

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

scheda unita' immobiliare: Brescia viale Venezia							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	terra	negozio	196,00	1	196	€ 2.300,00	€ 450.800,00
2	primo	sopplaco	50,00	0,6	30	€ 2.300,00	€ 69.000,00
3	interrato	magazzino	105,00	0,4	42	€ 2.300,00	€ 96.600,00
sommano					268		€ 616.400,00

Sommano per lotto unico

VALORE DI MERCATO DEL BENE

euro 616.000,00

3.9. NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI

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

3.10. CONDOMINIO

Dalla lettura dell'ultimo bilancio condominiale risultavano somme richieste e non versate per euro 3.704,00.

Si allega copia del quadro riassuntivo.

4- ALLEGATI

- MAPPE CATASTALI - VISURE CATASTALI
- ATTI - IPOTECHE - CERTIFICATO IPOTECARIO

CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA E COPIA DEGLI ALLEGATI

Reggio Emilia, li 15.06.2014

Il perito nominato



geom. Pietro Barigazzi