

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.bariqazzi@geopec.it

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

PERIZIA A 24 -

**AREA EDIFICABILE CON PROGETTO APPROVATO
PER STRUTTURA ALBERGHIERA A SIRMIONE**

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	6
3.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA	8
3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	8
3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	10
3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE	11
3.8. VALORE DEI BENI	14
3.9. NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI.....	15
4- ALLEGATI	15

- MAPPE CATASTALI - VISURE CATASTALI
- CERTIFICATO SOSTITUTIVO AI SENSI ART. 567 CPC
- LEGITTIMITA' EDILIZIA E CERTIFICAZIONI - STRALCIO DISTRIBUTIVO EDIFICI
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 accesso presso gli uffici comunali per la disamina dei progetti, del piano particolareggiato e delle eventuali convenzioni sottoscritte; trattandosi di area con progetto approvato, non si e' ritenuto dover produrre Certificato di Destinazione Urbanista, che verra' richiesto prima di eventuale alienazione; infine ho eseguite le indagini del mercato immobiliare generale e locale.

Il suddetto bene è stato oggetto di sopralluogo in data 05.05.2014.

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 A 24**, il bene è denominato:

AREA EDIFICABILE CON PROGETTO APPROVATO PER STRUTTURA ALBERGHIERA A SIRMIONE

Trattasi di piena proprietà di appezzamento di terreno di mq 2.630, posto sull'asse della strada statale 11 a Sirmione, nelle immediate vicinanze del lago di Garda e del centro comune, sul quale e' stato rilasciato titolo per la costruzione di albergo di superficie complessiva di 1.778 mq.

3.2. DATI CATASTALI DEI BENI

- BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI

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

Comune di: SIRMIONE

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	SIRMIONE	10	579		Area urbana		2.630 mq	

Confini:

a nord particelle 207 e 273; ad est particelle 255, 256 e strada statale n.11; a sud strada statale n.11; ad ovest particelle 318, 316, 319 sempre dello stesso foglio 10.

- 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.

in allegato - visure - mappe catastali

3.3. DESCRIZIONE DEI BENI ¹

Trattasi di piena proprietà di appezzamento di terreno di mq 2.630 posto sull'asse della strada statale 11 a Sirmione, nelle immediate vicinanze del lago di Garda e del centro del Comune, sul quale e' stato rilasciato titolo per la costruzione di albergo di moderna concezione, della superficie complessiva di 1.778 mq;

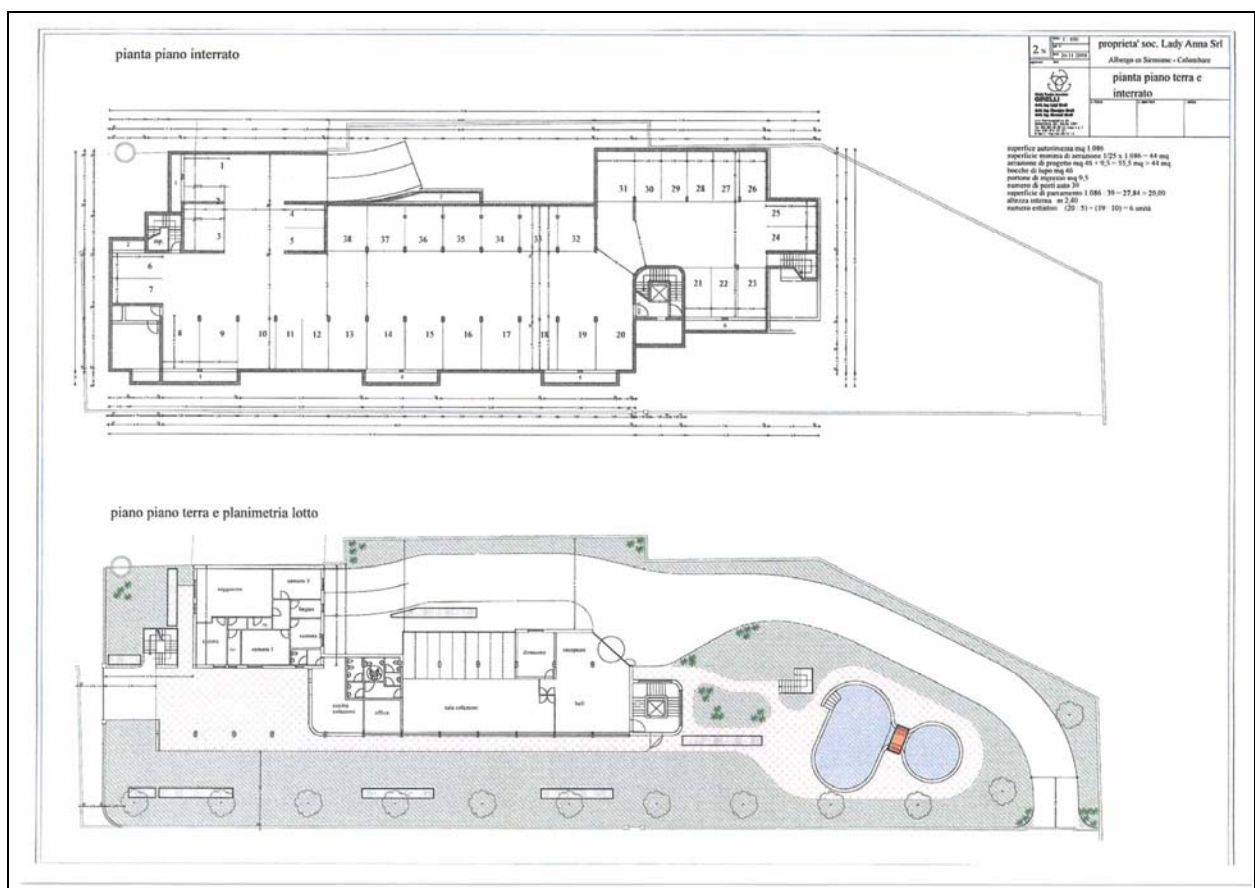
l'immobile risulta nello stato visionato come appezzamento di terreno sostanzialmente pianeggiante, in parte inghiaiato, risultato della demolizione nello stesso luogo di precedente albergo che occupava il medesimo lotto, si segnala in parte in aderenza a residence esistente a confine;

¹ 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.

in posizione molto congrua rispetto all'attività proposta, risulta di fronte alle Terme di Sirmione in tratto di strada statale ad elevata percorrenza, resa di gradevole percorrenza da aiuole curate di contorno alla careggiata;

sul lato nord un passaggio pedonale collega a via Mazzini, dove insisteva probabilmente l'accesso del precedente albergo, l'area risulta in aderenza a confine a residence che al momento del sopralluogo risultava in funzione ed in corso di ristrutturazione;

come di seguito esposto in dettaglio, e' stato rilasciato sull'area titolo edilizio per la costruzione di nuova struttura alberghiera di moderna concezione, con la relativa corresponsione degli oneri comunali, come da tavole di progetto che vengono allegate, unitamente al rendering dell'edificio di cui e' prevista la realizzazione.



documentazione fotografica dettagliata al cap.3.7 della presente relazione

3.4. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - URBANISTICA

Con Permesso di Costruire n. 52 del 30.04.2009 veniva autorizzato l'intervento descritto in relazione al punto 3.3., previo demolizione (oggi avvenuta) del precedente fabbricato che insisteva sul lotto oggetto di perizia; inizio dei lavori datato 19.09.2009.

Seguiva in data 03.07.2013 il rilascio di voltura del permesso di costruire 52/2009, a seguito di richiesta formulata in data 27.06.2013;

con lo stesso provvedimento in data 03.07.2013 veniva inoltre prorogato il termine per l'esecuzione dei lavori al 04.02.2014, che risulta ovviamente superato alla data di stesura della presente relazione.

Si prende atto pertanto che, essendo ad oggi scaduti i termini del rinnovo, dovrà essere presentata nuova richiesta di PDC o SCIA corredata da nuova richiesta di autorizzazione paesaggistica, che probabilmente verterà accordata dato l'elevata corresponsione di oneri ad oggi versati al comune.

In allegato la concessione edilizia, le tavole di progetto e gli atti seguenti.

3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà dei signori Poffa Gian Claudio nato a Ghedi il 31/08/46 e Malagni Anna Maria nata a Leno il 31/10/48, coniugi in regime di comunione legale beni, in forza di atto di acquisto da Gallo Nunzio nato a Nicosia il 07/10/10 e Savio Maria Teresa nata a Piombino 04/08/23, a rogito del Not. Senini Sergio di Brescia in data 31/01/79 Rep/Racc 44033/8169 registrato a Brescia in data 12/02/79 n. 2444 e ivi trascritto in data 21/02/79 n. 4473/3645. In detto atto vengono ritenute a conoscenza degli acquirenti le servitù di cui alla trascrizione del 14/04/1971 n. 6379-80-81-82-83/5204-5-6-7-8 dell'atto del Not. Barziza 27/03/71 Rep/Racc 123516/11422.

Atto di regolarizzazione di società di fatto, corrente tra Poffa Gian Claudio e Malagni Anna Maria, in società in nome collettivo con la ragione sociale "Ristorante Lady Anna di Poffa G. e Malagni A.M. Snc" con sede in Sirmione c.f.: 01221490178. Rogito del Not. Senini Sergio di Brescia in data

19/12/1984 Rep/Racc 57819/12244 registrato a Brescia in data 21/12/84 n. 9589 e ivi trascritto in data 18/01/85 n. 1307/1001.

Atto di trasformazione di società e cambio di denominazione a rogito del Not. Esposito Paola di Manerbio con atto in data 31/10/2008 Rep. 36863/11786 registrato a Verolanuova in data 04/11/2008 n. 4469 e trascritto a Brescia in data 06/11/2008 n. 51658/31163. Nuova denominazione: Lady Anna Srl con sede a Sirmione.

Atto di compravendita a rogito del Not. Bertolucci Massimo di Mantova in data 29/01/2009 Rep/Racc. 63329/23094 registrato a Mantova il 02/02/2009 n. 938 e trascritto a Brescia in data 04/02/2009 n. 4782/3005 in forza del quale la piena ed esclusiva proprietà è acquistata dalla società Immobiliare Suzzarese Spa con sede a Suzzara cf: 01755100201 (la società Immobiliare Suzzara si assume i costi, spese e oneri anche di natura professionale relativi alla progettazione esecutiva del fabbricato. Tale impegno viene ripetuto nel successivo atto di compravendita di cui alla trascrizione n. 9237 del 13/04/2011 alla Società Ardita Srl).

Atto di compravendita a rogito Not. Plantamura Alfredo di Suzzara in data 04/04/2011 Rep/Racc 83953/12031 trascritto a Brescia in data 13/04/2011 n. 15287/9237 in forza del quale la piena ed esclusiva proprietà è acquistata dalla società Ardita Srl con sede a Suzzara Cf. 02286770207.

Con 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 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.

Per completezza si precisa che sono stati stipulati:

- Servitù relative ad atto ultraventennale trascrizione del 14/04/1971 n. 6379-80-81-82-83/5204-5-6-7-8 dell'atto del Not. Barziza 27/03/71 Rep/Racc 123516/11422;

- Trascrizione n. 14715/10053 del 14/05/1992: convenzione privata atto not. Barziza Pietro di Castel Goffredo in data 28/04/92 Rep. 37161 e Rep. 37429, registrato a Castiglione delle Stiviere 12/05/1992 n. 402. Convenzione stipulata con il Condominio Residence Lugana con sede a Sirmione, in virtù della quale la società Ristorante Lady Anna di Poffa G. e

Malagni A.M. Snc veniva autorizzata a sovralzare l'attuale edificio limitatamente al primo piano a condizione che il tetto risultante non sia praticabile in perpetuo e che non vengano realizzate finestre prospettanti sull'area di proprietà del Residence Lugana. Inoltre qualora il condominio Residence Lugana ottenesse autorizzazione ad ampliare l'edificio condominiale la società Ristorante Lady Anna di Poffa G. e Malagni A.M. Snc si impegna a rilasciare le autorizzazioni per la costruzione in aderenza o per la sopraelevazione.

Sui beni non risultano, e non mi sono state consegnati, impegni, contratti o compromessi; pertanto di seguito il bene viene considerato libero ed alienabile, così come preso in visione.

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:**

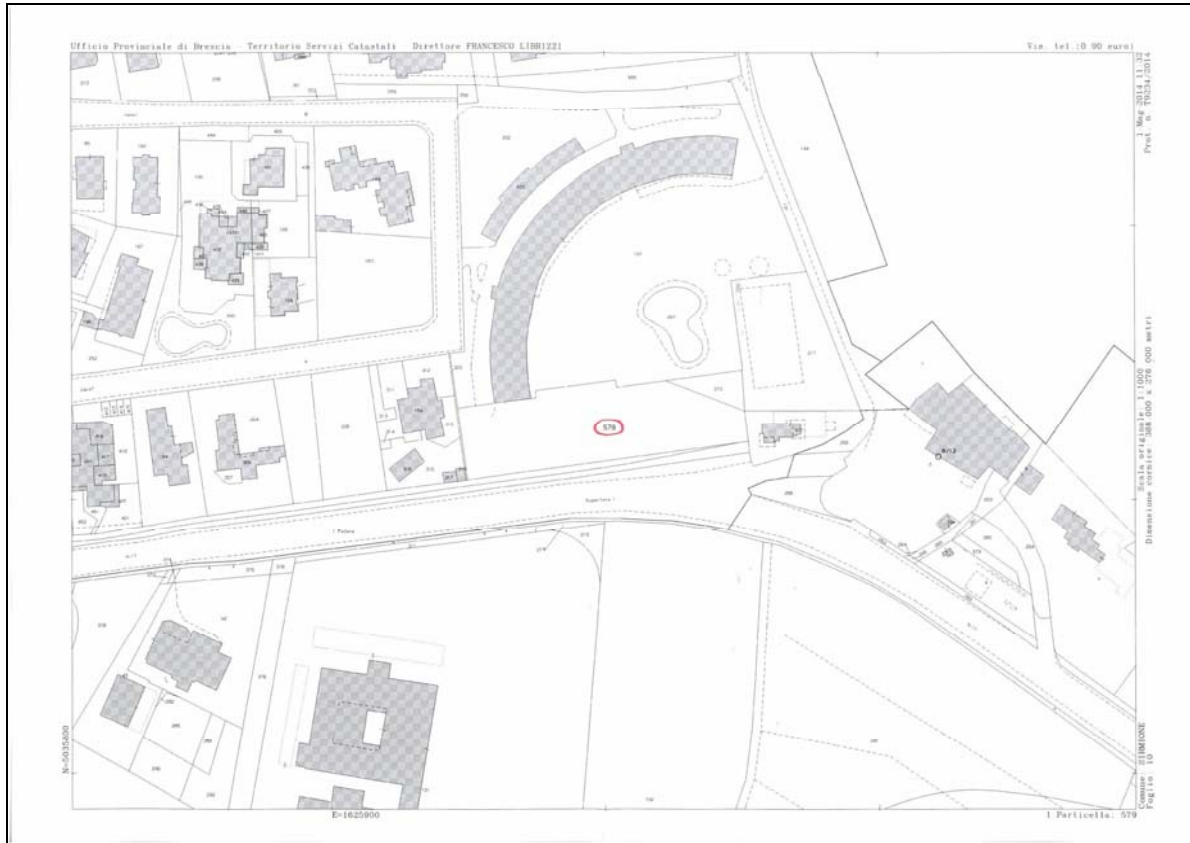
Iscrizione n. 4783/737 del 04/02/2009: ipoteca volontaria rogito Not. Bertolucci Massimo 29/01/2009 Rep/Racc 63330/23095. Capitale € 2.400.000 iscrizione € 4.320.000,00 Durata anni 10 e 2 giorni. Banca Monte dei Paschi di Siena sede Siena domicilio ipotecario eletto: presso la sede in Siena P.zza Salimbeni, 3, contro: Immobiliare Suzzarese Spa con sede a Suzzara.

in allegato certificato sostitutivo ai sensi art. 567. CPC

3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE







Rendering di previsione

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 € 1.200 riferito al mq di superficie utile realizzabile per la struttura alberghiera di cui al progetto liceziato; tale valore tiene conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche del compendio preso in esame, considerata anche la necessità di rinnovo del titolo con nuova autorizzazione ambientale, essendo trascorsi sia i termini licenziati che di avvenuto rinnovo; ugualmente la reale commerciabilità del bene in tempi medi è da intendersi *scarsamente vendibile* con le considerazioni finali sulla commerciabilità che seguono.

Superfici

Le superfici d'estensione della proprietà sono state calcolate sulla base dei dati catastali nominali; le previsioni di edificazione dedotti dagli elaborati di progetto licenziato che prevedono la realizzazione di complessivi 1760 mq di superficie comprensiva di 200 mq di residenziale del personale.

STIMA DEI BENI

**AREA EDIFICABILE CON PROGETTO APPROVATO
PER STRUTTURA ALBERGHIERA A SIRMIONE**

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

calcolo delle superfici e valutazione di dettaglio:

scheda unità immobiliare : SIRMIONE -- AREA EDIFICABILE CON PROGETTO DI STRUTTURA ALBERGHIERA APPROVATA							
	tipologia	destinazione	stato	Sf mq	Su mq	valutazione €/mq Su	valutazione
1	terreno edificabile	ALBERGO	area piana	2630	1.778	1200,00	€ 2.133.600,00
VALORE DI MERCATO A CORPO con arrotondamento							€ 2.134.000,00
VALORE BASE D'ASTA con arrotondamento							€ 1.707.000,00

VALORE DI MERCATO DEL BENE - a corpo euro 2.134.000,00

3.9. NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI

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

4- ALLEGATI

- MAPPE CATASTALI - VISURE CATASTALI
 - CERTIFICATO SOSTITUTIVO AI SENSI ART. 567 CPC
 - LEGITTIMITA' EDILIZIA E CERTIFICAZIONI - STRALCIO DISTRIBUTIVO EDIFICI
- CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA E COPIA DEGLI ALLEGATI

Reggio Emilia, li 15.06.2014

Il perito nominato




geom. Pietro Barigazzi