

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 A1-

MAGAZZINI IN VIA TOFANE N.7 - 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	10
3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE	12
3.8. VALORE DEI BENI	14
3.8.1. MAGAZZINO SUB. 231 POSTO IN BRESCIA, VIA DELLE TOFANE, 7	15
3.8.2. MAGAZZINO SUB. 232 POSTO IN BRESCIA, VIA DELLE TOFANE, 7	16
3.8.3. MAGAZZINO SUB. 233 POSTO IN BRESCIA, VIA DELLE TOFANE, 7	16
3.8.4. MAGAZZINO SUB 234 POSTO IN BRESCIA, VIA DELLE TOFANE, 7	17
3.9. NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI	17
3.10. CONDOMINIO	18
4- ALLEGATI	18
- MAPPE CATASTALI - VISURE CATASTALI	
- ATTI - IPOTECHE - CERTIFICATO NOTARILE	
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 A1**, il bene è denominato:

- **"MAGAZZINI IN VIA TOFANE N.7 BRESCIA"**

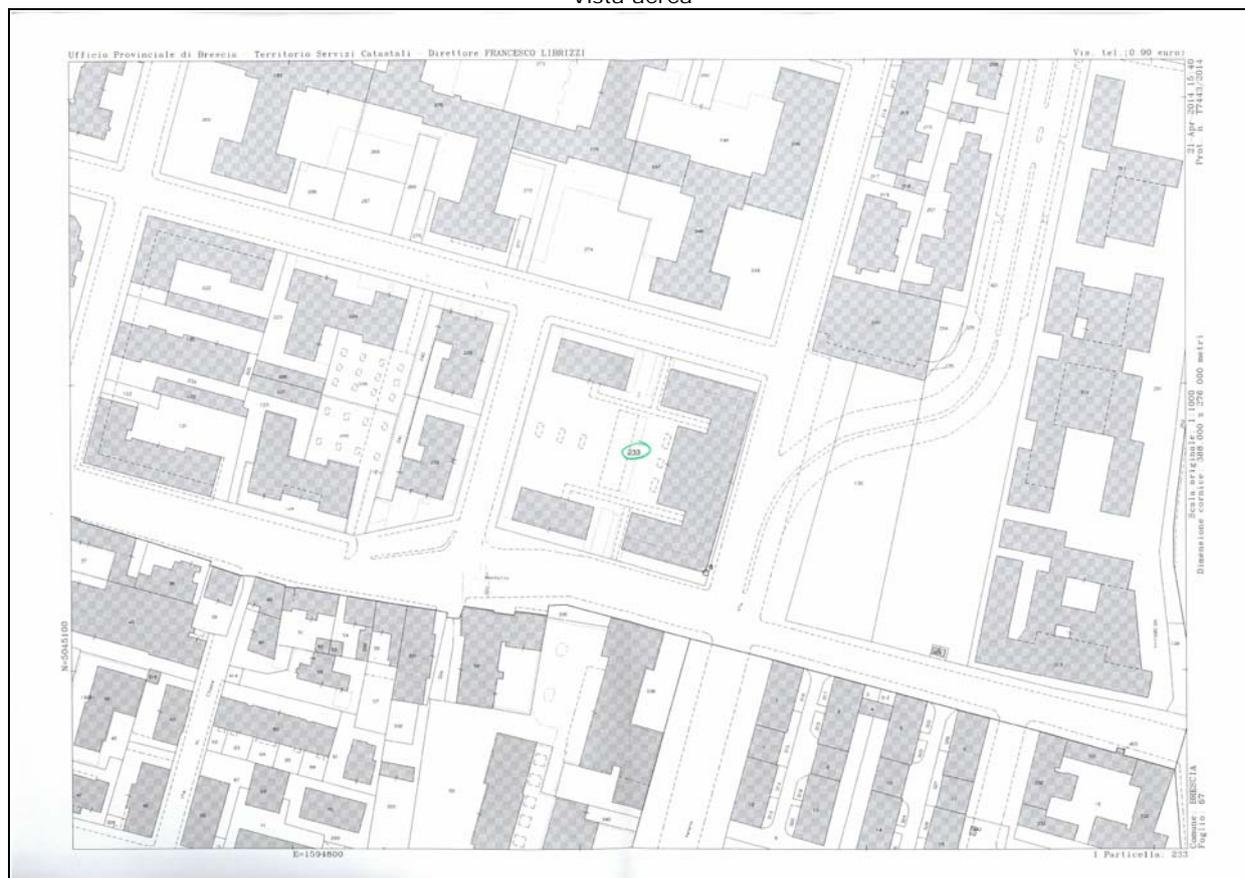
Trattasi di due magazzini di ampie dimensioni e due magazzini di dimensioni più ridotte, adiacenti tra loro e pertanto utilizzabili con superfici suddivisibili anche in modo diverso, poste in via Tofane nella prima periferia cittadina di Brescia; poste all'interrato di intervento residenziale, sono accessibili da cancello sulla pubblica via e rampa in cemento.

3- STIMA DEI BENI IMMOBILI

3.1. UBICAZIONE



Vista aerea



Estratto mappa catastale attuale

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) VIA DELLE TOFANE, 7 Piano S1	NCT/67	233	231	zona2 cat. C/2	6	227 mq	Euro:644,80 L.1.248.500
F	Proprietà per 1/1	BRESCIA (BS) VIA DELLE TOFANE, 7 Piano S1	NCT/67	233	232	zona2 cat. C/2	6	355 mq	Euro:1.008,38 L.1.952.500
F	Proprietà per 1/1	BRESCIA (BS) VIA DELLE TOFANE, 7 Piano S1	NCT/67	233	233	zona2 cat. C/2	6	22 mq	Euro:62,49 L.121.000
F	Proprietà per 1/1	BRESCIA (BS) VIA DELLE TOFANE, 7 Piano S1	NCT/67	233	234	zona2 cat. C/2	6	26 mq	Euro:73,85 L.143.000

Confini in corpo unico: 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. 67 Map. 233 sub 231 C/2 cl. 6 mq. 227, Map. 233 sub 232 C/2 cl. 6 mq. 355, Map. 233 sub 233 C/2 cl. 6 mq. 22 e Map. 233 sub 234 C/2 cl. 6 mq. 26 così identificate in seguito ad allineamento mappe e modifica dell'identificativo Nceu sez. Sba fg. 25 map. 4246 sub 231 – 232 – 233 – 234. Dette unità derivano da variazione delle unità SBA/25 map 4246 sub 165 e 166 in forza di denuncia di variazione per frazionamento e fusione n. 86654 (BS0265974) del 01/09/2005.

Le unità 4246 sub 165 e 166 derivano da variazione dell'unità 4246 sub 121 in forza di denuncia di variazione per frazionamento n. 463 del 04/03/1986.

Per i beni comuni non censibili non trovato in banca dati alcun elaborato planimetrico.

Unità facenti parte di complesso edificato su area Nctr fg. 67 map. 233 ente urbano di 0.55.90 comprende i map. 231 di 0.03.20 – 232 di 0.00.55 – 233 di 0.48.40 – 234 di 0.03.20 – 235 di 0.00.55 per variazione identificativo per allineamento mappe n. 26792 del 07/05/2005.

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 articolato complesso immobiliare a destinazione prevalentemente residenziale, di sette livelli fuori terra, posto nella zona periferica di Brescia nelle vicinanze del centro, ben servita da mezzi e servizi e di buona qualità abitativa.

Per posizione, caratteristiche, tecnologia dei materiali impiegati e dotazione di servizi viene considerato a livello locale inserito in polo di buona richiesta di mercato.

Dati sintetici generali degli edifici:

la struttura dell'edificio è in cemento armato, con tamponamenti in muratura, solai in latero cemento, copertura a tetto a falde inclinate in latero cemento impermeabilizzato;

le finiture risultano le tipiche di quegli anni con pavimentazione in battuto di cemento, intonaci in malta di cemento lisciati, porte in ferro basculante, serramenti in ferro con vetro semplice;

l'area condominiale di modeste dimensioni è destinata a camminamenti e nella minima parte ad aiuola.

Tecnologicamente i locali hanno le stesse caratteristiche, con pavimentazioni in battuti di cemento, intonaci in malta di cemento e calce lisciata, impianti realizzati parzialmente sottotraccia, serramenti in ferro con vetro semplice, il tutto in stato manutentivo mediocre.

Si segnala che a causa di incendio parte del magazzino principale versa in condizioni paramentali mediocri e mostra rottura di parte delle pignatte del solaio e dei vetri nella zona interessata dall'avvenuto incendio.

L'attuale individuazione catastale rappresenta quattro distinte unità immobiliari, singolarmente censire e singolarmente fuibili autonomamente; la stima viene di seguito effettuata in forma distinta; considerando la possibilità di diversa distribuzione degli spazi con modeste opere interne e' parere dello scrivente che il miglior realizzo possa avvenire dalla alienazione complessiva delle quattro unità immobiliari in unico lotto.

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

Dalla disamina degli atti autorizzativi edilizi risulta che il complesso per cui e' perizia e' stato edificato a seguito dei seguenti provvedimenti di legittimita':

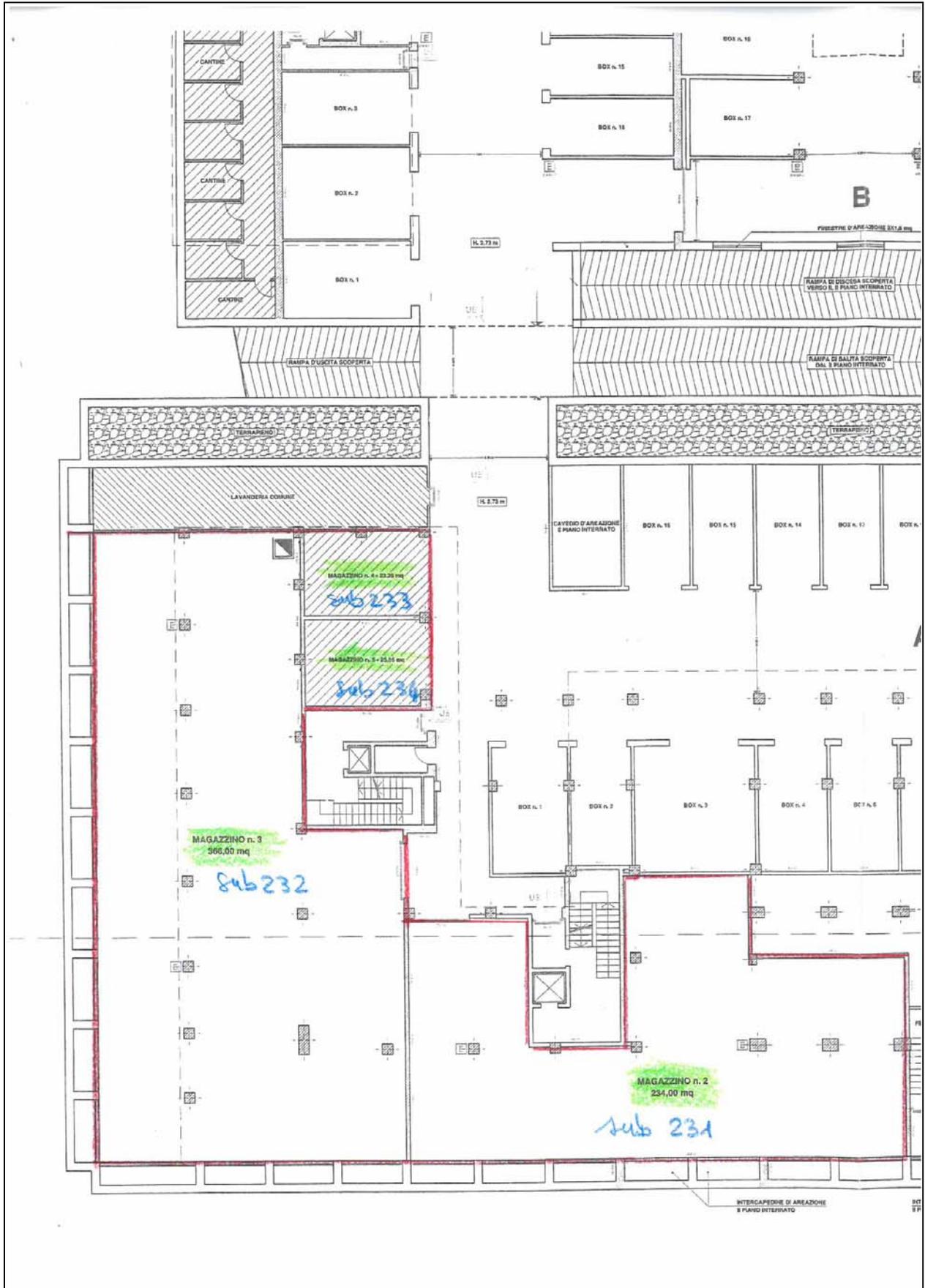
Costruzione antecedente il 1° settembre 1967, come da atto di provenienza in data 20/11/2008 a ministero Notaio Massimo Bertolucci in Mantova, Rep.

n. 62892 Racc. 22837;

- Concessione in sanatoria n. 014612/86 e n. 010296/86 di P.G. rilasciata in data 22/02/1990;

- DIA del 27/05/2005 Prot. n. 22118.

in allegato – estratto tavola del piano terra dell'edificio



3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al ventennio l'immobile nella sua originaria identificazione catastale risultava di proprietà dell'Istituto Nazionale delle Assicurazioni con sede in Roma in forza di atto di compravendita del Not. Parlato in data 18/09/1963 Rep. 47842/3510 e trascritto a Brescia 18/09/63 n. 14024/10415. Venditori: Grossi Lamberto nato a Brescia 30/04/23 e Navarini Gaetano nato a Brescia 05/03/23.

Atto di scissione parziale dell'Istituto Nazionale delle Assicurazioni Spa a rogito del Not. Atlante Matilde di Roma in data 24/09/93 Rep. 7040/3574 registrato a Roma 28/09/93 n. 43499 e trascritto a Brescia il 27/10/93 n. 27178/18677 e accertamento di verificata condizione sospensiva di cui all'annotazione di cancellazione di condizione sospensiva con atto Not. Atlante Matilde di Roma in data 26/06/1996 Rep. 7671/3912 registrato a Roma 11/07/96 n. 32652 e annotato a Brescia in data 22/07/1996 n. 23059/4691. Con detto atto la piena proprietà del map. 4246/121 viene trasferito alla Consap Concessionaria servizi assicurativi pubblici Spa con sede a Roma

Con atto di compravendita Not. Bossoni Franco di Brescia in data 22/06/2004 Rep/racc 69367/16255 registrato a Brescia 22/06/2004 n. 4749 e trascritto a Brescia in data 06/07/2004 n. 34278/20634 la Consap vende la piena proprietà del map. 4246/166 a Acri Giovanni Francesco nato a Rossano 24/06/57, Cosentini Armando nato a San Mauro Marchesato il 26/01/54, Cosentini Alfredo Roberto nato a San Mauro Marchesato il 01/02/56 che acquistano per quota di 1/3 ciascuno.

Con atto di compravendita Not. Bossoni Franco di Brescia in data 13/07/2004 Rep/racc 69663/16309 registrato a Brescia 20/07/2004 n. 5267 e trascritto a Brescia in data 21/07/2004 n. 37635/22643 la Consap vende, tra l'altro, la piena proprietà del map. 4246/165 a Acri Giovanni Francesco nato a Rossano 24/06/57, Cosentini Armando nato a San Mauro Marchesato il 26/01/54, Cosentini Alfredo Roberto nato a San Mauro Marchesato il 01/02/56 che acquistano per quota di 1/3 ciascuno.

Con atto di compravendita Not. Esposito Paola di Manerbio in data 16/05/2006 Rep./racc 31967/8275 e trascritto a Brescia 12/06/2006 n. 31331/18302 Acri Giovanni Francesco nato a Rossano 24/06/57, Cosentini Armando nato a San Mauro Marchesato il 26/01/54, Cosentini Alfredo Roberto nato a San Mauro Marchesato il 01/02/56 vendono, tra l'altro, la

piena ed esclusiva proprietà delle unità 4246 sub 231 – 232 – 233 – 234. (si precisa che il map. 4246 sub 234 risultava ancora identificato catastalmente map. 4266/234) alla società Hevea Srl con sede a Brescia cf. 03177200171. La società acquirente si dichiara edotta che la soc. Consap si è riservata la facoltà di modificare le caratteristiche e la destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del complesso nei limiti comunque dei diritti di ogni singolo condomino, finchè non sarà portata a termine la vendita di tutte le unità.

Con atto di compravendita del Not. Bertolucci Massimo di Mantova in data 20/11/2008 Rep./racc 62892/22837 e trascritto a Brescia il 02/12/2008 n. 55815/33786 la società Hevea Srl con socio unico vende la piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto del presente certificato alla società CMR Immobiliare Srl con socio unico con sede a Reggio nell'Emilia Cf. 02047690355. Accollo ipoteca per Euro 420.066,25 dell'iscrizione n. 6834/2006 e n. 15342/2006.

Atto di fusione per incorporazione delle società CMR Immobiliare Srl con sede a Reggio Nell'Emilia 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:

- trascrizione n. 8997/6689 del 07/06/1963: convenzione urbanistica Atto Not. Ambrosione di Brescia in data 08/03/1963 Rep. 26318 registrato a Brescia 16/03/63 n. 5277 tra il Comune di Brescia e l'Ente Comunale di Assistenza (ECA) di Brescia. Riguarda area in Brescia sezione San Bartolomeo di cui ai map 688 – 628/a – 1092 – 691 – 696/a – 695 – 692 – 693 – 694 – 699/a-b-c – 700/a –b-c-.

Sui beni risulta stipulato compromesso con cauzione versata di euro 1.000,00 che prevede, oltre alla cauzione, l'accollo delle spese condominiali, valore mutuo Hypo comprensivo delle rate non pagate. Considerato libero ai fini della presente stima.

in allegato certificato sostitutivo notarile ai sensi artt. 567 CPC

3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla relazione fornita dall'Associazione Notarile 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:**

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano gravate dalle seguenti FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

1) iscrizione n. 31332/6834 del 12/06/2006: ipoteca volontaria atto not. Esposito Paola di Manerbio in data 16/05/2006 Rep. 31968/8276, a favore della Banca Hypo Alpe Adria Bank Spa di Udine, domicilio ipotecario eletto a Udine in Viale Venezia, 100, contro Hevea Srl con sede in Brescia, capitale euro 600.000,00 iscrizione Euro 1.200.000,00 durata anni 10, annotata di frazionamento in quota con atto Not. Esposito Paola di Manerbio in data 20/02/2007 Rep. 33439 e annotazione in data 24/04/2007 n. 23780/4311. E annotata con la seguente successiva formalità di iscrizione.

2) iscrizione n. 65481/15342 del 04/12/2006: ipoteca volontaria atto not. Esposito Paola di Manerbio in data 23/11/2006 Rep. 33001 A favore della Banca Hypo Alpe Adria Bank Spa di Udine, domicilio ipotecario eletto a Udine in Viale Venezia, 100, contro Hevea Srl con sede in Brescia, capitale euro 600.000,00, iscrizione Euro 1.200.000,00, durata anni 10, annotata di frazionamento in quota con atto Not. Esposito Paola di Manerbio in data 20/02/2007 Rep. 33439 e annotazione in data 24/04/2007 n. 23781/4312.

✓ in allegato certificato sostitutivo notarile ai sensi artt. 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

Nello specifico si e' tenuto conto della posizione vicina al centro e dell'possibile previsione di trasformazione degli spazi, tenuto pero' conto sia dell'accesso esistente di limitate dimensioni, delle rampe d'accesso di elevata pendenza e di limitata dimensione e delle corsie, concepite in epoca in cui gli autoveicoli avevano dimensioni piu' modeste;

Ugualmente la reale commerciabilità del bene in tempi medi è da intendersi **scarsa** (-10% deprezzamento per grado di commerciabilità attribuito nelle valutazioni CMR del 27 luglio 2012 – **SCHEDA 14 CMRImm**), 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 € 320,00 sulla superficie commerciale.

Data la necessita' di ripristini dovuti ad incendio, il valore unitario nella sola particella sub. 232 viene portata ad euro € 230,00.

Superfici

Le superfici d'estensione della proprietà sono state reperite dalle planimetrie catastali, con verifica sommaria in loco.

STIMA DEI BENI

AREA EDIFICABILE ZNI-7 EX TRINELLI A CASALGRANDE (RE) RESIDENZIALE D'ESPANSIONE - VIA P.P.PASOLINI

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

3.8.1. magazzino sub. 231 posto in Brescia, via delle Tofane, 7

Trattasi di magazzino posto al piano interrato del complesso immobiliare posto su via delle Tofane, 7 a Brescia.

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	BRESCIA (BS) VIA DELLE TOFANE, 7 Piano S1	NCT/67	233	231	zona2 cat. C/2	6	227 mq	Euro:644,80 L.1.248.500

calcolo delle superfici

scheda unita' immobiliare: magazzino piano interrato in Brescia via Tofane 7							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	sottosc	magazzino	234,00	1	234	320	€ 74.880,00
sommano							€ 74.880,00

Valutazione valore di mercato espressa a corpo e non a misura euro 75.000,00

3.8.2. magazzino sub. 232 posto in Brescia, via delle Tofane, 7

Trattasi di magazzino posto al piano interrato del complesso immobiliare posto su via delle Tofane, 7 a Brescia.

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	BRESCIA (BS) VIA DELLE TOFANE, 7 Piano S1	NCT/67	233	232	zona2 cat. C/2	6	355 mq	Euro:1.008,38 L.1.952.500

calcolo delle superfici

scheda unita' immobiliare: magazzino piano interrato in Brescia via Tofane 7							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	sottosc	magazzino	366,00	1	366	230	€ 84.180,00
sommano							€ 84.180,00

Valutazione valore di mercato espressa a corpo e non a misura **euro 84.000,00**

3.8.3. magazzino sub. 233 posto in Brescia, via delle Tofane, 7

Trattasi di magazzino posto al piano interrato del complesso immobiliare posto su via delle Tofane, 7 a Brescia.

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	BRESCIA (BS) VIA DELLE TOFANE, 7 Piano S1	NCT/67	233	233	zona2 cat. C/2	6	22 mq	Euro:62,49 L.121.000

calcolo delle superfici

scheda unita' immobiliare: magazzino piano interrato in Brescia via Tofane 7							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	sottosc	magazzino	23,00	1	23	320	€ 7.360,00
sommano							€ 7.360,00

Valutazione valore di mercato espressa a corpo e non a misura **euro 7.000,00**

3.8.4. magazzino sub 234 posto in Brescia, via delle Tofane, 7

Trattasi di magazzino posto al piano interrato del complesso immobiliare posto su via delle Tofane, 7 a Brescia.

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	BRESCIA (BS) VIA DELLE TOFANE, 7 Piano S1	NCT/67	233	234	zona2 cat. C/2	6	26 mq	Euro:73,85 L.143.000

calcolo delle superfici

scheda unita' immobiliare: magazzino piano interrato in Brescia via Tofane 7							
	livello	destinazione	superficie	coeff.	sup. comm	valutazione	valutazione
1	sottosc	magazzino	25,00	1	25	320	€ 8.000,00
sommano							€ 8.000,00

Valutazione valore di mercato espressa a corpo e non a misura	euro 8.000,00
---	----------------------

Sommano per lotto unico

VALORE DI MERCATO DEL BENE	euro 174.000,00
-----------------------------------	------------------------

3.9. NOTE SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEI BENI

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

3.10. CONDOMINIO

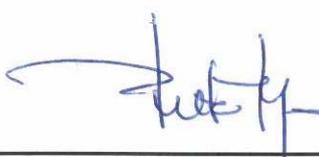
Da resoconto consuntivo condominiale che si allega alla data del 31.12.2013 le unita' oggetto di stima cumulavano spese condominiali insolute per euro 1.337,00.

4- ALLEGATI

- MAPPE CATASTALI - VISURE CATASTALI
- ATTI - IPOTECHE - CERTIFICATO NOTARILE
CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA E COPIA DEGLI ALLEGATI

Reggio Emilia, li 15.06.2014

Il perito nominato




geom. Pietro Barigazzi