

## TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

**Concordato preventivo n. 09/2012 – Le Fonti di Matilde srl in liquidazione**  
Giudice delegato **dott. Niccolo' STANZANI MASERATI**  
Commissario giudiziale **dott. Alfredo MACCHIAVERNA**

**Lotto 2** Perizia di stima complesso turistico alberghiero –  
immobili posti in comune di Reggio Emilia, via Casinazzo 1/1

Redatta dall'esperto stimatore nominato: **geom. Pietro BARIGAZZI**



***o-SOMMARIO***

<b><i>o-SOMMARIO</i></b> .....	<b>2</b>
<b><i>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI</i></b> .....	<b>3</b>
<b><i>2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i></b> .....	<b>3</b>
<b><i>3. INQUADRAMENTO E DEFINIZIONI</i></b> .....	<b>4</b>
3.1. <i>DEFINIZIONI</i> .....	4
3.2. <i>MOTIVAZIONE DELLA STIMA</i> .....	5
3.3. <i>CONSISTENZE E CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA</i> .....	5
3.4. <i>CRITERIO E PARAMETRI DI STIMA</i> .....	6
<b><i>4.0 DATI CATASTALI</i></b> .....	<b>7</b>
4.1. - <i>COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE</i> .....	9
4.2. - <i>ESTRATTO DI MAPPA</i> .....	9
4.3. - <i>ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO MAPPALE 277</i> .....	10
4.4. - <i>CONFINI CATASTALI</i> .....	12
<b><i>5-DESCRIZIONE DEI BENI</i></b> .....	<b>12</b>
5.1. <i>GIUDIZIO SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE</i> .....	21
5.2. <i>REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</i> .....	21
5.3. <i>OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</i> .....	23
5.4. <i>SPESE DI CONDUZIONE</i> .....	23
5.5. <i>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</i> .....	23
5.6. <i>DESCRIZIONE COMMERCIALE</i> .....	27
<b><i>6. CALCOLO DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE</i></b> .....	<b>28</b>
6.1. <i>UNICO LOTTO. COMPLESSO ALBERGHIERO CON CENTRO BENESSERE, SERVIZI, AMPIE DOTAZIONI INTERRATE, SPAZI COMUNI; INOLTRE QUATTRO ALLOGGI TURISTICI CON CANTINE ED AUTORIMESSE.</i>	29
<b><i>7. ALTRE NOTIZIE E RILIEVO FOTOGRAFICO</i></b> .....	<b>31</b>
<b><i>8. ALLEGATI</i></b> .....	<b>35</b>

## 1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

### Concordato preventivo 02/2012- Le Fonti di Matilde SRL in liquidazione

Giudice delegato Dott. Niccolo' STANZANI MASERATI –  
Commissario dott. Alfredo MACCHIAVERNA

Perizia di compendio immobile posto in comune di Reggio Emilia, via Casinazzo 1/1 -

Esperto nominato dal Curatore per la redazione del presente elaborato:

geom. Pietro Barigazzi

iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1492, iscritto dal 1985 al n. 315 all'elenco dei Consulenti del Tribunale di Reggio Emilia. al n. 70 dell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia.

- ⊕ L'esperto stimatore dichiara di non avere alcun interesse con i beni oggetto di perizia;
- ⊕ l'esperto stimatore ha visionato direttamente e personalmente gli immobili oggetto di stima, effettuando verifiche metriche e di consistenza sommarie e rilievo fotografico;
- ⊕ l'esperto ha agito per competenze e secondo gli standard professionali fissati dalle norme R.D. n. 274 del 11.02.1929 e codice deontologico pubblicato sulla G.U 18 del 23.01.2007, al meglio della propria conoscenza, capacita' ed esperienza;
- ⊕ la data di stima e' da intendersi alla sottoscrizione del presente elaborato;
- ⊕ gli allegati alla relazione fanno parte integrante dell'elaborato e risultano necessari per la sua piena comprensione;
- ⊕ la valutazione del bene e' stata redatta in primo luogo nel presupposto dell'immobile libero da gravami ipotecari, vincoli e servitu', libero da contratti ovvero con contratto in corso congruo, libero da asservimenti se non espressamente citati nell'elaborato stesso. Viene allegata visura catastale aggiornata. Per la provenienza ovvero i vincoli e gravami sull'immobile si rimanda in ogni caso alla certificazione ventennale notarile di cui si raccomanda la disamina.
- ⊕ Si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformita' non rilevabili ovvero rilevate nella presente relazione resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cpc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non puo' essere impugnata per cause di lesione - sono venduti nella formula del 'visto e piaciuto'*, intesi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza appunto garanzia alcuna.

## 2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il Commissario della procedura concorsuale n. 02/2012 Dottor Alfredo Macchiaverna ha dato incarico al perito scrivente di procedere con la stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili di proprietà della ditta in concordato, con riferimento alle più attendibili valutazioni correnti di incontro tra la domanda e l'offerta del mercato immobiliare, ai fini liquidatori del compendio.

L'esperto nominato ha effettuato personalmente plurimi sopralluoghi sul compendio immobiliare e sugli immobili specificati in perizia, durante i quali ha effettuato la verifica dello stato di fatto, la disamina della consistenza dei beni e dello stato di manutenzione e conduzione degli stessi, realizzando dettagliato rilievo fotografico degli stessi; sono inoltre stati ricercati e disaminati i documenti autorizzativi e di legittimità edilizia e della

rappresentazione catastale, nonche' quelli relativi alla messa in funzione, certificazione e stato di manutenzione degli impianti.

La perizia veniva redatta e consegnata il 23.02.2013.

Il decreto di Omologa della Procedura ha previsto l'assegnazione a creditore ipotecario incapiente, Banca Carife, di alcuni beni immobili a tacitazione della posizione creditoria della Banca.

Successivamente veniva avviato un complesso iter che coinvolgeva il gestore della struttura, la ditta proprietaria degli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda, nonché l'imputazione penale a carico degli Amministratori della società in Procedura per il reato di lottizzazione abusiva, con previsione di confisca di alcuni beni immobili, sia pure all'esito della sentenza definitiva.

Nel frattempo la Procedura procedeva a definizioni e tentativi di soluzione sia in ordine alle assegnazioni dei beni immobili a creditore ipotecario incapiente, come previsti nel Decreto di Omologa, sia in relazione alla società di gestione dei servizi, sia in relazione ai diritti d'uso delle strutture adiacenti (Golf, Ristorante, Piscina) come verranno successivamente specificati nella presente relazione.

Nel frattempo Banca Carife (nell'anno 2017) insieme ad altre tre banche, entrava in crisi finanziaria e l'assegnazione a creditore incapiente non poteva più essere conclusa.

La controversia giudiziaria per lottizzazione abusiva a carico degli Amministratori della società si è conclusa con la sentenza della Cassazione del Luglio 2019 e la conferma della confisca in favore del Patrimonio del Comune di Reggio Emilia, di alcune unità immobiliari per le quali, all'atto della apertura della Procedura, fossero risultati presenti preliminari di vendita poi non perfezionati.

Trovandosi mutate le condizioni di Convenzione edilizia nel frattempo scaduta cui l'area e' soggetta e le conseguenti previsioni urbanistiche fissate anche dalle nuove normative regionali ed essendo trascorso un arco temporale significativo, con conseguente influenza sulle strutture e paramenti, lo scrivente e' stato incaricato per la riformulazione della stima a suo tempo redatta.

Dal decreto di omologazione della Procedura sono stati puntualmente condotti sull'immobile gli interventi di sorveglianza e lo svolgimento delle principali opere di riparazione necessarie alla corretta conservazione del bene; ciononostante il mancato utilizzo di attrezzature ed impianti e la mancanza di possibilita' di gestione della struttura negli ultimi anni, hanno avuto come conseguenza un rapido degrado complessivo del bene.

La sotto estesa perizia tecnica ed estimativa viene redatta secondo le caratteristiche richieste dal Tribunale di Reggio Emilia e contiene gli elementi, le analisi, le considerazioni e le relative conclusioni, che rispondono a quanto previsto e richiesto dall'art. 173 del codice di procedura civile.

### **3. INQUADRAMENTO E DEFINIZIONI**

#### **3.1. DEFINIZIONI**

per **VALORE DI MERCATO DEL BENE** si e' inteso il piu' probabile prezzo di trasferimento della proprieta' descritta, offerta sul libero mercato per un periodo congruo a quello ragionevolmente

sufficiente per reperire compratore edotto sui possibili usi e delle caratteristiche dei beni compravenduti nonche' delle condizioni correnti del mercato – quale libera determinazione delle parti a conclusione di contratto senza legami, vincoli o condizionamenti coercitivi – tenuto conto sia del valore attuale corrente di utilizzo che del valore potenziale del bene;

al riguardo per International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Simile riferimento viene riportato sul Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa e dalla Banca d'Italia nella circolare dedicata. La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

### **3.2. MOTIVAZIONE DELLA STIMA**

La presente stima e' redatta in procedura concorsuale liquidatoria, pertanto con la necessita' di individuare il valore piu' probabile di assegnazione dei beni in ottica d'assegnazione competitiva, con la migliore valorizzazione ottenibile nel piu' ridotto periodo; di conseguenza oltre alla composizione dei valori di comparazione storica e comparazione aggiornata, assumono valenza i valori ed i coefficienti di seguito esplicati nel dettaglio nei criteri estimativi che verranno adottati.

### **3.3. CONSISTENZE E CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

Descrizione del bene, caratteristiche tecnologiche, stato di occupazione e manutenzione, legittimita' edilizia, vincoli economici e giuridici risultano quelli acquisiti nel corso delle operazioni peritali ed indicate nella presente relazione.

**Superficie commerciale:** la superficie commerciale, misurata in m<sup>2</sup> , è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali e secondarie di un immobile che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Nel caso specifico i criteri di riferimento di base utilizzati dai periti estimatori sono quelli condivisi ed utilizzati nell'ambito del Tribunale di Reggio Emilia che fanno riferimento ai seguenti criteri per la determinazione della superficie commerciale:

- 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
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

**Superficie catastale:** nel D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria viene specificato che: "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3).

L'allegato C del DPR ne stabilisce i criteri di determinazione:

- 1) Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4) La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

c) del 25 per cento qualora non comunicanti;

d) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

e) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

**Superficie fondiaria:** superficie del lotto formato per procedura urbanistica al momento di entrata in vigore del piano (in mq.)

**Superficie territoriale:** somma delle superfici fondiaria e di quelle per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Superficie utile:** per superficie utile abitabile, così come descritta dal Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici", si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.

Si ritiene che per l'albergo ed il centro benessere sia piu' idoneo effettuare la valutazione in base alla superficie utile realizzata, comprensiva di ogni accessorio; per le altre unita' immobiliari risulti coerente l'applicazione della corrispondente superficie unitaria collegata alla superficie catastale, ove possibile, verificata sommariamente nel calcolo dalle schede depositate e controllo metrico effettuato in loco, sia il modo piu' corretto di rappresentare il successivo calcolo di stima per chiarezza espositiva; ove questa non fosse espressa si effettua la stima sulla superficie utile ed accessoria dei beni. Con utilizzo dei parametri piu' congrui e omogenei negli altri casi.

### **3.4. CRITERIO E PARAMETRI DI STIMA**

Per la determinazione del valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Il criterio base comparativo adottato risulta quello comunemente applicato per metodologia di comparazione (Markert comparison approach MCA) per il costruito attualmente presente, posto sul mercato, facendo pertanto riferimento alla vetrina immobiliare dei valori medi degli immobili urbani per destinazione e zona pubblicata dall'agenzia del territorio, dei valori medi dei terreni

edificabili dell'osservatorio IMU - TARES comunale, di comparazione con beni analoghi recentemente compravenduti od offerti sul mercato in zone analoghe o mercati di concorrenza; oltre al valore comparativo storico ed attuale si è tenuto conto della possibile valutazione del bene con altri analoghi procedimenti, quale il valore mono parametrico che tenga conto del valore risultante dai flussi finanziari.

I parametri di riferimento utilizzati per la compilazione dell'elaborato di stima, premesse le caratteristiche ricercate dei beni sopra espresse, risultano riferiti ai seguenti parametri:

- Ai prezzi di fabbricati simili oggetto di recente trattativa per vendita o locazione, posti in zona coincidente od assimilabile a quella di inserimento dei beni oggetto di perizia;
- Ai prezzi richiesti per beni simili offerti sul mercato, reperiti tramite operatori del settore, pubblicazioni specialistiche, nonché tramite verifica diretta nelle zone di riferimento dove si è reperita una significativa offerta d'immobili simili a quelli oggetto di valutazione.
- Da pubblicazioni specifiche del settore quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare quali l'OMI tenuta dall'Agenzia del Territorio.
- Delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, quindi delle caratteristiche uniche espresse dal bene oggetto di stima così come evidenziate nella tecnica estimativa.

## 4.0 DATI CATASTALI

### INTESTAZIONE CATASTALE DEI BENI:

**DENOMINAZIONE: LE FONTI DI MATILDE S.R.L. SEDE: REGGIO NELL'EMILIA (RE) CODICE FISCALE: 01838310355**

*- BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI – COMPLESSO ALBERGHIERO ED AREA<sup>1</sup>*

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Classamen	Cl.	Cons	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DEL CASINAZZO, Piano S1-1	200	277	7	zona2 cat. D/6			Euro: 36.646,00
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DEL CASINAZZO, Piano S1-3	200	277	4	zona2 cat. D/2			Euro: 75.180,00
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DEL CASINAZZO, Piano T	200	277	6	zona2 cat. D/2			Euro: 6.410,00

<sup>1</sup> 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 ultrappolare – 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: tetti chiusi 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: istituti 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 redditività) – **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.

F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DEL CASINAZZO, Piano T-2	200	277	8	zona2 cat. A/10	2	4,5 vani	Euro:1.34 7,95
---	--------------------	---	-----	-----	---	-----------------	---	----------	----------------

*- BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI – ALLOGGI TURISTICI CON CANTINE ED AUTORIMESSE*

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Classamen	Cl.	Cons	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DEL CASINAZZO, SNC Piano S1	200	278	110	zona2 cat. C/6	6	16 mq	Euro:66,1 1
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DEL CASINAZZO, SNC Piano S1	200	278	113	zona2 cat. C/6	6	33 mq	Euro:136, 34
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DEL CASINAZZO, SNC Piano S1	200	278	127	zona2 cat. C/6	6	13 mq	Euro:53,7 1
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DEL CASINAZZO, SNC Piano S1	200	278	128	zona2 cat. C/6	6	13 mq	Euro:53,7 1
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DEL CASINAZZO, SNC Piano S1	200	278	158	zona2 cat. C/2	6	5 mq	Euro:17,5 6
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DEL CASINAZZO, SNC Piano S1	200	278	159	zona2 cat. C/2	6	11 mq	Euro:38,6 3
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DEL CASINAZZO, SNC Piano S1	200	278	160	zona2 cat. C/2	6	8 mq	Euro:28,1 0
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DEL CASINAZZO, SNC Piano T	200	278	135	zona2 cat. A/2	4	4 vani	Euro:454, 48
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DEL CASINAZZO, SNC Piano T	200	278	136	zona2 cat. A/2	4	4 vani	Euro:454, 48
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DEL CASINAZZO, SNC Piano T	200	278	141	zona2 cat. A/2	4	2,5 vani	Euro:284, 05
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DEL CASINAZZO, SNC Piano 1-2	200	278	154	zona2 cat. A/2	4	3,5 vani	Euro:397, 67
F	Proprieta' per 1/1	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA DEL CASINAZZO, 1/1 Piano S1	200	278	168	zona2 cat. C/2	6	15 mq	Euro:52,6 8

#### **4.1. - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE**

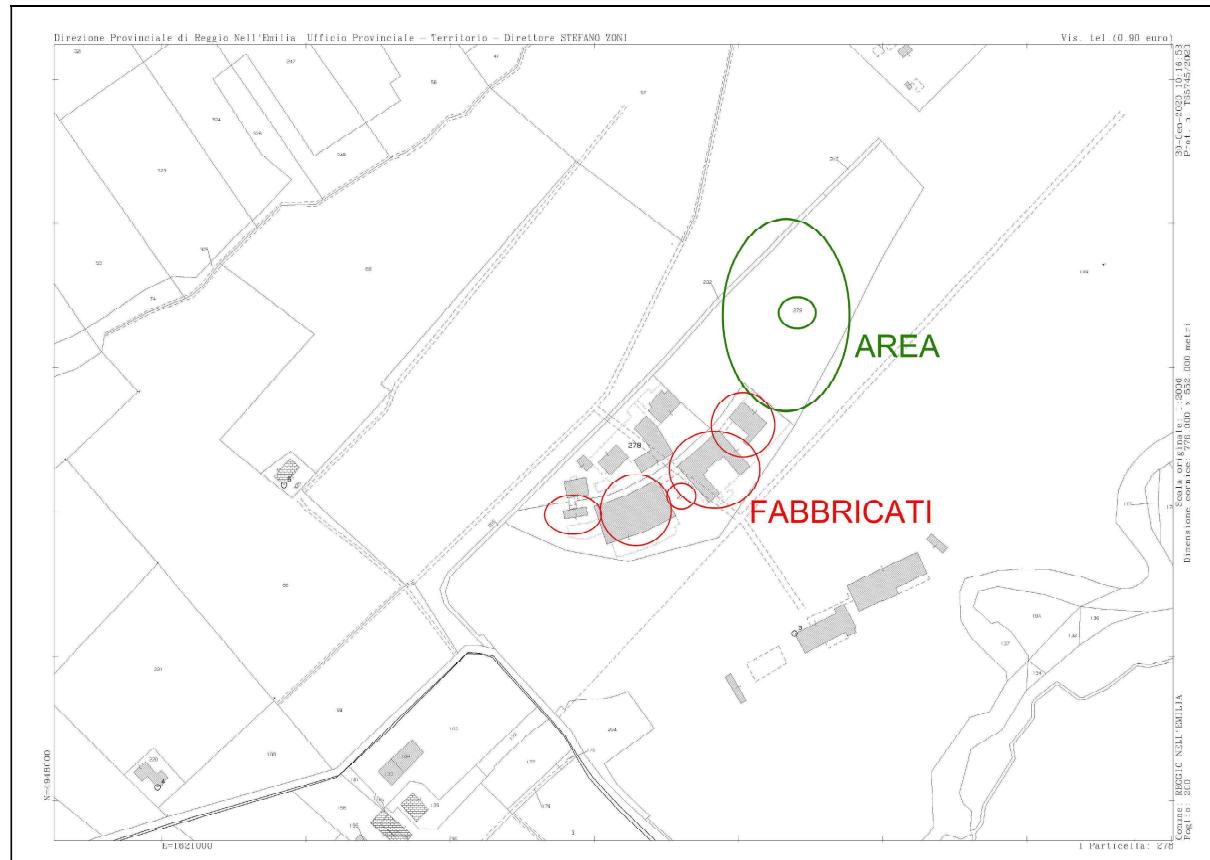
La particella 277 di nominali castali mq 9.168 comprende l'albergo sub. 6, il centro benessere sub. 7, la palazzina uffici sub. 8, nonche' gli interrati delle porzioni sopra terra prima individuate sub. 4; ampie le dotazioni comuni evidenziate sull'elaborato planimetrico consistenti nel porticato sub. 12, l'area cortiliva sub. 3, la strada sub. 2 ed i locali tecnici della centrale elettrica sub 10, i quadri elettrici sub. 9 e centrale di cogenerazione sub. 11 che in parte vengono estese alle particelle 278 (residenze turistiche) e 279 (area destinata allo stralcio secondo edificabile da convenzione oggi risultante scaduta).

I dati catastali riportati risultano sostanzialmente conformi nella ubicazione, consistenza e disposizione a quanto realizzato e presente in loco, a sua volta corrispondente allo stato legittimato dei titoli edilizi e dalla certificazione di regolarita' urbanistica rilasciata su quanto edificato.

La proprieta' oggetto di stima, cosi' come sopra catastalmente indicata, risulta pertanto univocamente e correttamente censita.

I confini catastali delle singole unita' immobiliari sono evidenziati nell'estratto di mappa ovvero sull'elaborato planimetrico che di seguito si espone.

#### **4.2. - ESTRATTO DI MAPPA**



*Estratto di mappa evidenziato in rosso per il compendio di relazione al foglio 122 comune di Reggio Emilia*

**4.3. - ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO MAPPALE 277**

Ultima planimetria in atti  
 Data: 30/01/2020 - n. T6571 - Richiedente: Telenautico  
 Totale schede: 44 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b> Compilato da: Rubertelli Enrico Iscritto all'albo: Geometri Prov. Reggio Emilia N. 1978 Comune di Reggio nell'Emilia Sezione: Foglio: 200 Particella: 277 Prot. n. 1501/2009 del 11/02/2008 Dimostrazione grafica dei subalterni Tipo Mappale n. 30122 del 11/02/2008 Scala 1 : 500	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2020 - Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) - < Foglio: 200 - Particella: 277 - Elaborato planimetrico >

Elaborato planimetrico evidenziato foglio 200 mapp. 277 comune di Reggio Emilia in verde le parti comuni

Ultima planimetria in atti  
 Data: 30/01/2020 - n. T66771 - Richiedente: Telenautico  
 Totale schede: 44 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b> Compilato da: Rubertelli Enrico Iscritto all'albo: Geometri Prov. Reggio Emilia N. 1978 Comune di Reggio nell'Emilia Sezione: Foglio: 200 Particella: 277 Prot. n. 1501/2009 del 11/02/2008 Dimostrazione grafica dei subalterni Tipo Mappale n. 30122 del 11/02/2008 Scala 1 : 500	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2020 - Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) - < Foglio: 200 - Particella: 277 - Elaborato planimetrico >

Esperto nominato: BARIGAZZI Geom. PIETRO - Via P. Pariati, 24 - 42123 - Reggio Emilia  
 telefono 0522.454502 FAX 0522.403961 - cell. 335.5298243 e.mail pietrobarigazzi@libero.it

Ultima planimetria in atti  
 Data: 30/01/2020 - n. T66771 - Richiedente: Telematico  
 Tasse scritte: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Istituto di Reggio Emilia

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Rubertelli Enrico Iscritto all'albo: Geometri Prov. Reggio Emilia N. 1978  
 Comune di Reggio nell'Emilia Sezione: Foglio: 200 Particella: 277 Procedura n. 1501/2009 del  
 Dimostrazione grafica dei subalterni Tipo Mappa n. 30122 del 11/02/2008 Scale 1 : 200

Ultima planimetria in atti  
 Data: 30/01/2020 - n. T66771 - Richiedente: Telematico  
 Tasse scritte: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato planimetrico evidenziato foglio 200 mapp. 277 comune di Reggio Emilia

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2020 - Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) - < Foglio: 200 - Particella: 277 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti  
 Data: 30/01/2020 - n. T66771 - Richiedente: Telematico  
 Tasse scritte: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Istituto di Reggio Emilia

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Rubertelli Enrico Iscritto all'albo: Geometri Prov. Reggio Emilia N. 1978  
 Comune di Reggio nell'Emilia Sezione: Foglio: 200 Particella: 277 Procedura n. 1501/2009 del  
 Dimostrazione grafica dei subalterni Tipo Mappa n. 30122 del 11/02/2008 Scale 1 : 200

Ultima planimetria in atti  
 Data: 30/01/2020 - n. T66771 - Richiedente: Telematico  
 Tasse scritte: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato planimetrico evidenziato foglio 200 mapp. 277 comune di Reggio Emilia

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2020 - Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) - < Foglio: 200 - Particella: 277 - Elaborato planimetrico >

#### **4.4. - CONFINI CATASTALI**

I confini catastali dell'intero e delle singole unita' immobiliari sono evidenziati nell'estratto di mappa ovvero sull'elaborato planimetrico che sopra sono stati esposti e che vengono riportati negli allegati.

### **5-DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di piena proprietà di area di mq 9.168 con sovrastanti edifici destinati ad albergo, centro benessere ed uffici posta in localita' San Bartolomeo nella pedecollina di Reggio Emilia, all'interno di piu' ampio campo golfistico di 18 buche.

Compendio immobiliare collegato al capoluogo Reggio Emilia tramite strada dalle limitate caratteristiche per circa 3 km a nord fino alla strada provinciale 28 Cavriago, poi per 6 km circa in direzione est; in direzione sud collegato alle localita' Montecavolo / Quattro Castella in circa 5 km.

L'area oggetto del presente elaborato risulta inserita all'interno di Piano Attuativo del Comune di Reggio Emilia denominato Ts2 nello strumento PRG 1999 (area di trasformazione sportive, ricreative e sanitarie a dominanza ambientale, disciplinata dall'art 52 delle NTA) che ha disciplinato l'uso del territorio comunale fino all'approvazione dell'attuale strumento urbanistico vigente composto da PSC, POC e RUE.

L'area oggetto di Piano risultava di complessivi 29.301 mq - posti all'interno degli oltre 58 ettari di estensione del campo da golf e da cui e' risultata frazionata; il progetto convenzionato prevedeva la realizzazione di borgo costituito da struttura alberghiera e centro benessere, oltre a dotazione abitativa turistica in unita' immobiliari disposte a residence; il primo stralcio risulta realizzato con rilascio di conformita' urbanistica in data 10.10.2008, relativo alle particelle 277 e 278 sopra evidenziate nell'estratto di mappa.

E' stato approvato da parte dell' Amministrazione Comunale lo strumento urbanistico PUG Piano Urbanistico Generale in data 23.05.2022: l'area e' inserita in zona AREE ATTREZZATE PER ATTIVITA' FRUITIVE, RICREATIVE, SOCIO ASSISTENZIALI, CULTURALI, SPORTIVE E TURISTICHE COMPATIBILI disciplinate dall'art. 15.2.4. degli indirizzi disciplinari elaborato SQ-D.1, con usi ammessi b1, b2, b3, d2, d4, f7 - precisati all'art. 3 del regolamento edilizio.

L'accesso all'area avviene da strada privata intestata alla ditta Matilde di Canossa golf spa censita alle particelle 205, 202, 210 dello stesso foglio, su cui e' esercitabile passaggio; su tale viabilita' viene esercitato il diritto di passaggio anche per il fondo a valle, canile Roky.

La Struttura Alberghiera ed il Centro Benessere/uffici sono stati realizzati a seguito di titoli edilizi conseguiti nel 2004, opere ultimate nel 2009; per alcuni anni sono state oggetto di gestione; attualmente risultano chiuse e quasi integralmente arredate, considerate libere ai fini della presente stima.

Gli edifici sono stati definiti e progettati con la consulenza della scuola di architettura di re Carlo d'Inghilterra, secondo il tradizionale stile inglese dei borghi antichi, con presenza di aree verdi, porticati, camminamenti e spazi collettivi.

Sotto il profilo distributivo risultano funzionali all'uso, sotto il profilo tecnologico ed impiantistico risultano di moderna e curata concezione, con cura dei particolari ed utilizzo dei migliori materiali presenti sul mercato.

Tutti gli edifici sono di recente e nuova costruzione, edificati con struttura a telaio in cemento armato di concezione antisismica.

I solai sono stati realizzati in latero cemento e solo in parte con lastre prefabbricate; le coperture sono state realizzate in legno, impermeabilizzate e coibentate con manto di copertura in coppi anticati;

i tamponamenti sono realizzati in muratura intonacata e tinteggiata a calce all'esterno; all'interno ultimati con intonaci in malta di calce e cemento del tipo civile, tinteggiati a tempera;

l'impiantistica e' stata realizzata sottotraccia e con moderna tecnologia; i pavimenti, rivestimenti e paramenti risultano di buon livello qualitativo, così come i serramenti, porte e finestre.

I serramenti sono tutti di ottima qualita' e con caratteristiche termiche confortevoli, con una buona linea estetica, tutte con telaio blindato o serrature di sicurezza.

Risaltano realizzati sia internamente che all'esterno degli edifici elementi di particolare pregio quali colonne, capitelli, cornici ed elementi in ferro battuto, che assegnano un elevato grado di qualita' alle finiture generali dell'immobile.

Lo stato di realizzazione degli edifici e' di elevato livello, lo stato di manutenzione e conduzione risulta discreto tenuto conto che da alcuni hanno la struttura e' priva di conduzione.

Da segnalare una generale manifestata carenza nella tenuta delle impermeabilizzazioni, anche a causa della mancata manutenzione essendo da tempo la struttura vuota, con manifeste infiltrazioni specie in corrispondenza delle terrazze dovute anche all'otturazione degli scarichi, nonche' il distacco del manto di copertura di terrazze e delle copertine a protezione di murature corrimano, manifestazioni di infiltrazioni di acque sulle porzioni esterne delle murature perimetrali degli edifici.

**La struttura alberghiera** e' stata realizzata a seguito di permesso di costruire PG 13.121 del 08.11.2004 e successive varianti, resa agibile con provvedimento PG 28.430 del 02.02.2009; la superficie risulta di complessivi mq 2.863 ad uso U5/1 per funzione alberghiera e congressuale; comprende 51 camere con bagno di cui 7 con doppia stanza. Il collaudo delle opere di urbanizzazione complessive, non essendo realizzate quelle dello stralcio 2, non era infatti rilasciabile.

Complesso articolato composto al piano interrato sottostante l'albergo centrale parte del sub. 4 di forma quadrangolare irregolare della superficie complessiva di circa 2.736 mq comprendente 61 autorimesse di cui 3 per portatori di handicap, rampa d'accesso carraia, corsie di manovra, 3 vani scala con ascensori in posizioni disgiunte, zone filtro, cantine, deposito, locali tecnici per stazione di pompaggio, locale scambiatore, quadri elettrici e vasca di riserva idrica; locale dotato di numerose bocche di lupo per l'aereazione.

Fuori terra il complesso alberghiero e' formato da palazzina est di superficie coperta mq 313 e superficie commerciale delle stanze di circa 540 mq oltre a porticato di ingresso e collegamento con il corpo centrale alberghiero e vano scala ed ascensore, porticato di

ingresso la piano terra e portico di disbrigo al piano primo, due stanze d'albergo con due camere al piano terra e primo e quattro stanze di ampie dimensioni con locale armadio al piano terra e primo, per cosi' complessive 12 stanze a residence collegate alla struttura principale.

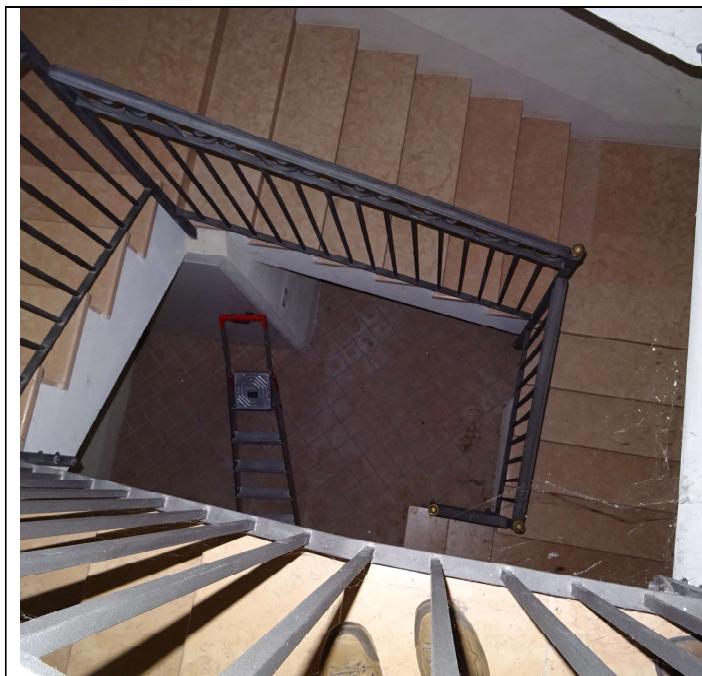
Il corpo centrale albergo al piano terra ha superficie commerciale di circa 800 mq oltre a porticati e vani scale principali e di servizio, composto da ampia hall a nord con sguardo sulla piazza del borgo, reception, dispensa, sala colazioni, servizi, 5 camere di cui una di ampie dimensioni, porticato di collegamento all'esterno con il centro benessere;

al piano primo di superficie commerciale di circa 910 mq inclusi vani scala ed ascensori sono state realizzate 17 stanze di cui una con due camere, tutte dotate di bagno proprio, oltre a vani scala ed ascensore, ripostigli, disimpegno; sempre a questo livello e' stato realizzato corpo di collegamento aereo con il centro benessere di 68 mq ed e' presente un balcone d'immagine centrale rispetto all'ingresso dell'albergo.

al piano secondo di superficie commerciale inclusi vani scala ed ascensore di circa 910 mq sono state realizzate 17 stanze di cui una con due camere, tutte dotate di bagno proprio, oltre a vani scala ed ascensore, ripostigli, disimpegno;

il piano sottotetto ha dimensione di circa 560 mq che presenta altezza in colmo 356 cm ed in gronda 100 cm, ove sono presenti lo sbarco dei vani scala ed ascensori, ricavati in porzione dall'altezza utile gli spogliatoi ed i servizi del personale, per la restante porzione indicato come sottotetto non abitabile.

La struttura alberghiera si sviluppa inoltre nel corpo laterale nella palazzina dedicata al centro benessere, con 8 camere dotate di bagno, disimpegno e corridoio (il sub. 6) che presenta le medesime finiture delle camere dell'albergo centrale, con sviluppo della superficie commerciale di circa utile di mq 406 mq, esclusi porticati e vano scala ed ascensore.



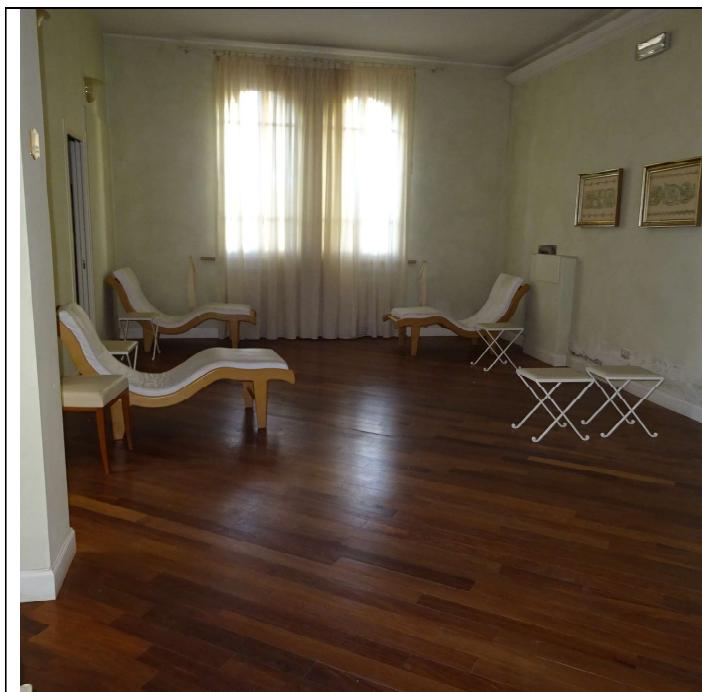
Vano sale albergo



Ingresso centro benessere

Ai fini della valutazione viene quotata la superficie utile del compendio alberghiero U5/1 come dimostrata nelle tavole di progetto ed attestate dalla due agibilita' rilasciate di seguito richiamante di mq 3299 di superficie utile urbanistica realizzata; nella valutazione unitaria che di seguito verra' assegnata, vengono considerati inclusi tutti gli spazi interrati, porticati, balcone, servizi in precedenza nella consistenza quantificati, nonche' la quota dei beni comuni non censibili (subb. 9, 10, 11 della stessa particella) ed opere comuni generali per quota di spettanza ex art. 1119 del codice civile; pertanto comprendenti le generali dotazioni impiantistiche fisse e funzionali, i piazzali di sosta e spazi di manovra comuni, i camminamenti, i porticati, le aree verdi e tutti gli elementi di uso comune del residence nonche' le agevolazioni contrattuali fissate con il Matilde di Canossa golf spa.

**Il centro benessere** e' stata realizzato a seguito di Permesso di Costruire PG 13.120 del 08.11.2004 e successive varianti e reso agibile con provvedimento PG 1.231 del 16.02.2009. Collegato alla struttura del porticato al corpo alberghiero principale e contiguo alle 8 camere ad uso alberghiero con le quali divide l'utilizzo e l'affaccio sul patio, sul cortile interno e sul porticato, presenta le medesime caratteristiche strutturali, tecnologiche e di finitura della struttura alberghiera.



Centro benessere



Camere alla residence

Con ingresso al piano terra dal portico, quindi dal cortile interno e dall'ingresso delle stanze d'albergo e' stato realizzato il locale infermeria con servizio; sempre con ingresso dal cortile interno e' stato ricavato l'ingresso, con scala di collegamento al piano superiore, spogliatoi, servizi, sala relax; attraverso un corridoio disimpegno che si affaccia sul patio sono accessibili 4 suite con vasca termale, sala relax, con locali sauna, bagno turco e servizi.

Al piano primo vie e' lo sbarco dal piano terreno ed e' possibile l'accesso tramite passerella alla struttura alberghiera, si puo entrare in ampio patio collegato alla palestra ovvero percorrere corridoio di disimpegno a lato del cortile interno con l'accesso ai box per trattamento , con presenza di locali di servizio e ripostigli.

Al piano interrato e' stato ricavato ampio spazio poligonale irregolare della superficie di circa 1.815 mq ove sono disponibili 48 posti auto di cui 3 adeguati ai portatori di handicap, spazi di corsia e di manovra, magazzino biancheria, depositi, locali tecnici e sbarco di due scale dal piano sovrastante, oltre corpo staccato di circa 222 mq con locale di pompaggio, magazzino, locale quadri elettrici, cabina enel e locale di misura.

Ai fini della valutazione viene quotata la superficie utile di 808 mq ad uso U2/5.1 ad uso funzioni terziarie quali artigianato alla famiglia della zona benessere come dimostrata nelle tavole di progetto ed attestate dalla due agibilita' rilasciate di seguito richiamante di mq 3299 di superficie utile urbanistica realizzata; nella valutazione unitaria che di seguito verra' assegnata, vengono considerati inclusi tutti gli spazi interrati, porticati, balcone, servizi in precedenza nella consistenza quantificati, nonche' la quota dei beni comuni non censibili (subb. 9, 10, 11 della stessa particella) ed opere comuni generali per quota di spettanza ex art. 1119 del codice civile; pertanto comprendenti le generali dotazioni impiantistiche fisse e funzionali, i piazzali di sosta e spazi di manovra comuni, i camminamenti, i porticati, le aree verdi e tutti gli elementi di uso comune del residence nonche' le agevolazioni contrattuali fissate con il Matilde di Canossa golf spa.

**La palazzina uffici censita al sub. 8** e' costituita da un piano terra di altezza cm 250 a destinazione locale domotica, e telematica, deposito, archivio, servizi e scala di collegamento ai piani superiori, di superficie commerciale mq 90,70;

al piano primo di altezza cm 285 due locali uso ufficio, con ripostiglio e bagno, scala di collegamento per complessivi mq 100,65;

al piano sottotetto, di altezza in colmo cm 230 e' di 90,70 mq adibito a sottotetto non abitabile e sbarco scala di collegamento.



Considerando la superficie commerciale del piano terra al 70% e la superficie del sottotetto al 30% la superficie complessiva commerciale della unita' immobiliare risulta per arrotondamento di mq 190,00.

Sia la palazzina uffici che gli alloggi turistici presentano le medesime caratteristiche strutturali, tecnologiche e di finitura della struttura alberghiera.

**Alloggi turistici con cantine ed autorimesse.** Facenti parte del piu' ampio comparto residence vengono assegnati anche quattro alloggi inseriti nelle residenze, con cantine ed autorimesse al piano interrato, con le consistenze risultanti dalle visure catastali ed evidenziate in forma distinta nella valutazione.

L'alloggio turistico A3 posto nella palazzina denominata Melissa e censito alla particella 278 sub 141 e' un monolocale di superficie catastale mq 48 composto da angolo cottura, antibagno e bagno posto al piano terra; gia' in precedenza abitato versa in mediocri condizioni manutentive, con pavimentazione in legno segnata e male trattata, privo di battiscopa ed alcuni coprifili nelle porte.

Con possibile abbinamento all'alloggio una cantina di 8 mq ed una autorimessa di 13 mq per un solo posto auto.



L'alloggio turistico A5 posto nella palazzina denominata Melissa e censito alla particella 278 sub 154 e' un appartamento al piano primo collegabile tramite scala a giorno con sovrastante mansarda sottotetto di superficie catastale mq 78, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e letto al piano secondo; ampio sottotetto con lavanderia al piano sovrastante.

E' quasi completato anche nelle finiture e mai abitato.

Con possibile abbinamento all'alloggio una cantina di 15 mq ed una autorimessa di 13 mq per un solo posto auto.



L'alloggio turistico E1 posto nella palazzina denominata Altea e censito alla particella 278 sub 135 e' un appartamento al piano terra di superficie catastale mq 71 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e letto, oltre spazio balcone.

E' quasi completato anche nelle finiture, utilizzato saltuariamente.

Con possibile abbinamento all'alloggio una cantina di 5 mq ed una autorimessa di 19 mq per un posto auto ampio.



L'alloggio turistico D2 censito alla particella 278 sub 136 e' un appartamento al piano terra di superficie catastale mq 71 composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio e letto, oltre spazio balcone.

E' quasi completato anche nelle finiture e mai abitato.

Con possibile abbinamento all'alloggio una cantina di 8 mq ed una autorimessa di 36 mq per piu' solo posto auto.



*Palazzina di appartamenti in residence*

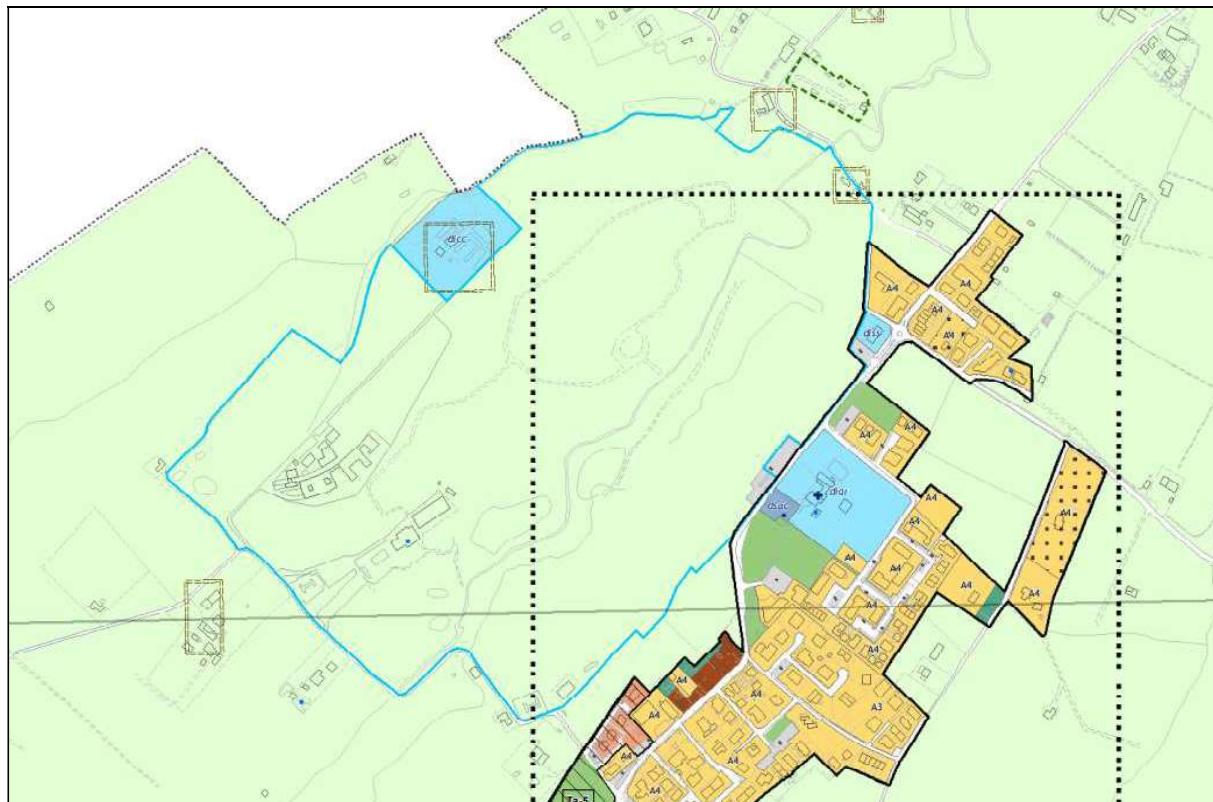
*Interno appartamento in residence da ultimare*

Di seguito si riporta la posizione aereo fotogrammetrica dei beni:



*Posizionamento aereofotogrammetrico*

Esperto nominato: BARIGAZZI Geom. PIETRO - Via P. Pariati, 24 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522.454502 FAX 0522.403961 - cell. 335.5298243 e.mail pietrobarigazzi@libero.it



## *Estratto del PUG vigente*

Esperto nominato: BARIGAZZI Geom. PIETRO - Via P. Pariati, 24 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522.454502 FAX 0522.403961 - cell. 335.5298243 e.mail pietrobarigazzi@libero.it

### **5.1. GIUDIZIO SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE**

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni oggetto di valutazione, si ritiene che il miglior risultato economico dalla vendita dei beni immobili sopra descritti si possa raggiungere con la vendita del compendio in un unico lotto, comprensivo delle componenti, alberghiera, centro benessere ed area.

### **5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

L'area oggetto del presente elaborato risultava inserita all'interno di Piano Attuativo del Comune di Reggio Emilia denominato Ts2 nello strumento PRG 1999 (area di trasformazione sportive, ricreative e sanitarie a dominanza ambientale, disciplinata dall'art 52 delle NTA) che ha disciplinato l'uso del territorio comunale fino all'approvazione dell'attuale strumento urbanistico vigente composto da PSC, POC e RUE.

E' stato approvato da parte dell'Amministrazione Comunale lo strumento urbanistico PUG Piano Urbanistico Generale in data 23.05.2022: l'area e' inserita in zona AREE ATTREZZATE PER ATTIVITA' FRUITIVE, RICREATIVE, SOCIO ASSISTENZIALI, CULTURALI, SPORTIVE E TURISTICHE COMPATIBILI disciplinate dall'art. 15.2.4. degli indirizzi disciplinari elaborato SQ-D.1, con usi ammessi b1, b2, b3, d2, d4, f7 – precisati all'art. 3 del regolamento edilizio.

L'accesso all'area avviene da strada privata intestata alla ditta Matilde di Canossa golf spa censita alle particelle 205, 202, 210 dello stesso foglio, su cui e' esercitato diritto di passaggio, cosi' come lo esercita anche dal fondo a valle canile Roky.

Il progetto del piano particolareggiato e' stato approvato dal Consiglio Comunale di Reggio Emilia con delibera di approvazione 4165/95 del 01.07.2003 e successivamente convenzionato con atto pubblico del 03.11.2003;

l'area oggetto di Piano risultava di complessivi 29.301 mq - posti all'interno degli oltre 58 ettari di estensione del campo da golf di 18 buche e da questo frazionata; il progetto convenzionato prevedeva la realizzazione di borgo con presenza di struttura alberghiera e centro benessere, oltre a dotazione abitativa in unita' immobiliari di residence, che sono nel primo stralcio risulta realizzato e reso abitabile (particelle 277 e 278 evidenziate nell'estratto di mappa).

Il secondo stralcio progettato come abitativo per mq 5.684 di superficie realizzabile, sulla particella 279 di estensione 14.829, non risulta attuato e la convenzione risulta scaduta (scadenza naturale al 03.11.2013 oltre i tre anni previsti dal decreto del fare scadenza avvenuta il 03.11.2016).

La legge regionale 24/2017 fissa l'obbligo da parte delle Amministrazioni Comunali di dotarsi di un Piano Urbanistico Generale entro fine del corrente anno: risulta evidente che le eventuali possibili revisioni di piano o nuove destinazioni rispetto alle attuali, dovranno essere prese anche su quest'area.

La divisoria del primo stralcio oggetto di perizia ed il secondo stralcio non e' stata ancora materializzata in forma definitiva e sulla particella 279 sono presenti ancora i ferri di collegamento alla struttura del primo stralcio; la particella 279 ad oggi ha diritti sui locali, dotazioni impiantistiche e viabilita' interna realizzate sulla particella 277.

Cio' premesso, le opere di urbanizzazione previste dal piano per le particelle 277 e 278 inserite nel Permesso di Costruire PG 3366/04 del 28.05.2004, cui e' seguito PdC di rinnovo PG 15801 del 03.09.2007 sono state e realizzate nella quasi totalita' e sulle stesse e' stata dichiarata la funzionalita' con provvedimento di conformita' urbanistica del 10.10.2008 al PG 18.155/2008.

Dettaglio dei titoli edilizi:

**La struttura alberghiera** identificata catastalmente al sub. 4, nonche' bcnc ad essa catastalmente collegati, e' stata realizzata a seguito di permesso di costruire PG 13.121 del 08.11.2004;

successiva variante PG 23271/07 del 07.11.2007;

successivo rinnovo PG 23270/08 del 07.11.2007;

successiva variante PG 15847/08 del 11.07.2008;

successivo variante PG 23736/08 del 04.11.2008;

successiva variante PG 24184/08 del 11.11.2008;

resa agibile con provvedimento PG 28.430/2008 del 02.02.2009; e' stato emesso lo svincolo della fidejussione prestata, dato il pagamento degli oneri e l'esecuzione delle opere previste dal titolo abilitativo.

**Il centro benessere e piano interrato di autorimesse e servizi** identificato catastalmente al sub. 7, **la parte della struttura alberghiera** identificata catastalmente al sub. 6, **la palazzina uffici, con deposito, servizi e sottotetto** sono stata realizzati a seguito di Permesso di Costruire PG 13.120 del 08.11.2004;

successiva variante PG 11178/07 del 07.11.2007;

successiva variante PG 23349/07 del 07.11.2007;

successiva variante PG 23744/08 del 04.11.2008;

successiva variante PG 26455/08 del 02.12.2008;

reso agibile con provvedimento PG 1.231/2009 del 16.02.2009 per superficie complessiva mq 1.214, di cui mq 406 ad uso U5/1 alberghiera e congressuale e mq 808 ad uso U2/5.1 ad uso funzioni terziarie quali artigianato alla famiglia.

**Le residenze turistiche con relative cantine ed autorimesse** sono state realizzate a seguito di Permesso di Costruire PG 13.122 del 05.10.2004;

successiva variante Ps 9781/07 del 03.10.2007;

successiva variante Ps 9862/07 del 07.11.2007;

successiva variante Ps 2217/07 del 15.03.2008;

successiva variante PS 5939/08 del 16.07.2008;

reso agibile con provvedimento PG 18.155/2008 del 10.10.2008.

Per quanto e' stato possibile constatare l'immobile oggetto di stima risulta sostanzialmente conforme alle norme urbanistiche del comune di Reggio Emilia; vi e' corrispondenza tra la consistenza e disposizione verificata in loco e quella riportata dagli atti di legittimita' edilizia e dalle denunce catastali.

Non e' stato reperito l'Attestato di prestazione energetica dell'edificio.

Il compendio alberghiero disponeva, per propri ospiti, di accesso alla piscina ed ai campi da golf, nonche' disponibilita' del ristorante; con scrittura di modifica dell'accordo ratificata dagli Organi della procedura, l'Albergo ancora semplicemente dispone di alcune facilitazioni rispetto alla struttura golfistica.

### **5.3. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Attualmente gli immobili oggetto di stima risultano liberi e disponibili.

### **5.4. SPESE DI CONDUZIONE**

L'intervento immobiliare era stato previsto quale residence, con una porzione adibita ad albergo e centro benessere e alcune unita' con caratteristiche di residenza disposte su diverse palazzine, sulla particella 278; per la gestione amministrativa del complessivo intervento convenzionato urbanisticamente era previsto un unico centro di servizi, da collocare negli intendimenti progettuali nella palazzina sub. 8, in adiacenza al locale contatori ed impianti collettivi subb 9, 10, 11, con il compito di stipulare i contratti e ripartire i costi di gestione e manutenzione del complesso residence edificato; trattandosi di impianti soggetti ad unico contratto di fornitura, sia la fornitura di luce che quella di produzione di riscaldamento ed acqua calda dispongono di sotto contatori che consentono la puntuale attribuzione dei costi di gestione alle distinte unita' immobiliari facenti parte il complesso; a tal fine il regolamento e' stato allegato all'atto di vendita a ministero dott.ssa Manghi del 19.03.2009 al rep. 76.758 racc. 10.369 e richiamato su tutti gli altri rogiti di vendita.

La societa' di gestione iniziale e' entrata in crisi unitamente alla deposito della richiesta di concordato preventivo, una seconda societa' di gestione risulta in fallimento.

Alcuni comproprietari delle residenze hanno costituito una nuova societa' di gestione, alla quale la procedura non ha aderito, in quanto non d'accordo con lo statuto adottato che prevede che le delibere vengono attuate a maggioranza di teste e non di quote di disponibilita' immobiliare, in palese contrario con il regolamento a cui tutti i comproprietari del residence hanno aderito con l'avvenuto acquisto immobiliare.

Risulterà necessario, sulla base dei vincendevoli diritti ed obblighi tra struttura alberghiera e le unita' abitative del residence, prendere accordi al fini di unitaria gestione dei servizi comuni, così come da regolamento adottato e pubblicato dal venditore che risulta patto contrattuale opponibile a tutti i comproprietari.

### **5.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Circa l'atto di provenienza e l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni formanti il compendio oggetto di perizia, da cancellarsi a cura della procedura a seguito dell'aggiudicazione, si rimanda a certificazione notarile ventennale, che si allega e qui si richiama integralmente:

STORIA IPOTECARIA e CATASTALE: con atto di compravendita a ministero Notaio dott.ssa Maura Manghi in data 11/07/2000 Rep. n. 48836/5089, trascritto a Reggio Emilia il 3/08/2000 al n. 11490 di R.P., la società "LE FONTI DI MATILDE S.R.L.", con sede in Reggio Emilia, ha acquistato dalla società "MATILDE DI CANOSSA GOLF S.P.A.", con sede in Reggio Emilia, la piena proprietà di terreno in Comune di Reggio Emilia all'epoca censito al Catasto Terreni con il fg. 200 mappale 197 di ha 1.73.42, mappale 195 di are 25.36, mappale 203 di are 3.30, mappale 211 di are 1.91 e mappale 198 di are 89.02.

Il mappale 198 del fg. 200 di are 89.02 con frazionamento del 05/05/2004 n°75421.1 ha dato origine al mappale 215 di are 56.26 (poi unito al mappale 213) e al mappale 216 di are

32.76 del fg. 20 (poi unito al mappale 275).

Il mappale 197 del fg.200 di ha 1.73.42 con frazionamento del 05/05/2004 n°75421.1 ha dato origine al mappale 213 di are 35.42 e al mappale 214 di ha 1.38.00 del fg.200.

Il mappale 214 del fg.200 di ha 1.38.00 con frazionamento del 14/02/2008 n°30152.1 ha dato origine al mappale 275 di are 20.28 e al mappale 276 di ha 1.17.72 del fg.200.

Il mappale 213 del fg.200 di are 35.42 con tabella di variazione del 14/02/2008 n°30152.1 comprende il mappale 215 di are 56.26 del fg.200 dando origine ad una superficie complessiva di are 91.68.

Il mappale 213 del fg.200 di are 91.68 con tipo mappale del 14/02/2008 n°30152.1 ha dato origine la mappale 277 di are 91.68 del fg.200.

Il mappale 277 del fg.200 di are 91.68 con costituzione del 25/02/2008 n°765.1 passa al Catasto Fabbricati con i subalterni 1 e 2 (il subalterno 2 bene comune non censibile).

Il mappale 277 subalterno 1 del fg.200 con variazione del 16/12/2008 n°13302.1 è stato soppresso e ha dato origine al mappale 277 subalterni 3-4-5 (il subalterno 3 bene comune non censibile) del fg. 200.

Il mappale 277 subalterno 5 del fg.200 con variazione del 15/01/2009 n°325.1 è stato soppresso e ha dato origine al mappale 277 subalterni 6-7-8-9-10-11-12 del fg.200 (i subalterni 9-10-11-12 beni comuni non censibili).

Il mappale 276 del fg.200 di ha 1.17.72 con tabella di variazione del 14/02/2008 n°30152.1 comprende i mappali 195-203-211 del fg.200 dando origine ad una superficie complessiva di ha 1.48.29.

Il mappale 276 del fg.200 di ha 1.48.29 con tipo mappale del 14/02/2008 n°30152.1 ha dato origine al mappale 279 di ha 1.48.29 del fg.200.

Il mappale 279 del fg.200 di ha 1.48.29 con costituzione del 25/02/2008 n°765.1 è passato al Catasto Fabbricati con il fg.200 mappale 279 (intero).

Il mappale 275 del fg.200 di are 20.28 con tabella di variazione in pari data ha compreso il mappale 216 di are 32.76 del fg. 200 dando origine ad una superficie complessiva di are 53.04.

Il mappale 275 del fg.200 di are 53.04 con tipo mappale in pari data ha dato origine al mappale 278 del fg.200 di pari superficie.

Il mappale 278 del fg.200 di are 53.04 con costituzione del 25/02/2008 n°764.1 è passato al Catasto Fabbricati con vari subalterni tra i quali i subalterni 49-60-52-53-66-67-69-74-75-76-80-86-93-97-98-99-155-142-22-94-81 – e con variazione dell'11/07/2008 n°7103.1 sono stati soppressi e hanno dato origine al fg. 200 mappale 278 subalterni 110-111-113-114-127-128-130-135-136-137-141-147-154-158-159-160-165-166-167-168.

Si precisa che risultano trascritte:

- in data 19/11/2003 al n. 17149 di R.P. Convenzione Edilizia a favore del Comune di Reggio Emilia in dipendenza di atto del Notaio dott. Antonio Caranci in data 3/11/2003 rep. 27260/3826.

Si evidenzia che trattasi di complesso turistico alberghiero, come risulta dalla perizia di stima del geom. Pietro Barigazzi e dalla Convenzione Edilizia appena sopra citata a ministero Notaio Antonio Caranci.

Si evidenzia ulteriormente che, stante la detta destinazione alberghiera, il complesso immobiliare in oggetto è assoggettato a vincoli in base alla normativa di settore ed in particolare all'obbligo di apertura al pubblico degli utenti/clienti, di gestione unitaria della

struttura da parte di apposito soggetto e del fatto che gli acquirenti di dette unità immobiliari potranno usufruire delle stesse al pari di qualsiasi utente/cliente e nelle modalità stabilite dal gestore.

Si rinvia alle normative di settore.

- in data 19/11/2003 al n. 17151 di R.P. servitù di passaggio pedonale e carrabile per l'accesso ed il recesso, in dipendenza di atto del Notaio dott. Antonio Caranci in data 3/11/2003 rep. 27260/3826, gravante i terreni in Comune di Reggio Emilia censiti al Catasto Terreni al foglio 200 mappali 202 - 205 - 208 - 210 e 203.

Alla società "MATILDE DI CANOSSA GOLF S.P.A." le porzioni immobili in oggetto sono pervenute nel modo seguente:

- con atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio dott. Luigi Govoni in data 20/10/1989 rep. 69697/16843, trascritto a Reggio Emilia il 23/10/1989 al n. 8995 di R.P., la società "Matilde di Canossa Golf Srl", ha acquistato dal signor Barbieri Sergio, nato a Reggio Emilia il 21 dicembre 1940, unitamente a maggiore consistenza, la piena proprietà di terreno in Comune di Reggio Emilia all'epoca censito al Catasto Terreni con il fg. 200 mappale 76 di ha 5.63.20, mappale 91 di ha 2.05.54 e mappale 47 di ha 8.43.27.

- con atto a ministero Notaio dott. Federico Grasselli in data 29/01/1991 rep. 19479/4245, trascritto a Reggio Emilia il 5/03/1991 al n. 2686 di R.P. la cui nota di trascrizione è stata rettificata in data 17/09/1991 al n. 8354 di R.P. per omissione di mappali, la società "Matilde di Canossa Golf Srl" si è trasformata in "Matilde di Canossa Golf SpA.

Il mappale 47 del fg.200 di ha 8.43.27 con frazionamento del 26/10/1999 n°3293.7 ha dato origine tra i vari mappali al mappale 195 di are 25.36 del fg.200.

Il mappale 76 del fg.200 di ha 5.63.20 con frazionamento del 26/10/1999 n°3293.5 ha dato origine tra i vari mappali al mappale 197 di ha 1.73.42 del fg.200.

Il mappale 91 del fg.200 di ha 2.05.54 con frazionamento in pari data ha dato origine tra i vari mappali al mappale 198 di are 89.02 del fg.200.

- con atto di compravendita a ministero Notaio dott. Romolo Rummo in data 10/12/1991 rep. 24505/3531, trascritto a Reggio Emilia il 30/12/1991 al n. 12286 di R.P. la società "Matilde di Canossa Golf Srl" ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia, unitamente a maggiore consistenza, la piena proprietà del terreno in Comune di Reggio Emilia all'epoca censito al Catasto Terreni al fg. 200 mappale 126 di ha 1.05.80 e mappale 171 di are 92.77

Il mappale 126 del fg.200 di ha 1.05.80 con frazionamento in pari data ha dato origine tra i vari mappali al mappale 203 di are 3.30 del fg.200.

Il mappale 171 del fg.200 di are 92.77 con frazionamento in pari data ha dato origine tra i vari mappali al mappale 211 di are 1.91 del fg.200.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:** gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

- Ipoteca volontaria: iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 5/01/2007, R.G. 501, R.P. 167, per il complessivo importo di Euro 6.000.000,00 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A., con sede in Ferrara, codice fiscale 01208710382, a carico della società LE FONTI DI MATILDE S.R.L., gravante i terreni in Comune di Reggio Emilia censiti al Catasto Fabbricati al foglio 200 mappali 214 - 216 e 195;

- Ipoteca volontaria: iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data

9/04/2008, R.G. 11642, R.P. 2369, per il complessivo importo di Euro 2.250.000,00 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A., con sede in Ferrara, codice fiscale 01208710382, a carico della società LE FONTI DI MATILDE S.R.L., gravante i terreni in Comune di Reggio Emilia censiti al Catasto Fabbricati al foglio 200 mappali 214 - 216 e 195;

- Ipoteca volontaria: iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 6/08/2008, R.G. 26573, R.P. 5307, per il complessivo importo di Euro 12.750.000,00 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A., con sede in Ferrara, codice fiscale 01208710382, a carico della società LE FONTI DI MATILDE S.R.L., gravante le porzioni immobiliari in Comune di Reggio Emilia censite al Catasto Fabbricati al foglio 200 mappale 277 subalterni 1 e 2;
- Ipoteca giudiziale: iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 15/06/2011, R.G. 12764, R.P. 2481, per il complessivo importo di Euro 70.000,00 a favore di EXIM S.R.L., con sede in Reggio Emilia, codice fiscale 00444350359, a carico della società LE FONTI DI MATILDE S.R.L., gravante, tra gli altri beni, le porzioni immobiliari in Comune di Reggio Emilia censite al Catasto Fabbricati al foglio 200 mappale 278 subalterni 110 - 111 - 113 - 114 - 118 - 127 - 128 - 130 - 135 - 136 - 137 - 138 - 141 - 147 - 154 - 158 - 159 - 160; mappale 279; mappale 277 subalterni 4 - 6 - 7 - 8; particella 278 subalterni 165 - 166 - 167 e 168;
- Ipoteca giudiziale: iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 5/07/2011, R.G. 14373, R.P. 2769, per il complessivo importo di Euro 13.000,00 a favore di SINED S.P.A., con sede in Brescia, codice fiscale 02105380980, elettivamente domiciliata in Reggio Emilia, Via della Previdenza Sociale n. 3, a carico della società LE FONTI DI MATILDE SRL, gravante, tra gli altri beni, le porzioni immobiliari in Comune di Reggio Emilia censite al Catasto Fabbricati al foglio 200 mappale 278 subalterni 110 - 111 - 113 - 114 - 118 - 127 - 128 - 130 - 135 - 136 - 137 - 138 - 141 - 147 - 154 - 158 - 159 - 160; mappale 279; mappale 277 subalterni 4 - 6 - 7 - 8; particella 278 subalterni 165 - 166 - 167 e 168;
- Ipoteca giudiziale: iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 16/12/2011, R.G. 25429, R.P. 4832, per il complessivo importo di Euro 17.200,00 a favore di COMECA S.P.A., con sede in Morciano di Romagna (RN), codice fiscale 00335090403, elettivamente domiciliata in Via Cà Fabbro n. 136, a carico della società LE FONTI DI MATILDE S.R.L., gravante, tra gli altri beni, le porzioni immobiliari in Comune di Reggio Emilia censite al Catasto Fabbricati al foglio 200 mappale 278 subalterni 110 - 111 - 113 - 114 - 118 - 127 - 128 - 130 - 135 - 136 - 137 - 138 - 141 - 147 - 154 - 158 - 159 - 160; mappale 279; mappale 277 subalterni 4 - 6 - 7 - 8; particella 278 subalterni 165 - 166 - 167 e 168;
- Ipoteca giudiziale: iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 30/12/2011, R.G. 26517, R.P. 5049, per il complessivo importo di Euro 450.000,00 a favore di HERA COMM S.R.L., con sede in Imola (BO), codice fiscale 02221101203, elettivamente domiciliata in Reggio Emilia, Via P.C. Cadoppi n. 6, a carico della società LE FONTI DI MATILDE S.R.L., gravante, tra gli altri beni, le porzioni immobiliari in Comune di Reggio Emilia censite al Catasto Fabbricati al foglio 200 mappale 278 subalterni 110 - 111 - 113 - 114 - 118 - 127 - 128 - 130 - 135 - 136 - 137 - 138 - 141 - 147 - 154 - 158 - 159 - 160; mappale 279; mappale 277 subalterni 4 - 6 - 7 - 8; particella 278 subalterni 165 - 166 - 167 e 168;
- Ipoteca giudiziale: iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 10/02/2012, R.G. 2710, R.P. 382, per il complessivo importo di Euro 17.555,23, a favore di SOLARIA S.R.L., con sede in Moncalieri (TO) codice fiscale 02746970017, elettivamente

domiciliata in Moncalieri, Viale del Castello n. 1 presso l'Avv. Alessandro Surace, a carico della società LE FONTI DI MATILDE S.R.L., gravante, tra gli altri beni, le porzioni immobiliari in Comune di Reggio Emilia censite al Catasto Fabbricati al foglio 200 mappale 278 subalterni 110 - 111 - 113 - 114 - 118 - 127 - 128 - 130 - 135 - 136 - 137 - 138 - 141 - 147 - 154 - 158 - 159 - 160; mappale 279; mappale 277 subalterni 4 - 6 - 7 - 8; particella 278 subalterni 165 - 166 - 167 e 168;

- Pignoramento immobiliare: trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia il 27/04/2012, R.G. 7216, R.P. 5052, a favore di HERA COMM S.R.L., con sede in Imola (BO), codice fiscale 02221101203, a carico della società LE FONTI DI MATILDE S.R.L., gravante le porzioni immobiliari in Comune di Reggio Emilia censite al Catasto Fabbricati al foglio 200 mappale 277 subalterni 4 - 6 - 7 - 8;

- Decreto di ammissione al concordato preventivo trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 27/11/2012, R.G. 20103, R.P. 14277, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETA' LE FONTI DI MATILDE S.R.L.", a carico della società LE FONTI DI MATILDE S.R.L., gravante, tra gli altri beni, gli immobili in Comune di Reggio Emilia censiti al Catasto Fabbricati al foglio 200 mappali 279 - 277/4-6-7-8 - 278/110-111-113-114-127-128-130-135-136-137-141-147-154-158-159-160-165-166-167-168;

- Decreto di ammissione al concordato preventivo trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 15/01/2013, R.G. 825, R.P. 609, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETA' LE FONTI DI MATILDE S.R.L.", a carico della società LE FONTI DI MATILDE S.R.L., nota in rettifica del decreto di ammissione al concordato preventivo trascritto il 27/11/2012 al n. 5052 di R.P., gravante, tra gli altri beni, gli immobili in Comune di Reggio Emilia censiti al Catasto Fabbricati al foglio 200 mappali 279 - 277/4-6-7-8 - 278/110-111-113-114-127-128-130-135-136-137-141-147-154-158-159-160-165-166-167-168.

## **5.6. DESCRIZIONE COMMERCIALE**

Compendio immobiliare ultimato nel 2008 comprendente struttura alberghiera di 59 stante di cui 6 a doppia camera, tutte con bagno ed arredate, realizzate con studio di particolare risultato e con la migliore tecnologia edilizia praticata all'epoca della costruzione; superficie utile urbanistica utilizzata di mq 3.299 mq, dotato di scale ed ascensori, solaio, balcone, porticati, oltre a piano interrato con autorimesse, corsie, spazi di manovra, spazi tecnici e ampia dotazione di impianti e spazi comuni al complessivo intervento immobiliare;

un centro benessere ultimato nel 2008 comprendente locali con impiantistica dedicata, realizzato con studio di particolare risultato e con la migliore tecnologia edilizia praticata all'epoca della costruzione; superficie utile urbanistica utilizzata di mq 808 mq, dotato di scale ed ascensori, oltre a piano interrato con autorimesse, corsie, spazi di manovra, spazi tecnici e ampia dotazione di impianti e spazi comuni al complessivo intervento immobiliare;

una unita' ufficio con deposito, servizi sottotetto posto nelle vicinanze del complesso alberghiero e cinque appartamenti turistici con cantina ed autorimessa posti in complesso edilizio adiacente alla struttura alberghiera e di centro benessere.

## **6. CALCOLO DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato del bene e suo conseguente valore di base d'asta e di offerta minima, si e' proceduto alla valutazione con sintesi monoparametrica moltiplicata per la consistenza della superficie utile resa abitabile, cosi' come indicata nel dettaglio nella descrizione e come rappresentata sulle tavole di legittimita' edilizia e catastale, comprensiva di ogni accessorio e spazio funzionale correlato, nonche' considerata la quota di comproprietà dei beni comuni, ancorche' considerata a corpo e non a misura nella valutazione finale.

Nella valutazione vengono considerate quale incremento di valore unitario delle superfici utili principali quelle accessorie, l'incidenza dell'area, le generali dotazioni impiantistiche fisse per quanto esistenti, i piazzali di sosta e spazi di manovra comuni, i camminamenti, i porticati, le aree verdi e tutti gli elementi di uso comune del residence nonche' le agevolazioni contrattuali con il Matilde di Canossa golf spa.

Nell'assegnazioni sono compresi anche gli arredi, di buona qualita' ed in generale in buone condizioni, che verranno assegnati nella quantificazione che risulterà presente a decreto di trasferimento, visti e piaciuti, nello stato e nella posizione in cui si trovano, che verranno forfettariamente considerati nella mistura del 4% del valore di aggiudicazione.

Questo prevede per la quota di mobilio della struttura alberghiera sulla base dell'importo di stima che segue di euro 4.288.700, un importo di mobilio di contenuto pari ad euro 171.548,00, mentre sul centro benessere sull'importo di stima che segue di euro 1.050.400,00 un importo di mobilio di contenuto pari ad euro 171.548,00.

Gli edifici, come sopra esposto, sono stati concepiti con grande ricerca sia nella distribuzione e funzionalità che come scelta di materiali, finiture ed arredi; pertanto con un importante costo di realizzazione e di quota di urbanizzazione e corresponsione per l'area, che anche considerata la vetusta' ammonta ad importo unitario molto ragguardevole; la valutazione monoparametrica che di seguito viene applicata tiene conto dello stravolgimento del mercato immobiliare dall'epoca di concepimento e realizzazione dell'opera, all'attualità considerando l'obsolescenza dovuta agli anni di utilizzo della struttura ma ancor piu' agli anni in cui la stessa e' rimasta abbandonata, con conseguenti mancanze manutentive: quello di destinazione attuale un settore che ha sofferto e sta soffrendo particolarmente con una struttura di difficile gestione o riconversione; anche considerato che l'inserimento in un contesto a residence che mostra criticità'.

Viene pertanto attribuito il valore unitario di euro 1.300,00 al mq sia per la superficie alberghiera che per quella destinata al centro benessere.

Per quanto riguarda l'area adiacente alla struttura alberghiera e confinante con il Matilde di Canossa Golf spa, trattandosi di area le cui previsioni di edificabilità a convenzione scaduta risultano remote, la quotazione viene determinata al mq di superficie territoriale a destinazione agricola, tenuto conto dei privilegi circostanti e delle potenzialità oggettive sulle possibili destinazioni sinergiche a struttura alberghiera e circolo golf, viene fissata valutazione unitaria monoparametrica pari a 20 euro al mq.

L'area risulta attualmente censita in categoria urbana e' inserita nell'elaborato planimetrico quale beneficiaria dei bcnc generali dell'intervento già realizzato.

## **Considerazioni sul trasferimento del bene in sede liquidatoria di vendita all'asta:**

Sulla base delle descrizioni sopra effettuate e fermo restando un quadro generale di particolare crisi che ancora attraversa il mercato immobiliare, costellato da forte incertezza, carenza di richiamo della liquidita' e di fiducia del credito, anche considerata la specifica tipologia dell'attivita', che generalmente oggi fronteggia una spiccata e rapida vetusta' ed obsolescenza dovuta anche all'usura del bene, si e' tenuto conto nella valutazione di dover procedere in forma liquidatoria l'alienazione del compendio oggetto di stima.

Questa tipologia di alienazione viene effettuata come noto senza garanzia sui vizi nello stato di fatto, quale visto e piaciuto.

E' un dato appurato che il bene immobile non rappresenti piu' per gli istituti di credito una primaria fonte di garanzia come accadeva nel periodo pre crisi, mentre la prospettiva di oneri fiscali rimane elevata e con il dubbio di possibili inasprimenti. Sulla base di questi presupposti, al di la' della buona posizione di inserimento, dell'elevata qualita' della tecnologia costruttiva e buon livello delle finiture, nonche' dello specifico settore cui si rivolge l'azienda conduttrice, risulta non semplice l'individuazione di possibili interessamenti sul compendio immobiliare oggetto di stima.

Le mancate garanzie per eventuali vizi occulti che dovessero manifestarsi dopo il perfezionamento della transazione ed i tempi e le modalita' di assegnazione nella formula rigida liquidatoria e non a seguito di patteggiamento tra le parti, portano alla valutazione del corrispettivo di alienazione del compendio oggetto di stima oggi realizzabile in sede liquidatoria - ovvero base suggerita d'asta - applicando una riduzione del 20% sul valore mono parametrico di stima sopra determinato.

Si fa presente che la norma precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformita' anche non rilevate nella presente relazione, resteranno a carico dell'aggiudicatario: i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - ex art 2922 cpc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non puo' essere impugnata per cause di lesione - sono venduti nella formula del 'visto e piaciuto', intesi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza appunto garanzia alcuna.

L'importo di minima offerta prevede l'applicazione di una riduzione del 25% sull'importo di base d'asta. Legge 6 agosto 2015, n. 132 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria (GU Serie Generale n.192 del 20-8-2015 - Suppl. Ordinario n. 50); entrata in vigore del provvedimento 21/08/2015.

@ @ @

### **6.1. UNICO LOTTO. COMPLESSO ALBERGHIERO CON CENTRO BENESSERE, SERVIZI, AMPIE DOTAZIONI INTERRATE, SPAZI COMUNI; INOLTRE QUATTRO ALLOGGI TURISTICI CON CANTINE ED AUTORIMESSE**

La valutazione del compendio oggetto di perizia ed in precedenza individuato e descritto – effettuata a corpo non a misura – risulta la seguente:

<b>Valutazione compendio albergo, abitazioni, centro benessere, uffici</b>				
	<b>tipologia</b>	<b>consistenza mq</b>	<b>costo unitario</b>	<b>valutazione</b>
<b>1</b>	Struttura alberghiera	3.299	1.300,00 €	4.288.700,00 €
<b>2</b>	Centro benessere	808	1.300,00 €	1.050.400,00 €
<b>3</b>	Ufficio	190	600,00 €	114.000,00 €
<b>5</b>	4 alloggi con cantina e garage	v. distinta		538.700,00 €
<b>sommario</b>				<b>5.991.800,00 €</b>
<b>base d'asta</b>				<b>4.800.000,00 €</b>
<b>offerta minima</b>				<b>3.600.000,00 €</b>

<b>Valore del compendio a corpo -</b>	<b>€ 5.991.800,00</b>
---------------------------------------	-----------------------

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi anche occulti e trasferimento che avviene nello stato di fatto in cui l'immobile si trova, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20%; in questo importo vengono comprese le riparazioni necessarie alla struttura, alle impermeabilizzazioni, ai paramenti, agli impianti ed all'eventuale contenuto dei beni, nulla escluso ed eccettuato.

Il valore di base d'asta risulta per arrotondamento quanto segue:

<b>Valore di base d'asta a corpo - con arrotondamento</b>	<b>€ 4.800.000,00</b>
---	-----------------------

L'importo di offerta minima per il compendio oggetto di stima risulta:

<b>Valore a corpo - offerta minima -</b>	<b>€ 3.600.000,00</b>
--	-----------------------

Di seguito si riporta la distinta degli alloggi turistici, con valore determinato sulla della quotazione delle superfici catastali delle singole unità immobiliari:

<b>a appartamento turistico E1</b>				
	<b>tipologia</b>	<b>consistenza mq</b>	<b>costo unitario</b>	<b>valutazione</b>
1	AUTORIMESSA SUB. 110	19	700,00 €	13.300,00 €
2	ALLOGGIO SUB. 135	71	1.800,00 €	127.800,00 €
3	CANTINA SUB. 158	5	400,00 €	2.000,00 €
<b>sommario</b>				<b>143.100,00 €</b>
<b>base d'asta</b>				<b>129.000,00 €</b>
<b>offerta minima</b>				<b>96.750,00 €</b>

<b>b appartamento turistico D2</b>				
	<b>tipologia</b>	<b>consistenza mq</b>	<b>costo unitario</b>	<b>valutazione</b>

1	AUTORIMESSA SUB. 113	36	700,00 €	25.200,00 €
2	ALLOGGIO SUB. 136	71	1.800,00 €	127.800,00 €
3	CANTINA SUB. 159	7	400,00 €	2.800,00 €
	sommano			<b>155.800,00 €</b>
	base d'asta			140.000,00 €
	offerta minima			105.000,00 €

c appartamento turistico A3				
	tipologia	consistenza mq	costo unitario	valutazione
1	AUTORIMESSA SUB. 127	13	700,00 €	9.100,00 €
2	ALLOGGIO SUB. 141	48	1.500,00 €	72.000,00 €
3	CANTINA SUB. 160	8	400,00 €	3.200,00 €
	sommano			<b>84.300,00 €</b>
	base d'asta			76.000,00 €
	offerta minima			57.000,00 €

d appartamento turistico A5				
	tipologia	consistenza mq	costo unitario	valutazione
1	AUTORIMESSA SUB. 128	13	700,00 €	9.100,00 €
2	ALLOGGIO SUB. 154	78	1.800,00 €	140.400,00 €
3	CANTINA SUB. 168	15	400,00 €	6.000,00 €
	sommano			<b>155.500,00 €</b>
	base d'asta			140.000,00 €
	offerta minima			105.000,00 €

## 7. ALTRE NOTIZIE E RILIEVO FOTOGRAFICO

Negli allegati viene riportato lo statuto della prevista societa' di servizi inserito in tutte le compravendite delle unita' residenziali turistiche, nonche' lo statuto della attuale societa' di servizi tra le residenze a cui la Procedura non ha aderito.

Viene inoltre allegato l'accordo tra la Procedura ed Hera ed Matilde di Canossa Golf spa che prevede i rapporti e le agevolazioni di cui dispone la struttura alberghiera.

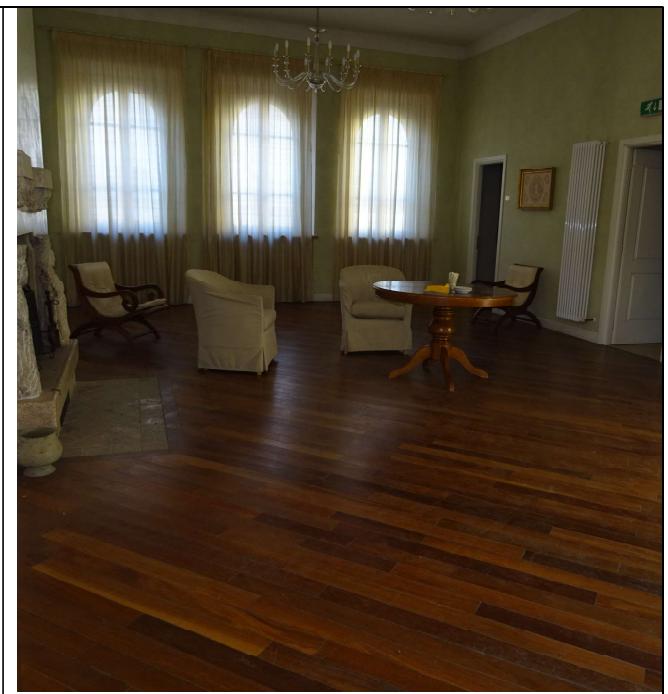
Il servizio acquedottistico di tutti gli edifici viene erogato dal CONSORZIO ACQUEDOTTO RURALE SAN BARTOLOMEO- Via Freddi 164 - San Bartolomeo - 42123 Reggio Emilia; tutti i proprietari di immobili che usufruiscono o intendono usufruire del servizio di "erogazione acqua ad uso civile" devono essere o diventare soci del Consorzio, e per ogni unità abitativa (subalterno) le quote sono: euro 258,23 + IVA cadauno immobile spesa fissa di adesione al Consorzio (che seguirà sempre l'immobile, anche in caso di successiva cessione); + euro 568,10 + IVA cadauno immobile spesa per ammortamento potenziamento tubazione già esistente. E' possibile con un costo di euro 2.000,00 circa separare i contatori che servono l'albergo e centro benessere dalle altre residenze.

Non vi e' altro da segnalare.





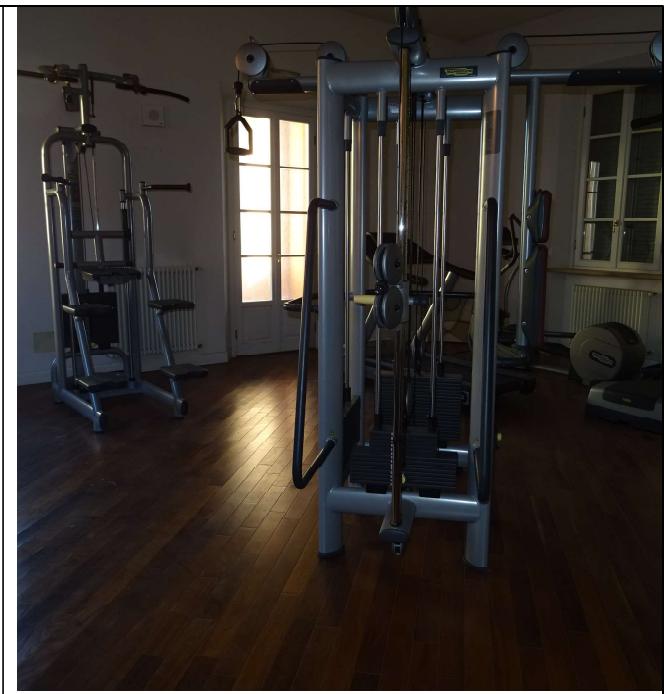
*Ingresso albergo*



*Ingresso centro benessere*



*Camera di albergo*



*Palestra*



Piazzale antistante entrata albergo



Palazzina uffici



Alloggio E1



Alloggio D2



@ @ @

## **8. ALLEGATI**

- 8.1. Trascrizione della procedura di concordato
- 8.2. Mappa catastale e corografia di inserimento
- 8.3. Visura catastale
- 8.4. Scheda catastali di consistenza
- 8.5. Estratto di legittimita' edilizia
- 8.6. Regolamento spese di gestione inserito negli atti
- 8.7. Statuto attuale societa' di gestione
- 8.8. Accordo con Hera
- 8.9. Accordo con Matilde di Canossa golf spa
- 8.10. Inventario arredo redatto per atto di locazione

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Reggio Emilia, 26.01.2021 – aggiornata in data 16.03.2023 a seguito approvazione PUG.

L'esperto estimatore



*geom. Pietro Barigazzi*