

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 11/2013: PANNELLI SRL IN
LIQUIDAZIONE**

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO ROSA

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT. GIOVANNI DE PANDIS

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN
VEROLANUOVA, LENDINARA E
REGGIO EMILIA**



Brescia, 13.05.2013

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 11/2013: PANNELLI SRL IN

LIQUIDAZIONE

PRESIDENTE DELEGATO: DOTT. STEFANO ROSA

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT. GIOVANNI DE PANDIS

PREMESSA

Il Presidente Delegato dott. Stefano Rosa nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia esperto per la stima e l'individuazione degli immobili di proprietà della ditta Pannelli s.r.l. ed affidava al sottoscritto il seguente

INCARICO

“L'esperto esamini gli atti, ispezioni i luoghi, determini:

a) il valore di realizzabilità nello stato in cui si trovano, indicando analiticamente le iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti ed altri gravami e vincoli, verificando la regolarità edilizia ed urbanistica, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia vigente, descrizione della tipologia degli abusi riscontrati, della possibilità di sanatoria degli illeciti ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85, il presumibile costo di questa; accertamento – con acquisizione della relativa documentazione – dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale;

- b) il valore di realizzabilità nell'ipotesi di possibili frazionamenti (soprattutto con riferimento al compendio immobiliare di Verolanuova), tenendo conto dell'utilizzabilità delle strutture esistenti da parte di imprese aventi oggetto sociale diverso dalla debitrice;
- c) il valore delle aree edificabili su cui insistono i fabbricati, al netto dei correlati eventuali costi di demolizione e smaltimento;
- d) il valore degli immobili ai fini IMU;
- e) il costo di smaltimento dei materiali considerabili di scarto;
- f) il valore delle rimanenze costituite da cemento, ghiaia e prodotti ferrosi".

Successivamente il sottoscritto si recava nei Comuni di Verolanuova, Lendinara e Reggio Emilia ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE DI STIMA

Si ritiene necessario sottolineare come attualmente il mercato immobiliare abbia subito una flessione dovuta ad una drastica diminuzione della domanda conseguente alla crisi economica globale e alla difficoltà di accesso al credito a fronte di una elevata offerta di immobili; tale situazione ha determinato una stagnazione delle compravendite particolarmente evidente nei comparti delle aree edificabili e dei fabbricati produttivi.

Il procrastinarsi della crisi economica globale ha comportato effetti negativi sul mercato immobiliare aumentando le offerte (in particolare di vendite concorsuali a prezzi ribassati) e diminuendo le domande,

con conseguente discrepanza tra il valore degli immobili ed il relativo prezzo di vendita; infatti se il valore di un immobile viene stimato considerando tutti i fattori che concorrono alla sua determinazione (costo del terreno, costo di costruzione, spese tecniche, oneri urbanistici, oneri finanziari, utile d'impresa, vetustà dei fabbricati), il prezzo di vendita è determinato da altri fattori nell'ambito della contrattazione di compravendita quali ad esempio la difficoltà di accesso al credito bancario e l'elevata quantità di immobili sul mercato;

ciò si traduce in una inevitabile dilatazione dei tempi di vendita, pertanto il prezzo di alienazione può variare anche in modo sensibile in relazione all'orizzonte temporale.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.

CRITERI DI STIMA

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del

Consulente Immobiliare de Il Sole 24 ore;

- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Verolanuova, Lendinara e Reggio Emilia;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

In particolare per quanto riguarda il compendio immobiliare di Verolanuova, non essendovi riferimenti a vendite di comparti di tali dimensioni, il criterio adottato è basato sul valore dell'area a cui viene sommato il costo di costruzione delle strutture esistenti.

1. COMPENDIO INDUSTRIALE IN VIA DELL'ARTIGIANATO 8 A VEROLANUOVA (BS)

Trattasi di compendio immobiliare a destinazione produttiva sito nella zona industriale posta a nord del centro abitato del comune di Verolanuova realizzato sia su area di proprietà sia su area in diritto di superficie di proprietà del Comune di Verolanuova.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. come segue:

Comune di Verolanuova

Foglio 15

<u>mapp.646/2</u>	via dell'artigianato 8, P. T,cat. D/1	RC€ 86,25
<u>mapp.646/3</u>	via dell'artigianato 8, P. T-1, cat. D/7	RC€ 75.987,60
<u>mapp.646/4</u>	via dell'artigianato 8, P. T, cat. D/7	RC€ 19.071,60
<u>mapp.646/5</u>	via dell'artigianato 8, P. 1, lastrico solare, mq 5.266	
<u>mapp.646/7</u>	via dell'artigianato 8, P. 1, lastrico solare, mq 4.579	

mapp.646/8 via dell'artigianato 8, P. 1, lastrico solare, mq 2.414

mapp.929 via dell'artigianato 8, P. T, cat. D/7 RC€ 18.922,00

e al catasto terreni

Comune di Verolanuova

Foglio 15

mapp.749 seminativo irriguo, cl. 1, ha 00.23.32 RD€ 22,88 RA€ 25,29

mapp.750 seminativo irriguo, cl. 1, ha 00.25.60 RD€ 25,12 RA€ 27,76

mapp.755 seminativo irriguo, cl. 1, ha 00.31.91 RD€ 31,31 RA€ 34,61

mapp.756 seminativo irriguo, cl. 1, ha 00.30.70 RD€ 30,12 RA€ 33,30

mapp.758 seminativo irriguo, cl. 1, ha 00.37.17 RD€ 36,47 RA€ 40,31

mapp.759 seminativo irriguo, cl. 1, ha 00.31.50 RD€ 30,91 RA€ 34,16

mapp.910 seminativo irriguo, cl. 1, ha 00.11.81 RD€ 11,59 RA€ 12,81

mapp.912 seminativo irriguo, cl. 1, ha 00.14.54 RD€ 14,27 RA€ 15,77

mapp.917 seminativo irriguo, cl. 1, ha 00.24.90 RD€ 24,43 RA€ 27,01

mapp.919 seminativo irriguo, cl. 1, ha 00.24.86 RD€ 24,39 RA€ 26,96

PROPRIETÀ

La ditta Pannelli srl possiede il **diritto di superficie** dei **mapp. 646/2-3-4-5-7-8** la cui proprietà è del Comune di Verolanuova. Il diritto di superficie è regolamentato da convenzioni urbanistiche che prevedono tra le altre le seguenti condizioni:

- durata anni 99, dopo tale periodo il diritto di superficie si estinguerà senza alcuna indennità a favore del concessionario;
- canone annuo di locazione non potrà superare il 6,5% del costo della costruzione e sarà valutato dall'ufficio tecnico comunale;
- il concessionario dovrà preventivamente comunicare al Comune le

generalità del futuro locatario e l'attività che questi intende svolgere;

- la cessione potrà essere fatta esclusivamente a favore di persone che svolgono attività previste dall'art. 27 della legge 865/1971;
- il concessionario dovrà preventivamente notificare al Comune le eventuali proposte di acquisto;
- al Comune spetta diritto di acquisire gli immobili contro il pagamento al concessionario del valore degli stessi da determinarsi con stima asseverata dell'ufficio tecnico comunale.

La ditta Pannelli srl possiede la **piena proprietà** dei **mapp. 929 - 749 - 750 - 755 - 756 - 758 - 759 - 910 - 912 - 917 - 919.**

DESCRIZIONE

Trattasi di complesso produttivo sito in via dell'artigianato 8, nella zona artigianale posta a nord del centro abitato di Verolanuova.

Il complesso sorge su un'area pari a circa complessivi mq 48.000 suddivisi in mq 35.067 (mapp. 646) e mq 12.921 (mapp. 929) ed è costituito da:

- **mapp. 646/2**: trattasi di cabina elettrica posta in lato ovest in prossimità dell'accesso carraio su via dell'artigianato 8;
- **mapp. 646/3**: trattasi di capannoni prefabbricati realizzati in epoche successive di superficie coperta pari a circa mq 10.230 suddivisi in n. 5 campate con altezza utile pari a ml 10 di cui n. 4 con luce pari a circa ml 18 ed interasse pilastri ml 5 e n. 1 con luce pari a circa ml 20 ed interasse pilastri ml 10. I capannoni sono caratterizzati da struttura portante prefabbricata con pilastri, travi a doppia pendenza e tegoli di copertura sormontati in parte da lastre ondulate di eternit

(amianto) ed in parte da lastre ondulate ecologiche; la pavimentazione è in battuto di cemento con alcune discontinuità (fosse, fondazioni sporgenti) legate alle necessità impiantistiche produttive; n. 10 carriponte (n. 2 per campata), impianto elettrico. Si evidenzia che non tutte le campate sono dotate di tamponamenti perimetrali, alcune campate sono separate tra loro da tamponamenti di altezza pari a circa ml 5. Inoltre vi sono alcuni locali accessori posti sia in lato nord sia in lato est contigui ai capannoni ed adibiti a centrale termica, locale compressori, cabina elettrica, locale spogliatoi, servizi, ... Il mappale 646/3 è completato da:

- una palazzina uffici di superficie coperta pari a circa mq 260 ed SLP pari a circa mq 410 distribuita su n. 2 piani e caratterizzata da finiture interne quali pavimenti in ceramica, serramenti esterni in alluminio e vetro camera, alcune tramezze interne realizzate mediante pareti mobili, pareti intonacate e tinteggiate, impianto di riscaldamento autonomo;
- una cabina elettrica posta in lato est lungo il confine;
- zona carriponte scoperta di superficie pari a circa mq 6.370 caratterizzati da pavimento in battuto di cemento e pilastri e travi in cemento armato;
- piazzale scoperto adibito a manovra automezzi e stoccaggio materiali caratterizzato dalla presenza di impianti esterni (silos e vasche) e da una zona di carico posta in lato est ai capannoni con rampa carrabile di accesso.
- **mapp. 646/4:** trattasi di capannone prefabbricato realizzato in

aderenza alla capannone posto più a sud del mappale 646/3 di superficie coperta pari a circa mq 2.400 in n. unica campata con altezza utile pari a ml 10, luce pari a circa ml 20 ed interasse pilastri ml 10. Il capannone è caratterizzato dalle stesse finiture precedentemente esposte con manto di copertura in lastre ondulate ecologiche. Il mappale 646/3 è completato da:

- zona carriponte scoperta di superficie pari a circa mq 1.600 caratterizzati da pavimento in battuto di cemento e pilastri e travi in cemento armato;
- piazzale scoperto adibito a manovra automezzi e stoccaggio materiali caratterizzato dalla presenza di impianti esterni (silos e vasche) e da una zona di carico posta in lato sud al capannone con rampa carrabile di accesso.

I **mappali 646/5-7-8** sono i lastrici solai degli edifici precedentemente descritti.

- **mapp. 929:** trattasi di capannone prefabbricato realizzato a nord del mapp. 646/3 di superficie coperta pari a circa mq 2.600 in unica campata (più una sporgenza in lato nord) con altezza utile pari a ml 10, luce pari a circa ml 20 ed interasse pilastri ml 10. Il capannone è caratterizzato dalle stesse finiture precedentemente esposte con manto di copertura in lastre ondulate ecologiche. Il mappale 646/4 è completato da:

- zona carriponte scoperta di superficie pari a circa mq 4.000 caratterizzati da pavimento in battuto di cemento e pilastri e travi in cemento armato;

- un locale adibito a centrale termica realizzato in aderenza al capannone sul lato est.

Il complesso è completata da terreni edificabili (**mapp. 749 – 750 – 755 – 756 – 758 – 759 – 910 – 912 – 917 – 919**) a destinazione DE artigianale – produttiva contigui al mappale 929 in lato nord di superficie complessiva pari a circa mq 25.631.

Non si evidenziano differenze significative rispetto alle planimetrie catastali ad eccezione di:

- la cabina elettrica posta lungo il confine in lato est non è presente nelle planimetrie catastali del mapp. 646;
- la tettoia realizzata in elementi prefabbricati posta a sud della palazzina uffici non è presente nelle planimetrie catastali del mapp. 646;
- alcune tramezze interne della palazzina uffici non corrispondono alla rappresentazione della planimetria catastale del mapp. 646/3.

PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono pervenuti per:

- mapp. 646/2-3-5-7-8: atto notaio Manuela Mondello del 17.02.1998 rep 95486 e del 05.10.2001 rep. 125832;
- mapp. 929 – 749 – 750 – 755 – 756 – 758 – 759 – 910 – 912 – 917 – 919: atto notaio Aldo Garioni del 18.10.2000 rep 23267.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- CE n. 62 prot. n. 5299 del 04.09.1990
- CE del 15.06.1992 pratica edilizia n. 8/92

- CE 46/95 prot. n. 4877 del 18.07.1995
- autorizzazione n. 02/95 del 19.01.1995
- CE n. 91 prot. n. 9129 del 15.12.1997
- CE n. 4/97 prot. n. 11207 del 21.01.1997
- CE prot. n. 5195 del 01.08.1997 in variante alla CE 4/97
- CE n. 86/97 prot. n. 7177 del 17.11.1997
- CE prot. n. 7325 del 23.10.1998 in variante alla CE 86/97
- CE n. 45 prot. n. 4275 del 20.07.2000
- CE n. 53 prot. n. 7268 del 19.09.2001
- CE n. 52 prot. n. 948 del 19.09.2001
- CE n. 04 prot. n. 419 del 18.02.2002
- DIA prot. n. 4405 del 31.03.2006
- DIA prot. n. 16123 del 13.02.2002
- DIA prot. n. 11429 del 09.09.2002
- DIA prot. n. 11012 del 29.08.2002
- DIA prot. n. 4561 del 11.04.2000
- CE n. 4 prot. n. 419 del 18.02.2002
- DIA prot. n.14912 del 20.11.2002

Dal punto di vista urbanistico il complesso produttivo è classificato dal PGT vigente in:

- zona DI Produttiva Intensiva di consolidamento (mapp. 646)
- zona DE Produttiva esistente (mapp. 929 – 749 – 750 – 755 – 756 – 758 – 759 – 910 – 912 – 917 – 919)

per le quali sono definiti i seguenti parametri – indici:

zona DI:

ISF = 1,2 mq/mq H max = 15 ml Rc = max 2/3

Rp = 90% Ds = 5 ml Dc = 5 ml De = 10 ml

zona DE:

ISF = 1,0 mq/mq H max = 15 ml Rc = max 2/3

Rp = 90% Ds = 7,5 ml Dc = 5 ml De = 10 ml

Applicando i precedenti parametri alle superfici dei mapp. 646 e 929

emerge la seguente capacità edificatoria residua:

- superficie lotto: mq 48.000 x

- rapporto di copertura: 2/3 =

- superficie copribile: mq 32.000 –

- superficie coperta: mq 15.230 =

- superficie ancora da coprire: mq 16.770

Si evidenzia che **non sono emerse difformità urbanistiche ad eccezione della tettoia prefabbricata** posta in lato ovest a sud della palazzina uffici.

Non sono stati reperiti certificati di agibilità.

STIMA

Di seguito vengono espone le stime dei beni immobili in oggetto in risposta ai punti del quesito posto:

A) il valore di realizzabilità nello stato in cui trovano

Si premette che gli immobili in oggetto, data la loro natura (compendio produttivo – artigianale), l'entità (notevoli dimensioni) e l'ubicazione, nello stato di fatto potrebbero essere acquistati da una ditta che svolge attività produttiva di considerevoli dimensioni e/o che necessita di ampi spazi (logistica). Stante il perdurare della crisi

economica globale, che ha colpito la gran parte dei settori produttivi, si ritiene che la possibilità di vendere il compendio immobiliare nello stato di fatto ad un operatore economico, affinché vi insedi la propria attività, è da ritenersi **difficilmente verificabile nel medio breve periodo.**

La stima è stata eseguita calcolando il valore attuale degli immobili (capannoni ed area edificabile) al netto di eventuali costi (passività = riscatto area in diritto di superficie, smaltimento eternit, smaltimento pannelli) senza attribuire alcun valore alla capacità edificatoria residua dei mapp. 646 e 929 stante le consistenti dimensioni dei fabbricati esistenti e dei piazzali interessati dalla presenza di carriponte; si evidenzia che le zone carriponte esterne, sono già dotate di pilastri e potrebbero essere tranquillamente utilizzate per realizzare un ampliamento degli edifici posto che l'area edificabile non risulta interamente sfruttata (copertura max annessa 2/3) e i pilastri esistenti presentano già le selle per l'appoggio delle travi di copertura.

Di seguito si procede alla definizione dei valori unitari da applicare alle superfici:

- area edificabile: per il Comune di Verolanuova i bollettini e il valore delle aree ai fini IMU riportano valori pari a €/mq 80 per aree urbanizzate e €/mq 50 per aree da urbanizzare. Tali importi trovano conferma nella seguente verifica:

- valore area urbanizzata: €/mq 80,00

- rapporto di copertura: 2/3

- incidenza area per SLP: €/mq 80 x 3/2 = €/mq 120 +
- costo di costruzione(*): €/mq 320 x 85% = €/mq 270 =
- €/mq 390 +
- oneri finanziari (**): €/mq 390 x 20% = €/mq 78 =
- €/mq 468 +
- utile sulla vendita : €/mq 468 x 10% = €/mq 46 =
- valore unitario di vendita capannoni nuovi: €/mq 514

Pertanto per aree urbanizzate si assume il valore unitario di €/mq 80 e di €/mq 50 per le aree da urbanizzare.

(*) il costo di costruzione per i capannoni ammonta solitamente a €/mq 320 pari alla somma di €/mq 150 per le opere prefabbricate e €/mq 150 per le opere accessorie e 20 €/mq per le spese tecniche. Stante lo stato di crisi si ritiene che attualmente si possa ottenere dalle imprese edili uno sconto sul suddetto importo pari a circa il 15%.

(**) oneri finanziari considerati per una durata di anni 6 (durata finanziaria anni 3) ed un tasso del 7%

- capannoni esistenti

Si distinguono due diverse epoche di costruzione:

mapp. 646 (anni 90) classificabile come fabbricato agibile con un valore di mercato stimabile in €/mq 300 (valori listino immobiliare 280-330)

mapp. 929 (anni 2000) classificabile come fabbricato recente con un valore di mercato stimabile in €/mq 400 (valori listino immobiliare 420-530)

- zona carriponte

area: €/mq SLP 120 +

incidenza plinti:	€/mq SLP	7 +
incidenza scavi – ghiaia	€/mq SLP	20 +
incidenza piastri:	<u>€/mq SLP</u>	<u>10 =</u>
	€/mq SLP	157

- uffici: per quanto riguarda la palazzina uffici, stante le finiture, la tipologia costruttiva e l'ubicazione, si ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a €/mq SLP 800.

I suddetti valori unitari vengono quindi applicati alle superfici raggruppate per categorie omogenee:

- capannoni agibili mapp. 646:

$$\text{mq } 12.630 \times \text{€/mq } 300 = \underline{\underline{\text{€ } 3.789.000}}$$

- capannoni recenti mapp. 929:

$$\text{mq } 2.600 \times \text{€/mq } 400 = \underline{\underline{\text{€ } 1.040.000}}$$

- zona carriponte (mapp. 646 – 929):

$$\text{mq } 13.130 \times \text{€/mq } 157 = \underline{\underline{\text{€ } 2.061.410}}$$

- palazzina uffici:

$$\text{mq } 410 \times \text{€/mq } 800 = \underline{\underline{\text{€ } 328.000}}$$

Al valore dei fabbricati devono essere dedotti:

- i costi per lo smaltimento eternit pari a:

$$\text{mq } 7.200 \times \text{€/mq } 20: \underline{\underline{-\text{€ } 144.000}}$$

- i costi per lo smaltimento dei pannelli prefabbricati/blocchi cls stoccati a piazzale, come da preventivi allegati:

$$\text{mq } 5.200 \times \text{€/mq } 15+ \text{€ } 5.000= \underline{\underline{-\text{€ } 83.000}}$$

Ai terreni edificabili (mapp. 749 – 750 – 755 – 756 – 758 – 759 – 910 – 912 – 917 – 919) viene attribuito il valore unitario fissato per le aree

da urbanizzare pari a €/mq 50:

- terreni: mq 25.631 x €/mq 50: € 1.281.500

Ai valori sopra calcolati deve essere detratto il costo per il riscatto del diritto di superficie in proprietà che grava sul mapp. 646 e che da indagini eseguite presso il Comune di Verolanuova risulta essere pari a €/mq 24:

- costo riscatto area: mq 35.067 x €/mq 24: -€ 841.608

Pertanto il valore degli immobili in oggetto ammonta a:

- valore capannoni (mapp. 646)	€ 3.789.000 +
- valore capannoni (mapp. 929)	€ 1.040.000 +
- valore zona carriponte (mapp. 646 – 929)	€ 2.061.410 +
- valore palazzina uffici (mapp. 646)	€ 328.000 –
- smaltimento eternit (mapp. 646)	€ 144.000 –
- smaltimento pannelli piazzale/blocchi cls	€ 83.000 –
- costo riscatto area (mapp. 646)	<u>€ 841.608 =</u>
- valore mapp. 646 – 929	€ 6.149.392 +
- terreni (mapp. 749-750-755-756-758-759-910-912-917-919)	<u>€ 1.281.500 =</u>
totale	€ 7.430.892

A. – il valore di realizzabilità del compendio a Verolanuova nello stato in cui si trova € 7.400.000,00

(diconsi euro settemilioniquattrocentomila)

B) il valore di realizzabilità nell'ipotesi di possibili frazionamenti

Si ritiene che la vendita del compendio nell'ottica di un suo successivo frazionamento sia più facilmente realizzabile nel medio breve periodo (3 – 5 anni) rispetto alla vendita (unico lotto) nello stato

in cui si trova.

La stima in questo caso si basa sull'ipotesi di lottizzazione e frazionamento del compendio immobiliare ottenendo più capannoni di taglie medie probabilmente più appetibili per il mercato immobiliare attuale.

Nella planimetria allegata si riporta graficamente l'ipotesi di frazionamento lottizzazione considerata, dove con colore:

- **blu** sono evidenziate le superfici coperte esistenti,
- **giallo** le superfici interessate dalla presenza di pilastri (zone carriponte) e quindi facilmente copribili,
- **rosa** le superfici attualmente coperte e/o interessate dalla presenza di pilastri da adibire a strade interne di accesso, rimuovendo le sole strutture di copertura (capriate e tegoli) che possono essere direttamente appoggiate nelle zone (carriponte) dotate dei soli pilastri;
- **verde** le superfici copribili attualmente destinate a piazzale.

Come meglio dettagliato nella seguente tabella:

capannone	superficie totale	di cui		
		già coperta (BLU)	da coprire (GIALLO)	nuova (VERDE)
1	2.000,00	2.000,00	0,00	0,00
2	2.000,00	2.000,00	0,00	0,00
3	1.620,00	1.620,00	0,00	0,00
4	1.620,00	540,00	1.080,00	0,00
5	1.800,00	200,00	1.600,00	0,00
6	1.800,00	200,00	1.600,00	0,00
7	1.440,00	1.440,00	0,00	0,00
8	1.440,00	1.440,00	0,00	0,00
9	1.440,00	90,00	1.350,00	0,00
10	1.440,00	90,00	1.350,00	0,00
11	1.800,00	0,00	0,00	1.800,00
12	3.200,00	0,00	3.200,00	0,00

13	3.000,00	2.600,00	400,00	0,00
14	2.200,00	0,00	0,00	2.200,00
TOTALE	26.800,00	12.220,00	10.580,00	4.000,00

Si evidenzia che:

- le zone carriponte esterne presentano pilastri dotati di idonee selle per l'appoggio delle travi di copertura e possono pertanto essere riutilizzati per realizzare nuovi edifici; non è necessario quindi demolire tutte le strutture esistenti (pilastri) per poi ricostruirli per realizzare i nuovi edifici previsti nella lottizzazione; i pilastri esistenti possono essere riutilizzati per le nuove zone coperte;
- le strutture di copertura esistenti (capriate e tegoli) delle zone da destinare a strade di penetrazione (colore rosa) non devono essere demolite, ma semplicemente rimosse attraverso autogru e appoggiate sui pilastri esistenti (zone gialle) per realizzare la nuove zone coperte; di tale possibilità si è tenuto conto nella stima.
- risulta indispensabile creare delle strade interne di penetrazione (rosa) sia per il comodo accesso alle varie porzioni sia per garantire ad ogni lotto delle porzioni finestrate che consentano il giusto apporto di aria e luce;
- i piazzali esistenti restano comuni all'intero complesso.
- con la suddivisione proposta si ottengono unità immobiliari che in base alle esigenze o alle richieste possono essere ulteriormente frazionate o accorpate, ottenendo sia lotti piccoli

di uso prettamente artigianale (600 – 700 mq) che lotti medio – grandi (2.000 – 3.000 mq) per uso industriale.

La stima è stata eseguita calcolando il valore degli immobili come somma del valore dell'area e delle sovrastrutture al netto di eventuali costi (passività) ed attribuendo un valore a parte della capacità edificatoria residua (colore verde).

Si confermano i valori precedentemente esposti pari a €/mq.80 per l'area urbanizzata ed €/mq.50 per l'area da urbanizzare.

Nell'ottica di una lottizzazione la superficie dei mapp. 646 e 929 deve essere considerata come semi –urbanizzata dato che, sebbene siano già presenti le strade, devono essere realizzati tutti i sottoservizi (enel, acqua, gas) a servizio dei vari capannoni.

Per tale motivo all'area dei mapp. 646 e 929 viene attribuito il seguente valore unitario:

- valore area urbanizzata: €/mq 80 –
- costo completamento urbanizzazioni: €/mq 30 x 50%: €/mq 15 =
€/mq 65

con quindi un'incidenza del valore dell'area a metro quadrato coperto pari a:

- valore area semiurbanizzata: €/mq 65,00
- rapporto di copertura: 2/3
- incidenza area per SLP: €/mq 65 x 3/2 = €/mq 97,5
arrotondato a €/mq 100

- area + sovrastrutture

Al valore unitario dell'area sopra determinato vengono di seguito

aggiunti i valori delle sovrastrutture che sono identificate in n. 3

tipologie:

- 1) area + capannone (struttura e copertura):

area: €/mq SLP 100 +

capannone: €/mq SLP 270 =

€/mq SLP 370

a tale importo devono essere dedotti i valori delle
pavimentazioni e delle coperture in quanto presentano
discontinuità ed ammaloramento:

€/mq SLP 370 –

pavimento: €mq SLP 20 –

copertura: €/mq SLP 30 =

valore are + capannone: €mq SLP 320

- 2) area + pilastri (zona carriponte):

area: €mq SLP 100 +

incidenza plinti: €mq SLP 7 +

incidenza scavi – ghiaia €mq SLP 20 +

incidenza piastri: €/mq SLP 10 =

€/mq SLP 137

arrotondato a €mq SLP 140

- 3) area + pilastri (zona carriponte) + travi di recupero (colore
rosa):

area: €mq SLP 100 +

incidenza plinti: €mq SLP 7 +

incidenza scavi – ghiaia €mq SLP 20 +

incidenza piastri:	€/mq SLP 10 +
incidenza travi:	<u>€/mq SLP 60 =</u>
	€/mq SLP 197
arrotondato a	€/mq SLP 200

- uffici: per quanto riguarda la palazzina uffici, stante le finiture, la tipologia costruttiva e l'ubicazione, si ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a €/mq SLP 800.

I suddetti valori unitari vengono quindi applicate alle superfici raggruppate per categorie omogenee:

- capannoni finiti COLORE BLU (capannoni n. 1, 2, 3, 7, 8, 13):

$$\text{mq } 12.220 \times \text{€/mq } 320 = \quad \underline{\underline{\text{€ } 3.910.400}}$$

- zona pilastri COLORE GIALLO con travi di recupero da COLORE ROSA (mapp. 646 – 929):

$$\text{mq } 3.010 \times \text{€/mq } 200 = \quad \underline{\underline{\text{€ } 602.000}}$$

- zona solo pilastri COLORE GIALLO (capannoni 4, 5, 6, 9, 10, 12 – superficie precedente):

$$\text{mq } 7.570 \times \text{€/mq } 140 = \quad \underline{\underline{\text{€ } 1.059.800}}$$

- palazzina uffici:

$$\text{mq } 410 \times \text{€/mq } 800 = \quad \underline{\underline{\text{€ } 328.000}}$$

- slp edificabile COLORE VERDE (capannoni 11, 14):

$$\text{mq } 4.000 \times \text{€/mq } 100 = \quad \underline{\underline{\text{€ } 400.000}}$$

Al valore dei fabbricati devono essere dedotti i costi per:

- smaltimento eternit: mq 7.200 x €/mq 20: -€ 144.000

- tamponamenti mancanti: mq 2.500 x €/mq 70: -€ 175.000

- UGLASS mancanti: ml 250 x €/mq 50: -€ 12.500

- smaltimento pannelli /blocchi cls piazzale: -€ 83.000

- demolizioni e smontaggi: -€ 20.000

Ai terreni edificabili (mapp. 749 – 750 – 755 – 756 – 758 – 759 – 910 – 912 – 917 – 919) viene attribuito il valore unitario fissato per le aree da urbanizzare pari a €/mq 50:

- terreni: mq 25.631 x €/mq 50: € 1.281.500

Ai valori sopra calcolati deve essere detratto il costo per il riscatto del diritto di superficie in proprietà che grava sul mapp. 646 e che da indagini eseguite presso il Comune di Verolanuova risulta essere pari a €/mq 24:

- costo riscatto area: mq 35.067 x €/mq 24: -€ 841.608

Pertanto il valore degli immobili in oggetto ammonta a:

- capannoni finiti COLORE BLU € 3.910.400 +

- zona pilastri e travi di recupero COLORE GIALLO € 602.000 +

- zona solo pilastri COLORE GIALLO € 1.059.800 +

- palazzina uffici: € 328.000 +

- area edificabile COLORE VERDE € 400.000 -

- smaltimento eternit: mq 7.200 x €/mq 20: € 144.000 -

- tamponamenti mancanti: mq 2.500 x €/mq 70: € 175.000 -

- UGLASS mancanti: ml 250 x €/mq 50: € 12.500 -

- smaltimento pannelli /blocchi cls piazzale: € 83.000 -

- demolizioni e smontaggi: € 20.000 -

- costo riscatto area: € 841.608 =

- valore mapp. 646 – 929 € 5.024.092 +

- terreni (mapp. 749-750-755-756-758-759-910-912-917-919) € 1.281.500 =

totale € 6.305.592

arrotondato a

B. – il valore di realizzabilità nell'ipotesi di possibili frazionamenti del compendio a Verolanuova € 6.300.000,00

(diconsi euro semilionitrecentomila)

c) il valore delle aree edificabili su cui insistono i fabbricati, al netto dei correlati eventuali costi di demolizione e smaltimento.

Sulla base di quanto precedentemente esposto si ritiene che non sussista l'ipotesi di vendita dell'area nuda al netto dei costi di demolizione dei fabbricati esistenti, che, come meglio dettagliato nel capitolo precedente, possono essere riutilizzati anche nell'ottica di un successivo frazionamento.

In particolare si evidenzia che anche la zona carriponte interessata da presenza di pilastri, come in precedenza meglio dettagliato, è idonea per la realizzazione di nuove superfici coperte riutilizzando tutte le strutture esistenti.

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat D/1 mapp. 646/2 = RC € 86,25 x 60	= €	5.175,00 +
cat D/7 mapp. 646/3 = RC € 75.987,60 x 60	= €	4.559.256,00 +
cat D/7 mapp. 646/4 = RC € 19.071,60 x 60	= €	1.114.296,00 +
cat D/7 mapp. 929 = RC € 18.922,00 x 60	= €	<u>1.135.320,00 =</u>
totale	€	6.814.047,00 x
aumento del 5% ai fini I.M.U.		<u>1,05 =</u>
valore ai fini I.M.U.	€	7.154.749,35

In base ai valori attribuiti dal Comune alle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2013 si ottiene:

mapp.749	mq 2.332 x €/mq 40,00 = €	93.280 +
mapp.750	mq 2.560 x €/mq 40,00 = €	102.400 +
mapp.755	mq 3.191 x €/mq 40,00 = €	127.640 +
mapp.756	mq 3.070 x €/mq 40,00 = €	122.800 +
mapp.758	mq 3.717 x €/mq 40,00 = €	148.680 +
mapp.759	mq 3.150 x €/mq 40,00 = €	126.000 +
mapp.910	mq 1.181 x €/mq 40,00 = €	47.200 +
mapp.912	mq 1.454 x €/mq 40,00 = €	58.160 +
mapp.917	mq 2.490 x €/mq 40,00 = €	99.600 +
mapp.919	mq 2.486 x €/mq 40,00 = €	<u>99.440 =</u>
		€ 1.025.200

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia con aggiornamento al 22.04.2013, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

Mapp. 646/2-3-4-5-7-8

- 1) **iscrizione volontaria di € 1.000.000,00** a favore di BCC di Verolavecchia, atto notaio Camardella Giancarlo rep. 22124 del 06.12.2011, iscritta in data 12.12.2011 al n. 10751, somma capitale € 500.000,00, durata anni 14, grava solo su mapp. 646/4;
- 2) **iscrizione giudiziale di €420.000,00** a favore di Banca Popolare di Sondrio, iscritta il 01.06.2012 al n. 3152, somma

capitale € 293.355,00, grava solo su mapp. 646/ 2 – 3 – 4;

- 3) **iscrizione giudiziale di € 120.000,00** a favore di Banco Popolare sede Verona, iscritta il 11.02.2013 al n. 697.

Mapp. 929

- 1) **iscrizione volontaria di € 2.000.000,00** a favore di Banco di Brescia San Paolo CAB, atto notaio Paola Esposito rep. 39025 del 18.12.2009, iscritta in data 21.12.2009 al n. 12526, somma capitale € 1.000.000,00, scadenza il 30.09.2020;
- 2) **iscrizione volontaria di € 1.000.000,00** a favore di Banca Popolare di Bergamo, atto notaio Paola Esposito rep. 40376 del 01.09.2010, iscritta in data 02.09.2010 al n. 9365, somma capitale € 500.000,00, durata anni 11;
- 3) **iscrizione giudiziale di € 420.000,00** a favore di Banca Popolare di Sondrio, iscritta il 01.06.2012 al n. 3152, somma capitale € 293.355,00;
- 4) **iscrizione giudiziale di € 120.000,00** a favore di Banco Popolare, sede Verona iscritta il 11.02.2013 al n. 697, somma capitale € 89.605,50.

Mapp. 917, 919, 749, 750, 910, 912, 755, 756, 758, 759

- 1) **iscrizione giudiziale di € 420.000,00** a favore di Banca Popolare di Sondrio, iscritta il 01.06.2012 al n. 3152, somma capitale € 293.355,00;
- 2) **iscrizione giudiziale di € 120.000,00** a favore di Banco Popolare sede VR, iscritta il 11.02.2013 al n. 697, somma

capitale € 89.605,50.

e) il costo di smaltimento dei materiali considerabili di scarto:

All'interno della proprietà sono presenti materiali considerabili di scarto quali:

- pannelli prefabbricati residui di produzione per complessivi circa mq 5.200;
- n. 2 cumuli di materiale di demolizione pannelli;
- blocchi di calcestruzzo ciascuno da circa mc 0,50

Lo smaltimento dei suddetti materiali comporta i seguenti costi:

- pannelli prefabbricati residui: il costo per il loro smaltimento pari a € 78.000 è già stato considerato nella stima degli immobili e si riferisce alla solo frantumazione con materiale lasciato in sito e successivo impiego come sottofondo strade e piazzali della zona da urbanizzare previa autorizzazione provinciale (test di cessione);
- cumuli di materiale di demolizione pannelli: il costo per il loro smaltimento è nullo in quanto trattasi di materiale inerte idoneo alla realizzazione di sottofondi stradali previa autorizzazione provinciale (test di cessione) da impiegare per la realizzazione di strade e piazzali della zona da urbanizzare;
- blocchi di calcestruzzo: il costo per il loro smaltimento è stimato a corpo in € 5.000.

f) il valore delle rimanenze costituite da cemento, ghiaia e prodotti ferrosi

All'interno della proprietà sono presenti anche alcune materie prime impiegate nella fabbricazione dei pannelli prefabbricati quali

cemento, ghiaia e prodotti ferrosi.

Considerando il disassortimento dei suddetti materiali sia per quantità sia per qualità si ritiene che il loro valore venga assorbito dai costi necessari per il loro sgombero o che comunque il valore residuo ricavabile sia trascurabile.

2. N. 5 UFFICI IN VIA LORENZO CANOZIO A LENDINARA **(ROVIGO)**

Trattasi di n. 5 uffici facenti parte di un edificio a destinazione commerciale, direzionale sito in via Canozio a Lendinara.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. come segue:

Comune di Lendinara

Foglio 9

mapp.631/8 via Canozio, P. T-1, cat. A/10, cl. 1, vani 3,5 RC€ 695,93

mapp.631/9 via Canozio, P. T-1, cat. A/10, cl. 1, vani 3,5 RC€ 695,93

mapp.631/10 via Canozio, P. T-1, cat. A/10, cl. 1, vani 3,5 RC€ 695,93

mapp.640/3 aggraffato al mapp. 631/10

mapp.631/13 via Canozio, P. T-1, cat. A/10, cl. 1, vani 3 RC€ 596,51

mapp.632/4 aggraffato al mapp. 631/13

mapp.631/14 via Canozio, P. T-1, cat. A/10, cl. 1, vani 2,5 RC€ 497,09

mapp.632/3 aggraffato al mapp. 631/14

mapp.635/5 aggraffato al mapp. 631/14

mapp.636/4 aggraffato al mapp. 631/14

PROPRIETÀ

Gli immobili sono di piena proprietà della ditta Pannelli srl.

DESCRIZIONE

Trattasi di n. 5 uffici facenti parte di un fabbricato a destinazione commerciale e direzionale in cui si trovano un supermercato, una galleria con locali commerciali a piano terra e uffici al primo piano, caratterizzato da strutture prefabbricate, da facciate esterne con vetrate continue ed elementi prefabbricati con finiture in graniglia.

Gli uffici sono caratterizzati da finiture interne quali pavimenti in piastrelle sferogranito, controsoffitto a pannelli con inseriti robur caldo/freddo autonomi, portoncino blindato, serramenti in alluminio e vetro camera.

Gli immobili sono caratterizzati dalle seguenti superfici:

- **mapp. 631/8**: superficie di mq 90 suddivisa in un unico locale con antibagno e bagno;
- **mapp. 631/9**: superficie di mq 90 suddivisa in un unico locale con antibagno e bagno;
- **mapp. 631/10**: superficie di mq 97 suddivisa in un unico locale con antibagno e bagno;
- **mapp. 631/13**: superficie di mq 67 suddivisa in un unico locale con antibagno e bagno; l'immobile non è dotato di finestre e l'illuminazione naturale è garantita da lucernari a soffitto;
- **mapp. 631/14**: superficie di mq 59 suddivisa in un unico locale con antibagno e bagno; l'immobile non è dotato di finestre e

l'illuminazione naturale è garantita da lucernari a soffitto.

PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono pervenuti per atto notaio Mondello del 02.04.1997 rep 87051/6275, registrato a Verolanuova il 16.04.1997 n. 397 vol. SIV.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in oggetto, è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- CE n. 4318 del 14.03.1994 pratica edile 486/93 prot. 17523/93
- CE n. 4528 del 19.10.1994 pratica edile 486/93 prot. 13292/94
- CE n. 5111 del 15.06.1992 pratica edilizia n. 486/93 prot. 16324/95
- DIA del 15.11.1995 prot. 1858 variante alla CE n. 4528 del 19.10.1994 e n. 5111 del 08.11.1995
- agibilità del 28.12.1995 prot. 823 pratica edilizia 486/93

STIMA

In base al criterio di stima sintetico comparativo, considerando la destinazione d'uso, l'ubicazione, il grado di finiture, la vetustà e la consistenza degli immobili in oggetto, si riportano di seguito la stima eseguita in ragione di €/mq 700 / 500:

- mapp. 631/8:

mq 90 x €/mq 700 = € 63.000 arrotondato a € 63.000+

- mapp. 631/9:

mq 90 x €/mq 700 = € 63.000 arrotondato a € 63.000+

- mapp. 631/10:

mq 97 x €/mq 700 = € 67.900 arrotondato a € 68.000+

- mapp. 631/13:

mq 67 x €/mq 500 = € 33.500 arrotondato a € 35.000+

- mapp. 631/14:

mq 59 x €/mq 500 = € 29.500 arrotondato a € 35.000=

€ 264.000

VALORE N. 5 UFFICI IN VIA CANOZIO A LENDINARA €

264.000,00

(diconsi euro duecentosessantaquattromila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat A/10 mapp. 631/8 = RC € 695,93 x 80 = € 55.674,40 +

cat A/10 mapp. 631/9 = RC € 695,93 x 80 = € 55.674,40 +

cat A/10 mapp. 631/10 = RC € 695,93 x 80 = € 55.674,40 +

cat A/10 mapp. 631/13 = RC € 596,51 x 80 = € 47.720,80 +

cat A/10 mapp. 631/14 = RC € 497,09 x 80 = € 39.767,20 =

totale € 254.511,20 x

aumento del 5% ai fini I.M.U. 1,05 =

valore ai fini I.M.U. € 267.236,76

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Rovigo con aggiornamento al 19.04.2013, si è accertato che gli immobili sono liberi da gravami.

3. N. 1 MAGAZZINO CON N. 5 POSTI AUTO IN VIA

HIROSHIMA 12 A REGGIO EMILIA

Trattasi di n. 1 magazzino – deposito con n. 5 posti auto scoperti facente parte di un edificio a destinazione commerciale, direzionale sito in via Hiroshima 12 a Reggio Emilia.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. come segue:

Comune di Reggio Emilia

Foglio 90

mapp.297/21 via Hiroshima, P. 1, cat. C/2, cl. 5, mq 120 RC€ 359,45

mapp.297/28 via Hiroshima, P. T, cat. C/6, cl. 1, mq 12 RC€ 22,31

mapp.297/29 via Hiroshima, P. T, cat. C/6, cl. 1, mq 12 RC€ 22,31

mapp.297/30 via Hiroshima, P. T, cat. C/6, cl. 1, mq 12 RC€ 22,31

mapp.297/31 via Hiroshima, P. T, cat. C/6, cl. 1, mq 12 RC€ 22,31

mapp.297/32 via Hiroshima, P. T, cat. C/6, cl. 1, mq 12 RC€ 22,31

PROPRIETÀ

Gli immobili sono di piena proprietà della ditta Pannelli srl.

DESCRIZIONE

Trattasi di n. 1 magazzino – deposito con n. 5 posti auto esterni scoperti facente parte di un fabbricato a destinazione commerciale – direzionale sito in via Hiroshima 12 a Reggio Emilia.

Il fabbricato è posto nella zona direzionale commerciale sita a nord ovest del centro abitato del comune di Reggio Emilia in prossimità del casello autostradale Reggio Emilia dell'autostrada A1 ed è caratterizzato da facciate esterne in elementi prefabbricati con

finiture in graniglia.

Il magazzino deposito è posto al piano primo e vi si accede esclusivamente tramite scala comune; l'unità immobiliare è caratterizzata da finiture interne al rustico con impianto elettrico ed idraulico predisposto, serramenti esterni in alluminio e vetro camera, portoncino d'ingresso blindato.

Il magazzino ha un'altezza utile pari a circa ml 3,30 ed una superficie pari a circa mq 120 distribuita in un unico locale, un antibagno e un bagno.

PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono pervenuti per atto di permuta notaio Camardella del 07.05.2009 rep 18472/6254, registrato a Brescia il 20.05.2009 n. 8310 serie 1T.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in oggetto, è stato edificato, in forza delle seguenti autorizzazioni:

- CE n. 30351/94 del 27.12.1995
- CE n. 32450/97 del 03.02.1998
- CE n. 32619/97 del 02.01.1998
- CE n. 29776/98 del 27.11.1998 variante
- DIA n. 5620 del 08.06.2006
- DIA n. 2735 del 31.03.2009

Verifica regolarità edilizia in corso.

STIMA

In base al criterio di stima sintetico comparativo, considerando la

destinazione d'uso, l'ubicazione, il grado di finiture, la vetustà e la consistenza degli immobili in oggetto, si riportano di seguito la stima eseguita in ragione di €/mq 500 per il magazzino mentre i posti auto scoperti sono stati stimati a corpo in ragione di €/cadauno 3.000:

- mapp. 297/21: mq 120 x €/mq 500 =	€ 60.000 +
- mapp. 297/28: a corpo	€ 3.000 +
- mapp. 297/29: a corpo	€ 3.000 +
- mapp. 297/30: a corpo	€ 3.000 +
- mapp. 297/31: a corpo	€ 3.000 +
- mapp. 297/32: a corpo	<u>€ 3.000 =</u>
	€ 75.000

VALORE N. 1 MAGAZZINO E N. 5 POSTI AUTI SCOPERTI IN VIA

HIROSHIMA A REGGIO EMILIA € 75.000,00

(diconsi euro settantacinquemila)

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat C/2 mapp. 297/21 = RC € 359,45 x 160	= €	57.512,00 +
cat C/6 mapp. 297/28 = RC € 22,31 x 160	= €	3.569,60 +
cat C/6 mapp. 297/29 = RC € 22,31 x 160	= €	3.569,60 +
cat C/6 mapp. 297/30 = RC € 22,31 x 160	= €	3.569,60 +
cat C/6 mapp. 297/31 = RC € 22,31 x 160	= €	3.569,60 +
cat C/6 mapp. 297/32 = RC € 22,31 x 160	= €	<u>3.569,60 =</u>
totale	€	75.360,00 x
aumento del 5% ai fini I.M.U.		<u>1,05 =</u>
valore ai fini I.M.U.	€	79.128,00

SITUAZIONE IPOTECARIA

Con visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Reggio Emilia con aggiornamento al 19.04.2013, si è accertato che gli immobili sono gravati da:

- 1) **iscrizione giudiziaria di € 20.250,00** a favore di Italcementi spa, decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo del 25.09.2012 rep 4298/2012, iscritta in data 26.10.2012 al n. 2510, somma capitale € 14.139,12.

Brescia, 13.05.2013

allegati: ogni allegato, ove pertinente, contiene fotografie, visure catastali, estratti mappa, schede catastali, concessioni edilizie, atti di provenienza:

1. compendio immobiliare a Verolanuova
2. uffici a Lendinara
3. magazzino con posti auto a Reggio Emilia
4. visure ipotecarie

