

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
PROCEDURA FALLIMENTARE N. 69/2017

Avviso di vendita giudiziaria

Su istanza del 29 giugno 2021 presentata dal Curatore **Avv. Franco Stefanelli**, il Giudice Delegato Dr. Niccolò Stanzani Maserati, con provvedimento emesso in data **1° luglio 2021**, nonché in forza di successivo provvedimento in data **8 gennaio 2024** vista l'istanza presentata dal Curatore il 29 dicembre 2023, nonché in forza di successivo provvedimento in data **18 giugno 2024** vista l'istanza presentata dal Curatore il 18 giugno 2024, ha delegato al compimento delle operazioni di vendita il **Dr. Gian Marco Bertacchini**, Notaio in Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile - Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive di Reggio Emilia - Via Paterlini n. 1-, con riferimento agli immobili di seguito descritti ai **Lotti**:

- 1),
- 3),
- 4),
- 5),
- 16),
- 17),
- 18),
- 19),
- 20),
- 21),
- 22),
- 24),
- 27),
- 28),
- 36) - 37) - 38) da cedersi in unico BLOCCO,**
- 40),
- 41),
- 42),
- 43),
- 44),

45),

46),

47),

51) -52) da cedersi in unico BLOCCO.

LOTTO 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

REVISIONE DEL 16/07/2021

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, **piena ed intera proprietà** di compendio immobiliare costituito da edificio da terra a tetto in corso di costruzione (particella 267 - palazzina corpo G), 35 posti auto al piano interrato ed immobili di cessione, il tutto come descritto al capitolo 5 della relazione di stima che si intende quivi integralmente richiamato.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la consistenza in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

Tutte le unità immobiliari sono soggette ad un costo di gestione riferito al supercondominio ed un costo di gestione relativo al condominio di appartenenza, con ogni maggior riferimento alla relazione di stima. Si richiama integralmente il paragrafo 5.4 in merito.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: in Comune di Reggio Emilia, Via Pansa

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- **Foglio 112, particella 267**, cat. in corso di costruzione, Via Alberto Pansa, piano T;
- **Foglio 112, particella 264 sub. 118**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 14 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 45,65;
- **Foglio 112, particella 264 sub. 119**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 45,65;

- **Foglio 112, particella 264 sub. 136**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 28, superficie catastale totale 29 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 98,33;
- **Foglio 112, particella 264 sub. 137**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 15, superficie catastale totale 15 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 52,68;
- **Foglio 112, particella 264 sub. 138**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 45,65;
- **Foglio 112, particella 264 sub. 139**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 45,65;
- **Foglio 112, particella 264 sub. 140**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 45,65;
- **Foglio 112, particella 264 sub. 141**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 45,65;
- **Foglio 112, particella 264 sub. 142**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 45,65;
- **Foglio 112, particella 264 sub. 143**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 45,65;
- **Foglio 112, particella 264 sub. 144**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 45,65;
- **Foglio 112, particella 264 sub. 145**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 14 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 45,65;
- **Foglio 112, particella 264 sub. 146**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 45,65;
- **Foglio 112, particella 264 sub. 147**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 45,65;
- **Foglio 112, particella 264 sub. 148**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 45,65;
- **Foglio 112, particella 264 sub. 149**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 45,65;
- **Foglio 112, particella 264 sub. 150**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 45,65;
- **Foglio 112, particella 264 sub. 151**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 45,65;

- **Foglio 112, particella 264 sub. 152**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 12, superficie catastale totale 12 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 42,14;
- **Foglio 112, particella 233 sub. 2**, categoria Area Urbana, mq. 9601, Via Alberto Pansa piano: T;
- **Foglio 112, particella 258 sub. 1**, categoria Area Urbana, mq. 508, Via Alberto Pansa piano: T;
- **Foglio 112, particella 261**, categoria Area Urbana, mq. 171, Via Alberto Pansa piano: T;
- **Foglio 112, particella 262**, categoria Area Urbana, mq. 545, Via Alberto Pansa piano: T;
- **Foglio 112, particella 265 sub. 1**, z.c. 2, categoria D/1, Via Alberto Pansa, piano: T, Rendita Euro: 202,00;
- **Foglio 112, particella 265 sub. 2**, z.c. 2, categoria D/1, Via Alberto Pansa, piano: T, Rendita Euro: 44,00;
- **Foglio 112, particella 265 sub. 3**, z.c. 2, categoria D/1, Via Alberto Pansa, piano: T, Rendita Euro: 136,00;
- **Foglio 112, particella 235**, categoria Area Urbana, mq. 3518, Via Alberto Pansa n. SN piano: T.

Confini:

secondo quanto indicato nella relazione di stima:

l'edificio particella 267, inteso in unico corpo, confina a nord ed est con particella 264, a sud particella 266, ad ovest via Pansa;

il blocco dei posti auto funzionalmente collegati alla particella 267, censiti alla particella 264, considerati in unico corpo confinano a nord ed est con terrapieno particella 233, a sud con subb. 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 78, 79, 70, 71, corsia comune sub. 107; ad ovest con particella 267, corsia comune sub. 107.

Le aree e manufatti di cui è prevista la cessione sono censiti alle particelle 258, 265, 233, 262 e 261 intese in unico corpo in quanto tutte collegate tra loro, che riguardano la cabina elettrica e locali misuratori particella 265 subb. 1, 2, 3 poste all'interno dell'area verde di sottopasso particella 258; il parcheggio lato via Pansa particella 261; il parcheggio lato via Isonzo particella 262; l'area verde particella 233 sub. 2 ed il piazzale pubblico particella 235;

blocco che così confina: a nord con ferrovia, particelle 237 e 236; ad est con ferrovia, Via Makallè, particelle 236, 238, 266; a sud con viale Isonzo, particelle 236, 237, 264, Via Pansa; ad ovest con via Pansa, particelle 213, 211, 179, 267, 264, 236;

salvi altri.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, la costruzione della palazzina corpo G è iniziata in forza di Permesso di Costruire PG 5.035/2005 del 21.07.2005, cui è seguita variante PG 15.346/2009 del 25.06.2009 e SCIA PG 34.889/2013, infine variante PG 33.733/2015 del 11.08.2015, pertanto con necessità di provvedere alla richiesta di titolo edilizio per ultimazione dei lavori che viene considerato a cura e spese dell'aggiudicatario.

In relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata lo stimatore riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147

sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art. 21 della L.R. n. 47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica

relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.;

iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisato in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112

mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a

mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n.25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso è stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F è stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito è stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata

frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECO" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010. L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via

Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004;

queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegate alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

I subalterni dal 122 al 152 risultano resi abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011.

La restante quota immobiliare proposta in vendita non dispone della certificazione impiantistica e delle certificazioni energetiche, trattandosi di edificio ed autorimesse in corso di costruzione.

OSSERVAZIONI:

la costruzione della palazzina corpo G è iniziata in forza di Permesso di Costruire PG 5.035/2005 del 21.07.2005, cui è seguita variante PG 15.346/2009 del 25.06.2009 e SCIA PG 34.889/2013, infine variante PG 33.733/2015 del 11.08.2015, **pertanto con necessità di provvedere alla richiesta di titolo edilizio per ultimazione dei lavori che viene considerato a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Secondo quanto indicato in perizia, vengono trasferite anche le aree complementari che riguardano la cabina enel ed i locali misuratori delle reti tecnologiche collettive, censiti alla particella 265 subb. 1, 2, 3 nonché l'area complessiva della particella 258; inoltre il parcheggio lato via Pansa particella 261, il parcheggio lato via Isonzo particella 262; l'area verde particella 233 sub. 2 ed il piazzale pubblico particella 235;

come precisato in perizia l'assegnatario del lotto 1) in oggetto, al fine di ottenere l'agibilità che risulterà definitiva e finale del complessivo intervento edilizio di cui alla convenzione stipulata nel 2002, dovrà oltre al deposito di rinnovo dell'ultimo titolo rilasciato, provvedere a propria cura e spese a completare ed ove necessario

integrare le opere previste dalla convenzione, provvedendo a sua cura e carico alla cessione per presa in carico del Comune delle aree e manufatti previsti nella convenzione, senza rivalsa nei confronti di alcuno. Tutti gli oneri, i costi e gli obblighi a garanzia previsti e derivanti dalla Convenzione anche in relazione agli spazi comuni e da cedersi, elemento che è stato considerato nella valutazione di proposta in vendita, sono posti a carico dell'aggiudicatario del Lotto 1 in oggetto.

Si precisa che l'assegnatario del Lotto 1) subentrerà in tutti gli obblighi che RECOS S.R.L. in bonis aveva assunto relativamente a tutte le parti in oggetto, tra cui la previsione che, una volta ultimata da parte della società aggiudicataria la costruzione di tutte le opere e i fabbricati previsti dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, risulteranno o potranno risultare altre parti che diverranno comuni, anche per destinazione, alle unità immobiliari facenti parte dell'intero complesso edificato, per cui sull'assegnatario grava l'impegno a cedere con apposito atto ai proprietari del complesso, senza alcuna pretesa (intendendosi il relativo corrispettivo compreso nei prezzi pagati per l'acquisto delle unità immobiliari facenti parte del complesso, come previsto negli atti di vendita e/o di aggiudicazione) e con spese di rogito a suo carico, le quote millesimali sopra le parti comuni a tutte le unità immobiliari facenti parte del citato intervento edilizio.

Si precisa in perizia che le predette aree gravate dall'uso pubblico, secondo le convenzioni urbanistiche, sono svincolate da oneri manutentivi a carico dell'Amministrazione Comunale, per cui l'aggiudicatario dovrà disciplinare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

A carico delle aree destinate alla realizzazione delle opere e delle infrastrutture di urbanizzazione, che fino al momento della ultimazione delle stesse rimarranno di proprietà e possesso della parte acquirente il Lotto 1, restano (salvi gli effetti dell'art. 1029, 2° comma, C.C.) costituite a favore delle unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare in cui il Lotto G è inserito, con efficacia reale tutte le necessarie servitù occorrenti per il loro concreto utilizzo, ed in particolare vengono naturalmente costituite le relative servitù di stallo sulle aree di sosta e parcheggio e di accesso pedonale e carrabile per l'accesso al fabbricato in oggetto dalla via pubblica.

La parte aggiudicataria di questo Lotto 1 sarà onerata di cedere al Comune le aree di suo interesse e comunque individuate secondo gli accordi di rinnovo degli obblighi di

convenzione.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti, né dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato nella relazione di stima, i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi;

trattandosi l'edificio relativo alla particella 267 in corso di costruzione categoria F3, non risultano depositate le relative schede catastali, pertanto la disposizione e consistenza relativa a questa particella risulta leggibile oggi solo dalle tavole di progetto.

I posti auto abbinati funzionalmente all'edificio principale particella 267 sono invece censiti con propri subalterni riferiti all'adiacente particella 264, secondo il relativo elaborato planimetrico che si allega in perizia.

Le aree che per convenzione dovranno essere oggetto di cessione sono prevalentemente inserite in categoria F1 in quanto mai collaudate, cabina elettrica e misuratori correttamente inseriti in categoria D/1.

La proprietà oggetto di stima così come sopra indicata risulta al momento univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art*

2922 cc 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 3)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI AGGIORNAMENTO AL 31 MARZO 2023

REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

NEGOZIO AL PIANO TERRENO VIA PANSA 55/H E 55/G CENSITO AL FOGLIO 112 MAPPALE 264 SUB.1 - CON MAGAZZINO VIA PANSA 55/I E POSTO AUTO COPERTO NELL'INTERRATO IN VIA PANSA SNC.

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa ai numeri civici come sopra indicati, **piena ed intera proprietà** di negozio al piano terreno di 111 mq catastali, che viene assegnato con un magazzino di 10 mq catastali al piano ammezzato ed un posto auto coperto all'interrato.

Il negozio risulta in stato avanzato di finitura; locale con assenza di controsoffitto e tinteggi, battiscopa, placche frutti impianto elettrico e sigillatura dei giunti sul pavimento nonché completamento impiantistico.

Il negozio ha accesso ad ovest censito al civico 55 H ed un ingresso a sud al civico 55 G. Si segnala che nel corso della messa in vendita dell'immobile, è stato sventato un principio di incendio, che ha lasciato alcuni residui segni quali l'annerimento dei pannelli a soffitto che comunque andrebbero controsoffittati, una piastrella del pavimento risulta mancante e sono visibili in forma lieve polveri.

I locali, sui quali si è intervenuti prontamente, risultano agibili.

L'alienazione viene effettuata senza garanzia sui vizi nello stato di fatto, quale visto e piaciuto, al decreto di trasferimento.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la porzione in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione

condominiale.

Tutte le unità immobiliari sono soggette ad un costo di gestione riferito al supercondominio ed un costo di gestione relativo al condominio di appartenenza, con ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, ai numeri civici come sopra indicati

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati di Reggio Emilia:

- **Foglio 112, particella 264 sub. 1**, z.c. 2, categoria C/1, classe 12, mq. 101, superficie catastale totale 111 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: T, Rendita Euro: 2.795,89;

- **Foglio 112, particella 264 sub. 53**, z.c. 2, categoria C/2, classe 7, mq. 10, superficie catastale totale 11 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: 1, Rendita Euro: 41,32;

- **Foglio 112, particella 264 sub. 58**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 45,65.

Confini:

da elaborato planimetrico in atti risulta quanto segue:

il sub. 1 confina con i subalterni 2 e 105 del mappale 264, con i mappali 237 e 266;

il sub. 53 confina con i subalterni 18, 112, 5, 54 e 110;

il sub. 58 confina con i subalterni 138, 59, 107 e 57.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, le unità immobiliari in oggetto sono state rese agibili con provvedimento PG 17.710/2010 rilasciato in data 07.02.2011, in riferimento a PDC principale PG 21.368/2004 del 15 novembre 2004, cui sono seguite variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/2008 del 18.04.2008, variante PG 13.253/2009 del 25.05.2009, variante PG 18.674 del 31.07.2009, variante PG 25.276/2009 del 03.11.2009, inizio lavori del 02.05.2005 e fine lavori del

14.09.2010.

In relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata lo stimatore riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art.21 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio

1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.; iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisati in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la

realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data

11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n.25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso é stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso é stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F é stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito é stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOS" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al

Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010.

L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004;

queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegate alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Osservazioni:

le spese ed i costi per l'ultimazione paramentale e funzionale del negozio sono poste a carico dell'aggiudicatario e considerate nella formulazione del valore unitario.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti, né dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Commenti alla situazione catastale:

i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà oggetto di stima, così come catastalmente indicata, risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati.

In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non può 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 4)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

UFFICIO AL PIANO SECONDO LATO SUD OVEST VIA PANSÀ 55/I CENSITO AL FOGLIO 112 MAPPALE 264 SUB. 6, CON UNA AUTORIMESSA E CON UN POSTO AUTO COPERTO NELL'INTERRATO VIA PANSÀ SNC.

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa ai numeri civici come sopra indicati, **piena ed intera proprietà** di ufficio della consistenza catastale di 106 mq., posto al piano secondo catastale, disposto in ampio unico open space, che viene assegnato con una autorimessa di 22 mq catastali ed un posto auto al piano interrato. Le caratteristiche della struttura, dell'impiantistica e dei paramenti sono state descritte al capitolo 5 della perizia.

L'ufficio risulta in stato ultimato. L'autorimessa è dotata di basculante e muratura perimetrale in blocchi di cemento a vista.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la porzione in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

Tutte le unità immobiliari sono soggette ad un costo di gestione riferito al supercondominio ed un costo di gestione relativo al condominio di appartenenza, con ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, ai numeri civici come sopra indicati

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati di Reggio Emilia:

- **Foglio 112, particella 264 sub. 6**, z.c. 2, categoria A/10, classe 4, vani 4, superficie catastale totale 106 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: 2, Rendita Euro: 1.642,33;

- **Foglio 112, particella 264 sub. 59**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 14 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 45,65;

- **Foglio 112, particella 264 sub. 60**, z.c. 2, categoria C/6, classe 9, mq. 22, superficie catastale totale 24 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 146,57.

Confini:

da elaborato planimetrico in atti risulta quanto segue:

il sub. 6 confina con i subalterni 7, 5, vano scala comune, prospetto sull'esterno da due lati;

il sub. 59 confina con i subalterni 58, 139, 60 e 107;

il sub. 60 confina con i subalterni 59, 140, 141, 61, 107.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, le unità immobiliari in oggetto sono state rese agibili con provvedimento PG 17.710/2010 rilasciato in data 07.02.2011, in riferimento a PDC principale PG 21.368/2004 del 15 novembre 2004, cui sono seguite variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/2008 del 18.04.2008, variante PG 13.253/2009 del 25.05.2009, variante PG 18.674 del 31.07.2009, variante PG 25.276/2009 del 03.11.2009, inizio lavori del 02.05.2005 e fine lavori del 14.09.2010.

In relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata lo stimatore riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148

sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art.21 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il

13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.; iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisati in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziabile edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati

totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio

attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

*permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n.25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso è stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F é stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito é stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in

data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOS" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010. L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004; queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del

compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegate alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Osservazioni:

le spese ed i costi per l'ultimazione paramentale e funzionale del negozio sono poste a carico dell'aggiudicatario e considerate nella formulazione del valore unitario.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti, né dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Commenti alla situazione catastale:

i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà oggetto di stima, così come catastalmente indicata, risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati.

In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità

non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non può 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 5)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

UFFICIO LATO NORD OVEST PIANO SECONDO VIA PANSA 55/I CENSITO AL FOGLIO 112 MAPPALE 264 SUB. 7 CON AMPIO ARCHIVIO ALL'AMMEZZATO, UNA AUTORIMESSA ED UN POSTO AUTO COPERTO NELL'INTERRATO VIA PANSA SNC.

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa ai numeri civici come sopra indicati, **piena ed intera proprietà** di ufficio della consistenza catastale di 177 mq, posto al piano secondo catastale, disposto in ampio unico open space, collegato con scala interna ad archivio sottostante al piano ammezzato con caratteristiche di finitura equivalenti all'ufficio e proprio ingresso blindato. Le caratteristiche della struttura, dell'impiantistica e dei paramenti sono state descritte al capitolo 5 della perizia.

L'ufficio risulta in stato ultimato. L'autorimessa è dotata di basculante e muratura perimetrale in blocchi di cemento a vista.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la porzione in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

Tutte le unità immobiliari sono soggette ad un costo di gestione riferito al supercondominio ed un costo di gestione relativo al condominio di appartenenza, con ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, ai numeri civici come sopra indicati

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati di Reggio Emilia:

- **Foglio 112, particella 264 sub. 7**, z.c. 2, categoria A/10, classe 4, vani 4,5, superficie catastale totale 177 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano:1- 2, Rendita Euro: 1.847,62;

- **Foglio 112, particella 264 sub. 61**, z.c. 2, categoria C/6, classe 9, mq. 22, superficie catastale totale 24 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 146,57;

- **Foglio 112, particella 264 sub. 64**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 14, superficie catastale totale 15 mq., Via Alberto Pansa n. 55, piano: S1, Rendita Euro: 49,17.

Confini:

da elaborato planimetrico in atti risulta quanto segue:

il sub. 7 al piano secondo confina con i subalterni 8, 6, parti comuni, prospetto sull'esterno da due lati;

il sub. 7 al piano primo confina con i subalterni 46, 47, 15, 109, 48, esterno da due lati;

il sub. 61 confina con i subalterni 60, 141, 142, 143, 62 e 107;

il sub. 64 confina con i subalterni 107 da due lati, subalterni 145 e 65.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, le unità immobiliari in oggetto sono state rese agibili con provvedimento PG 17.710/2010 rilasciato in data 07.02.2011, in riferimento a PDC principale PG 21.368/2004 del 15 novembre 2004, cui sono seguite variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/2008 del 18.04.2008, variante PG 13.253/2009 del 25.05.2009, variante PG 18.674 del 31.07.2009, variante PG 25.276/2009 del 03.11.2009, inizio lavori del 02.05.2005 e fine lavori del 14.09.2010.

In relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata lo stimatore riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art.21 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821

rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-

17057 rr.pp.; iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio

Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisati in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n.25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato),

secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso é stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso é stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F é stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito é stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati

all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOS" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex

gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010. L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004;

queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegate alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Osservazioni:

le spese ed i costi per l'ultimazione paramentale e funzionale del negozio sono poste a carico dell'aggiudicatario e considerate nella formulazione del valore unitario.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti, né dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Commenti alla situazione catastale:

i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà oggetto di stima, così come catastalmente indicata, risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati.

In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non può 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 16)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO AL FOGLIO 112 MAPPALE 234 SUB. 89

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, **piena ed intera proprietà** di posto auto per vettura singola, posto al piano interrato, accessibile tramite cancelli automatizzati da due

rampe che si immettono dalla pubblica viabilità.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la porzione in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

In merito alle spese condominiali viene fatto ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati di Reggio Emilia:

- **Foglio 112, particella 234 sub. 89**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 14, superficie catastale totale 14 mq., Via Alberto Pansa piano S1, Rendita Euro: 49,17.

Confini:

l'immobile confina con i subalterni 102 da due lati, 90, 95.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, in relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata il medesimo riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130,

131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art.21 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre

fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.; iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisati in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria

edificabile/potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002,

e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n. 25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso è stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente

unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F è stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito è stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e,

nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOs" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse espone in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita

variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010. L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004;

queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegate alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti.

Commenti alla situazione catastale:

i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà oggetto di stima, così come catastalmente indicata, risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;
- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5

dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non può 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 17)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

DUE POSTI AUTO ADIACENTI AL PIANO INTERRATO AL FOGLIO 112 MAPPALE 236 SUBB. 104 e 105

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, **piena ed intera proprietà** di due posti auto per vettura singola, adiacenti, posti al piano interrato, accessibile tramite cancelli automatizzati da due rampe che si immettono dalla pubblica viabilità.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la porzione in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

In merito alle spese condominiali viene fatto ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati di Reggio Emilia:

- Foglio 112, particella 236 sub. 104, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 12, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa piano S1, Rendita Euro: 42,14;

- **Foglio 112, particella 236 sub. 105**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 12, superficie catastale totale 12 mq., Via Alberto Pansa piano S1, Rendita Euro: 42,14.

Confini:

gli immobili, tra loro adiacenti, confinano con i subalterni 1 e 106 del mappale 236, esterno da due lati.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, in relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata il medesimo riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art.21 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e

contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.; iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisati in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziabile edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre

in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n.

21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

*permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n. 25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso è stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F è stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n.

3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito è stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data

9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOS" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010. L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004; queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante

del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegata alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti.

Commenti alla situazione catastale:

i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà oggetto di stima, così come catastalmente indicata, risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non può 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 18)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO AL FOGLIO 112 MAPPALE 236 SUB. 106

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, **piena ed intera proprietà** di posto auto per vettura singola, posto al piano interrato, accessibile tramite cancelli automatizzati da due rampe che si immettono dalla pubblica viabilità.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la porzione in oggetto, denominato ‘condominio Supercondominio Business Park’ risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

In merito alle spese condominiali viene fatto ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati di Reggio Emilia:

- **Foglio 112, particella 236 sub. 106**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa piano S1, Rendita Euro: 45,65.

Confini:

l'immobile confina con i subalterni 105, 107 e 1 del mappale 236, esterno da un lato.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, in relazione all'intero

complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata il medesimo riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art.21 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto

il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17

novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.; iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisati in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto

complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile

2004 n. 25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso è stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F è stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito é stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOS" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010. L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004; queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegate alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti.

Commenti alla situazione catastale:

i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto

realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà oggetto di stima, così come catastalmente indicata, risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non può 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 19)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

DUE POSTI AUTO ADIACENTI AL PIANO INTERRATO AL FOGLIO 112 MAPPALE 236 SUBB. 135 e 136

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, **piena ed intera proprietà** di due posti auto per vettura singola, adiacenti, posti al piano interrato, accessibile tramite cancelli automatizzati da due rampe che si immettono dalla pubblica viabilità.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la porzione in oggetto, denominato

‘condominio Supercondominio Business Park’ risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

In merito alle spese condominiali viene fatto ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: in Comune di Reggio Emilia, Via Pansa

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati di Reggio Emilia:

- **Foglio 112, particella 236 sub. 135**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 14, superficie catastale totale 14 mq., Via Alberto Pansa piano S1, Rendita Euro: 49,17;

- **Foglio 112, Particella 236 Sub. 136**, Z.c. 2, Categoria C/6, Classe 5, Mq. 14, Superficie Catastale Totale 14 Mq., Via Alberto Pansa Piano S1, Rendita Euro: 49,17.

Confini:

gli immobili, tra loro adiacenti confinano con il sub. 134 da due lati, con il subalterno 1, esterno.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, in relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata il medesimo riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art.21 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.; iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisati in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede

in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive

varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n. 25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso è stato rilasciato in data 22 agosto 2007

il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F è stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito è stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora

identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOs" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a

seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010. L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004;

queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegate alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti.

Commenti alla situazione catastale:

i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà oggetto di stima, così come catastalmente indicata, risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non può 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 20)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO AL FOGLIO 112 MAPPALE 236 SUB. 33

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, **piena ed intera proprietà** di posto auto per vettura singola, posto al piano interrato, accessibile tramite cancelli automatizzati da due rampe che si immettono dalla pubblica viabilità.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la porzione in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

In merito alle spese condominiali viene fatto ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati di Reggio Emilia:

- **Foglio 112, particella 236 sub. 33**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa piano S1, Rendita Euro: 45,65.

Confini:

l'immobile confina con i subalterni 34, 39, corsia sub 135 mappale 237, sub 80 mappale 237, salvi altri.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, in relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata il medesimo riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha

0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art.21 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano

Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.; iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisati in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel

perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio

direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n. 25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso è stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F è stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito è stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3

febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOs" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010. L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004; queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegata alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti.

Commenti alla situazione catastale:

i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà oggetto di stima, così come catastalmente indicata, risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non può 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 21)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO AL FOGLIO 112 MAPPALE 236 SUB. 34

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, **piena ed intera proprietà** di posto auto per vettura singola, posto al piano interrato, accessibile tramite cancelli automatizzati da due rampe che si immettono dalla pubblica viabilità.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la porzione in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

In merito alle spese condominiali viene fatto ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati di Reggio Emilia:

- **Foglio 112, particella 236 sub. 34**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa piano S1, Rendita Euro: 45,65.

Confini:

l'immobile confina con i subalterni 33, 35, 40 corsia sub 135 mappale 237, salvi altri.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, in relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata il medesimo riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art.21 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821

rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-

17057 rr.pp.; iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio

Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisati in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n. 25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato),

secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso é stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso é stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F é stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito é stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati

all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOS" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex

gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010. L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004;

queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegata alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti.

Commenti alla situazione catastale:

i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà oggetto di stima, così come catastalmente indicata, risulta univocamente e

correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non può 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 22)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO AL FOGLIO 112 MAPPALE 236 SUB. 35

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, **piena ed intera proprietà** di posto auto per vettura singola, posto al piano interrato, accessibile tramite cancelli automatizzati da due rampe che si immettono dalla pubblica viabilità.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la porzione in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

In merito alle spese condominiali viene fatto ogni maggior riferimento alla relazione di

stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati di Reggio Emilia:

- **Foglio 112, particella 236 sub. 35**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 14 mq., Via Alberto Pansa piano S1, Rendita Euro: 45,65.

Confini:

l'immobile confina con i subalterni 34, 134, 41, corsia sub 135 mappale 237, salvi altri.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, in relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata il medesimo riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub.

17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art.21 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica

relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.; iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisati in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112

mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a

mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n. 25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso è stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F è stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito è stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata

frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECO" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010. L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia,

via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004;

queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegare alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti.

Commenti alla situazione catastale:

i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà oggetto di stima, così come catastalmente indicata, risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art*

2922 cc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non può 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 24)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO AL FOGLIO 112 MAPPALE 236 SUB. 41

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, **piena ed intera proprietà** di posto auto per vettura singola, posto al piano interrato, accessibile tramite cancelli automatizzati da due rampe che si immettono dalla pubblica viabilità.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la porzione in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

In merito alle spese condominiali viene fatto ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati di Reggio Emilia:

- **Foglio 112, particella 236 sub. 41**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa piano S1, Rendita Euro: 45,65.

Confini:

l'immobile confina con i subalterni 40, 35 1, 134, salvi altri.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per

oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, in relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata il medesimo riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art.21 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.; iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisati in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel

Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo,

quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n. 25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso è stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F è stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito è stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione

grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOS" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010.

L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004;

queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegata alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti.

Commenti alla situazione catastale:

i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà oggetto di stima, così come catastalmente indicata, risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non può 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 27)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO AL FOGLIO 112 MAPPALE 237 SUB. 100

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, **piena ed intera proprietà** di posto auto per

vettura singola, posto al piano interrato, accessibile tramite cancelli automatizzati da due rampe che si immettono dalla pubblica viabilità.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la porzione in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

In merito alle spese condominiali viene fatto ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati di Reggio Emilia:

- **Foglio 112, particella 237 sub. 100**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa piano S1, Rendita Euro: 45,65.

Confini:

l'immobile confina con i subalterni 99, 135, 111, sub. 42 mappale 236, salvi altri.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, in relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata il medesimo riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art.21 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.; iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisati in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede

in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive

varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n. 25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso è stato rilasciato in data 22 agosto 2007

il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F è stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito è stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora

identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECO" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a

seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010. L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004;

queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegate alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti.

Commenti alla situazione catastale:

i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà oggetto di stima, così come catastalmente indicata, risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non può 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 28)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO AL FOGLIO 112 MAPPALE 237 SUB. 101

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, **piena ed intera proprietà** di posto auto per vettura singola, posto al piano interrato, accessibile tramite cancelli automatizzati da due rampe che si immettono dalla pubblica viabilità.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la porzione in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

In merito alle spese condominiali viene fatto ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati di Reggio Emilia:

- Foglio 112, particella 237 sub. 101, z.c. 2, categoria C/6, classe 9, mq. 13, superficie catastale totale 15 mq., Via Alberto Pansa piano S1, Rendita Euro: 86,61.

Confini:

l'immobile confina con i subalterni 135, 102, 89, corsia sub 102 mappale 234, salvi altri.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, in relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata il medesimo riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69;

144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art.21 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.; iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisati in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n. 25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso è stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F è stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002

all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito è stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte

del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOs" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010.

L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004;

queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente

conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegate alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti.

Commenti alla situazione catastale:

i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà oggetto di stima, così come catastalmente indicata, risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non può 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.

STATO DI OCCUPAZIONE: GLI IMMOBILI VERRANNO CONSEGNATI LIBERI DA PERSONE E COSE A CURA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO.

LOTTE 36) - 37) - 38)

DA CEDERSI IN UNICO BLOCCO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

LOTTO 36: POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO FOGLIO 112 MAPPALE 237 SUB. 128.

LOTTO 37: POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO FOGLIO 112 MAPPALE 237 SUB. 129.

LOTTO 38: POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO FOGLIO 112 MAPPALE 237 SUB. 130.

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, **piena proprietà** di tre posti auto per vettura singola, posti al piano interrato, accessibili tramite cancelli automatizzati da due rampe che si immettono dalla pubblica viabilità.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la consistenza in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

Tutte le unità immobiliari sono soggette ad un costo di gestione riferito al supercondominio ed un costo di gestione relativo al condominio di appartenenza, con ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: in Comune di Reggio Emilia, Via Pansa.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- **Foglio 112, particella 237 sub. 128**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa, piano: S1, Rendita Euro: 45,65.

- **Foglio 112, particella 237 sub. 129**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa, piano: S1, Rendita Euro: 45,65.

- **Foglio 112, particella 237 sub. 130**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa, piano: S1, Rendita Euro: 45,65.

Confini:

da elaborato planimetrico si evince quanto segue:

il mappale 237 sub. 128 confina con i subalterni 127, 129, 135, esterno, salvi altri;
il mappale 237 sub. 129 confina con i subalterni 128, 130, 135, esterno, salvi altri;
il mappale 237 sub. 130 confina con i subalterni 129, 133, 131, 135, esterno, salvi altri.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, in relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata lo stimatore riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66;

138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art. 21 della L.R. n. 47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano

Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.;

iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisato in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel

perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio

direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n.25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso è stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F è stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito è stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3

febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOs" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010. L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004; queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegata alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà in oggetto così come sopra catastalmente indicata risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 40)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

LOTTO 40. POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO FOGLIO 112 MAPPALE 237 SUB. 201.

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, **piena proprietà** di posto auto per vettura singola, posto al piano interrato, accessibile tramite cancelli automatizzati da due rampe che si immettono dalla pubblica viabilità.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la consistenza in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

Tutte le unità immobiliari sono soggette ad un costo di gestione riferito al supercondominio ed un costo di gestione relativo al condominio di appartenenza, con ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: in Comune di Reggio Emilia, Via Pansa.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- **Foglio 112, particella 237 sub. 201**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa, piano: S1, Rendita Euro: 45,65.

Confini:

da elaborato planimetrico si evince quanto segue:

il mappale 237 sub. 201 confina con i subalterni 135, 200 e 202, salvi altri.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal

Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, in relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata lo stimatore riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art. 21 della L.R. n. 47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio

1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.;

iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisato in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la

realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data

11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n.25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso é stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso é stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F é stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito é stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOS" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al

Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010.

L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004;

queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegate alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà in oggetto così come sopra catastalmente indicata risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 41)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

LOTTO 41. POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO FOGLIO 112 MAPPALE 237 SUB. 202.

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, **piena proprietà** di posto auto per vettura singola, posto al piano interrato, accessibile tramite cancelli automatizzati da due rampe che si immettono dalla pubblica viabilità.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la consistenza in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

Tutte le unità immobiliari sono soggette ad un costo di gestione riferito al supercondominio ed un costo di gestione relativo al condominio di appartenenza, con ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: in Comune di Reggio Emilia, Via Pansa.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- **Foglio 112, particella 237 sub. 202**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa, piano: S1, Rendita Euro: 45,65.

Confini:

da elaborato planimetrico si evince quanto segue:

il mappale 237 sub. 202 confina con i subalterni 135, 201 e 203, salvi altri.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, in relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata lo stimatore riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art. 21 della L.R. n. 47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.;

iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisato in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in

Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive

varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n.25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso è stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il

certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F è stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito è stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora

identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOs" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a

seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010. L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004;

queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegate alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà in oggetto così come sopra catastalmente indicata risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 42)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

LOTTO 42. POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO FOGLIO 112 MAPPALE 237 SUB. 203.

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, **piena proprietà** di posto auto per vettura singola, posto al piano interrato, accessibile tramite cancelli automatizzati da due rampe che si immettono dalla pubblica viabilità.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la consistenza in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

Tutte le unità immobiliari sono soggette ad un costo di gestione riferito al supercondominio ed un costo di gestione relativo al condominio di appartenenza, con ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: in Comune di Reggio Emilia, Via Pansa.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- **Foglio 112, particella 237 sub. 203**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa, piano: S1, Rendita Euro: 45,65.

Confini:

da elaborato planimetrico si evince quanto segue:

il mappale 237 sub. 203 confina con i subalterni 135, 202 e 204, salvi altri.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, in relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata lo stimatore riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art. 21 della L.R. n. 47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e

contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.;

iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisato in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziabile edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre

in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n.

21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

*permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso é stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n.25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso é stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso é stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F é stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n.

3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito è stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data

9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOS" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010.

L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004;

queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante

del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegare alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà in oggetto così come sopra catastalmente indicata risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 43)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

LOTTO 43. POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO FOGLIO 112 MAPPALE 237 SUB. 204.

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, **piena proprietà** di posto auto per vettura singola, posto al piano interrato, accessibile tramite cancelli automatizzati da due rampe che si immettono dalla pubblica viabilità.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la consistenza in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

Tutte le unità immobiliari sono soggette ad un costo di gestione riferito al supercondominio ed un costo di gestione relativo al condominio di appartenenza, con ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: in Comune di Reggio Emilia, Via Pansa.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- Foglio 112, particella 237 sub. 204, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa, piano: S1, Rendita Euro: 45,65.

Confini:

da elaborato planimetrico si evince quanto segue:

il mappale 237 sub. 204 confina con i subalterni 135, 203 e 205, salvi altri.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via

presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, in relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata lo stimatore riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art. 21 della L.R. n. 47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la

prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.;

iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisato in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziabile edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27

settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-

uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso é stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n.25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso é stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso é stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F é stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito é stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di

Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOs" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010. L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004;

queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegate alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del

libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà in oggetto così come sopra catastalmente indicata risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 44)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

LOTTO 44. POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO FOGLIO 112 MAPPALE 237 SUB. 205.

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, **piena proprietà** di posto auto per vettura

singola, posto al piano interrato, accessibile tramite cancelli automatizzati da due rampe che si immettono dalla pubblica viabilità.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la consistenza in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

Tutte le unità immobiliari sono soggette ad un costo di gestione riferito al supercondominio ed un costo di gestione relativo al condominio di appartenenza, con ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: in Comune di Reggio Emilia, Via Pansa.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- **Foglio 112, particella 237 sub. 205**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa, piano: S1, Rendita Euro: 45,65.

Confini:

da elaborato planimetrico si evince quanto segue:

il mappale 237 sub. 205 confina con i subalterni 135, 204 e 206, salvi altri.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, in relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata lo stimatore riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto

come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art. 21 della L.R. n. 47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre

fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.;

iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisato in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004

Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a

parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n.25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo,

quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso è stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F è stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito è stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo

di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOs" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011,

ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010. L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004; queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegare alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà in oggetto così come sopra catastalmente indicata risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n.

133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 45)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

LOTTO 45. POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO FOGLIO 112 MAPPALE 237 SUB. 206.

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, **piena proprietà** di posto auto per vettura singola, posto al piano interrato, accessibile tramite cancelli automatizzati da due rampe che si immettono dalla pubblica viabilità.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la consistenza in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

Tutte le unità immobiliari sono soggette ad un costo di gestione riferito al supercondominio ed un costo di gestione relativo al condominio di appartenenza, con ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: in Comune di Reggio Emilia, Via Pansa.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- **Foglio 112, particella 237 sub. 206**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa, piano: S1, Rendita Euro: 45,65.

Confini:

da elaborato planimetrico si evince quanto segue:

il mappale 237 sub. 206 confina con i subalterni 135, 205 e 207, salvi altri.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, in relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata lo stimatore riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23;

147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art. 21 della L.R. n. 47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco

Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.;

iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisato in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziabile edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002

rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo

denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

*permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso é stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n.25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso é stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso é stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165

P.S.;

- per detto FABBRICATO F é stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito é stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre

2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOS" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010. L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004;

queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegate alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà in oggetto così come sopra catastalmente indicata risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 46)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

LOTTO 46. POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO FOGLIO 112 MAPPALE 237 SUB. 207.

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, **piena proprietà** di posto auto per vettura singola, posto al piano interrato, accessibile tramite cancelli automatizzati da due rampe che si immettono dalla pubblica viabilità.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la consistenza in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

Tutte le unità immobiliari sono soggette ad un costo di gestione riferito al supercondominio ed un costo di gestione relativo al condominio di appartenenza, con ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: in Comune di Reggio Emilia, Via Pansa.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- **Foglio 112, particella 237 sub. 207**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa, piano: S1, Rendita Euro: 45,65.

Confini:

da elaborato planimetrico si evince quanto segue:

il mappale 237 sub. 207 confina con i subalterni 135 da due lati e 206, salvi altri.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute,

oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, in relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata lo stimatore riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art. 21 della L.R. n. 47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra

concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in

corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.;

iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisato in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed

uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n.25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso è stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F è stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

- * (234) ha 0.00.00;
- * 235 ha 0.35.18;
- * 236 ha 0.16.70;
- * 237 ha 0.18.19;
- * 238 ha 0.04.26;
- * 239 ha 0.29.04;

in seguito é stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del

18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOs" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010.

L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004;

queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegare alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà in oggetto così come sopra catastalmente indicata risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 47)**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI****(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA****AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI****CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)**

LOTTO 47. POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO FOGLIO 112 MAPPALE 237

SUB. 241.

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, **piena proprietà** di posto auto per vettura singola, posto al piano interrato, accessibile tramite cancelli automatizzati da due rampe che si immettono dalla pubblica viabilità.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la consistenza in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

Tutte le unità immobiliari sono soggette ad un costo di gestione riferito al supercondominio ed un costo di gestione relativo al condominio di appartenenza, con ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: in Comune di Reggio Emilia, Via Pansa.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- **Foglio 112, particella 237 sub. 241**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 12, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa, piano: S1, Rendita Euro: 42,14.

Confini:

da elaborato planimetrico si evince quanto segue:

il mappale 237 sub. 241 confina con i subalterni 171 da due lati e 135, esterno, salvi altri.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, in relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata lo stimatore riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena

proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art. 21 della L.R. n. 47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia

via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.;

iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili

rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisato in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziabile edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del nct fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in

variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n.25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente

alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso è stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F è stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito è stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECOS" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010. L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004;

queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegate alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà in oggetto così come sopra catastalmente indicata risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono

integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 51) - 52)

DA CEDERSI IN UNICO BLOCCO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA

AGLI ATTI REDATTA DAL GEOM. PIETRO BARIGAZZI

CHE QUIVI SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATA)

LOTTO 51): POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO FOGLIO 112 MAPPALE 237 SUB. 98.

LOTTO 52): POSTO AUTO AL PIANO INTERRATO FOGLIO 112 MAPPALE 237 SUB. 99.

In Comune di Reggio Emilia, Via Pansa, **piena proprietà** di due posti auto per vettura singola, posti al piano interrato, accessibili tramite cancelli automatizzati da due rampe che si immettono dalla pubblica viabilità.

Il compendio immobiliare di cui fa parte la consistenza in oggetto, denominato 'condominio Supercondominio Business Park' risulta assoggettato ad amministrazione condominiale.

Tutte le unità immobiliari sono soggette ad un costo di gestione riferito al supercondominio ed un costo di gestione relativo al condominio di appartenenza, con ogni maggior riferimento alla relazione di stima.

Diritto reale: piena ed intera proprietà

Indirizzo: in Comune di Reggio Emilia, Via Pansa.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia:

- **Foglio 112, particella 237 sub. 98**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa, piano: S1, Rendita Euro: 45,65.

- **Foglio 112, particella 237 sub. 99**, z.c. 2, categoria C/6, classe 5, mq. 13, superficie catastale totale 13 mq., Via Alberto Pansa, piano: S1, Rendita Euro: 45,65.

Confini:

da elaborato planimetrico si evince quanto segue:

il mappale 237 sub. 98 confina con i subalterni 97, 99, 135, salvi altri.

il mappale 237 sub. 99 confina con i subalterni 98, 135, 100, salvi altri.

Parti comuni:

nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti dell'edificio e del complesso immobiliare in cui sono comprese le consistenze immobiliari vendute, oggetto di proprietà comune ai sensi di legge, di regolamento di condominio o per oggettiva destinazione, nonché quelle che tali risultino dagli elaborati planimetrici via via presentati in catasto a corredo delle rispettive denunce di accatastamento.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto indicato dal Geom. Pietro Barigazzi nella perizia di stima depositata in atti, in relazione all'intero complesso immobiliare di cui fa parte la porzione suindicata lo stimatore riporta quanto segue:

1. con atto a ministero del Notaio Luigi Govoni in data 18 gennaio 1996 Rep.n. 123.080/25.582, trascritto a Reggio Emilia il 17 febbraio 1996 n. 1973 R.P., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di un immobile in Reggio Emilia in fregio a via Pansa, viale Isonzo e via Makallè, costituito da un terreno con sovrastanti fabbricati, in stato di abbandono, noto come "area ex Gasometro", della superficie catastale di mq. 19.209, compresa l'area di sedime dei fabbricati, e catastalmente così identificata:

- al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 come segue: particelle 130, 131, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143 (graffate); 144; 145 sub. 1; 145 sub. 2; 145 sub. 3; 145 sub. 4; 146 sub. 1; 146 sub. 2; 146 sub. 3; 146 sub. 4; 146 sub. 5; 147 sub. 1; 147 sub. 2; 147 sub. 3; 147 sub. 4; 147 sub. 5; 148 sub. 11 (graffata al 147/5); 147 sub. 6; 148 sub. 12 (graffata al 147/6); 147 sub. 7; 147 sub. 8; 147 sub. 9; 147 sub. 10; 147 sub. 11; 147 sub. 12; 147 sub. 13; 147 sub. 14; 147 sub. 15; 147 sub. 16; 147 sub. 17; 147 sub. 18; 147 sub. 19; 148 sub. 9 (graffata alla 147/19); 147 sub. 20; 148 sub. 10 (graffata alla 147/20); 147 sub. 21; 148 sub. 13 (graffata alla 147/21); 147 sub. 22; 147 sub. 23; 147 sub. 24; 147 sub. 25; 147 sub. 26; 147 sub. 27; 148 sub. 1; 148 sub. 2; 148 sub. 3; 148 sub. 4; 148 sub. 5; 148 sub. 6; 148 sub. 7; 148 sub. 8,

- al NCT di detto Comune pagina 1 (enti urbani) foglio 112 come segue: particelle 130 ha 0.02.52; 131 ha 0.65.89; 134 ha 0.24.86; 135 ha 0.06.06; 136 ha 0.04.03; 137 ha 0.01.66; 138 ha 0.00.73; 140 ha 0.02.84; 141 ha 0.05.02; 142 ha 0.01.32; 143 ha 0.05.69; 144 ha 0.18.80; 145 ha 0.01.20; 146 ha 0.03.24; 147 ha 0.11.39; 148 ha 0.36.80;

2. con deliberazione consiliare n. 8450/117 del 13.3.1995, veniva approvato, ai sensi del 5° comma dell'art. 21 della L.R. n. 47/78 modificata ed integrata, il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro", adottato con deliberazione consiliare n. 27507/306 del 30.9.94, del cui perimetro l'area di cui sopra concerne il comparto più esteso e significativo, denominato "Comparto 3";

3. con deliberazione di Giunta Comunale n.15847/433 del 28.5.1998 veniva approvata la prima convenzione attuativa del Piano medesimo, concernente appunto il "Comparto 3";

4. detta convenzione è stata stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

5. con atto a rogito notaio Capasso di Roma in data 1° luglio 2002 Rep.n. 51.898/15.821 rep., registrato a Roma 2 il giorno 11 luglio 2002, trascritto a Reggio Emilia il 13 luglio 2002 n.ro 10715 r.p., la Società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in Reggio Emilia acquistò la piena proprietà di due complessi immobiliari in Reggio Emilia via Pansa, e precisamente:

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 2.900 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 132, 133 (sub. 6) e 139;

- complesso immobiliare sulla complessiva area di circa 8.800 mq., costituito da tre fabbricati ad uso uffici, deposito ed autorimessa, individuato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 112 particelle 47, 48 (sub. 4), 49, 50 e particelle 212 e 219 stesso foglio;

6. la Giunta Municipale di Reggio Emilia con Sua deliberazione n.ro 24884/02 P.G. del 2 dicembre 2002, immediatamente eseguibile, ha approvato la convenzione urbanistica relativa all'attuazione dell'intero comparto di Piano;

7. detta convenzione è stata stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P., e contiene la disciplina delle prescrizioni, degli oneri e degli obblighi indicati dagli articoli 22 e 49 della L.R. n.47/78 modificata ed integrata, relativamente al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Area ex Gasometro".

La convenzione precisava che tutti gli obblighi, gli oneri (formali e sostanziali), gli impegni e le responsabilità rinvenienti dalla citata Convenzione e dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di che trattasi, risultavano a completo e totale carico della società Recos srl oggi risultante fallita.

Si precisa che per l'intervento complessivo sono state richieste e concesse varianti in corso d'opera approvate dall'amministrazione comunale.

8. con atti di acquisto a rogito notaio Gian Marco Bertacchini:

i= in data 21 gennaio 2003 Rep.n. 24.165/5.743, registrato a Reggio Emilia il 6 febbraio 2003 n.ro 1394, ivi trascritto il 7 febbraio 2003 al n. 2385 R.P.;

ii= in data 31 ottobre 2003 Rep. n. 26.158/6.161, registrato a Reggio Emilia il 17 novembre 2003 n.ro 11538, ivi trascritto il 18 novembre 2003 ai numeri 17055-17056-17057 rr.pp.;

iii= in data 23 novembre 2004 Rep.n. 28.526/6.889, registrato a Reggio Emilia il 1° dicembre 2004 n. 14704 Serie 1T, ivi trascritto il 2 dicembre 2004 n. 18758 R.P.,

la società RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.R.L. ha acquistato gli altri immobili rientranti nel piano particolareggiato succitato, come meglio precisato in perizia, mentre con altro atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 19 marzo 2004 Rep.n. 27.101/6427, registrato a Reggio Emilia il 6 aprile 2004 al n. 437, ivi trascritto il 6 aprile 2004 al n. 5539 R.P., la RECOS - REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. con sede in

Reggio Emilia ha acquistato dal Comune di Reggio Emilia la volumetria edificabile/potenziale edificatorio delle aree di proprietà comunale poste in detto Comune, rientranti nella superficie territoriale del piano particolareggiato e censite al Catasto del detto Comune come segue: Catasto dei Fabbricati foglio 112 mappale 211; area urbana di mq. 236; mappale 213; area urbana di mq. 43, nonché alla pagina 1 del net fg. 112 particelle 211 (are 2.36) e 213 (are 0.43); Nuovo Catasto Terreni foglio 112 mappale 179 esteso are 6.70; mappale 180 esteso are 0.52; mappale 182 esteso are 1.19;

9. in base alle autorizzazioni edilizie comunali n.ri 32124/97 e 15041/2002 rispettivamente rilasciate in data 12 dicembre 1997 et 1° agosto 2002 sono stati totalmente demoliti tutti i fabbricati insistenti sulle aree di cui ai punti 1.1. et 1.5., mentre in base al permesso di costruire n. 21161/2003 del 4 novembre 2003 e d.i.a. 19 novembre 2004 n. 10188 ps sono stati demoliti gli altri fabbricati insistenti sulle aree comprese nel perimetro del piano particolareggiato;

10. con denuncia di cambiamento n.ro 195400 presentata in data 2 settembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 3533/2002, è stata denunciata in catasto la demolizione dei fabbricati preesistenti sulle aree di cui ai punti 5.2.1. e 5.2.6., per cui i mappali 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148 tutti del foglio 112, sono stati soppressi ed uniti nell'unica particella 233 fg. 112 estesa ha 2.21.09, la quale poi è stata inserita nel Catasto dei Fabbricati, quale area urbana, con denuncia n.ro prot. 274189 del 27 settembre 2002, motivata appunto dalla demolizione totale;

11. sulle anzidette aree RECOS REGGIANA COSTRUZIONI S.r.l. ha iniziato la realizzazione del complesso edilizio denominato "BUSINESS PARK", il cui progetto complessivo prevede, per quanto consta ad ora, la costruzione di n.ro 7 fabbricati denominati A-B, C, D, E, F, G;

12. il Comune di Reggio Emilia ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

* c.e. n.ro 27537 in data 31 dicembre 1998, NC6 attrezzature del territorio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e successivo permesso di costruire in variante n.ro 5010/2003 del 17 luglio 2003, nonché permesso di costruire n. 2574 del 19 luglio 2005 relativo alla costruzione del fabbricato mappale 259 foglio 112, destinato a parcheggio pubblico, con la previsione di cessione gratuita al Comune di Reggio Emilia;

* c.e. n.ro 23757/98 in data 31 dicembre 1998, NC5 nuovo impianto, e successive

varianti n.ro 24201/2000 del 21 novembre 2000, n.ro 19738/2002 del 13 novembre 2002, e successive D.i.a. in data 23 aprile 2003 n° 3224 di P.S. e in data 29 ottobre 2003 n° 8583 di P.S., per la realizzazione del FABBRICATO A-B;

* c.e. n.ro 11192/2001 in data 16 luglio 2001 e permesso di costruire in variante n. 2969 del 14 aprile 2005, per la realizzazione del FABBRICATO D;

* permesso di costruire n.ro 5135/2003 in data 3 ottobre 2003, e successiva variante a mezzo d.i.a. 7 novembre 2005 n. 10107 PS, per la realizzazione del FABBRICATO F;

* permesso di costruire 21368 del 15 novembre 2004 e successiva variante a mezzo denuncia attività in data 17 gennaio 2008 n. 398 ps, e successiva denuncia di inizio attività in data 18 aprile 2008 n. 3173 per varianti minori al permesso di costruire n. 21368/2004, per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO C;

* permesso di costruire 5035/2005 del 21 luglio 2005 per la realizzazione dell'edificio direzionale FABBRICATO G;

* permesso di costruire n.ro 5134/2003 in data 10 ottobre 2003 (e successivo rinnovo n. 11935/06 del 30 novembre 2006) per la realizzazione del FABBRICATO E (e C1) e successive varianti a mezzo denunce inizio attività presentate in data 11 gennaio 2007 n. 233 ps (concernente i negozi compresi nel Fabbricato E) e in data 13 novembre 2007 n. 11400 ps e n. 23609 pg;

- il FABBRICATO A-B è costituito di piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata presentata denuncia di 'fine lavori' in data 9 dicembre 2003 e richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 11 dicembre 2003 n° 10014/2003 di P.S., il cui certificato è stato rilasciato il 1 aprile 2004 n.25398/2003;

#- il FABBRICATO D è costituito di piani interrato, terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo, quarto e quinto e comprende unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale-uffici, abitazioni, archivi, garages e posti auto, e per esso è stata rilasciata agibilità parziale in data 17 ottobre 2005 n. 18307/2005 ps limitatamente alle unità immobiliari a destinazione U4, U7 e U13.

- il FABBRICATO E è costituito di piani seminterrato, terreno, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo e comprende unità immobiliari a destinazione abitativa, ufficio, negozio, garage e posto auto, e per esso è stato rilasciato in data 22 agosto 2007 il

certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale n. 17347/2007 concernente unicamente le consistenze immobiliari ad uso negozio mappale 238 subb. 68, 72, 73 e mappale 266 subb. 1 e 2 comprese nel detto fabbricato E;

- il FABBRICATO F è costituito di piani terreno, primo (ammezzato), secondo, terzo e quarto e comprende esclusivamente unità immobiliari a destinazione sportello bancario, direzionale-uffici e archivi;

- la fine lavori del detto FABBRICATO F è avvenuta in data 28 marzo 2006, come da comunicazione presentata al Comune di Reggio Emilia in data 29 marzo 2006 N. 3165 P.S.;

- per detto FABBRICATO F è stata richiesta agibilità in data 29 marzo 2006 n. 3166/2006 P.S., il cui certificato è stato rilasciato in data 7 settembre 2006 con i NN.ri 3166 di P.S. e 6858/2006 di P.G.

13. che con denuncia di cambiamento n. 304176 presentata in data 8 novembre 2002 all'Ufficio del Territorio, CATASTO TERRENI, protocollo di approvazione 4588/2002, è stato denunciato in catasto il cambiamento nello stato dei terreni a seguito della utilizzazione edificatoria dell'area e la particella 233 fg. 112 (quale risultante dal tipo mappale di cui al punto 2.2.) è stata frazionata nei mappali

* 233 ha 1.17.72;

* (234) ha 0.00.00;

* 235 ha 0.35.18;

* 236 ha 0.16.70;

* 237 ha 0.18.19;

* 238 ha 0.04.26;

* 239 ha 0.29.04;

in seguito è stata presentata denuncia di cambiamento con relativo tipo mappale registrati all'Ufficio del Territorio di Reggio Emilia in data 26.11.2003 ai n.ri 232712 et 232710 (prot. di approvazione n.ro 4530/03), denuncia relativa solo ad una parte dell'interrato, senza variazioni di superficie e redatta solo ad effetti grafici;

14. in virtù del tipo mappale 85152 del 30 giugno 2005 è stato inserito in mappa, inter alia, parte del fabbricato E con la particella 238 fgl. 112, esteso are 4.26, mentre con tipo di frazionamento e tipo mappale n. 2007/149412 del 21 giugno 2007 è stata inserita in mappa la residua porzione del detto Fabbricato E, e più precisamente quella ora

identificata col mappale 266 di are 4.87, insistente sulla porzione di area mappale 233/e, nonché inseriti in mappa, con la particella 265 fgl. 112, una cabina elettrica, con la particella 264 (are 6.51, già mappale 233/d) il Fabbricato C e, infine, sono state individuate con le particelle 261 e 262 fgl. 112, rispettivamente di are 1.71 e are 5.45, due aree di prevista cessione gratuita al Comune, mentre, da ultimo, con tipo mappale 2008/139920 del 5 agosto 2008, la particella 233 fgl. 112, estesa a. 99.18, è stata frazionata originando i mappali 233, estesa a. 96.01 e 267, estesa a. 3.17;

15. con denuncia di accatastamento n.ro 134401 (protocollo 322198) del 2 dicembre 2002, seguita da altre denunce di accatastamento e precisamente: Prot. n° RE/0242124 in data 2.12.2003, Prot. n° RE/0247204 in data 4.12.2003, Prot. n° RE/0249700 in data 9.12.2003, Prot. n° RE/0092468 del 19 luglio 2005, Prot. RE0118715 DEL 5.10.2005, RE0125898 del 18.10.2005, Prott. RE0013652- RE0013645-RE0013649 tutte del 3 febbraio 2006 e successive prott. RE0036239- RE0036254-RE0036246-RE0036232 tutte del 24 marzo 2006, nonché n. RE0173172 del 27 luglio 2007, n. RE 0222448 del 25 ottobre 2007, n. RE 0173196 del 27 luglio 2007, n. RE 0173184 del 27 luglio 2007, n. RE 0217716 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217717 del 18 ottobre 2007, n. RE 0217719 del 18 ottobre 2007, N. RE 0126536 dell'11 luglio 2008, N. RE 0141179 dell'8 agosto 2008, N. RE0184587 del 6 ottobre 2008, N.RE0070383 del 24 aprile 2009 e N. RE0006547 del 18 gennaio 2010, corredate dal prescritto Elaborato Planimetrico portante dimostrazione grafica dei subalterni e l'elenco dei subalterni, presentate all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, CATASTO FABBRICATI, le consistenze immobiliari di proprietà "RECO" facenti parte dei fabbricati realizzati e realizzandi, sono state allibrate al Catasto dei Fabbricati di Reggio Emilia.

16. Lo stimatore ha effettuato accesso presso gli uffici comunali verificando che per il complesso per cui è perizia è stato previsto a seguito di Piano Particolareggiato area ex gasometro di cui alla concessione edilizia 27.537/1998 del 31.12.1998 cui è seguita variante essenziale PG 5.010/2003 del 05.03.2003; successiva ed ultima variante depositata al PG 33.733/2015 del 24.07.2015.

Le altre autorimesse esposte in perizia rientrano nella costruzione del fabbricato C, rese abitabili con provvedimento PG 17.710.2010 del 16.09.2010 rilasciato il 07.02.2011, ovvero precedenti agibilità parziali PG 18.687/2009 del 22.10.2009 e PG 25724/2009 del 19.11.2009; la Nuova Costruzione del fabbricato C attuale particella 264 avviene a

seguito rilascio di Permesso di Costruire PG 21368/04 del 15.11.2004 a cui è seguita variante PG 977/08 del 17.01.2008, variante PG 9414/08 del 18.04.2009, variante PG 13253/09 del 25.05.2009, variante PG 18674/09 del 31/07/2009, variante PG 25276/09 del 03.01.2009, lavori iniziati il 02.05.2005 con fine lavori dichiarata in data 14.09.2010. L'intervento, come detto, è soggetto a convenzione urbanistica del 05.12.2002 recupero dell'intera area compresa nella viabilità urbana tra viale Isonzo, via Makallè, ferrovia, via Paterlini, via Pansa; opere di urbanizzazione con collaudo presentato in data 02.12.2003 con PG 24883/03 e rilasciato in data 19.03.2004;

queste non definitivamente prese in carico dal Comune per la zona nord ovest del compendio, in quanto non ultimate le variazioni e prescrizioni dell'ultima detta variante del permesso di costruire PG 33.733/2015 del 24.07.2015 ed ove l'ultimo edificio - lotto G - risulta in corso avanzato di costruzione.

Per quanto constatato lo stimatore ribadisce che quanto realizzato risulta sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali, fatti salvi gli adempimenti conclusivi previsti dalla convenzione.

Quanto proposto in vendita dispone delle certificazioni impiantistiche, allegate alla pratica edilizia; l'immobile verrà assegnato quale visto e piaciuto e senza alcuna garanzia postuma.

Certificazioni:

il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti.

Commenti alla situazione catastale:

secondo quanto indicato dallo stimatore, i dati catastali riportati risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi. La proprietà in oggetto così come sopra catastalmente indicata risulta univocamente e correttamente censita.

Ulteriori notizie: gli immobili verranno trasferiti nel rispetto di tutti i patti, oneri, servitù e vincoli nascenti e/o riportati dai titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- convenzione stipulata con atto a rogito notaio Govoni in data 30 luglio 1998 Rep.n. 133.845, registrato a Reggio Emilia 19 agosto 1998 al n. 4248, ivi trascritto il 21 settembre 1998 al n. 10501 R.P.;

- convenzione stipulata con atto a ministero del notaio Gian Marco Bertacchini in data 5 dicembre 2002 Rep. n. 23.897/5.651, registrato a Reggio Emilia il 13 dicembre 2002 al n.ro 11970, quivi trascritto il 17 dicembre 2002 n. 19179 R.P.

Come indicato dallo stimatore, si precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità non rilevabili ovvero rilevate nella relazione in atti resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - *ex art 2922 cc 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.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

A MEZZO DEL GESTORE DELLA VENDITA

I.V.G. DI REGGIO EMILIA - ZUCCHETTI S.R.L.

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte analogiche e digitali e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 11 Settembre 2024 alle ore 14:00 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra).

La vendita dei cespiti oggetto del fallimento è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili oggetto del fallimento sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La parte aggiudicataria è onerata di ogni

eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001 n° 380, nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici. L'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del decreto legislativo n° 152 del 3 aprile 2006 rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica. Qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'articolo 46, comma 5°, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n° 380 l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento. Qualora il bene acquistato rientri nel demanio culturale, l'aggiudicatario dovrà presentare denuncia al Ministero dei beni culturali entro trenta giorni dall'aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 59, comma 2°, lettera b), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42; in tal caso il decreto di trasferimento verrà emesso a seguito del mancato esercizio della prelazione a favore dello Stato.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il curatore non è in possesso della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti che corredano gli immobili venduti, né dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Per il **lotto 1)** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 566.100,00 con offerta minima di Euro 424.575,00 (75% del prezzo base);**

per il **lotto 3)** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 128.587,50 con offerta minima di Euro 96.440,63 (75% del prezzo base);**

per il **lotto 4)** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 167.670,00 con offerta**

minima di Euro 125.752,50 (75% del prezzo base);

per il **lotto 5)** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 260.820,00 con offerta minima di Euro 195.615,00 (75% del prezzo base);**

per il **lotto 16)** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 8.454,00 con offerta minima di Euro 6.340,50 (75% del prezzo base);**

per il **lotto 17)** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 16.906,50 con offerta minima di Euro 12.679,88 (75% del prezzo base);**

per il **lotto 18)** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 9.754,00 con offerta minima di Euro 7.315,50 (75% del prezzo base);**

per il **lotto 19)** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 16.906,50 con offerta minima di Euro 12.679,88 (75% del prezzo base);**

per il **lotto 20)** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 9.754,00 con offerta minima di Euro 7.315,50 (75% del prezzo base);**

per il **lotto 21)** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 9.754,00 con offerta minima di Euro 7.315,50 (75% del prezzo base);**

per il **lotto 22)** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 9.754,00 con offerta minima di Euro 7.315,50 (75% del prezzo base);**

per il **lotto 24)** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 9.754,00 con offerta minima di Euro 7.315,50 (75% del prezzo base);**

per il **lotto 27)** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 9.754,00 con offerta minima di Euro 7.315,50 (75% del prezzo base);**

per il **lotto 28)** in vendita il prezzo base per le offerte è di **Euro 8.454,00 con offerta minima di Euro 6.340,50 (75% del prezzo base);**

per i **lotti 36) - 37) - 38) DA CEDERSI IN UNICO BLOCCO** il prezzo base per le offerte è di **Euro 26.335,80 con offerta minima di Euro 19.751,85 (75% del prezzo base);**

per il **lotto 40)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 13.500,00 con offerta minima di Euro 10.125,00 (75% del prezzo base);**

per il **lotto 41)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 13.500,00 con offerta minima di Euro 10.125,00 (75% del prezzo base);**

per il **lotto 42)** il prezzo base per le offerte è di **Euro 13.500,00 con offerta minima di Euro 10.125,00 (75% del prezzo base);**

per il **lotto 43**) il prezzo base per le offerte è di **Euro 13.500,00 con offerta minima di Euro 10.125,00 (75% del prezzo base);**

per il **lotto 44**) il prezzo base per le offerte è di **Euro 13.500,00 con offerta minima di Euro 10.125,00 (75% del prezzo base);**

per il **lotto 45**) il prezzo base per le offerte è di **Euro 13.500,00 con offerta minima di Euro 10.125,00 (75% del prezzo base);**

per il **lotto 46**) il prezzo base per le offerte è di **Euro 13.500,00 con offerta minima di Euro 10.125,00 (75% del prezzo base);**

per il **lotto 47**) il prezzo base per le offerte è di **Euro 13.500,00 con offerta minima di Euro 10.125,00 (75% del prezzo base);**

per i **lotti 51) e 52) DA CEDERSI IN UNICO BLOCCO** il prezzo base per le offerte è di **Euro 17.557,20 con offerta minima di Euro 13.167,90 (75% del prezzo base).**

B) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal curatore.

C) Tutte le spese, anche per diritti rilascio copie, tasse ed imposte (escluso solo le tasse di cancellazione delle formalità trascritte o iscritte a carico dell'immobile ed il compenso professionale notarile) sono a carico dell'aggiudicatario.

D) **Entro le ore 12.00 del giorno precedente (10 Settembre 2024) a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto analogiche; entro le ore 12.00 del giorno 10 Settembre 2024 dovrà essere generata la ricevuta di consegna in caso di offerta telematica.**

E) Per partecipare alla vendita si dovrà:

In caso di vendita con modalità analogica:

- presentare la propria offerta sul modulo prestampato predisposto dall'Ufficio (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia e l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari di Reggio Emilia, Via Avvenire Paterlini n. 1, presso il Tribunale di Reggio Emilia).

- L'offerta analogica deve essere depositata presso l'Associazione Notarile per le procedure esecutive, via Avvenire Paterlini n° 1, piano terra.

- L'offerta è irrevocabile per legge per centoventi giorni ed è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato, o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite

nel presente paragrafo, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

- All'offerta dovrà essere allegata la ricevuta del versamento della somma pari al 10% del prezzo proposto (a titolo di cauzione). Il versamento dovrà essere fatto secondo le seguenti modalità: **versamento sul conto corrente intestato a FALL. 69/17 RECOS avente codice IBAN IT 82 K 05387 12801 000047418914, acceso presso BPER BANCA SPA, Agenzia di Reggio Emilia, Via Fratelli Cervi n. 32 - ed identificato con il numero della procedura (69/2017), della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con data valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.**

- L'offerta dovrà riportare le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere allegato all'offerta certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti alla persona offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; nel caso l'offerente incarichi un mandatario per la partecipazione alla gara, il mandato conferito al mandatario con atto pubblico o scrittura privata autenticata; l'offerta dovrà contenere l'eventuale richiesta dei benefici fiscali per la prima casa.

- L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 582 codice di procedura civile; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria fallimentare. Chiunque, ad eccezione del fallito, sarà ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, del codice di procedura civile.

In caso di vendita con modalità telematica:

- le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 artt. 12 e seguenti, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero

della Giustizia, e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Ad esse dovrà essere allegata la documentazione predetta, tra cui la prova del deposito della cauzione che avverrà solo mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a FALL. 69/17 RECOS avente codice IBAN IT 82 K 05387 12801 000047418914, acceso presso BPER BANCA SPA, Agenzia di Reggio Emilia, Via Fratelli Cervi n. 32 - ed identificato con il numero della procedura (69/2017), della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione), con data valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

a) deve essere sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure:

b) direttamente trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015). In particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia);

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi

dell'art. 15, primo comma D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita - **"I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti S.r.l."** ivreggioemilia.fallcoaste.it - è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

F) All'udienza per l'esame delle offerte, se l'unica offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta; mentre se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso in misura non superiore ad un quarto, il curatore potrà far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Se vi sono più offerte, il curatore ed il notaio procederanno alla gara ex articolo 573 del codice di procedura civile, assegnando un minuto di tempo per i rilanci.

G) Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base inferiore a Euro 50.000,00 e ad Euro 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base di Euro 50.000,00 o superiore.

All'udienza di vendita le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il Tribunale ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla vendita. In caso di offerta unica si deciderà sulla stessa ed in caso di più offerte si disporrà comunque la vendita sincrona mista sull'offerta più alta.

Al termine della gara, il curatore assegnerà il termine per il versamento del residuo prezzo in via autonoma o in conformità a quanto eventualmente previsto dall'avviso di vendita; se previsto dall'avviso, il curatore darà le ulteriori disposizioni previste dall'articolo 574 primo comma.

Si precisa inoltre che la cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari senza interessi.

Il versamento del residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà avvenire entro **90 giorni** dall'aggiudicazione mediante versamento sul **conto corrente intestato a FALL. 69/17**

RECOS avente codice IBAN IT 82 K 05387 12801 000047418914, accesso presso BPER BANCA SPA, Agenzia di Reggio Emilia, Via Fratelli Cervi n. 32 - ed identificato con il numero della procedura (69/2017).

L'aggiudicatario dovrà quindi fornire prova dell'avvenuto versamento mediante deposito di idonea documentazione bancaria presso l'associazione notarile.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario il curatore presenterà (ai sensi degli articoli 587 del codice di procedura civile, 176 e 177 delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile) istanza al giudice delegato al fine di ottenere il decreto dichiarativo della decadenza; all'esito della nuova vendita il curatore chiederà al giudice delegato di emettere il decreto di condanna dell'aggiudicatario decaduto al pagamento della differenza.

H) Il curatore può in ogni caso sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa nei dieci giorni dall'aggiudicazione provvisoria, per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto ex art. 107 co. 4 L.F., oppure quando ricorrano gravi e giustificati motivi o quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

I) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delegato o dal Cancelliere o dal Giudice delegato dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari, presso il Tribunale di Reggio Emilia, Tel. 0522.271642, email: procedureesecutive@notariato.it.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet www.ivgreggioemilia.it e <https://pvp.giustizia.it/pvp/> sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

I beni oggetto di vendita potranno essere preventivamente visionati dagli interessati tramite sopralluogo accompagnati dal curatore o da suo delegato.

Maggiori informazioni potranno essere ottenute tramite DATA ROOM del sito <http://www.fallimentireggioemilia.com>, sul portale delle Vendite Pubbliche, tramite il sito dell'I.V.G. di Reggio Emilia, e contattando il curatore Avv. Franco Stefanelli (presso il suo studio in Reggio Emilia, Via Roma n. 55 – telefono 0522/437756 - fax 0522/1503019 - indirizzo mail: franco.stefanelli@slfs.it, maildesk@slfs.it), o

contattando il gestore della vendita, I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti Srl,
ivreggioemilia.falcoaste.it, Via Saragat n. 19, Tel. 0522/513174, fax 0522/271150.

Reggio Emilia, li 24.06.2024.

IL CURATORE AVV. FRANCO STEFANELLI