

MODULO OFFERTA DI ACQUISTO PER SOCIETA'

VENDITA COMPETITIVA OFFERTE MIGLIORATIVE
Offerta per il Lotto n.61
“Sede Coopsette Castelnovo” sita in Castelnovo di Sotto (RE)

(a mezzo Posta Elettronica Certificata all’indirizzo:
lca541.2015reggioemilia@pecliquidazioni.it

Coopsette Società Cooperativa in L.C.A.
D.M. 30 ottobre 2015 n. 541/2015 in G.U. Serie generale n. 263 dell’11 novembre 2015

alla c.a Dott. Giorgio Pellacini

Il Sottoscritto _____

nato a _____ il _____

codice fiscale _____

in qualità di legale rappresentate della società _____

con sede legale in Via _____ n. _____

tel. _____ partita i.v.a. _____

a) con i poteri conferiti dall’assemblea / c.d.a. delche si allega in copia autentica;

b) così come da poteri verificabili dall’allegato certificato camerale del

domicilio, se diverso dalla sede legale

in Via _____ n. _____

indirizzo mail o PEC cui potranno essere trasmesse le comunicazioni relative alla gara

(nel caso l’offerente fosse una società di leasing, indicare il nome dell’utilizzatore dell’Immobile)

La presente società procederà ad un contratto di locazione finanziaria con la società
_____ quale utilizzatrice dell'Immobile.

presenta offerta d'acquisto MIGLIORATIVA

rispetto al prezzo base d'asta di **euro 4.300.000,00 (quattro milioni trecento mila/00)** al netto di IVA e oneri fiscali di legge

Per il Lotto N. n.61 "Sede Coopsette Castelnovo" sita in Castelnovo di Sotto (RE)

PER L'IMPORTO OFFERTO DI EURO (indicazione prezzo offerto migliorativo),00 in cifre (..... ,00) in lettere al netto di IVA e oneri fiscali di legge

dichiara

1. di conoscere che l'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall' Ing Lauro Sacchetti e giurata presso il tribunale di Reggio Emilia in data 12 dicembre 2019;
2. di conoscere che lo stato attuale dell'immobile è il seguente:
parzialmente locato per gli spazi identificati in tratteggio blu (interni) e tratteggio rosso (esterni) come da piantina allegata, con contratto di locazione a durata annuale con clausola di recesso, previo preavviso in caso di cessione dell'immobile da parte della LCA;
3. di conoscere che l'Immobile è parzialmente occupato dalla LCA ad uso archivio, magazzini e uffici, e che saranno da definire accordi con LCA per i tempi di liberazione dei locali e/o uso degli stessi da parte della stessa LCA, per il loro rilascio entro 12 mesi dalla data di aggiudicazione del Lotto.
4. di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente le prescrizioni riportate nell'avviso di gara;
5. di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto dell'Immobile;
6. di aver preso conoscenza e di accettare che l'offerta presentata è comunque vincolante, valida ed irrevocabile per un periodo di 120 (centoventi) giorni successivi a quello dello svolgimento della gara;
7. di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (incluse IVA, imposte, tasse e spese notarili) relativi alla vendita saranno totalmente a carico dell'acquirente, nonché saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri di accatastamento, frazionamento e rilascio del certificato di agibilità dell'Immobile oggetto di compravendita se necessari;
8. di aver preso conoscenza e di accettare la condizione che, in caso di aggiudicazione, la mancata sottoscrizione entro 120 giorni dall'aggiudicazione del contratto di compravendita per fatto dell'aggiudicatario, comporterà la decadenza da ogni diritto e la conseguente perdita della ripetizione del deposito cauzionale infruttifero;
9. che l'impresa/Società/Ente che rappresento non si trova in nessuna condizione che comporti il divieto di concludere contratti con pubbliche amministrazioni;

10. di conoscere che la cessione avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui gli immobili 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).
11. di conoscere che la cessione 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 per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
12. di aver preso conoscenza e di accettare che il prezzo è da corrispondersi contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

Si allega

- a. fotocopia di documento di identità e del codice fiscale del sottoscrittore della domanda in corso di validità;
- b. procura speciale in originale o copia autenticata (solo se occorre e salvo che sia iscritta nel registro delle imprese e risulti dal certificato di cui al successivo punto c);
- c. certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, in carta semplice, di data non anteriore a 3 (tre) mesi da quella prevista per l'esperimento dell'asta, nel caso di impresa/Società soggetta ad iscrizione, ovvero, in caso di soggetto non iscritto nel medesimo registro, copia, non autenticata, dell'atto da cui risulti il conferimento dei poteri di rappresentanza al soggetto sottoscrittore della proposta e la necessaria delibera di attribuzione dei poteri per presentare l'offerta e di partecipare all'eventuale gara in caso di più offerenti.
- d. ove fosse disponibile, contabile di pagamento tramite bonifico bancario con data valuta beneficiario antecedente alla data del **10 giugno 2021** per l'importo di €00 pari al 15% del prezzo offerto quale cauzione.

data _____

Firma _____

MODULO OFFERTA DI ACQUISTO PER PERSONA FISICA

VENDITA COMPETITIVA OFFERTE MIGLIORATIVE
Offerta per il Lotto n.61
“Sede Coopsette Castelnovo” sita in Castelnovo di Sotto (RE)

(a mezzo Posta Elettronica Certificata all’indirizzo:
lca541.2015reggioemilia@pecliquidazioni.it

Coopsette Società Cooperativa in L.C.A.
D.M. 30 ottobre 2015 n. 541/2015 in G.U. Serie generale n. 263 dell’11 novembre 2015

alla c.a Dott. Giorgio Pellacini

Il Sottoscritto _____

nato a _____ il _____

residente in Via _____ n. _____

tel. _____ codice fiscale _____

specifica del regime patrimoniale (se coniugato) _____

domicilio, se diverso dalla residenza

in Via _____ n. _____

indirizzo mail o PEC cui potranno essere trasmesse le comunicazioni relative alla gara

(nel caso l’offerente fosse una società di leasing, indicare il nome dell’utilizzatore dell’Immobile)

La presente società procederà ad un contratto di locazione finanziaria con _____

_____ quale utilizzatrice dell’Immobile.

presenta offerta d’acquisto MIGLIORATIVA

rispetto al prezzo base d'asta di **euro 4.300.000,00** (*quattro milioni trecento mila/00*) al netto di IVA e oneri fiscali di legge

Per il Lotto N. n.61 "Sede Coopsette Castelnovo" sita in Castelnovo di Sotto (RE)

PER L'IMPORTO OFFERTO DI EURO (indicazione prezzo offerto migliorativo),00 in cifre (.....00) in lettere al netto di IVA e oneri fiscali di legge

dichiara

1. di conoscere che l'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall' Ing Lauro Sacchetti e giurata presso il tribunale di Reggio Emilia in data 12 dicembre 2019;
2. di conoscere che lo stato attuale dell'immobile è il seguente:
parzialmente locato per gli spazi identificati in tratteggio blu (interni) e tratteggio rosso (esterni) come da piantina allegata, con contratto di locazione a durata annuale con clausola di recesso, previo preavviso in caso di cessione dell'immobile da parte della LCA;
3. di conoscere che l'Immobilie è parzialmente occupato dalla LCA ad uso archivio, magazzini e uffici, e che saranno da definire accordi con LCA per i tempi di liberazione dei locali e/o uso degli stessi da parte della stessa LCA, per il loro rilascio entro 12 mesi dalla data di aggiudicazione del Lotto.
4. di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente le prescrizioni riportate nell'avviso di gara;
5. di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto dell'Immobilie;
6. di aver preso conoscenza e di accettare che l'offerta presentata è comunque vincolante, valida ed irrevocabile per un periodo di 120 (centoventi) giorni successivi a quello dello svolgimento della gara;
7. di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (incluse IVA, imposte, tasse e spese notarili) relativi alla vendita saranno totalmente a carico dell'acquirente, nonché saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri di accatastamento, frazionamento e rilascio del certificato di agibilità dell'Immobilie oggetto di compravendita se necessari;
8. di aver preso conoscenza e di accettare la condizione che, in caso di aggiudicazione, la mancata sottoscrizione entro 120 giorni dall'aggiudicazione del contratto di compravendita per fatto dell'aggiudicatario, comporterà la decadenza da ogni diritto e la conseguente perdita della ripetizione del deposito cauzionale infruttifero;
9. di non essere soggetto ad amministrazione di sostegno e di non trovarsi in stato di interdizione giudiziale, legale o di inabilitazione e di non essere incorso nel divieto di concludere contratti con pubbliche amministrazioni;
10. di conoscere che la cessione avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui gli immobili 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).
11. di conoscere che la cessione 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 per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

12. di aver preso conoscenza e di accettare che il prezzo è da corrispondersi contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

Si allega

- a. fotocopia di documento di identità e del codice fiscale del sottoscrittore della domanda in corso di validità;
- b. ove fosse disponibile, contabile di pagamento tramite bonifico bancario con data valuta beneficiario antecedente alla data del **10 giugno 2021** per l'importo di €00 pari al 15% del prezzo offerto quale cauzione.

data _____

Firma _____



Coopsette Soc. Coop. in L.C.A.

Via San Biagio n° 75
42024 Castelnovo di Sotto (RE)

STIMA DELL'IMMOBILE SITUATO A CASTELNOVO DI SOTTO (RE) IN VIA SAN BIAGIO, 75



RELAZIONE TECNICA:

- ubicazione ed identificazione catastale;
- descrizione dell'immobile;
- conformità edilizia e regolarità urbanistica;
- verifica ipoteche o privilegi;
- destinazione urbanistica dell'area;
- determinazione del valore;
- conclusioni.

ALLEGATI:

- visure catastali;
- stato attuale dei fabbricati;
- rilievo fotografico.

Il sottoscritto Ing. Lauro Sacchetti, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Emilia al n. 538, con studio a Reggio Emilia in Via del Chionso n. 28/a, a seguito d'incarico ricevuto da Coopsette Soc. Coop., con sede a Castelnovo di Sotto in via San Biagio n° 75, di stimare il più probabile valore di mercato, in riferimento alla situazione amministrativa cogente, di un immobile in proprietà, destinato sede principale della stessa e stabilimento industriale, in Via San Biagio n° 75 a Castelnovo di Sotto (RE), ha effettuato opportuni sopralluoghi e accertamenti per addivenire alle considerazioni di seguito esposte.

UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il complesso oggetto di valutazione è posto in via San Biagio 75, ad est del centro abitato, in quelle che, a seguito di un nuovo tratto della strada provinciale per Reggio è divenuta appendice a fondo cieco della provinciale stessa. È uno dei principali complessi industriali di Castelnovo di Sotto, secondo, per estensione d'area, solo alla Landini Spa che produce manufatti edilizi per coperture e reti fognarie.

Un territorio prevalentemente agricolo con discreta presenza di industrie manifatturiere e logistica industriale consolidate.

La proprietà è frutto di svariate acquisizioni, funzioni e trasformazioni societarie, che hanno inizio nel 1972 e si protraggono nel tempo sino all'attuale configurazione:

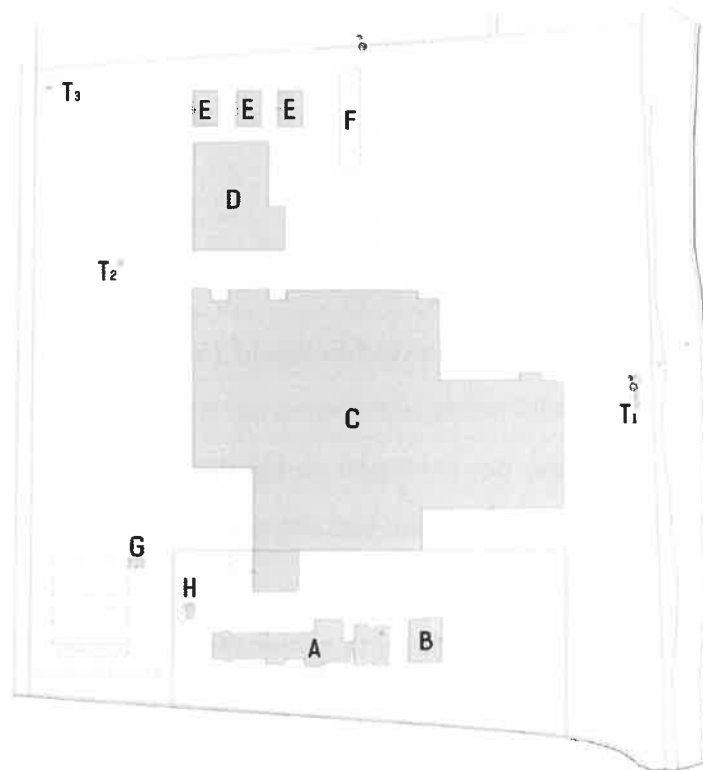
La proprietà è identificata al Catasto Terreni del Comune di Castelnovo di Sotto come di seguito esposto:

- fg. 43, part. 29, Ente urbano, mq 2.875
- fg. 43, part. 30, Ente urbano, mq 22.234
- fg.43, part. 31, Ente urbano, mq 117.787

La proprietà è inoltre identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnovo di Sotto come di seguito esposto:

- fg. 43, part. 29, sub. 1 cat, D/1, Rendita 190.688,00;
- fg. 43, part. 30, sub. 4;
- fg. 43, part. 31, sub. 5.

La complessità della situazione, suggerisce il ricorso ad una planimetria generale sintetica nella quale i singoli fabbricati vengono identificati con una lettera alfabetica di cui ci si avvarrà anche nelle successive descrizioni e valutazioni.



Più precisamente:

- A. Uffici;
- B. Mensa;
- C. Stabilimento di produzione;
- D. Officina – magazzino;
- E. Magazzini;
- F. Tettoia;
- G. Deposito;
- H. Portineria d'ingresso.

Oltre a piccoli locali tecnologici contraddistinti con lettera T che vengono considerati nella valutazione estimativa come "pertinenziali" e non per la loro superficie costruita, per altro molto modesta.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Come si evince dalla planimetria il complesso si articola in numerosi fabbricati di dimensioni diverse fra loro, posti prevalentemente al centro di un appezzamento in proprietà di 142.896 mq catastali, la cui costruzione inizia nel 1973 con un primo nucleo dello stabilimento industriale per la produzione di elementi prefabbricati in c.a.p. e si protrae fino agli inizi degli anni 90, dopo di che interventi minori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria.

Ingresso carrabile sul fronte sud da un tratto di ex strada statale Reggio- Castelnuovo di Sotto, ora provinciale, divenuto a fondo cieco dopo la costruzione della variante alla strada provinciale 358 che ne ha allontanato il tracciato dal Cavo Cava che delimita ad est la proprietà.

Alla destra dell'ingresso carraio si distribuiscono gli uffici e la mensa (fabbricati A e B) con relativi parcheggi; a sinistra le tettoie del parcheggio maestranze, e frontalmente la portineria d'ingresso allo stabilimento industriale.

Il fabbricato uffici (fabbricato A) si presenta come edificio in linea, costituito da due piani fuori terra, e da una torre che si sviluppa su 4 piani fuori terra con un importante vano scala e ascensori che ne segnano l'aspetto architettonico. Entrambi gli organismi sopracitati sono stati ristrutturati, il primo nel 2001 ed il secondo nel 2004. Inoltre l'edificio in linea è stato soggetto ad ampliamento nell'anno 2008; attualmente **la superficie complessiva degli uffici risulta essere di 4.616 mq**. Le finiture degli uffici sono differenti a seconda del periodo di ristrutturazione, mediamente un livello medio alto, mentre negli ultimi piani, in particolare il quarto, dove sono ubicati gli uffici della direzione, le finiture sono di maggior pregio con pavimenti galleggianti.

Il controsoffitto di tutti gli ambienti è in pannelli di fibra minerale o cartongesso, nel quale sono incassati corpi illuminanti. I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica. Al piano terra è presente un'unica centrale termica alimentata a gas metano, mentre le Unità Trattamento Aria e i gruppi frigo sono posizionati in copertura dell'edificio in linea e della torre.

L'edificio adibito a mensa (edificio B) è composto da due piani fuori terra con ingresso indipendente da via San Biagio, costruito negli anni 90. Il piano terra è adibito a mensa a servizio dell'attività, con la zona cucine e dispensa. Sempre al piano terra, con ingresso separato dal piazzale interno, si trova la centrale termica alimentata a gas metano che serve l'intero edificio. Al piano primo sono presenti una sala convegni frazionabile e uffici; complessivamente **la superficie del fabbricato B risulta essere di 979 mq**. La struttura portante dell'immobile è a telaio in

calcestruzzo armato, con tamponamenti esterni in elementi prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso e brise soleil alle finestre; la copertura è piana e su di essa sono posizionate le Unità Trattamento Aria e i gruppi frigo. Ogni ambiente presenta le medesime finiture interne: serramenti in alluminio con vetro doppio/singolo, controsoffitti in grigliato metallico e in fibra minerale con incassati i corpi illuminanti.

La portineria d'ingresso (fabbricato H) di modeste dimensioni dotata di servizi autonomi si presenta come corpo isolato di **circa 39 mq** e sul retro vi è un modesto fabbricato ad uso **deposito** (fabbricato G) di **49 mq**.

Proseguendo all'interno del compendio si ha il principale edificio industriale (fabbricato C) prevalentemente monopiano a struttura prefabbricata oggetto di ampliamento negli anni novanta completo di tutti gli impianti ed attrezzature per la prefabbricazione industriale. L'edificio ha altezza utile è di 11.5 metri, all'interno è stata ricavata una zona ad uso archivio con ingresso indipendente, la cui altezza utile è invece di 6.5 metri, e una zona di servizio che si sviluppa su due piani con spogliatoi al piano terra e uffici ed archivi al piano primo.

La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponamenti realizzati in pannelli in calcestruzzo armato precompresso, la copertura è in fibrocemento ecologico con lucernari in policarbonato, mentre la pavimentazione è in battuto di cemento. Sul lato nord del capannone sono stati costruiti in aderenza dei box auto e dei depositi di altezza di circa 3 metri.

Il capannone è inoltre dotato di due centrali termiche: una a servizio degli uffici e degli spogliatoi e una con quattro generatori di vapore a servizio del capannone, il quale è parzialmente riscaldato con aerotermini. **La superficie del fabbricato C risulta essere di 26.184 mq con ulteriori 241 mq di locali tecnici.** Il fabbricato industriale risulta locato a C7 Prefabbricati S.r.l. società unipersonale soggetta a direzione e coordinamento da parte di Margaritelli Ferroviaria S.p.A.

Nella zona a Nord del compendio si trovano le aree adibite a stoccaggio di materiale, un capannone adibito a magazzino ed officina (fabbricato D), internamente è stata ricavata una zona uffici e una zona ad archivio e magazzino posta al secondo piano, con accesso anche da scala esterna in carpenteria metallica. **La superficie del fabbricato D risulta essere di 639 mq.**

Infine vi sono **tre strutture in minori** in carpenteria metallica e pannelli sandwich (fabbricati E) di **superficie pari a 295 mq l'uno** con a lato una **tettoia** (fabbricato F) di notevoli dimensioni, **732 mq**, per l'accatastamento in zona protetta di materiale.



Completano il compendio piccole strutture autonome adibite a locali tecnici e le grandi tettoie a fianco dell'ingresso carrabile principale che fungono da parcheggio coperto queste di **superficie complessiva pari a 1.906 mq.**

In sintesi:

- uffici e servizi	4.616,00	mq
- mensa	979,00	mq
- capannone industriale	26.184,00	mq
- magazzini/depositi/guardiola	1.613,00	mq
- tettoie	2.638,00	mq
- Superficie complessiva	30.030,00	mq

Il tutto all'interno di una superficie fondiaria di mq. 142.896,00.

CONFORMITA' EDILIZIA REGOLARITA' URBANISTICA

Gli edifici risultano essere stati edificati a partire dal 1973 ed anni successivi con i seguenti atti amministrativi:

- Licenza n. 129 del 19/11/73 per demolizione di casa colonica;
- Licenza n. 3 del 12/02/73 - 1° stralcio stabilimento;
- Licenza n. 125 del 22/10/73 per costruzione uffici (2° stralcio);
- Licenza n. 130 del 20/11/73 - 3° stralcio stabilimento;
- Licenza n. 144 del 17/11/73 relativa alla recinzione;
- Licenza n. 125 del 11/11/74 Variante alla licenza n. 125 del 22/10/73;
- Licenza n. 122 del 11/11/74 per la costruzione di garage;
- Licenza n. 123 del 11/11/74 - Variante stabilimento;
- Licenza n. 124 del 11/11/74 - 1° stralcio magazzino;
- Licenza n. 110 del 17/11/75 relativa alla copertura dei parcheggi;
- Licenza n. 136 del 22/12/75 per ampliamento del magazzino;
- Licenza n. 53 del 13/05/76 per ampliamento dello stabilimento;
- Licenza n. 145 del 29/12/76 per ampliamento uffici (costruzione della torre);
- Concessione n. 77 del 09/05/77 per ampliamento garages e sala mensa;
- Concessione n.1 del 11/01/78 per ampliamento del magazzino;



- Licenza n. 127 del 02/11/79 per ampliamento magazzino edile, copia variante del progetto approvato in data 11/01/78;
- Concessione n. 14 del 24/02/81 Variante alla concessione edilizia n. 77 del 09/05/77;
- Concessione n. 13 del 24/02/81 relativa alla costruzione del capannone lavaggio;
- Concessione n. 64 del 17/06/81 Variante alla concessione edilizia n. 13 del 24/02/81;
- Concessione n. 73 del 14/05/82 relativa alla Copertura dei parcheggi;
- Concessione n. 48 del 20/04/83 per ampliamento ristrutturazione uffici;
- Concessione n. 72 del 09/06/83 per costruzione di tettoie e ricovero attrezzi;
- Concessione n. 22 del 10/02/83 relativa al ricovero materiali ed attrezzature sportive;
- Concessione n. 65 del 30/05/84 Ristrutturazione fabbricato divisione edile;
- Relazione per opere interne Art. 26 Sanatoria edilizia gratuita;
- Concessione n. 56 del 12/05/87 relativa all'adeguamento tecnologico dello stabilimento;
- Concessione n. 41 del 14/03/88 per ampliamento dello stabilimento (reparto fabbri);
- Concessione n. 192 del 09/12/88 relativa alla ristrutturazione degli uffici, divisione e costruzioni;
- Concessione n. 116 del 20/07/88 per ampliamento del capannone ad uso tettoia per carico e scarico;
- Concessione n. 107 del 14/06/89 per ampliamento di fabbricato esistente ad uso uffici e costruzione di nuovo fabbricato ad uso mensa aziendale e sala riunioni;
- Concessione n. 25 del 26/02/90 Variante agli ampliamenti dello stabilimento di cui alle concessioni n. 41 del 14/03/88; n. 116 del 20/07/88;
- Concessione n. 97 del 24/05/90 Variante alla concessione edilizia n. 107 del 14/06/89 (mensa);
- Concessione n. 96 del 24/05/90 relativa alla cabina per il gruppo elettrogeno di emergenza;
- Concessione n. 71 del 14/06/91 relativa alla nuova reception e alla sistemazione dell'accesso aziendale;
- Concessione del 25/03/91 Variante cabina del gruppo elettrogeno, Variante alla Concessione Edilizia n. 96 del 24/05/90;
- Concessione n.140 del 08/09/92 progetto di ristrutturazione angolo sud-est del magazzino edile ad uso uffici centro operativo;



- Concessione n.4 del 18/01/94 Variante alla concessione Edilizia n. 140/92 per ristrutturazione dell'angolo sud-est magazzino edile ad uso uffici centro operativo;
- Concessione n. 122 del 20/09/94 (Certificato di Agibilità ritirato in data 17/05/95) Variante alla Concessione n. 71/91 di sistemazione interna uffici e redistribuzione degli accessi aziendali della sede centrale;
Concessione Edilizia 42 del 28/02/95 per realizzazione di un nuovo archivio sopra al Centro Operativo;
- D. I. A. n. 2067 del 23/2/96 relativa all'installazione di un impianto di depurazione biologica delle acque di scarico;
- Autorizzazione n. 7350 del 04/07/96 relativa al rifacimento della copertura del corpo basso degli uffici;
- Autorizzazione n. 7351 del 25/06/96 (1° stralcio) relativa al rifacimento del manto di copertura dello stabilimento;
- Autorizzazione n. 6954 del 25/6/96 (1° stralcio) relativa al nuovo manto e all'orditura secondaria dello stabilimento;
- Concessione Edilizia n. 95 del 02/10/96 per la costruzione della tettoia in ferro per il ricovero attrezzi;
- Proroga n. 2364 del 06/03/99 dell'Autorizzazione n. 2866 del 13/03/97, richiesta proroga al box prefabbricato provvisorio per anni 2 (data scadenza 10/04/2001);
- Autorizzazione n. 6878 del 27/6/97 (2° stralcio) relativa alla richiesta di autorizzazione per rimozione del manto di copertura dello stabilimento;
- Autorizzazione n° 6877 del 27/6/97 (2° stralcio) relativa alla richiesta di autorizzazione per il nuovo manto e l'orditura secondaria dello stabilimento;
- D. I. A. del 01/12/97 relativa alla realizzazione di nuovi uffici esistenti – ex mensa;
- Autorizzazione n. 7378 del 28/07/98 (3° stralcio) relativa alla rimozione del manto di copertura dello stabilimento;
- Autorizzazione n. 7379 del 28/7/98 (3° stralcio) relativa al rifacimento dell'orditura secondaria e alla posa del nuovo manto di copertura, di parte dello stabilimento industriale;
- Autorizzazione n. 810 del 23/1/99 per la sostituzione della copertura della torre;

- D.I.A. n. 1196 del 27/01/00 relativa al montaggio di un nuovo portone metallico nell'ultimo capannone dello stabilimento;
- D.I.A. n. 3000 del 01/03/01 per realizzazione di una rampa in adeguamento alla L. 13/89, sistemazione servizi igienici nella palazzina uffici e nella torre uffici e creazione locale distributori automatici bevande nello stabilimento industriale;
- Concessione Edilizia n. 37 del 19/04/01 per ampliamento reception della sede;
- D.I.A. n. 5510 del 07/05/02 per ristrutturazione uffici palazzina edili;
- D.I.A. n. 10302 del 11/09/02 Variante alla D.I.A. n. 5510 del 07/05/02 per ristrutturazione uffici palazzina edili e piano primo uffici stabilimento;
- Permesso di Costruire n. 74 del 18/12/2003 per l'installazione di antenne Vodafone Omnitel presso lo stabilimento;
- D.I.A. n. 2302 del 19/02/2004 relativa alla sostituzione del manto di copertura del magazzino Divisione Costruzioni;
- D.I.A. n. 2896 del 04/03/2004 per sistemazione torre uffici e tinteggiatura esterna uffici Divisione Costruzioni e torre;
- D.I.A. n. 13156 del 04/11/2004 Variante alla D.I.A. n. 2896 del 04/03/04 per sistemazione torre uffici e tinteggiatura esterna uffici Divisione Costruzioni, torre e mensa;
- D.I.A. n. 13289 del 28/10/2005 relativa alla costruzione di un nuovo bagno presso la reception e di un ripostiglio al piano primo della Palazzina della Divisione Costruzioni;
- D.I.A. n. 1050 del 25/01/2007 per costruzione di nuovi servizi igienici e docce, nuovo deposito, manutenzione straordinaria dei bagni esistenti presso il magazzino edile della Divisione Costruzioni;
- Permesso di Costruire n. 30 del 09/05/07 relativo alla costruzione di n. 3 capannoni depositi edili e deposito per Divisione Prefabbricati presso ex garages;
- Permesso di Costruire n. 65 del 28/09/2007 per ampliamento uffici sede, zona nord reception;
- D.I.A. n. 2624 del 27/02/2008 Variante ampliamento uffici sede, zona nord reception, e nuova bussola ingresso reception sede;
- D.I.A. n. 3526 del 18/03/2008 per ristrutturazione locali dello stabilimento: spostamento archivio e realizzazione di nuovo spogliatoio uomini;
- In data 11/5/2010 è stata presentata la fine lavori parziale archivio.



- D.I.A. n. 1184 del 03/02/2009 relativa al cambio di destinazione d'uso senza opere dei locali dell'appartamento del custode per utilizzarli come uffici;
- D.I.A. n. 6020 del 01/06/2010 per manutenzione straordinaria, opere interne ex ufficio paghe presso piano primo uffici dello stabilimento;
- D.I.A. n. 6329 del 23/06/2011 Variante alla D.I.A. n. 6020 del 01/06/2010 per manutenzione straordinaria, opere interne ex ufficio paghe, presso piano primo uffici dello stabilimento e divisione della ex sala corsi ICT;
- D.I.A. n. 8329 del 20/09/2011, proroga della D.I.A. n. 526 del 18/03/2008 per la parte di opere precedentemente non ultimate: realizzazione spogliatoio uomini presso ex locali archivio al piano terra della palazzina uffici dello stabilimento.
- Il fabbricato è dotato di Certificato di Agibilità ritirato in data 17/05/95 relativo alla Concessione n. 122 del 20/09/94.
- S.C.I.A. n. 2237 del 26/05/2016 per realizzazione di recinzione
- C.I.L. n. 2236 del 26/05/2016 per modifiche partizioni interne.

A seguito di accurato sopralluogo non si sono identificate difformità rilevanti rispetto alle planimetrie catastali reperite, di conseguenza si considera il compendio, nel suo insieme, regolare e conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Si segnala inoltre che lo stato manutentivo dei fabbricati ex sede Coopsette ad uffici e mense risulta buono fatta eccezione al normale degrado delle finiture legate all'utilizzo degli edifici stessi. Il fabbricato industriale, pur sottoposto all'usura di una attività importante come la prefabbricazione è ancora idoneo all'uso ed in buono stato di manutenzione nella parte uffici ed anche nella parte industriale. La nuova gestione ha delimitato con opportuna recinzione l'area su cui insiste il fabbricato nonché i vasti spazi in cui vengono depositati i manufatti completati; aree cortilive disomogenee ed in parte con manifesto degrado delle pavimentazioni.

Infine il magazzino in struttura prefabbricata in c.a. (fabbricato D nella planimetria) ed i fabbricati contigui (fabbricati E), recuperati e rimontati da provvisori quali erano in anni passati, come la grande tettoia (fabbricato F) presentano uno stato manutentivo più scarso ed anche con maggiore obsolescenza.

VERIFICA IPOTECHE O PRIVILEGI

A seguito di ispezione ipotecaria sugli immobili oggetto della presente risultano gravare le seguenti ipoteche:

Ufficio Provinciale: Reggio Emilia

Registro generale: n. 20355

Registro particolare: n. 4631

Data di presentazione: 23/09/2010

A favore di: Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo s.p.a.

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

MPS Capital Services Banca per le Imprese s.p.a.

Durata anni n. 7

Immobili: fg. 43, part. 29, Sub. 1

fg. 43, part. 30, Sub. 4

fg. 43, part. 3, Sub. 5

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Castelnovo di Sotto adottato in data 06/03/1998 con D.C n. 11, modificato in data 26/02/1999 con D.C. n.13, approvato con D.G. REG. n.886 del 08/06/1999 e successive varianti (11° variante parziale, Adottata con D.C. n. 26 del 30/07/2012 ed approvata con D.C. n. 13 del 31/07/2013) classifica la proprietà oggetto di analisi come "Zona D5 per attività produttive speciali", normata dall'art. art.14,4 delle Norme Tecniche Attuative. Inoltre la classificazione delle unità produttive è "I Industriale". L'art. 14.5 delle Norme Tecniche Attuative recita: *"La zona D5 coincide con le parti del territorio comunale interessate da attività produttive che per la loro specificità, per i livelli di inquinamento, per la loro particolare collocazione nel contesto urbano e territoriale richiedono discipline d'intervento mirate sia al controllo pubblico delle iniziative edificatorie sia al perseguimento di obiettivi di eliminazione delle fonti inquinanti e di mitigazione dell'impatto ambientale."*

Dall'analisi dei parametri edilizi ammessi si ricavano le seguenti quantità:

- $U_f \text{ max} = 0,65 \text{ mq/mq}$
- $RC \text{ (rapporto di copertura)} = 0,60 \text{ mq/mq}$



Di conseguenza:

- superficie fondiaria	142.896,00	mq
- Uf max =	0,65	mq/mq
- sup. edificabile massima =	92.882,00	mq
- superficie edificata =	36.030,00 + 241,00 = 36.271,00	mq
- Suscettività edilizia =	56.611,00	mq

SITUAZIONE LOCATIVA

Al momento della stesura della presente, il capannone industriale (fabbricato C), risulta essere locato a C7 Prefabbricati S.r.l. società unipersonale soggetta a direzione e coordinamento da parte di Margaritelli Ferroviaria S.p.A., con contratto di anni 6 + 6 con data di decorrenza fissata al 01/03/2016.

Il canone concordato risulta essere determinato in misura pari all' 1,5% del fatturato annuo relativo al Ramo di Azienda Prefabbricati, con un minimo garantito di euro 75.000,00 (Canone Fisso) ed un massimo di euro 150.000,00.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il complesso oggetto di stima è posto in una posizione ben accessibile ma anche isolata rispetto Castelnuovo di Sotto e lontana dalle zone industriali del paese. L'essere in posizione isolata ha favorito l'evolversi ed il crescere della componente dedita al prefabbricato in c.a. favorendone la continuità, ma penalizza tutte le altre componenti o perché in posizione del tutto marginale (fabbricati D, E ed F) o sovradimensionate e difficilmente convertibili ad altre funzioni di qualche interesse per il mercato immobiliare (fabbricati A e B).

Le quantità di riferimento sono le seguenti:

A - uffici e servizi	4.616,00	mq
B - mensa	979,00	mq
C - stabilimento produttivo	26.184,00	mq
D E G H - magazzini/depositi/guardiola	1.613,00	mq
F - tettoie	2.638,00	mq

Il criterio di stima che si ritiene di adottare è quello sintetico del valore commerciale del costruito, ovvero il valore di ogni mq del costruito.

Metodo sintetico del valore commerciale

- Uffici (fabbricato A)

Sulla base delle informazioni raccolte in loco e di quanto osservato nel sopralluogo effettuato; considerate le condizioni di uso dell'immobile, considerato il livello di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il livello medio-alto delle finiture presenti nelle superfici adibite ad uffici, si stima la superficie adibita ad uffici valere 800,00 €/mq per cui la componente in esame risulta valere:

$$4.616,00 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 3.692.800,00 \text{ €}$$

che si arrotondano per difetto ad € **3.690.000,00** (euro tremilioneisecentonovantamila/00)

- Mensa (fabbricato B)

Sulla base delle informazioni raccolte in loco e di quanto osservato nel sopralluogo effettuato; considerate le condizioni di uso dell'immobile, considerato il livello di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il livello medio delle finiture presenti nelle superfici adibite ad uffici, si stima la superficie adibita a mensa e uffici al piano superiore valere 750,00 €/mq per cui la componente in esame risulta valere:

$$979,00 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = 734.250,00 \text{ €}$$

che si arrotondano per difetto ad € **730.000,00** (euro settecentotrantamila/00)

- Stabilimento produttivo (fabbricato C)

Come scritto precedentemente, l'immobile ha un contratto di locazione di anni 6 + 6 con soglia minima (euro 75.000,00) e soglia massima (euro 150.000,00) senza l'indicazione di un arco temporale entro il quale possa valere il valore minimo della locazione. Un contratto frutto del lodevole tentativo di far riemergere dalle difficoltà vissute il settore prefabbricati ma non tale da poter essere considerato attendibile per ricavare un riferimento attendibile di valore.

Considerato il livello di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il livello medio delle finiture presenti nelle superfici in parte adibite ad uffici, si stima un valore di 175,00 €/mq per cui la componente in esame risulta valere:

$$26.184,00 \text{ mq} \times 175,00 \text{ €/mq} = 4.582.200,00 \text{ €}$$

che si arrotondano per difetto ad € **4.580.000,00** (euro quattromilioneicinquacentottantamila/00)



- Magazzini, depositi, guardiola e tettoie (fabbricati D-E-F-G-H)

Sulla base delle informazioni raccolte in loco e di quanto osservato nel sopralluogo effettuato, considerate le condizioni di uso ed il livello di manutenzione, si stima la superficie adibita a magazzini/depositi e guardiola valere 150,00 €/mq e la superficie inerente le tettoie valere 75,00 €/mq per cui le componenti in esame risultano valere:

$$1.613,00 \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq} = 241.950,00 \text{ €}$$

$$2.638,00 \text{ mq} \times 75,00 \text{ €/mq} = 197.850,00 \text{ €}$$

Per un totale di € 439.800,00 che si arrotondano per difetto ad € **435.000,00** (euro quattrocentotrentacinquemila/00)

- Stima della suscettività edilizia

Per quanto d'importanza modesta dal punto di vista del valore considerata la realtà territoriale, la zona specifica e le condizioni insediative date, anche la potenzialità edilizia inespressa ha valore soprattutto in quanto rilevante, ben oltre 56.000 mq, per cui attribuendo un valore minimo di € 25,00 per ogni mq edificabile non utilizzato si ottiene il seguente valore:

Ai valori sopra indicati si va a sommare la valorizzazione della suscettività edilizia possibile:

56.611,00 mq x 25,00 €/mq = 1.415.275,00 € che si arrotonda per difetto ad euro **1.400.000,00** (euro unmilionequattrocentomila/00).

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto ed in particolare dei valori desunti dai metodi adottati si stima il compendio immobiliare comprensivo di area scoperta valere:

A - Uffici = € 3.690.000,00

B - Mensa = € 730.000,00

C - Stabilimento produttivo = € 4.580.000,00

DEFG - Magazzini/depositi/tettoie/guardiola = € 435.000,00

Suscettività edilizia
(capacità edificatoria residua) = € 1.400.000,00

Totale = € 10.835.000,00

(euro diecimilioniottocentotrentacinque/00)

Stante le condizioni specifiche degli immobili che formano il compendio analizzato, considerando le condizioni di mercato attuali e stante il valore commerciale indicato, si ritiene opportuno individuare un **valore di pronto realizzo** ed un **valore coattivo** di ogni singola componente elencata in precedenza decurtando i summenzionati importi in modo differente in funzione dell'appetibilità sul mercato locale delle singole componenti.

In sintesi:

VALORE DI PRONTO REALIZZO

A - Uffici (fabbricato A)	(coeff 0,75) =	€ 2.700.000,00
B - Mensa (fabbricato B)	(coeff 0,75) =	€ 540.000,00
C - Capannone produttivo	(coeff 0,8) =	€ 3.660.000,00
DEFG - Magazzini/depositi/tettoie/guardiola	(coeff 0,85) =	€ 360.000,00
Suscettività edilizia (capacità edificatoria residua)	(coeff 0,6) =	€ 840.000,00
Valore complessivo =		€ 7.260.000,00

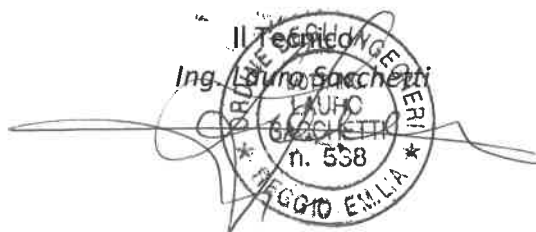
(Euro settemilioniduecentosessantamila/00)

VALORE COATTIVO

A - Uffici (fabbricato A)	(coeff 0,45) =	€ 1.600.000,00
B - Mensa (fabbricato B)	(coeff 0,41) =	€ 300.000,00
C - Capannone produttivo	(coeff 0,6) =	€ 2.700.000,00
DEFG - Magazzini/depositi/tettoie/guardiola	(coeff 0,71) =	€ 300.000,00
Suscettività edilizia (capacità edificatoria residua)	(coeff 0,3) =	€ 400.000,00
Valore complessivo =		€ 5.300.000,00

(Euro cinquemilionitrecentomila/00)

Reggio Emilia, 27/02/2018



N° 7565/2019 RGUG
N° 10632/2019 erom



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio del Giudice Unico

VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA

L'anno 2019, il giorno 12 del mese di DICEMBRE nella Cancelleria del
suintestato Tribunale, avanti il sottoscritto funzionario giudiziario, è
personalmente comparso il Sig. Ing. Lauro Sacchetti nato a Reggio Emilia il
21/03/1949 residente a Reggio Emilia in Via Italo Svevo n. 4 e domiciliato
presso lo Studio Lauro Sacchetti Associati a Reggio Emilia in Via del Chionso n.
28/a, identificato con Patente di Guida n°U1X911025C rilasciata da MIT UCO
il 14/06/2017 quale chiede di asseverare con giuramento l'avanti estesa
perizia.

Il funzionario giudiziario accolta l'istanza ed ammonito il comparente ai sensi
di legge lo invita a prestare il giuramento di rito.

Il Perito, stando in piedi ed a capo scoperto, giura ripetendo la formula: "Giuro
di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi al solo scopo di far
conoscere ai Giudici la verità".

Del che il presente verbale.

Il Perito



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Rosa Maria Todaro

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2018

Dati della richiesta	Comune di CASTELNOVO DI SOTTO (Codice: C218)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 43 Particella: 29 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	29	1			D/1				Euro 190.688,00	VARIAZIONE del 10/05/2010 protocollo n. RE0176345 in atti dal 16/06/2011 RETT CLASS AUTOTUTELA (n. 81446.1/2010)
			30 31	4 5								
Indirizzo		VIA SAN BIAGIO n. 75 piano: T-1-2-3-4;										
		effettuata con prot. n. RE0176623/2011 del 16/06/11										
Notifica								Partita	-	Mod.58	-	
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) - rettifica classamento autotutela prot 3068 del 10/05/2011.										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC COOP RESP LIM COOPSETTE con sede in CASTELNOVO DI SOTTO	00125650358*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2018

Dati della richiesta	Comune di CASTELNOVO DI SOTTO (Codice: C218)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Terreni	Foglio: 43 Particella: 29

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	43	29		-	ENTE URBANO	28 75					VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/10/1988 in atti dal 20/03/1990 544201 (n. 1290.A/1988)
Notifica						Partita	1				
Annotazioni	varia con il mapp 31										

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2018

Dati della richiesta	Comune di CASTELNOVO DI SOTTO (Codice: C218)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Terreni	Foglio: 43 Particella: 30

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz		Reddito		
						ha	are	ca			Dominicale	Agrario	
1	43	30		-	ENTE URBANO	2	22	34					Tipo mappale del 29/04/2010 protocollo n. RE0073926 in atti dal 29/04/2010 presentato il 29/04/2010 PER AMPLIAMENTO (n. 73926.1/2010)
Notifica				Partita				1					

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2018

Dati della richiesta	Comune di CASTELNOVO DI SOTTO (Codice: C218)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Terreni	Foglio: 43 Particella: 31

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)			Deduz		Reddito	
						ha	are	ca			Dominicale	Agrario
1	43	31		-	ENTE URBANO	11	77	87				Tipo mappale del 29/04/2010 protocollo n. RE0073926 in atti dal 29/04/2010 presentato il 29/04/2010 PER AMPLIAMENTO (n. 73926.1/2010)
Notifica				Partita				1				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

E=1624600

N=4961500

Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore STEFANO ZONI



3 Particelle: 29.30.31

Vis. tel (2.70 euro)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Reggio Emilia

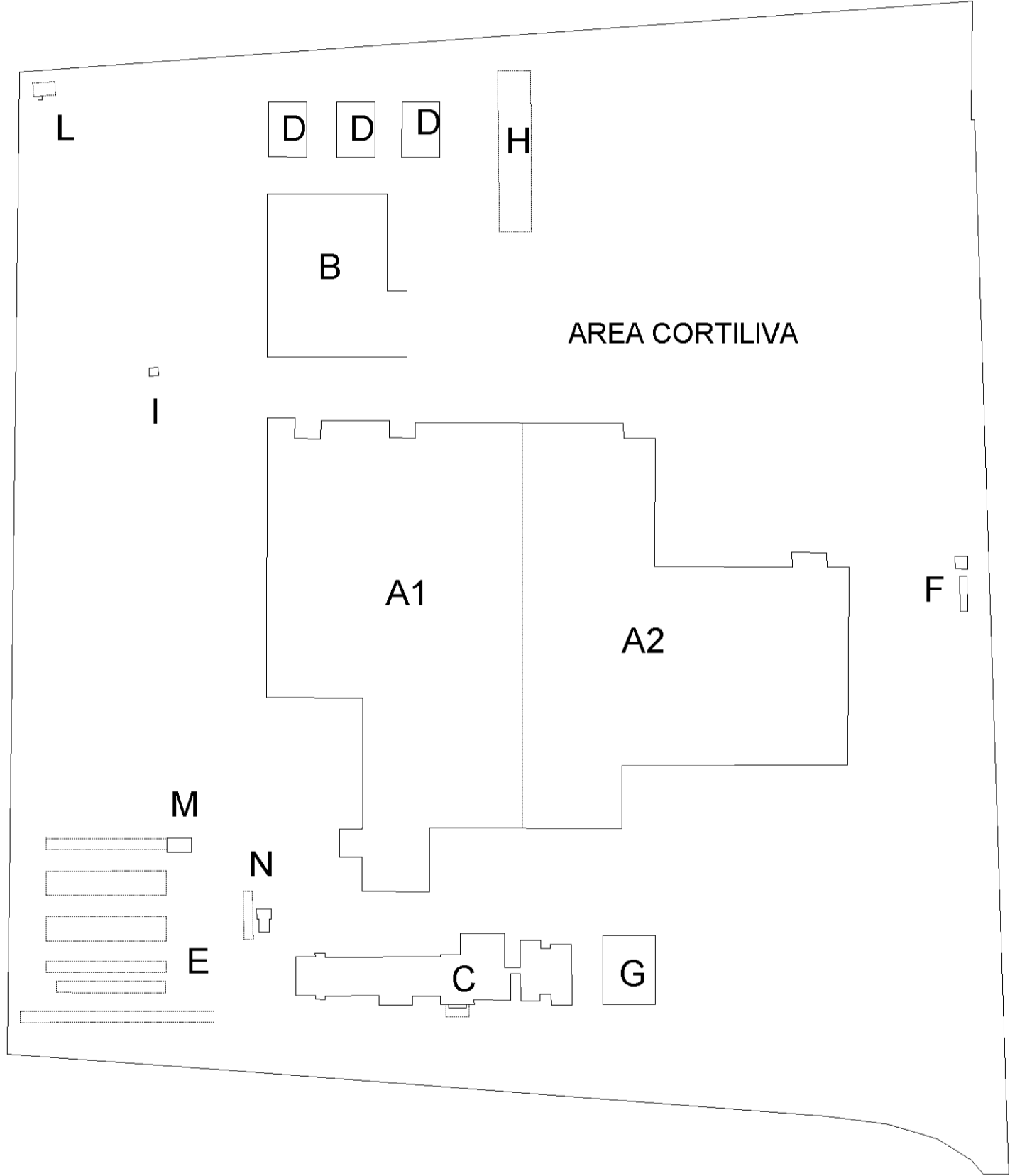
Scala 1: 2000

Dichiarazione protocollo n. RE0081446 del 10/05/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelnuovo Di Sotto
Via San Biagio civ. 75

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 43
Particella: 29
Subalterno: 1

Compilata da:
Gherardi Gino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Reggio Emilia N. 1608

PLANIMETRIA GENERALE



ORIENTAMENTO



STABILIMENTO FABBR. A SCHEDA 1

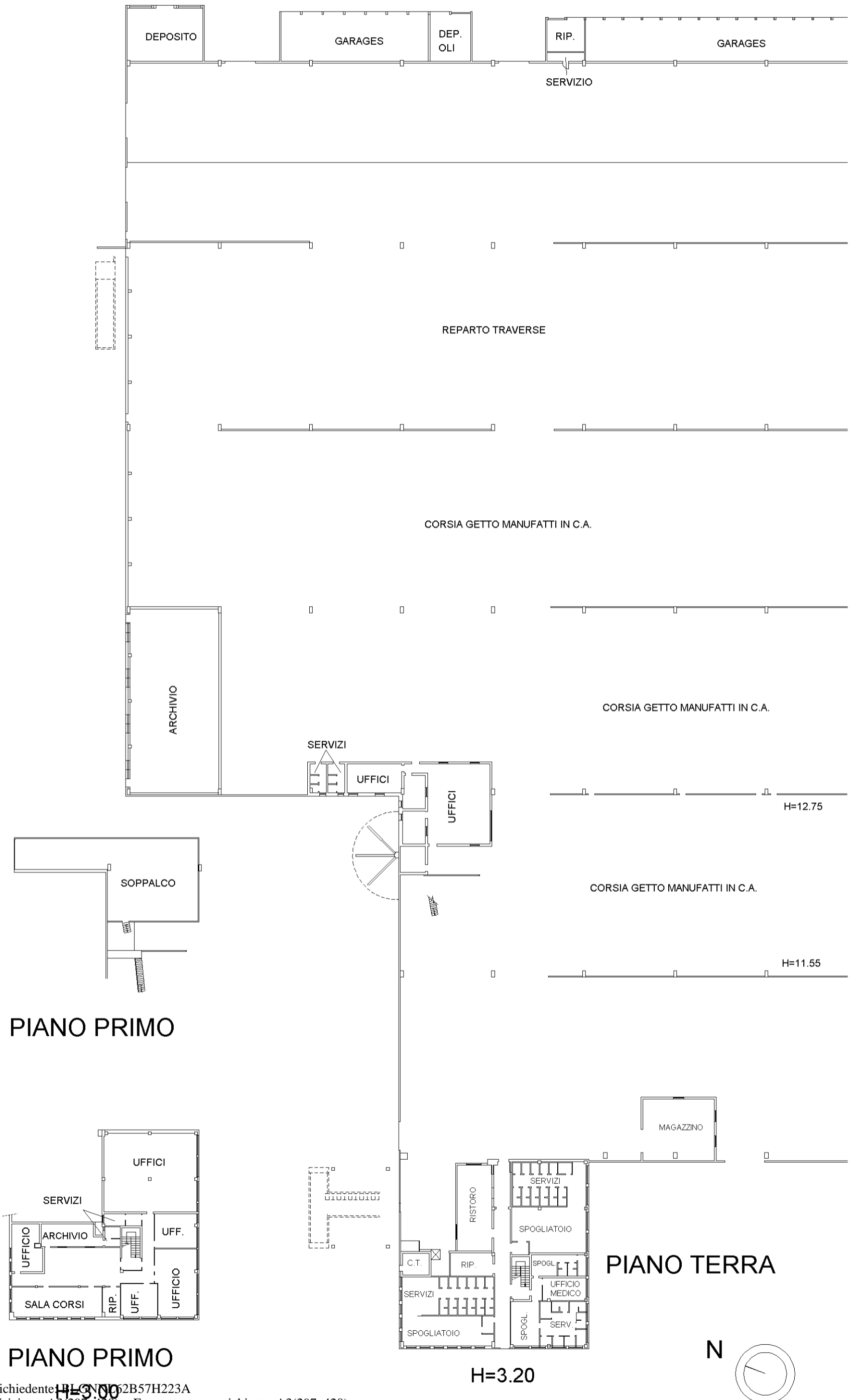
Compilata da:
Gherardi Gino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Reggio Emilia N. 1608

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 43
Particella: 29
Subalterno: 1

Dichiarazione protocollo n. RE0081446 del 10/05/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelnuovo Di Sotto
Via San Biagio civ. 75

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Reggio Emilia

Scala 1: 500



PIANO PRIMO

PIANO PRIMO

PIANO TERRA

STABILIMENTO FABBR. A SCHEDA 2

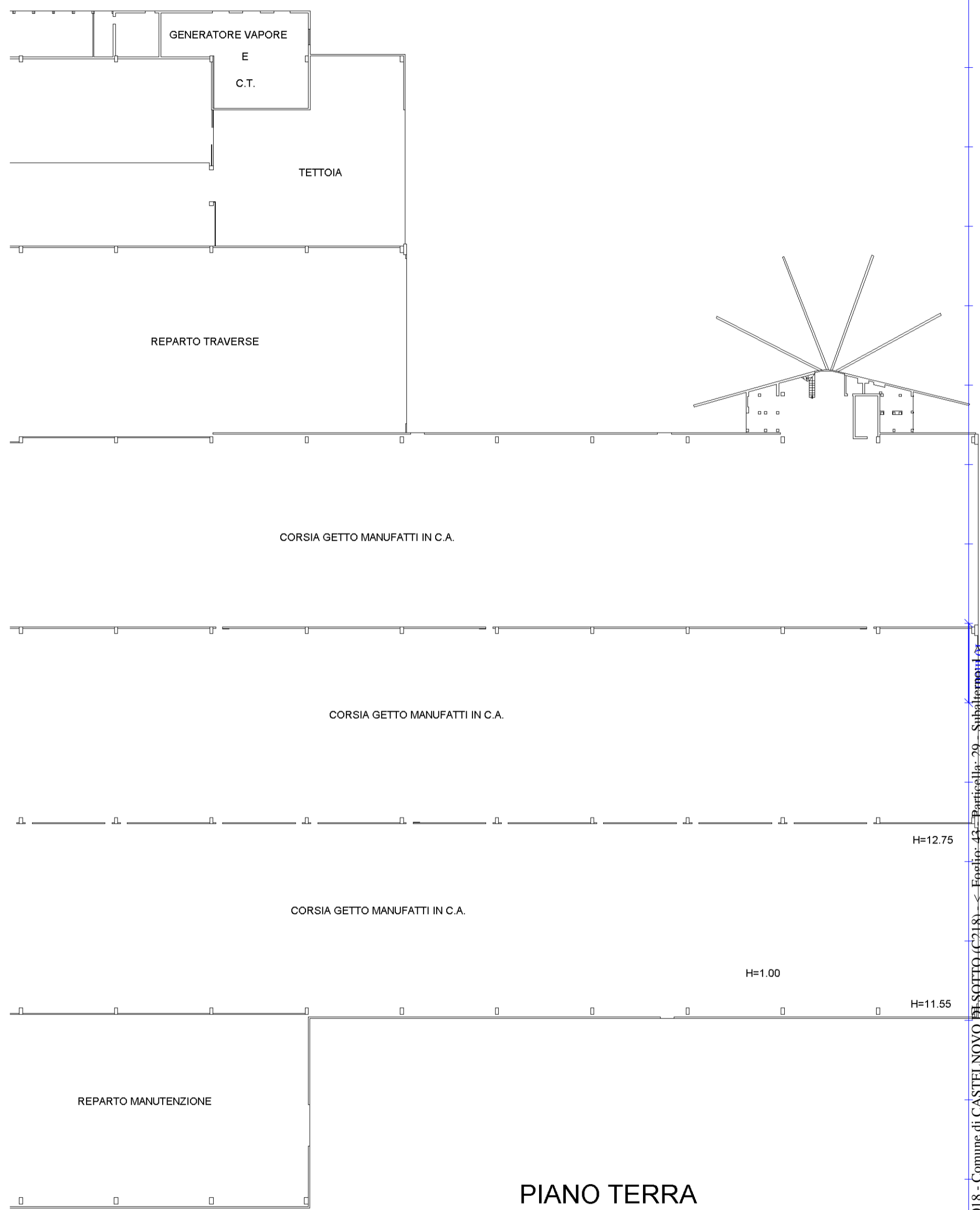
Compilata da:
Gherardi Gino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Reggio Emilia N. 1608

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 43
Particella: 29
Subalterno: 1

Dichiarazione protocollo n. RE0081446 del 10/05/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelnuovo Di Sotto
Via San Biagio civ. 75

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Reggio Emilia

Scala 1: 500



PALAZZINA UFFICI FABBR. C

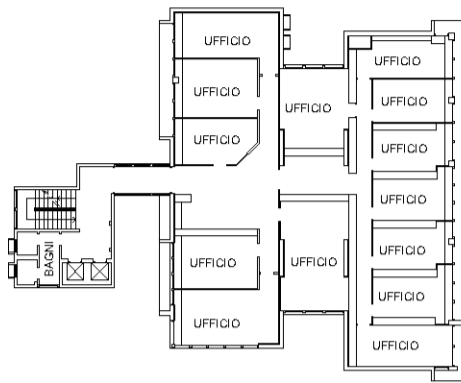
Compilata da:
Gherardi Gino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Reggio Emilia N. 1608

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 43
Particella: 29
Subalterno: 1

Dichiarazione protocollo n. RE0081446 del 10/05/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelnuovo Di Sotto
Via San Biagio civ. 75

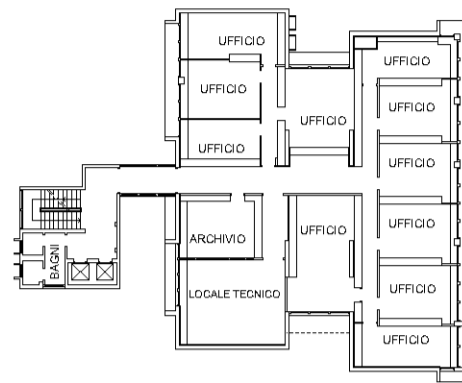
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Reggio Emilia

Scala 1: 500



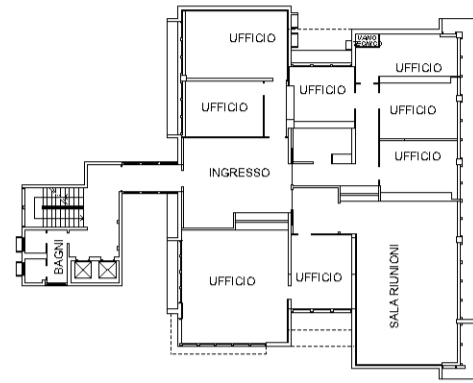
PIANO SECONDO

H=2.90



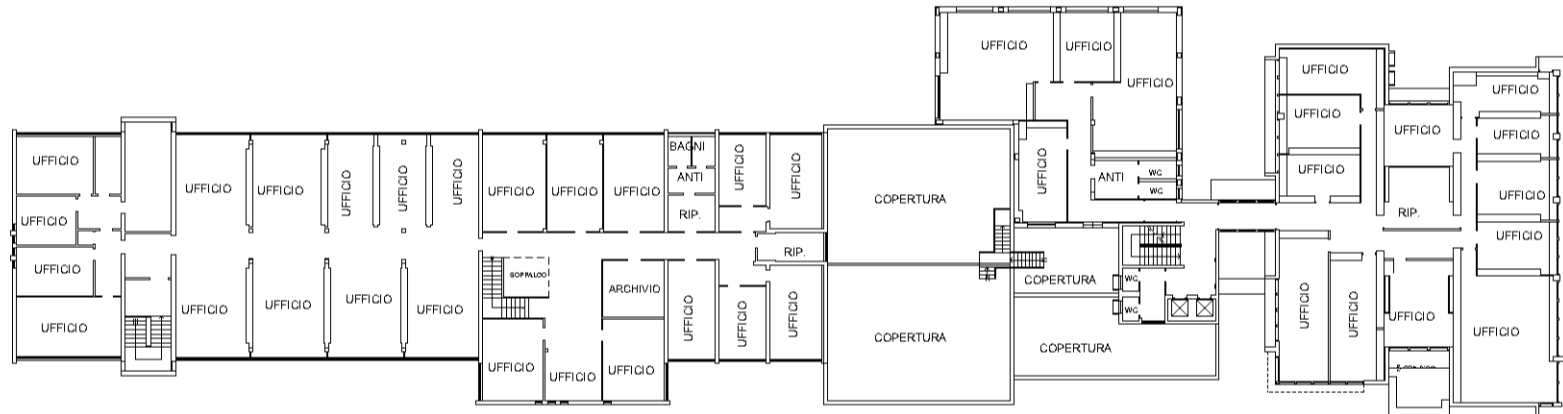
PIANO TERZO

H=2.90



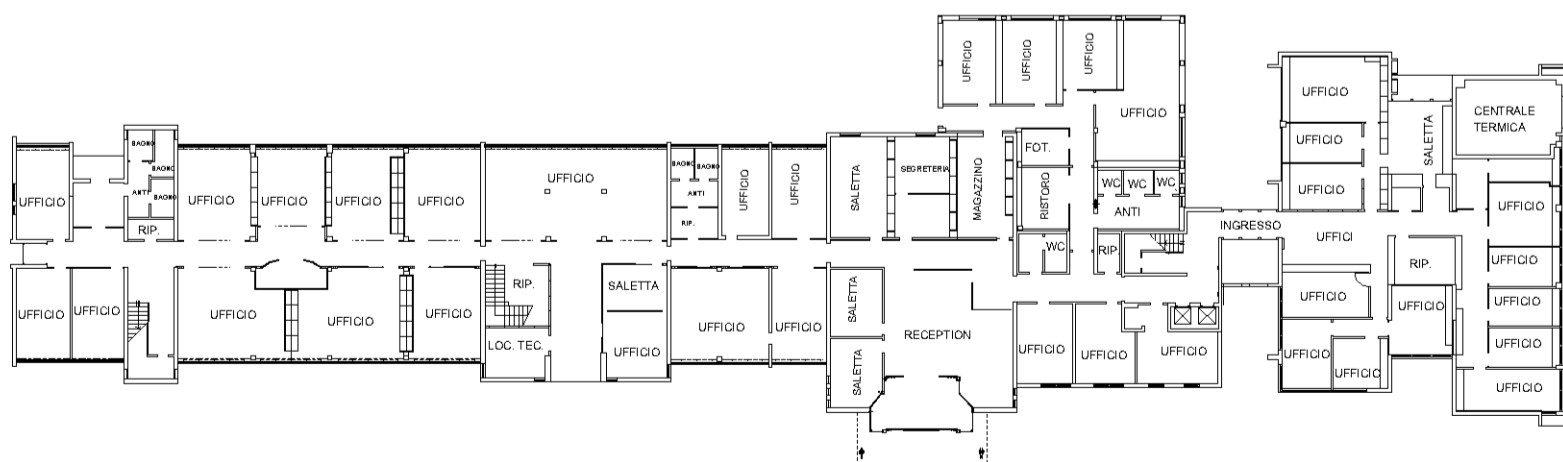
PIANO QUARTO

H=2.90



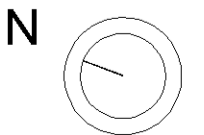
PIANO PRIMO

H=2.90



PIANO TERRA

H=3.00



Compilata da:
Gherardi Gino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Reggio Emilia
N. 1608

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 43
Particella: 29
Subalterno: 1

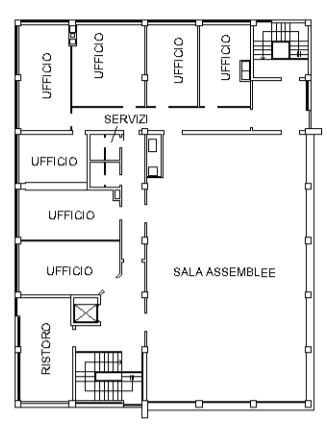
Dichiarazione protocollo n. RE0081446 del 10/05/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelnuovo Di Sotto
Via San Biagio
civ. 75

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Reggio Emilia

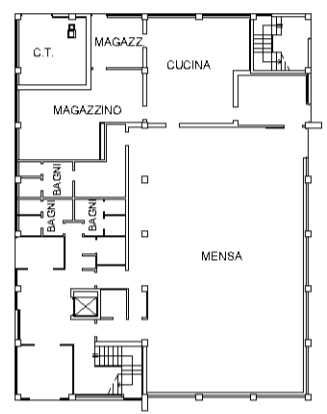
Scala 1: 500

n. 5

MENSA FABBR. G

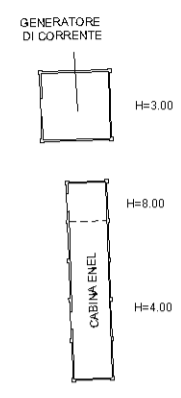


PIANO PRIMO
H=3.50



PIANO TERRA
H=3.50

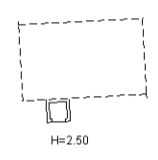
CABINA ENEL FABBR. F PIANO TERRA



LAVAGGIO FABBR. I



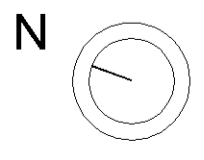
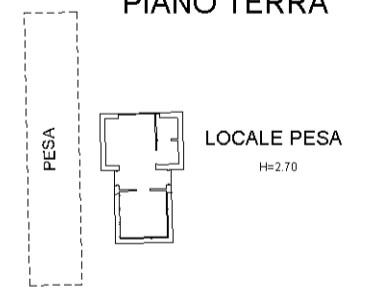
DEPURATORE FABBR. L PIANO TERRA



TETTOIE PARCH. LOC. TECNICO FABBR. E - M PIANO TERRA



LOCALE PESA FABBR. N PIANO TERRA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Reggio Emilia

Scala 1: 500

n. 6

Dichiarazione protocollo n. RE0081446 del 10/05/2010
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelnuovo Di Sotto
Via San Biagio civ. 75

Identificativi Catastali:
Sezione: Foglio: 43
Particella: 29
Subalterno: 1

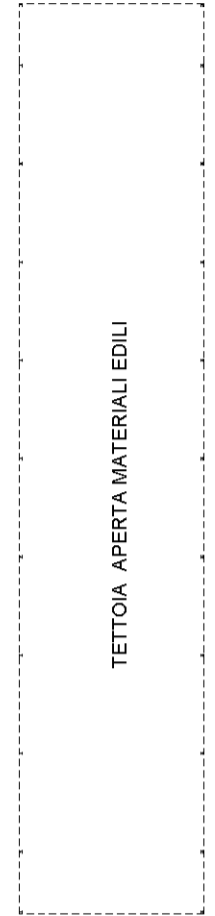
Compilata da:
Gherardi Gino
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Reggio Emilia N. 1608



FABBRICATI D

PIANO TERRA

H=4.00

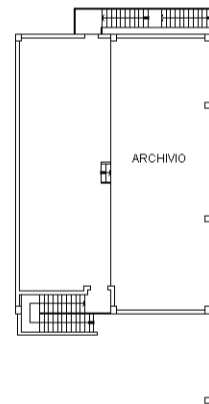


FABBRICATO H

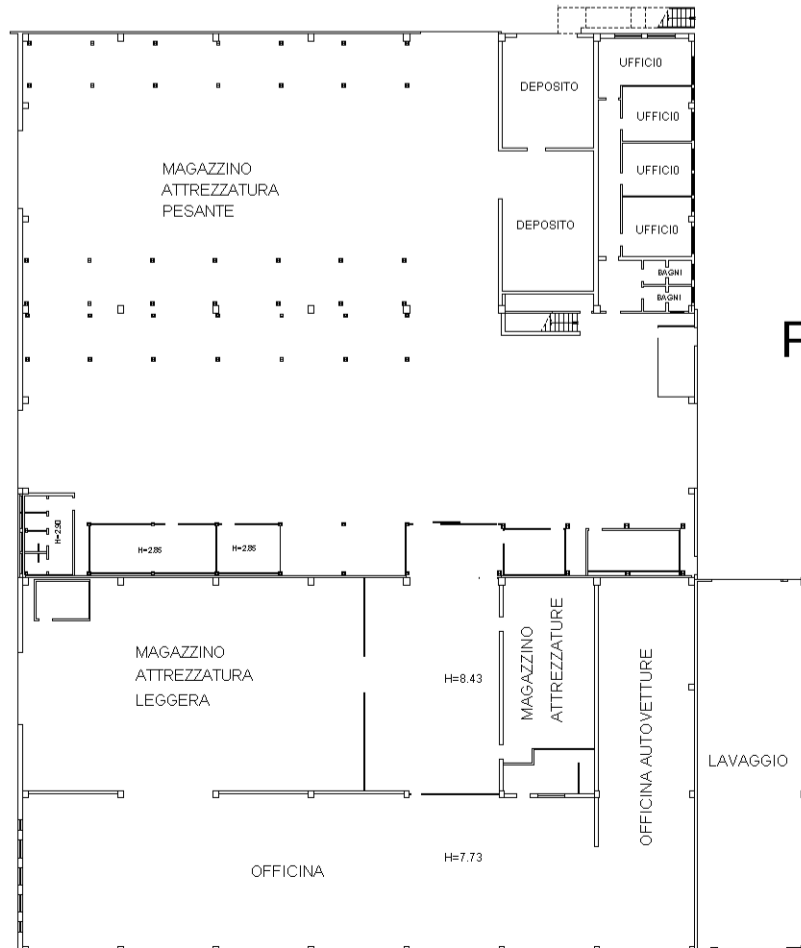
MAGAZZINO FABBR. B

PIANO TERRA

H=5.00



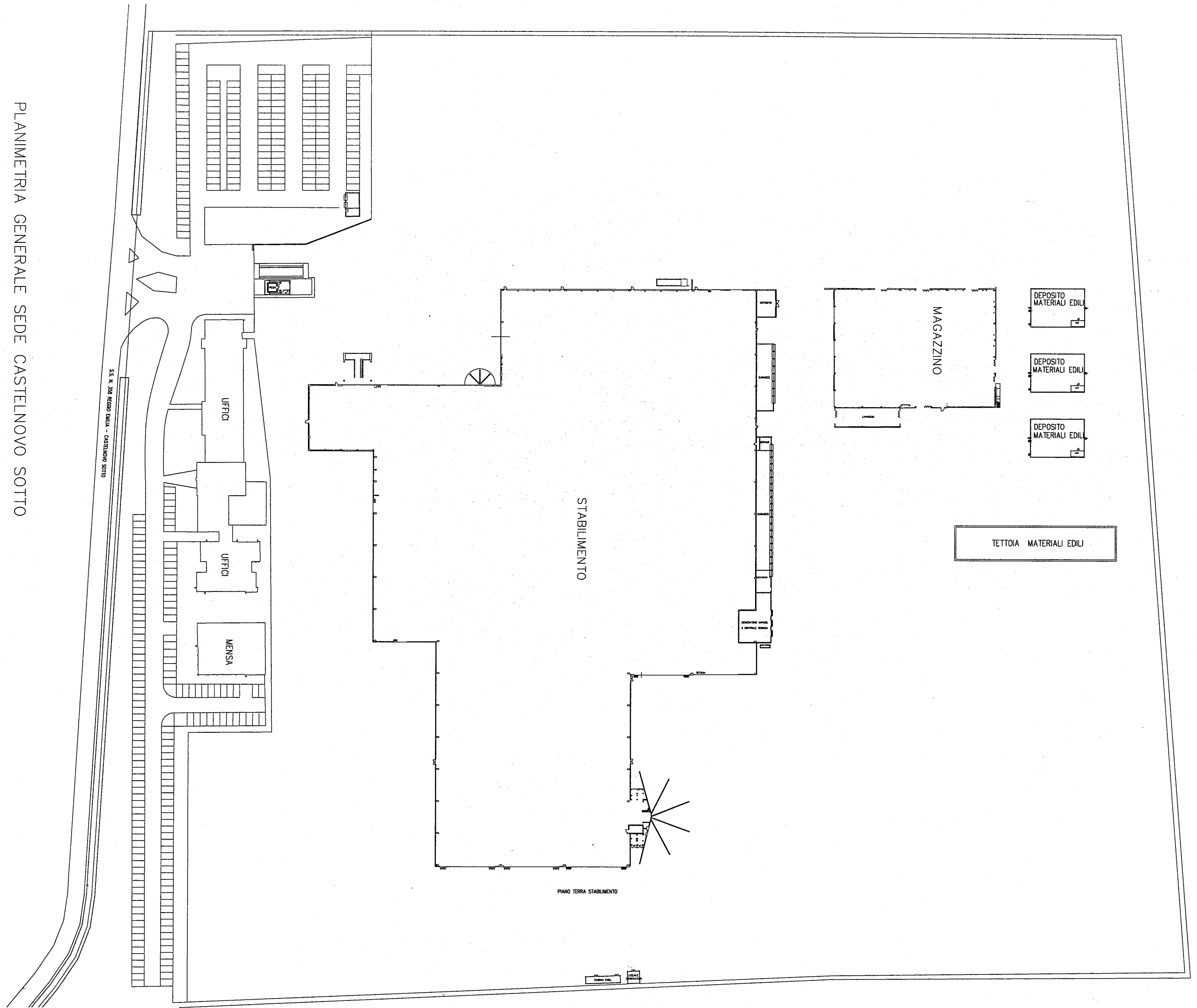
PIANO PRIMO

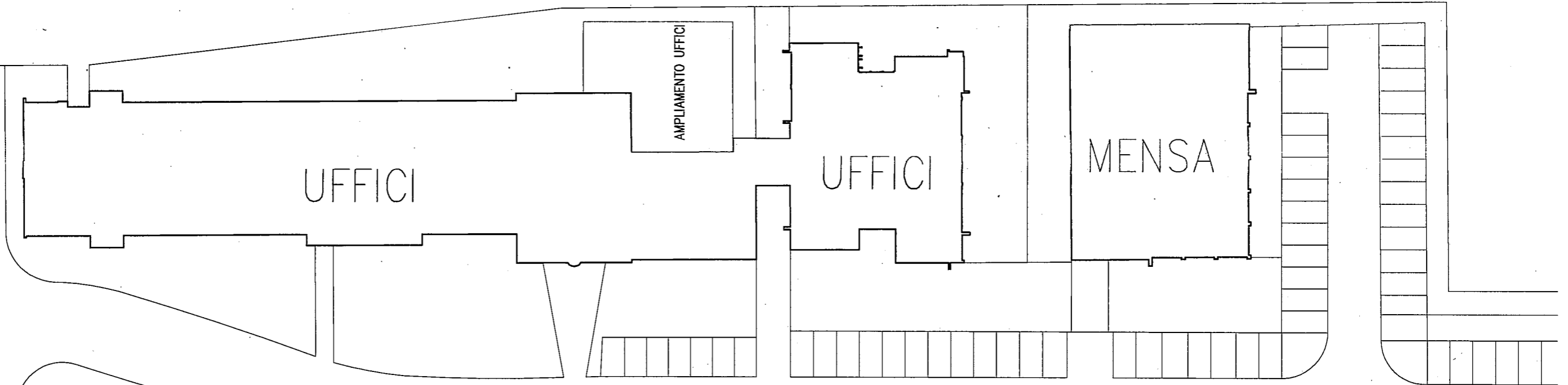
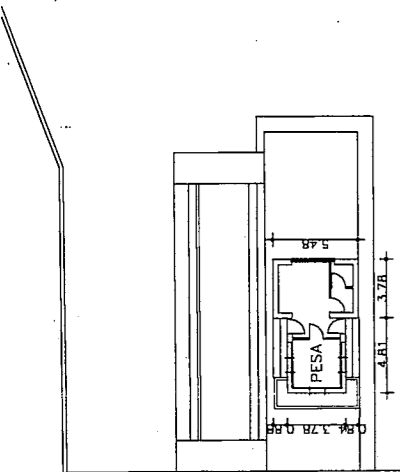
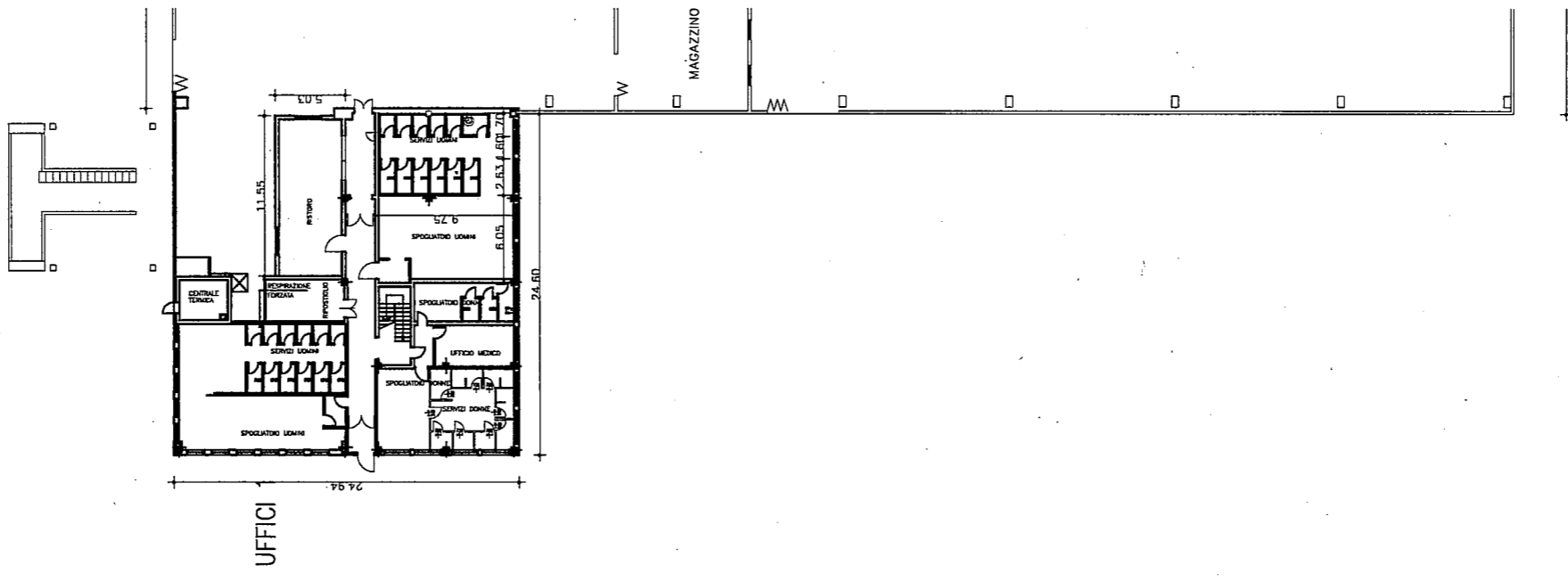


PIANO TERRA



PLANIMETRIA GENERALE SEDE CASTELNOVO SOTTO





S.S. N. 358 REGGIO EMILIA - CASTELNOVO SOTTO

UFFICI



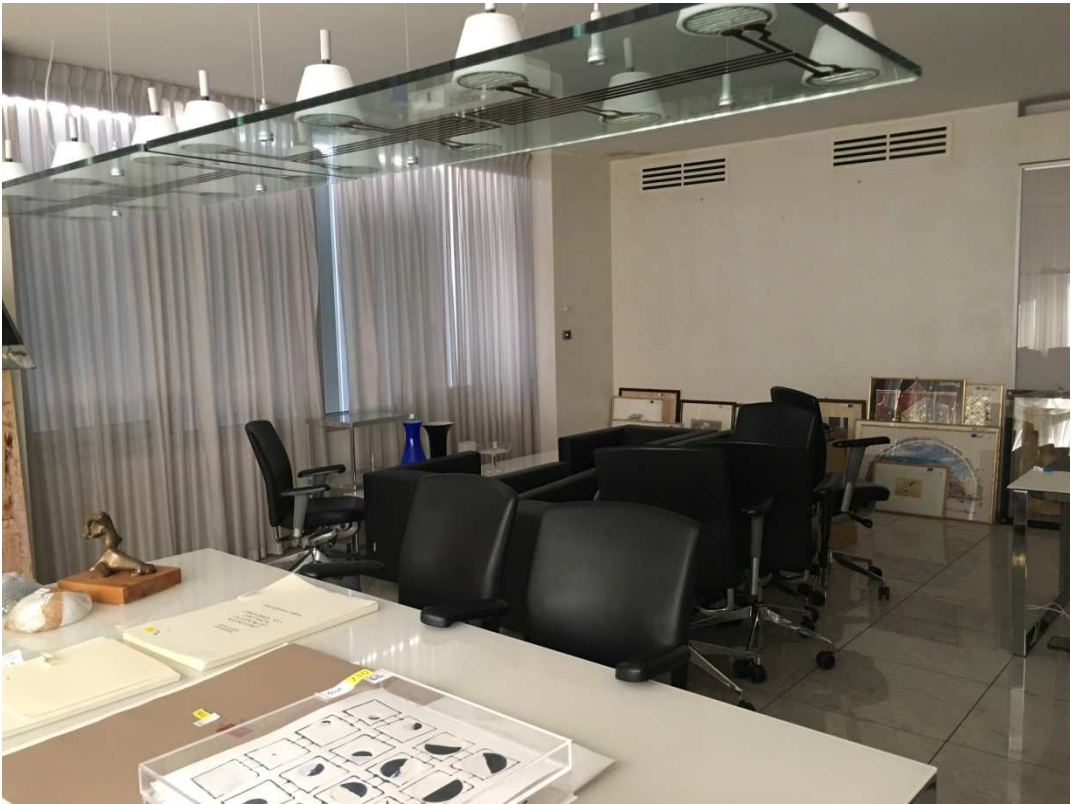
1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



8.



10.



11.



12.

MENSA



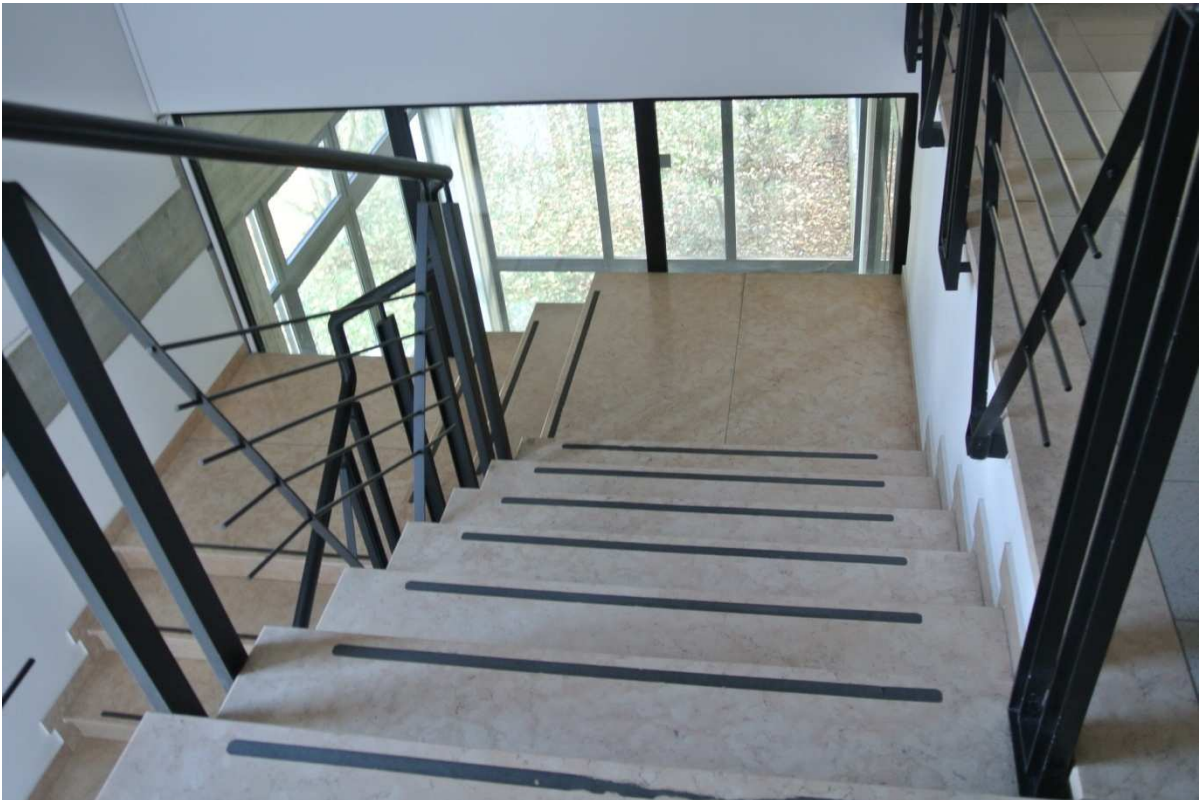
13.



14.



15.



16.



17.



18.

STABILIMENTO PRODUTTIVO



19.



20.



21.



22.



23.



24.

ALTRI FABBRICATI



25.



26.



27.



28.



29.



30.



31.



32.



33.



34.