



AREA SVILUPPO TERRITORIALE

Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio

Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456111 fax. 0522/ 456696

“RICHIESTA DI VALUTAZIONE PROPOSTA DI ADESIONE ALL’ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO EX ART 182 BIS LEGGE FALLIMENTARE PERVENUTA DA PwC DI FANTUZZI IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE”.

**STIMA DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI E DELLE AREE
CHE POTREBBERO ESSERE OGGETTO DI CESSIONE IN PROPRIETÀ
AL COMUNE DI REGGIO EMILIA.**





AREA SVILUPPO TERRITORIALE

Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio

Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

1. Premesse.

1a. Debito Fantuzzi

Fantuzzi Immobiliare S.r.l. è una società, costituita con atto del 27 dicembre 2000, quale società beneficiaria di un'operazione di scissione parziale di Fantuzzi Reggiane S.p.A. (ora Fantuzzi Reggiane S.r.l.), facente parte di un gruppo di società "sorelle".

Nel 2009, Fantuzzi Immobiliare, unitamente ad alcune delle Società del Gruppo, è addivenuta ad una prima ristrutturazione del debito finanziario verso i propri creditori, garantito dai privilegi ipotecari posti sugli immobili che costituivano il Complesso "Ex Officine Reggiane", fondato sulla dismissione di tale compendio immobiliare, unico *asset* residuo, al fine della soddisfazione dei creditori.

Negli anni seguenti, tuttavia, non si sono verificate le condizioni previste per il rimborso dei relativi crediti, posto che la Società non ha avuto la possibilità di portare a compimento l'integrale dismissione dell'Area Reggiane.

In conseguenza del mancato pagamento, da parte di Fantuzzi Immobiliare, di debiti per tributi locali IMU/ICI, anche il Comune Reggio Emilia figura tra i creditori, avendo maturato un correlativo credito nei confronti della Società pari ad un ammontare complessivo di diversi milioni di Euro.

La società ha presentato a tutte le parti interessate, compreso il Comune di Reggio Emilia, una proposta di "Accordo per la ristrutturazione del debito" ai sensi dell'articolo 182-bis della Legge Fallimentare.

Tale Accordo prevede la cessione al Comune di Reggio Emilia di alcuni immobili ubicati all'interno del Compendio Ex Reggiane, rappresentati da un fabbricato denominato "Palazzina "M" e da una porzione di terreno di mq circa

Ricevuta la proposta, il Comune ha considerato, tra il resto, oltre ai profili economico-finanziari, i seguenti elementi di interesse pubblico generale e patrimoniale :

- gli immobili dei quali Fantuzzi Immobiliare propone la datio in solutum sono inseriti nell'ambito di riqualificazione urbana "*ex Officine Meccaniche Reggiane*", ambito in corso di riqualificazione e rigenerazione da parte del Comune, tramite STU Reggiane s.p.a., in forza della approvazione dei Programmi di Riqualificazione Urbana "*PRU_1P-1A*" e "*PRU_IP-1A bis Area Reggiane*";

il PUG approvato dal Comune con delibera di Consiglio Comunale n. 91 I.D. in data 08 maggio 2023, in corso di pubblicazione, mediante l'elaborato VU.1A "*Vincoli urbanistici finalizzati all'acquisizione coattiva di beni immobili per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità*", ha apposto sull'Area ex Officine Meccaniche Reggiane il vincolo preordinato



AREA SVILUPPO TERRITORIALE

Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio

Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

all'espropriazione, prevedendo l'acquisizione, anche in via coattiva, tra gli altri, degli immobili previsti in cessione dall' "Accordo per la ristrutturazione del debito".

1b. Università.

In data 27 maggio 1998 venne stipulato il "Protocollo d'intesa tra il Ministero dell'Università e della Ricerca Scientifica e Tecnologica, l'Università degli Studi di Modena, il Comune di Reggio Emilia, la Provincia di Reggio Emilia, la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, la Fondazione Manodori e Reggio città degli studi S.p.A., finalizzato alla stipula di accordi di programma per definire gli impegni assunti dalle parti istituzionali (Murst e Università) e dagli enti sovventori per l'attuazione delle iniziative previste dal progetto di trasformazione dell'Università di Modena in "*Università degli studi di Modena e Reggio Emilia*".

A seguito di questo Protocollo d'intesa, negli anni a venire, vennero siglati dal Comune di Reggio Emilia e da tutti gli enti interessati numerosi accordi, che hanno portato alla definizione delle attuali varie sedi di ateneo e residenze universitarie (all'interno del complesso ex Caserma Zucchi, all'interno di fabbricati dell'Area ex San Lazzaro, nell'ex Seminario Vescovile, all'interno del Capannone 19 dell'area "*ex Officine Reggiane*" – Tecnopolo e numerose residenze in fabbricati del Centro storico), tra i quali, ultimo in ordine temporale, l'Atto di Accordo stipulato in data 18 gennaio 2022 dal Comune di Reggio nell'Emilia, dall'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, da Unindustria Reggio Emilia e da STU Reggiane S.p.a., per l'insediamento del IV Polo Universitario in Reggio Emilia all'interno del Parco Innovazione, nell'ambito di riqualificazione ex Officine Meccaniche Reggiane.

Con deliberazione di giunta Comunale n. 87/2022 del 12/05/2022, è stato approvato l' "Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 15 legge 7 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 5 comma 6 d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 per la realizzazione di una struttura residenziale universitaria in Reggio nell'Emilia all'interno del Parco Innovazione nell'ambito di riqualificazione ex Officine Meccaniche Reggiane", sottoscritto da Comune di Reggio Emilia, ACER, UNIMORE e STU Reggiane,

Il fabbricato individuato come adatto ad essere trasformato ed utilizzato come residenza universitaria è rappresentato dalla palazzina che un tempo ospitava la direzione delle Officine Meccaniche Reggiane, con gli uffici, l'archivio e la guardiola, posta in posizione prospiciente all'ingresso principale del compendio su Via Vasco Agosti e denominata "Palazzina M".

Relativamente a tale palazzina, ed alle sue aree pertinenziali, in data 22/05/2022 STU Reggiane ha stipulato con Fantuzzi Immobiliare s.r.l. un "*contratto per la concessione del godimento di immobile ad uso non abitativo con diritto d'acquisto attribuito alla parte conduttrice, anche ai sensi dell'articolo 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133*".

Il Contratto RtB attribuisce a STU Reggiane il diritto di acquistare la proprietà della Palazzina



AREA SVILUPPO TERRITORIALE

Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio

Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

M in qualsiasi momento nel corso della durata del contratto, e STU Reggiane si è impegnata nei confronti delle altre Parti dell'Atto di Accordo ad esercitare i diritti che le derivano dal Contratto RtB quale modalità prioritaria per l'acquisizione della proprietà della Palazzina M.

Una volta acquisita la proprietà dell'immobile da parte di STU Reggiane, lo stesso sarà concesso in usufrutto ad ACER, che provvederà alla sua trasformazione in residenza universitaria ed alla sua gestione per i successivi 25 anni (come previsto nell'accordo di cui sopra).

Tale immobile, tuttavia, è compreso in quelli previsti in cessione da Fantuzzi Immobiliare S.r.l. nell'ambito dell' "Accordo di ristrutturazione del debito" di cui al precedente punto 1a.

1c. Cessione a STU Reggiane.

A seguito della cessione da parte di Fantuzzi Immobiliare S.r.l., il Comune di RE acquisirà anche Contratto Rent To Buy attualmente in essere con STU Reggiane relativo all'immobile denominato "Palazzina M" (art. 3.2 lettera (G), comma (2) dell'Accordo di ristrutturazione dei debiti).

Ne consegue che, l'impegno/diritto di STU Reggiane in merito all'acquisto del fabbricato dovrà essere mantenuto/esercitato nei confronti del Comune di RE.

2. Incarico.

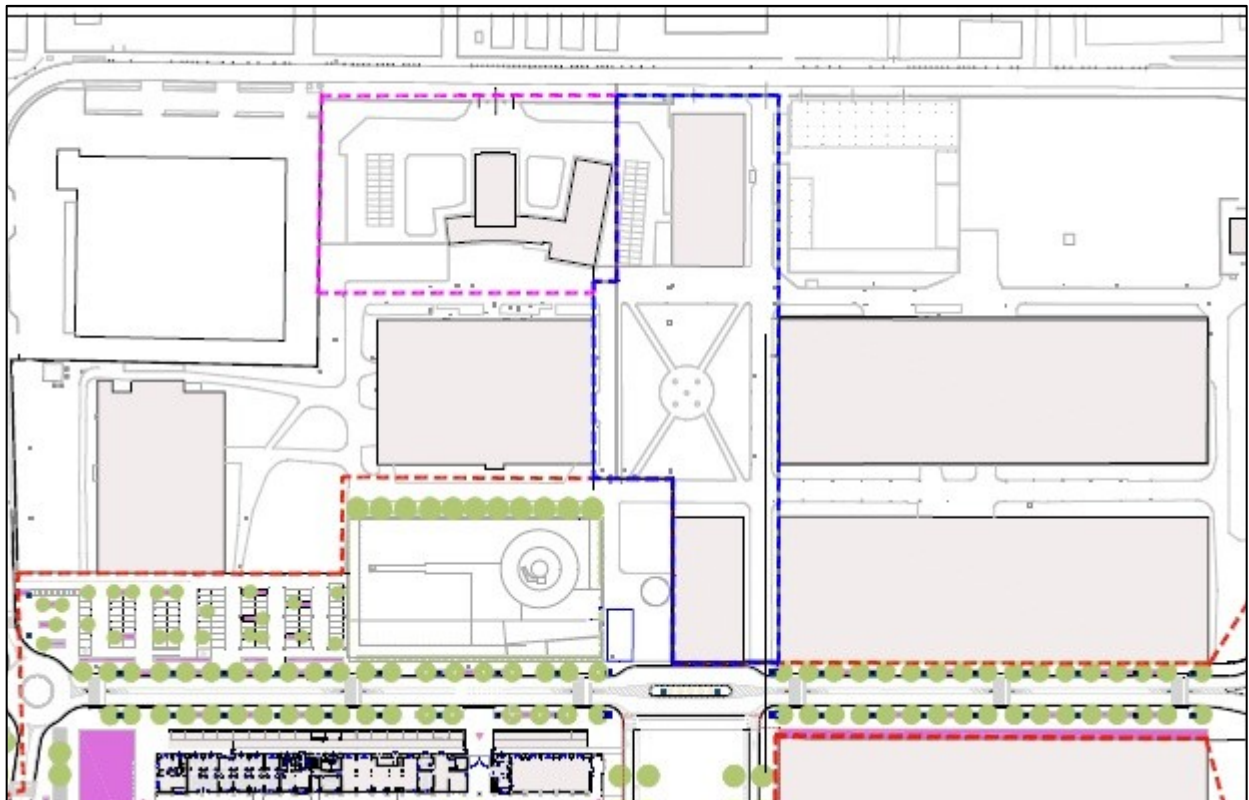
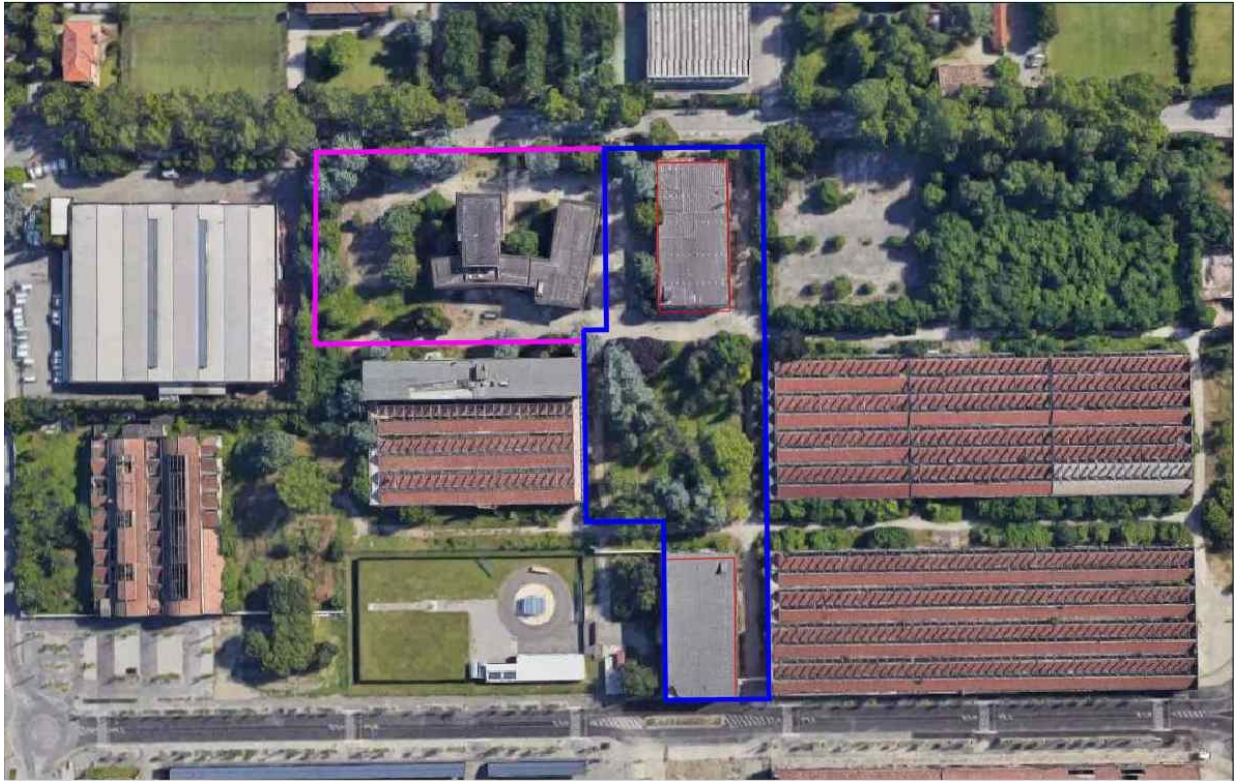
A seguito della "RICHIESTA DI VALUTAZIONE PROPOSTA DI ADESIONE ALL'ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO EX ART 182 BIS LEGGE FALLIMENTARE" presentata al Comune di Reggio Emilia da PwC di FANTUZZI IMMOBILIARE SRL in liquidazione, 3in data 01/02/2023, la Direzione Generale ha inviato al Servizio scrivente la richiesta *"...di effettuare una valutazione e una stima del valore dei beni immobili e delle aree che potrebbero essere oggetto di cessione in proprietà al Comune di Reggio Emilia nonché in ordine all'eventuale applicazione dell'imposta di registro e di quelle ipo-catastali. I beni da valutare sono individuati nella bozza di proposta di accordo nell'Allegato 5 - parti 4 e 5 e secondo le indicazioni indicate al punto 3.2, 3.6 e 3.8 della medesima proposta anche tenendo conto delle indicazioni sul rent to buy tra Fantuzzi Immobiliare SRL e Stu in essere sulla Palazzina M e di quanto previsto in ordine all'esclusione dalla cessione del diritto domenicale di cessione"*.

Si procede pertanto ad effettuare le valutazioni richieste.



AREA SVILUPPO TERRITORIALE
Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio
Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

3. Oggetto della stima.





AREA SVILUPPO TERRITORIALE

Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio

Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

La presente relazione di stima ha per oggetto due distinti immobili, ancorché adiacenti, entrambi facenti parte del compendio Ex Officine Meccaniche Reggiane, come descritti nell' "Allegato 5" – parti 4 e 5, della proposta di Accordo di ristrutturazione del debito.

Il primo immobile (riquadro blu) è rappresentato da una porzione di terreno sul quale attualmente insistono tre fabbricati che saranno oggetto di demolizione e dei quali non viene ceduta la volumetria (vedi successivo punto 3)

Il secondo immobile (riquadro rosso) è rappresentato dal fabbricato che un tempo ospitava gli uffici dell'azienda, l'archivio, la portineria ed altro e dalla sua area cortiliva di pertinenza, denominato "Palazzina M" per la sua forma planimetrica che richiama tale lettera dell'alfabeto.

3.1. Primo immobile: "Immagine Comune Reggio Emilia".

L'immobile in oggetto viene indicato nella proposta di Accordo di ristrutturazione del debito nell' "Allegato 5"- parte 4, con la definizione "Immagine Comune Reggio Emilia".

E' rappresentato da un terreno di complessivi mq 13.119, posto tra viale Vasco Agosti e Viale Ramazzini, che si sviluppa da nord a sud, in senso perpendicolare a dette vie, come raffigurato nella planimetria di cui alla pagina precedente con perimetro blu.

Sul terreno attualmente insistono n. 3 fabbricati che dovranno essere demoliti al fine di realizzare una strada di collegamento tra via Vasco Agosti e Viale Ramazzini, nonché dare prosecuzione visiva alla "Rambla" in corso di realizzazione nella parte immediatamente a sud.

Sulla porzione libera da fabbricati, sono presenti diverse piante ad alto fusto, alcune delle quali a foglia caduca, altre sempreverdi.

Il terreno ed i fabbricati ivi insistenti, vengono ceduti privi della loro volumetria attuale e privi di qualsiasi capacità edificatoria esistente e/o da essi derivante.

3.1a. Individuazione catastale.

Al Catasto Terreni:

il terreno oggetto di cessione è compreso nel foglio catastale 128 e dovrà essere frazionato dagli attuali mappali 91 e 95, come indicato nella già citata planimetria di cui al punto 2, per complessivi mq 13.119.

Gli edifici presenti sono, invece, individuati con specifici numeri di mappa che rappresentano il loro esatto ingombro in pianta; per la precisione:

- edificio denominato Mensa (o edificio 2): mappale 92, di mq 1.670

- edificio denominato Guardiola: mappale 110, di mq 11



AREA SVILUPPO TERRITORIALE

Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio

Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

- edificio denominato Reparto Manutenzioni (o edificio 26): mappale 94, di mq 1.590.

Al Catasto Fabbricati:

Troviamo:

mappale 91 sub 6 / parte

mappale 95 sub 7 / parte

mappale 92 sub 6

mappale 110

mappale 94 sub 6

tutti censiti in un'unica unità immobiliare (unitamente ad altri mappali) avente categoria F/4 (*unità in corso di definizione*) senza Rendita Catastale.

Dovrà essere presentato un atto di "Variazione catastale" al fine di stralciare queste porzioni dall'unità immobiliare unica nella quale si trovano.

3.2. Secondo immobile: "Immobile Palazzina M".

Il secondo immobile viene indicato nella proposta di Accordo di ristrutturazione del debito nell' "Allegato 5"- parte 5, con la definizione "Immobile Palazzina M".

Si tratta di una Palazzina in stile razionalista che ospitava la direzione delle Officine Meccaniche Reggiane, ubicata esattamente all'ingresso principale dello stabilimento su via Vasco Agosti.

La palazzina occupa una superficie in pianta di mq 1.438,40, si sviluppa su 4 piani totali, dei quali 3 fuori terra, ed 1 interrato, per una superficie complessiva di mq 4.460.

Si presenta in completo stato di abbandono (da oltre un decennio), ed inutilizzabile allo stato attuale.

La palazzina è circondata da area cortiliva di pertinenza, quasi completamente asfaltata, con alcune porzioni di verde in stato di abbandono.

3.2a. Individuazione catastale.

Al Catasto Terreni:

La palazzina è individuata sul foglio 128 con mappale 91, ente urbano di mq 8.395.

Tale superficie, tuttavia, sarà oggetto di frazionamento, al fine di stralciarne una porzione sul confine ovest di mq 1.390 circa, che sarà annessa e compresa nella superficie dell'immobile di cui al precedente 3.1.



AREA SVILUPPO TERRITORIALE
Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio
 Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

La porzione di terreno retrostante la palazzina, che ne completa l'area cortiliva di pertinenza, prevista in cessione al Comune, sarà invece stralciata dal mappale 95 (stesso foglio 128), ed avrà una superficie di mq 2.090 circa

La superficie catastale complessiva dell'immobile 3.2 ammonterà pertanto a mq 8.865 circa, da precisare con specifico Tipo frazionamento.

Al Catasto Fabbricati:

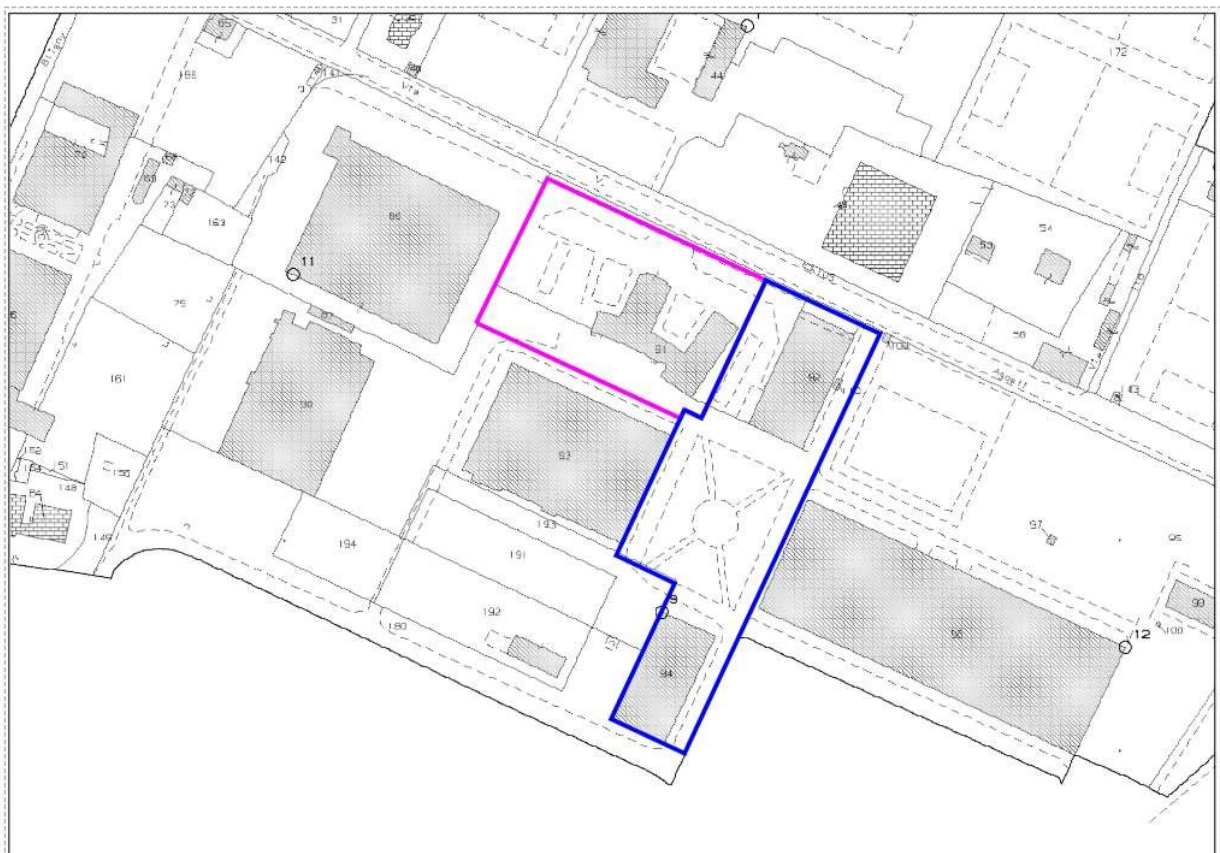
Attualmente troviamo:

mappale 91 sub 6

mappale 95 sub 7 / parte

tutti censiti in un'unica unità immobiliare (unitamente ad altri mappali) avente categoria *F/4 (unità in corso di definizione)* senza Rendita Catastale.

Dovrà essere presentato un atto di "Variazione catastale" al fine di stralciare queste porzioni dall'unità immobiliare unica nella quale si trovano.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE - FOGLIO 128

**AREA SVILUPPO TERRITORIALE****Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio**

Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

4. Contesto di appartenenza

Il compendio di appartenenza, ricadente all'interno del Programma di Riqualficazione Urbana (PRU) denominato "PRU_IP - Bando Periferie Reggiane/SantaCroce", nell'ambito dell'area del "Polo funzional 4", presenta un tessuto circostante misto, residenziale/produttivo, risulta piuttosto eterogeneo sia dal punto di vista edilizio che ambientale, con luoghi mediamente scadenti e numerosi siti non più in esercizio e in stato di abbandono.

In questo contesto, si inserisce il progetto di riqualficazione, recupero e riconversione di tutti i "contenitori" che lo compongono.

La zona risulta accessibile dai mezzi del trasporto pubblico urbano ed extraurbano e da quello ferroviario. In adiacenza al comparto, sono infatti presenti il Centro di Interscambio della Mobilità di Piazzale Europa con la presenza dell'autostazione, punto di partenza e arrivo di tutte le linee di trasporto pubblico extraurbano che fanno capolinea nel Capoluogo e che servono l'intero territorio provinciale e, oltre la linea ferroviaria, è ubicata la stazione FS di Piazzale Marconi, punto di connessione tra le reti ferroviaria nazionale e regionale, e con la quale, la zona di cui si argomenta risulta collegata attraverso due sottopassaggi ferroviari. L'area attualmente non ha un'autonoma viabilità interna, ma questa carenza sarà superata dal secondo stralcio del programma di riqualficazione in fase di attuazione, che prevede il completamento della riqualficazione del parcheggio a raso, la razionalizzazione dei collegamenti con la stazione centrale, ma soprattutto la riapertura di viale Ramazzini verso ovest ed il suo prolungamento verso est fino a viale del Partigiano.

Il quartiere risulta dotato di servizi pubblici e privati posti nelle immediate vicinanze, concentrati soprattutto lungo via Adua. Sono presenti servizi medici di base e pediatrici, scuole, numerose attrezzature e impianti sportivi, biblioteca comunale, chiese e luoghi di culto di altre religioni, diverse aree verdi pubbliche di piccole e medie dimensioni, nonché la grande area sportiva di Via Agosti.

5. Provenienza.

La proprietà degli immobili oggetto d'acquisizione è pervenuta al cedente in forza di "Atto di scissione" del 27/12/2000 a rogito del Notaio Dott. Gianluigi Martini, rep./racc. 94250/11367, registrato a Guastalla in data 28/12/2000 al n. 1337.

Ad oggi, risulta intestata a: FANTUZZI IMMOBILIARE SRL a seguito di "Mutamento di denominazione di impresa" avvenuto in data 18/03/2013 con atto del Notaio Dott. Gianluigi Martini Repertorio n. 128427, registrato a RE in data 10/04/2013 al n. 1T – 746.



6. Valutazione dei beni immobili oggetto di cessione al Comune di RE

6.1 Considerazioni per la stima.

Al fine di adempiere a quanto richiesto con la nota citata in premessa, e riuscire ad esprimere una valutazione ed una stima degli immobili proposti in cessione da Fantuzzi Immobiliare S.r.l., a parziale estinzione dei debiti verso il Comune di RE, si ritiene corretto precisare quanto segue.

Relativamente all' "immobile Comune Reggio Emilia", come descritto al punto 3.1 della presente, si ribadisce il fatto che i fabbricati presenti sul terreno oggetto di cessione, vengono ceduti privi della loro volumetria esistente e privi di qualsiasi capacità edificatoria ad essi pertinente o da essi derivante; i fabbricati dovranno essere demoliti a cura spese del Comune e l' area di sedime bonificata dagli agenti inquinanti presenti nel sottosuolo a causa delle lavorazioni che venivano svolte all'interno del compendio di appartenenza; detti fabbricati, pertanto, non rappresentano un valore, bensì un costo che sarà necessario detrarre dal valore che il terreno avrebbe se fosse libero.

Relativamente all' "immobile Palazzina M", come descritto al punto 3.2 della presente, consistente nel fabbricato insistente sul mappale 91, con annessa una porzione del mappale 91 stesso, ed una porzione di terreno da stralciarsi dal mappale 95, per una superficie catastale di complessivi mq 8.867, è opportuno precisare che l'immobile così costituito, non corrisponde esattamente all'immobile oggetto del contratto Rent to Buy stipulato tra Fantuzzi Immobiliare S.r.l. e STU Reggiane S.r.l. in data 22/05/2022, che è, invece, rappresentato dal solo mappale 91 nel suo intero (fabbricato e terreno graffato), avente una superficie catastale di mq 8.395.

Tuttavia, vista la superficie complessiva del terreno che andrà a costituire la nuova area di pertinenza della "Palazzina M" oggetto di cessione, che si discosta di poco (5%) dalla superficie del mappale 91 attuale (ed oggetto del contratto Rent to Buy), nella valutazione che segue (al punto 6.3), l' "Immobile Palazzina M" sarà considerato tal quale.

6.2 Stima del primo immobile (perimetro blu della planimetria di cui al punto 2)

Immobile Comune Reggio Emilia

Il terreno in oggetto, considerato libero da fabbricati, ed una volta bonificato, può essere paragonato ad aree pertinenziali di fabbricati, o ad aree aventi destinazioni a verde (pubblico o privato) o di viabilità interna di servizio a gruppi di fabbricati, che vengono normalmente valutate dall'ufficio tra i 25 ed i 40 euro al mq di superficie.



AREA SVILUPPO TERRITORIALE

Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio

Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

Nel caso specifico, per la sua ubicazione e posizione strategica di collegamento tra arterie stradali, si ritiene di poter attribuire all'immobile un valore unitario di € 40,00 al mq.

Considerata la sua superficie complessiva pari a mq 13.119, ne deriverebbe un valore di € 524.760.

Tuttavia, come precisato, occorre detrarre da questo valore l'importo dei costi da sostenere per la demolizione dei 3 fabbricati individuati con i mappali 92, 94 e 110, nonché per la bonifica del sottosuolo dagli agenti inquinanti.

A tal fine, è stata richiesta la collaborazione del responsabile del Progetto "Parco Innovazione", che attualmente si sta occupando della ristrutturazione di altri fabbricati presenti nel compendio "Ex Officine reggiane", ed ha già eseguito la medesima tipologia di lavori su fabbricati del tutto analoghi a quelli di cui si argomenta, che, con referto del 18/05/2023 ha inviato una specifica attestazione di tali costi (che si allega in calce alla presente).

Dal referto si evince che, l'importo stimato per la demolizione dei fabbricati presenti sul terreno oggetto di cessione, nonché per le opere di bonifica del terreno contaminato, è stimato pari a complessivi € 475.000,00.

Pertanto:

Valore terreno – costi = € 524.760 - € 475.000 = € 49.760

Si può, quindi, determinare il valore della cessione del primo immobile, denominato Immobile Comune di Reggio Emilia, pari ad **€ 49.760,00**.

Si precisa che il valore è riferito all'immobile libero da procedimenti o accertamenti di qualsiasi tipo, libero da servitù, ipoteche, e da ogni e qualsiasi altro gravame pregiudizievole.

6.2 Stima del secondo immobile (perimetro rosso nella planimetria di cui al punto 2)

Immobile Palazzina M

Per la determinazione del valore di questa cessione è necessario richiamare quanto previsto nel Contratto Rent To Buy stipulato in data 22/05/2022 tra Fantuzzi Reggiane S.r.l. e STU Reggiane S.r.l., nel quale, all'art. 5.1 viene fissato il prezzo dell'immobile / corrispettivo di cessione volontaria in complessivi € 850.000,00, ed ai punti 5.2 e 5.3 vengono fissati i criteri per la cessione, ed il metodo per calcolare il valore di trasferimento, che dovrà tenere conto dei Canoni corrisposti.

Viene, infatti, qui precisato che, il 95% degli importi corrisposti a titolo di canone di locazione (versati, delegati o garantiti) nel periodo di tempo intercorrente tra la data di stipula del contratto RtB e la data della cessione, vadano detratti dal prezzo dell'immobile.

Risulta, pertanto, impossibile determinare ad oggi il valore della cessione come prevista.



AREA SVILUPPO TERRITORIALE

Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio

Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

Si può invece affermare che, al momento della cessione, il valore della "Palazzina M" come descritta e precisata, corrisponderà all'importo di: € 850.000,00 – il 95% dell'importo dei canoni fin ad allora corrisposti (versati, delegati, o garantiti).

Con l'ulteriore precisazione che l'immobile dovrà essere ceduto libero da procedimenti o accertamenti di ogni tipo, libero da servitù, ipoteche e da ogni e qualsiasi altro gravame pregiudizievole, ad eccezione del Contratto Rent to Buy, di cui sopra.

7. Imposte

Relativamente alle somme dovute ad imposizione fiscale, di Registro, conservatoria e catasto, nonché a tutte le spese legali e notarili connesse all'atto di trasferimento degli immobili di cui si è fin qui argomentato, si richiama quanto precisato all'art. 15 dell'ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO EX ART 182 BIS LEGGE FALLIMENTARE, che le pone totalmente a carico del debitore.

Note:

Nell'Accordo di ristrutturazione dei debiti, prima della sottoscrizione, dovranno essere indicati gli immobili con le descrizioni, le superfici e i dati catastali indicati ai punti 3.1, 3.1 a, 3.2, 3.2a della presente.

Reggio Emilia, 25/05/2023

Il Funzionario incaricato
Geom. Concetta Helga Tinelli Nifosi

Il Dirigente del Servizio
Dott. Alberto Prampolini