



ESSEPI ASSOCIATI
architettura

TRIBUNALE di REGGIO EMILIA
Sezione Fallimentare

Fallimento n°44/2020 R.G. Tribunale di Reggio Emilia

Società in fallimento:

CISCOMOTORS S.r.l.

con sede in Bibbiano, via San Giovanni n° 28/A

P. Iva 02145200354

Curatore: Avv. Cristiana Barbieri

Giudice Delegato: Dott.ssa Simona Boiardi

RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA ed allegati
redatta in conformità all'art. 173 bis disp. att. del C.P.C.





ESSEPI ASSOCIATI
architettura

LOTTO UNICO

Capannone a destinazione artigianale sito in Barco di Bibbiano (RE)

1. Sommario

1 - Sommario	pag. 2
2 - Premessa	pag. 3
3 - Perimetro e scopo dell'incarico dell'esperto stimatore	pag. 5
4 - Individuazione del compendio immobiliare	pag. 5
5 - Dati catastali dei beni	pag. 6
6 - Provenienza dei beni	pag. 7
7 - Definizioni descrizione dei beni	pag. 7
8 - Sopralluogo e stato di possesso dei beni	pag. 11
9 – Eventuali opere di ripristino	pag. 12
10 – Costi di regolarizzazione	pag. 12
11 – Formalità e vincoli	pag. 12
12 - Situazione urbanistica e regolarità edilizia	pag. 12
13 – Valutazione.....	pag. 16

2. Premessa

Il sottoscritto geom. Mirco Venturi, con studio in Reggio Emilia, in via San Carlo n°9, iscritto al n°2026 dell'Albo professionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia, in data 18/09/2024 veniva nominato dal Curatore Avv. Cristiana Barbieri, quale esperto stimatore nella procedura di fallimento n° 44/2020 R.G. Tribunale di Reggio Emilia, **con mandato di redigere accertamento tecnico, descrizione ed indicazione del valore di mercato dei beni immobili di proprietà della società CISCOMOTORS S.r.l.**

Accettato l'incarico, disaminata la documentazione in atti e quella da me reperita (anche presso i pubblici uffici), fatte le opportune riflessioni, lo scrivente redigeva il sotto esteso elaborato peritale con relativi allegati, in conformità all'art. 173 bis disp. att. del Codice di Procedura Civile.

Si precisa che, per redigere la presente relazione, lo scrivente ha utilizzato, previo controllo e verifica della completezza e della bontà del materiale estratto, parte della documentazione e dei dati forniti dalla Curatela.

Sintetica descrizione della Società CISCOMOTORS S.R.L.

Con provvedimento del 11 Dicembre 2020 il Tribunale di Reggio Emilia ha dichiarato il fallimento della società CISCOMOTORS s.r.l., società operativa con sede in Barco di Bibbiano (RE), via San Giovanni n. 28/A costituita in data 20/01/2005.

L'attività principale della società riguarda la progettazione, realizzazione, manutenzione e commercializzazione di motori a combustione interna o elettrici o comunque conformi all'attuale o futura tecnologia e di parti meccaniche accessorie, sia per conto proprio che per conto di terzi.

La società risulta composta un amministratore unico nella persona di Arduini Francesco nato a Sant'Ilario d'Enza (RE) il 28/06/1965 ed ha il seguente oggetto sociale (breve descrizione estratto da visura camerale):



LA SOCIETA' HA PER OGGETTO:

- L'ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE, MANUTENZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI MOTORI A COMBUSTIONE INTERNA O ELETTRICI O COMUNQUE CONFORMI ALL'ATTUALE O FUTURA TECNOLOGIA E DI PARTI MECCANICHE ACCESSORIE, SIA PER CONTO PROPRIO CHE PER CONTO DI TERZI.

- L'ATTIVITA' IMMOBILIARE ED EDILIZIA NELLE FORME PIU' AMPIE E PRECISAMENTE L'ACQUISTO ANCHE A MEZZO CONTRATTI DI LEASING, LA VENDITA, LA PERMUTA E LA GESTIONE PER PROPRIO CONTO, COMPRESI LA LOCAZIONE E L'AFFITTO ANCHE ULTRANOVENNALI, SIA IN BLOCCO CHE FRAZIONATAMENTE, DI FABBRICATI CIVILI, INDUSTRIALI E COMMERCIALI, DI IMMOBILI SIA URBANI CHE RUSTICI, DI TERRENI IN GENERE COMPRESI QUELLI SUSCETTIBILI DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA, NONCHE' LA COSTRUZIONE, LA DEMOLIZIONE, LA RICOSTRUZIONE, LA MANUTENZIONE, LA RIPARAZIONE E LA RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI IN GENERE SIA IN PROPRIO CHE PER CONTO DI TERZI, SIA DIRETTAMENTE CHE CON L'AFFIDAMENTO A TERZI.

ESSA POTRA', IN VIA SECONDARIA E NON PRINCIPALE E COMUNQUE STRUMENTALE E NON PREVALENTE RISPETTO AL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE COMPIERE TUTTE LE ALTRE OPERAZIONI COMMERCIALI, INDUSTRIALI, FINANZIARIE, MOBILIARI ED IMMOBILIARI IVI COMPRESI L'ACQUISIZIONE DI TERRENI AGRICOLI E LA GESTIONE DI AZIENDE AGRICOLE, CHE SARANNO RITENUTE DALL'ORGANO AMMINISTRATIVO NECESSARIE ED UTILI PER IL CONSEGUIMENTO DELLO SCOPO SOCIALE.

IN PARTICOLARE LA SOCIETA' POTRA', CON I LIMITI DI CUI SOPRA, PRESTARE O RICEVERE GARANZIE DI QUALSIASI GENERE, COMPRESI LE GARANZIE REALI E LE FIDEIUSSIONI ANCHE A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI DI TERZI E A QUALSIASI TITOLO E STIPULARE O ACCOLLARSI CONTRATTI DI MUTUO IPOTECARI, DI MUTUO FONDIARIO E DI FINANZIAMENTO IN GENERE; POTRA' INOLTRE, ASSUMERE E CONCEDERE AGENZIE, COMMISSIONI, RAPPRESENTANZE, CON O SENZA DEPOSITO, E MANDATI, ACQUISTARE, UTILIZZARE E TRASFERIRE BREVETTI, KNOW-HOW E ALTRE OPERE DELL'INGEGNO UMANO, COMPIERE RICERCHE DI MERCATO ED ELABORAZIONI DI DATI PER CONTO PROPRIO E PER CONTO DI TERZI, ORGANIZZARE E GESTIRE CORSI DI FORMAZIONE, CONCEDERE E OTTENERE LICENZE DI SFRUTTAMENTO COMMERCIALE NONCHE' COMPIERE TUTTE LE OPERAZIONI COMMERCIALI (ANCHE DI IMPORT-EXPORT), FINANZIARIE, MOBILIARI E IMMOBILIARI, NECESSARIE O UTILI PER IL RAGGIUNGIMENTO DEGLI SCOPI SOCIALI.

SONO TASSATIVAMENTE ESCLUSE TUTTE LE OPERAZIONI DI CUI ALLE LEGGI 2 GENNAIO 1991 N. 1 E 5 LUGLIO 1991 N. 197, D. LGS. 415/1996, D.LGS. 385/1993, D. LGS. 58/1998 E DELLE COSIDDETTE ATTIVITA' PROTETTE DI CUI ALLA LEGGE 3 NOVEMBRE 1939 N. 1815 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI.

LA SOCIETA' POTRA' INFINE ACQUISTARE - NON A TITOLO PREVALENTE MA SOLO ALLO SCOPO DI STABILE INVESTIMENTO E NON DI COLLOCAMENTO - TITOLI E PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' AVENTI SCOPO ANALOGO OD AFFINE AL PROPRIO, PARTECIPARE AD ASSOCIAZIONI E/O RAGGRUPPAMENTI DI IMPRESE E SVOLGERE TUTTE QUELLE ATTIVITA' CONNESSE CON LO SCOPO SOCIALE O NECESSARIE PER IL SUO RAGGIUNGIMENTO.

3. Perimetro e scopo dell'incarico dell'esperto stimatore

In fase preliminare si rende necessario precisare che l'incarico affidatomi dal Curatore consiste **nell'individuazione e nella successiva stima del compendio immobiliare costituente parte dell'attivo patrimoniale della società CISCOMOTORS S.r.l.**

Convenzionalmente per stima si intende **la determinazione del più probabile valore commerciale** (valore di scambio) ovvero l'indicazione del più probabile **valore di mercato, riferito alla data odierna** (corrispondente alla data di redazione della perizia), al quale determinati beni potrebbero essere alienati se posti su libero mercato.

Nell'ambito della procedura fallimentare è richiesto allo scrivente di individuare, oltre al valore di mercato, il **valore di base d'asta (nonché il valore di offerta minima)**, secondo la prassi in uso presso il Tribunale di Reggio Emilia, poiché i beni verranno alienati tramite asta pubblica e procedura competitiva.

Risulta quindi indispensabile procedere dapprima con la **“valutazione di mercato”** del compendio immobiliare e successivamente stabilire quale sia il **“valore base d'asta”** dei beni e la relativa **offerta minima in applicazione dell'art. 571 c.p.c. comma 2.**

Il criterio *valore di mercato* della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

La definizione di *valore di mercato*, secondo gli Standard Internazionali di valutazione – IVS –, è esplicitata come *“l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

4. Individuazione del compendio immobiliare

La prima fase della relazione consiste nell'individuazione dei beni immobili appartenenti, alla data odierna, alla società CISCOMOTORS S.r.l. con sede a Barco di Bibbiano.

Dalla disamina dei documenti reperiti ed a seguito del sopralluogo, da me personalmente effettuato, risulta che il compendio è composto da un fabbricato a destinazione artigianale costituito da una porzione adibita ad uffici, spogliatoi e servizi, un'altra nella quale veniva svolta l'attività principale ed infine un porticato di collegamento alla porzione abitativa non oggetto della presente valutazione.

Completano il lotto l'area cortiliva comune a tutti e tre i subalterni che costituiscono il mappale 8. Viene quindi realizzato un unico lotto di vendita identificato come segue:



➤ **LOTTO UNICO:**

sito in comune di **BIBBIANO (RE)**, località Barco, costituito da porzione di fabbricato a destinazione artigianale, ricadenti all'interno del RUE in ambiti specializzati per attività produttive consolidati – art.36.

5. Dati catastali dei beni (mappa, visure)

DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DA VISURA ALL'ATTO DELLA PERIZIA

Come da visura catastale, estratta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, i beni oggetto della presente perizia risultano censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. del comune di Bibbiano come segue:

Estratto di mappa – Comune di Bibbiano (RE)

Fg. 11 mappale 8 (perimetro in rosso)





Tipologia immobile	Comune	CATASTO FABBRICATI COMUNE DI BIBBIANO							
		Z.C.	Fg.	Map.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Rendita Catastale
1) Fabbricato	Bibbiano		11	8	1	D/1			€ 2.427,35
Ditta Intestata	CISCOMOTORS SRL							PROPRIETA' - 1 / 1	

6. Provenienza dei beni

I beni sono pervenuti all'attuale proprietà società CISCOMOTORS S.r.l. in forza del seguente atto notarile:

- atto a ministero Notaio Dott.ssa Cecilia Casasole, stipulato in data 10.07.2012 al rep. n° 31.035 raccolta n°11.233 atto di fusione per incorporazione ai sensi dell'art.2505 c.c. (si allega copia dell'atto).

L'unità immobiliare viene valutata così come pervenuta all'attuale proprietà, con tutti gli oneri, i vincoli, i pesi e le servitù risultanti dagli atti di provenienza e legalmente costituiti.

7. Definizioni e descrizione dei beni

Definizioni dei parametri di consistenza

Superficie commerciale: la superficie commerciale, misurata in m², è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali e secondarie di un immobile che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Nel caso specifico i criteri di riferimento di base utilizzati dai periti estimatori sono quelli condivisi ed utilizzati nell'ambito del Tribunale di Reggio Emilia che fanno riferimento ai seguenti criteri per la determinazione della superficie commerciale:

- ❑ intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- ❑ 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- ❑ 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- ❑ 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)



- ❑ 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- ❑ 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- ❑ l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- ❑ l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- ❑ le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

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

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

- 1) Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- 3) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- 4) La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

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

La superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- c) del 25 per cento qualora non comunicanti;
- d) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;



ESSEPI ASSOCIATI
architettura

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

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

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

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

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

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

Descrizione dei beni

Trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione artigianale, edificato su area che si sviluppa su mq. 1702, recintata su tre fronti, con un accesso carraio che avviene da via San Giovanni, loc. Barco di Bibbiano (RE).

Si rileva e si segnala che l'accesso alla proprietà avviene dalla strada comunale tramite servitù di passaggio della larghezza di mt 5,00, a favore della ditta CISCOMOTORS s.r.l. ed esercitabile con ogni mezzo, regolarmente registrata e trascritta con atto dott. Gian Domenico Serri del 11/11/1981 con repertorio n° 35271 e raccolta n° 15911.

Si precisa, inoltre, che il porticato posto al piano terreno e facente parte del sub. 1 è gravato da servitù di passaggio a favore dell'appartamento posto al piano 1°, identificato con il sub. 3 e non oggetto del compendio, in quanto unico punto di accesso all'appartamento.

L'edificio principale è stato realizzato in più epoche, con lavori di costruzione del fabbricato iniziati in data anteriore al giorno 1° settembre 1967, poi variato nel 1975, nel 1987 e infine nel 1992.



ESSEPI ASSOCIATI
architettura

La struttura dell'edificio è realizzata in muratura portante in mattoni, solaio di copertura a volta con struttura in latero cemento e catena in ferro, i tramezzi della zona uffici sono in muratura laterizia intonacata e con soffitto interpiano in latero cemento.

L'immobile esternamente è rifinito ad intonaco civile, i serramenti sono in ferro con vetri singoli mentre le lattonerie sono in acciaio.

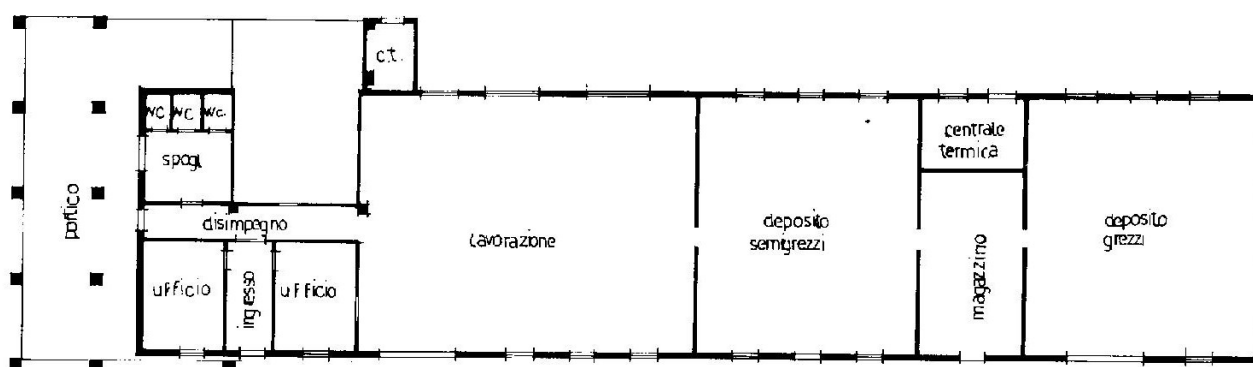
La parte visionabile delle strutture portanti e perimetrali risulta in ordine e non mostra alcun cedimento, fessurazione o difetto di costruzione; la maggior quota risulta coperta da manto in tegole laterizie; non essendo state eseguite prove invasive in quanto non commissionate dalla committenza, così come analisi con cestello della copertura, si ritiene che vi possa essere la presenza di materiali che dovranno essere oggetto di bonifica e rimozione in quanto risalenti all'epoca della costruzione originaria; anche la centrale termica e gran parte della dotazione impiantistica risulta di antica installazione, con necessità di ammodernamento o sostituzione per la gran parte.

Di quanto sopra esposto si è tenuto conto nella valutazione unitaria di stima e nel successivo decurtamento trattandosi di vendita all'asta e non soggetta a garanzie.

Anche le dotazioni di finitura potrebbero per la gran parte derivare da operazioni di rinnovo superficiale dei materiali e non da profonda ristrutturazione della unità funzionale originaria.

Pertanto, si rassegna ampia documentazione fotografica (vedasi allegati), la pianta catastale dell'ultimo stato rappresentativo, le consistenze e disposizioni risultanti attuali, raccomandando la visione del bene prima della partecipazione all'asta ed alla formulazione delle offerte.

Estratto ultima planimetria catastale



piano terra h 330



Consistenze:

al piano terra sono presenti la zona uffici e spogliatoi, di altezza tra cm 310 e cm 330 della dimensione utile netta da muri di mq 64,37, superficie commerciale di circa 70,63 mq;

nel corpo posto ad est è posizionato un porticato, di altezza variabile da cm 290 a cm 340, della superficie commerciale di circa mq. 75,08;

nella porzione che si posiziona sul lato ovest, sempre dislocata al piano terreno, si sviluppa tutta la zona produttiva costituita da lavorazione, deposito semigreggi, magazzino, deposito attrezzi e centrale termica, con altezza in colmo di cm. 545, della utile netta da muri di mq. 352,00, superficie commerciale di circa mq. 373,28;

sul lato sud in aderenza al fabbricato artigianale è posta una centrale termica esterna delle dimensioni complessive, compresi muri perimetrali, di mq 5,60.

8. Sopralluogo, stato di possesso e di occupazione

Lo scrivente ha eseguito i necessari sopralluoghi presso gli immobili in oggetto ed ha verificato quanto segue:

- la consistenza dei beni e la loro esatta identificazione;
- gli elementi necessari per una corretta descrizione (sono state scattate le fotografie);
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato dalla Pubblica Amministrazione;
- lo stato di possesso dei beni.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

- Alla data del sopralluogo gli immobili risultano nella disponibilità della Curatela, **pertanto, il compendio immobiliare in oggetto è da intendersi libero a decreto di trasferimento.**

9. Eventuali opere di ripristino

Risultano sussistere opere di ripristino, per lavori eseguiti e mai autorizzati, che rimarranno a carico dell'acquirente:

- 1) Rimozione completa della pensilina a sbalzo posta sul lato nord per tutta la lunghezza dell'immobile;
- 2) Demolizione e smaltimento di struttura leggera prefabbricata posta sul lato sud, in adiacenza al fabbricato principale;
- 3) Demolizione delle pareti che delimitano un locale realizzato all'interno del "deposito grezzi" e realizzazione di parete divisoria tra zona "lavorazione" e "deposito semigrezi", sistemazione del posizionamento di alcune bucatore esterne.

10. Costi di regolarizzazione

La regolarizzazione dell'immobile potrà avvenire tramite la realizzazione di opere di ripristino oppure presentando una pratica a sanatoria con accertamento di conformità, presso i competenti uffici comunali, per le quali si prevede una spesa cautelativa di circa € 10.000, che dovrà essere meglio preventivata, da ditta specializzata o da tecnico abilitato, in fase di esecuzione dei lavori.

11. Formalità e vincoli

FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

- 1) Non risultano domande giudiziali, oltre all'apertura della presente procedura.
- 2) Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

12. Situazione urbanistica e regolarità edilizia

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di controllo, da me personalmente effettuato, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bibbiano, è stato verificato che l'edificio principale, all'interno del quale è posto il compendio immobiliare, è stato realizzato in più epoche, con lavori di costruzione del fabbricato iniziati in data anteriore al giorno 1° settembre 1967, poi modificato con Licenza Edilizia n° 38/46 dell'11/04/1975 per la quale è stato ottenuto Certificato di Abitabilità n° 19 del 24/09/1981; successivamente è stata presentata Concessione Edilizia n°



ESSEPI ASSOCIATI
architettura

137 del 13/10/1987, alla quale ha fatto seguito la variante n° 72 del 18/05/1992 e richiesta di abitabilità presentata in data 07/10/1994.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile ricade, sul vigente RUE, all'interno degli "AMBITI SPECIALIZZATI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE", più precisamente in AP1 – Sub ambiti consolidati per attività produttive di rilievo comunale, regolati dall'art. 36.1

Estratto tavola RUE



Ambiti specializzati per attività produttive

-  AP1 Sub ambiti consolidati per attività produttive di rilievo comunale (art.36.1)
-  AP2 Sub ambiti consolidati per attività commerciali e terziarie di rilievo comunale (art.36.2)
-  AP3 Sub ambiti per attività produttive edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo (art.36.3)



Estratto Norme RUE

CAPO II° - AMBITI SPECIALIZZATI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART. 36 – ARTICOLAZIONE

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive consolidati sono articolati nei seguenti sub ambiti:
 - AP1 - Sub ambiti consolidati per attività produttive di rilievo comunale;
 - AP2 - Sub ambiti consolidati per attività commerciali e terziarie di rilievo comunale;
 - AP3 - Sub ambiti per attività produttive edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo.

Art. 36.1 – Sub ambiti consolidati per attività produttive di rilievo comunale (AP1)

1. Corrispondono ad aree edificate dei centri urbani sulle quali insistono capannoni ad usi prevalentemente artigianali - industriali di piccole e medie dimensioni, in prevalenza urbanizzate alla data di adozione del PSC e del RUE, per le quali il PSC si propone strategie di conferma e qualificazione funzionale e ambientale dell'esistente ed obiettivi di manutenzione qualitativa ed eventualmente di ampliamento dei fabbricati interessati da attività non nocive ed inquinanti, nonché di nuovo insediamento di attività a limitato impatto ambientale.
2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e al Capo I°, Titolo III° del RUE esclusi gli interventi definiti agli artt. 3.15; 3.18; 3.19.
3. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto; nei lotti di nuova formazione ed in caso di cambio d'uso di interi edifici è richiesta la convenzione attuativa per la regolamentazione ed il controllo delle trasformazioni proposte.
4. **Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi**

Usi	=	1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.11; 4.12; 4.13; 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 7.1; 7.2; 7.4
SM	=	SF esistente alla data di adozione del RUE; 1.500 Mq. per i lotti di nuova formazione
UF max	=	0,60 MQ/MQ ovvero indice esistente + 20% se più favorevole
RQ max	=	60% ovvero quello esistente + 20% se più favorevole
H max	=	10,00 ml ovvero esistente se è superiore, escluse particolari esigenze tecniche per le quali possono essere ammesse altezze superiori fino ad un massimo di 15,00 mt.
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento con modifica della sagoma, sopraelevazione; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	8% della SC per le funzioni artigianali-industriali + quote richieste all'art.23.1 per gli altri usi
PU2	=	non richiesti
Pp	=	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 23.3
SP min	=	15% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti; quello esistente se è inferiore al 15% negli interventi di recupero



D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.B.53 dell'Allegato A)
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.B.54 dell'Allegato A)
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma (vedi anche l'Art.B.55 dell'Allegato A)
D4 - distanza minima dalle strade	=	Esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma; ≥ 10 mt. o limiti di arretramento della edificazione riportati nelle Tavole del PSC e del RUE nei casi di nuova costruzione e di recupero con modifica della sagoma, fatto salvo il rispetto delle distanze minime dai canali e dalle zone d'acqua di cui al comma 2 dell'Art. B.56 dell'Allegato A, di maggiori distanze richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 nonché dalla legislazione e pianificazione vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico e/o atmosferico

5. *Prescrizioni particolari*

1. Gli interventi di riuso, ampliamento, nuova costruzione di manufatti e strutture per attività produttive artigianali – industriali, dovranno garantire le realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto, di mitigazione degli impatti ambientali, di adeguamento delle reti tecnologiche con particolare riferimento al sistema di accessibilità carrabile e pedonale e al sistema di smaltimento dei reflui ed essere verificati dal punto di vista della fattibilità geologico-sismica e della compatibilità ambientale alla luce della legislazione vigente in materia.

Art. 36.2 – Sub ambiti consolidati per attività commerciali e terziarie di rilievo comunale (AP2)

1. Corrispondono ad aree edificate dei centri urbani sulle quali insistono edifici destinati prevalentemente ad usi commerciali, direzionali, ricettivi e terziari in genere; per tali ambiti il PSC ed il RUE si propongono strategie di conferma e qualificazione dell'esistente ed obiettivi di manutenzione qualitativa e di ampliamento finalizzati al miglioramento delle condizioni di sostenibilità ambientale e delle dotazioni territoriali, nonché di eventuale nuovo insediamento di attività in grado di aumentare l'offerta di posti lavoro nell'area comunale.
2. **Interventi ammessi** : tutti, come definiti nell'allegato alla L.R. 15/2013 e nella Parte I^a, Capo I^o, Titolo III^o del RUE esclusi gli interventi definiti agli artt. 3.15; 3.18; 3.19.
3. **Modalità d'attuazione** : intervento diretto eventualmente supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di U1 mancanti o carenti nello stato di fatto; per i lotti di nuova formazione ed in caso di cambio d'uso di interi edifici è richiesta la convenzione attuativa per la regolamentazione ed il controllo delle trasformazioni proposte.
4. **Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi**

Usi	=	1.1; 2.3; 2.5; 3.1; 3.2; 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.6; 4.10; 4.11; 4.12; 4.13; 5.1 solo se esistenti; 5.3; 5.4; 7.1; 7.2; 7.4
-----	---	---

Si segnala che eventuali incombenze/oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre, si precisa che i beni in oggetto, essendo di provenienza giudiziaria (ex art. 2922 c.c. “nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per cause di lesione”), sono venduti secondo la formula del “visto e piaciuto”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza alcuna garanzia.

13. Valutazione del compendio immobiliare

SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificio esistente avvengono con riferimento alle seguenti caratteristiche: posizione, caratteristiche morfologiche del terreno, utilizzabilità del fondo.

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi globale che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.

PREMESSA ALLA VALUTAZIONE

Si precisa che la presente perizia riguarda beni che verranno comunque proposti in asta, pertanto beneficiano dei contenuti dell'art. 105 del R.D. 16 marzo 1942 n. 267 (cosiddetta legge fallimentare – L.F.): questa stabilisce che, nelle vendite che si svolgono in sede fallimentare, si applicano le stesse norme previste dal Codice di procedura civile (c.p.c.) per le esecuzioni individuali in quanto compatibili. Ma occorre dire che ad entrambi questi tipi di vendite giudiziali coattive si applicano anche una serie di norme che sono invece previste nel Codice civile (c.c.). Tali norme vanno dall'art. 2919 in poi e regolano, come recita il paragrafo che le ricomprende: “Gli effetti della vendita forzata e dell’assegnazione”. In buona sintesi:

"Gli immobili oggetto di concordato preventivo o 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, 5o 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 5o, 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 2o,



lettera b), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 no 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."

VALUTAZIONE

La valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così indicato e descritto, effettuata secondo i criteri di stima in precedenza illustrati, risulta la seguente:

	valutazione sub. 1	cons. catastale	valutaz./u	valore
1	piano terra uffici e spogliatoi	mq. 70,00	€/mq 700,00	€ 49.000,00
2	piano terra laboratorio, depositi e magazzino	mq. 373,00	€/mq 320,00	€ 119.360,00
3	piano terra portico e c.t.	mq. 81,00	€/mq 360,00	€ 29.160,00
	sommano	mq. 617,00		€ 197.520,00
	valore con arrotondamento			€ 197.500,00

IL VALORE DI MERCATO VIENE ARROTONDATO A € 197.500,00

(diconsi Euro centonovantacinquemila/00)

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ALLA DATA ODIERNA

Valore ridotto per costi di regolarizzazione = € 197.500,00 – 10.000,00 = **€ 187.500,00**

PREZZO BASE D'ASTA

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

Trattandosi di vendita giudiziaria viene operata una **riduzione forfettaria di circa il 20% del valore di mercato**, dovuta all'assenza di garanzie sui vizi occulti, oltre che al gravame di tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile:

Valore ridotto = € 195.000,00 – 20% = € 150.000,00 arrotondato a **€ 150.000,00**

OFFERTA MINIMA

INDICAZIONE DEL VALORE di OFFERTA MINIMA

Si determina l'importo di minima offerta, così come previsto dalla Legge n. 132 del 6 agosto 2015 entrata in vigore il 21.08.2015, con ulteriore decurtazione del 25% rispetto al prezzo base d'asta.

Pertanto, risulta quanto segue:

Valore offerta minima= € 150.000,00 – 25% = € 112.500,00 arrotondato a € 112.000,00

In qualità di esperto nominato nella presente procedura di fallimento dichiaro che:

- il sottoscritto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa;
- gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Nel ringraziare per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza.

Rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, 02/12/2025

L'esperto stimatore



Collegio Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Reggio Emilia
Iscrizione Albo
N. 2026
Geom. Venturi Mirco
C.F. VNT MRC 7200 H223T

Geom. Mirco Venturi



ESSEPI ASSOCIATI
architettura

ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa catastale;
- 2) Visura catastale;
- 3) Planimetria catastale in scala 1:200;
- 4) Atto di fusione;
- 5) Osservatorio OMI;
- 6) Documentazione fotografica.

È vietata la pubblicazione completa o parziale del presente documento e/o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

N=4949300

E=1618600

1 Particella 8



Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T79430/2025

Comune: (RE) BIBBIANO
Foglio: 11

ALLEGATO N° 06 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



foto n°1



foto n°2



foto n°3



foto n°4



foto n°5



foto n°6



foto n°7



foto n°8



foto n°9



foto n°10



foto n°11



foto n°12



foto n°13



foto n°14



foto n°15



foto n°16



foto n°17 – ESTRATTO MAPPA SATELLITARE