



via monti urali n. 56
42122 reggio emilia
tel 0522 39.14.33
fax 0522 39.14.33
mail: drstudio@alice.it
p. iva 01873160350

Della Ragione geom. Roberto

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Sezione Fallimentare
Fallimento n° 1/2018 R.G.

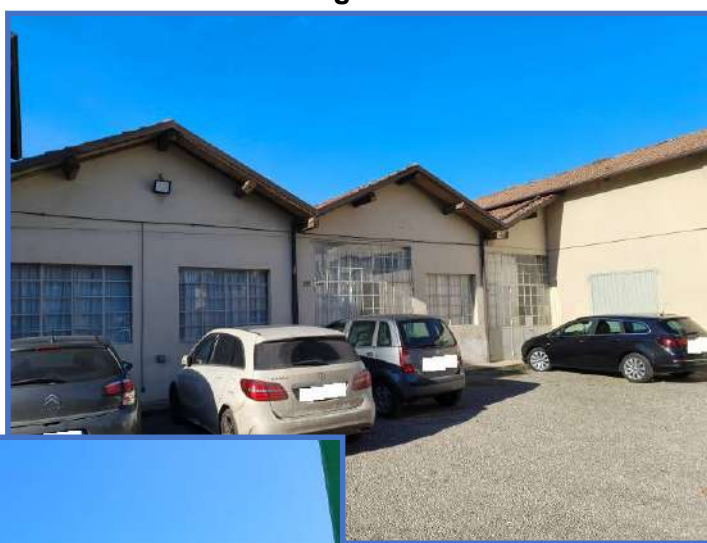
Giudice Delegato: **Dott.ssa Simona Boiardi**

Curatore: **Dott. Davide Grasselli**

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA e ALLEGATI
Esperto designato: **geometra Roberto Della Ragione**

LOTTO n° 21/b

Fabb. con accesso da Via Dello Govi 16 - Cavriago



Fabb. con accesso da Via Rivasi - Cavriago

Tribunale di Reggio Emilia – Sezione Fallimentare
G.D. Dott.ssa Simona Boiardi – Curatore Dott. Davide Grasselli

SOMMARIO

1 – RIASSUNTO E DATI GENERALI

2 – QUESITO E OPERAZIONI PERITALI

3 – DATI CATASTALI DEI BENI

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

5 – LOTTI DI VENDITA

5.1 - LOTTO 21 / b

- 5.1 - DATI CATASTALI e CONFINI
- 5.2 - DESCRIZIONE COMMERCIALE
- 5.3 - REGOLARITA' EDILIZIA
- 5.4 - EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO e COSTI DI REGOLARIZZAZIONE
- 5.5 - ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- 5.6 - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE
- 5.7 - INFORMAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE
- 5.8 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI
- 5.9 - DIRITTO DI PRELAZIONE
- 5.10 - INFORMAZIONI PRESSO L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
- 5.11 - VALORE DEI BENI
SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE
- 5.12 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI / attestazioni irreperibilita'

6 – ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- 2. PLANIMETRIE CATASTALI
- 3. VISURE CATASTALI
- 4. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI
- 5. PRATICHE EDILIZIE E DOCUMENTAZIONE

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

FALLIMENTO N. 1 / 2018 – Tribunale di Reggio Emilia

Società fallita:

Giudice Delegato:

Dott.ssa Simona Boiardi

Curatore:

Dott. Davide Grasselli

Via Emilia Ospizio, 102 – 42122 Reggio E.

Tel. 0522 749735

Mail: dgrasselli@taxant.it

Pec: f1.2018reggioemilia@pecfallimenti.it

Trascrizione Sentenza di Fallimento:

31/07/2018 - R.P. 12210 R.G. 17868

Perito Estimatore Designato:

Geom. Della Ragione Roberto

Via Monti Urali, 56 – 42122 Reggio Emilia

Tel. e Fax 0522 / 391433

Mail: drstudio@alice.it

Pec: roberto.della.ragione@geopec.it

2 – QUESITO E OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Geom. Roberto Della Ragione, con mandato ricevuto dal curatore Dott. Davide Grasselli, ai sensi dell'art. 87, comma secondo, L.F., è stato incaricato di stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili di proprietà della Società fallita.

A seguito del predetto incarico lo scrivente ha provveduto ad eseguire presso i beni oggetto di stima i necessari sopralluoghi, alla ricognizione delle loro caratteristiche tipologiche, all'assunzione di documentazione fotografica, nonché ad ottenere presso i competenti uffici la documentazione necessaria alla redazione della presente perizia di stima.

Nello specifico si è provveduto:

- ad accertare la corrispondenza tra i beni e gli elaborati grafici catastali agli atti;
- ad accertare lo stato di occupazione dei beni;
- a richiedere presso l'Agenzia del Territorio l'estratto di mappa e le visure catastali;
- a richiedere presso l'Ufficio tecnico comunale competente, le pratiche edilizie/urbanistiche e/o certificazioni varie;
- ad accertare presso l'Agenzia del Territorio la situazione ipocatastale dei beni; quindi
- a predisporre la presente relazione.

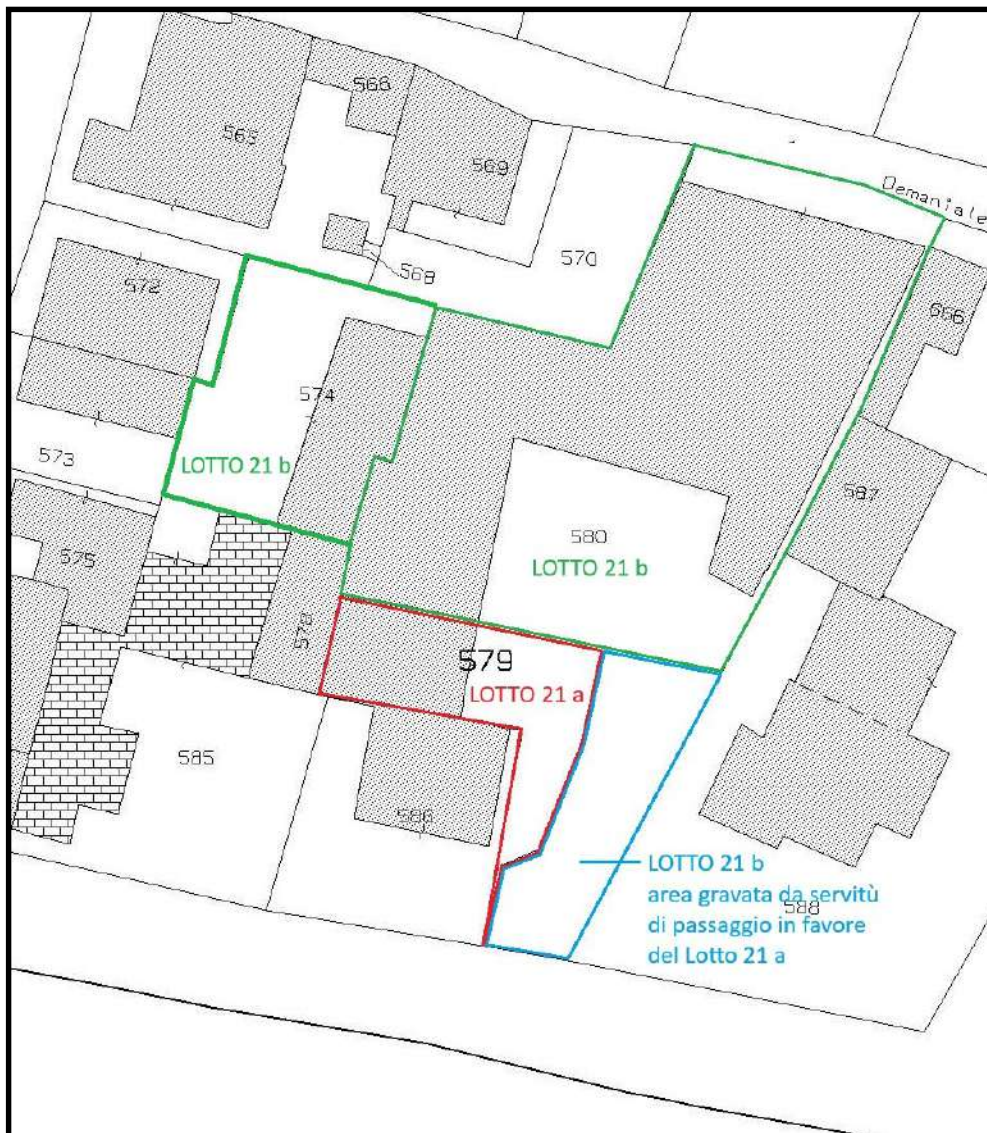
3 - DATI CATASTALI*Beni censiti al Catasto Fabbricati ed intestati alla società Fallita in piena proprietà.*

Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI						
		Z.C.	Fg.	Particella	Sub.	Categoria e classe ¹	Consistenza (vani/mq)	Rendita
Laboratorio	Caviago Via Dello Govi, 16 piano T	/	13	580	1	C/3 cl. 1	795 mq	€. 1.354,93
Garage	Caviago Via Rivasi, sn piano T	/	13	574	1	C/6 cl. 2	41 mq	€. 124,93
Garage	Caviago Via Rivasi, sn piano T	/	13	574	2	C/6 cl. 2	37 mq	€. 112,74
Garage	Caviago Via Rivasi, sn piano T	/	13	574	3	C/6 cl. 2	45 mq	€. 137,12

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto della presente, non risultano identificate correttamente in merito alle distribuzioni interne dei locali, le aperture/bucature esterne e/o nella realizzazione di passaggi interni per collegamento tra le unità immobiliari, questi ultimi all'epoca utilizzati da un unico soggetto e verosimilmente con modifiche apportate per necessità logistiche, appunto per unico utilizzatore. Essendoci difformità non databili e verosimilmente non sanate – ne verrà tenuto debito conto nella determinazione del valore dei beni. Anche la rappresentazione catastale del mapp. 580/1 pur trattandosi di un recente aggiornamento, identifica le medesime disposizioni interne così come presenti nella planimetria precedente già in atti, con le sole diverse aree cortilive pertinenziali, in virtù dell'unico scopo dell'aggiornamento catastale stesso, già ampiamente illustrato nella perizia del lotto 21/a – ovvero, sinteticamente, tale variazione è stata presentata solo per poter identificare e alienare i beni in lotti indipendenti, essendoci per il lotto 21/a una manifestazione di interesse depositata ed avendo la necessità di procedere con indipendenza dal restante compendio.

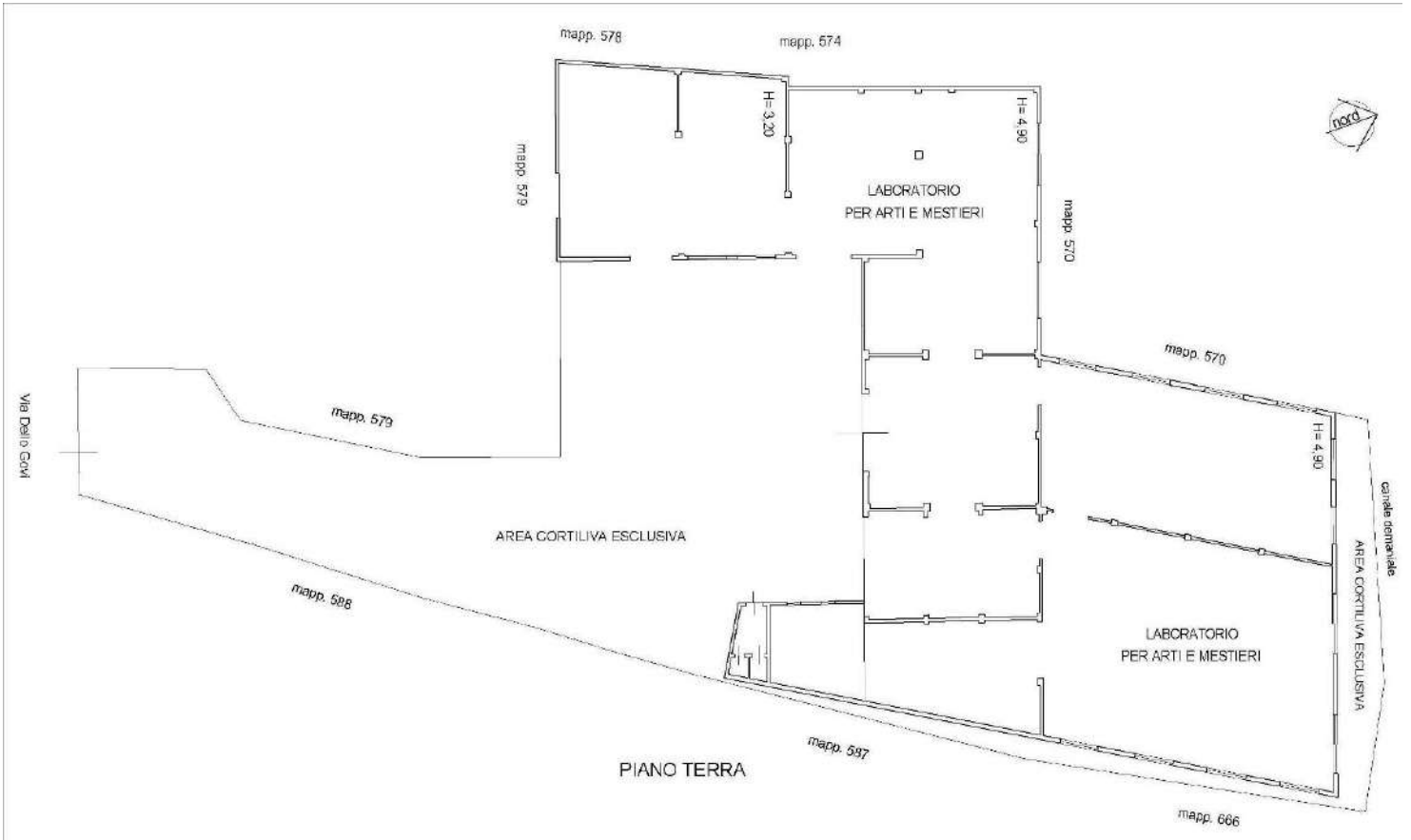
¹ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – **C/3: laboratori per arti e mestieri** – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** – C/7: tettoie chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.



estratto di mappa catastale – fuori scala (mapp. 580 sub. 1 e mapp. 574 subb. 1-2-3) – LOTTO 21/b

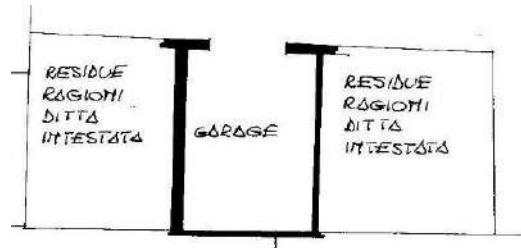
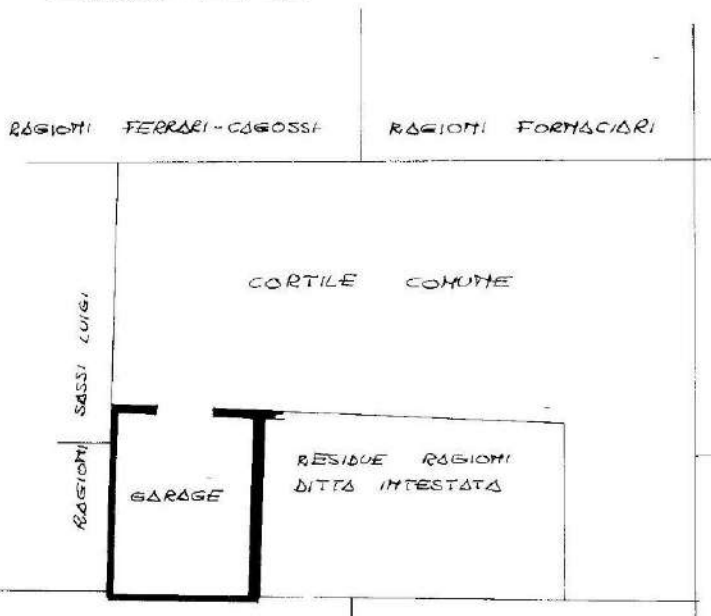


vista aerea



Mapp. 580 Sub. 1 – rappresentazione catastale – fuori scala

PIANTO TERRA
H = mt. 3,30



Mapp. 574 Subb. 1-2-3 – rappresentazione catastale – fuori scala

4 - DESCRIZIONE DEI BENI ²

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione (mapp. 580/1 e mapp. 574/1-2-3), all'attualità risultano un laboratorio/deposito a piano terra con area esclusiva avente accesso da Via Dello Govi e un ulteriore corpo di fabbrica in aderenza al precedente (lato ovest) composto da n.3 garage e area cortiliva comune ai suddetti garage, quindi tale area è da ritenersi esclusiva all'intero mappale 574.

Il mappale 579 sarà reso accessibile mediante una servitù di passaggio da costituirsi su porzione di area cortiliva del mappale 580. Sia nel decreto di trasferimento del Lotto 21/a sia in quello del Lotto 21/b, dovrà venire esplicitato tale gravame (a favore solo del mapp. 579/3 e a carico del mapp. 580/1) – vedi estratto catastale a pag. 6, porzione in colore azzurro.

schema aree e servitù



² Le metrature indicate (sia quelle nette, sia quelle lorde) sono da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza.

La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- 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

Trattandosi di beni che venivano all'epoca utilizzati da un unico soggetto/ditta, essi presentano ancora oggi collegamenti interni di passaggio tra le porzioni identificate con i mappali (574 e 580), oltre che - per entrambi i mappali - diverse distribuzioni interne e prospettiche.

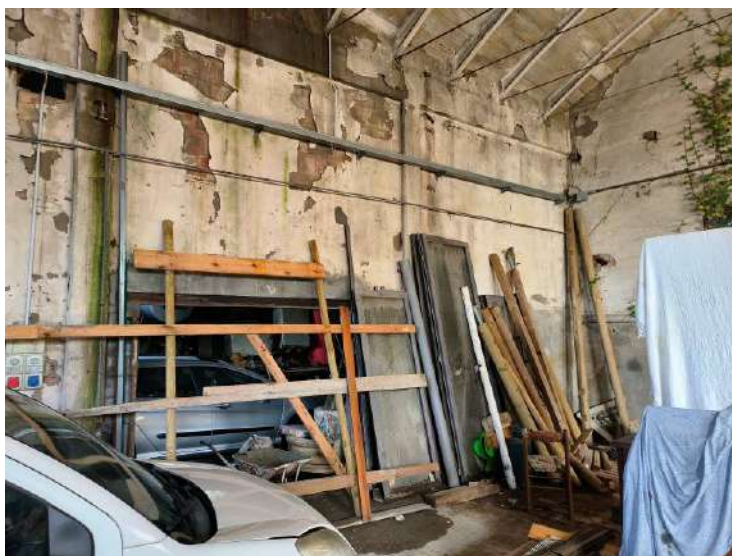
Per i collegamenti interni di passaggio tra ambienti facenti parte i due differenti Lotti 21/a e 21/b, qualora questi ultimi non venissero aggiudicati nelle medesime tempistiche e/o al medesimo offerente, si ritiene corretto che le chiusure/tamponamenti da ripristinare, rimangano inizialmente a carico del primo aggiudicatario nonchè (se del caso) unico esistente, per poter eliminare/inibire immediatamente le connessioni tra le unità di diverse ditte.

I suddetti tamponamenti murari sono da intendersi per l'inibizione/passaggio sia tra proprietà differenti che tra mappali e/o lotti differenti (21/a-21/b), e saranno a carico dell'aggiudicatario perlomeno per la porzione muraria ricompresa nell'unità appunto aggiudicata.

Il fabbricato principale (mapp. 580) risulta di epoca realizzativa antecedente al 1 settembre 1967, con finitura esterna intonacata e tinteggiata, i serramenti esterni sono in metallo / ferro come gli infissi, i pavimenti sono in cemento ammalorato, così come la copertura risulta ammalorata in più punti dai quali verosimilmente si verificano infiltrazioni.

Non è stato possibile verificare lo stato di conservazione del manto di copertura per il quale non è ben identificabile, da terra, la tipologia e finitura.

Le varie altezze interne dei locali sono H varie = minime oltre 4,00 m – massime oltre 6,50 m



Mapp. 580

Il fabbricato secondario (mapp. 574) risulta di epoca realizzativa antecedente al 1 settembre 1967, realizzato in muratura portante con mattoni a vista, i serramenti esterni sono in legno come gli infissi, i pavimenti sono in cemento ammalorato, così come la copertura e i paramenti esterni risultano ammalorati in più punti, situazioni che permettono il verificarsi di infiltrazioni.

Non è stato possibile verificare lo stato di conservazione del manto di copertura per il quale non è ben identificabile da terra la tipologia della stessa.

Le altezze interne dei singoli garage sono H varie = minima da 3,50 m – massima da 4,70 m



Mapp. 574

Per quel che riguarda il compendio non è stato possibile verificare se le unità siano provviste di individuale/autonoma impiantistica elettrica/idraulica tantomeno se essa funzionante.

Trattandosi, come precedentemente precisato, **di unità immobiliari non conformi**, avendo anche particolarità strutturali non sempre idonee a svolgere un adeguato sopralluogo, oltre alla sommaria descrizione dei beni con riferimento alle superfici indicative è possibile considerare una estensione lorda di circa 800,00 mq per il fabbricato principale (mapp. 580) oltre ad una area cortiliva esclusiva di circa 560,00 mq e di circa 123,00 mq per il corpo secondario (mapp. 574) oltre ad una area cortiliva esclusiva di circa 220,00 mq.

Si fa notare che l'area pertinenziale del mapp. 574, così come rappresentata nell'estratto di mappa catastale risulta essere estesa oltre l'attuale recinzione posta in loco a delimitazione del cortile, ma per conformazione tale porzione esterna alla recinzione, estesa fino alla mezzeria della strada/carraia esistente, presumibilmente potrebbe essere gravata da passaggio in favore delle proprietà limitrofe.

L'unico accesso al mappale 574 é da Via Rivasi e avviene mediante il passaggio sull'area dei mapp.li 565 e 572, pertanto anch'essi presumibilmente potrebbero risultare gravati da servitù di passaggio.

Nell'atto di provenienza del bene (mapp.574) non risulta indicata alcuna servitù ne a carico ne a favore, ma si rimanda a tutto quanto per tali circostanze citato nei precedenti titoli. In ogni caso l'unico accesso ai beni (mapp. 574) è quello descritto.

5 – LOTTO DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione/conformazione e ubicazione dei beni, la vendita può avvenire in **un unico lotto**, composto dal compendio che ricomprende i mappali 574-580.

5.1 – DATI CATASTALI

Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI						
		Z.C.	Fg.	Particella	Sub.	Categoria e classe ³	Consistenza (vani/mq)	Rendita
Laboratorio	Cavriago Via Dello Govi, 16 piano T	/	13	580	1	C/3 cl. 1	795 mq	€. 1.354,93
Garage	Cavriago Via Rivasi, sn piano T	/	13	574	1	C/6 cl. 2	41 mq	€. 124,93
Garage	Cavriago Via Rivasi, sn piano T	/	13	574	2	C/6 cl. 2	37 mq	€. 112,74
Garage	Cavriago Via Rivasi, sn piano T	/	13	574	3	C/6 cl. 2	45 mq	€. 137,12

oltre alle quote proporzionali sugli spazi ed enti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.
BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

CONFINI per l'intero compendio

a nord con canale Demaniale e mapp.li 565-570;

a sud con mapp.li 578-579-585 e Via Dello Govi;

a est con mapp.li 666-587-588;

a ovest con mapp.li 570-572-573-578.

³ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – **C/3: laboratori per arti e mestieri** – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** – C/7: tettoie chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

5.2 – DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di corpi di fabbrica sviluppati solo al piano terra e recentemente utilizzati come magazzini/depositi con relative aree cortilive esclusive; fabbricati adibiti e funzionali alle esigenze di una ditta operante nel settore delle costruzioni edili. Il compendio in oggetto censito catastalmente con due unità distinte, allo stato attuale presenta un corpo principale di circa 800 mq con accesso diretto dalla adiacente Via Dello Govi e un corpo secondario composto da n. 3 garage di circa 123 mq e con accesso da Via Rivasi, esso risulta inoltre collegato da passaggi interni al principale. Occorre precisare che lo stato dei luoghi non è rispondente alle planimetrie catastali e non è nemmeno presente alcuna pratica edilizia che attesti la regolarità di quando presente in loco. Porzione di area cortiliva del mapp. 580/1 sarà gravata da servitù di passaggio in favore del mapp. 379/3, da costituire.

5.3 – REGOLARITA' EDILIZIA

Relativamente alle unità immobiliari di cui al mapp. 580 oggetto di stima, **NON** risultano reperibili agli atti Comunali, per l'intero fabbricato le seguenti pratiche, le quali parrebbe potrebbero aver interessato i beni in oggetto - **ATTESTAZIONE DI IRREPERIBILITA' -**



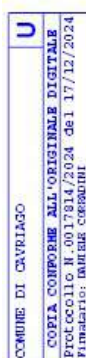
Comune di Cavriago

V Settore - Assetto e Uso del Territorio
Servizio Urbanistica - Sportello Unico Edilizia

Prot. Si veda PEC
Cavriago, li 16/12/2024

Pratica N. ATTI15/2023

Egr. Sig. DELLA RAGIONE Roberto
VIA FERRUCCIO PARRI 1
42019-Scandiano (RE)
PEC roberto.della.ragione@geopec.it



OGGETTO: Istanza Accesso agli Atti – Rif. DELLA RAGIONE Roberto - Attestazione pratiche irreperibili.

Con riferimento all'istanza di accesso agli atti pervenuta in data 11/12/2023 ed assunta in atti del Comune al protocollo generale n. 16154 evasa il 21/12/2023, richiamata la sua richiesta in data 27/11/2024 assunta al prot. 16873, si trasmette copia della documentazione inerente la pratica n. 1712PO del 02/04/1988 omessa per mero errore materiale in sede di prima richiesta, e si attesta quanto segue:

Le seguenti pratiche

- n. 87/1955 del 20/08/1955 - Soc. "ILMA" Cavriago
- n. 207 - Soc. "ILMA" Cavriago
- n. 272/1960 del 29/11/1960 - Soc. "ILMA" Cavriago
- n. 371PO/1965 del 27/10/1965 - Soc. "ILMA" Cavriago

risultano mancanti dagli archivi comunali, come riportato in regolare denuncia effettuata presso il Comando dei Carabinieri, stazione di Cavriago, il giorno 15/07/2019 - Prot. Verb. RECS35 219 VD 900602, prot. Sdi RECS352019900528.

Distinti saluti

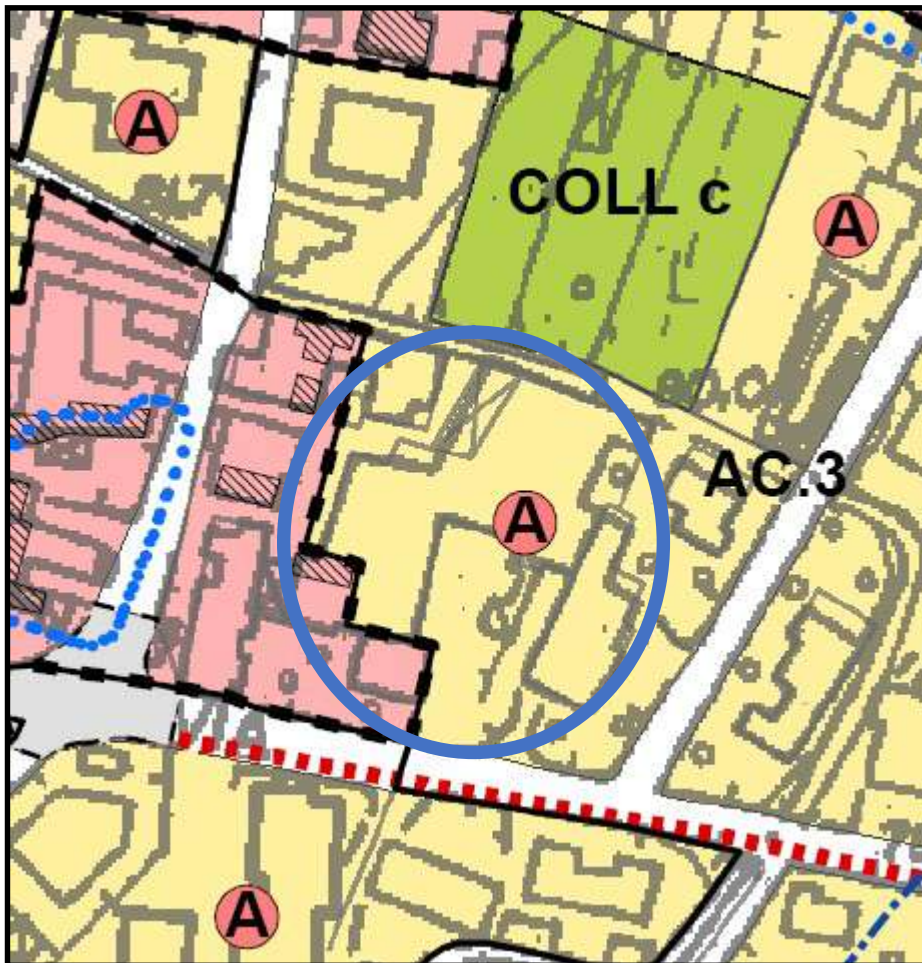
Il Responsabile
Servizio Urbanistica – Sportello Unico Edilizia
(Geom. Daniele Corradini)
Sottoscritto digitalmente

Tribunale di Reggio Emilia – Sezione Fallimentare
G.D. Dott.ssa Simona Boiardi – Curatore Dott. Davide Grasselli

Relativamente alle unità immobiliari di cui al mapp. 580 oggetto di stima, risulta consultabile solamente la seguente pratica, riguardante una manutenzione straordinaria per rifacimento porzione di copertura.
DIA prot. 6362/97 del 17/04/1997 – fine lavori del 22/12/1998.

Relativamente alle unità immobiliari di cui al mapp. 574 oggetto di stima, **NON** risultano pratiche agli atti Comunali.

INQUADRAMENTO URBANISTICO



Per le definizioni e caratteristiche di ambito, si rimanda alle N.T.A. del RUE vigente, consultabili:

<https://www.comune.cavriago.re.it/argomenti/urbanizzazione/rue-regolamento-urbanistico-edilizio/rue-vigente>

5.4 – EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO e COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non avendo pratiche consultabili, l'unico raffronto possibile tra lo stato dei luoghi e quanto in atti, risulta il riferimento alle planimetrie catastali, che non risultano rispondenti.

Essendo le planimetrie catastali prive di misure e talvolta non con precise rappresentazioni grafiche, ma con opportune rappresentazioni solo per il fine "catastale", essendo inoltre le stesse planimetrie state depositate in virtù delle disposizioni normative e delle prassi dell'epoca, allo scrivente oltre che riscontrare oggettivamente – che sono presenti difformità – risulta possibile solamente determinare un valore a corpo per i beni in oggetto con applicazione di una opportuna detrazione in funzione delle difformità riscontrate, ancor più in assenza di una eventuale istruttoria Comunale con possibilità di confronto sul tema.

L'abbattimento considerato nella presente è da ritenersi indicativo e compensativo di qualsiasi attività, in ogni caso tale l'importo è da ritenersi valido solo ai fini delle valutazioni tecniche estimative della presente relazione e non per altri contesti.

5.5 – ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non presenti.

5.6 – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE ⁴

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultavano occupate dalla Fallita.

5.7 – INFORMAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

Non risultano atti registrati.

5.8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura trascritte;
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei vari capitoli.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti, da cancellarsi a cura della procedura, gravanti sul bene. Per i dettagli si veda la relazione notarile allegata alla procedura.

⁴ In riferimento allo stato di possesso, il bene può risultare:
-Libero;
-Da liberare successivamente il decreto di trasferimento
-Occupato da terzi (con o senza titolo).

IPOTECA VOLONTARIA

IPOTECA GIUDIZIALE

- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

La documentazione relativa alle iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti da cancellarsi a cura della procedura è inserita agli atti.

5.9 – DIRITTO DI PRELAZIONE

Per quanto si è potuto constatare non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

5.10 – INFORMAZIONI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Non esiste costituzione di condominio.

5.11 – VALORE DEI BENI

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

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

Il valore di mercato è definito come il punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

La definizione della Banca d'Italia del valore di mercato, in linea con quella degli Standard Internazionali di Valutazione, definisce come valore di mercato....*"l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*, tale valore inoltre non deve essere comprensivo delle spese di transazione (notaio, imposte, ecc...) e di quelle di trascrizione.

Trattandosi di stima mono parametrica, ai fini della vendita forzata, i concetti estimativi adottati per lo scopo, si riferiscono alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, all'epoca di costruzione, allo stato di conservazione/manutenzione, alla salubrità dei locali e del contesto, alle caratteristiche strutturali e tipologie dei materiali impiegati, alla razionalità distributiva, al grado di finiture interne, nonché all'ubicazione e alle dotazioni /distanze dai servizi primari.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato dei beni a corpo e non a misura, in considerazione di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi, già evidenziate nei precedenti capitoli; inoltre la stessa viene effettuata per valori tipici in raffronto ad altri beni simili e/o assimilabili in zone analoghe con le stesse caratteristiche, tipologia, consistenza, vetustà e per comparazione a beni (se esistenti) compravenduti in zona in tempi recenti, nonché parametrandola con le quotazioni degli osservatori immobiliari consultabili, della zona.

Oltre alle caratteristiche proprie dei beni, al considerato attuale stato di finitura / completamento / degrado, la valutazione dei beni stessi viene espressa con riferimento all'attuale andamento del mercato immobiliare.

VALORE FINALE DEI BENI

Laboratorio / deposito (mapp. 580)

860 mq circa, comprensivi dell'area esclusiva parametrata € 310.000,00

Garage / depositi (mapp. 574)

145 mq circa, comprensivi dell'area esclusiva parametrata € 40.000,00

a dedurre

- | | | |
|----|--|---------------|
| a) | 20% abbattimento forfettario per assenza di garanzie per vizi occulti | - € 70.000,00 |
| b) | abbattimento forfettario per pratiche in sanatoria | - € 15.000,00 |
| c) | deprezzamento in virtù della servitù di passaggio a carico del mapp. 580 | - € 5.000,00 |

per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, si determina il

VALORE BASE D'ASTA = € 260.000,00
(euro duecentosessantamila/00)

in applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina quale

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA = € 195.000,00
(euro centonovantacinquemila/00)

5.12 - ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI ⁵

I beni hanno la seguente provenienza, (come elencato nel certificato sostitutivo del Dr. Antonio Caranci, allegato agli atti del fallimento), che di seguito si riassume brevemente solo per quanto concerne l'ultimo atto di acquisto della fallita.

⁵ Vedi Allegato 4

Atto a ministero Dr. Gian Domenico Serri del 02/09/1991 rep. 115115, trascritto a Reggio Emilia in data 11/09/1991 al n. 8232 R.P.

Atto a ministero Dr.ssa Raffaella Ferretti del 11/06/2004 rep. 31689, trascritto a Reggio Emilia in data 09/07/2004 al n. 10760 R.P.

Atto a ministero Dr.ssa Raffaella Ferretti del 26/07/2004 rep. 32136, trascritto a Reggio Emilia in data 05/08/2004 al n. 12987 R.P., rettifica trascrizione in data 03/11/2004 al n. 16741 R.P.

6 – ELENCO ALLEGATI

1. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
2. PLANIMETRIE CATASTALI
3. VISURE CATASTALI
4. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI
5. PRATICHE EDILIZIE E DOCUMENTAZIONE / attestazioni irreperibilita'

Confidando di avere operato al meglio della mia professionalità ed esperienza per quanto relazionato e riferito, valido alla data indicata di stesura della perizia, rimango a disposizione per qualsiasi spiegazione e/o richiesta di integrazione di quanto fin qui svolto.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, 08 giugno 2026

L'esperto stimatore

Della Ragione Geom. Roberto
(documento firmato digitalmente)