



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/a

Via Dello Govi 16 - Cavriago



porzione di fabbricato con area esclusiva

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 / a

- 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 - ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI / attestazioni irreperibilità

6 – ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- 2. PLANIMETRIE CATASTALI
- 3. VISURE CATASTALI
- 4. ATTO 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.

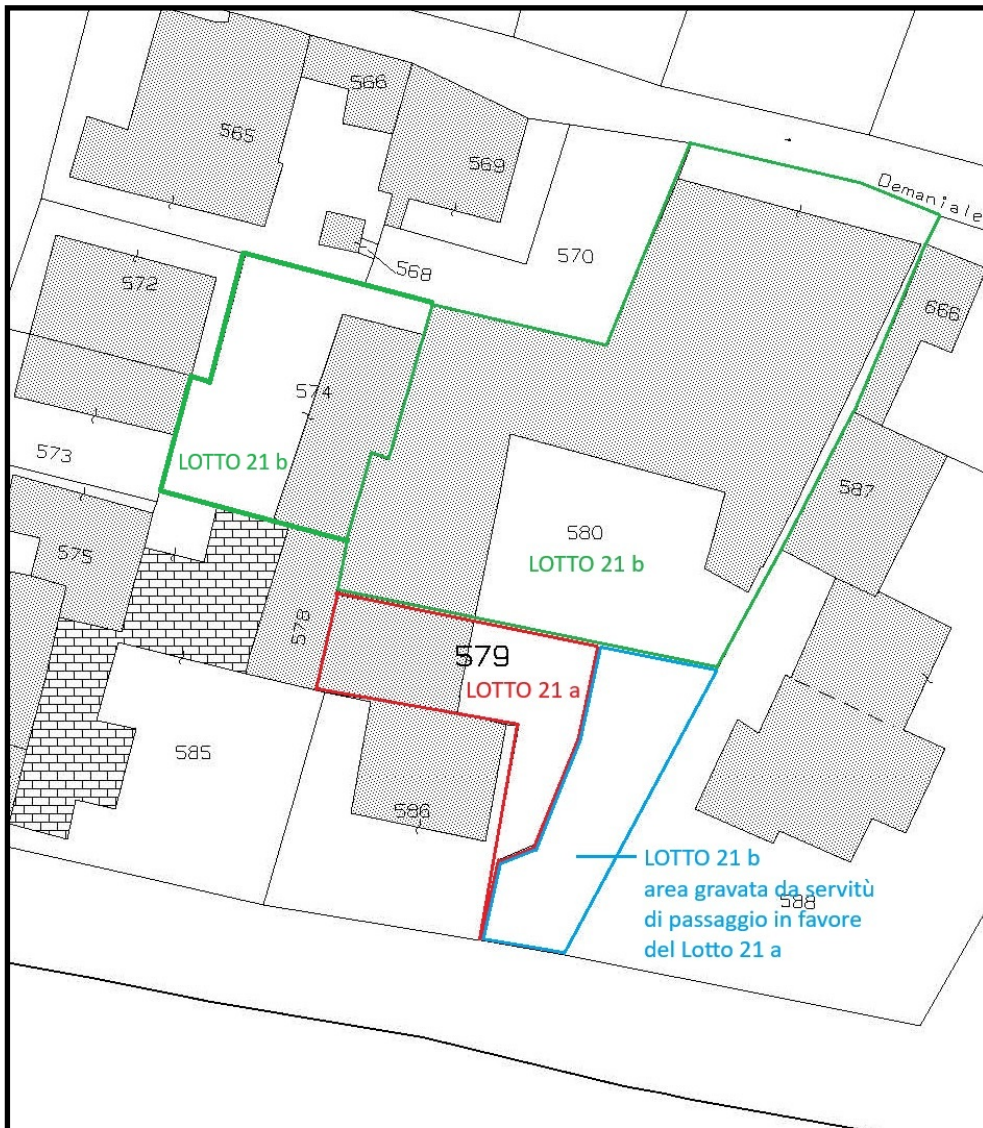
Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI						
		Z.C.	Fg.	Particella	Sub.	Categoria e classe ¹	Consistenza (vani/mq)	Rendita
Garage	Cavriago Via Dello Govi, sn piano T-1	/	13	579	1	C/6 cl. 1	27 mq	€. 69,72
Ufficio	Cavriago Via Dello Govi, 16 piano T-1	/	13	579	3	A/10 cl. 1	2,5 vani	€. 535,82

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto della presente, non risultano identificate correttamente in merito alle distribuzioni interne dei locali, inoltre si rilevano anche differenti utilizzi degli ambienti nonché diversi accorpamenti degli stessi tra le unità in oggetto. I locali al p.1 sono accessibili (non dalla scala così come rappresentata in planimetria), ma da un'altra scala realizzata in aderenza al mapp. 586 e anche appunto dall'adiacente e altra proprietà identificata con il mapp. 586. I recenti aggiornamenti catastali riguardanti i mapp.li 579 e 580, sono stati presentati solamente per poter alienare le unità immobiliari indipendenti e in due distinti lotti, di cui il qui presente Lotto 21/a per la porzione mapp. 379/3, essendoci per essa una manifestazione di interesse depositata.

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. 579/3 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; sinteticamente, tale variazione è stata presentata solo per poter identificare e alienare i beni in lotti indipendenti, essendoci una manifestazione di interesse depositata ed avendo la necessità di procedere con indipendenza dal restante compendio.

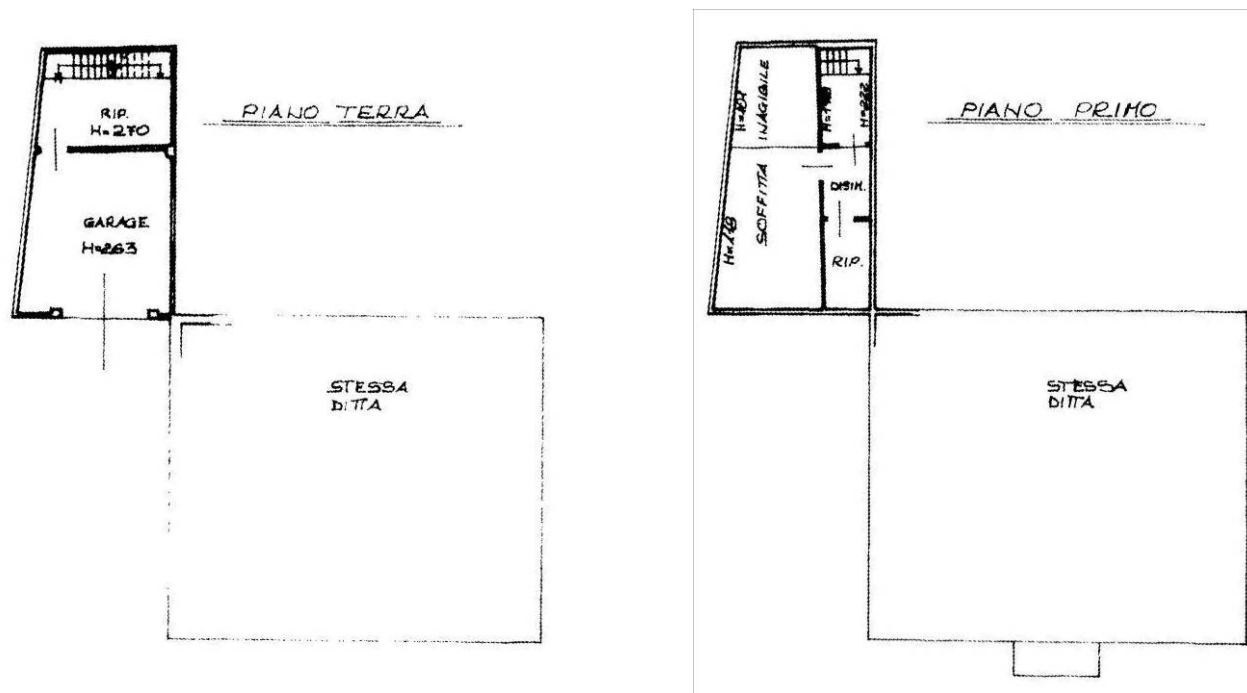
¹ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – 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/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale 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.



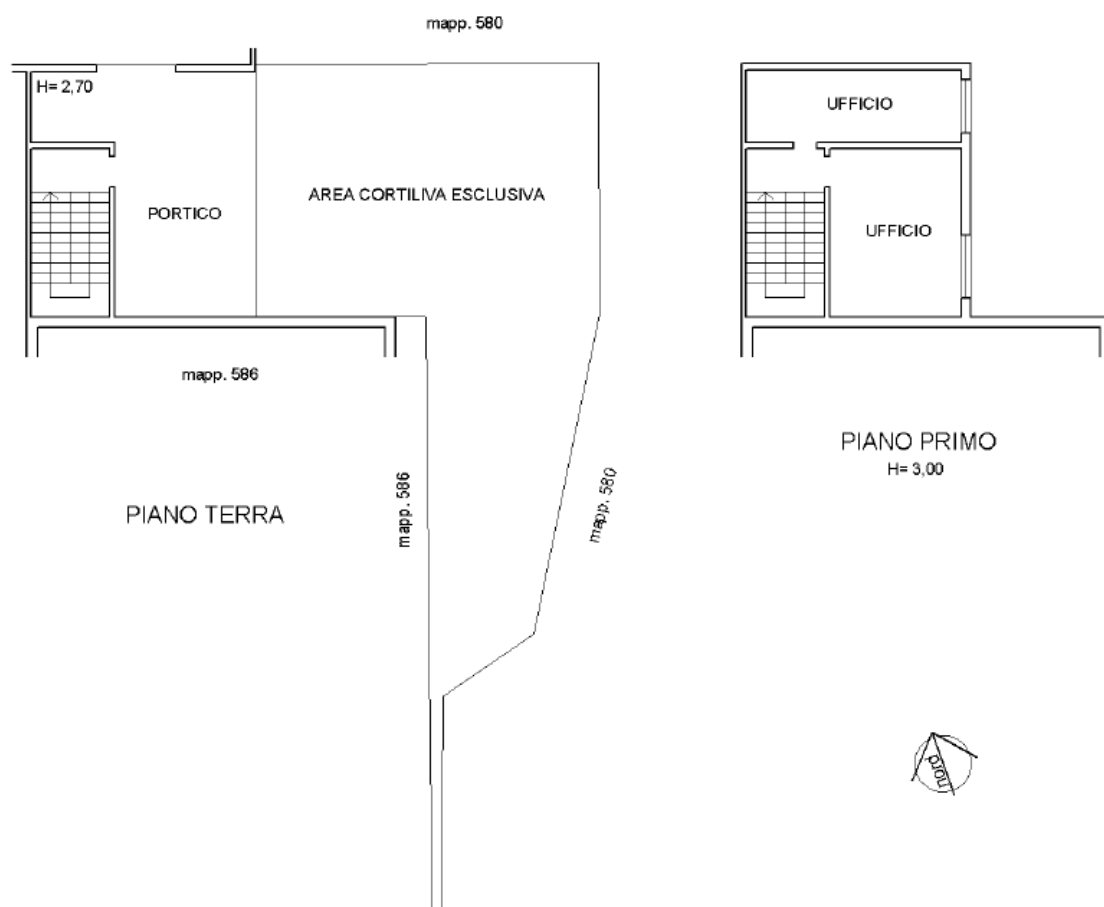
estratto di mappa catastale – fuori scala (mapp. 579 subb. 1 e 3) – LOTTO 21/a



vista aerea



Sub. 1 – rappresentazione catastale – fuori scala



Sub. 3 – rappresentazione catastale – fuori scala

4 - DESCRIZIONE DEI BENI ²

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione (mapp. 579/1 e mapp. 579/3), all'attualità risultano un garage a piano terra accessibile dall'area esclusiva del mapp. 586 di altra ditta (unico accesso al bene "non regolamentato e/o non risulta nessuna servitù"), un porticato con relativi servizi (wc-anti-rip.) a piano terra oltre all'area cortiliva esclusiva, al piano primo n.3 locali ad uso ufficio e un disimpegno (privi di servizio igienico).

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 del mapp. 579/3 a carico del mapp. 580/1) – vedi estratto catastale a pag. 6, porzione in colore azzurro.

schema aree e servitù



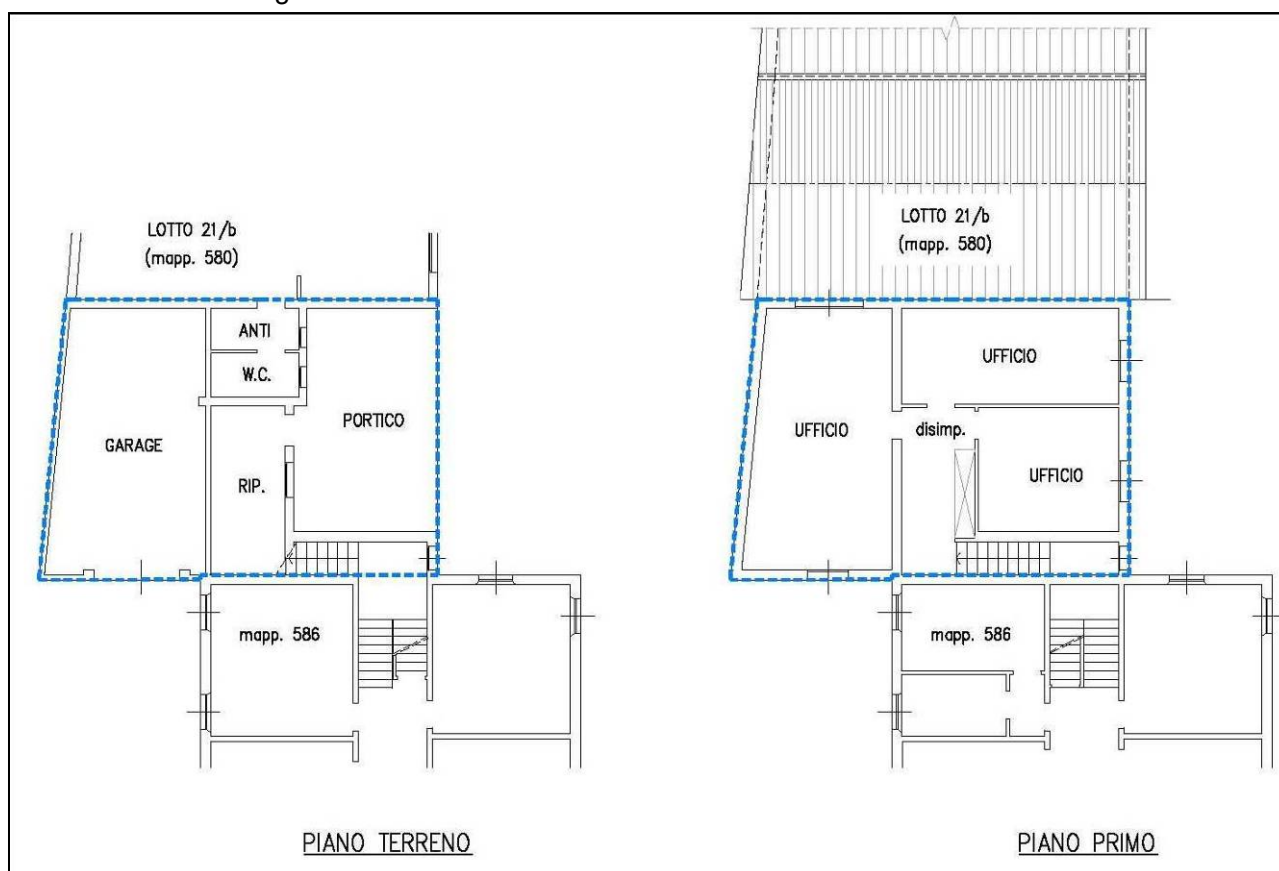
² Le metrature indicate (sia quelle nette, sia quelle lorde) sono da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza.

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 utilizzati dallo stesso soggetto/ditta (anche se facenti parte di proprietà differenti “mapp. 586 altra proprietà – mapp.li 579-580 proprietà della Fallita”), tra i locali sono presenti collegamenti interni di passaggio tra gli ambienti (da ripristinare), ora anche facenti parte di due differenti Lotti 21/a e 21/b. Per i collegamenti interni di passaggio suddetti – tra gli ambienti – dei i diversi lotti, 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.

Solo a scopo indicativo e schematico, si propone per migliore lettura la grafica rappresentante l'attuale stato dei luoghi.



Il fabbricato risulta di epoca realizzativa antecedente al 1 settembre 1967, con finitura esterna intonacata e tinteggiata, i serramenti esterni sono in legno sia per scuri, finestre e portone garage a due ante, gli infissi interni sono con telaio in legno e vetro semplice, i pavimenti del piano primo (locali ufficio) in marmette di graniglia. Il solaio del piano primo (porzione sovrastante al portico) è orizzontale in laterizio, quello del locale ufficio sovrastante il garage è in legno a falda inclinata. Sono presenti corpi riscaldanti su parete (radiatori) e l'impianto elettrico risulta sottotraccia, per entrambe le impiantistiche non è stato possibile verificare se l'unità sia provvista di impiantistica individuale/autonoma ne tantomeno se funzionante.

Trattandosi, come precedentemente precisato, di **unità immobiliari non conformi**, seppur solo a scopo indicativo viene rappresentato lo stato dei luoghi ai fini della presente relazione e solo per lo scopo della stessa, per sommaria rappresentazione di quanto osservabile in loco. Per quanto riguarda le superfici è possibile considerare una estensione indicativa lorda di circa 30,00 mq per piano relativamente al mapp. 579/1 e di circa 50,00 mq per piano relativamente al mapp. 579/3, oltre ad una area cortiliva esclusiva di circa 118,00 mq.

5 – LOTTO DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione/conformazione e ubicazione del bene, la vendita può avvenire in **un unico lotto**, così composto ed identificato:

5.1 – DATI CATASTALI

Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI						
		Z.C.	Fg.	Particella	Sub.	Categoria e classe ³	Consistenza (vani/mq)	Rendita
Garage	Cavriago Via Dello Govi, sn piano T-1	/	13	579	1	C/6 cl. 1	27 mq	€. 69,72
Ufficio	Cavriago Via Dello Govi, 16 piano T-1	/	13	579	3	A/10 cl. 1	2,5 vani	€. 535,82

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 lotto

a nord con mapp. 580;

a sud con mapp. 586;

a est con mapp. 580;

a ovest con mapp. 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 – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale 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 porzione al piano terra e primo con area cortiliva esclusiva, facente parte e in aderenza al più ampio fabbricato adibito e funzionale alle esigenze di una ditta operante nel settore delle costruzioni edili (mapp. 580). La porzione in oggetto censita catastalmente con due unità distinte, allo stato attuale presenta per il piano terra un garage (con unico accesso non regolamentato dal mapp. 586 di altra ditta), portico e locali di servizio, mentre al piano primo locali ad uso ufficio (privi di servizio igienico), oltre alla suddetta area cortiliva esclusiva. 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. Indicativamente planimetricamente le unità in oggetto nell'insieme risultano complessivamente circa 80,00 mq per piano. Il mapp. 579/3 avrà l'accesso garantito mediante servitù di passaggio a carico del mapp. 580/1, da costituire.

5.3 – REGOLARITA' EDILIZIA

Relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima, **NON** risultano reperibili agli atti Comunali, relativamente all'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

G.D. Dott.ssa Simona Boiardi – Curatore Dott. Davide Grasselli

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 con 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 lo scopo delle stesse, essendo inoltre state depositate in virtù delle disposizioni normative e delle prassi dell'epoca, allo scrivente oltre che sostenere 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, 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, per lo scopo i concetti estimativi adottati, si riferiscono alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, all'epoca di costruzione, allo stato di conservazione/manutenzione, alla salubrità del locale 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 del bene stesso, 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 del bene stesso viene espressa con riferimento all'attuale andamento del mercato immobiliare.

VALORE FINALE DEI BENI

Porzioni di fabbricato (piano terra + primo + area esclusiva)

160,00 mq circa a corpo - arrotondati € 90.000,00

a dedurre

- | | | |
|----|---|---------------|
| a) | 20% abbattimento forfettario per assenza di garanzie per vizi occulti | - € 18.000,00 |
| b) | abbattimento forfettario per pratiche in sanatoria | - € 18.000,00 |

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

VALORE BASE D'ASTA = € 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00)

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

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA = € 40.000,00 (euro quarantamila/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.

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 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.

⁵ Vedi Allegato 4

6 – ELENCO ALLEGATI

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

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)