



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° 20



SOMMARIO

1 – RIASSUNTO E DATI GENERALI

2 – QUESITO E OPERAZIONI PERITALI

3 – DATI CATASTALI DEL BENE

4 – DESCRIZIONE DEL BENE

5 – LOTTI DI VENDITA

5.1 - LOTTO unico

- 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 DEL BENE
SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE
- 5.12 - ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

6 – ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- 2. VISURE CATASTALI
- 3. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

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 del bene immobile di proprietà della Società fallita.

A seguito del predetto incarico lo scrivente ha provveduto ad eseguire presso il bene 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 il bene e gli elaborati grafici catastali agli atti;
- ad accertare lo stato di occupazione del bene;
- 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 del bene; quindi
- a predisporre la presente relazione.

3 - DATI CATASTALI

Bene censito al Catasto Fabbricati ed intestato 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
Area Urbana	Cavriago Via Borghetto, SNC piano T	/	13	779	/	F/1	103 mq	/

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

La planimetria risulta non rilasciabile, in quanto non trovata.

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T160336	COMUNE CAVRIAGO FGL 13 PART 779	17/06/2026	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2. Planimetria non trovata.	A4

In data 17/01/2014 con prot. 12405, risulta presentata e approvata la demolizione totale del fabbricato precedentemente identificato con il mapp. 171, ora mapp. 779 (area urbana).

In data 03/02/2014 con prot. 16148, risulta presentata e registrata (in conseguenza del TM di demolizione totale) la costituzione di area urbana F/1, ora in atti, con il mapp. 779 ex mapp. 171.

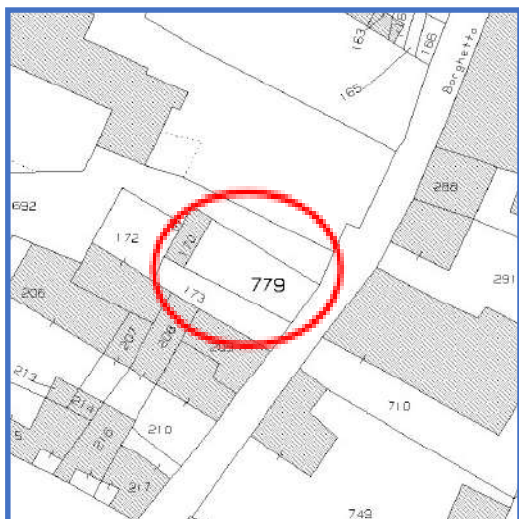
Lo stato di fatto è difforme dai succitati atti di aggiornamento, ovvero in loco è ancora presente il corpo di fabbrica, probabilmente parrebbe sia stato solo parzialmente demolito relativamente ai piani superiori al piano terra.

L'unica planimetria in atti, relativamente al pregresso mappale 171, è risalente al 1939 e rappresentata l'unità immobiliare così censita:

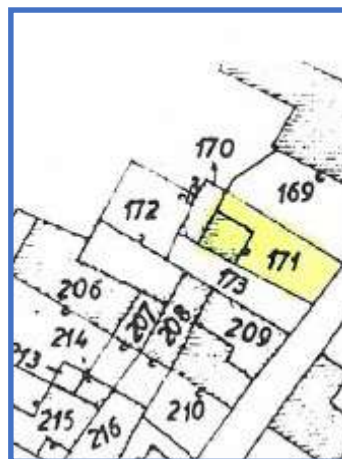
Fg. 13 Mapp. 171 cat. A/4 cl. 2 vani 2,5 R= €. 100,71

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T160767	COMUNE CAVRIAGO FGL 13 PART 171	18/06/2026	chiusa con errore		Planimetria non allegata	A3

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 redditività) – 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 attuale
(fuori scala)*



*estratto di mappa catastale precedente
(fuori scala)*

4 - DESCRIZIONE DEL BENE ²

Area urbana di 103,00 mq da visura catastale, sulla quale insiste ancora il corpo di fabbrica in pessime e precarie condizioni statiche, nonché in aderenza al mappale 170 (di altra ditta).



L'area è prossima al centro del Paese ed è ricompresa in un contesto edificato con costruzioni anche di recente realizzo.

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:

- Superficie comune di cui la superficie stimata è la seguente:
 - Interfaccia 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

5 – LOTTI DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione/conformazione e ubicazione del bene, la vendita può avvenire in **un unico lotto**, composto dalla sola unità immobiliare oggetto della presente.

5.1 – DATI CATASTALI

Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI						
		Z.C.	Fg.	Particella	Sub.	Categoria e classe ³	Consistenza (vani/mq)	Rendita
Area Urbana	Caviago Via Borghetto, SNC piano T	/	13	779	/	F/1	103 mq	/

CONFINI

a nord con mapp. 692;
a sud con mapp. 173;
a est con Via Borghetto;
a ovest con mapp. 170.

5.2 – DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di un'area urbana, per un lato fronte strada, avente forma pressochè regolare con estensione di 103,00 mq come da visura catastale, sita prossima al centro del Paese e ricompresa in un contesto edificato con costruzioni anche di recente realizzo.

All'attualità, su tale area così come risulta censita catastalmente, è ancora presente il fabbricato o solo porzione di esso, che in virtù degli aggiornamenti catastali agli atti non sarebbe dovuto più esistere fin dal 2014.

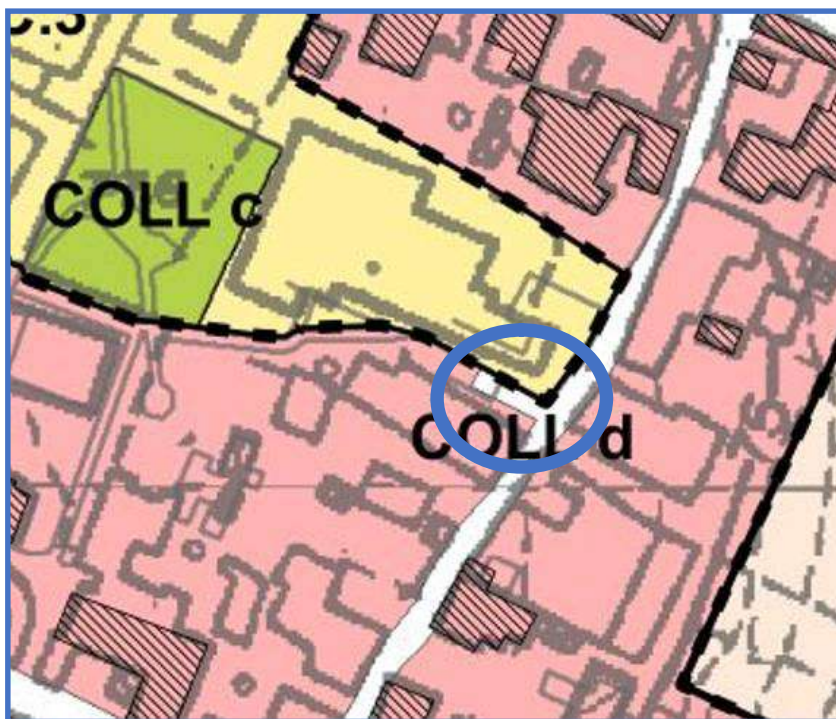
L'onere della demolizione e relative pratiche se e come necessarie rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

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/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 redditività) – 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.

5.3 – REGOLARITA' EDILIZIA

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non risulta agli atti Comunali, nessuna pratica edilizia, nemmeno riferibile al pregresso edificio insistente sull'ex mapp. 171.

INQUADRAMENTO URBANISTICO



TAV. 1E



TAV. 2B

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>

Inoltre si evidenziano di interesse per la zona le norme del CS e la scheda conoscitiva del PSC.

Si fa notare che porzione del mappale in oggetto - se non tutto - nella cartografia RUE è di colore bianco, pertanto occorre prestare attenzione alle caratteristiche di tale classificazione, salvo non vi siano palesi errori grafici di Piano, non conosciuti dallo scrivente.

Si segnala che, essendo in loco ancora riconoscibile parzialmente il pregresso fabbricato, sarà onere e cura dell'aggiudicatario - qualora lo ritenga di interesse - rapportarsi con l'Amministrazione Comunale per comprendere le eventuali possibilità di intervento, se e come possibili per quanto ancora testimoniabile.

Per lo scopo e ai fini della qui presente stima si prevede la conformazione di quanto in loco alle volontà dichiarate nei documenti catastali depositati nel 2014 (ma di fatto non integralmente attuate, fisicamente).

5.4 – EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO e COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Per conformare lo stato dei luoghi a quanto denunciato catastalmente nel 2014, occorre provvedere alla demolizione del fabbricato ancora presente in loco nonché insistente sull'area in oggetto, pertanto per lo scopo della presente il deprezzamento risulta anche in funzione di questa attività.

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 necessario per l'area urbana.

5.6 – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE ⁴

Alla data del sopralluogo l'area risultava pressoché tutta delimitata da recinzioni (con anche su alcuni lati reti da cantiere), risultava non demolito il fabbricato anche se già era stato dichiarato catastalmente demolito fin dal 2014.

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).

–

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 condominio

5.11 – VALORE DEL BENE

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 dello stesso se posto 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 del bene 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 del bene, 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 DEL BENE

Area Urbana

103,00 mq circa, a corpo € 20.000,00

a dedurre

- | | | |
|----|--|--------------|
| a) | 20% abbattimento forfettario per assenza di garanzie per vizi occulti | - € 4.000,00 |
| b) | aggiornamento edilizio/catastali e costo conformazione dello stato dei luoghi a quanto denunciato con le pratiche catastali del 2014 | - € 8.000,00 |

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

VALORE BASE D'ASTA = € 8.000,00 (euro ottomila/00)
--

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

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA = € 6.000,00 (euro seimila/00)

5.12 - ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE ⁵

Il bene ha 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. G.D. Serri del 27/12/1991 rep. 120049/26678, trascritto a Reggio Emilia in data 23/01/1992 al n. 1714 R.P. (ex mapp. 171)

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. VISURE CATASTALI
3. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

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, 18/06/2026

L'esperto stimatore

Della Ragione Geom. Roberto
(documento firmato digitalmente)