Studio tecnico
MELLONI geom. FEDERICO
Via Brigata Reggio, n. 32 - 42124 Reggio Emilia
cell. 3394008204 e.mail: federico.melloni@geopec.it
federico@studiomelloni.com

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 18/2025

Giudice Delegato: ***Dott.ssa Simona Boiardi***
Curatore: ***Avv. Stefania Iotti***

LOTTO 3

Rapporto di valutazione

Piena ed intera proprietà in Comune di Serravalle Scrivia (AL), via Roma n. 18 di alloggio unifamiliare posto al decimo piano di edificio condominiale oltre alle parti comuni previste dall'Art. 1117 del C.C.

Esperto stimatore: **Melloni geom. Federico**



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO 2
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI 3
2-PREMESSE 3
3-DATI CATASTALI 4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA 4
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010 4
4-DESCRIZIONE DEI BENI 5
5-LOTTI 6
5.1-LOTTO 3: DATI CATASTALI 6
5.2-LOTTO 3: DESCRIZIONE COMMERCIALE 7
5.3-LOTTO 3: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 7
5.4-LOTTO 3: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE 7
5.6-LOTTO 3: OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI 8
5.7-LOTTO 3: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 8
5.8-LOTTO 3: DIRITTO DI PRELAZIONE 8
5.9-LOTTO 3: VALORE DEL BENE 8
VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE *8*
VALORE E DECURTAZIONI *9*
DEPREZZAMENTI *9*
VALORE D'ASTA *9*
OFFERTA MINIMA D'ASTA (comma 2 dell'art. 571 c.p.c.) *9*
5.10-LOTTO 3: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI 9
6-ALTRE OSSERVAZIONI 10
6.1-LOTTO 3: SITUAZIONE CONDOMINIALE *10*
6.2-LOTTO 3: RESOCONTO BENI MOBILI *10*
7-ALLEGATI 10
1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 10
2. MAPPA CATASTALE 10
3. VISURA CATASTALE 10
4. PLANIMETRIA CATASTALE 10
5. NOTE IPOTECARIE 10
6. ATTO DI PROVENIENZA 10
7. PRATICHE EDILIZIE 10
8. RESOCONTO SPESE CONDOMINIALI 10
9. CERT. 567 10

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 18/2025 LOTTO 3

Società:

Curatore: Avvocato Stefania Iotti

Oggetto: Piena ed intera proprietà in Comune di Serravalle Scrivia (AL), via Roma n. 18 di alloggio unifamiliare posto al decimo piano di edificio condominiale oltre alle parti comuni previste dall'Art. 1117 del C.C.

2-PREMESSE

1. Con Sentenza 23/2025 pubbl. il 25/02/2025 rep. 32/2025 del 25/02/2025 il Tribunale di Reggio Emilia ha aperto la procedura di liquidazione giudiziale nei confronti della società nominando come curatore l'avvocato Stefania Iotti.
2. A seguito di provvedimento del 10 aprile 2025 assunto ai sensi degli artt. 216 e 129 CCII è stato nominato per la redazione della stima lo scrivente geom. Federico Melloni.
3. Il C.T.U. predisporrà elaborato peritale di stima completo delle informazioni essenziali come riportato nell'ex art. 173 bis disposizioni attuative c.p.c.
4. È stato effettuato dallo scrivente: sopralluogo sui beni, accesso presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Serravalle Scrivia, accesso telematico presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Tutto ciò premesso il sottoscritto geom. Melloni Federico, libero professionista con studio in Reggio Emilia, via Brigata Reggio n° 32, iscritto all'Albo Professionale di questa provincia al n° 1917, e all'Albo CTU del Tribunale di Reggio Emilia al n. 804, nella qualità di tecnico incaricato si è posto quindi nella condizione di redigere completa in ogni sua parte la seguente:

RELAZIONE TECNICA

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.)

INTESTATI:

- Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	*Ubicazione*	***Dati catastali***					
		Fg.	***Sezione Urbana***	***Mappale e subalterno***	***Consistenza e superficie***	***Categoria e classe***	***Rendita***
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Comune di Serravalle Scrivia (AL) Via Roma n. 18	11		Mapp. 68 Sub. 48	VANI 6	A/2 CLASSE 4	526,79 euro

3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010

- Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio si conferma la rispondenza tra quanto indicato in visura e quanto indicato nella Certificazione sostitutiva ai sensi dell'Art. 567; Quanto alla planimetria catastale gli immobili non risultano regolarmente censiti in quanto non vi è rispondenza tra quanto rilevato in loco; Si rende necessario pertanto l'aggiornamento della scheda catastale con procedura DOCFA con una spesa di €. 700,00 circa.

- **Confini catastali:**

  L'alloggio confina: a nord con corridoio comune e alloggio altre ragioni sub. 54; a sud con vuoto su aree comuni; a est con vuoto su strada (Piazza Stazione); a ovest con vuoto su aree comuni e corridoio comune.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

I beni immobili in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di appartamento posto al piano decimo e ultimo di palazzina condominiale oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del C.C.). È ubicato in Comune di Serravalle Scrivia, zona centrale nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e più precisamente in via Roma n. 18.

Il complesso condominiale denominato "Condominio Stazione", costruito nel 1965 circa, è composto da undici piani fuori terra dove trovano posto alloggi di varie tipologie, locali commerciali oltre ad un hotel ora dismesso.

L'appartamento oggetto di stima, è posto al piano decimo e ultimo e contrassegnato con l'interno n. 44.

La struttura portante è costituita da telaio in C.A., con tamponamenti in muratura a facciavista. I solai sono del tipo latero-cementizio; la copertura è piana a più falde.

L'ingresso comune alle unità immobiliari è protetto da portoncino in alluminio e vetro; Il vano scala è a due rampanti con gradini rivestiti in marmo e fornita di doppio ascensore.

L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno-pranzo con loggia, cucina con balcone, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere da letto ed ha le seguenti finiture: pavimenti parte in graniglia di marmo parte in ceramica e parte in moquette, pareti in parte intonacate al civile e tinteggiate e in parte rivestite in ceramica in cucina e nel bagno.

Il servizio igienico è dotato di WC, bidet, lavabo con sottostante mobiletto e piatto doccia; gli apparecchi igienico sanitari sono di colorati con rubinetteria in ottone cromato.

Le porte sono in legno tamburato verniciate a trasparente, complete di falsi stipiti, coprifili, maniglie e serrature; I serramenti finestre sono costituiti da telai in legno di abete con vetro semplice, verniciati a smalto di colore bianco e protetti esternamente da serramenti avvolgibili in PVC.

La loggia e il balcone hanno struttura portante in cemento armato con pavimento in materiale ceramico non gelivo e protetto esternamente da parapetto in ferro verniciato a smalto.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico per illuminazione sottotraccia, gas di rete; acqua potabile proveniente dal civico acquedotto, citofono e TV; L'impianto di riscaldamento originario a caldaia e termosifoni ad elementi verticali in alluminio risulta non funzionante, privo di caldaia e

sostituito da stufa a pellet canalizzata; L'acqua calda di consumo è prodotta da scaldabagno istantaneo posto nel wc.

L'intero complesso condominiale edificato nel 1965 circa, così come l'alloggio con relative pertinenze, risultano in scarse condizioni di conservazione e manutenzione avendo finiture in maggior parte dell'epoca di costruzione.

Si precisa che non risultano presenti i Certificati di Conformità degli impianti presumibilmente non a norma; È presente il Certificato di qualificazione energetica allegato all'atto di compravendita.

La superficie commerciale parametrata degli immobili risulta specificata come segue:

Alloggio piano decimo (mq. 100.00 x 100%)	mq.	102.00
Loggia est (3.50 mq. x 40%)	mq.	1.40
Balcone sud (3.00 mq. x 30%)	mq.	0.90
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA	mq.	104.00

5-LOTTI

Lo scrivente ritiene che i beni sopra descritti, nel loro complesso, per la loro conformazione, ampiezza, superficie, dotazione di servizi, tipologia, destinazione urbanistica e d'uso, **non siano comodamente divisibili in lotti**. Si predisporrà pertanto la vendita in lotto unico.

5.1-LOTTO 3: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.)

INTESTATI:

- Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	*Ubicazione*	***Dati catastali***					
		Fg.	***Sezione Urbana***	***Mappale e subalterno***	***Consistenza e superficie***	***Categoria e classe***	***Rendita***
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Comune di Serravalle Scrivia (AL) Via Roma n. 18	11		Mapp. 68 Sub. 48	VANI 6	A/2 CLASSE 4	526,79 euro

5.2-LOTTO 3: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena ed intera proprietà di alloggio unifamiliare posto al decimo e ultimo piano di edificio condominiale oltre alle parti comuni previste dall'Art. 1117 del C.C.

Superficie commerciale mq. 104 circa; Scarse condizioni di manutenzione; Presenta difformità edilizie e catastali da regolarizzare; Stato di occupazione: libero; Sono presenti spese condominiali insolute.

5.3-LOTTO 3: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001

Di seguito viene riportato l'elenco di tutte le procedure edilizie inerenti agli immobili oggetto di relazione reperite presso l'ufficio edilizia del Comune di Serravalle Scrivia:

- Nulla Osta N. 113/1964 del 15/02/1964 (nuovo impianto);
- Proroga termine lavori prot. 2127 del 29/07/1964;
- Voltura intestazione prot. 779 del 22/02/1965;
- Nulla Osta N. 154/1965 prot. 1021 per variante (titolo privo di data);
- Autorizzazione in variante prot. 4766 del 13/12/1965;
- Certificato di Abitabilità N. 113/1964 prot. 1212 del 23/08/1967

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, lo scrivente ha rilevato la NON REGOLARITA' EDILIZIA e più precisamente:

Gli immobili si presentano attualmente difformi rispetto agli elaborati grafici delle pratiche edilizie agli atti per modifiche alle disposizioni interne e lievi modifiche prospettiche delle aperture e del loro posizionamento.

Non risultano presenti le Certificazioni degli impianti; Contrariamente la Certificazione energetica risulta presente nell'atto di provenienza.

5.4-LOTTO 3: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Da informazioni recepite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serravalle Scrivia le difformità presenti risultano sanabili con la presentazione di una PRATICA EDILIZIA in SANATORIA che comporta una spesa presumibile di €.

5.000,00 complessivi di ammende, sanzioni e di spese tecniche oltre ad IVA e oneri previdenziali se dovuti; L'importo della sanatoria risulta comprensivo dei €. 700,00 menzionati al precedente punto 3.2.

5.6-LOTTO 3: OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano liberi da persone e cose e nel possesso del curatore.

5.7-LOTTO 3: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Viene di seguito riportato l'elenco delle formalità gravanti sul bene, aggiornate alla data del 05/10/2026, che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Novi Ligure in data 12/09/2024 al n. 416 R.P., a favore di) a carico di con sede in titolare della proprietà.
- **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** trascritta a Novi Ligure in data 18/04/2025 al n. 1433 R.P., a favore dei a carico di con sede in

5.8-LOTTO 3: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risultano allo scrivente diritti di prelazione.

5.9-LOTTO 3: 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 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'edificato esistente avvengono con riferimento alle seguenti caratteristiche:

epoca di costruzione e caratteristiche strutturali; salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture; dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva; stato di conservazione e

manutenzione; dotazione e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.
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 del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.
La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Alessandria.

VALORE E DECURTAZIONI

La valutazione di mercato, effettuata a corpo non a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Alloggio piano decimo (€/mq. 630,00 circa)	**€.**	**66.000,00**

Alla quale dovranno essere dedotti e quindi a carico del futuro acquirente:

Spese condominiali arretrate	**€.**	**- 1.000,00**
Sanatoria edilizia, catastale e ripristini	**€.**	**- 5.000,00**
Valore risultante complessivo a corpo	**€.**	**60.000,00**

DEPREZZAMENTI

Il valore del bene sopra riportato deve comunque essere ridotto del 20% in quanto del suddetto bene manca la garanzia da vizi occulti.

VALORE D'ASTA

€. 60.000,00 – 20%	**€.**	**48.000,00**

OFFERTA MINIMA D'ASTA (COMMA 2 DELL'ART. 571 C.P.C.)

€. 48.000,00 – 25%	**€.**	**36.000,00**

5.10-LOTTO 3: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni in esame sono pervenuti all'attuale ditta proprietaria come segue:

Atto di compravendita a ministero notaio dottor Enrico Butteri Rolandi, in data 26/07/2019 Repertorio n. 4829/3341 in allegato.

6-ALTRE OSSERVAZIONI

6.1-LOTTO 3: SITUAZIONE CONDOMINIALE

La palazzina denominata "Condominio Stazione" individuata dal civico n. 18 di via Roma è, alla data odierna, amministrata dallo "Studio Domi Servizi" con sede in Arquata Scrivia (AL).

Da informazioni avute dallo studio di cui sopra è emerso che le spese condominiali ammontano a €. 500,00/550,00 circa annuali comprensive delle usuali spese di gestione e manutenzione oltre che della fornitura di acqua di consumo ripartite su base millesimale (17.26/1000). All'ultimo bilancio risulta essere in arretrato un importo pari ad €. 3.000,00 circa.

Tenuto conto che ai sensi dell'art. 63 quarto comma, disp. att. c.c. l'acquirente è responsabile in solido per le passività condominiali dell'anno in corso e di quello precedente, dal valore di mercato occorre detrarre, quale onere suscettibile di ricadere sull'acquirente, tali spese che sono state stimate, in via previsionale, sulla base delle informazioni assunte dall'amministratore di condominio nella somma di euro 1.000,00 circa (Si allega bilancio).

6.2-LOTTO 3: RESOCONTO BENI MOBILI

Da sopralluogo effettuato all'interno dell'abitazione risulta presente mobilio di nessun valore e consueto di una abitazione (tavoli, sedie, armadi, cucina).

7-ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. MAPPA CATASTALE
3. VISURA CATASTALE
4. PLANIMETRIA CATASTALE
5. NOTE IPOTECARIE
6. ATTO DI PROVENIENZA
7. PRATICHE EDILIZIE
8. RESOCONTO SPESE CONDOMINIALI
9. CERT. 567

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, 15/10/2026

L'esperto stimatore

