



**Tribunale di Parma**

**Fallimento n. 60/2021 – Immobiliare Michelangelo Costruzioni S.r.l.**

**Giudice Delegato: Sig. Dott. Enrico VERNIZZI.**

**Curatore: Signora Dott. Elisa MOSCHINI.**

**RELAZIONE DI STIMA del Lotto n. 2F**

**Piena proprietà di ufficio/terziario al grezzo in  
Montechiarugolo (PR), Via della Fornace n. 12, Basilicanova.**



**San Secondo Parmense, 30 ottobre 2022**

**(Geom. Valerio Caraffini)**



## Premessa

Gli immobili competenti al Fallimento n. 60/2021 - Immobiliare Michelangelo Costruzioni S.r.l., sono costituiti dai seguenti beni di diversa natura, compresi nel territorio del Comune di Sissa Trecasali (PR), in quello di Traversetolo (PR) ed in quello di Montechiarugolo (PR):

In Comune di Sissa Trecasali:

1. Piena proprietà di autorimessa al piano terreno, in Sissa Trecasali (PR), Via Bertolotta n. 5, Ronco Campo Canneto, censita al Catasto Fabbricati, Sezione 002, Foglio n. 20, particella n. 167 sub. 13;

In Comune di Montechiarugolo:

2. Piena proprietà di ufficio/terziario al piano primo, in Montechiarugolo (PR), Località Basilicanova, Via della Fornace n. 16, censito al Catasto Fabbricati, Foglio n. 32, particella n. 506 sub. 10;
3. Piena proprietà di ufficio/terziario al piano primo, in Montechiarugolo (PR), Località Basilicanova, Via della Fornace n. 16, censito al Catasto Fabbricati, Foglio n. 32, particella n. 506 sub. 11;
4. Piena proprietà di ufficio/terziario al piano primo, in Montechiarugolo (PR), Località Basilicanova, Via della Fornace n. 14, censito al Catasto Fabbricati, Foglio n. 32, particella n. 506 sub. 12;
5. Piena proprietà di ufficio/terziario al piano primo, in Montechiarugolo (PR), Località Basilicanova, Via della Fornace n. 14, censito al Catasto Fabbricati, Foglio n. 32, particella n. 506 sub. 13;
6. Piena proprietà di ufficio/terziario al piano primo, in Montechiarugolo (PR), Località Basilicanova, Via della Fornace n. 12, censito al Catasto Fabbricati, Foglio n. 32, particella n. 506 sub. 14;
7. Piena proprietà di ufficio/terziario al piano primo, in Montechiarugolo (PR), Località Basilicanova, Via della Fornace n. 12, censito al Catasto Fabbricati, Foglio n. 32, particella n. 506 sub. 15;

In Comune di Traversetolo (PR):

8. Piena proprietà di autorimessa al piano seminterrato in Traversetolo (PR) - Mamiano, Via Pedemontana s.n.c., censita al Catasto Fabbricati, Foglio n. 6, particella n. 161 sub. 2;
9. Piena proprietà di autorimessa al piano seminterrato in Traversetolo (PR) - Mamiano, Via Pedemontana s.n.c., censita al Catasto Fabbricati, Foglio n. 6, particella n. 161 sub. 3;
10. Piena proprietà di autorimessa al piano seminterrato in Traversetolo (PR) - Mamiano, Via Pedemontana s.n.c., censita al Catasto Fabbricati, Foglio n. 6, particella n. 161 sub. 4;
11. Piena proprietà di appartamento al piano terreno/rialzato, con giardino in uso esclusivo e cantina, in Traversetolo (PR) - Mamiano, Via Pedemontana n. 7/a, censito al Catasto Fabbricati, Foglio n. 6, particella n. 161 sub. 9;

12. Piena proprietà di appartamento al piano primo, con sottotetto e cantina, in Traversetolo (PR) - Mamiano, Via Pedemontana n. 7/b, censito al Catasto Fabbricati, Foglio n. 6, particella n. 161 sub. 13;
13. Terreno nudo (parcheggio), in Traversetolo (PR) - Mamiano, Via Pedemontana, censito al Catasto Terreni, Foglio n. 6, particella n. 162;
14. Porzione di strada, in Traversetolo (PR) - Mamiano, Via Pedemontana, censito al Catasto Terreni, Foglio n. 6, particella n. 163;
15. Terreno nudo (relitto stradale), in Traversetolo (PR) - Mamiano, Via Pedemontana, censito al Catasto Terreni, Foglio n. 1, particella n. 212;
16. Terreno nudo (parcheggio), in Traversetolo (PR) - Mamiano, Via Leonardo Da Vinci, censito al Catasto Terreni, Foglio n. 2, particella n. 267;
17. Terreno nudo (strada/marciapiede), in Traversetolo (PR) - Mamiano, Via Leonardo Da Vinci, censito al Catasto Terreni, Foglio n. 2, particella n. 268;

Stante la loro ubicazione, natura e conformazione si ritiene utile procedere nella divisione in lotti dei beni in argomento, precisando che,

*al fine di rendere le relazioni più facilmente consultabili dai potenziali acquirenti dell'uno o dell'altro bene, si confezionano dieci distinte "RELAZIONI DI STIMA" contenenti ognuna tutte le informazioni riferite sia alle operazioni peritali, sia alla procedura fallimentare, sia all'oggetto di stima. Vale a dire che si svolge il mandato come se si redigessero dieci stime per altrettante procedure fallimentari.*

Si procede ora nella stesura della relazione trattando al primo punto il capitolo "divisibilità in lotti", precisando che non si procede alla stima dei seguenti beni, poiché:

- L'immobile censito al Catasto Terreni, Foglio n. 6, particella n. 162, è costituito da un parcheggio da cedere al Comune in quanto di fruizione pubblica, come da impegno in C.E.;
- L'immobile censito al Catasto Terreni, Foglio n. 6, particella n. 163, è l'area in fronte al Condominio ed è comune a tutte le altre particelle in quanto "bene comune non censibile";
- L'immobile censito al Catasto Terreni Foglio n. 1, particella n. 212, è costituito da un relitto stradale di nessun valore commerciale;
- L'immobile censito al Catasto Terreni Foglio n. 2, particella n. 267 è costituito da un parcheggio da cedere al Comune in quanto di fruizione pubblica, come da impegno in C.E.;
- L'immobile censito al Catasto Terreni Foglio n. 2, particella n. 268 è costituito da una porzione di strada/marciapiede ed è da cedere al Comune come da impegno in C.E.;

Per questi immobili non si sono eseguite indagini su iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

### **RELAZIONE di STIMA del LOTTO n. 2F**

Il sottoscritto Geom. Valerio Caraffini, nato a Parma il 16.11.1958, con studio tecnico in San Secondo Parmense, Via Garibaldi n. 17, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Parma al n. 1790 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Parma al n. 239, autorizzato dal Signor Giudice Delegato con provvedimento

del 19.10.2021 ([allegato n. 1 fascicolato](#)) per eseguire la stima degli immobili in argomento, ha svolto i necessari rilievi ed accertamenti allo scopo di espletare il mandato affidato ed espone quanto segue:

### **Divisibilità in lotti**

Stante la natura dei beni si ritengono gli immobili disponibili alla procedura **divisibili in lotti**, che sono di seguito così individuati:

**Lotto n. 1:** Piena proprietà di autorimessa al piano terreno, in Sissa Trecasali (PR), Via Bertolotta n. 5, Ronco Campo Canneto, censita al Catasto Fabbricati, Sezione 002, Foglio n. 20, particella n. 167 sub. 13;

**Lotto n. 2A:** Piena proprietà di ufficio/terziario al grezzo, al piano primo, in Montechiarugolo (PR), Località Basilicanova, Via della Fornace n. 16, censito al Catasto Fabbricati, Foglio n. 32, particella n. 506 sub. 10;

**Lotto n. 2B:** Piena proprietà di ufficio/terziario al grezzo, al piano primo, in Montechiarugolo (PR), Località Basilicanova, Via della Fornace n. 16, censito al Catasto Fabbricati, Foglio n. 32, particella n. 506 sub. 11;

**Lotto n. 2C:** Piena proprietà di ufficio/terziario, al grezzo, al piano primo, in Montechiarugolo (PR), Località Basilicanova, Via della Fornace n. 14, censito al Catasto Fabbricati, Foglio n. 32, particella n. 506 sub. 12;

**Lotto n. 2D:** Piena proprietà di ufficio/terziario al grezzo, al piano primo, in Montechiarugolo (PR), Località Basilicanova, Via della Fornace n. 14, censito al Catasto Fabbricati, Foglio n. 32, particella n. 506 sub. 13;

**Lotto n. 2E:** Piena proprietà di ufficio/terziario al grezzo, al piano primo, in Montechiarugolo (PR), Località Basilicanova, Via della Fornace n. 12, censito al Catasto Fabbricati, Foglio n. 32, particella n. 506 sub. 14;

**Lotto n. 2F:** Piena proprietà di ufficio/terziario al grezzo, al piano primo, in Montechiarugolo (PR), Località Basilicanova, Via della Fornace n. 12, censito al Catasto Fabbricati, Foglio n. 32, particella n. 506 sub. 15;

**Lotto n.3A:** Piena proprietà di appartamento al piano terreno/rialzato, con giardino in uso esclusivo, cantina, autorimessa ed assegnazione di posto auto condominiale, in Traversetolo (PR), Località Mamiano, Via Pedemontana n. 7/a, censiti al Catasto Fabbricati, Foglio n. 6, particelle nn. 161 sub. 2 e 161 sub. 9;

**Lotto n.3B:** Piena proprietà di appartamento al piano primo, con sottotetto, cantina, autorimessa ed assegnazione di posto auto condominiale in Traversetolo (PR), Località Mamiano, Via Pedemontana n. 7/b, censiti al Catasto Fabbricati, Foglio n. 6, particelle nn. 161 sub. 3 e 161 sub. 13;

**Lotto n.3C:** Piena proprietà di autorimessa al piano seminterrato in Traversetolo (PR), Località Mamiano, Via Pedemontana s.n.c. (compreso nel condominio individuato con i civici nn. 7/a, 7/b, 7/c), censita al Catasto Fabbricati, Foglio n. 6, particella n. 161 sub. 4;

### Oggetto dell'incarico

L'incarico prevede la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

### Operazioni peritali

Le operazioni peritali si sono così svolte:

- ⇒ accessi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari ed all'Archivio Notarile di Parma per la consultazione degli atti notarili di compravendita e di provenienza;
- ⇒ indagini telematiche per ricavare visure, mappe catastali ed ispezioni ipotecarie;
- ⇒ ispezione all'immobile oggetto di stima in data 17.12.2021, per rilievi metrici e fotografici;
- ⇒ accesso all'Archivio Urbanistico del Comune di Montechiarugolo (PR) per la consultazione dei titoli edilizi afferenti l'immobile in argomento;
- ⇒ consultazioni con colleghi ed operatori del settore immobiliare della zona per avere un contributo nella successiva determinazione del valore.

### Proprietà ed eventuali comproprietari

Proprietaria degli immobili oggetto di stima è la società **Immobiliare Michelangelo Costruzioni S.r.l. in fallimento**, con sede in Via della Fornace n. 12, Basilicanova - 43030 Montechiarugolo (PR), c.f. e p.i. n. 01832150344, numero REA PR-181491, domicilio digitale pec: immobiliaremichelangelo@pec.it, titolare della quota di piena proprietà pari al 100%;

### Individuazione dei beni e sintetica descrizione

L'oggetto di stima è costituito da un ufficio al grezzo al piano primo (lato scala sinistro), compresa in un edificio aggregato a schiera elevato di un piano, oltre al terreno, a destinazione produttiva all'interno della Lottizzazione "Il Casale" in Via della Fornace n. 12, nella Località di Basilicanova in Comune di Montechiarugolo (PR).



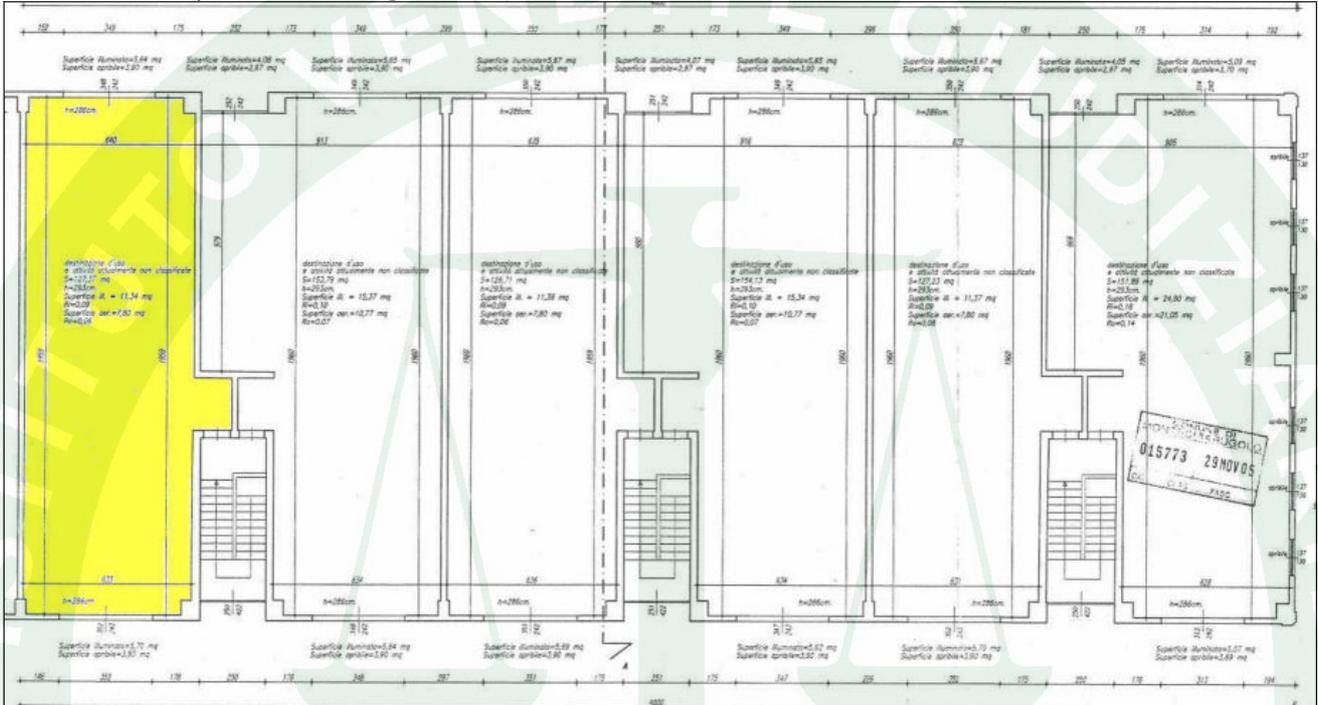
Nella zona sono presenti quasi tutti (banca, posta, negozi, bar, trasporto pubblico) i principali servizi dedicati alla persona. Per usufruire degli altri (assistenza ospedaliera, supermercati, divertimenti, ecc.) è necessario accedere a quelli esistenti nel Capoluogo di Provincia, con la presenza anche dell'aeroporto, della ferrovia e dell'ospedale, ad una distanza di, circa, 10/12 chilometri. Altimetricamente è ubicato a circa 130 m.s.l.m..



Le strutture principali verticali ed orizzontali sono in cemento armato; la copertura è piana del tipo metallica; i prospetti esterni sono costituiti da pannelli prefabbricati con finitura a "ghiaietto lavato" e le lattonerie sono in alluminio come tutti i serramenti.



L'ufficio ha mantenuto le caratteristiche costruttive dell'epoca della sua edificazione (2004/5), è, di fatto, "al grezzo" poiché mancano gli impianti, le tramezze interne e le finiture, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, è accessibile attraverso una scala interna in comune con il Lotto n. 2E (Subalterno 14) ed è costituito da un unico vano poiché, come già detto, mancano le tramezze interne.



La porta d'ingresso è del tipo blindata, mentre mancano le tramezze interne e tutte le altre finiture (pavimentazione, porte, tinteggi, illuminazione, sanitari, ecc.). Per l'impianto elettrico sono state posate soltanto le tubazioni, mentre manca l'impianto stesso. Le fognature sono ultimate.

L'alloggiamento del misuratore dell'energia elettrica è ubicato nel vano scale, mentre quello del gas è in un armadietto nella muretta esterna.



*Le planimetrie applicate hanno soltanto significato rappresentativo e non hanno una scala metrica esatta.*

### **Stato di possesso del bene**

L'immobile è nella disponibilità della Curatrice ed è da considerarsi libero alla vendita.

### **Condominio**

Non si è rilevato condominio costituito.

### **Estremi catastali**

L'unità immobiliare in argomento è così censita al Catasto del Comune di Montechiarugolo (PR):

Al Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 32, particella n. 506 sub. 15, categoria F/3 (in corso di costruzione), senza rendita, via Case Nuove, piano 1;

Ai soli fini della corrispondenza, si precisa che l'immobile comprendente l'unità immobiliare in esame, risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di Montechiarugolo al foglio n. 32 con la particella n. 506 di m<sup>2</sup> 2.281, ente urbano.

*Visura catastale attuale, visura storica, planimetria catastale (elaborato planimetrico) (allegato n. 2 fascicolato);*

Al Catasto Terreni:

- Il sedime dell'edificio, che comprende altre unità immobiliari, e le aree esterne pertinenti sono censiti al Foglio n. 32, particella n. 506, ente urbano, m<sup>2</sup> 2.281;

*Visura catastale attuale, visura storica, estratto mappa catastale, (allegato n. 3 fascicolato);*

### **Storia catastale**

L'unità immobiliare in esame è stata costituita con denuncia del 01.08.2005 n. 6030/2005, a seguito del Tipo Mappale in data 12.07.2004 n. 102207/2004 per passaggio del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato ad Ente Urbano. In precedenza, il terreno di cui al mappale n. 506 derivava dal mappale n. 122, variato con frazionamento n. 3218/2001 del 09.11.2001 (pr.n.212120).

## Provenienza

Con atto di compravendita a ministero Notaio Dott. Giorgio Chiari in data 24.01.2002, rep. n. 50.631, racc. n. 11.837, trascritto a Parma il 01.02.2002 al n. 1.494 del Registro Particolare ed al n. 2.034 del Registro Generale ed in rettifica il 09.05.2005 al n. 8.481 del Registro Particolare ed al n. 12.926 del Registro Generale, le Società Immobiliare Michelangelo Costruzioni s.r.l. e Cost.Edil s.r.l., hanno acquistato dal Sig. Gian Lorenzo Rinaldi, per quote uguali ed indivise, un lotto di terreno edificabile (con succostrutto piccolo locale deposito) inserito nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Il Casale" in Basilicanova di Montechiarugolo, comprendente la porzione oggi in esame.

Con successivo atto di divisione a ministero Notaio Dott. Giorgio Chiari in data 31.01.2002, rep. n. 50.659, racc. n. 11.856, trascritto a Parma l'11.02.2002 al n. 1.890 del Registro Particolare ed al n. 2.748 del Registro Generale, è stato assegnato alla Immobiliare Michelangelo Costruzioni S.r.l., fra l'altro, il mappale 506, comprendente quanto oggi in esame.

Nell'atto di provenienza si fa espresso riferimento e richiamo a tutti i diritti ed obblighi di cui alla Convenzione Urbanistica stipulata fra il Comune di Montechiarugolo e le società con atto a ministero Notaio Dott. Giorgio Chiari in data 20.12.2001, rep. n. 50.534, racc. n. 11.752, trascritto a Parma il 04.01.2002 al n. 104 del Registro Particolare ed al n. 127 del Registro Generale; inoltre nell'atto di divisione citato le parti contraenti si sono concesse reciprocamente *"le servitù e i diritti che risulteranno necessari per procedere alla edificazione del Comparto...in particolare per condutture acqua, luce, gas, linee telefoniche, e quant'altro risulterà necessario in base alle indicazioni della direzione lavori."*

Le opere di urbanizzazione (viabilità, marciapiedi, cabina, ecc.), sono state cedute al Comune di Montechiarugolo con atto a ministero Notaio Dott. Giorgio Chiari in data 03.03.2008, rep. n. 60.464, racc. n. 19.074, trascritto a Parma il 20.03.2008 al n. 4.603 del Registro Particolare ed al n. 6.648 del Registro Generale;

*Atti (provenienza e rettifica), convenzione e nota cessione aree (allegato n. 4 fascicolato);*

## Pregiudizievoli nel ventennio

Si espongono di seguito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a far tempo dall'atto di acquisto:

- Iscrizione in data 27.01.2016 al n. 190 del Registro Particolare ed al n. 1.677 del Registro Generale: ipoteca volontaria a favore Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo soc.coop. per la somma di € 330.000,00 (capitale € 220.000,00), durata 15 anni; colpiva inizialmente i subalterni nn. 2-4-10-11-12-13-14-15 del mappale n. 506; con annotazione in data 22.04.2016 al n. 922 del Registro Particolare ed al n. 7.909 del Registro Generale, per restrizione dei beni, è stato liberato il subalterno n. 4; con annotazione in data 15.09.2016 al n. 2.019 del Registro Particolare ed al n. 17.004 del Registro Generale, per restrizione dei beni, è stato liberato il subalterno n. 16, già subalterno n. 2 nella nota originale;

l'ipoteca grava quindi attualmente sui subalterni nn. 10-11-12-13-14-15, comprendenti quanto in esame;

- Trascrizione in data 09.11.2021, al n. 18.628 del Registro Particolare ed al n. 24.629 del Registro Generale: Sentenza dichiarativa di Fallimento, a favore Massa dei Creditori del Fallimento. Colpisce beni nei Comuni di Sissa Trecasali, Montechiarugolo e Traversetolo.

*Elenco note in capo a Immobiliare Michelangelo Costruzioni s.r.l., nota di iscrizione e nota di trascrizione citate (allegato n. 5 fascicolato);*

### **Confini**

L'immobile in argomento confina: a nord e a sud, a prospetto, con area cortiliva; ad est con la particella n. 507; ad ovest con vano scala comune al subalterno n. 14 ed, a salto, con il subalterno n. 14.

### **Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001.**

Per l'oggetto di stima si sono rintracciati i seguenti titoli/richieste/denunce edilizi/e presso l'archivio edilizio del Comune di Montechiarugolo (PR):

1. Pratica n. 470/2001, Protocollo Generale n. 20.007 del 22.12.2001, avente ad oggetto "esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa privata denominato Il Casale in Basilicanova";
2. Concessione Edilizia n. 10.371/138 del 17.12.2002 - suip 289/05, avente ad oggetto "costruzione di fabbricato produttivo e commerciale - lotto 6 - corpo 6a-6b-6c nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato il Casale";
3. D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 3.955/060 dell'11.03.2004 - suip 285/04, prot. n. 3.955, avente ad oggetto "variante alla C.E. n. 10.371/138";
4. D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 15.775/281 del 29.11.2005 - suip 1.481/05, prot. n. 15.773, avente ad oggetto "variante alla C.E. n. 10.371/138";
5. Certificato di conformità edilizia e agibilità n. 3.998/2006 - suip 311/06 in data 20.09.2006.

*Frontespizio titoli edilizi/denunce/ecc. (allegati con il n. 6 fascicolato).*

### Conformità urbanistica edilizia

Durante il sopralluogo, confrontando lo stato di fatto attuale con i disegni dei provvedimenti edilizi, si riscontra una sostanziale conformità.

### Dichiarazione

Considerato:

- che la Regione Emilia Romagna, con risposta scritta 03.03.2015 ad interrogazione n. 271, ha fornito precisazioni in merito alle tolleranze esecutive dell'epoca costruttiva ed all'irrelevanza, ai fini della conformità urbanistica, di alcune casistiche di difformità;
- che la L. R. n. 12/2017 del 23.06.2017 ha inquadrato nelle "tolleranze costruttive" la

diversa collocazione di porte interne, tramezzature, impianti tecnologici, ecc.", ed ha anche ritenuto influenti quelle difformità che nel passato sono state considerate irrilevanti, in particolare: difformità accertate espressamente in atti comunali di epoche passate che non hanno dato luogo a formali contestazioni come abusive o al diniego del rilascio dell'abitabilità e che per questo hanno fatto sorgere negli attuali proprietari l'affidamento circa la loro regolarità";

- che la Circolare Regione Emilia Romagna PG.2018.0410371 del 05.06.2018, avente ad oggetto: "Indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive, alla verifica dello stato legittimo degli edifici da demolire, alla sanatoria di immobili soggetti a vincolo paesaggistico e al divieto di modificare la Modulistica Unificata Edilizia Regionale e di richiedere altra documentazione" e l'Art. 10, lettere o-p del D.L. 16.07.2020 (Art. 34 bis T.U. Edilizia D.P.R. n. 380/2001) inquadrano tali difformità nelle "tolleranze costruttive" di cui all'Art. 19-bis della L.R. n. 23/2004;

il sottoscritto, per quanto di sua competenza, rispetto all'art. 40, comma II della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni, dichiara che non esistono preclusioni al riguardo della commerciabilità del bene in argomento e che questo è rogabile.

#### Conformità catastale

Paragonando la planimetria catastale (elaborato planimetrico) dell'immobile in argomento, con lo stato di fatto reale dei luoghi alla data della presente, si riscontra una sostanziale coincidenza.

#### Nota.

Le precedenti attestazioni sono circoscritte esclusivamente alle unità immobiliari identificate con i loro dati catastali; non riguardano eventuali altre porzioni o parti comuni ad esse correlate. La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze o errori, anche conseguenti al mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

#### **Valutazione**

Per lo stato di "grezzo" in cui si trova l'immobile attualmente, non è possibile svolgere l'incarico applicando e/o avvicinando il criterio di stima al metodo M.C.A. [procedura di stima privilegiata dalle maggiori organizzazioni creditizie (A.B.I.) e specialistiche del mercato immobiliare (Tecnoborsa), basata sulla raccolta di dati certi (prezzo di vendita, caratteristiche costruttive, qualitative e quantitative) riferiti a beni simili (comparabili) a quello oggetto di valutazione]. Per calcolare il "più probabile valore di mercato" da attribuire al bene in argomento, si procede con la stima del valore di vendita a nuovo dell'immobile (compreso l'incidenza del terreno, di tutti gli altri oneri, dell'utile d'impresa, ecc.), e si applicherà, alla sua superficie commerciale (calcolata secondo le istruzioni emanate dall'Agenzia del Territorio di Parma), il prezzo per metro quadrato per la sua

vendita, appunto, a nuovo, deducendo l'incidenza in percentuale per vetustà delle strutture principali esistenti, l'incidenza in percentuale delle spese occorrenti per completare l'immobile e di quelle per la presentazione di nuova pratica edilizia e nuovo accatastamento.

- Superfici lorde (commerciali o vendibili):

Ufficio:  $m^2 \ 134,00 \times \ *1,00 = m^2 \ 134,00$

Somma la superficie commerciale dell'ufficio:  $= m^2 \ 134,00$

\*Rapporto mercantile

- **Il più probabile \*valore di mercato del bene oggetto di stima è così calcolato:**

Valore di vendita a nuovo:  $m^2 \ 134,00 \times \ €/m^2 \ 1.200,00 = € \ 160.800,00$

Deduzione per vetustà dell'esistente: 22% di € 160.800,00:  $= -€ \ 35.376,00$

Deduzione spese per completare l'immobile: 35% di € 160.800,00:  $= -€ \ 56.280,00$

Deduzione spese per pratica edilizia e nuovo accatastamento:  $= -€ \ 7.000,00$

Arrotondamento:  $= € \ 856,00$

**Più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima:  $= € \ 63.000,00$**

\* Il valore di mercato di un bene rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe razionalmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati, assistiti ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e privi di costrizioni. Nel caso che stiamo trattando (vendita forzata), le esposte ipotesi contrastano con le modalità di vendita che prevede la legge, dove: i tempi di vendita (dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte) sono inferiori agli attuali tempi medi del libero mercato ed il venditore è vincolato al prezzo fissato e non ha margine di trattativa.

Per concludere, considerando che la vendita forzata avviene senza la garanzia per l'assenza di vizi occulti, si ritiene di poter abbattere il valore sopra stimato del 20% circa, in arrotondamento, ed assegnare al Lotto n. 2B competente al Fallimento n. 60/2021 Immobiliare Michelangelo Costruzioni S.r.l. il valore di vendita forzata di € 51.000,00 (euro cinquantunomila/00) in cifra tonda.

#### Tattamento fiscale per l'acquisto dei beni oggetto di stima

Il trasferimento dei beni oggetto di stima sarà assoggettato ad i.v.a. nella percentuale di legge in vigore a quel momento.

#### Note/Servitù/Condizioni

1. Come si desume dall'ultima pratica edilizia (D.I.A. n. 15.775/281 del 29.11.2005), la destinazione d'uso dell'unità immobiliare in argomento, non risulta ancora classificata definitivamente, ma dovrà essere compatibile con le destinazioni d'uso consentite dagli strumenti urbanistici del Comune di Montechiarugolo per l'ambito produttivo di ubicazione.
2. Si evidenzia che negli atti di compravendita di altri immobili dello stesso compendio, sono riportate le seguenti pattuizioni:

" ... si dà atto che gli standards urbanistici di parcheggio di pertinenza sono stati rispettati nel complesso del lotto edificatorio individuato dai mappali 506 di ragioni "Immobiliare Michelangelo Costruzioni S.r.l." e 507 di ragioni "C.A.R. Costruzioni Auguste Residenziali S.r.l.";

si precisa inoltre quanto segue:

- 1) ognuno degli acquirenti del complesso immobiliare "Il Casale" procederà

autonomamente alla "richiesta di utilizzo" della propria unità immobiliare secondo la specifica attività;

2) la parte acquirente autorizza espressamente la parte venditrice, nonché gli acquirenti delle singole unità che compongono il Piano Particolareggiato "Il Casale", a presentare autonomamente denunce di inizio attività inerenti le singole unità immobiliari poste nel complesso riguardanti qualsiasi modifica interna; compresi cambio di destinazione d'uso (che non comportino in nessun modo variazioni degli standards urbanistici), modifiche esterne relativamente ad insegne, tende/cappottine parasole, serramenti, opere e/o manufatti di adeguamento alla normativa disabili, dando fin d'ora ogni più ampia delega al riguardo e riconoscendo quindi la parte venditrice detti acquirenti delle singole unità immobiliari come unici interlocutori con gli enti preposti;

3) la società venditrice si riserva, nel modo più ampio, la facoltà di distribuire gli standards urbanistici con particolare riferimento alle destinazioni di tipo commerciale e artigianale/produttiva, ad effettuare cambi di destinazione d'uso che comportino anche variazioni agli standards urbanistici, alla superficie utile, alla volumetria e alla cubatura, all'interno dell'intero complesso immobiliare e/o dell'intero Piano Particolareggiato in oggetto, procedendo anche ad eventuali asservimenti con le altre proprietà della società "C.A.R. Costruzioni Auguste Residenziali S.r.l." e della società "Immobiliare Michelangelo Costruzioni S.r.l.", cosa che la parte acquirente autorizza ed accetta espressamente delegando ed accettando fin d'ora e senza alcuna riserva la società venditrice al compimento di tutte le operazioni che si rendessero a tal fine necessarie e riconoscendo la società venditrice e la società "Immobiliare Michelangelo Costruzioni S.r.l.", come uniche interlocutrici con gli enti preposti;

4) tutti gli acquirenti delegano le società "C.A.R. Costruzioni Auguste Residenziali S.r.l." e "Immobiliare Michelangelo Costruzioni S.r.l." a richiedere anche in loro nome e per conto la agibilità delle unità immobiliari che vengono compravendute così come si trovano attualmente e cioè con attività da definire;

5) tutti gli acquirenti accettano senza riserve la attuale coibentazione acustica e termica delle singole unità immobiliari ed anche dell'intero fabbricato identificato come corpi 5 e 6 all'interno del Piano Particolareggiato "Il Casale", provvedendo autonomamente ed all'interno delle singole unità immobiliari ad aumentarne la coibentazione acustica e termica, se queste si rendessero necessarie; ...".

Termino la presente stima contando di avere adempiuto al beneaccetto incarico e resto a disposizione della Signora Curatrice per eventuali ulteriori chiarimenti e/o adempimenti.

San Secondo P.se, 30.10.2022

(Valerio Caraffini)

Allegati:

1. Autorizzazione all'incarico;
2. Visura Catasto Fabbricati attuale e storica, planimetria Catasto Fabbricati (fuori scala)



3. Visura Catasto Terreni attuale e storica, mappa Catasto Terreni (fuori scala);
4. Atti di provenienza e rettifica, convenzione e nota cessione aree;
5. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
6. Frontespizio titoli edilizi;

