

TRIBUNALE di REGGIO EMILIA
Sezione Fallimentare

Fallimento n°66/2016 R.F. Tribunale di Reggio Emilia

Società in fallimento:

ACANTO S.r.l.

Corso Garibaldi n°44 – 42017 Novellara (RE)

P. Iva 01509520357

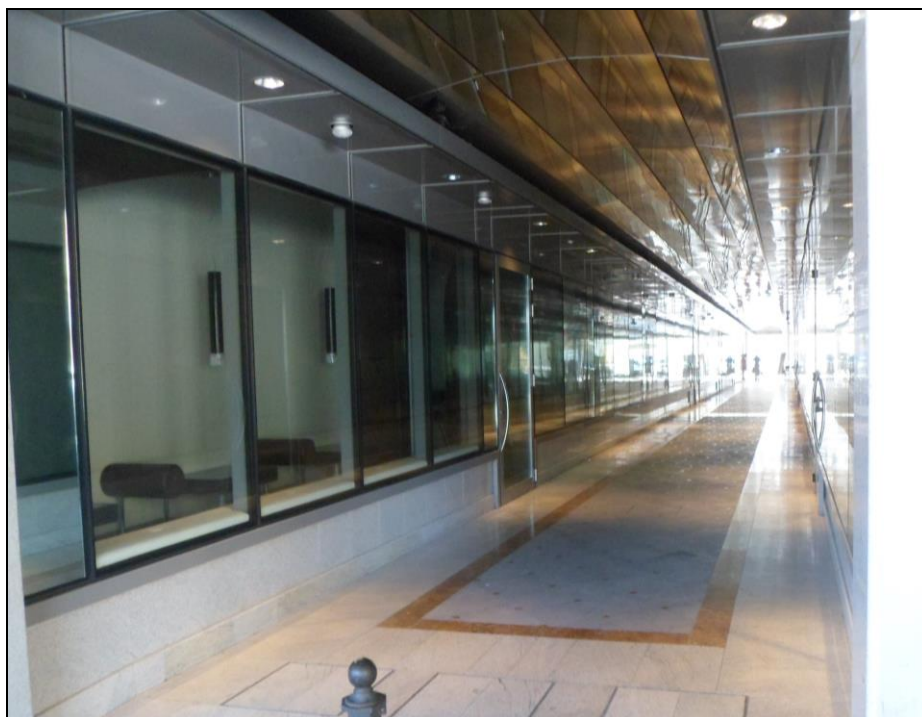
Curatore: Dott. Silvano Guarnieri

Giudice Delegato: Dott. Niccolò Stanzani Maserati

RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA ed allegati
redatta in conformità all'art. 173 bis del Codice di Procedura Civile

AGGIORNAMENTO di PERIZIA DEL 11/10/2023

LOTTE N°07 e N°08



N°2 unità immobiliari ad uso negozio, site in Novellara (RE)

| | |
|---|---------|
| 1 - Sommario | pag. 2 |
| 2 - Premessa | pag. 3 |
| 3 - Perimetro e scopo dell'incarico dell'esperto stimatore | pag. 4 |
| 4 - Individuazione del compendio immobiliare | pag. 5 |
| 5 - Dati catastali dei beni | pag. 8 |
| 6 - Provenienza dei beni | pag. 14 |
| 7 - Descrizione dei beni | pag. 14 |
| 8 - Sopralluogo e stato di possesso dei beni | pag. 15 |
| 9 - Formalità e vincoli | pag. 16 |
| 10 - Regolarità edilizia | pag. 16 |
| 11 – Valutazione | pag. 18 |

2. Premessa

La sottoscritta geom. Tiziana Farioli, con studio in Reggio Emilia, in via Guido de Ruggiero n°16, iscritta al n°1984 dell'Albo professionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia ed iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici d'ufficio del Tribunale di Reggio Emilia al n°1071, in data 12/10/2016 veniva nominata dal Curatore Dott. Silvano Guarnieri, quale esperto stimatore nella procedura di fallimento n°66/2016 R.F. tribunale di Reggio Emilia, **con mandato di redigere accertamento tecnico, descrizione ed indicazione del valore di mercato di parte dei beni immobili e dei beni mobili di proprietà della società ACANTO s.r.l.**

Accettato l'incarico, disaminata la documentazione in atti e quella da me reperita (anche presso i pubblici uffici), fatte le opportune riflessioni la scrivente redigeva il sotto esteso elaborato peritale con relativi allegati, in conformità all'art. 173 bis del Codice di Procedura Civile.

Si precisa che, per redigere la presente relazione, la scrivente ha utilizzato, previo controllo e verifica della completezza e della bontà del materiale estratto, parte della documentazione e dei dati reperiti nel fascicolo documentale depositato dalla società fallita in sede di procedura di concordato n°17/2014 R.G. Tribunale di Reggio Emilia (procedura non omologata).

Sintetica descrizione della Società ACANTO s.r.l.

La Acanto s.r.l. è una società immobiliare con sede in Novellara, corso Garibaldi n.44, costituita nel 1992; l'attività principale riguarda l'esecuzione di interventi a carattere residenziale e la realizzazione di comparti a destinazione commerciale ed artigianale/industriale.

La società ha il seguente oggetto sociale (breve descrizione): *costruzione da attuarsi tramite appalto per conto terzi; lavori edili in genere ed affini; lavori infra strutturali quali opere di urbanizzazione ecc.; l'acquisto, la gestione, la vendita, la permuta o il conferimento di terreni edificabili, agricoli, o con altre destinazioni, di edifici civili, industriali, rurali, commerciali, direzionali, turistici, ed alberghieri ecc.; effettuare investimenti mobiliari, immobiliari, industriali e finanziari e quindi operare l'acquisto, la costruzione, la trasformazione, la gestione, la assunzione in locazione finanziaria, la vendita, la permuta ed il conferimento di beni immobili; lo svolgere attività di ingegneria e progettazione; lo svolgere attività di prestazione di servizio; acquistare ed alienare a qualsiasi titolo beni immobili, mobili e mobili registrati e potrà anche acquistare partecipazioni in ditte e società aventi oggetto analogo e connesso con il proprio.*

Negli ultimi anni la Acanto s.r.l. ha svolto la propria attività principalmente nella provincia di Reggio Emilia, più precisamente nei comuni di Novellara e di Fabbriano; alla data odierna il patrimonio attivo è costituito da immobilizzazioni materiali quali terreni e fabbricati siti nel comprensorio Novellarese ed in parte in comune di Pegognaga (Mantova).

Con sentenza del 31 maggio / 7 giugno il tribunale di Reggio Emilia ha dichiarato il fallimento della soc. Acanto s.r.l.

3. Perimetro e scopo dell'incarico dell'esperto stimatore

In fase preliminare si rende necessario precisare che l'incarico affidatomi dal Curatore consiste **nell'individuazione e nella stima di parte del compendio immobiliare e dei beni mobili costituenti parte dell'attivo patrimoniale della società Acanto S.r.l.** (altri beni immobili sono oggetto di procedure esecutive e non sono trattati nella presente relazione).

Convenzionalmente per stima si intende **la determinazione del più probabile valore commerciale** (valore di scambio) ovvero l'indicazione del più probabile **valore di mercato, riferito alla data odierna** (corrispondente alla data di redazione della perizia), al quale determinati beni potrebbero essere alienati se posti su libero mercato.

Nell'ambito della procedura fallimentare è richiesto alla scrivente di individuare, oltre al valore di mercato, il **valore di base d'asta (nonché il valore di offerta minima)**, secondo la prassi in uso presso il Tribunale di Reggio Emilia, poiché i beni verranno alienati tramite asta pubblica e procedura competitiva.

Risulta quindi indispensabile procedere dapprima con la **“valutazione di mercato”** del compendio immobiliare e successivamente stabilire quale sia il **“valore base d'asta”** dei beni stimati e la relativa **offerta minima in applicazione dell'art. 571 c.p.c. comma 2.**

Il criterio *valore di mercato* della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

La definizione di *valore di mercato*, secondo gli Standard Internazionali di valutazione – IVS -, è esplicitata come *“l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

4. Individuazione del compendio immobiliare

La prima fase della relazione consiste nell'individuazione dei beni immobili e mobili appartenenti alla soc. Acanto S.r.l.

Dalla disamina dei documenti ed a seguito dei sopralluoghi, da me personalmente effettuati, risulta che il compendio è composto da più unità immobiliari, in parte autonome, dislocate in comuni diversi e da alcuni beni mobili (attrezzature ed arredi vari per bar/ristorante).

La scrivente ritiene che le varie unità immobiliari oggetto di stima, nel loro complesso, tenendo conto delle caratteristiche che presentano (tipologia edilizia, destinazione d'uso, ampiezza, dotazione di servizi e accessori, distribuzione ed accessi) siano comodamente divisibili in più lotti. Per "*comoda divisibilità*", deve intendersi la "possibilità che l'idoneità funzionale del bene sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitando altresì che il godimento del cespite sia gravato da limitazioni, pesi e servitù".

La comoda divisibilità di un immobile va quindi considerata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione.

Vengono quindi realizzati n°12 distinti lotti, trattati separatamente e composti come segue:

- **LOTTO N°01:**
sito in comune di Pegognaga (MN), costituito da terreni edificabili a destinazione commerciale/industriale, denominato Piano di lottizzazione comparto PL23 "Nuove Fabbriche"

- **LOTTO N°02:**
sito in comune di Pegognaga (MN), costituito da fabbricato ex-rurale con terreni - beni in comproprietà;

- **LOTTO N°03:**
**sito in comune di Novellara (RE), Corso Garibaldi n.44
costituito da unità immobiliare a destinazione d'uso ufficio;**

- **LOTTO N°04:**
**sito in comune di Novellara (RE), via F.lli Bandiera n.6 e n.8
costituito da n°2 contigue abitazioni da ristrutturare e piccola porzione di area cortiliva staccata;**

- **LOTTO N°05:**
**sito in comune di Novellara (RE), via Marchi n.24
costituito da porzione di abitazione indipendente da ristrutturare;**

- **LOTTO N°06:**
sito in comune di Novellara (RE), via Tintoretto n.4
costituito da piccolo capannone a destinazione artigianale, ad uso magazzino;
- **LOTTO N°07:**
sito in comune di Novellara (RE), Piazza Unità d'Italia
costituito da negozio ubicato all'interno della "Galleria S. Stefano";
- **LOTTO N°08:**
sito in comune di Novellara (RE), Piazza Unità d'Italia
costituito da negozio ubicato all'interno della "Galleria S. Stefano";
- **LOTTO N°09:**
sito in comune di Novellara (RE), Piazza Unità d'Italia
costituito da negozio ubicato all'interno della "Galleria S. Stefano";
- **LOTTO N°10:**
sito in comune di Novellara (RE), Piazza Unità d'Italia
costituito da negozi ubicati all'interno della "Galleria S. Stefano";
- **LOTTO N°11:**
sito in comune di Novellara (RE), Piazza Unità d'Italia
costituito dal complesso immobiliare da ristrutturare denominato "Palazzo Bonaretti";
- **LOTTO N°12 (composto dai sub-lotti 12/a, 12/b, 12/c, 12/d, 12/e):**
sito in comune di Novellara (RE), Piazza Unità d'Italia
costituito dal complesso immobiliare da ristrutturare denominato "Campo delle Noci".

LOTTE N°07 e N°08

**siti in comune di Novellara (RE), Piazza Unità d'Italia 62,
costituiti da due negozi ubicati all'interno della "Galleria S. Stefano"**

AGGIORNAMENTO di PERIZIA DEL 11/10/2023

Il presente aggiornamento di perizia viene redatto per l'intervenuto rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità da parte del comune (per maggiori dettagli si rimanda alla lettura del paragrafo "10. Situazione urbanistica e regolarità edilizia").

In accordo con la Curatela si procede anche, in considerazione delle risultanze dei cinque tentativi di vendita relativi alle aste bandite in data 12/06/2018, 16/01/2019, 11/09/2019, 02/12/2020, 13/10/2021 tutte con esito infruttuoso, ad una revisione del valore di mercato, valore base d'asta e valore di offerta minima al fine di agevolare la vendita delle unità immobiliari in oggetto.

Per tutti gli altri dati/informazioni contenute nel presente elaborato si fa riferimento alle operazioni peritali ed ai sopralluoghi e accertamenti svolti in precedenza.

Si precisa inoltre che la scrivente non ha effettuato nuovi sopralluoghi e pertanto si presume che non vi sia stata alterazione dei luoghi se non quella dovuta alla normale usura causata dal tempo trascorso.

5. Dati catastali dei beni (mappa, visura, planimetrie)

DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DA VISURA ALL'ATTO DELLA PERIZIA

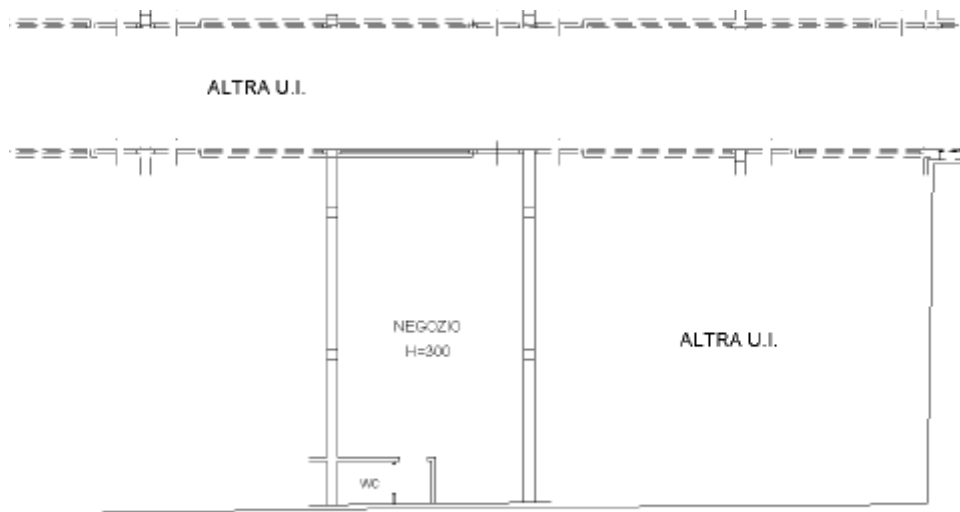
Come da visura catastale, estratta presso l'Agenzia del Territorio, i beni oggetto della presente perizia risultano censiti al N.C.E.U. del comune di Novellara come segue:



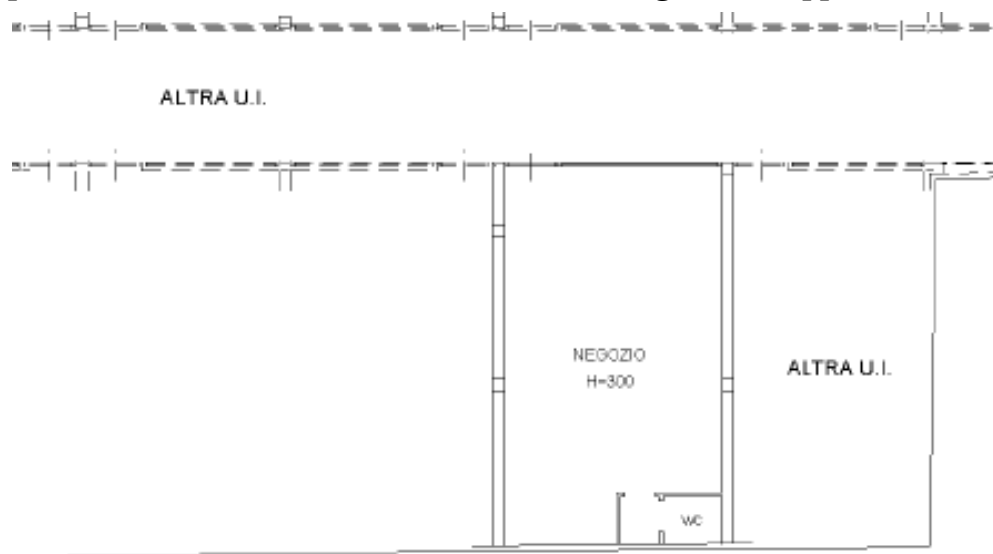
Estratto di mappa – Comune di Novellara Fg.38 mapp. 213

| Tipologia immobile | Comune | CATASTO FABBRICATI COMUNE DI NOVELLARA | | | | | | | |
|--------------------|-------------------|--|-----------|------------|--------------------------|------------------------|----------|--------------|-------------------|
| | | Z. c. | Fg. | Map. | Sub. | Categ. | Classe | Consist. | Rendita Catastale |
| 1) Negozio | Novellara | | 38 | 213 | 27 | C/1¹ | 7 | 48 MQ | € 887,48 |
| 2) Negozio | Novellara | | 38 | 213 | 28 | C/1¹ | 7 | 52 MQ | € 961,44 |
| Ditta Intestata | ACANTO SRL | | | | PROPRIETA' - 1000 / 1000 | | | | |

Estratto di planimetria catastale – Comune di Novellara, foglio 38, mappale 213, sub.27



Estratto di planimetria catastale – Comune di Novellara, foglio 38, mappale 213, sub.28



RISCONTRI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari risultano regolarmente censite e vi è sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto accatastato; si segnalano però alcune modeste difformità planimetriche, riscontrate in fase di sopralluogo:

- 1) di fatto le due unità immobiliari risultano collegate tra loro a seguito della demolizione del muro divisorio di confine tra le unità stesse. Tale opera, autorizzata con DIA n°11009 del 14/07/2010, è stata effettuata al fine di realizzare un unico negozio che comprende entrambe le unità in oggetto.

- 2) risultano realizzate alcune modeste opere in cartongesso (velette e separeè) funzionali all'arredamento dell'attività precedentemente presente all'interno dei locali. Le suddette opere in cartongesso non risultano autorizzate pertanto per mantenerle sarà necessario presentare pratica in sanatoria o in alternativa rimuoverle per messa in pristino.

Occorre quindi aggiornamento della scheda catastale con presentazione all'Ufficio del Territorio di pratica per variazione catastale. Per effettuare detta operazione ritiene di poter stimare un costo di prestazione professionale quantificabile in € 1.000,00 compresi iva, oneri previdenziali del professionista e diritti catastali.

(tale importo è puramente indicativo ed è riferito alla data odierna; l'importo definitivo sarà fissato secondo accordi tra le parti per quanto riguarda il compenso del professionista e secondo le tariffe vigenti al momento della presentazione della pratica per quanto riguarda gli oneri da versare all'Agenzia del Territorio).

CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L'unità censita al fg.38 mappale 213 sub.27 confina con:

galleria comune sub.23; altra u.i. sub.28; altra u.i. sub.26; altra u.i. sub.45; altra u.i. su mappale 207.

L'unità censita al fg.38 mappale 213 sub.28 confina con:

galleria comune sub.23; altra u.i. sub.27; altra u.i. sub.29; altra u.i. sub.45.

PARTI COMUNI

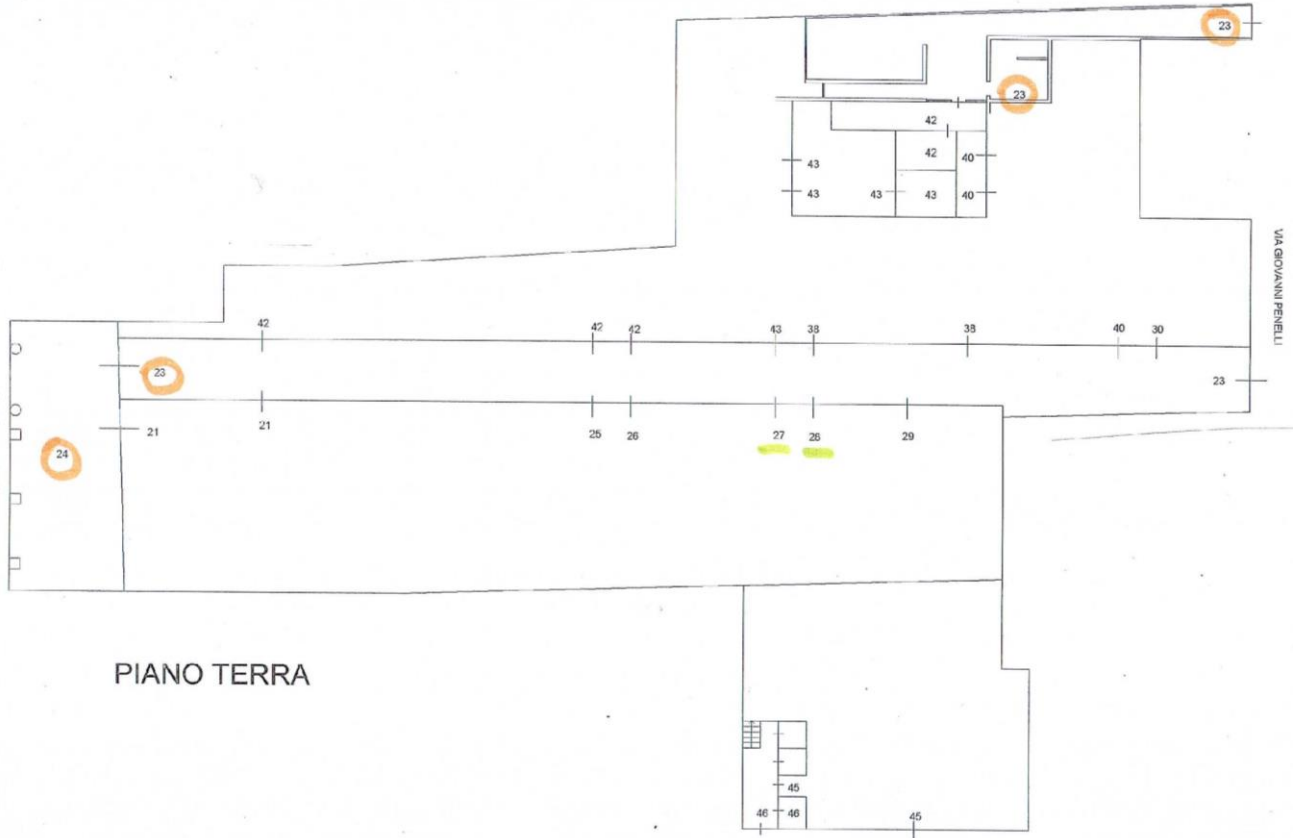
Il compendio immobiliare in oggetto è accessoriato della proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del complesso edilizio di cui fa parte (art. 1117 C.C.).

Le unità immobiliari fanno parte di un più ampio condomino.

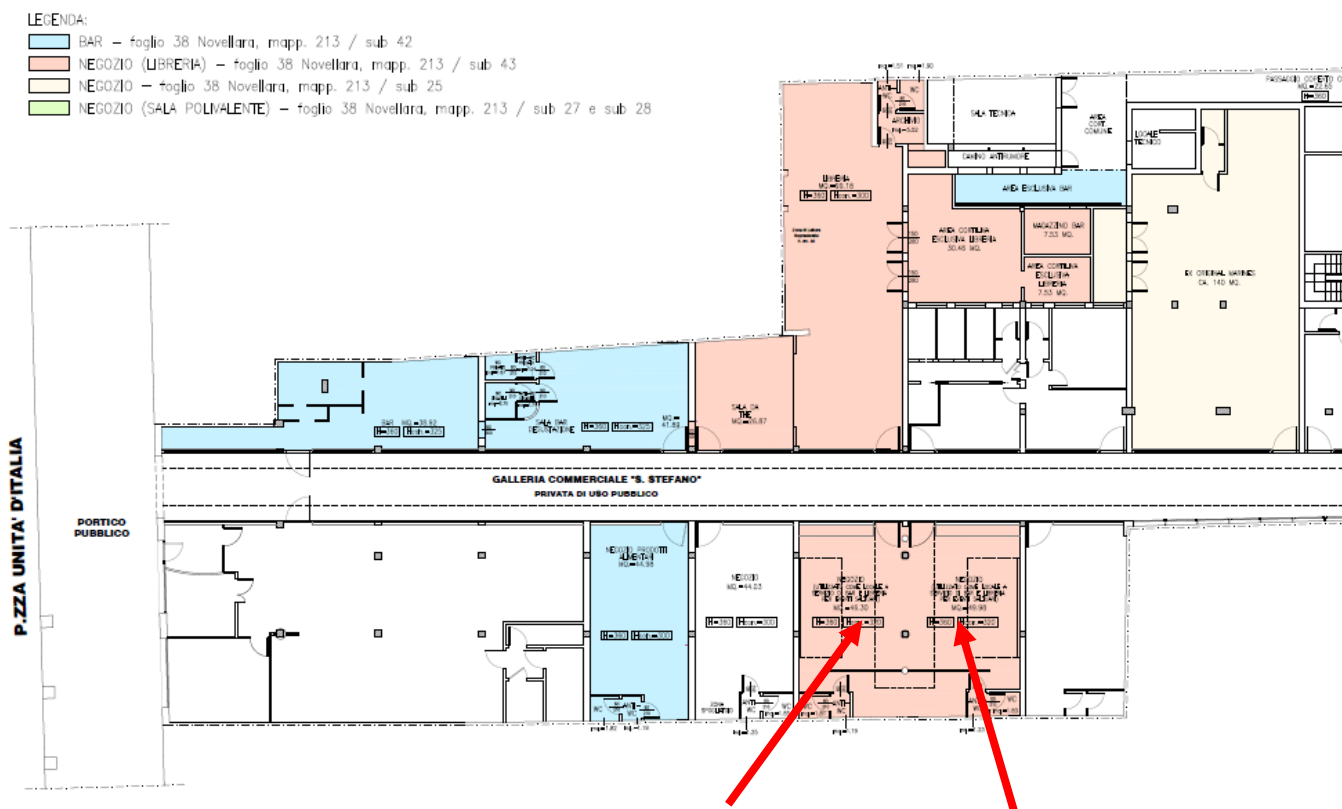
Da verifica presso l'Agenzia del Territorio è emerso che risulta presente l'elaborato planimetrico, come di seguito riportato:

| Comune | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | del: | |
|-----------|-------------------------|--------|------------|--------------|------|--|
| NOVELLARA | | 38 | 213 | | | |
| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n°civ | Piani | Scala | Int. | DESCRIZIONE |
| 17 | VIA VENETO | 15 | | | | SOPPRESSO |
| 18 | | | | | | SOPPRESSO |
| 19 | VIA VENETO | 13 | T | | | SOPPRESSO |
| 20 | via vittorio veneto | 13 | 1-2 | | | APPARTAMENTO |
| 21 | piazza unita' d'italia | | T | | | BANCA |
| 23 | piazza unita' d'italia | | T | | | GALLERIA PRIVATA DI USO PUBBLICO, LOCALI TECNICI, CAMINO ANTIRUMORE, AREA CORTILIVA E PASSAGGIO COPERTO COMUNI AI SUB 21, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 38, 40, 42 E 43 DEL MAPPALE 213 |
| 24 | piazza unita' d'italia | | T | | | PORTICO PUBBLICO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 213 |
| 25 | piazza unita' d' italia | 62 | T | | | NEGOZIO |
| 26 | piazza unita' d'italia | 62 | T | | | NEGOZIO |
| 27 | piazza unita' d' italia | 62 | T | | | NEGOZIO |
| 28 | piazza unita' d' italia | 62 | T | | | NEGOZIO |
| 29 | piazza unita' d' italia | 62 | T | | | UFFICIO |
| 30 | piazza unita' d' italia | 62 | T | | | NEGOZIO |
| 38 | piazza unita' d' italia | 62 | T | | | UFFICIO O STUDIO PRIVATO |
| 40 | piazza unita' d' italia | 62 | T | | | NEGOZIO |
| 42 | piazza unita' d' italia | 62 | T | | | NEGOZIO |
| 43 | piazza unita' d' italia | 62 | T | | | NEGOZIO |
| 45 | via vittorio veneto | 15 | T | | | UFFICIO |
| 46 | via vittorio veneto | 13 | T | | | BCNC (ATRIO E LOC CONTATORI COMUNE AI SUB 13-14-15-16-50-51-20-45) |
| 47 | via vittorio veneto | 13 | 1 | | | BCNC (BALLATOIO COMUNE AI SUB 50-51-20) |
| 48 | | | | | | SOPPRESSO |
| 49 | | | | | | SOPPRESSO |
| 50 | via vittorio veneto | 13 | 1-2 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 51 | via vittorio veneto | 13 | 1-2 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |

Estratto elaborato planimetrico– Comune di Novellara, foglio 38, mappale 213

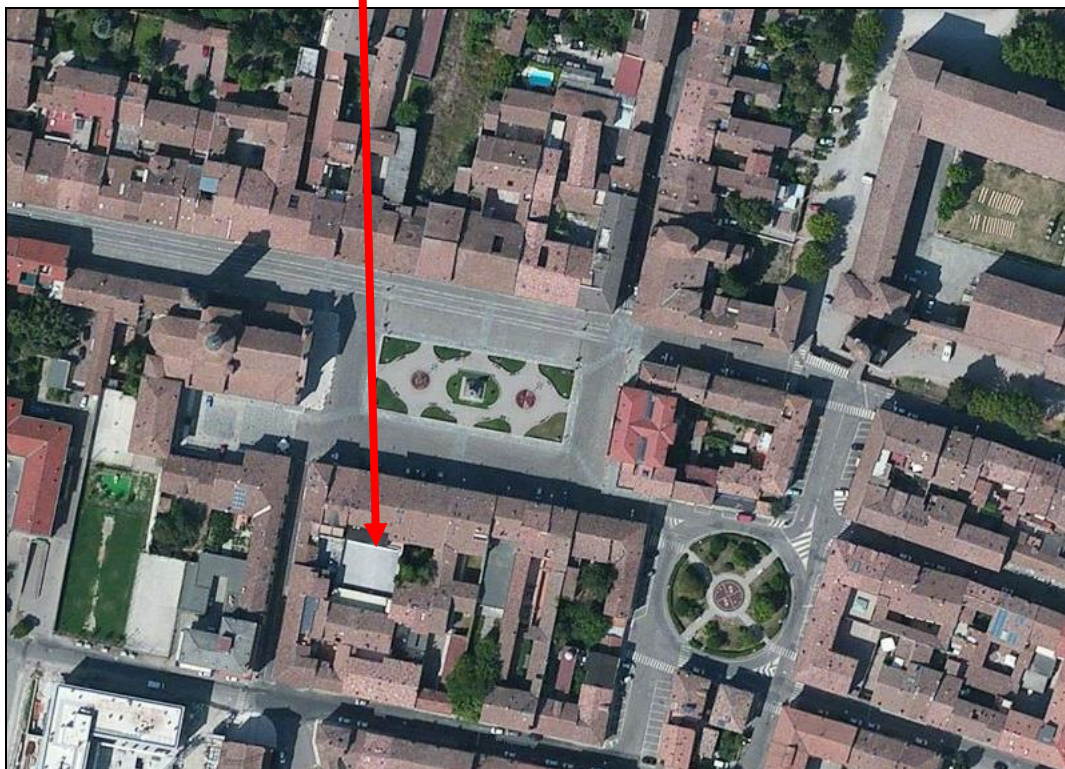


Planimetria con individuazione delle proprietà Acanto all'interno della Galleria



SUB.27 e SUB.28 oggetto della vendita

Estratto mappa satellitare



Vista dalla Piazza Unità d'Italia



Vista negozi in galleria



6. Provenienza dei beni

I beni sono pervenuti alla soc. Acanto srl in forza del seguente atto notarile:

- compravendita atto a ministero notaio Dott. Federico Grasselli, stipulato in data 16/12/2003 al rep. n°71.485 e raccolta n°12.903, trascritto a Reggio Emilia il 24/12/2003 (si allega copia dell'atto);

Le unità immobiliari vengono valutate e trasferite così come pervenute all'attuale proprietà, con tutti gli oneri, i vincoli, i pesi e le servitù risultanti dagli atti di provenienza e legalmente costituiti.

7. Descrizione dei beni

Trattasi di immobili ubicati nel centro storico di Novellara, nella cortina edificata che delimita a Sud Piazza Unità d'Italia ed attraversa l'isolato collegando la piazza stessa con la retrostante Via Penelli.

Le unità immobiliari in esame sono collocate all'interno della "Galleria S. Stefano" (ex locali COOP), già ristrutturata negli anni 2005-2007, mentre l'adiacente "Palazzo Bonaretti" risulta ancora completamente da ristrutturare per successiva realizzazione di unità a destinazione ricettiva/turistica e commerciale.

Ai lati della galleria si sviluppano negozi di varie tipologie e dimensioni per un totale di circa 450 mq.

Data la recente ristrutturazione il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, nonostante alla data odierna molti locali risultino non utilizzati/non locati.

Si segnala che risultano pendenze nei confronti del condominio.

Nello specifico trattasi di piena ed intera proprietà di n°2 unità immobiliari, ubicate in Piazza Unità d'Italia n°62, collegate tra loro ed aventi destinazione d'uso negozio, dislocate al piano terra della galleria (poste sul lato ovest), della consistenza catastale di 48 mq e di 52 mq.

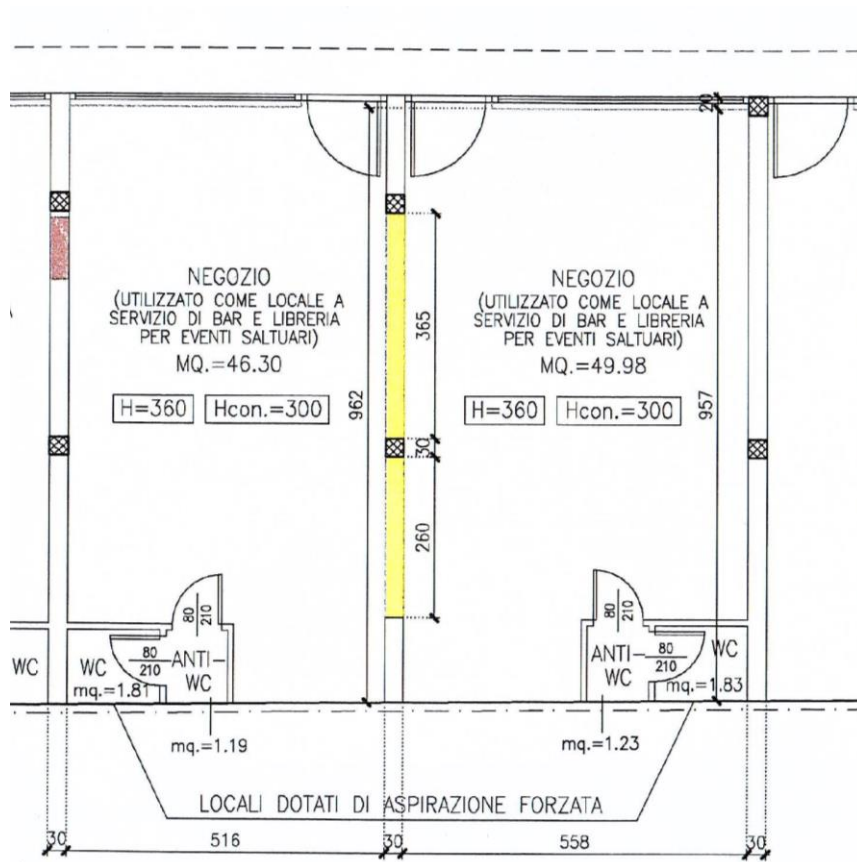
I negozi risultano composti entrambi da un vano oltre ad un wc con antibagno; l'altezza dei locali è pari a 3,60 ml (ridotta a 3,00 a seguito dell'installazione di controsoffitto in pannelli). Attualmente i due negozio risultano tra loro collegati.

L'unico lato che presenta delle aperture è il lato ovest, che affaccia direttamente all'interno della galleria comune, ove sono presenti le vetrine e l'accesso.

Le finiture interne sono le seguenti: tramezzi in laterizio intonacati e tinteggiati; pavimenti in ceramica; rivestimenti del bagno in ceramica; porte in legno tamburato di colore bianco.

L'impiantistica è apparentemente funzionante (da controllo solo visivo). Si segnala che parte del controsoffitto (in particolare nella zona wc) risulta deteriorato a causa di infiltrazioni d'acqua.

Estratto planimetria ultimo stato autorizzato – DIA 11009 del 14/07/2010



8. Sopralluogo, stato di possesso e di occupazione

La scrivente ha eseguito un sopralluogo presso gli immobili in oggetto ed ha verificato quanto segue:

- la consistenza dei beni e la loro esatta identificazione;
- gli elementi necessari per una corretta descrizione (sono state scattate le fotografie);
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato dalla Pubblica Amministrazione;
- lo stato di possesso dei beni.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi, **pertanto il compendio immobiliare in oggetto è da intendersi libero a decreto di trasferimento (la liberazione avverrà a cura del custode giudiziario/curatore fallimentare).**

9. Formalità e vincoli

FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Risultano sussistere i seguenti vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente:

- 1) Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici vigenti;
- 2) Oneri per aggiornamento catastale;
- 3) Oneri derivanti dall'atto unilaterale d'obbligo a ministero notaio Dott. Federico Grasselli stipulato con il comune di Novellara in data 08/10/2005 al rep. n°77071/14296.
- 4) Ogni altro vincolo derivante da atti regolarmente trascritti e/o legalmente costituiti

10. Situazione urbanistica e regolarità edilizia

REGOLARITA' EDILIZIA

La scrivente ha inoltrato formale richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del comune di Novellara per poter visionare i titoli autorizzativi presenti presso l'archivio comunale.

Si precisa che nella richiesta di accesso agli atti inviata all'Ufficio Tecnico sono stati indicati tutti i dati in possesso della sottoscritta, idonei all'identificazione dei beni per il quali si richiedeva la visura, quali ad esempio i dati catastali dell'immobile, l'indirizzo e l'intestazione dell'attuale proprietà.

Dalla ricerca presso l'archivio, effettuata a cura del personale del comune, sono stati reperiti i seguenti atti autorizzativi relativi alle unità in esame e al restante complesso edilizio:

- Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967;
- Non sono state reperite tutte le pratiche edilizie relative all'insediamento del negozio Coop (alimentari). Tali pratiche risultano superate dai successivi atti autorizzativi;
- Autorizzazione edilizia n°221 del 11/12/1973 (rilasciata a Coop Reggio srl);
- Concessione gratuita n°2338/1986 del 21/05/1986 (rilasciata a Coop Nordemilia);
- D.I.A. per manutenzione straordinaria e demolizione n°3864/2004;
- Permesso di costruire n°10571 del 02/08/2005;
- DIA in variante n°12914/05 del 18/11/2005 (in variante al PdC n°10571/2005);
- DIA n°971/06 del 26/01/2006;
- DIA in variante n°10562/06 del 01/08/2006 (in variante alla DIA 971/2006);
- DIA n°12914/05;
- DIA in variante n°14433/06 del 24/10/2006 (in variante alla DIA 10562/2006);
- DIA n°15379/06;
- Fine lavori parziale prot. n°15917/06;
- Domanda di agibilità parziale n° 15918/06;

- DIA n°17566/06 del 28/12/2006;
- DIA in variante n°1426/06 del 03/02/2007 (in variante alla DIA 17566/2006);
- Permesso di costruire n°11182/07 del 25/05/2007 (in variante al PdC n°10571/2005);
- Comunicazione fine lavori n°7985/07;
- Domanda rilascio agibilità n°7986/07 del 09/06/2007;
- Permesso di costruire n°1225/2010 del 06/04/2010;
- DIA n°11009 del 14/07/2010 per modifiche interne;
- Permesso di costruire n°12467/2010 del 14/12/2010;
- DIA n°19651 del 24/12/2010 per modifiche interne;
- DIA n°15853 del 28/11/2011 per modifiche interne (variante alla DIA 19651/2010);
- Permesso di costruire n°13551/2013 del 14/10/2013 (rinnovo del PdC n°12225/2010);
- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità n°034 del 15/07/2023**

Qualora presso l'ufficio tecnico dovessero emergere altri atti oltre a quelli sopra indicati non mostrati alla scrivente, e che pertanto non possono essere stati esaminati e considerati in fase di redazione della presente perizia, occorrerà verificare la rispondenza degli stessi rispetto allo stato dei luoghi.

Ciò detto, in considerazione di quanto la scrivente ha potuto visionare in sede di accesso agli atti e secondo le informazioni ricevute dal tecnico del servizio edilizia privata, si procede di seguito con l'attestazione della regolarità edilizia del bene.

In fase di sopralluogo è stato verificato che il bene è sostanzialmente conforme rispetto all'ultimo stato autorizzato (DIA n°15853 del 28/11/2011), con alcune modestissime eccezioni che riguardano la realizzazione di piccoli elementi in cartongesso (velette e separee)

All'interno della domanda per il rilascio del certificato di agibilità presentata da Acanto in data 09/06/2007 risultano presenti le certificazioni degli impianti.

Nota: se dovessero emergere altri elementi non valutati/valutabili durante la redazione della presente relazione, ogni eventuale onere da esso derivanti rimane a carico dell'aggiudicatario poiché si segnala che il compendio immobiliare in oggetto, essendo di provenienza giudiziaria (ex art. 2922 c.c. "nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per cause di lesione"), è venduto secondo la formula del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia.

11. Valutazione del compendio immobiliare

SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

L'incarico affidato all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato dello stesso.

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

La presente stima è stata effettuata con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, così come definite nella tecnica estimativa, esplicitate nelle descrizioni fatte in precedenza, **considerando lo stato di manutenzione e conservazione alla data del sopralluogo.**

In ragione dei precedenti cinque tentativi di vendita tramite procedura competitiva (asta pubblica) andati deserti e del fatto che si tratta di una vendita che comprende più lotti è stata stata applicata, al fine di stabilire il prezzo base d'asta del bene, una maggiore percentuale di riduzione rispetto a quella applicata solitamente pari a circa il 30% del valore di mercato.

Sono state inoltre considerati tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, in particolare le attuali condizioni del mercato immobiliare che sta attraversando, in generale, un "periodo di stallo" in quanto anche negli ultimi anni il numero degli scambi per unità a destinazione commerciale/terziaria non ha registrato apprezzabili incrementi.

CRITERI ADOTTATI PER IL CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE di MERCATO

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.): è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili.

La stima è stata quindi effettuata con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, così come definite nella tecnica estimativa, esplicitate nelle descrizioni fatte in precedenza, considerando lo stato di manutenzione e conservazione, il livello delle finiture interne e l'efficienza degli impianti tecnologici presenti. Vengono considerate le suddette caratteristiche e comunque tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonchè le attuali condizioni del mercato immobiliare.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si assume come parametro di stima il “metro quadrato commerciale”.

Per i beni oggetto di stima, si ottiene la seguente superficie commerciale:

| Unità immobiliare | Destinazione d'uso | Piano | H (mt) | Sup. lorda (mq) | K | Sup. comm. (mq) |
|---------------------------------------|--------------------|-------|--------|-----------------|---------------------|---------------------|
| Negozio fg.38, map.213, sub.27 | | | | | | |
| Negozio | | T | 3,00 | 52,00 | 1,00 | 52,00 |
| TOT. SUP. LORDA | | | | 52,00 | TOT.SUP.COM. | <u>52,00</u> |

| Unità immobiliare | Destinazione d'uso | Piano | H (mt) | Sup. lorda (mq) | K | Sup. comm. (mq) |
|---------------------------------------|--------------------|-------|--------|-----------------|---------------------|---------------------|
| Negozio fg.38, map.213, sub.28 | | | | | | |
| Negozio | | T | 3,00 | 57,00 | 1,00 | 57,00 |
| TOT. SUP. LORDA | | | | 57,00 | TOT.SUP.COM. | <u>57,00</u> |

Si giunge pertanto alla seguente valutazione:

| LOTTE 07-08 | Sup. comm. Mq | Prezzo mq | Valore € |
|----------------|---------------|------------|--|
| Negozio sub.27 | 52,00 | € 1.480,00 | € 76.960,00 arrotondato a € 77.000,00 |
| Negozio sub.28 | 57,00 | € 1.480,00 | € 84.360,00 arrotondato a € 84.000,00 |
| TOTALE | | | € 161.000,00 |

PREZZO BASE D'ASTA

ABBATTIMENTO FORFETARIO DEL VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

Trattandosi di vendita giudiziaria viene operata una **riduzione forfetaria di circa il 30% del valore di mercato**, dovuta all'assenza di garanzie sui vizi occulti, oltre che al gravame di tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile:

Valore ridotto = € 161.000,00 – 30% = € 112.700,00 arrotondato ad € 112.000,00

OFFERTA MINIMA

INDICAZIONE DEL VALORE di OFFERTA MINIMA

Si determina l'importo di minima offerta, così come previsto dalla Legge n. 132 del 6 agosto 2015 entrata in vigore il 21.08.2015, con ulteriore decurtazione del 25% rispetto al prezzo base d'asta.

Pertanto risulta quanto segue:

Valore offerta minima= € 112.000,00 – 25% = € 84.000,00

In qualità di esperto nominato nella presente procedura esecutiva dichiaro che:

- la sottoscritta ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa;
- gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

Nel ringraziare per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, 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 la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, 12/10/2023

L'esperto stimatore



Geom. Tiziana Farioli

ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa catastale;
- 2) Visure catastali;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Elaborato planimetrico + elenco subalterni;
- 5) Atto di provenienza.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente documento e/o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.