

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

LOTTO N°12



Fabbricato ad uso residenziale/commerciale da ristrutturare sito in Novellara (RE)

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 Fabbrico; 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 proprietà;

- **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 n.57 e n.59
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".

LOTTO N°12

sito in comune di Novellara (RE), Piazza Unità d'Italia,
costituito dal complesso immobiliare da ristrutturare denominato "Campo delle Noci".

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

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

Come da visure catastali, estratte 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 foglio 38 mappali 68, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 76



Ingrandimento estratto di mappa
Comune di Novellara foglio 38 mappali 68, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 76



Tipologia immobile	Comune	CATASTO FABBRICATI COMUNE DI NOVELLARA							
		Z. c.	Fg.	Map.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Rendita Catastale
1) Abitazione	Novellara		38	68	29	A/4	1	5 VANI	€ 160,10
2) Abitazione	Novellara		38	68	30	A/4	1	5 VANI	€ 160,10
3) Abitazione	Novellara		38	68	31	A/4	1	3 VANI	€ 96,06
4) Abitazione	Novellara		38	69	2	A/4	2	2,5 VANI	€ 94,25
5) Abitazione	Novellara		38	70	4	A/4	3	5 VANI	€ 222,08
6) Abitazione	Novellara		38	71	2	A/3	1	6 VANI	€ 356,36
			38	72	1				
			38	73	3				
7) Abitazione	Novellara		38	72	2	A/4	3	2,5 VANI	€ 111,04
8) Abitazione	Novellara		38	72	3	A/4	2	4 VANI	€ 150,81
9) Negozio	Novellara		38	73	1	C/1	9	27 MQ	€ 677,69
10) Negozio	Novellara		38	73	2	C/1	8	27 MQ	€ 581,48
11) Tettoia	Novellara		38	27		C/7	2	96 MQ	€ 64,45
12) Opificio	Novellara		38	71	1	D/1			€ 1.497,73
13) Abitazione	Novellara		38	75	5	A/4	2	2,5 VANI	€ 94,25
14) Autorimessa	Novellara		38	75	6	C/6	3	18 MQ	€ 85,53
15) Autorimessa	Novellara		38	75	7	C/6	3	14 MQ	€ 66,52
16) Magazzino	Novellara		38	75	8	C/2	4	79 MQ	€ 179,52

17) Abitazione	Novellara		38	75	10	A/4	2	6,5 VANI	€ 245,06
18) Abitazione	Novellara		38	75	11	A/4	2	3 VANI	€ 113,10
19) Abitazione	Novellara		38	75	17	A/4	2	5 VANI	€ 188,51
20) Negozio	Novellara		38	68	35	C/1	7	59 MQ	€ 1.090,86
21) Abitazione	Novellara		38	68	24	A/4	2	7,5 VANI	€ 282,76
22) Magazzino	Novellara		38	68	39	C/2	3	17 MQ	€ 32,49
23) Abitazione	Novellara		38	75	24	A/4	2	5 VANI	€ 188,51
24) Magazzino	Novellara		38	68	45	C/2	3	17 MQ	€ 32,49
25) Magazzino	Novellara		38	76	8	C/2	2	68 MQ	€ 108,87
26) Abitazione	Novellara		38	76	9	A/4	2	4,5 VANI	€ 169,66
27) Abitazione	Novellara		38	76	10	A/4	2	3 VANI	€ 113,10
28) Negozio	Novellara		38	75	1	C/1	9	36 MQ	€ 903,59
Ditta Intestata	ACANTO SRL								PROPRIETA' - 1000 / 1000

Riepilogo dati catastali

"Il Campo delle Noci"		
Fabbricati		
	Categoria catastale	Rendita catastale
IL CAMPO DELLE NOCI		
Fg. 38 - Mapp. 71 - Sub. 1	D/1	1.497,73
Fg. 38 - Mapp. 71 - Sub. 2	A/3	356,36
Fg. 38 - Mapp. 72 - Sub. 2	A/4	111,04
Fg. 38 - Mapp. 72 - Sub. 3	A/4	150,81
Fg. 38 - Mapp. 73 - Sub. 1	C/1	677,69
Fg. 38 - Mapp. 73 - Sub. 2	C/1	581,48
Fg. 38 - Mapp. 68 - Sub. 24	A/4	282,76
Fg. 38 - Mapp. 68 - Sub. 29	A/4	160,10
Fg. 38 - Mapp. 68 - Sub. 30	A/4	160,10
Fg. 38 - Mapp. 68 - Sub. 31	A/4	96,06
Fg. 38 - Mapp. 68 - Sub. 35	C/1	1.090,86
Fg. 38 - Mapp. 68 - Sub. 39	C/2	32,49
Fg. 38 - Mapp. 68 - Sub. 45	C/2	32,49
Fg. 38 - Mapp. 69 - Sub. 2	A/4	94,25
Fg. 38 - Mapp. 70 - Sub. 4	A/4	222,08
Fg. 38 - Mapp. 27	C/7	64,45
Fg. 38 - Mapp. 75 - Sub. 1	C/1	903,59
Fg. 38 - Mapp. 75 - Sub. 5	A/4	94,25
Fg. 38 - Mapp. 75 - Sub. 6	C/6	85,53
Fg. 38 - Mapp. 75 - Sub. 7	C/6	66,52
Fg. 38 - Mapp. 75 - Sub. 8	C/2	179,52
Fg. 38 - Mapp. 75 - Sub. 10	A/4	245,06
Fg. 38 - Mapp. 75 - Sub. 11	A/4	113,10
Fg. 38 - Mapp. 75 - Sub. 17	A/4	188,51
Fg. 38 - Mapp. 75 - Sub. 24	A/4	188,51
Fg. 38 - Mapp. 76 - Sub. 8	C/2	108,87
Fg. 38 - Mapp. 76 - Sub. 9	A/4	169,66
Fg. 38 - Mapp. 76 - Sub. 10	A/4	113,10

RISCONTRI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari risultano regolarmente censite e vi è sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto accatastato con alcune eccezioni.

Si segnala che tutte le difformità catastali dovranno essere regolarizzate con presentazione all'Ufficio del Territorio di pratica per variazione catastale. Tale onere resta a carico dell'aggiudicatario.

CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARE

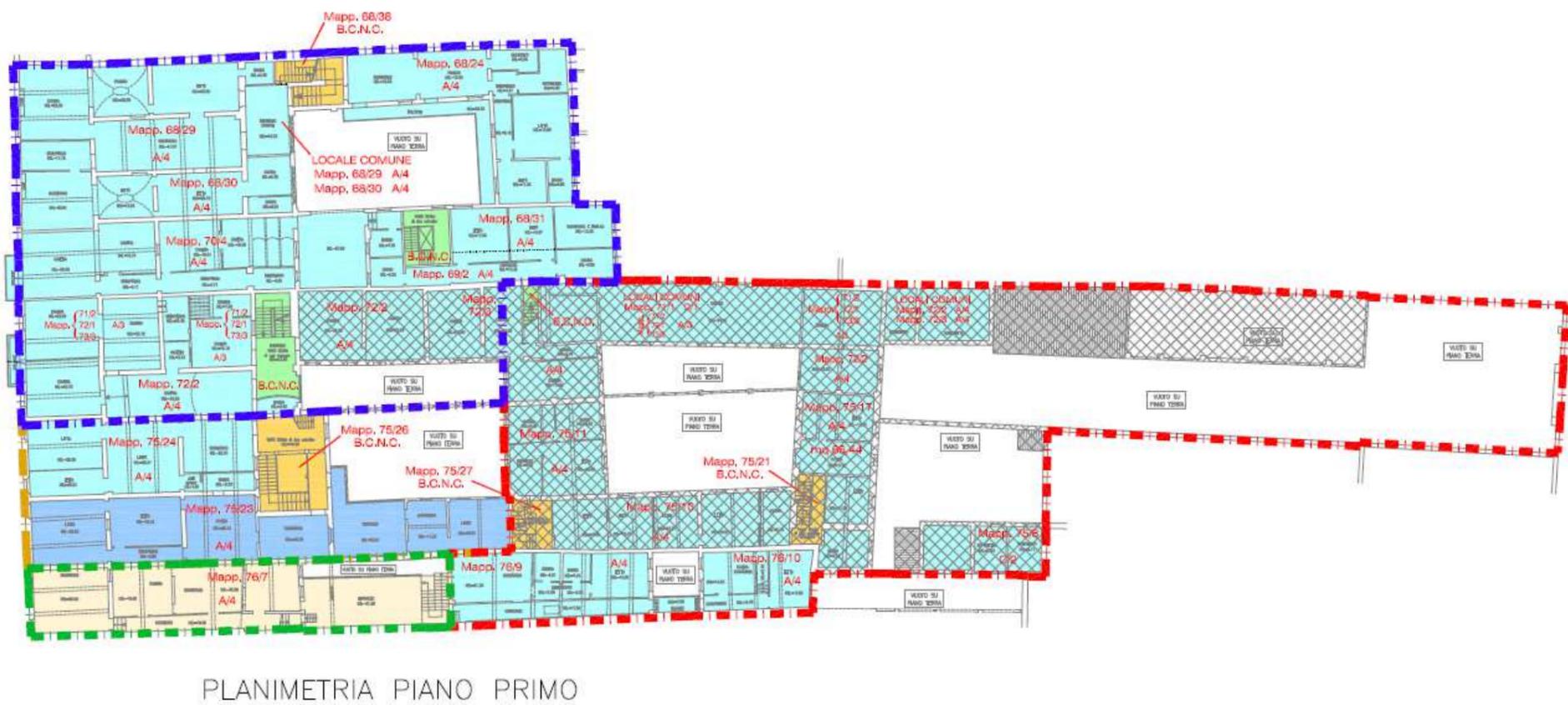
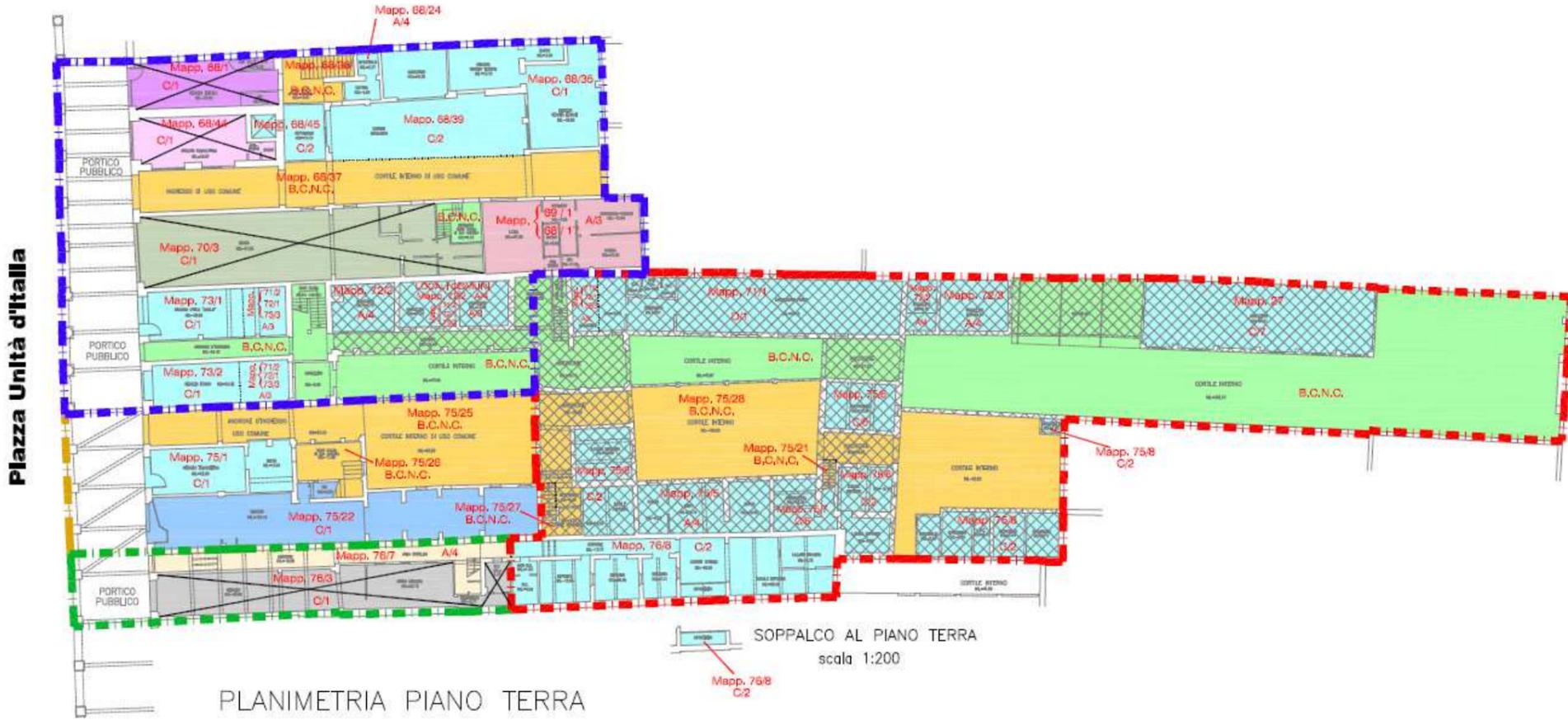
L'immobile denominato "Campo delle Noci", inteso nel suo complesso confina con:

Piazza Unità D'Italia; altra u.i. mappale 26; altra u.i. mappale 28; altra u.i. mappale 29; altra u.i. mappale 75.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari in oggetto sono accessoriate della proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del complesso edilizio di cui fanno parte (art. 1117 C.C.).

Si riporta di seguito quadro d'insieme con indicazione dei beni comuni.



Iscrizione n°1984 Albo Geometri di Reggio Emilia – Iscrizione n°1071 Albo C.T.U. Tribunale di Reggio Emilia
Iscrizione n°0087 Albo Periti Valutatori c/o En.I.C. Esperto in International Valuation Standards ISO 17024

6. Provenienza dei beni

I beni sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito dei seguenti atti:

- atto a ministero notaio Federico Grasselli, stipulato in data 02/11/2001 rep. n.64641/11366; il prezzo di acquisto dichiarato è pari ad £ 2.050.000.000 + imposte;
- atto a ministero notaio Federico Grasselli, stipulato in data 13/03/2003 rep. n. 69037/12455; il prezzo di acquisto dichiarato è pari ad € 305.000 + imposte;
- atto a ministero notaio Federico Grasselli, stipulato in data 08/10/2005 rep. n. 77072/14297; il prezzo di acquisto dichiarato è pari ad € 387.350 + imposte;
- atto a ministero notaio Federico Grasselli, stipulato in data 11/11/2006 rep. n. 79681/15268; il prezzo di acquisto dichiarato è pari ad € 356.200 + imposte;
- atto a ministero notaio Federico Grasselli, stipulato in data 25/06/2009 rep. n.83372/17609; il prezzo di acquisto dichiarato è pari ad € 110.000 + imposte.

RIEPILOGO ATTI

Notaio Grasselli – Atto di compravendita 02.11.2001 Rep. 64641/11366 fra “Arcoimmobiliare srl” e “Acanto srl” relativo ai seguenti beni:

- Fig. 38 Mapp. 68 sub. 13 (ora sub. 45)
- Fig. 38 Mapp. 68 sub. 29
- Fig. 38 Mapp. 68 sub. 30
- Fig. 38 Mapp. 68 sub. 31
- Fig. 38 Mapp. 69 sub. 2
- Fig. 38 Mapp. 70 sub. 4
- Fig. 38 Mapp. 27 (ex Fig. 37 Mapp. 1706)

- Fig. 38 Mapp. 71 sub. 1 (ex Fig. 37 Mapp. 5450 sub. 1)
- Fig. 38 Mapp. 71 sub. 2 – Mapp. 72 sub. 1 – Mapp. 73 sub. 3
- Fig. 38 Mapp. 72 sub. 2 (ex Fig. 37 Mapp. 5451 sub. 2)
- Fig. 38 Mapp. 72 sub. 3 (ex Fig. 37 Mapp. 5451 sub. 3)
- Fig. 38 Mapp. 73 sub. 1 (ex Fig. 37 Mapp. 5452 sub. 1)
- Fig. 38 Mapp. 73 sub. 2 (ex Fig. 37 Mapp. 5452 sub. 2)

Notaio Grasselli – Atto di compravendita 13.03.2003 Rep. 69037/12455 fra Mariani Cerati Amelio e
“Acanto srl” relativo ai seguenti beni:

- Fig. 38 Mapp. 75 sub. 5
- Fig. 38 Mapp. 75 sub. 6
- Fig. 38 Mapp. 75 sub. 7
- Fig. 38 Mapp. 75 sub. 8
- Fig. 38 Mapp. 75 sub. 10
- Fig. 38 Mapp. 75 sub. 11
- Fig. 38 Mapp. 75 sub. 17

Notaio Grasselli – Convenzione Piano di Recupero 28.07.2005 Rep. 76660/14194 fra Comune di Novellara (RE) – “Acanto srl”

Notaio Grasselli – Compravendita, atto di identificazione catastale, di precisazione di parti condominiali e regolamentazione di diritti e servitù condominiali 08.10.2005 Rep. 77072/14297 fra Meschieri Novella ved. Bedogni, Bedogni Achille, Bedogni Giuseppe, “Bedogni Luigi di Bedogni Giuseppe & C. snc” e “Acanto srl”:

- Fig. 38 Mapp. 68 sub. 35
- Fig. 38 Mapp. 68 sub. 24
- Fig. 38 Mapp. 68 sub. 39

Notaio Grasselli – Atto di compravendita 11.11.2006 Rep. 79681/15268 fra Mariani Cerati Paolo, Mariani Cerati Daniela e “Acanto srl”:

- Fig. 38 Mapp. 75 sub. 24

Notaio Grasselli – Convenzione Variante Piano di Recupero 11.12.2007 Rep. 81425/16414 fra Comune di Novellara (RE) – “Acanto srl”

Notaio Grasselli – Convenzione Urbanistica 12.11.2009 Rep. 83794/17853 fra Comune di Novellara (RE) – “Acanto srl”, Mariani Cerati Pietro, Mariani Cerati Anna, Bonezzi Marta

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

Le aree ed i fabbricati denominati “IL CAMPO DELLE NOCI” sono situati a Novellara, nel centro storico della città, con fronte su Piazza Unità d’Italia.

Trattasi di proprietà immobiliare, costituita da più corpi di fabbrica con annesse aree cortilive, **completamente da ristrutturare per successiva realizzazione di unità a destinazione residenziale e commerciale.**

L’area, secondo i progetti, risulta interessata sia dal restauro che dalla riedificazione, per circa 3.000 mq, sulla quale si prevede un intervento per la realizzazione di circa 3.800 mq superficie complessiva.

Data la vetustà del fabbricato lo stesso si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione, in particolare per quanto concerne gli spazi interni.

Estratto di mappa satellitare - fuori scala

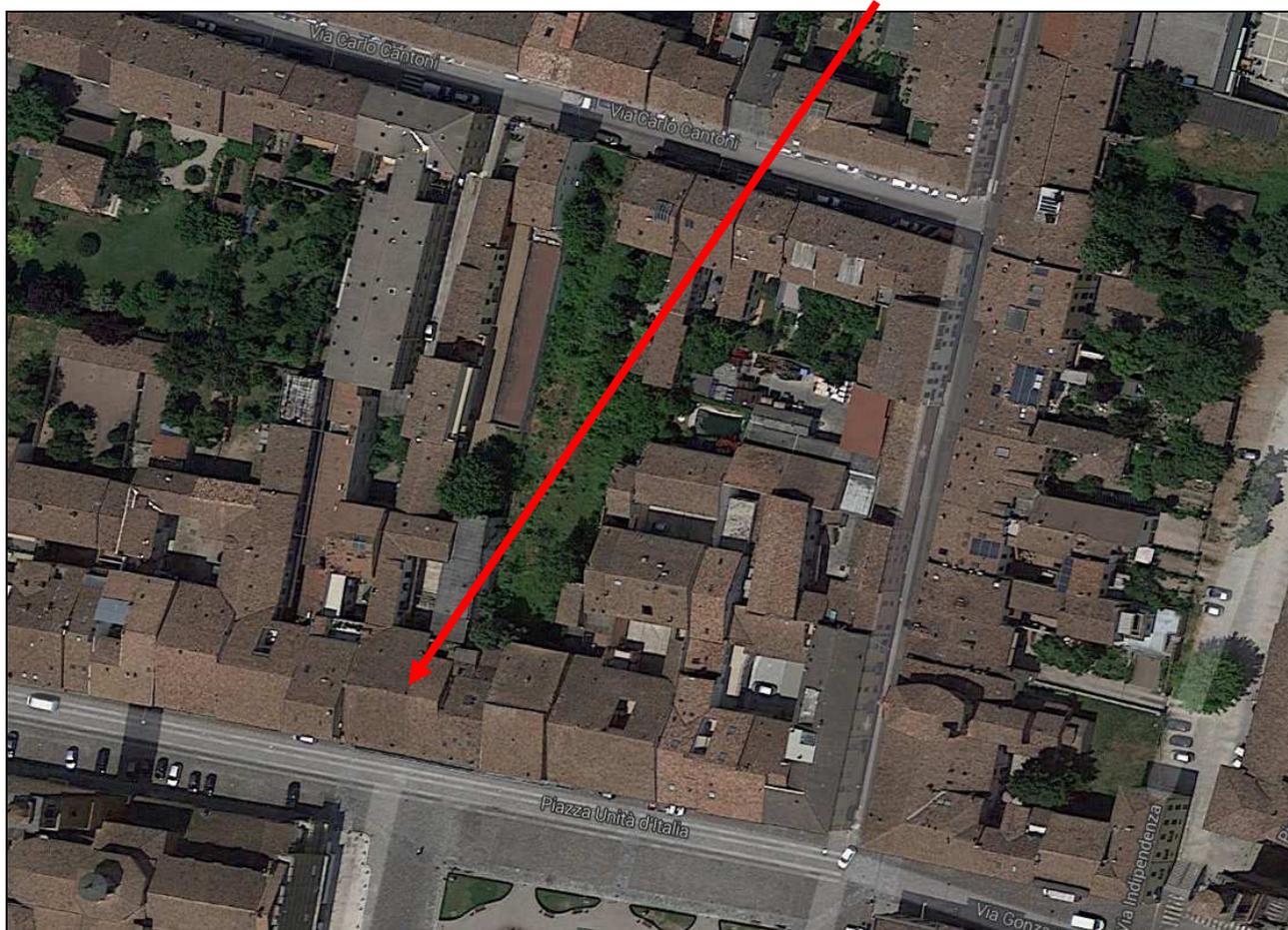
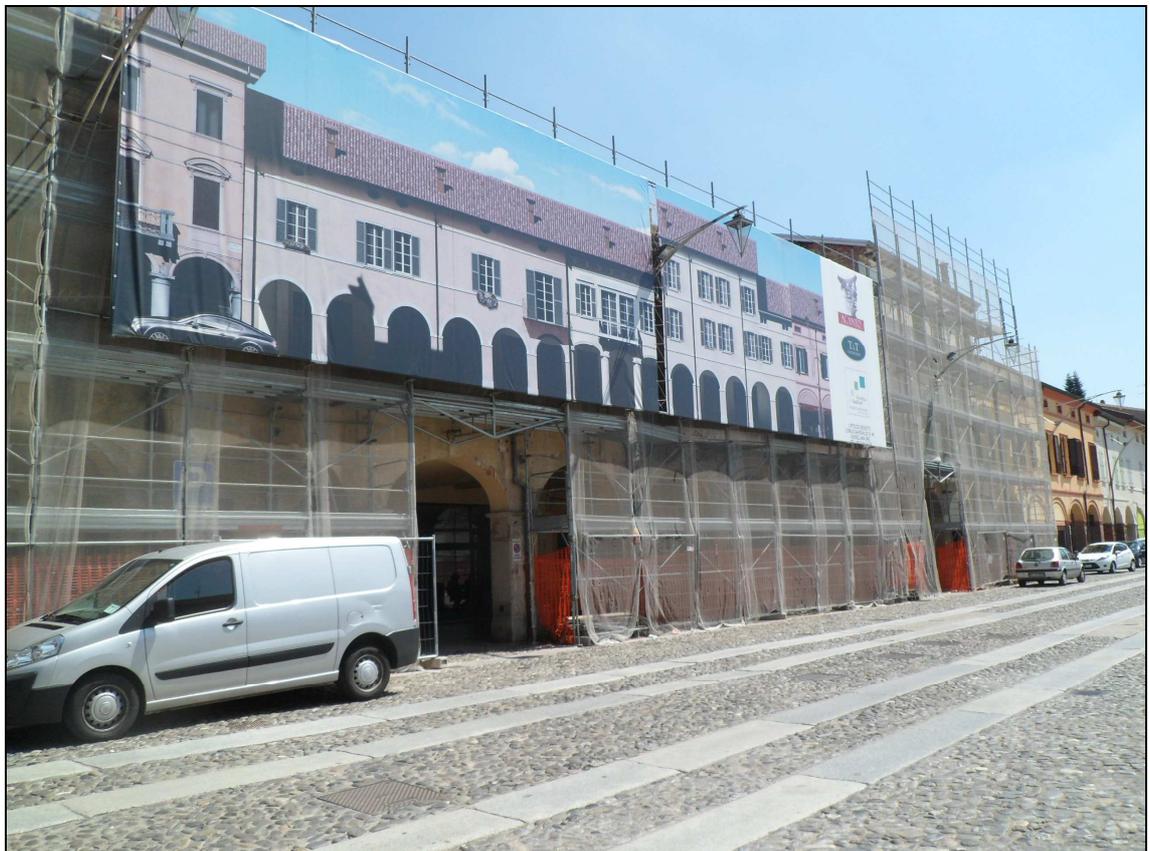


Foto - Vista dalla Piazza Unità d'Italia



8. Sopralluogo, stato di possesso e di occupazione

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

- a) la consistenza dei beni e la loro identificazione;
- b) gli elementi necessari per una corretta descrizione;
- c) lo stato di conservazione e manutenzione;
- d) la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato dalla Pubblica Amministrazione;
- e) lo stato di possesso dei beni.

Si segnala che in fase di sopralluogo non è stato possibile visionare tutti gli ambienti/vani a causa di condizioni che non consentivano l'accesso in sicurezza in parte del piano primo e superiori.

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEI BENI

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi da persone, **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) Vincoli derivanti da atti regolarmente trascritti e/o legalmente costituiti;
- 3) Regolarizzazione catastale;
- 4) Regolarizzazione edilizia.

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 inerenti le unità in esame:

- il fabbricato in oggetto risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967;

L'intervento risulta suddiviso in quattro distinti stralci:

- 1) Piano di recupero il Campo delle Noci – 1° stralcio;**
- 2) Piano di recupero il Campo delle Noci – 2° stralcio;**
- 3) Intervento diretto “Acanto-Mariani”;**
- 4) Intervento diretto “C.T.9” (NON OGGETTO DELLA PRESENTE VENDITA).**

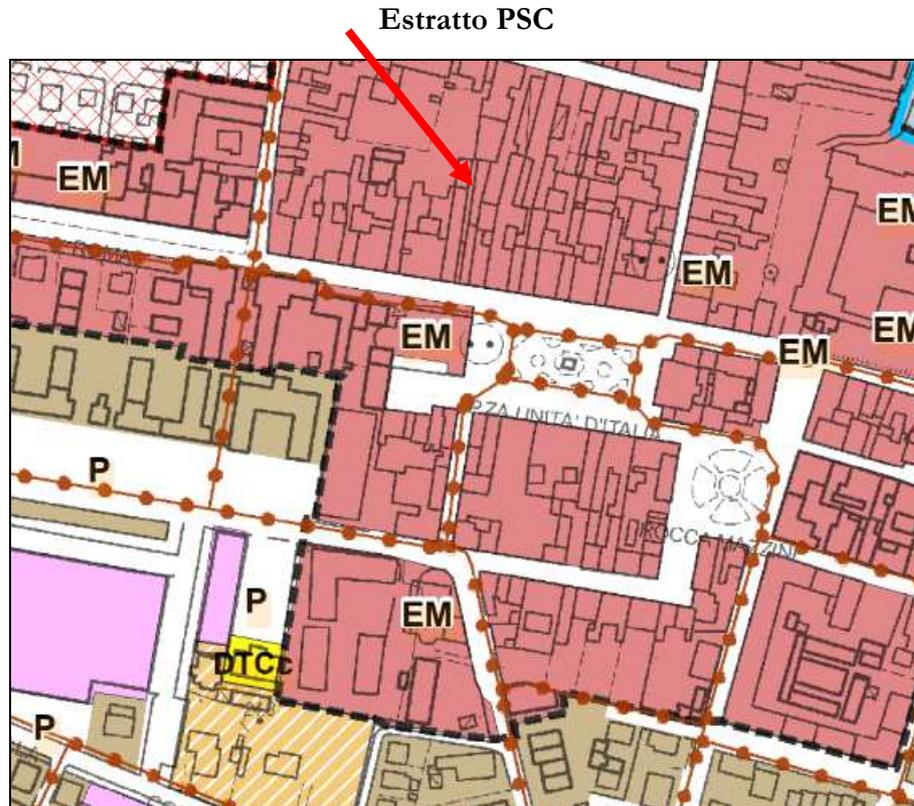
Ciascuno stralcio segue un iter proprio; alla data odierna risultano rilasciati i seguenti atti autorizzativi:

- 1) Permesso di costruire n°12089 del 18/11/2009 inerente 1° stralcio – lavori iniziati il 16/11/2010;
- 2) Permesso di costruire per variante in corso d'opera n°12821 del 13/01/2012 inerente 1° stralcio con scadenza prorogata al 17/11/2015;
- 3) Permesso di costruire n°11091 del 24/11/2009 inerente 2° stralcio – lavori iniziati il 16/11/2010;
- 4) Permesso di costruire per variante in corso d'opera n°12819 del 13/01/2012 inerente 2° stralcio con scadenza prorogata al 17/11/2015;
- 5) Permesso di costruire n°12679 del 20/07/2011 inerente intervento diretto Acanto-Mariani – lavori iniziati il 28/09/2012;
- 6) Permesso di costruire per variante in corso d'opera n°12820 del 13/01/2012 inerente intervento diretto Acanto-Mariani con scadenza prorogata al 19/07/2016;
- 7) Permesso di costruire n°12002 del 28/08/2009 inerente intervento diretto C.T.9 con inizio lavori al 16/11/2010 e scadenza prorogata al 28/08/2015.

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.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le unità immobiliari risultano inserite nel P.S.C. del comune di Novellara in zona “CS – centri storici urbani” e sono soggette ad intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo “A”.



CATEGORIE NORMATIVE D'INTERVENTO

	RESTAURO SCIENTIFICO
	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO "A"
	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO "B"
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO ALLA TRASFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE
	OBBLIGO DI ADEGUAMENTO DELLA FACCIATA
	EDIFICI ESCLUSI DALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON MODIFICA DELLA SAGOMA (ART. 13 C. 4 L.R. 15/2017)

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 quindi 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, ed è stata applicata, al fine di stabilire il prezzo base d'asta del bene, una percentuale di riduzione 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 nell'anno 2017 il numero degli scambi 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, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

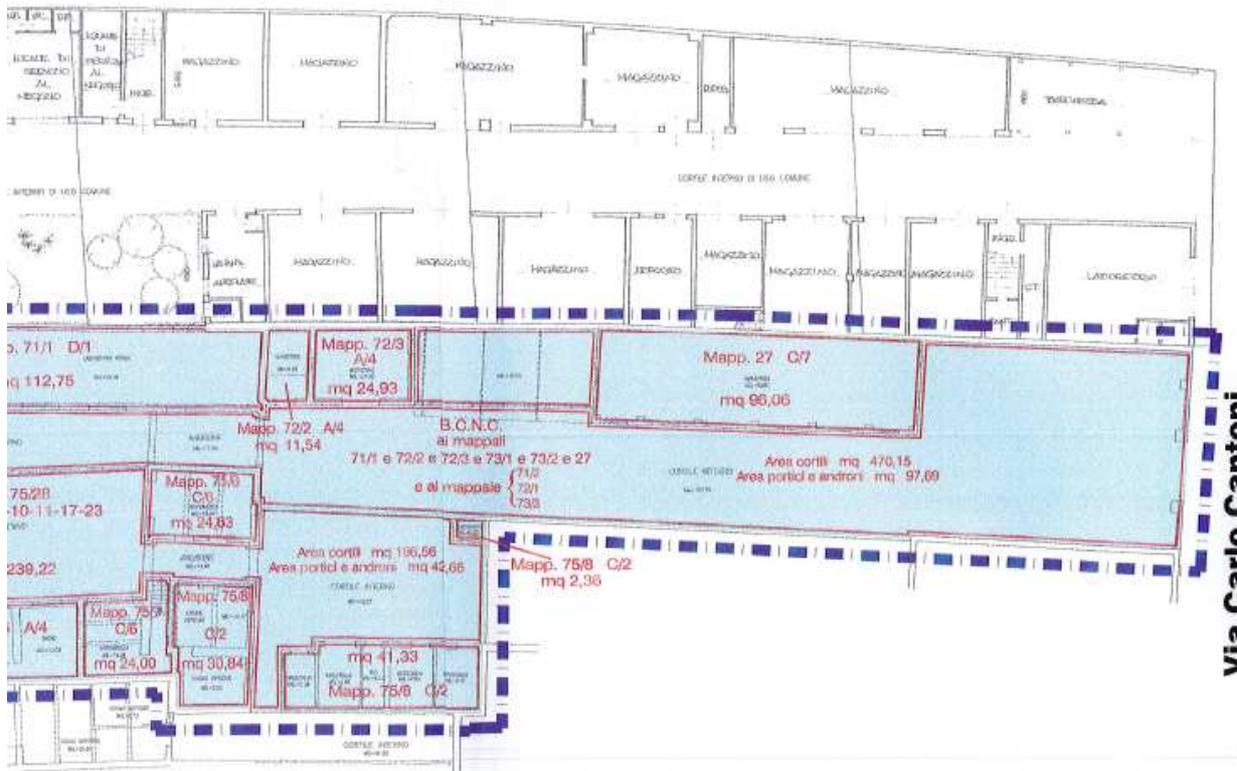
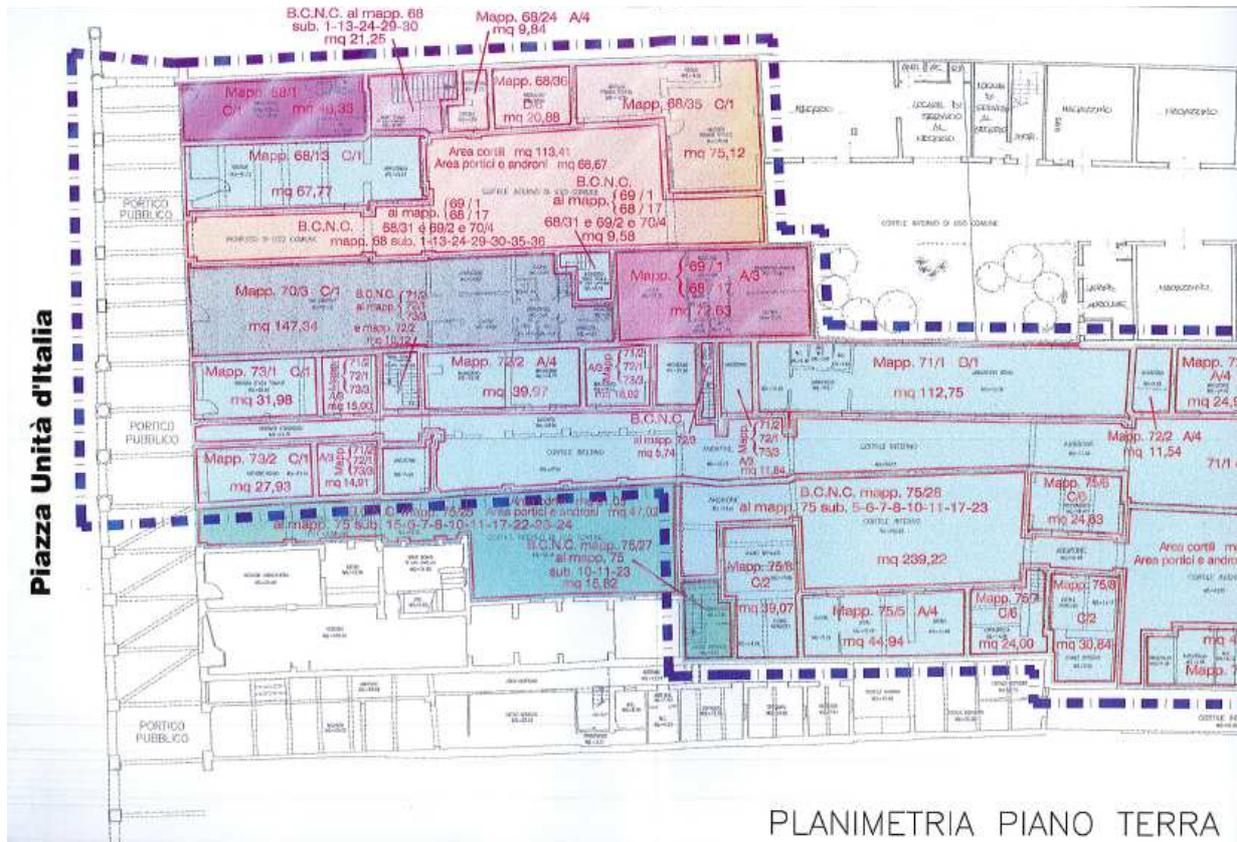
La stima è stata quindi effettuata con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, così come definite nella tecnica estimativa, esplicitate nelle descrizioni fatte in precedenza, considerando lo stato di manutenzione e conservazione, il livello delle finiture interne e l'efficienza degli impianti tecnologici presenti.

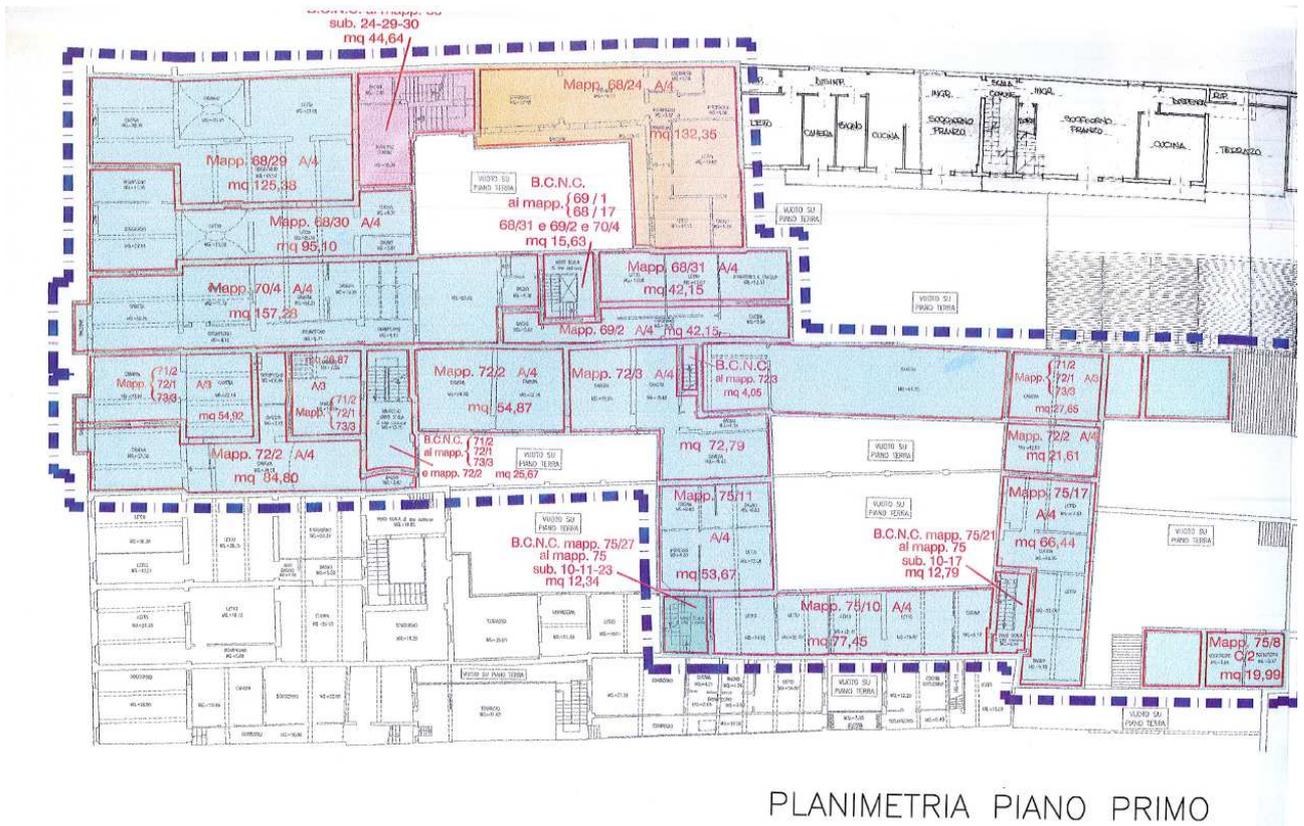
Vengono considerate le suddette caratteristiche e comunque tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché le attuali condizioni del mercato immobiliare.

Non avendo reperito atti di compravendita, stipulati negli ultimi 12 mesi, relativi ad immobili simili a quelli oggetto della presente perizia i dati (prezzo, descrizione, caratteristiche, ecc.) relativi agli immobili utilizzati quali comparabili per il calcolo del M.C.A. sono stati reperiti su siti on line specializzati (agenzie immobiliari e simili) e trattasi di immobili recentemente pubblicizzati ed offerti in vendita.

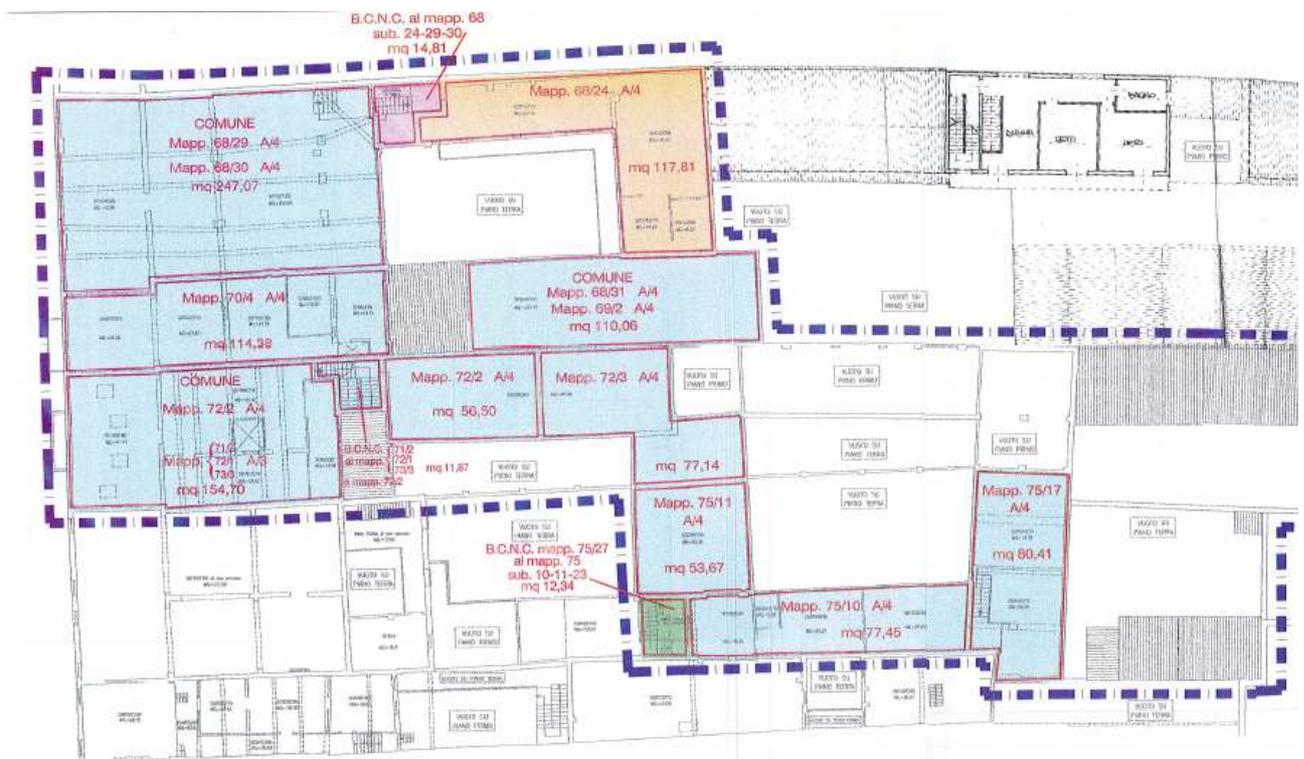
Il prezzo indicato in pubblicità quale "prezzo di vendita" è stato forfetariamente ridotto dalla scrivente di una percentuale pari a circa il 10/15% del complessivo, in considerazione del fatto che, stante l'attuale situazione del mercato immobiliare, si presume che un eventuale acquirente riesca ad operare una vantaggiosa trattativa con il venditore.

Tavole estratte dal Piano di Recupero – stato attuale





PLANIMETRIA PIANO PRIMO



PLANIMETRIA PIANO SOTTOTETTO



CALCOLO DELLE SUPERFICI

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

Unità immobiliare	Piano	H (mt)	Sup. lorda (mq)	K	Sup. comm. (mq)
PIANO TERRA					
Fabbricati	T	-	932,00	1,00	932,00
Cortili	T	-	667,00	0,10	66,70
PIANO PRIMO					
Fabbricati	1°	-	1.254,00	1,00	1.254,00
SOTTOTETTO					
Fabbricati	2°	-	997,00	0,70	697,90
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA					<u>2.950,60</u>

Si giunge pertanto alla seguente valutazione:

LOTTO 12	Sup. comm. Mq	Prezzo mq	Valore €
Complesso immobiliare da ristrutturare denominato "Campo delle Noci"	2.950,60	€ 600,00	€ 1.770.360,00
TOTALE			arrotondato a € 1.750.000,00

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ALLA DATA ODIERNA **€ 1.750.000,00**

PREZZO BASE D'ASTA

ABBATTIMENTO FORFETARIO DEL VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

Trattandosi di vendita giudiziaria viene operata una **riduzione forfetaria di circa il 14% 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 = € 1.750.000,00 – 14% = € 1.505.000,00 arrotondato a € 1.500.000,00

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= € 1.500.000,00 – 25% = 1.125.000,00

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, 10.04.2018

L'esperto stimatore



Geom. Tiziana Farioli

ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa catastale;
- 2) Visure catastali;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Atti 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.