



via monti urali n. 56
42122 reggio emilia
tel 0522 39.14.33
fax 0522 39.14.33
mail: drstudio@alice.it
p. iva 01873160350

Della Ragione geom. Roberto

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Sezione Fallimentare
Fallimento n° 1/2018 R.G.
DALL'AGLIO AMOS e C. S.R.L.

Giudice Delegato: **Dott.ssa Simona Boiardi**
Curatore: **Dott. Davide Grasselli**

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA e ALLEGATI
Esperto designato: **geometra Roberto Della Ragione**

LOTTO n° 18



Via Partigiani d'Italia n. 4 – Cavriago – prop. indivisa per ½

SOMMARIO

1 – RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2 – QUESITO E OPERAZIONI PERITALI	4
3 – DATI CATASTALI DEI BENI	5
3.1 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
4 – DESCRIZIONE DEI BENI	7
4.1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO e REGOLARITA' EDILIZIA	8
4.2 - DIFFORMITA' RILEVATE	15
4.3 - ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA	18
4.4 - STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI	18
4.5 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI	18
4.6 - DIRITTO DI PRELAZIONE	18
4.7 - VALORE DEI BENI	18
4.8 – ATTO DI PROVENIENZA	20
5 – ELENCO DEGLI ALLEGATI	20
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	
PLANIMETRIE CATASTALI	
VISURE CATASTALI	
VERIFICHE EDILIZIE E DOCUMENTAZIONE	
ATTO DI PROVENIENZA + NOTA DI TRASCRIZIONE	

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

FALLIMENTO N. 1 / 2018 – Tribunale di Reggio Emilia

Società Fallita:	Dall'Aglio Amos & C. S.r.l. Via Dello Govi, 16 Cavriago (RE) c.f. 01216530350
Giudice Delegato:	Dott.ssa Simona Boiardi
Curatore:	Dott. Davide Grasselli Via Cisalpina, 38 – 42123 Reggio E. Tel. 0522 749735 Mail: dgrasselli@taxant.it Pec: f1.2018reggioemilia@pecfallimenti.it
Trascrizione Sentenza di Fallimento:	31/07/2018 - R.P. 12210 R.G. 17868
Perito Estimatore Designato:	Geom. Della Ragione Roberto Via Monti Urali, 56 – 42122 Reggio Emilia Tel. e Fax 0522 / 391433 Mail: drstudio@alice.it Pec: roberto.della.ragione@geopec.it

2 – QUESITO E OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Geom. Roberto Della Ragione, con mandato ricevuto dal curatore Dott. Davide Grasselli, ai sensi dell'art. 87, comma secondo, L.F., è stato incaricato di stimare il più probabile valore di mercato del bene immobile di proprietà della Società fallita.

A seguito del predetto incarico lo scrivente ha provveduto ad eseguire presso il bene oggetto di stima i necessari sopralluoghi, alla ricognizione delle sue caratteristiche tipologiche, all'assunzione di documentazione fotografica, nonché ad ottenere presso i competenti uffici la documentazione necessaria alla redazione della presente perizia di stima.

Nello specifico si è provveduto:

- ad accertare la corrispondenza tra i beni e gli elaborati grafici catastali agli atti;
- ad accertare lo stato di occupazione del bene;
- a richiedere presso l'Agenzia del Territorio l'estratto di mappa e le visure catastali;
- ad effettuare le verifiche presso l'Ufficio tecnico comunale competente;
- ad accertare presso l'Agenzia del Territorio la situazione ipocatastale del bene; quindi
- a predisporre la presente relazione.

3 - DATI CATASTALI

Beni censiti al Catasto Fabbricati ed intestati alla Fallita in proprietà per 1/2.

Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI						
		Z.C.	Fg.	Particella	Sub.	Categoria e classe ¹	Consistenza	Rendita
abitazione (proprietà per 1/2)	Cavriago (RE) Via Partigiani d'Italia, 4 piano T - 1	--	12	235 430	1 /	A/4 cl. 2	8 vani	€. 322,27
garage (proprietà per 1/2)	Cavriago (RE) Via Partigiani d'Italia, 4 piano T	--	12	235	2	C/6 cl. 2	15 mq	€. 45,71

Bene censito al Catasto Terreni ed intestati alla Fallita in proprietà per 1/2.

Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI						
		Z.C.	Fg.	Particella	Qualità e classe	Superficie	R. D.	R. A.
terreno	Cavriago (RE) Via Partigiani d'Italia, 4 piano T	--	12	338	Semin. Arb. cl. 1	84 mq	€. 0,61	€. 0,80

Considerando sia il mapp. 430 che il mapp. 338 facenti parte dell'area pertinenziale del fabbricato mapp. 235, il compendio complessivamente confina:

a nord con il mappale 353;
a sud con Via Partigiani d' Italia;
a est con il mappale 379;
a ovest con il mappale 354.

¹ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - **A/4: abitazioni di tipo popolare** - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/10: uffici e studi privati - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - **C/6: stalle, scuderie, rimesse**, autorimesse - C/7: tettoie chiuse o aperte - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: Istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

3.1 – COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

La scheda catastale relativa all'abitazione, nella sua rappresentazione planimetrica **non** ricomprende interamente il bene oggetto della procedura, la rappresentazione grafica nella conformazione dei locali è pressochè rispondente oltre a modeste precisazioni da effettuare relativamente alle altezze, l'aspetto più rilevante delle incongruenze riguarda la porzione di fabbricato (prospiciente l'ingresso al lotto), il quale risulta di maggiori dimensioni sia al piano terra che primo, con conseguente stato di fatto planivolumetrico complessivamente di maggiore consistenza.

Il mapp. 338 seppur particella autonoma, risulta facente parte dell'area pertinenziale del fabbricato.

Il confine nord/ovest del compendio (identificato dal mapp. 430), nello stato di fatto risulta pressochè parallelo al corpo di fabbrica, mentre nella mappa attuale parrebbe il fabbricato mal posizionato, il quale già nella mappa del catasto cessato risultava ad una distanza pressochè parallela come all'attualità nello stato di fatto. La particella 430 (17 mq) che deriva da un TF del 2009, risulta essere stata stralciata dal più ampio mapp. 235 (di ex 459 mq).

Attualmente risultano il mapp. 235 (442 mq), il mapp. 420 (17 mq), il mapp. 338 (84 mq) – da visure.

In ogni caso non è stata commissionata allo scrivente alcuna azione di riconfinamento non essendo per lo scopo necessaria, pertanto le delimitazioni di proprietà sono da intendersi come desumibili dalle mappe catastali.

Sul lato est del fabbricato insistente sui mappali 235 e 338, è stato realizzato un ripostiglio in lamiera, non denunciato catastalmente (vedasi capitolo difformità edilizie).



Estratto di mappa catastale (fuori scala)



Vista aerea

4 - DESCRIZIONE DEI BENI ²

Il fabbricato, è sito in zona leggermente decentrata a circa 1 km verso ovest rispetto al centro del Paese di Cavriago, ugualmente prossimo alla Piazza principale e alle zone centrali dello sviluppo e svolgimento delle attività primarie cittadine, esso risulta comodamente accessibile da una strada della viabilità principale.

Il bene oggetto di stima, ha una sagoma planimetrica che identifica una "elle", con struttura in elevazione in muratura e copertura formata da orditura principale "per quanto visibile" lignea con copertura formata da tavelloni laterizi e sovrastante manto in coppi. In aderenza al lato est del fabbricato è stato posizionato un box in lamiera, ad una minimale distanza dal confine di proprietà (o perlomeno dalla delimitazione presente in loco della proprietà, non essendo stato effettuato il riconfinamento). L'unico accesso al fabbricato avviene dal fronte strada principale (Via Partigiani d'Italia) mediante cancello pedonale e carraio, i restanti lati risultano delimitati/recintati.

Il fabbricato, insistente su un area di superficie fondiaria pari a 543 mq (da visura catastale mapp. 235+338+430) comprensiva del sedime del fabbricato. Le partizioni interne e/o le distribuzioni sono parzialmente conformi a quanto depositato negli atti edilizi (nelle tolleranze ammissibili), le superfici considerate sono da intendersi con riferimento ad una valutazione grafica delle piante/planimetrie reperite e per confronto a misurazioni dirette in loco, nelle misure e disponibilità di quanto accessibile e non di tutti gli ambienti (trattandosi di fabbricato in disuso e in condizioni ammalorate), ma ugualmente significative per lo scopo della presente relazione. La superficie commerciale e gli accessori dell'abitazione opportunamente parametrati e conguagliati nonché ricompresa l'area cortiliva pertinenziale risulta pari a 180,00 mq circa e il garage 18,00 mq circa.

Il box in lamiera esterno (lato est), non viene considerato e ne verrà opportunamente detratto il costo di demolizione e smaltimento dalla valutazione finale del bene.

Relativamente all'impiantistica sia elettrica che idraulica – ora ammalorate e in evidente disuso, al momento del sopralluogo non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento nè tantomeno le eventuali conformità. Le finiture interne sono in scarso stato di conservazione, (anche con riferimento alla vetustà del bene), con pavimentazione prevalentemente in ceramica così come sono in ceramica i rivestimenti dei servizi igienici; le pareti risultano tinteggiate per tutti gli ambienti in scarse condizioni, i serramenti interni ed esterni sono in legno.

² Le metrature indicate (sia quelle nette, sia quelle lorde) sono da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza.


La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- Intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria, quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU, ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

4.1 – INQUADRAMENTO URBANISTICO e REGOLARITA' EDILIZIA

Il bene risulta urbanisticamente inquadrato nell'ambito urbano da riqualificare AR1, si rimanda alla lettura delle NTA del RUE per migliore e più esaustive informazioni, a seguire alcuni stralci delle stesse (11^ variante).



 AR1 Ambiti da riqualificare - A.11

Art. 49 - Ambiti urbani da riqualificare (AR1 e AR2)

1. Il RUE individua negli elaborati cartografici gli ambiti di riqualificazione urbana con le siglature AR1 e AR2; gli ambiti AR2 coincidono con comparti in corso di attuazione alla data di adozione della nuova strumentazione urbanistica, nel frattempo urbanizzati e scaduti nei quali restano da realizzare poche costruzioni sulla base dei disegni urbani configurati nei piani attuativi (comparti diretti convenzionati e piani di recupero) a carattere planovolumetrico che l'Amministrazione Comunale intende confermare nel rispetto delle convenzioni attuative a suo tempo sottoscritte.

2. Per gli ambiti AR1 l'attuazione degli interventi è subordinata all'inserimento nel POC nel rispetto delle schede normative di PSC e del presente RUE.

3. Per gli ambiti AR2 in corso di attuazione alla data di adozione del PSC e non ancora completamente edificati alla data del 30/06/2013, ovvero oggetto di permessi di costruire che non hanno dato inizio ai lavori alla medesima data del 30/03/2013, in deroga al precedente articolo 5 e nonostante la scaduta validità decennale dello strumento attuativo vigente è consentita, per un periodo non superiore a 10 anni dalla intervenuta scadenza di validità, la ripresentazione dei progetti edilizi sui

lotti non ancora edificati sulla base delle previsioni del PRG previgente e del progetto planovolumetrico del piano di recupero o del CD vigenti, a condizione che siano state realizzate le opere di urbanizzazione previste nei progetti e siano state cedute al Comune le aree pubbliche previste nelle convenzioni e/o negli accordi sottoscritti.

4. Durante la fase di completamento di cui sopra potranno essere apportate varianti non sostanziali agli assetti planovolumetrici del comparto convenzionato e varianti ai progetti edilizi che non aumentino il carico urbanistico originariamente previsto.

5. Scaduta inutilmente la proroga di cui al precedente 3. Comma, i progetti edilizi sui lotti non ancora edificati dovranno essere rielaborati nel rispetto degli indici urbanistici e dei parametri previsti nel presente RUE applicando il criterio della salvaguardia e facendo salva la condizione più restrittiva in termini di superfici edificabili e di carico urbanistico.

6. Nelle aree comprese negli ambiti AR di cui è previsto l'inserimento o già inserite nel POC, prima dell'approvazione del PUA o del progetto preliminare unitario, e nelle aree comprese negli ambiti AR in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi sugli edifici esistenti per intervento diretto, i seguenti interventi edilizi di recupero:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione), Demolizione.

7. Nelle aree di cui al comma 6, al di fuori della programmazione del POC non sono ammessi in generale ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004) fatta eccezione unicamente la possibilità di poter insediare nei contenitori edilizi esistenti che siano idonei allo scopo per accessibilità e dotazioni territoriali, l'uso U21 (attività di interesse comune di tipo civile) a condizione che l'inserimento del nuovo uso non comporti aumento di carico urbanistico e non precluda la corretta attuazione del programma di riqualificazione urbana sotteso dalla strumentazione urbanistica vigente. Detti cambi d'uso possono essere attuati per intervento diretto. Sono ammessi incrementi di SC a parità di volume lordo e di superficie coperta.

8. Nelle stesse aree di cui ai commi precedenti, i frazionamenti sono ammessi a condizione che non siano tali da compromettere o rendere più gravosa e/o difficoltosa la fattibilità degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC.

A tal fine gli interventi di frazionamento, anche nel caso in cui non richiedano titolo abilitativo, sono soggetti, entro gli ambiti AR, ad espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in quanto possono costituire forme di ulteriore consolidamento e proliferazione di attività che il PSC definisce espressamente non compatibili con l'assetto urbanistico e ambientale di progetto.

all'attività produttiva. Tale vincolo, registrato e trascritto a cura e spese del richiedente presso la competente Conservatoria dei registri Immobiliari, viene allegato agli atti successivi di frazionamento, compravendita e locazione.

10. Nelle sole Unità Edilizie ove siano presenti attività manifatturiere e simili (U26, U27 e U31) e fino a che permanga uno di tali usi, sono ammessi inoltre interventi di Ampliamento con i seguenti limiti

- UF max = 0,50 mq/mq
- Q max = 50% della SF
- H max = 12,50 m
- VL \geq 0,5
- Dc e Ds = \geq 5 metri salvo prevalenza dell'allineamento preesistente e distanze inferiori nello stato di fatto purché siano rispettati il Codice civile ed il criterio di visuale libera
- De = rispetto del criterio della visuale libera
- Dv = \geq 5 metri dalle strade pubbliche salvo prevalenza dell'allineamento preesistente e rispetto dei limiti di arretramento cartografici della edificazione dalle strade e dalla ferrovia potendo tuttavia conservare la distanza minima preesistente nel caso sia inferiore; dai canali e dalle zone d'acqua rispetto delle distanze minime di cui al comma 2 dell'Art. B.57 dell'Allegato A.

11. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi diretti di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.

12. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi negli edifici residenziali è ammesso negli stessi termini di cui al precedente art. 40.

13. In particolare per l'ambito AR1n :

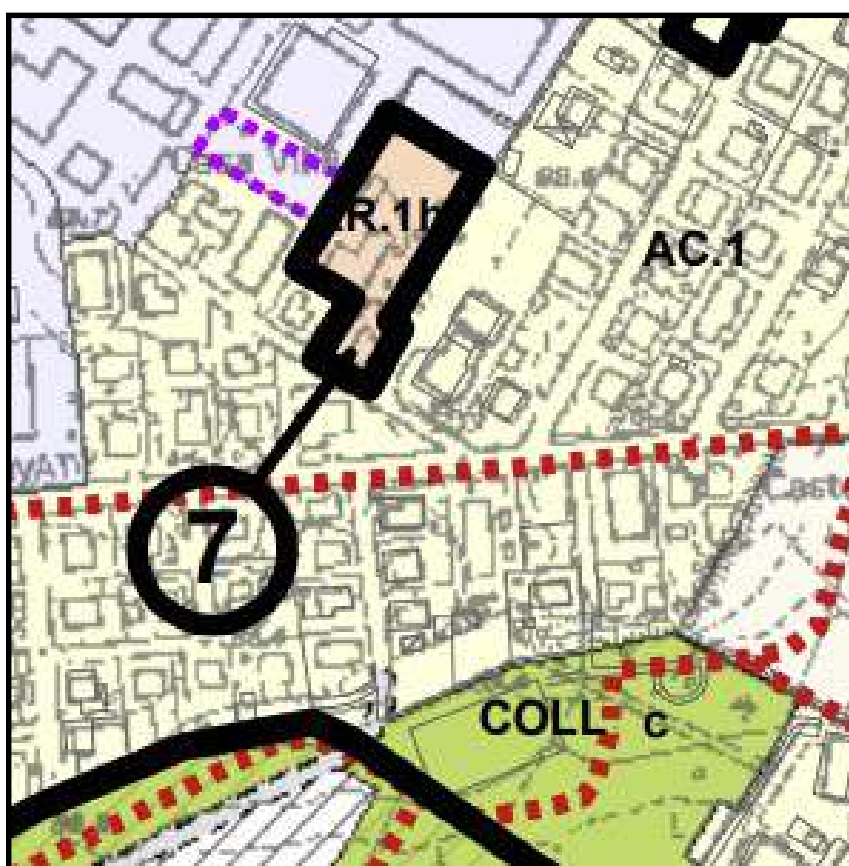
a) per intervento diretto è consentito il recupero e la ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico per usi residenziali e compatibili a parità di volume dei contenitori edilizi esistenti (escludendo le superfetazioni incongrue ed i volumi precari) reperendo le dotazioni territoriali mancanti o carenti nello stato di fatto, secondo le seguenti quantità minime :

- parcheggi pertinenziali (PR + PC) vedi Art. 14
- parcheggi pubblici P (P1 e P2) vedi Art. 15
- dotazione di aree (COLL.C) per la formazione del parco del Rio Valle : minimo 30 MQ/37 MQ SC esistente più progetto, eventualmente da monetizzare secondo i valori stabiliti dalle Delibere Comunali vigenti in materia di oneri;

b) per intervento urbanistico convenzionato (IUC) è consentita anche la nuova edificazione e/o la demolizione e ricostruzione per usi residenziali e compatibili a condizione che :

- UF max \leq 0,25 mq/mq
- Numero piani fuori terra \leq 3
- VL; Dc; Ds; De; Dv = come prescritto al precedente Art. 41
- Parcheggi pertinenziali (PR + PC) vedi Art. 14

- Parcheggi Pubblici P (P1 e P2) vedi Art. 15
 - Dotazione di aree (COLL.C) per la formazione del parco di Rio Valle: minimo 60 MQ/37 MQ SC esistente + progetto, eventualmente da monetizzare secondo i valori stabiliti dalle Delibere Comunali in materia di oneri;
- c) in particolare nei mappali 39-55-489-65 del foglio 22 appartenenti al sub ambito AR1na, l'UF max $\leq 0,30$ mq/mq.



LEGENDA DEL P.O.C.



Localizzazione e numerazione degli ambiti inseriti nel 2° POC

Localizzazione ambito e sigla	VIA PARTIGIANI D'ITALIA	AR. 1H - SCHEDA POC 7
-------------------------------	-------------------------	-----------------------

1 - DATI SCHEDA PSC

Dati metrici	3.124 mq di ST
Funzioni ammesse	Residenza ed attrezzature complementari
Carichi insediativi massimi ammessi	Capacità edificatoria massima pari a 1.362 mq. di SC.
P1	Non meno di 20 posti auto accessibili da Via Partigiani d'Italia
Superficie permeabile	Minimo 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici
Modalità di attuazione	IUC
Indirizzi per la progettazione urbanistica ed edilizia	Definizione di un carattere architettonico unitario (coordinamento degli interventi). Progetto coordinato della sistemazione degli spazi esterni, con particolare cura per la percorribilità pedonale e per la qualificazione degli accessi carrabili e dei parcheggi, pubblici e privati.

2 - DATI SCHEDA POC

Operatori - mappali	Dall'Aglio Amos e C. srl [fg. 12 mapp. 235 - 338 - 352 - 353 (parte)]
Superficie territoriale proprietà interessate	3.124 mq.
Proposte di intervento	Riorganizzazione secondo un disegno urbanistico complessivo che preveda la completa sostituzione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di nuove palazzine ad uso residenziale di modesta entità, con un massimo di n. 4 piani fuori terra.

3 - VERIFICA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E CONDIZIONI POSTE ALL'INSERIMENTO NEL POC

Superficie territoriale interessata = 3.124 mq. (100%) Superficie territoriale parti non interessate = 0 mq.	
Capacità edificatoria massima della parte interessata all'intervento	SC = 1.362 mq. per residenza
H max	12.5 ml.
N° Alloggi	18
N° Abitanti teorici	36
Tipologie edilizie	Palazzine
Usi ammessi	Residenziale
Aree di cessione: <i>parcheeggi pubblici</i> <i>verde pubblico</i>	P1 e P2 = 476,70 mq. U = 681 mq. da monetizzare
Impegni unilaterali sottoscritti all'atto della proposta di inserimento nel POC	Cessione di parcheggio pubblico su Via Partigiani d'Italia per un numero minimo di n. 8 posti auto ad integrazione della quota di parcheggi dovuta come sopra specificato.

<p>VAS - Limiti e condizioni di fattibilità</p>	<p>Idrologia superficiale e vulnerabilità idraulica Non sono presenti canali irrigui né corsi d'acqua nelle immediate vicinanze, l'ambito rientra nel bacino idrico del rio Veta. Non ci sono aree esondabili.</p> <p>Vulnerabilità idrogeologica Non sono presenti pozzi irrigui, né domestici, né AGAC. Soggiacenza della falda superiore ai 20 m. Verifica dell'esistenza di condizioni che richiedano una bonifica dei luoghi (presenza di rifiuti, serbatoi interrati, fosse settiche, ect..) o la messa in sicurezza di manufatti in grado di generare un potenziale pregiudizio per le acque sotterranee e non necessari o non più rispondenti alle attuali norme di buona tecnica (es. vecchi pozzi privati).</p> <p>Vulnerabilità degli acquiferi Vulnerabilità media. Appartenenza al Settore B di protezione acque sotterranee: è prescritta l'attuazione delle misure per la prevenzione e messa in sicurezza dei centri di pericolo per la risorsa idrica (Allegato 09 del PTCP 2010) relativamente alle lettere U, T.</p> <p>Sorgenti di campi elettromagnetici La verifica della compatibilità della nuova residenza con la vicina stazione radio base ha riscontrato che gli obiettivi di qualità stabilito dal DPCM 08/07/2003 risultano ampiamente rispettati in tutti i punti di misura.</p> <p>Limiti e condizioni di fattibilità Geologico - Sismica Vanno recepite le prescrizioni riportate nella relazione geologico - sismica:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) evitare per le nuove strutture l'utilizzo di elementi strutturali/fondali misti in particolare se non collegati b) qualora siano presenti strati poco consistenti o riporti antropici in corrispondenza del piano di posa fondale è necessario approfondire il piano di posa asportando il materiale antropico o cedevole, sino agli orizzonti naturali con buone caratteristiche meccaniche e sostituire il materiale asportato con getto di conglomerato "magro" c) se sono previsti porzioni e/o edifici contigui dovrà essere prevista una adeguata distanza dalle strutture adiacenti in modo da garantire adeguati giunti sismici anti martellamento d) potenziare adeguatamente le linee di smaltimento delle acque meteoriche in rapporto all'incremento delle superfici impermeabilizzate e) rialzare il piano di campagna naturale del lotto al fine di ottenere un opportuno franco, a protezione di eventuali fenomeni di ristagno idrico realizzato con materiali ghiaiosi o materiali riciclato da demolizione a medio/alto grado di permeabilità f) non sono necessari sistemi drenanti del livello idrico, a meno che non vengano realizzati locali interrati. A tale scopo prima di eseguire la progettazione esecutiva è consigliabile eseguire saggio di prova per verificare a che livello si posiziona l'acqua e si formano fenomeni di sifonamento durante lo scavo.
--	---

VAS - Limiti e condizioni di fattibilità	Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale Vanno recepite ed approfondite in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto le indicazioni operative contenute nelle schede di sostenibilità ambientale del PSC e nel piano di zonizzazione acustica comunale (rispetto classe III). La valutazione previsionale di clima acustico ha rilevato allo stato attuale il rispetto dei limiti diurni e notturni.
Obiettivi e indirizzi per la progettazione	Obiettivo generale della progettazione è la riorganizzazione secondo un disegno urbanistico complessivo che preveda la completa sostituzione dei fabbricati esistenti.
Prestazioni di qualità, esigenza mitigazioni	Prestazioni di qualità urbana richieste Incremento della dotazione di parcheggi pertinenziali in misura adeguata alle funzioni insediate ed a servizio dell'intera zona che attualmente è carente di aree per la sosta. Esigenza mitigazioni Vanno verificati eventuali aspetti connessi all'esistenza di un impianto "fisso" di telefonia mobile localizzato a meno di 100 metri. Dovrà essere prodotto specifico documento di Valutazione Previsionale del Clima Acustico, ai sensi della L. 447/95.
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Non prevista
Interventi ammessi prima del POC	Manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione ed esclusivamente per iniziativa della pubblica amministrazione, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, strade e parcheggi, pedonali e piste ciclabili.

Valutazione parametrica degli importi delle dotazioni territoriali (cessione di aree e realizzazione di opere) assegnate all'ambito per l'inserimento nel POC

AMBITO AR.1h VIA PARTIGIANI D'ITALIA

STIMA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

Residenza 1.362 mq. x 550,00 € 749.100,00 €.

A sottrarre: Valore attuale per potenzialità di utilizzo edifici esistenti

(medesima destinazione) 1.171 x 550,00 € - 644.050,00 €.

TOTALE VALORIZZAZIONE 105.050,00 €

Quota di riferimento per cessione immobili

e realizzazione opere (20%) 21.010,00 €

Dotazioni territoriali (*):

Cessione di parcheggio pubblico per almeno 8 posti auto € 20.092,00

TOTALE cessioni extraoneri € 20.092,00

pari al 19,1% della valorizzazione

(*) L'elenco delle dotazioni qui riportato, ai sensi dell'art.5 delle norme di POC può essere modificato successivamente nell'ambito dell'aggiornamento del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, con atto di Consiglio Comunale che costituisce un allegato del POC (senza esigenza di variante di quest'ultimo).

Agli atti comunali relative al complesso immobiliare risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

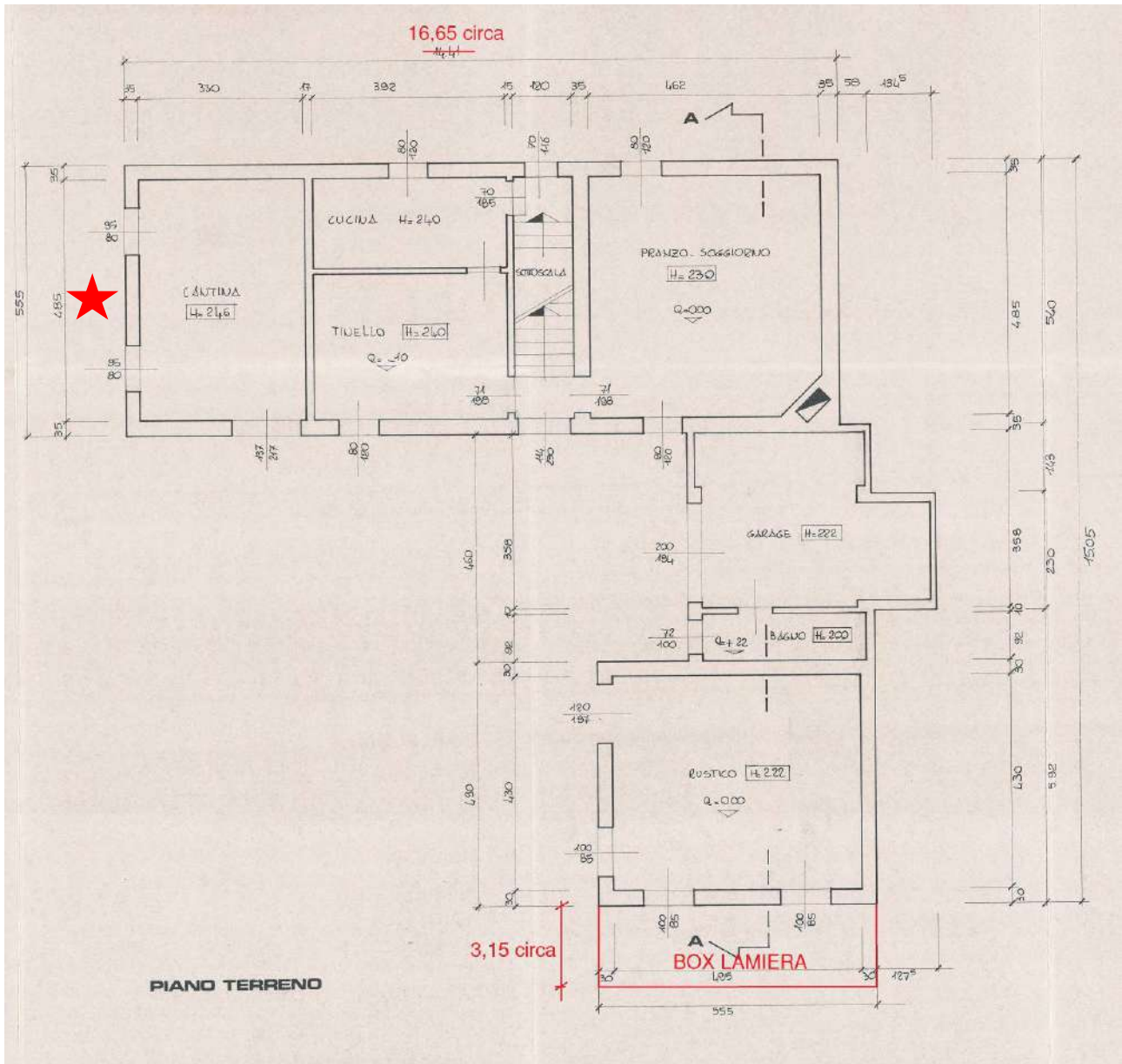
- Autorizzazione prot. n. 534 del 21/07/1970 pratica 687 P.O., ritirata in data 23/10/1970 (rifacimento copertura);
- Concessione Edilizia prot. 8978 del 26/11/1986 pratica 1618 P.O., ritirata il 28/02/1987 (installazione box prefabbricato);
- Concessione Edilizia prot. 3876 del 12/04/1989 pratica 2089, ritirata il 11/08/1989 (ristrutturazione parziale);
- Concessione Edilizia prot. 3876 del 12/04/1989 pratica 2089, ritirata il 11/08/1989 (ristrutturazione parziale);
- Concessione Edilizia prot. 8646 del 11/07/1990 pratica 2089A, ritirata il 15/11/1990 (rinnovo);
- Abitabilità prot. 14541 del 29/12/1990, rilasciata il 01/10/1991 con sopralluogo effettuato in data 26/03/1991.

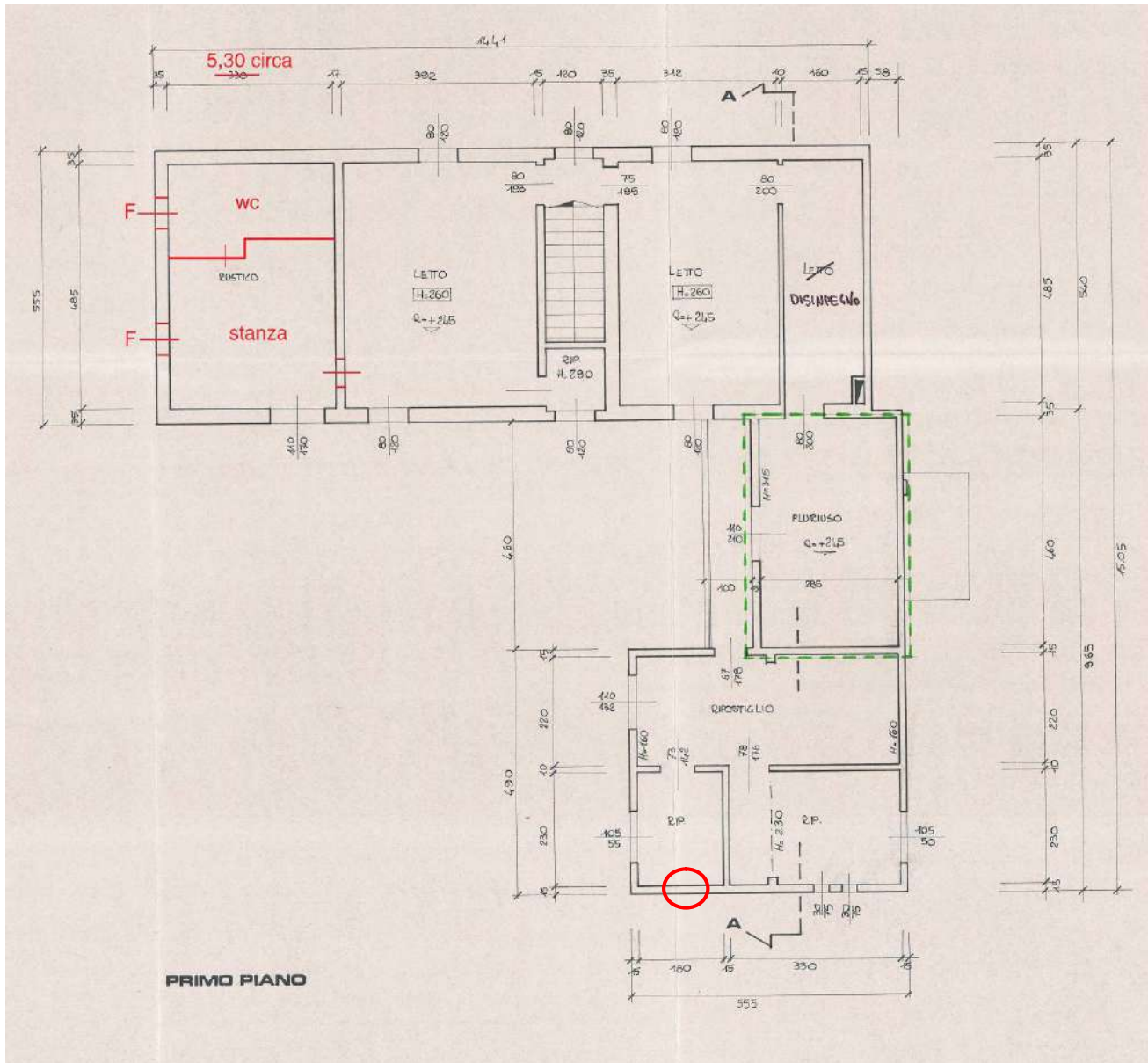
4.2 – DIFFORMITA' RILEVATE

- Risultano dimensioni planivolumetriche del corpo di fabbrica maggiori di quelle riportate negli elaborati grafici.
- Risultano modifiche interne e aperture porte/finestre non presenti negli elaborati grafici.
- Risulta la realizzazione di un box prefabbricato di dimensioni differenti e in posizione differente rispetto a quanto autorizzato con la pratica 1618P.O. del 1986.

In assenza di istruttoria tecnica e in virtù delle attuali nuove disposizioni normative, non è possibile quantificare e determinare il costo delle opere relativamente alle incongruità riscontrate, per le quali occorrerebbe una più approfondita indagine storica sulla databilità di esse, per poi poter determinare l'eventuale sanzione. Pertanto la cifra "forfettaria" applicata in abbattimento per lo scopo, è da intendersi seppur non esaustivamente computata, anche comprensiva e a compensazione delle eventuali opere di messa in pristino.

*A titolo **indicativo e non esaustivo** si rappresentano graficamente le maggiori incongruenze riscontrate, le misurazioni in tolleranza e/o le modeste difformità interne per le quali sarà necessario un rilievo puntuale, in questa esemplificazione non vengono rappresentate. (fuori scala).*





4.3 – ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA

Registrato sul portale del CATASTO ENERGETICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA non risulta registrato nessun certificato relativamente all'oggetto della presente.

4.4 – STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

I beni alla data di sopralluogo risultavano liberi da persone e da cose.

4.5 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti, da cancellarsi a cura della procedura, gravanti sul bene. Per i dettagli si veda la relazione notarile allegata alla procedura.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** del 06/12/2016, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, R.P. 3841 R.G. 24013 a favore di SINED S.p.a.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** del 11/12/2017, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, R.P. 4160 R.G. 27139 a favore di Tipaldi Costruzioni Srl.
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** del 31/07/2018, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia R.P. 12210 R.G. 17868.

La documentazione relativa alle iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti da cancellarsi a cura della procedura è inserita agli atti.

4.6 – DIRITTO DI PRELAZIONE

Per quanto si è potuto constatare non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

4.7 – VALORE DEI BENI

SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

La definizione della Banca d'Italia del valore di mercato, in linea con quella degli Standard Internazionali di Valutazione, definisce come valore di mercato...."l'importo stimato al quale i beni andrebbero venduti alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un

acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione", tale valore inoltre non deve essere comprensivo delle spese di transazione (notaio, imposte, ecc...) e di quelle di trascrizione.

I concetti estimativi qui adottati, si riferiscono alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, alla vetustà, allo stato di conservazione/manutenzione, al contesto in cui è collocato, alla estensione/conformazione, nonché all'ubicazione e alle dotazioni/distanze dai servizi primari.

In considerazione dello scopo della stima, si ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato del bene (compendio) complessivamente **a corpo e non a misura**, con solo sommaria indicazione dei valori di stima, opportunamente ragguagliati, in considerazione di tutte le condizioni influenti sul valore del bene stesso, già evidenziate precedentemente.

La stessa stima viene effettuata per valori tipici in raffronto ad altri beni simili e/o assimilabili in zone analoghe con le stesse caratteristiche, tipologia, consistenza e per comparazione a beni compravenduti in zona in tempi recenti (se per tipologia esistenti), nonché parametrata con le quotazioni degli osservatori immobiliari consultabili, applicando ad esse le opportune valutazioni/abbattimenti/decurtazioni, ritenute pertinenti per lo scopo della procedura fallimentare, con attenta analisi all'attuale situazione in cui versa il mercato immobiliare.

Fabbricato con area cortiliva esclusiva (comprensiva dei mapp.li 235-430-338*)

**Il mappale 338 trattandosi di area pertinenziale censita al C.T. si ritiene che possa avere una incidenza non superiore a €. 1.000,00 già ricompresi e parametrati nei mq dell'abitazione*

180,00 mq x 900,00 €/mq = €. 162.000,00

Garage a corpo = €. 8.000,00

€. 170.000,00

A detrarre

-20% Abbattimento forfettario per assenza di garanzie per vizi occulti = - €. 34.000,00

-Oneri e compensi per pratica di sanatoria edilizia, aggiornamento catastale e/o quota comprensiva di oneri "forfettariamente ipotizzati"

per eventuale demolizione delle opere incongrue (circa a corpo) = - €. 24.000,00

€. 112.000,00

Quota pari ad 1/2 = €. 56.000,00

Considerando oggetto della stima la sola quota pari a $\frac{1}{2}$ indiviso sull'intera proprietà, le difficoltà nell'interfacciarsi con l'altra quota in proprietà ad altra ditta, le difficoltà che potrebbero verificarsi nelle opere di sanatoria e/o messe in pristino, si ritiene di applicare alla singola quota un incentivo per un eventuale maggiore interesse con un ulteriore abbattimento pari al 7%.

<p>VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA (quota di $\frac{1}{2}$) arrotondato = €. 52.000,00 (euro cinquantaduemila/00)</p>
--

<p>VALORE MINIMO DELL'OFFERTA (quota di $\frac{1}{2}$) = €. 39.000,00 (euro trentanovemila/00)</p>

La valutazione in funzione delle eventuali potenzialità dell'area espresse nel POC - di cui le schede di intervento allegata nei precedenti capitoli - oltre che il futuro intervento così come normato dovrebbe avvenire con progettazione unitaria (quindi comprensivo di altri fabbricati/proprietà facenti parte della perimetrazione), per esso non risulta (da quanto ha trasmesso l'Amministrazione Comunale in merito alla richiesta dello scrivente di accesso atti), alcuna documentazione presentata per lo scopo nei termini previsti.

Pertanto sia per le su esposte motivazioni, sia trattandosi l'oggetto della presente relazione solo la quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ di tutto il compendio stimato (restante $\frac{1}{2}$ in proprietà ad altra ditta), lo scrivente ritiene non migliorativa e di non maggiore interesse qualsiasi altra valutazione estimativa, se non porre in vendita la sola quota della Fallita in funzione di quanto presente in loco nelle condizioni e difformità rilevate.

4.8 – ATTO DI PROVENIENZA

Il bene ha la seguente provenienza, (come elencato nel certificato sostitutivo del Dr. Antonio Caranci, allegato agli atti del fallimento), che di seguito si riassume brevemente:

- Atto a ministero Dott.ssa Raffaella Ferretti del 04.06.2007 rep. 41161/10746, trascritto a Reggio Emilia in data 29.06.2007 al n. 11981 R.P.

5 – ELENCO ALLEGATI

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

PLANIMETRIE CATASTALI

VISURE CATASTALI

VERIFICHE EDILIZIE E DOCUMENTAZIONE

ATTO DI PROVENIENZA + NOTA DI TRASCRIZIONE

Confidando di avere operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per qualsiasi spiegazione e/o richiesta di integrazione di quanto fin qui svolto.

La presente relazione e i riferimenti in essa riportati sono da intendersi con valutazioni/considerazioni databili alle attuali (data perizia) vigenti normative e/o riferimenti.

Reggio Emilia, 15/07/2024

L'esperto stimatore designato
Della Ragione geom. Roberto
firmato digitalmente