

Geometra VEZZANI ALBERTO

Via Ave Melioli n° 6 - **42021 BIBBIANO** RF
telefono cellulare e WhatsApp
e-mail geom.albertovezzani@yahoo.it
p.e.c. alberto.vezzani@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Cancelleria Fallimentare

Liquidazione Controllata Reg. Gen. N° 17/2023

Giudice delegata: ***Dottoressa Boiardi Simona***

Ditta interessata:

Codice fiscale:

Curatore nominato: **Dottor Iori Massimiliano**

- Perizia Tecnica di Stima -

Immobili posti in Comune di Bagnolo in Piano RE, Via Casaletto

- LOTTO UNICO -

Esperto Stimatore designato: **Geometra Vezzani Alberto**



0 - SOMMARIO

0 - SOMMARIO	2
QUADRO RIASSUNTIVO	3
1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
3 - DATI CATASTALI	5
3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA SENTENZA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.....	5
3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA ..	6
3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	6
4 - DESCRIZIONE DEI BENI.....	7
5 - LOTTO DI VENDITA.....	7
5.1.1 - LOTTO UNICO : DATI CATASTALI	7
5.1.2 - LOTTO UNICO : DESCRIZIONE COMMERCIALE	8
5.1.3 - LOTTO UNICO : OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	8
5.1.4 - LOTTO UNICO : DIRITTO DI PRELAZIONE	8
5.1.5 - LOTTO UNICO : VALORE DEI BENI.....	8
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	<i>8</i>
<i>VALORE LOTTO UNICO.....</i>	<i>9</i>
5.1.6 - LOTTO UNICO : VALORE DI QUOTA PRO-INDIVISA DI 1/2 DI PIENA ED INTERA PROPRIETA'....	10
6 - ALTRE NOTIZIE	10
7 - ALLEGATI	10
7.1. ESTRATTO DI MAPPA, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO	10
7.2. VISURA ATTUALE PER SOGGETTO, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO	10
7.3. BOLLETTINO REGIONALE SUI PREZZI MEDI DEI TERRENI AGRICOLI, LOTTO UNICO.....	10

QUADRO RIASSUNTIVO

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>DIRITTI ED ONERI REALI</u>	SI		QUOTA PRO-INDIVISA DI 1/2 DI PIENA ED INTERA PROPRIETA'				
<u>UBICAZIONE DEL PODERE AGRICOLO</u>	SI		Comune di BAGNOLO IN PIANO RE, Via Casaletto				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	SI		<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>QUALITA'</i>	<i>SUP. MQ.</i>
			BAGNOLO IN PIANO RE	1	81	S. I.	49.610
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI		VI E' CONFORMITA' CATASTALE				
<u>STATO DI OCCUPAZIONE</u>	SI		GLI IMMOBILI SONO ATTUALMENTE OCCUPATI DA				
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€ 50.000,00 - EURO CINQUANTAMILA / 00						

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R. G. N° 17/2023

Ditta interessata:

Giudice delegato: Dottoressa BOIARDI SIMONA

Curatore nominato: Dottor IORI MASSIMILIANO

Esperto Stimatore designato: Geometra VEZZANI ALBERTO

2 – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, Geometra VEZZANI ALBERTO libero professionista, residente in Comune di Bibbiano RE Via Ave Melioli n° 6, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Reggio Emilia al n° 1434 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Emilia al n° 336/91, nominato Perito Stimatore Incaricato nella Liquidazione Controllata R. G. n° 17/2023 dal Curatore nominato Dottor IORI MASSIMILIANO ha accettato l'incarico e predisposto ogni operazione utile e necessaria alla redazione dell'articolato elaborato di stima. Il Tecnico Incaricato, ha recuperato e scaricato tutta la documentazione necessaria, al fine di redigere, completa in ogni sua parte, la seguente Perizia Tecnica di Stima.

3 - DATI CATASTALI

3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA SENTENZA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA¹

INTESTATI:

¹ Vedi Allegato 7.4.

I. - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale	Qualità e Classe	Superficie (Mq.) Ha Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
PODERE AGRICOLO	Comune di BAGNOLO IN PIANO RE Via Casaletto	1	81	SEMIN IRRIG CI. 2	04 96 10	€ 359,79	€ 512,43
			84	SEMIN IRRIG CI. 2	00 01 40	€ 0,96	€ 1,45

**3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE
 RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA²**

INTESTATI:

II. - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C. T.)

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale	Qualità e Classe	Superficie (Mq.) Ha Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
PODERE AGRICOLO	Comune di BAGNOLO IN PIANO RE Via Casaletto	1	81	SEMIN IRRIG CI. 2	04 96 10	€ 359,79	€ 512,43
			84	SEMIN IRRIG CI. 2	00 01 40	€ 0,96	€ 1,45

3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello Schema I. sono riferiti alla data della Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Controllata, mentre quelli dello Schema II. sono attinenti alla situazione catastale attuale. Tutta la proprietà risulta regolarmente censita e vi è corrispondenza tra i dati dei beni oggetto di procedura di Liquidazione Controllata ed i dati dei beni censiti all'Agencia

² Vedi Allegati 7.2. e 7.3.

delle Entrate di Reggio Emilia RE, Agenzia del Territorio, Catasto Terreni.
(Allegato 7.7.).

- **Confini Catastali:** Il PODERE AGRICOLO su tutti i lati confina con altre proprietà.

4 - DESCRIZIONE DEI BENI³

Quota pro-indivisa di 1/2 di piena ed intera proprietà di un PODERE AGRICOLO, costituito da terreni agricoli irrigui, con acqua prelevata periodicamente dai canali di bonifica adiacenti, pianeggianti, con accesso da Via Casaletto, tramite carraia privata con diritto di passaggio, coltivati da culture tipiche della pianura reggiana, sito in Comune di Bagnolo in Piano RE, Via Casaletto, distante circa Km. 5, 00 dal capoluogo e circa Km. 10,00 dalla Strada Statale n° 9, Via Emilia.

La superficie nominale del PODERE AGRICOLO risulta essere di complessivi Ha.⁴ 4,9750 circa

5 - LOTTO DI VENDITA

In virtù della natura, della destinazione ed ubicazione dei beni oggetti di fallimento, la vendita all'asta può avvenire solo in un **UNICO LOTTO** che comprende una quota pro-indivisa di 1/2 di piena ed intera proprietà di un PODERE AGRICOLO.

5.1.1 - LOTTO UNICO : DATI CATASTALI

INTESTATI:

CATASTO TERRENI (C.T.)

<i>Tipologia del Bene</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Dati catastali</i>
---------------------------	-------------------	-----------------------

³ Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

		Foglio	Mappale	Qualità e Classe	Superficie (Mq.) Ha Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
PODERE AGRICOLO	Comune di BAGNOLO IN PIANO RE Via Casaletto	1	81	SEMIN IRRIG CI. 2	04 96 10	€ 359,79	€ 512,43
			84	SEMIN IRRIG CI. 2	00 01 40	€ 0,96	€ 1,45

5.1.2 - LOTTO UNICO : DESCRIZIONE COMMERCIALE

Quota pro-indivisa di 1/2 di piena ed intera proprietà di un podere agricolo di superficie nominale pari a circa Ha. 4,9750, costituito da terreni agricoli irrigui, con acqua prelevata periodicamente dai canali di bonifica adiacenti, pianeggianti, con accesso da Via Casaletto, tramite carraia privata con diritto di passaggio, coltivati da culture tipiche della pianura reggiana, sito in Comune di Bagnolo in Piano RE, Via Casaletto, distante circa Km. 5, 00 dal capoluogo e circa Km. 10,00 dalla Strada Statale n° 9, Via Emilia.

5.1.3 - LOTTO UNICO : OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili interessati ed oggetto di Liquidazione Controllata, sono attualmente occupati da

5.1.4 - LOTTO UNICO : DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione da parte dello Stato.

5.1.5 - LOTTO UNICO : VALORE DEI BENI

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'Esperto Stimatore richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'Esperto Stimatore, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore degli stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati, tengono conto dell'ubicazione e dell'accessibilità del terreno agricolo.

Inoltre viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato di terreni agricoli, che attraversa un periodo di profonda

crisi del settore con mancanza generale di liquidità che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti e inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con un attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché consultando il Bollettino della Regione Emilia-Romagna sui prezzi medi dei Terreni Agricoli per l'anno agrario 2024, il Comune di Bagnolo in Piano RE, rientra nella Regione Agraria n° 5, che prevede per il Seminativo Irriguo, un valore medio di€/Ha. 48.000,00.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto inoltre dei seguenti fattori:

- Le condizioni dei beni oggetto di stima, così come definite nella presente Perizia Tecnica di Stima e riportate nella descrizione dei beni fatta in precedenza.
- Le condizioni generali molto critiche del mercato dei terreni agricoli come prima descritto.

VALORE LOTTO UNICO

Stima dei beni descritti:

CATASTO TERRENI (C. T.)

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale	Qualità e Classe	Superficie (Mq.) Ha Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
PODERE AGRICOLO	Comune di BAGNOLO IN PIANO RE Via Casaletto	1	81	SEMIN IRRIG CI. 2	04 96 10	€ 359,79	€ 512,43
			84	SEMIN IRRIG CI. 2	00 01 40	€ 0,96	€ 1,45

La valutazione di mercato – effettuata a corpo e non a misura – degli immobili così descritti e censiti viene determinata come segue:

* **PODERE AGRICOLO**

superficie nominale Ha. 4,9750 X €/Ha. 48.000,00 = € 238.800,00

Valore di mercato - a corpo - = € 238.800,00

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di procedura forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibili i beni, ivi compresi i disagi, la valutazione in caso d'asta giudiziaria, viene ridotta di circa il **20%** risultando pertanto come segue:

VALORE FINALE A CORPO – BASE D'ASTA – per arrotondam. = € 190.000,00

In applicazione del Comma n° 2 dell'Articolo n° 571 del Codice di Procedura Civile,
occorre applicare una ulteriore riduzione del **25%** per determinare il

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA – per arrotondamento	= € 140.000,00
--	-----------------------

5.1.6 - LOTTO UNICO : VALORE DI QUOTA PRO-INDIVISA DI 1/2 DI PIENA ED INTERA PROPRIETA'

Dovendo valutare la quota pro-indivisa di 1/2 di piena ed intera proprietà di
degli immobili precedentemente descritti e censiti, viene
determinata come segue:

* VALORE DI QUOTA PRO-INDIVISA DI 1/2 DI PIENA ED INTERA PROPRIETA'

€ 140.000,00 : 2 = € 70.000,00

Valore di mercato - a corpo - = € **70.000,00**

Inoltre occorre considerare un'ulteriore deprezzamento del **25%** dovuto alle
difficoltà di assegnazione a seguito di asta giudiziaria di una quota indivisa degli
immobili, poco appetibile e difficilmente vendibile:

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA – per arrotondamento	= € 50.000,00
--	----------------------

* * * * *

6 – ALTRE NOTIZIE

Non vi sono altre notizie da segnalare.

7 – ALLEGATI



- 7.1. ESTRATTO DI MAPPA, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO
- 7.2. VISURA ATTUALE PER SOGGETTO, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO
- 7.3. BOLLETTINO REGIONALE SUI PREZZI MEDI DEI TERRENI AGRICOLI, LOTTO UNICO

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriori delucidazioni o integrazioni di quanto fin qui svolto.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia RE, li' 13/11/2024

L'Esperto Stimatore designato



Collegio Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Reggio Emilia

Iscrizione Albo
N. 1434

Geometra
Vezzani Alberto
C.F. VZZ LRT 60L26 F463D

Geometra VEZZANI ALBERTO