

**Dott. Ing. GIULIANO MANGHI**  
Studio Tecnico Manghi - Via A. Volta n. 1/1 RE  
TEL . 0522922110 - FAX . 0522922204 - Mail : info@studiomanghi.it

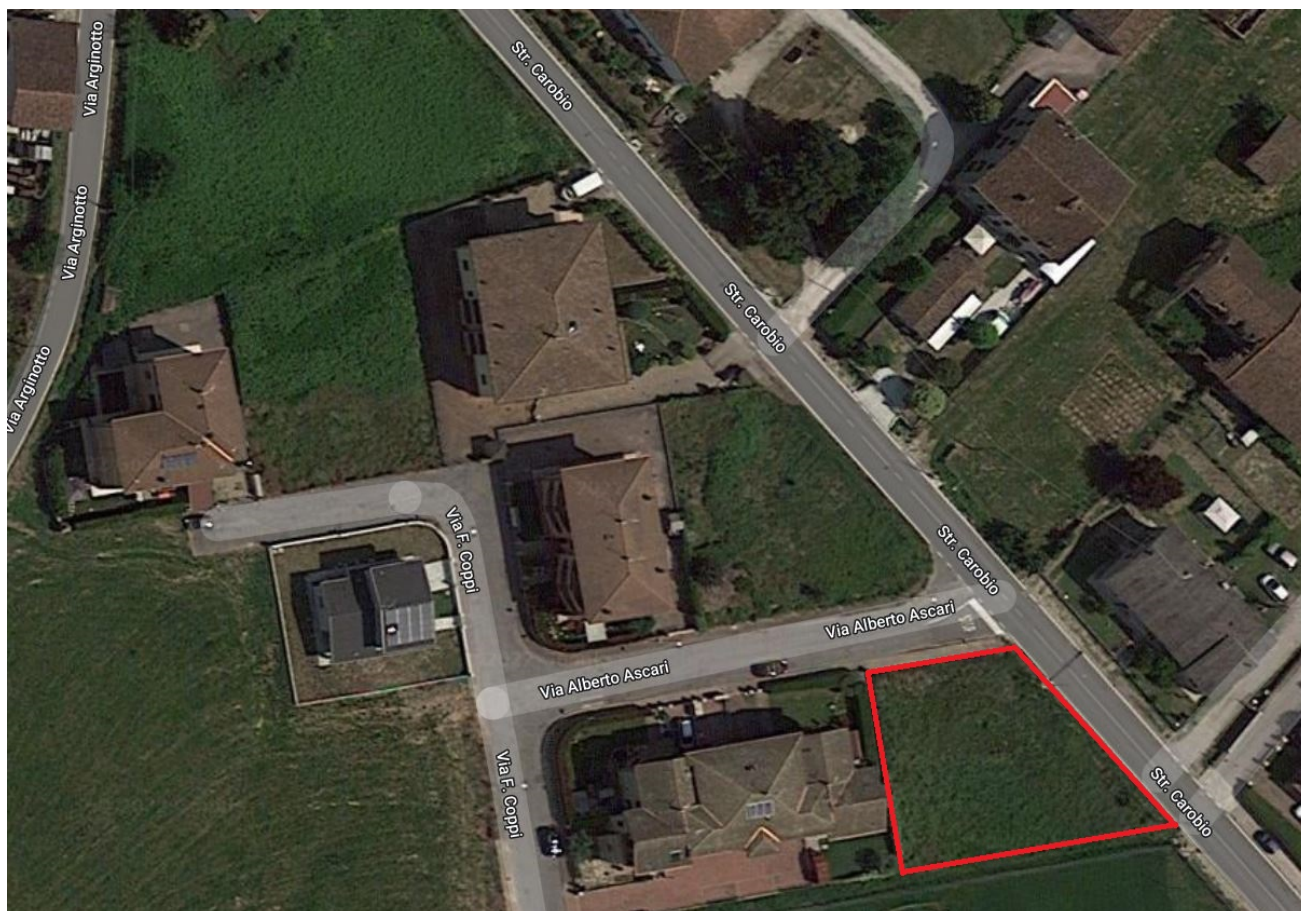
**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
**Sezione Fallimentare**

**Fallimento n° 16/2022 R.G.**  
**RELAZIONE ESTIMATIVA**  
**TERRENO EDIFICABILE**  
**sito in SUZZARA Località Carobbio**  
**Via Ascari**

**Giudice Delegato: Dott. NICOLO' STANZANI MASERATI**

**Curatore Fallimentare: Avv. TIZIANA FICARELLI**

**Perito Estimatore: Dott. Ing. GIULIANO MANGHI**



## **DATI GENERALI DELLA PROCEDURA**

<b><u>Procedura:</u></b>	n°16/2022 R.G. Procedure Fallimentari Tribunale di R.E.
<b><u>Giudice Delegato:</u></b>	<b>Dott. NICOLÒ STANZANI MASERATI</b>
<b><u>Curatore Fallimentare:</u></b>	<b>Avv. TIZIANA FICARELLI</b> con studio in Reggio E. – Via Alberto Pansa n°47 Tel. 0522 – 924075
<b><u>Società Fallita:</u></b>	<b>OMC s.r.l.</b> con sede a Cadelbosco di Sopra (RE) Via Augera, 3 - P.IVA = 02529520351
<b><u>Esperto estimatore:</u></b>	<b>DOTT.ING. GIULIANO MANGHI</b> Via Alessandro Volta n°1/1 – 42123 - Reggio Emilia Tel. 0522.922110 – Fax 0522.922204 e-mail: <a href="mailto:info@studiomanghi.it">info@studiomanghi.it</a> pec: giuliano.manghi@ingpec.eu
<b><u>Beni oggetto di stima:</u></b>	Piena proprietà di terreno edificabile sito in SUZZARA. Località Carobbio Via Ascari angolo Strada Carobbio.

## PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Giuliano Manghi, libero professionista con studio a Reggio Emilia in via A. Volta n°1/1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Emilia al n°1838, è stato nominato - dal Curatore Fallimentare Avv. Tiziana Ficarelli - esperto estimatore nella procedura n°16/2022 RGF- radicata presso il Tribunale di Reggio Emilia, con incarico di redigere l'inerente elaborato peritale con descrizione ed indicazione del più probabile valore di mercato dei beni riconducibili società fallita.

La presente perizia, è redatta secondo criteri di indipendenza, imparzialità e neutralità.

Accettato l'incarico, esaminata la documentazione reperita presso i vari uffici, espletati i necessari sopralluoghi e fatte le opportune valutazioni e considerazioni estimative, lo scrivente redige la infrascritta sua relazione.

## DATI CATASTALI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il bene risulta censito al Catasto TERRENI del Comune di Suzzara (MN) nel seguente modo:

Tipologia del bene	Comune	DATI CATASTALI - CATASTO FABBRICATI						
		Fog.	Map.	Qualità.	Cl.	Superficie	Reddito Dom	Reddito Ag. .
Terreno	Suzzara	25	354	Semin irrig	2	787 mq	9,30	7,32

### Ditta intestata:

1. O.M.C. SRL (CF 02529520351) Sede in CADELBOSCO DI SOPRA (RE), Diritto di: Proprietà' 1/1



*Stralcio Estratto di mappa catastale (fuori scala)- Foglio 25 – Particelle 354*

**CONFINI:**

- a **Nord:** Pubblica via Ascari
- a **Est:** Pubblica via Strada Carobbio
- a **Ovest** Part. 414
- a **Sud:** Part. 309salvo altri

**COMMENTO ALLA SITUAZIONE CATASTALE**

Alla data dei sopralluoghi la consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata risultava corrispondere sostanzialmente agli estratti di mappa catastali depositati presso l'Agenzia del Territorio.

**VINCOLI ED ISPEZIONI IPOTECARIE PRESSO LA CONSERVATORIA**

**VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- 1) Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti Urbanistici ed attuativi e Convenzione

Urbanistica;

- 2) Vincoli derivanti da atti trascritti, servitù e consuetudini come praticate se legalmente costituite.
- 3) Rimane a carico del futuro acquirente l'onere di verificare l'edificabilità e le volumetrie realizzabili sul terreno in oggetto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suzzara, con verifica anche degli incombeni necessari all'ottenimento della Agibilità finale – stante che le opere di urbanizzazione pubblica non sono state completate e collaudate.

### **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA**

L'elenco delle iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti relativa all'immobile commerciale in oggetto; allegati alla presente relazione, si riassume in:

1. TRASCRIZIONE del 26/10/2005 - Registro Particolare 9549 Registro Generale 16369  
Pubblico ufficiale ARALDI OMERO Repertorio 68541/15876 del 13/10/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 26/10/2005 - Registro Particolare 4127 Registro Generale 16370  
Pubblico ufficiale ARALDI OMERO Repertorio 68543/15877 del 13/10/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

1. Annotazione n. 3470 del 08/11/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 426 del 01/02/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 427 del 01/02/2007 (RIDUZIONE DI SOMMA)
4. Annotazione n. 2233 del 13/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 3660 del 24/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2770 del 01/10/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 2812 del 21/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1207 del 14/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 1616 del 27/06/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE del 01/08/2006 - Registro Particolare 7723 Registro Generale 13675  
Pubblico ufficiale ARALDI OMERO Repertorio 69755/16630 del 14/07/2006  
ATTO TRA VIVI - **CONVENZIONE EDILIZIA**

4. TRASCRIZIONE del 19/07/2011 - Registro Particolare 5594 Registro Generale 9231  
Pubblico ufficiale BIGI ENRICO Repertorio 106451/31276 del 08/07/2011  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 24/10/2013 - Registro Particolare 7239 Registro Generale 10330  
Pubblico ufficiale BIGI ENRICO Repertorio 109514/33460 del 10/10/2013  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6. TRASCRIZIONE del 08/04/2016 - Registro Particolare 2406 Registro Generale 3615  
Pubblico ufficiale VACIRCA ANTONINO Repertorio 55271/33724 del 29/03/2016  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7. ISCRIZIONE del 15/02/2022 - Registro Particolare 273 Registro Generale 1659  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4640 del 08/12/2021  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

8. TRASCRIZIONE del 23/05/2022 - Registro Particolare 4537 Registro Generale 6374  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 16/2022 del 01/04/2022  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

#### **PRECEDENTI EDILIZI**

A fronte di accesso agli atti e relativo incontro con i Tecnici Comunali effettuato il 25/05/2022 – non risulta che vi siano pratiche edilizie depositate per il lotto in esame.

#### **ATTI DI PROVENIENZA**

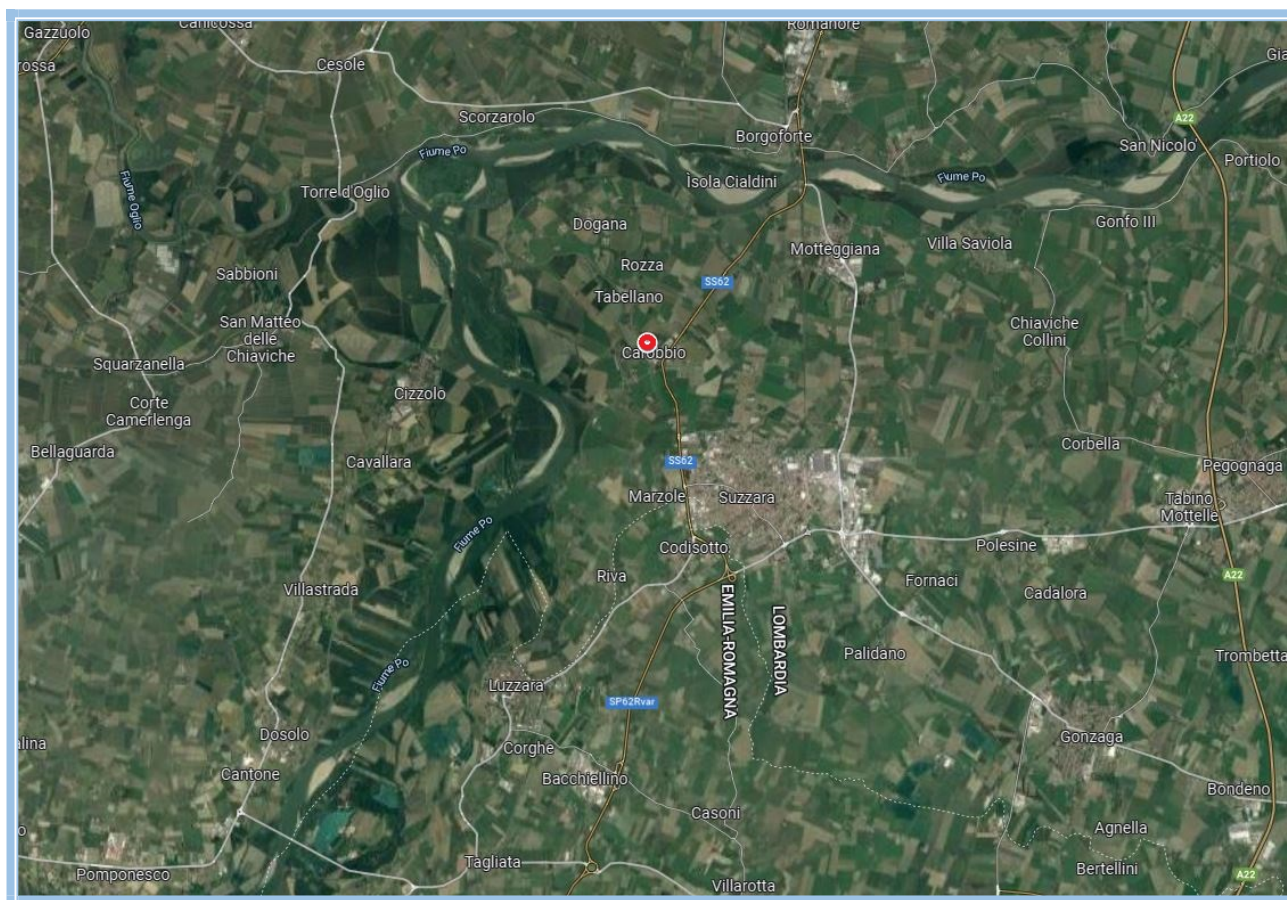
Il compendio in esame risulta pervenuto alla ditta OMC srl (vedasi allegata relazione notarile) con:

Atto del 29/03/2016 Pubblico ufficiale VACIRCA ANTONINO Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 55271/33724

#### **DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

L'immobile in oggetto non risulta essere comodamente divisibile, nell'interesse della procedura è da prevedersi la costituzione di un unico lotto di vendita.

## DESCRIZIONE



### ***Inquadramento territoriale– fuori scala***

Piena proprietà di terreno edificabile, siti in Comune di Suzzara, località Carobbio, posto in angolo tra via Ascari e Strada Carobbio, censito al catasto terreni al Fog. 25 part. 354.

Si tratta di un terreno edificabile pianeggiante con forma pressoché regolare e, con accesso dalla pubblica via Ascari della superficie catastale di mq. 787.

L'immobile è posto in una area di recente edificazione a carattere residenziale ed a ridosso di una zona adibita a campo da calcio, ben servita da ampie e comode vie di accesso e prospiciente la strada comunale Carobbio.

L'indice previsto dagli strumenti urbanistici vigenti risulta essere di 1,61 mc/mq che consente la costruzione di circa 1.200 mc – detto parametro ha solo carattere indicativo e sarà onere dell'interessato verificare anche attraverso la nomina di un tecnico esperto in materia l'effettiva edificabilità – condizioni e vincoli, prima di fare

l'offerta d'acquisto.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

- R3a tessuto di completamento a bassa densità: edifici puntiformi mono e bifamiliare, piccoli e medi lotti – ricompreso all'interno di piani attuativi in fase di attuazione/conclusione PP 0304 denominato PP Bianchera approvato con delibera di C.C. n. 35 del 27/07/2004 e variante approvata con delibera di C.C. n. 44 del 28/3/2006 (scaduto)

Tutele e vincoli disposti dal PGT approvato e da norme di carattere nazionale:

- ricadente nelle aree con alta vulnerabilità della falda acquifera superficiale
- ricadente nell'ambito del tessuto urbano consolidato
- ricadente nella fascia di rispetto dagli allevamenti attivi di struzzi
- ricadente nel piano di assetto idrogeologico – fascia C
- ricadente nella zona con livello di sensibilità paesistica alto

Gli interventi edilizi ai fini di zona si attuano nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri stabiliti dalle Disposizioni Attuative e dalle Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio e della convenzione urbanistica n. 69755/16630 del 14/07/2006 e tramite permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività o altro titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente.

Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Suzzara in virtù di atto a ministero Notaio Omero Araldi in data 14/07/2006 rep. N°69755/16630, scaduta.

Le opere pubbliche previste dagli strumenti succitati non sono state completamente completate e solo parzialmente sono state collaudate.



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**









## VALUTAZIONE – ASPETTO ECONOMICO

Lo scrivente ha effettuato accurate indagini di mercato per assumere quegli elementi comparativi che, in sede di libera compravendita in zona e/o in zone analoghe concorrono a determinare il più probabile valore di mercato di beni simili a quello in esame. Tenuto conto delle risultanze delle indagini effettuate in un mercato attualmente in fase di forte e perdurante regressione, è stata considerata la particolare congiuntura economica; l'ubicazione, le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene le sue potenzialità edificatorie e tutti quegli elementi che possono influire sulla valutazione del bene.

Ciò premesso si ritiene applicabile, per il caso in esame, il criterio di stima a valore di mercato, per comparazione.

Per determinare il più probabile valore corrente di mercato dei beni in oggetto è stata effettuata una comparazione con i valori VAM, OMI, valori IMU, banca dati dei "comparabiliitalia.it" di Geoweb e delle agenzie immobiliari in loco; operando poi le pertinenti mediazioni e correttivi ritenuti applicabili.

Il valore mono parametrico adottato è di 90€/mq

La valorizzazione finale del bene è espressa a corpo e non a misura, nella determinazione del prezzo e del successivo abbattimento forfettario si è tenuto conto anche di eventuali bonifiche occulte.

### VALUTAZIONE - Fog. 25 P. 354

<i>Terreni</i>	<i>Sup territoriale</i>	<i>€/mq</i>	<i>Valore</i>
Particella 354	Mq 787	90	€ 70.830,00

Le superfici qui espone sono state desunte dalle visure catastali

#### ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL VALORE DI MERCATO

L'abbattimento forfettario del 15% viene applicato, per la mancanza di garanzie sui vizi anche occulti e i problemi creati dallo stato di abbandono del terreno oltre che per le modalità di aggiudicazione che non rendono immediatamente disponibile l'immobile:

valore ridotto = €. 70.830,00 – (15% di 70.830,00) residuano €. 60.205,50

**VALORE BASE D'ASTA arrotondato = €. 60.000,00**

-----...-----

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:

<b>VALORE MINIMO DELL'OFFERTA</b> <b>€. 45.000,00</b>
--

### **ALTRE OSSERVAZIONI**

- Il bene viene posto in vendita nello stato in cui si trova incluso le servitù anche impiantistiche ed i vincoli come da atti di provenienza, eventuale materiale rinvenuto in sito dovrà essere smaltito a cura e spese dell'aggiudicatario.
- Non risultano sussistere diritti di prelazione a favore dello stato.
- La valorizzazione finale è espressa a corpo e non a misura, nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di eventuali bonifiche anche occulte.

-----

### **ALLEGATI**

1. Estratto di Mappa
2. Visure Catastali
3. Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie
4. CDU rilasciato dal Comune di Suzzara
5. Relazione Notarile

Reggio Emilia 22 Giugno 2022

Tanto si è ritenuto di dover relazionare  
ad evasione dell'incarico ricevuto

Il perito

**Dott. Ing. Giuliano Manghi**

