

Studio tecnico  
**MELLONI geom. FEDERICO**  
Via Brigata Reggio, n. 32 - 42124 Reggio Emilia  
telefono 0522/383300 FAX 0522/365759  
cell. 3394008204 e.mail: [federico.melloni@alice.it](mailto:federico.melloni@alice.it)  
[federico@studiomelloni.com](mailto:federico@studiomelloni.com)

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

### **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 14/2023**

Giudice delegato: ***Dottor Niccolò Stanzani Maserati***  
Liquidatore: ***Dottor Cristian Poldi Allai***

## **LOTTO 2**

### **Rapporto di valutazione**

**Piena ed intera proprietà in Comune di Quattro Castella, località Roncolo, via Filippo Turati snc di appezzamento di terreno posto in ambito rurale di superficie catastale pari a mq. 7.551.**

Esperto stimatore: **Melloni geom. Federico**



**0-SOMMARIO**

<b>0-SOMMARIO</b> .....	<b>2</b>
<b>1-RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>3</b>
<b>2-PREMESSE</b> .....	<b>3</b>
<b>3-DATI CATASTALI</b> .....	<b>3</b>
<b>3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA</b> .....	<b>3</b>
<b>3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010</b> .....	<b>4</b>
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>4</b>
<b>5-LOTTE DI VENDITA</b> .....	<b>5</b>
5.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI .....	5
5.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	5
5.3-LOTTO 2: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 .....	6
5.4-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	6
5.6-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	6
5.7-LOTTO 2: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	7
5.8-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE .....	7
5.9-LOTTO 2: VALORE DEL BENE .....	7
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i> .....	7
<i>VALORE E DECURTAZIONI</i> .....	8
<i>DEPREZZAMENTI</i> .....	8
<i>VALORE D'ASTA</i> .....	8
<i>OFFERTA MINIMA D'ASTA (comma 2 dell'art. 571 c.p.c.)</i> .....	8
5.10-LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	8
<b>6-ALTRE OSSERVAZIONI</b> .....	<b>8</b>
<i>6.1-LOTTO 2: RESOCONTO BENI MOBILI</i> .....	8
<b>7-ALLEGATI</b> .....	<b>9</b>
1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	9
2. MAPPA SU ORTOFOTO E CATASTALE.....	9
3. VISURA CATASTALE .....	9
4. ATTO PROVENIENZA .....	9
5. CERTIFICAZIONE ART. 567 .....	9
6. NOTE FORMALITÀ IPOTECARIE.....	9
7. STRALCIO RUE .....	9

## **1-RIASSUNTO E DATI GENERALI**

### **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 14/2023 LOTTO 2**

**Società:**

**Liquidatore:** Dottor Cristian Poldi Allai

**Oggetto:** Piena ed intera proprietà in Comune di Quattro Castella, località Roncolo, via Filippo Turati snc di appezzamento di terreno posto in ambito rurale di superficie catastale pari a mq. 7.551.

## **2-PREMESSE**

1. Con Sentenza 21/2023 pubbl. il 02/03/2023 rep. 42/2023 del 02/03/2023 è stato nominato liquidatore giudiziale della società \_\_\_\_\_ il dottor Cristian Poldi Allai.
2. E' stato nominato C.T.U. nella sopra citata procedura lo scrivente geom. Federico Melloni.
3. Il C.T.U. predisporrà elaborato peritale di stima completo delle informazioni essenziali come riportato nell'ex art. 173 bis disposizioni attuative c.p.c.
4. E' stato effettuato dallo scrivente: sopralluogo sui beni, accesso presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Quattro Castella, accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;

Lo scrivente si è posto quindi nella condizione di redigere completa in ogni sua parte la seguente:

## **RELAZIONE TECNICA**

### **3-DATI CATASTALI**

#### **3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA**

*BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)*

**INTESTATI:**

Codice fiscale:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
TERRENO	QUATTRO CASTELLA	13	/	Mapp. 403	00.75.51	SEMINAT. ARB. CLASSE 1	R.D. 58,50 euro R.A. 68,25 euro

### 3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010

- Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio gli immobili risultano regolarmente censiti

- **Confini catastali come da mappa catastale allegata:**

Il mappale 403 confina: a nord con i mappali 434 e 404; a sud con i mappali 488 e 217; a est con i mappali 404 e 235; a ovest i mappali 489 e 434.

### 4-DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà in Comune di Quattro Castella, località Roncolo via Turati di appezzamento di terreno a vocazione agricola.

Detto terreno, di superficie catastale pari a mq. 7.551, si presenta di forma irregolare ed in lieve pendenza mantenuto a seminativo; Risulta in sufficienti condizioni di manutenzione in quanto risultano eseguite le corrette lavorazioni stagionali.

L'appezzamento, accessibile da stradello asfaltato insistente sul mappale 217, risulta ben posizionato rispetto alle principali vie di comunicazione e posto in aderenza al tessuto urbanizzato; Sul perimetro del lotto risultano presenti alcune piante autoctone a medio/alto fusto.

Nell'attuale strumento urbanistico il terreno rientra negli "Ambiti rurali agro-paesaggistici" come descritto nell'art. 2.12, 5.1 delle N.T.A.

Si precisa che il lotto è gravato da servitù passive, vincoli e obblighi precisamente specificati nell'atto di provenienza a ministero notaio Raffaella Ferretti del 12/01/2007 rep. 40246/10237 che si allega.

**La superficie catastale del terreno risulta pari a mq. 7.551.**

## **5-LOTTE DI VENDITA**

Lo scrivente ritiene che i beni sopra descritti, nel loro complesso, per la loro conformazione, ampiezza, superficie, dotazione di servizi, tipologia, destinazione urbanistica e d'uso, **non siano comodamente divisibili in quote**. La vendita può avvenire quindi solamente **in unico lotto**.

### **5.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI**

*BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)*

**INTESTATI:**

Codice fiscale: - *Proprietà per 1/1;*

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
TERRENO	QUATTRO CASTELLA	13	/	Mapp. 403	00.75.51	SEMINAT. ARB. CLASSE 1	R.D. 58,50 euro R.A. 68,25 euro

### **5.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE**

Piena ed intera proprietà di appezzamento di terreno posto in ambito rurale di superficie catastale pari a mq. 7.551.

Sufficienti condizioni di manutenzione; Presenta difformità edilizie da sanare e/o ripristinare; Libero da contratti di locazione.

### **5.3-LOTTO 2: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001**

Di seguito viene riportato l'elenco di tutte le procedure edilizie inerenti gli immobili oggetto di relazione:

- Non risultano pratiche edilizie sul bene.

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, lo scrivente ha rilevato la NON REGOLARITA' EDILIZIA in quanto gli immobili si presentano attualmente NON CONFORMI in quanto:

- a) Non risulta legittimato lo stradello ghiaiato a servizio del mappale 489 di altre ragioni;
- b) Non risulta legittimato il "piede della scarpata" in materiali inerti a formare i parcheggi del fabbricato di cui al mappale 217 (quest'ultimo da verificare previo rilievo e a carico del fabbricato commerciale mapp. 217).

### **5.4-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Da informazioni recepite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quattro Castella le difformità presenti risultano da ripristinare in quanto in ambito rurale può operare solo l'imprenditore agricolo; Risulta pertanto necessario per quanto riguarda gli abusi descritti al precedente punto **a** lo smaltimento degli inerti nel caso in cui il nuovo proprietario non abbia i requisiti per poter effettuare la sanatoria, con un importo pari ad €. 5.000,00 oltre ad IVA e oneri previdenziali se dovuti; Eventuali importi dovuti per l'abuso descritto al precedente punto **b**, non precisamente quantificabili e se esistenti, saranno ricompresi nei deprezzamenti previsti al successivo punto 5.9.

### **5.6-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Alla data del sopralluogo sugli immobili oggetto di stima non risulta presente nessun contratto opponibile ai fini di legge alla procedura risultando pertanto LIBERO.

## **5.7-LOTTO 2: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Viene di seguito riportato l'elenco delle formalità gravanti sul bene, aggiornate alla data del 07/11/2024, che di seguito si riassumono:

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

## **5.8-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non risultano allo scrivente diritti di prelazione.

## **5.9-LOTTO 2: VALORE DEL BENE**

### ***VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE***

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'esperto, 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 dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi sono adottati con riferimento alle seguenti caratteristiche: dimensioni; stato di conservazione e manutenzione; dotazione; ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

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 immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori agricoli medi (VAM) tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

### **VALORE E DECURTAZIONI**

La valutazione di mercato, effettuata a corpo non a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

**Terreno agricolo** (€/mq. 6,00 circa) **€. 45.000,00**

Alla quale dovranno essere dedotti e quindi a carico del futuro acquirente:

**Per ripristini e/o sanatoria edilizia** **€. -5.000,00**

**Valore risultante complessivo a corpo** **€. 40.000,00**

### **DEPREZZAMENTI**

Il valore del bene sopra riportato deve comunque essere ridotto del 10% in quanto del suddetto bene manca la garanzia da vizi.

### **VALORE D'ASTA**

**€. 40.000,00 – 5%** **€. 38.000,00**

### **OFFERTA MINIMA D'ASTA (COMMA 2 DELL'ART. 571 C.P.C.)**

**€. 38.000,00 – 25%** **€. 28.500,00**

## **5.10-LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

I beni in esame sono pervenuti all'attuale ditta proprietaria come segue:

Atto di Compravendita Notaio Dottor

## **6-ALTRE OSSERVAZIONI**

### **6.1-LOTTO 2: RESOCONTO BENI MOBILI**

Da sopralluogo effettuato i terreni risultano liberi da beni mobili fatta eccezione per residui di materiali edili di nessun valore.



## **7-ALLEGATI**

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. MAPPA SU ORTOFOTO E CATASTALE
3. VISURA CATASTALE
4. ATTO PROVENIENZA
5. CERTIFICAZIONE ART. 567
6. NOTE FORMALITÀ IPOTECARIE
7. STRALCIO RUE

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 il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, 02/01/2025

### **L'esperto stimatore**

