



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.

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

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

**LOTTO n° 16**



## **SOMMARIO**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 – RIASSUNTO E DATI GENERALI</b>                     | <b>3</b>  |
| <b>2 – QUESITO E OPERAZIONI PERITALI</b>                 | <b>4</b>  |
| <b>3 – DATI CATASTALI DEI BENI</b>                       | <b>5</b>  |
| 3.1 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE                 | 5         |
| <b>4 – DESCRIZIONE DEL FABBRICATO</b>                    | <b>6</b>  |
| 4.1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO e REGOLARITA' EDILIZIA   | 7         |
| 4.2 - DIFFORMITA' RILEVATE                               | 10        |
| 4.3 - ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA | 12        |
| 4.4 - STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI                      | 12        |
| 4.5 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI                          | 12        |
| 4.6 - DIRITTO DI PRELAZIONE                              | 13        |
| 4.7 - VALORE DEI BENI                                    | 13        |
| 4.8 – ATTO DI PROVENIENZA                                | 15        |
| <br>   |           |
| <b>5 – ELENCO DEGLI ALLEGATI</b>                         | <b>15</b> |
| ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE                              |           |
| PLANIMETRIE CATASTALI                                    |           |
| VISURE CATASTALI   |           |
| VERIFICHE EDILIZIE E DOCUMENTAZIONE                      |           |
| CONTRATTI DI LOCAZIONE                                   |           |
| ATTO DI PROVENIENZA                                      |           |

**1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI**

**FALLIMENTO N. 1 / 2018 – Tribunale di Reggio Emilia**

**Società fallita:**

**Giudice Delegato:**

Dott.ssa Simona Boiardi

**Curatore:**

Dott. Davide Grasselli

Via Cisalpina, 38 – 42123 Reggio E.

Tel. 0522 749735

Mail: [dgrasselli@taxant.it](mailto:dgrasselli@taxant.it)

Pec: [f1.2018reggioemilia@pecfallimenti.it](mailto: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](mailto:drstudio@alice.it)

Pec: [roberto.della.ragione@geopec.it](mailto: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 piena proprietà o proprietà per l'area\*.*

| Tipologia del bene   | Ubicazione                                     | DATI CATASTALI |     |            |      |                                 |             |             |
|--|--|----------------|-----|------------|------|---------------------------------|-------------|-------------|
|  |  | Z.C.           | Fg. | Particella | Sub. | Categoria e classe <sup>1</sup> | Consistenza | Rendita     |
| Capannone<br>(piena proprietà)   | Cavriago (RE)<br>Via Melloni, 1<br>piano T - 1 | --             | 18  | 226        | /    | D/7                             | --          | €. 8.808,00 |
| Cabina Enel<br>*(proprietà per l'area)<br>mentre<br>la proprietà superficaria è<br>E-Distribuzione Spa | Cavriago (RE)<br>Via Melloni, 1<br>piano T     | --             | 18  | 345        | /    | D/1<br>sup. area del mappale    | --<br>25 mq | €. 183,00   |

**Confini mapp. 226:** a nord con mappali 369, 178, 345; a sud con mappale 268; a est con mappali 358, 368; a ovest con Via Melloni.

**Confini mapp. 345 (in oggetto solo la prop. per l'area):** a nord con mappale 178; a sud con mappale 226; a est con mappale 368; a ovest mappale 226.

**3.1 – COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE**

La scheda catastale, nella sua rappresentazione planimetrica ricomprende e individua il bene oggetto della procedura; però si segnalano imprecisioni di rappresentazione tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente nelle planimetria stessa. Sostanzialmente si rilevano pressochè tutte incongruenze interne alla volumetria dell'edificio, se non una tettoia in ferro – ammalorata – posizionata in aderenza al fabbricato sul lato sud. Le differenze, sinteticamente riguardano distribuzioni interne, tra cui la realizzazione di partizioni interne per creazione di locali (uso box/ufficio), il tamponamento di passaggi tra porzioni del capannone e tra capannone / uffici, per rendere - anche mediante accessi indipendenti - le porzioni ricavate indipendenti, il tamponamento di porte o finestre esterne, la realizzazione di una scala interna dagli uffici (fronte strada via Melloni) per l'accesso alle sovrastanti porzioni ad uso soffitta e precisazioni varie di misurazioni interne dei locali.

Il mapp. 345, non è stato esaminato in quanto solo l'area su cui insiste è oggetto di procedura.

<sup>1</sup> 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** - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale 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.

#### **4 - DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

Il fabbricato, è sito in una primissima zona del perimetro del centro del Paese di Cavriago, prossima alla Piazza principale e alle zone centrali dello sviluppo e svolgimento delle attività primarie cittadine, esso risulta accessibile comodamente da una strada della viabilità principale.

Il bene oggetto di stima, presenta una sagoma planimetrica composta da più forme geometriche, pressoché regolari, comprendenti i vari corpi di fabbrica identificanti tutte le costruzioni che nel corso degli anni sono state realizzate e che all'attualità formano la complessiva estensione del bene.

Oggetto della procedura c'è anche l'area del mappale 345 (cabina Enel) in quanto la costruzione è di altra proprietà (solo superficaria), mentre l'area è rimasta in proprietà della Fallita.

Sul confine nord del mappale 226 è stata costituita servitù passiva di elettrodotto. L'accesso alla cabina di cui al mappale 345, per eventuali manutenzioni, si presume debba venire garantito sul mappale 226.

Il capannone, insistente su un area di superficie fondiaria pari a 2.855 mq (da visura catastale) comprensiva del sedime del fabbricato, sviluppa una superficie commerciale complessiva lorda di circa 1.175 mq, comprensivi al piano terra della zona produttiva e uffici (fronte strada), questi ultimi con collegamento mediante scala interna ad una sovrastante soffitta (non valutata).

Le partizioni interne e/o le distribuzioni non sono conformi a quanto depositato negli atti edilizi, le superfici considerate sono da intendersi con riferimento ad una valutazione grafica delle planimetrie reperite e per confronto a misurazioni dirette in loco, nelle misure e disponibilità di quanto accessibile e non di tutti gli ambienti, ma ugualmente significative per lo scopo della presente relazione.

Il corpo produttivo presenta modestissime differenze nelle dimensioni e altezze, con altezza minima pari a 4.70 m (circa) e altezza massima pari a 7.00 m (circa), la zona ad uffici è con altezza di 2.85 m (circa), le diverse realizzazioni interne alla zona produttiva vengono rappresentate, in modo schematico e non esaustivo, nella seguente tavola grafica esplicativa e considerate con opportuni deprezzamenti, nella valutazione globale dell'oggetto della presente relazione.

La tettoia esterna metallica (lato sud), ammalorata con copertura in stato precario, non viene considerata e ne verrà opportunamente detratto il costo di demolizione e smaltimento dalla valutazione finale del bene.

Il fabbricato all'attualità risulta parzialmente riscaldato e/o "servito" da impiantistica per lo scopo, tra cui generatori di aria calda pensili e pompe di calore con split interni per le zone "ufficio".

Nulla verificabile nel suo funzionamento né tantomeno sono state reperite certificazioni in merito.

L'impiantistica elettrica è quella tipicamente utilizzata nei capannoni produttivi, canaline e quadri elettrici esterni con corpi illuminanti a neon (certificazioni impianti non rinvenute), al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutta l'impiantistica presente.

Le finiture interne sono in scarso stato di conservazione, (anche con riferimento alla vetustà del bene), con pavimentazione in battuto di cemento per la zona produttiva e pavimentazione in ceramica per i restanti ambienti "uso ufficio", così come in ceramica i rivestimenti dei servizi igienici; le pareti risultano tinteggiate per tutti gli ambienti in scarse condizioni.

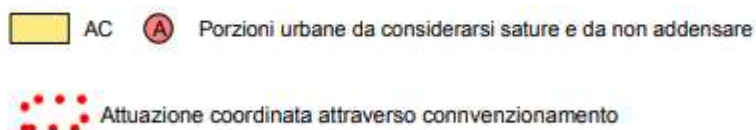
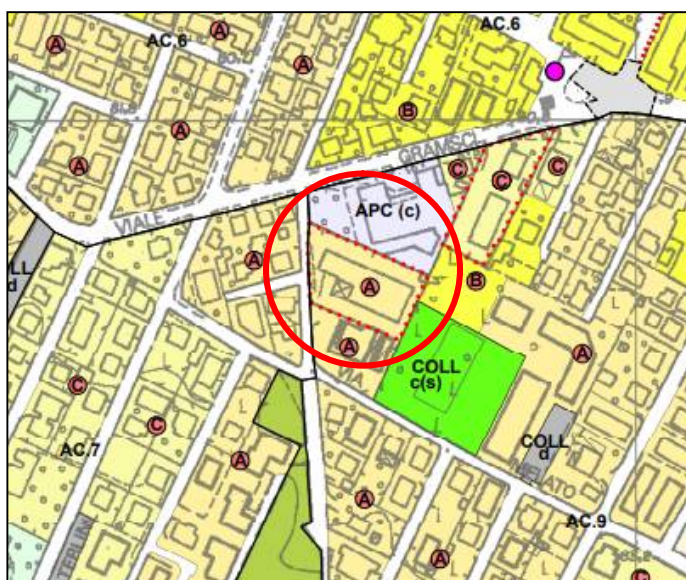
La struttura portante risulta con travi e pilastri prefabbricati in c.a. e tamponamenti esterni in muratura, anche la copertura è con travi in c.a. e tavelloni laterizi, il manto non è verificabile dallo scrivente anche se dalle immagini consultabili nella vista aerea parrebbe non di tipologia "cemento-amianto", (l'analisi sul materiale non è stata richiesta ai fini della presente); i serramenti esterni sono metallici.

Il fabbricato è provvisto di area esclusiva recintata su tre lati, eccetto il fronte strada su Via Melloni.

Si demanda per migliore inquadramento e comprensione della collocazione e tipologia di edificato, alla lettura degli elaborati grafici, allegati alla presente perizia.

#### **4.1 – INQUADRAMENTO URBANISTICO e REGOLARITA' EDILIZIA**

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



2. Negli **ambiti urbani consolidati** sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- U 1 *Residenza*
- U 2 *Residenza collettiva*
- U 5 *Esercizi commerciali di vicinato*
- U 8 *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso (entro il limite di 500 mq.)*
- U 10 *Pubblici esercizi*
- U 11 *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali*
- U 12 *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*
- U 14 *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*
- U 15 *Attività terziarie specializzate a moderato carico urbanistico con SC inferiore a 300 mq.*
- U 16 *Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 19 *Attività sanitarie (fino a 300 mq. di SC)*
- U 20 *Attività di parcheggio*
- U 21 *Attività di interesse comune di tipo civile*
- U 22 *Attività di interesse comune di tipo religioso*
- U 23 *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
- U 24 *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
- U 40 *Attività ricettive alberghiere*
- U 45 *Impianti di trasmissione via etere*
- U 47 *Mobilità veicolare*
- U 48 *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*
- U 49 *Parcheggi pubblici in sede propria*
- U 52 *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile*
- U 55 *Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti*

Attraverso un *Progetto di Valorizzazione Commerciale predisposto dal Comune ai sensi dell'art.8 della L.R.n.14/1999*, sono inoltre consentiti i seguenti usi:

- U 6 *Medie strutture di vendita al dettaglio*
  - U 6.1a *Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto*
  - U 6.1n *Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare*

Nell'area perimetrata del sub-ambito AC.2 l'attività commerciale esistente nella porzione più meridionale dell'ambito non può essere sostituita da altri usi, mentre l'uso abitativo deve essere limitato a quello di un'abitazione per il titolare dell'attività, con SC max = 170 mq.

3. Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC:

- U 3 *Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico*
- U 8 *Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso (oltre 500 mq. di SC)*
- U 13 *Artigianato dei servizi agli automezzi*
- U 17 *Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 19 *Attività sanitarie (oltre 300 mq. di SC)*
- U 25 *Istruzione superiore e universitaria*
- U 41 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*



**Art. 41 – Ambiti urbani consolidati AC - Sub-ambiti A**

1. Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:
  - SM= 1000 mq
  - SM < 1000 mq per lotti catastalmente definiti alla data di vigenza dei nuovi strumenti urbanistici (21.01.2004)
  - UF max = 0,60 mq/mq
  - Q max = 40% della SF,
  - H max = 13,50 m.
  - VL ≥ 0,5
  - Dc = ≥ 5 metri
  - Ds = ≥ 5 metri
  - De = ≥ 5 metri
  - Dv = ≥ 5 metri dalle strade pubbliche salvo prevalenza dell'allineamento preesistente e rispetto dei limiti di arretramento cartografici della edificazione dalle strade e dalla ferrovia; dai canali e dalle zone d'acqua rispetto delle distanze minime di cui al comma 2 dell'Art. B.57 dell'Allegato A.
  
2. Gli interventi di Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:
  - UF max = 0,60 mq/mq
  - Q max = 40% della SF, o = Q preesistente se superiore
  - H max = 13,50 m, o = H preesistente se superiore
  - VL ≥ 0,5
  
  - Dc e Ds = ≥ 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 = ≥ 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.
  
3. Gli interventi di Ristrutturazione e di Ricostruzione sono ammessi anche con incremento della S.C., fino alla saturazione dell'indice fondiario di 0,6 mq/mq di SC, o con mantenimento del volume preesistente e/o della SC preesistente qualora superiori.
  
4. Nei lotti saturi (indice esistente pari o superiore a 0,60 mq./mq. di SC) e per gli immobili esistenti alla data di vigenza del RUE (14/01/2004) è ammesso un incremento una tantum fino al 10% della SC per interventi di ristrutturazione finalizzati all'adeguamento funzionale e igienico-sanitario e ciò fino ad un massimo di 100 mq. di SC per unità edilizia.
  
5. In particolare per l'area con accesso da via Tornara, così come individuata al momento dell'adozione della 4<sup>a</sup> variante al PSC, di cui al mappale 156 del foglio 12, il carico insediativo massimo aggiuntivo è di 160 mq di SC rispetto alla SC esistente.

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

- Concessione Edilizia n. 108/1956 registrata in atti al n. 103 rilasciata in data 01/08/1956.
- Servibilità del 15/02/1956.
- Pratica di costruzione edile (ampl. fabbricato) n. 338/1962, rilasciata il 29/04/1962.
- Pratica di costruzione edile (ampl. fabbricato) n. 596/1967, rilasciata il 29/05/1967.
- Agibilità rilasciata in data 12/11/1967.
- Autorizzazione edilizia prot. 804/1991 – pratica 1901 P.O., rilasciata il 14/02/1991.
- Opere interne (art.26 L.47/85) prot. 3026/1991 – nulla osta all'esecuzione delle opere del 19/03/1991.

#### **4.2 – DIFFORMITA' RILEVATE**

- Risultano varie chiusure con tamponamenti murari, dei collegamento tra le varie porzioni del capannone, oltre a diverse realizzazioni nelle partizioni interne, compresa la realizzazione di una scala per accesso alla zona soffitta sovrastante gli uffici (lato strada Via Melloni);
- Risulta la realizzazione di un portone dove era prevista una finestra e il tamponamento di altre porte/finestre;
- Risultano alcune diversità nelle rilevazioni metriche, tra le misurazioni assunte e quanto agli atti;
- Risulta sull'area cortiliva, a sud in aderenza al fabbricato, la realizzazione di una tettoia metallica.

A titolo esemplificativo si rappresentano graficamente le incongruenze riscontrate (fuori scala)



PIANO PRIMO



VISTA AEREA

PROP. AREA (oggetto di stima)  
PROP. FABBRICATO (ENEL)



#### **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**

Come comunicato dal Curatore, l'immobile all'attualità risulta con n. 2 porzioni dell'intero capannone locate e con n. 1 porzione su cui vi un intimazione di sfratto per morosità – le restanti porzioni risultano "libere" prive di contratti/vincoli.

1 – contratto dal 01/04/2023 al 31/03/2025, canone €. 2.400,00/anno (allegato)

2 – contratto dal 16/01/2023 al 15/01/2029, canone €. 7.320,00/anno (allegato)

3 – intimazione di sfratto per morosità (allegato)

#### **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 VOLONTARIA** del 23/03/2007, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, R.P. 2342R.G. 9130 a favore di Banca Medio Credito S.p.a.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** del 06/12/2016, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, R.P. 3841 R.G. 24013 a favore di Tipaldi Costruzioni Srl.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** del 11/12/2017, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, R.P. 4160 R.G. 27139 a favore di SINED S.p.a.

- **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 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 pregiudizievole situazione in cui versa il mercato immobiliare.

Fabbricato produttivo con uffici e area cortiliva esclusiva

compresa la proprietà per l'area della cabina Enel = 1.175 mq x 435,00 €/mq = €. 511.125,00

#### **A detrarre**

20% Abbattimento forfettario per assenza di garanzie per vizi occulti = - €. 102.225,00

Oneri e compensi per pratica di sanatoria edilizia, aggiornamento catastale e quota comprensiva di oneri "forfettariamente ipotizzati" per eventuale smaltimento delle opere incongrue (circa a corpo) = - €. 13.00,00

**VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA** arrotondato  
= €. **396.000,00** (euro trecentonovantaseimila/00)

**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA**  
= €. **297.000,00** (euro duecentonovantasettemila/00)

La valutazione in funzione delle potenzialità dell'area, come previste dal RUE (v. capitolo 4.1), in considerazione della tabella parametrica per i valori dell'area, pubblicate dall'Ufficio IMU del Comune di Cavriago, sono le seguenti:

*Tabella 3*    AMBITI URBANI CONSOLIDATI  
AC.1 – AC.2 – AC.3 – AC.4 – AC.5 – AC.6 – AC.7 – AC.8 – AC.9 – AC.10 – AC.13 – AC.14 – AC.15 – AC.19

| Elenco ambiti RUE | Uf mq/mq | Valore medio €/mq. SC |
|-------------------|----------|-----------------------|
| Sub ambito A      | 0,60     | 500,00                |

La superficie fondiaria da visura catastale risulta esse pari a 2.855 mq, applicando ad essa l'indice di Uf = 0,6 si ricava una SC pari a 1.713 mq.

Utilizzando il valore medio di €/mq 470,00 in considerazione che l'area non è libera e si dovrà effettuare la demolizione dell'esistente, si ottiene un valore complessivo dell'area come se fosse libera pari a €. 805.110,00

#### A detrarre

20% Abbattimento forfettario per assenza di garanzie per vizi occulti = - €. 161.022,00

**VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA** arrotondato  
= €. **644.000,00** (euro seicentoquarantaquattromila/00)

**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA**  
= €. **483.000,00** (euro quattrocentottantatremila/00)

*In virtù della comparazione tra le stime, (quella diretta dell'esistente e quella sulle potenzialità del lotto), si ritiene sia di migliore interesse per lo scopo della presente, tentare esperimenti di vendita con valori riferibili alla seconda metodologia di stima.*

#### **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 26.07.2004 rep. 32136, trascritto a Reggio Emilia in data 05.08.2004 al n. 12987 R.P., successivamente rettificato in data 03.11.2004 al n. 16741 di R.P. (trasformazione da S.a.s. a S.r.l.).
- Atto a ministero Dott.ssa Raffaella Ferretti del 13.07.2004 rep. 32021, trascritto a Reggio Emilia in data 05/08/2004 al n. 12988 R.P. (atto di fusione con conferimento società Dall'Aglio Amos & C. S.a.s.).

Patti: ....omissis...*diritto di servitù passiva di elettrodotto, lungo il confine nord dell'area cortiliva del fabbricato mappale 226 del fg. 18.*

- Atto a ministero Dott. Vittorio Casotti del 04.05.1956 rep. 6846/4274, trascritto a Reggio Emilia in data 25/05/1956 al n. 2737 R.P. (l luogo – mappale 1348/b tipo fraz. n. 12 1955/56).

Patti: *il mappale 1348/b avrà svuoto direttamente sulla strada vicinale Pianella o Viazza est e che il terreno mappali 1348/a – 4014 avrà svuoto direttamente sulla strada Comunale Nuova Circonvallazione.*

#### **5 – ELENCO ALLEGATI**

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

PLANIMETRIE CATASTALI

VISURE CATASTALI

VERIFICHE EDILIZIE E DOCUMENTAZIONE

CONTRATTI DI LOCAZIONE

ATTO DI PROVENIENZA

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, 08/04/2024

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