

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA

Cancelleria Fallimentare

G.D. Dott. Virgilio Notari



PERIZIA DI STIMA – SCHEDA N. 6

Relativa ai **fabbricati** di proprietà

siti in comune di Vezzano sul Crostolo (RE) – ***Cà Lasagni***

Concordato preventivo n° 17/2018 della

Commissario giudiziale: Rag. Federico Spattini

Periti estimatori: Geom. Massimiliano Masia – Geom. Matteo Gaddi

geom. Massimiliano Masia
c/o Noema Studio Associato
Via Galileo Galilei n. 2/1
42124 Reggio Emilia
tel. 0522934850
massimiliano.masia@studionoema.it

geom. Matteo Gaddi
Via Farini n. 27 - 41121 Modena
Via San Pellegrino n. 16 - 41019 Soliera (MO)
tel. 3409637575
studiotecnicoGaddi@libero.it
matteo.gaddi@geopec.it

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1-DATI PRELIMINARI	3
2-DATI CATASTALI	3
2.1 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	4
3-SINTETICA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	4
4-PRATICHE EDILIZIE	6
5-PROVENIENZA E SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	6
6-DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	7
7- ALLEGATI	8

1-DATI PRELIMINARI

- **DATA SOPRALLUOGO:** dicembre 2018
- **DOCUMENTAZIONE FORNITA:**
 - Atti provenienza
 - Provvedimenti edilizi
- **DOCUMENTAZIONE REPERITA:**
 - Estratto di mappa catastale
 - Visure catastali
 - Planimetrie catastali

2-DATI CATASTALI

INTESTATI:

con sede in Bologna, C.F. 00860480375

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub.	Classamento	Cl.	Consistenza	Rendita
F	Proprietà 1/1	VEZZANO SUL CROSTOLO (RE) Via La Rocca, 7 Piano T	20	179	1	Cat. A/3	2	4 vani	Euro: 227,24
F	Proprietà 1/1	VEZZANO SUL CROSTOLO (RE) Via La Rocca, 7 Piano T-1	20	179	2	Cat. A/3	2	8 vani	Euro: 454,48
F	Proprietà 1/1	VEZZANO SUL CROSTOLO (RE) Via La Rocca, SN Piano T	20	187	--	Cat. C/2	1	28 mq	Euro: 57,84
F	Proprietà 1/1	VEZZANO SUL CROSTOLO (RE) Via La Rocca, SN Piano T	20	188	--	Cat. C/2	1	6 mq	Euro: 12,39

con sede in Bologna, C.F. 00860480375

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Cl.	Consistenza	Rendita
T	Proprietà 1/1	VEZZANO SUL CROSTOLO (RE)	20	189	--	SEMINATIVO	4	5 ha 68 are 90 ca	R.D. Euro: 88,14 R.A. Euro: 132,22

2.1 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati, risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco.

Si segnala tuttavia che sono state apportate alcune modifiche rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali a seguito dell'inizio di opere edilizie di ristrutturazione non terminate.

3-SINTETICA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene oggetto di valutazione è un fabbricato abitativo in disuso composto da 2 alloggi e 2 bassi servizi oltre a terreno circostante, il tutto posto nella zona rurale a sud del comune di Vezzano sul Crostolo, ai confini con il Comune di Viano, in via La Rocca n° 7 ed è costituito da un fabbricato principale con annessi 2 bassi servizi di piccole dimensioni ad uso deposito.

Il compendio sorge su un lotto di terreno della superficie catastale di 590 mq (comprensivo dell'area di sedime del fabbricato mapp. 179) ed ha la seguente composizione:

Mapp. 179 Sub. 1) abitazione agricola al piano terra composta da 2 portici, ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, bagno e 2 cantine.

Mapp. 179 Sub. 2) abitazione agricola al piano primo composta da ingresso-disimpegno, cucina, pranzo, soggiorno, studio, balcone, terrazzo e 2 camere da letto.

Mapp. 187) deposito in corpo staccato su un unico piano composto da 4 locali deposito.

Mapp. 188) piccolo deposito in corpo staccato su un unico piano composto da un unico locale.

In base a quanto è stato visionato, il fabbricato principale abitativo risulta al grezzo, priva di impianti, serramenti e qualsiasi altra finitura e presenta struttura portante in parte in muratura di sasso e in parte in muratura di mattoni non intonacata, solai in maggior parte in latero-cemento e in minima parte in ferro e tavelloni di laterizio, solaio di copertura con travetti prefabbricati in cemento e interposti tavelloni in laterizio e sovrastante manto in tegole. L'immobile risulta ad oggi inagibile; inoltre si segnalano lesioni alle strutture a seguito del franamento del terreno adiacente.

Il basso servizio mapp. 187 presenta struttura portante in muratura di mattoni pieni a vista, priva del solaio di copertura che risulta crollato. Fabbricato inagibile.

Il basso servizio mapp. 188 presenta struttura portante in muratura di mattoni a vista, solaio di copertura in legno e manto in tegole.

A completamento del compendio vi è un terreno agricolo incolto che si estende per una superficie catastale di 56.890 mq in parte a bosco con giacitura in media pendenza che presenta alcuni franamenti.

4-PRATICHE EDILIZIE

In base ai documenti messi a disposizione da parte della ricorrente, il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al 1967 e successivamente è stato interessato dai seguenti titoli:

- Domanda di Condonò Edilizio presentata in data 28/03/1986 cui è seguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 159 del 20/06/1995

Si segnala la presenza di dichiarazione di inagibilità degli immobili comunicata al Comune di Vezzano sul Crostolo ai fini IMU in data 04/04/2014 prot. 1996.

5-PROVENIENZA E SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

In base alla documentazione consegnata dalla ricorrente e a quanto dalla stessa riferito, il bene oggetto di valutazione era originariamente di proprietà

; successivamente con Atto di Compravendita a ministero Dr. Vittorio Casotti repertorio 25376/17183 del 17/02/1981 registrato a Reggio Emilia il 05/03/1981 con il n. 2063 gli immobili sono stati acquistati dalla società

Successivamente in data 31/12/1998 la .. è stata incorporata nella società che a sua volta con atto a ministero Dr. Luigi Zanichelli del 19/12/2005 rep. 96157/20484 registrato a Reggio Emilia il 02/01/2006 è stata incorporata

Infine, per effetto dell'Atto di Scissione a ministero Dr. Luigi Zanichelli del 12/05/2016 rep. 115963/34379 registrato a Reggio Emilia il 13/05/2016 al n. 6749 i beni sono rimasti di proprietà della ditta ricorrente

Ad oggi il compendio risulta inutilizzato.

6-DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per quanto riguarda il più probabile *valore di mercato* e la *superficie commerciale* dell'immobile, calcolata partendo dalla *SEL*¹, s'intendono qui richiamate integralmente le definizioni e le considerazioni già espresse nella *relazione di perizia*.

Fg.	Part.	Sub.	Complesso	Descrizione	destinazione	Piano	Superficie	Valore unitario	Valutazione in continuità
20	179	1	Ca' Lasagni	Abitazione Agricola	Abitazione	PT	104,80	300,00	31.440,00
					Portici	PT	50,50	90,00	4.545,00
					Cantine	PT	53,50	75,00	4.012,50
20	179	2		Abitazione Agricola	Abitazione	P1	178,00	300,00	53.400,00
					Balcone	P1	6,60	90,00	594,00
					Terrazzo	P1	33,40	90,00	3.006,00
					Area cortiliva	PT	349,00	10,00	3.490,00
20	187			deposito	Deposito	PT	36,20	100,00	3.620,00
20	188			pozzo	Deposito	PT	7,50	100,00	750,00
				Terreni	Fg. 20 Part. 189		56.890,00	-	56.890,00
TOTALE CA' LASAGNI									161.747,50

In conclusione il più probabile **valore di mercato** (ipotesi di continuità aziendale) del bene oggetto di stima viene indicato in **161.747,50 €** tenendo anche conto che il Piano della società prevede che l'immobile sia oggetto di cessione a terzi in un orizzonte temporale di 5 anni.

Esaminate tutte le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima così come riportate ai capitoli precedenti e considerate le peculiarità del mercato locale nel quale si trova l'immobile, si ritiene che la COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE, così come descritta al paragrafo 7.4 della *Relazione di perizia*, sia da ritenersi DIFFICILE².

¹ Così come già definite nella *relazione di perizia*.

² Si rammenta che la classificazione intende individuare un arco temporale di vendita all'interno del Piano che, nel caso in esame, è quindi stimato in 4-5 anni.

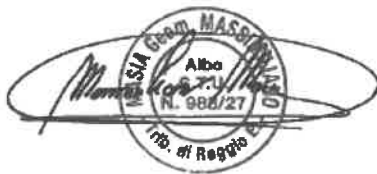
7- ALLEGATI

1. Documenti catastali
2. Documentazione fotografica

Reggio Emilia, 19/03/2019

I periti estimatori

Geom. Massimiliano Masia



Geom. Matteo Gaddi

