



Perizia di Stima

Procedura fallimentare n. 56/2021

LOTTO 1 Area VILLA A e B

VALUTAZIONE /STIMA LOTTO 1 DA FALLIMENTO "I PIOPPI"



Giudice Delegato:
Dott. Simona Boiardi

Sezione Fallimenti del Tribunale di Reggio Emilia

Reggio Emilia, 03.06.2024

Collegio Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Reggio Emilia
Tecnico incaricato
Iscrizione Albo
2221
Geom. Francesco Rangone
C.F. RNS FNC 66L05 H223U



All.mo Curatore Fallimentare Dott. Alberto Peroni di Reggio Emilia.

1. INCARICO

Il sottoscritto Geom. Francesco Rangone, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia al n. 2221 (nel proseguo anche il "TECNICO"), è stato incaricato, come Perito Estimatore, dal Curatore Fallimentare Dott. Alberto Peroni per il fallimento "I PIOPPI SRL" in liquidazione con procedura nr 56/2021 (in precedenza PESCALE SPA, con sede in Castellarano (RE), località Cà Pioppo, con iscrizione presso il Tribunale di Reggio Emilia al n. 56/2021 del 27/9/2021, al fine di valutare la conformità e la stima dei beni immobili inerenti il fallimento, per il solo stralcio identificato come **LOTTO 1-VILLE A+B**, come meglio sotto individuato e valutato.

Al TECNICO è dato incarico di provvedere a dare esaustiva risposta ai seguenti quesiti:

- 1) *Determinazione delle corrispondenze catastali;*
- 2) *Verifica con sopralluogo dello stato e dei luoghi;*
- 3) *Determinazione valori degli immobili e dei terreni, secondo parametri OMI e di mercato;*

Il TECNICO, al fine di procedere con la stima (unitaria) dei beni immobili, ha predisposto la presente valutazione di stima del compendio immobiliare, la quale si articola e completata nei vari elaborati legati alla presente relazione di stima.

Alla presente relazione sono allegati i documenti acquisiti per la redazione della stima economica dei beni attraverso indagine diretta presso la Provincia di Reggio Emilia ed il Comune di Castellarano di Reggio Emilia.



PREMESSA

Le proprietà del fallimento si articolano su vari comuni, e comprendono sia terreni che immobili; la presente stima riguarda esclusivamente gli immobili relativi alle VILLE presenti al civico 75 di via Radici Sud a Castellarano (RE).

LOTTO 1_VILLE A+B

Gli immobili oggetto della presente relazione sono quelli ubicati a Castellarano di Reggio Emilia in via Radici Sud 75 composti da:

- DUE EDIFICI RESIDENZIALI;
- TERRENI di pertinenza;
- INGRESSO su strada pubblica;

La perizia di stima, oltre a fattori tecnici intrinseci dei beni immobili, non può prescindere da altri fattori estrinseci quali: il contesto socioeconomico in cui questi sono ubicati e il mercato edilizio locale.

Per i beni oggetto di stima il metodo utilizzato è bastato sui valori OMI con la peculiarità data dall'ingresso sulla statale comune ad altre attività.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO

Sopralluogo delle aree e degli edifici eseguito a luglio 2023, alla presenza degli attuali occupanti/affittuari.(vedi ALL – contratto di affitto del 24/12/2019)

La visita si è svolta con l'identificazione di tutti i mappali e subalterni oggetto del fallimento eseguendo dettagliato sopralluogo di immobili e terreni.

Si è proceduto alla verifica degli immobili presenti sull'area produttiva, riscontrandone la conformità catastale e lo stato di manutenzione.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE ZONE

Identificazione dei lotti omogenei per destinazione d'uso e utilizzo attuale dei vari affittuari presenti sulle proprietà I PIOPPI.

Lotto costituito da 2 VILLE Padronali, finemente ristrutturate circa 30anni fa, e sempre mantenute .

RISCONTRO ATTUALE Luglio 2023, viene eseguito un sopralluogo per la verifica di alcuni cedimenti strutturale del corpo A ZONA PORTICO, ove si evidenzia un particolare cedimento della parete esterna lato fronte strada.



Nel contratto di affitto, art.6 Opere di manutenzione straordinaria, era già stato evidenziato e dichiarato il ripristino entro il 31.12.2020, opere eseguite ed ultimate .



All'ingresso del lotto civico 75, è costituito da una particella di uso comune, anche dell'attività produttiva del frantoio,

Allo stato attuale l'ingresso alle ville è costituito da cancello presente sulla particella 142, ad oggi di uso di F.A.T.A. INERTI

Come riportato sulla CESSIONE DI AZIENDA(REP 53894 del 21/12/2023 la servitù di passaggio è già presente con il consenso di FATA INERTI SRL attuale GESTORE DELL'AREA PRODUTTIVA e tale vincolo dovrà essere inserita anche nell'atto di vendita.

NOTA PARTICOLARE :

L'attuale situazione degli immobili, crea una valutazione che porta internamente alle valutazioni economiche sottoesposte, un deprezzamento per le manutenzioni particolari a seguito del non utilizzo e dei cedimenti strutturali puntuali .

Situazione catastale degli immobili oggetto della verifica di congruità, elencati secondo le tabelle sottostanti:

CATASTO		Fabbricati							
COMUNE		Castellarano							
INDIRIZZO		Loc. Il Pioppo							
INTESTAZIONE		I PIOPPI SRL CF 00133920355- Proprietà 1/1							
Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	cl	Cons.	Sup.cat.	Rendita	Ubicazione
	52	92	1	A/7		12 vani	Totale: 290 m ² Totale escluse aree scoperte**: 290 m ²	€ 1.239,50	VIA RADICI SUD n. 75 Piano T - 1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	52	92	2	A/7	2	7 vani	Totale: 174 m ² Totale escluse aree scoperte**: 174 m ²	723,04	VIA RADICI SUD n. 75 Piano T - 1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	52	92	3	C/6	U	32 m ²	Totale: 43 m ²	€ 97,51	VIA RADICI SUD n. 75 Piano T - 1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	52	92	4	C/2	U	98 m ²	Totale: 114 m ²	349,23	VIA RADICI SUD n. 75 Piano T - 1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	52	90	4	seminati vo	U	130 m ²	Totale: 114 m ²	RA €0.67 RD €1.01	TIPO MAPPALE del 03/03/1995 in atti dal 03/03/1995 (n. 658.1/1995).
Estremi della denuncia di accatastamento o di variazione: DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/07/2010 n. 8RETTIFICA 473.1/2010 in atti dal 03/09/2010(protocollo n. RE0147860) REGISTRAZIONE: UU SEDE : REGGIO EMILIA NR. 11967DEL 22/07/2010 REC. VOLT.AUT. N. 9847 DEL 23.07. 2010									





CARATTERISTICHE VILLE PADRONALI

STRUTTURA	Le strutture risalgono alla prima concessione del 1987, sono costituite da murature miste in laterizio e sasso, con opere di rinforzo e sottofondazioni in c.a., visibili nelle zone interrato. Coperture lignee in buono stato di manutenzione con doppia orditura di coppi. Murature esterne in pietra finemente stuccata e/o muratura in laterizio faccia a vista, finestre con persiane in legno esterne e serramenti in legno con vetrocamera.
-----------	---

Caratteristiche generali VILLE	Costruite con finiture ed impianti di livello medio/alto.
Stato di manutenzione	Lo stato di conservazione è buono e rispecchia l'ultima ristrutturazione risalente al agli anni '90.
Grado di finitura	Adeguito all'utilizzo finale.

Criteria di Stima e valutazione IMMOBILI

L'indagine di mercato svolta in loco, ha evidenziato che l'area è lontana dai centri abitati con servizi per le persone e che le abitazioni e gli uffici presenti possono essere sfruttate da personale strettamente legato all'attività produttiva di recupero degli inerti ed all'attività di confezionamento del calcestruzzo che insiste sull'area produttiva.

4. RICERCHE

Le ricerche, per l'acquisizione e l'aggiornamento dei dati utili per lo svolgimento dell'incarico, sono state estese agli uffici dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia e all'Ufficio Tecnico del Comune di Castellarano, oltre ad una prima verifica presso la provincia di Reggio Emilia per acquisizione dati sulle aree soggette al PAE. Nel corso delle ricerche non ho riscontrato discordanze tra visure catastali e ipotecarie relative all'attribuzione del titolo di proprietà dei beni immobili.

Dalle ricerche e dai documenti richiesti in copia conforme al Comune di Castellarano e qui allegati, concessioni edilizie regolari così come le abitabilità, di tutti gli immobili.

(ALLEGATO A-2011).

5-STATO DEL BENE CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO SULLA BASE DEL QUALE E' OCCUPATO.

VILLE: IDENTIFICATE catastalmente

- al civico 75 abitazione principale
 - fg52 pt 92sub 1;
 - fg52 pt 92 sub 3;
- al civico 75/A
 - fg52 pt 92 sub 2
 - fg52 pt 92 sub 4
- Terreno
 - Fg52 pt 90

con relativi terreni di pertinenza;

Atto : contratto DI AFFITTO nr . 24955/35 del 25.10.2019,

1. Durata. Il contratto è stipulato per la durata di quattro (4) anni con inizio dal 25.09.2019 e con termine al 24.09.2023 e si intende rinnovato per altri quattro (4) anni salvo che il locatore comunichi al conduttore motivata disdetta del contratto almeno dodici mesi prima della scadenza ai sensi dell'art. 3 comma 1 L. 431/1998 da recapitarsi mediante lettera raccomandata a/r.

6-ESISTENZA DI FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

SERVITU' DI PASSAGGIO

Servitù

La società **F.A.T.A. INERTI S.R.L.**, in persona del suo Legale rappresentante, a carico del terreno acquistato con il presente atto, identificato in catasto al **foglio 52, con la particella 142**, (costituente il fondo servente) ed in favore dell'appezzamento di terreno di proprietà della società **I PIOPPI S.R.L.**, meglio individuato in prosieguo come fondo dominante, costituisce una servitù di passaggio pedonale e carrabile, da esercitare senza alcuna limitazione.

7- METODOLOGIA ADOTTATA PER LA VALUTAZIONE DEI BENI

La stima dell'immobile è stata eseguita tenendo conto di diversi fattori che concorrono alla formazione del valore:

- ubicazione;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali: epoca di costruzione, tipologia edilizia,

rifiniture, distanza dal centro urbano, tipo di struttura portante;
 - andamento del locale mercato immobiliare e produttivo della zona.

In ragione di quanto sopra si è ritenuto opportuno adottare il **metodo comparativo** per la valutazione dell'immobile, in quanto ritenuto più confacente alla realtà economica locale e al bene da stimare; è stato utilizzato come unità di misura il parametro del mq di superficie. Questo metodo è stato eseguito effettuando indagini, presso agenzie immobiliari presenti nel territorio, sul valore di immobili e terreni dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche mediando le informazioni raccolte è stato ricavato il presumibile valore di mercato e raffrontandoli con i valori OMI 2022 riportati dall'agenzia del territorio:

Valori di mercato si considera si considera un deprezzamento minimo pari al 30% attribuendo il

~~Superficie commerciale alloggio~~ 1.100 €/mq
CON APPLICAZIONI DELLE DETRAZIONI

FALLIMENTO I PIOPPI SRL - Perizia di stima
 Lotto 1) - Immobili relativi alle VILLE PADRONALI A+ B

Sett. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	Indirizzo Stato di diritto di	RENDITA	Rivoluzione D.L. 28/2/14 art. 4 L. 2/14	Valore catastale 2022 = Rendita x 100 x Ris.	Subtotali MQ Particella X	Coeff. Urbanistico	OMI	STIMA
1. Immobili siti nel Comune di CASTELLARANO (Codice CI 41) Catasto dei Fabbricati																
2	52	92	1	A/7	U	12 vani	Totale: 290 m ² Totale edifici aree scoperte** 290 m ²	Buro 1.239,50 Lire 2.400.000	VIA RADICI SUD n. 75 Piano T - 1-2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	1.239,50 €	160	€ 208.236,00	290	1	€ 1.100,00	€ 319.000
3	52	92	2	A/7	U	7 vani	Totale: 174 m ² Totale edifici aree scoperte** 174 m ²	Buro 723,04 Lire 1.460.000	VIA RADICI SUD n. 75 Piano T - 1-2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	723,04 €	160	€ 121.470,72	174	1	€ 1.100,00	€ 191.400
4	52	92	3	C/6	I	32 m ²	Totale: 43 m ²	Buro 97,51 Lire 188.800	VIA RADICI SUD n. 75 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	97,51 €	160	€ 16.381,60	43	0,6	€ 750,00	€ 19.350
5	52	92	4	C/2	U	98 m ²	Totale: 114 m ²	Buro 349,23 Lire 876.200	VIA RADICI SUD n. 75 Piano I Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	349,23 €	160	€ 58.670,64	114	0,6	€ 750,00	€ 51.300
5	52	90		seminativo	2	130 m ²	Totale: 130 m ²	RA 0,67€ RD 1,01€	VIA RADICI SUD n. 75 Piano I Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	15,00 €	130	€ 1.950,00	130	1	€ 15,00	€ 1.950

LOTTO 1 ville A+ B	€ 406.709,04	€ 406.709,04	€ 583.000,00
Valore di stima (liquidazione fallimentare)	€ 406.708,84	Prezzo base	€ 583.000,00
	Offerta minima (-25% cpc)	€ 437.250,00	

LOTTO 1 ville A+ B	€ 406.709,04	€ 583.000,00
Valore di stima (liquidazione fallimentare)	€ 406.708,84	
Prezzo base	€ 583.000,00	
Offerta minima (-25% cpc)	€ 437.250,00	

8. STIMA FINALE DEI BENI IMMOBILI

A riepilogo della stima si espongono le valutazioni economiche emerse dalle ricerche



documentali e dalle analisi di mercato e valutazione dello stato dei luoghi eseguite.

LOTTO 1 ville A+ B		€ 583.000,00
---------------------------	--	---------------------

Questo valore è differente dal precedente PERIZIA ESEGUITA NEL 2011 a causa del frazionamento che ha correttamente diviso le particelle catastali, assegnando alle VILLE le sole particelle di terreno di pertinenza .

9.CONCLUSIONI

Premesso e considerato quanto sopra, si allegano alla presente perizia i documenti necessari alla corretta ubicazione dell'area oggetto d'interesse.

Certo di aver completamente espletato il mandato conferitomi ringrazio, la S.V.I., per la fiducia accordatami.

Reggio Emilia, 03 Giugno 2024

In fede



10. ELENCO ALLEGATI :

1. ALLEGATO_LOTTO 1 VILLE A+B

- 1.1. Visure catastali AGG al 22/10/2023;
- 1.2. Mappa catastale AGG al 22/10/2023;
- 1.3. ALL-A-catastale su foto 17_01_2023;
- 1.4. Estratti planimetrie catastali degli immobili;
- 1.5. Contratti d'affitto nr. 24955/35 del 24.10.2019;
- 1.6. TABELLA ESTIMATIVA DI VALUTAZIONE

