

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Procedura di Liquidazione Giudiziale **RG n. 27/2027 - Arredamenti Panciroli**  
Giudice delegato **Dott. Nicolo' Stanzani Maserati**  
– Curatore **Dott. Alessandro Mazzacani**

Stima immobiliare

Lotto unico: Capannone in Cavriago, via della Repubblica 80/A  
*Catastalmente censito al foglio 22 mappale 101*

Redatta dall'esperto estimatore designato: geom. **Pietro Barigazzi**



*Area pertinenziale parcheggio – manovra a nord*



*Fronte sud*

## **0-SOMMARIO**

<b>0-SOMMARIO</b> .....	<b>2</b>
<b>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>3</b>
<b>2- DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE</b> .....	<b>3</b>
<b>3- DATI CATASTALI</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ATTUALMENTE IN VISURA CATASTALE</b> .....	<b>4</b>
<b>3.2- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE</b> .....	<b>4</b>
<b>4- DEFINIZIONI E DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>5</b>
<i>definizioni dei parametri di consistenza</i> .....	<i>5</i>
<i>descrizione dei beni</i> .....	<i>6</i>
<b>5-LOTTE DI VENDITA</b> .....	<b>15</b>
5.1 - DATI CATASTALI .....	15
5.2 - DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	15
5.4 - EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	16
5.5 - COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	16
5.6 - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	16
5.7 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	16
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i> .....	<i>16</i>
5.8- DIRITTO DI PRELAZIONE.....	17
5.9 - VALORE DEL BENE.....	17
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i> .....	<i>17</i>
<i>PREMESSA ALLA VALUTAZIONE</i> .....	<i>17</i>
<i>VALUTAZIONE</i> .....	<i>18</i>
<b>6- ALTRE OSSERVAZIONI</b> .....	<b>19</b>
<b>7- ALLEGATI</b> .....	<b>20</b>
7.1. VISURE CATASTALI.....	20
7.2. VISURE IPOTECARIE .....	20
7.3. SCHEDE CATASTALI DI CONSISTENZA.....	20
7.4. ESTRATTO ULTIMO TITOLO EDILIZIO .....	20
7.5. OSSERVATORIO OMI.....	20

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

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Liquidazione giudiziale **RG 27/2025**

Giudice Designato Dott. **Nicolo' Stanzani Maserati**

– Curatore Dott. **Alessandro Mazzacani**

Stima immobili della liquidazione giudiziale **RG 27/2027 – Arredamenti Panciroli**

Fascicolo relativo **al lotto unico:**

capannone posto in Cavriago, via della Repubblica 80/A.

In premessa lo scrivente dichiara:

- ✚ di essere indifferente alle parti di procedura, ed alcun interesse in relazione ai beni oggetto della stima;
- ✚ di aver visionato direttamente lo stato dei beni immobili oggetto di stima;
- ✚ di aver agito secondo le competenze e gli standard professionali fissati dalle norme R.D. 274 del 11.02.1929 e codice deontologico pubblicato sulla G.U 18 del 23.01.2007, al meglio della propria conoscenza, capacità ed esperienza;
- ✚ che la data di stima è da intendersi alla data di sottoscrizione della presente perizia, secondo le indicazioni specifiche espresse nella definizione dei valori attribuiti;
- ✚ gli eventuali allegati alle relazioni di stima fanno parte integrante degli elaborati e risultano necessari per la piena comprensione;
- ✚ le valutazioni sono state redatte nel presupposto che gli immobili risultino liberi da gravami ipotecari, vincoli e servitù, ovvero contratti od asservimenti fatta esclusione di quanto espressamente citato nei singoli elaborati stessi.
- ✚ Si precisa che eventuali oneri per incongruenza/diformità non rilevabili o non rilevate nella presente relazione resteranno a carico dell'aggiudicatario; i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - ex art 2922 cpc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non può essere impugnata per cause di lesione - sono venduti nella formula del 'visto e piaciuto', intesi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza appunto garanzia alcuna.

## ***2- DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE***

Lo scrivente ha raccolto le mappe e le documentazioni catastali degli immobili oggetto di procedura, quindi effettuato un primo sopralluogo unitamente al Curatore in data 28.03.2025, con rilievo fotografico e verifica metrica a campione delle consistenze.

E' seguita la visura degli atti comunali di legittimità edilizia e le verifiche di conformità di quanto realizzato rispetto al licenziato

Successivamente ho condotto le indagini necessarie ed opportune per l'attribuzione dei valori, dettagliatamente descritte nei capitoli che seguono; quindi ho elaborato e depositato la presente relazione tecnica e di stima, che comprende gli allegati utili all'identificazione e caratteristiche dei beni proponibili in vendita.

### 3- DATI CATASTALI

#### 3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ATTUALMENTE IN VISURA CATASTALE

I.- BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI – CF<sup>1</sup>

##### INTESTAZIONE CATASTALE:

Nominativo: **ARREDAMENTI PANCIROLI SOCIETA' A RESPONSABILITA'  
LIMITATA** - Codice fiscale: **02357820352** Comune di: **CAVRIAGO** Codice: **C405**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	CAVRIAGO(RE) VIA DELLA REPUBBLICA n. 80/A Piano T-1	22	101		Cat.D/8			Euro: 15611,30

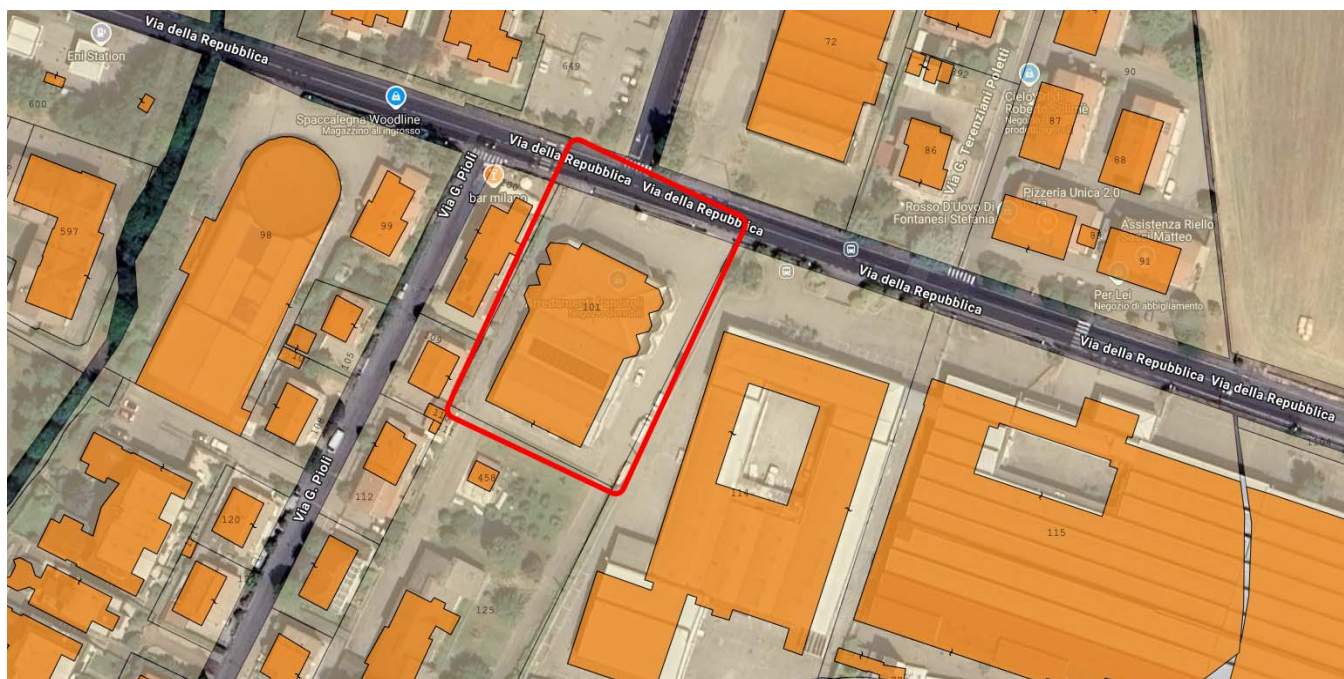
*La particella 101 risulta allibrata con superficie catastale nominale di mq 2734.*

#### 3.2- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali sopra riportati nello schema che precede sono quelli della situazione catastale attuale, allegata visura e copia della scheda catastale.
- Tutte le proprietà oggetto di procedura risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza di consistenza tra i beni visionati e quelli accatastrati.

1

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.



*Estratto di mappa foglio 22 del comune di Cavriago*

• **Confini catastali:**

- In unico corpo l'edificio risulta confinante a nord con via della Repubblica, ed est partecella 114, a sud partecella 125 ed ad ovest con le partecella 100 e 109; salvi altri.

## ***4- DEFINIZIONI E DESCRIZIONE DEI BENI***

### ***DEFINIZIONI DEI PARAMETRI DI CONSISTENZA***

**Superficie commerciale:** la superficie commerciale, misurata in m<sup>2</sup>, è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali e secondarie di un immobile che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Nel caso specifico i criteri di riferimento di base utilizzati dai periti estimatori sono quelli condivisi ed utilizzati nell'ambito del Tribunale di Reggio Emilia che fanno riferimento ai seguenti criteri per la determinazione della superficie commerciale:

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

**Superficie catastale:** nel D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria viene specificato

che: "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3).

L'allegato C del DPR ne stabilisce i criteri di determinazione:

1) Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4) La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

c) del 25 per cento qualora non comunicanti;

d) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

e) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

**Superficie fondiaria:** superficie del lotto formato per procedura urbanistica al momento di entrata in vigore del piano (in mq.)

**Superficie territoriale:** somma delle superfici fondiaria e di quelle per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Superficie utile:** per superficie utile abitabile, così come descritta dal Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici", si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.

## ***DESCRIZIONE DEI BENI***

Trattasi di edificio con destinazione mostra e vendita di beni mobili, posto in via della Repubblica 80/A a Cavriago;  
l'area risulta di mq 2734 recintata su tre fronti, con due accessi carrai e l'area circostante asfaltata ed utilizzabile a parcheggio e spazio di manovra;

si rileva e si segnala la attuale esistente servitu' di passaggio dalla strada comunale a favore delle proprieta' poste a sud, esercitabile con ogni mezzo.

L'edificio e' stato realizzato in piu' epoche, con iniziale titolo del 1969 per la costruzione di fabbricato artigianale, poi variato prima nel 1980 e poi nel 1988;  
oggetto infine di opere interne ed ammodernamenti tra il 2007 ed il 2015, con situazione visionata sostanzialmente conforme sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale a quanto rilevato in loco.

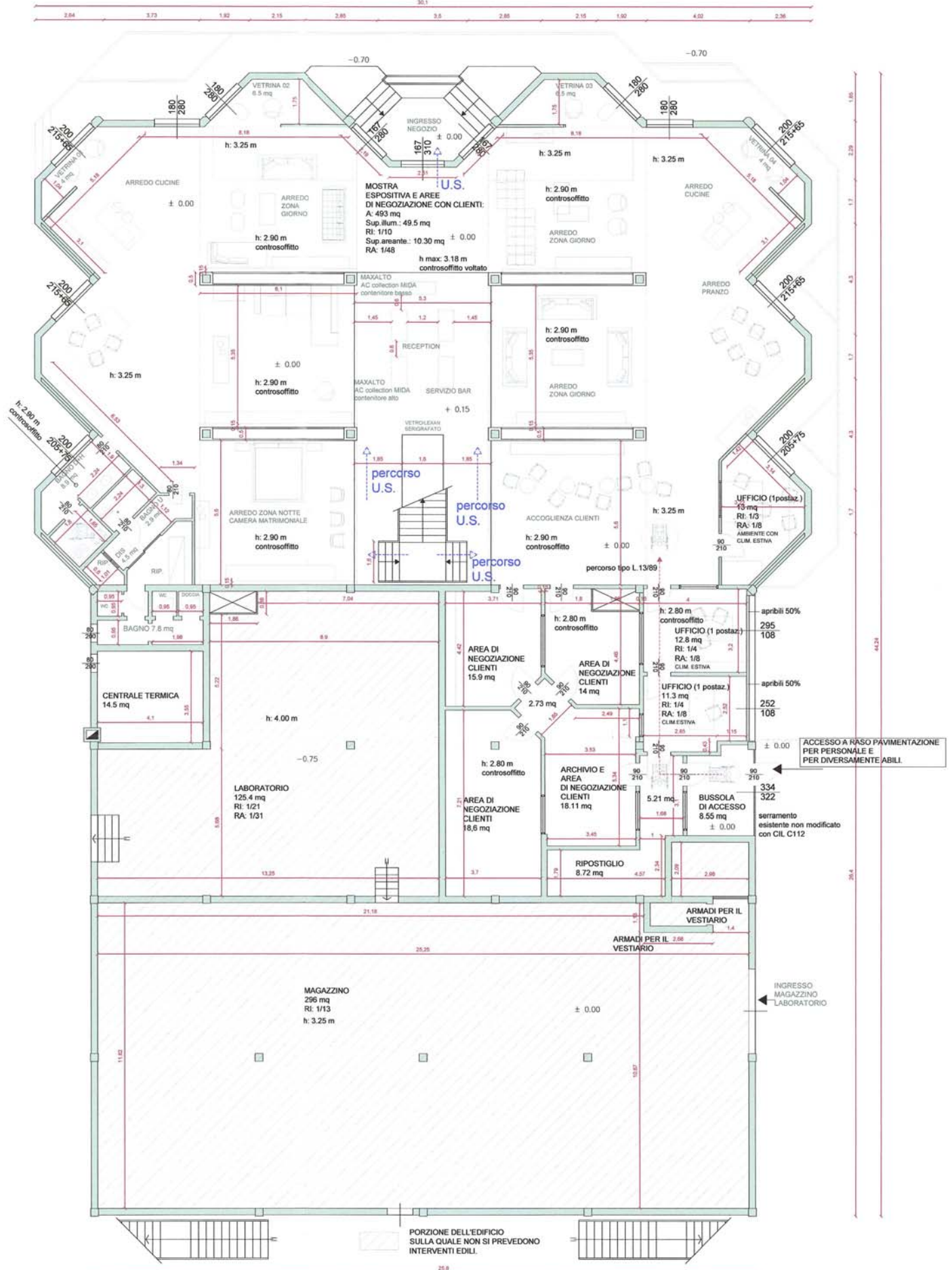
La struttura dell'edificio e' in cemento armato, con telaio in travi e pilastri in cemento armato, solai in latero cemento, tamponamenti perimetrali in muratura piena, tramezzi in parte in muratura ed in parte in cartongesso, con ampio utilizzo di controsoffitti;

la parte visionabile delle strutture portanti e paramentali risulta in ordine e non mostra alcun cedimento, fessurazione o difetto di costruzione; la maggior quota risulta coperta da strutture di rivestimento leggere; non essendo state eseguite prove invasive in quanto non commissionate dalla committenza, cosi' come analisi con cestello dei manti di copertura, si ritiene che vi possa essere la presenza di materiali che dovranno essere oggetto di bonifica e rimozione in quanto risalenti all'epoca della costruzione originaria;  
anche la centrale termica e gran parte della dotazione impiantistica risulta di antica installazione, con necessita' di ammodernamento o sostituzione per la gran parte;  
di questo si e' tenuto conto nella valutazione unitaria di stima e nel successivo decurtamento trattandosi di vendita all'asta e non soggetta a garanzie.

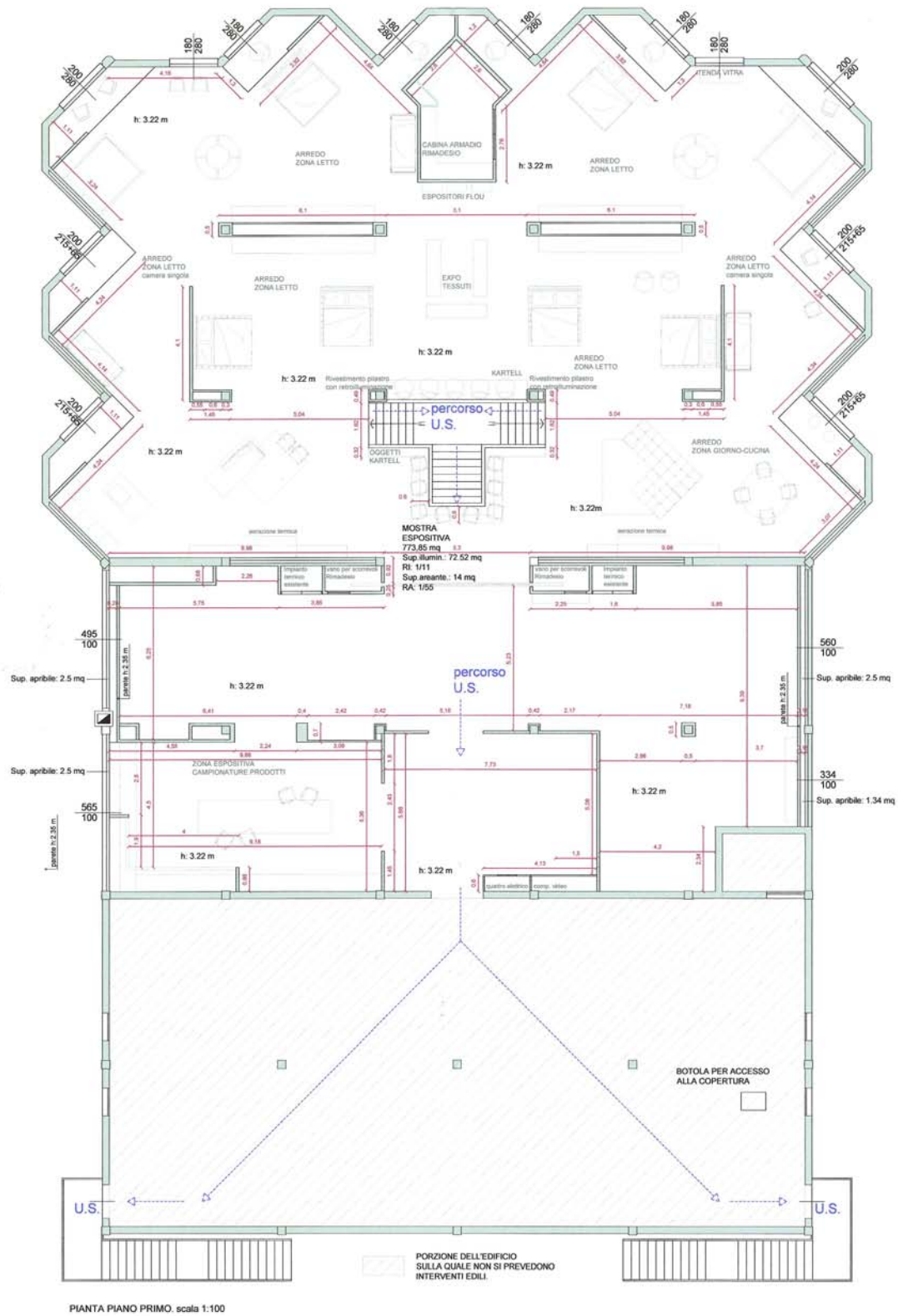
Anche le dotazioni di finitura potrebbero per la gran parte derivare da operazioni di rinnovo superficiale dei materiali e non da profonda ristrutturazione della unita' funzionale originaria.

Pertanto si rassegna ampia documentazione fotografica, la pianta dell'ultimo stato rappresentativo le consistenze e disposizioni risultanti attuali, raccomandando la visione del bene prima della partecipazione all'asta ed alla formulazione delle offerte.

Le dotazioni antincendio e di sicurezza sono evidenziate sia sulle piante che sui luoghi, si rammenta che l'attivitа' risultava aperta e con le caratteristiche di funzionalita' fino alla fine dell'anno 2024, con le relative dotazioni impiantistiche principali adeguate alle normative vigenti, ancorche' abbisognanti di profondi e diffusi rinnovi.



Ultima planimetria dello stato di fatto agli atti comunali



**Consistenze:**

al piano terra e' presente sala mostra, laboratorio ed uffici, di altezza tra cm 400 e cm 280 della dimensione utile netta da muri di mq 748,42, superficie commerciale di circa 785 mq;

nel corpo al piano terra porzione sud e' presente magazzino di altezza cm 325 e della dimensione utile netta da muri di mq 296, superficie commerciale di circa 310 mq;

al piano primo e' presente sala mostra, servita da scala centrale a tre accessi e due scale di sicurezza sul fronte sud, di altezza cm 320 della dimensione utile netta da muri di mq 1069,85, superficie commerciale di circa 1123 mq;

**Rilievo fotografico dei luoghi:**



*ingresso*

*Interno lato nord piano terra*



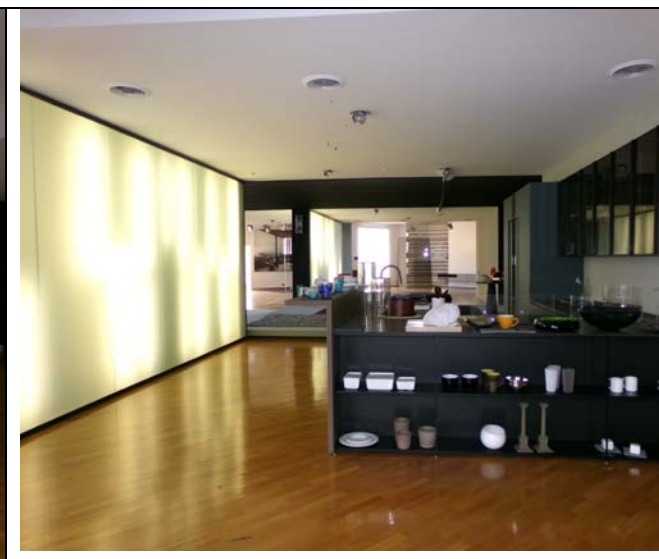
*Piano terra sala mostra*



*Piano terra sala mostra*



*Piano terra sala mostra*



*Piano terra sala mostra*



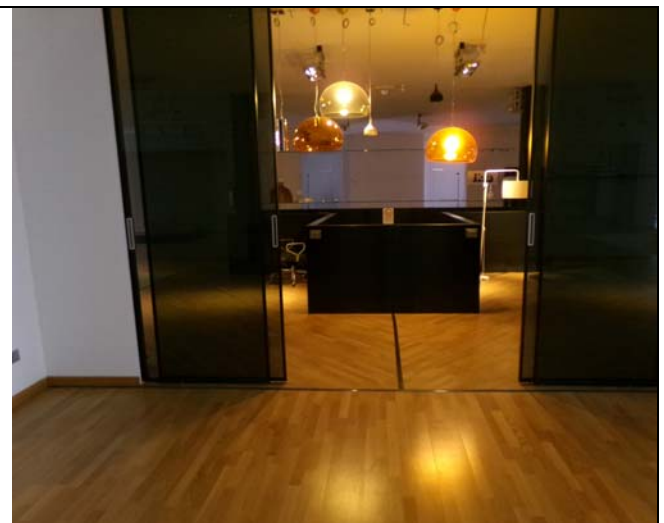
*Piano primo sala mostra*



*Piano primo sala mostra*



*Piano primo scale*



*Piano primo sala mostra*



*Piano terra locale caldaia*



*caldaia*



*Piano terra quadri elettrici*



*quadri*



*Magazzino a sud ex laboratorio*



*Uffici e contabilità al piano terra*



*Attacco pompa VVF*



*Generale elettrico*

## **5-LOTTE DI VENDITA**

In virtù della natura, destinazione e caratteristiche il bene risulta alienabile convenientemente in unico lotto.

### **5.1 - DATI CATASTALI**

<b>Catasto</b>	<b>Titolarietà</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Classamento</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
F	Proprietà per 1/1	CAVRIAGO(RE) VIA DELLA REPUBBLICA n. 80/A Piano T-1	22	101		Cat.D/8			Euro: 15611,30

### **5.2 - DESCRIZIONE COMMERCIALE**

Piena proprietà lotto di complessivi mq 2734, recintato e con area cortiliva per la gran parte carrabile, dotato di accessi sulla strada comunale, posto nelle vicinanze del centro di Cavriago in zona di elevata viabilità e comoda a tutti i servizi, con sovrastante edificio utilizzato a sala mostra e vendita di mobili, con spazi accessori, con sviluppo complessivo delle superficie di circa 2.218 mq.

Si segnala la presenza di servitù di accesso per i fabbricati posti a sud del lotto, di altra proprietà.

L'immobile risulta libero e sostanzialmente conforme alle normative edilizie, urbanistiche e catastali.

### **5.3 - REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta edificato a seguito di licenza edilizia 854 del 08.08.1969 e successiva variante 870 del 03.11.1969.

Ampliato a seguito di concessione 1681/1980 del 21.10.1980.

Sono seguite le richieste pratica 2070/1988 del 01.03.1989 per modifiche, pratica D416/2007 per installazione recinzione e cancello scorrevole, poi ultimata con DIA in variante del 13.01.2011.

Presentata CIA per opere interne allo show room pratica C112/2011 del 25.10.2011, ultimo titolo CIA C416 del 24.03.2025 per modifiche interne, opere ultimate in data 24.03.2015 con conseguente deposito delle certificazioni di conformità elettrica e di riscaldamento, aggiornamento della disposizione con relativa variazione catastale.

L'elenco delle pratiche edilizie e l'estratto dell'ultimo titolo vengono allegati alla presente relazione.

Immobile sostanzialmente corrispondente, per quanto è stato possibile constatare, alle normative edilizie, urbanistiche e catastali comunali.

#### **5.4 - EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

Non ravvisate.

#### **5.5 - COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Non ravvisate.

#### **5.6 - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

I locali risultano vuoti.

#### **5.7 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

##### ***VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE***

- Non risultano domande giudiziali, oltre all'apertura della presente procedura.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

E' stato trascritto il conferimento del bene in societa' con atto del 17.12.2008.

Da visura ipotecaria, risulta stipulata in data 17.05.2012 ipoteca volontaria per il capitale di euro 450.000,00 a favore della Banca popolare dell'Emilia Romagna, che viene cancellata con nota del 01.07.2024.

1. TRASCRIZIONE del 24/12/2008 - Registro Particolare 27839 Registro Generale 42265  
Pubblico ufficiale FERRETTI RAFFAELLA Repertorio 44314/12353 del 17/12/2008  
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

2. ISCRIZIONE del 28/05/2012 - Registro Particolare 1242 Registro Generale 8962  
Pubblico ufficiale FERRETTI RAFFAELLA Repertorio 48442/14880 del 17/05/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1784 del 13/06/2024 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/05/2024.

Cancellazione totale eseguita in data 01/07/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

**Non sono presenti altri titoli od annotazioni**

## **5.8- DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non risulta diritto di prelazione dello Stato.

## **5.9 - 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 adottati per quanto riguarda l'edificato esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

posizione, caratteristiche morfologiche del terreno, utilizzabilità del fondo.

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 attraverso un periodo di crisi globale che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.

### ***PREMESSA ALLA VALUTAZIONE***

Si precisa che la presente perizia riguarda beni che verranno comunque proposti in asta, pertanto beneficiano dei contenuti dell'art. 105 del R.D. 16 marzo 1942 n. 267 (cosiddetta legge fallimentare – L.F.): questa stabilisce che, nelle vendite che si svolgono in sede fallimentare, si applicano le stesse norme previste dal codice di procedura civile (c.p.c.) per le esecuzioni individuali in quanto compatibili. Ma occorre dire che ad entrambi questi tipi di vendite giudiziali coattive si applicano anche una serie di norme che sono invece previste nel codice civile (c.c.). Tali norme vanno dall'art. 2919 in poi e regolano, come recita il paragrafo che le ricomprende: "Gli effetti della vendita forzata e dell'assegnazione". In buona sintesi:

*" Gli immobili oggetto di concordato preventivo o fallimento sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 50 comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).*

*La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico, in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).*

*La parte aggiudicataria è onerata di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dal decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001 n. 380, nonché delle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento e di impianti negli edifici.*

*L'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del decreto legislativo no 152 del 3 aprile 2006 rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica.*

*Qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'articolo 46, comma 5o, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 no 380 l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.*

*Qualora il bene acquistato rientri nel demanio culturale, l'aggiudicatario dovrà presentare denuncia al Ministero dei beni culturali entro trenta giorni dall'aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 59, comma 2o, lettera b), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 no 42; in tal caso il decreto di trasferimento verrà emesso a seguito del mancato esercizio della prelazione a favore dello Stato.*

*La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni."*

## **VALUTAZIONE**

La valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così indicato e descritto, effettuata secondo i criteri di stima in precedenza illustrati, risulta la seguente:

	valutazione sub. 5	cons. catastale	valutaz./u	valore
1	piano terra sala mostra uffici e lab.	785,00	€ 950,00	€ 745.750,00
2	piano terra magazzino	310,00	€ 500,00	€ 155.000,00
3	piano primo sala mostra	1.123,00	€ 900,00	€ 1.010.700,00
	sommano	2.218,00		€ 1.911.450,00
	<b>valore con arrotondamento</b>			<b>€ 1.900.000,00</b>

**valore complessivo** - con arrotondamento **€ 1.900.000,00**

Sulla base degli importi unitari sopra espressi, nell'impossibilità in caso di vendita liquidatoria all'asta di garantire l'immobile sui vizi occulti, considerato che l'immobile verrà ceduto nello stato di fatto in cui si trova, visto e piaciuto, il valore in precedenza determinato viene abbattuto per deprezzamento omnicomprensivo pari al 20% così pari a

**valore base d'asta** - con arrotondamento **€ 1.520.000,00**

**L'importo di minima offerta**, LEGGE 6 agosto 2015, n. 132 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria. (15G00136) (GU Serie Generale n.192 del 20-8-2015 - Suppl. Ordinario n. 50) Entrata in vigore del provvedimento: 21/08/2015, con ulteriore deduzione del 25% risulta pertanto come segue:

**Valore a corpo - offerta minima**

**€ 1.140.000,00**

## **6- ALTRE OSSERVAZIONI**

Si visualizza di seguito l'intervento corografico aereo fotogrammetrico di inserimento dell'immobile



Si visualizza di seguito l'intervento corografico aereo fotogrammetrico e catastale di inserimento dell'immobile



## **7- ALLEGATI**

- 7.1. VISURE CATASTALI
- 7.2. VISURE IPOTECARIE
- 7.3. SCHEDE CATASTALI DI CONSISTENZA
- 7.4. ESTRATTO ULTIMO TITOLO EDILIZIO
- 7.5. OSSERVATORIO OMI

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, li' 30.09.2025

**L'esperto estimatore designato**



*geom. Pietro Barigazzi*