



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° 19

CANTINA AL PIANO INTERRATO (civ. 12-14)



SOMMARIO

1 – RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2 – QUESITO E OPERAZIONI PERITALI	4
3 – DATI CATASTALI DEL BENE	5
4 – DESCRIZIONE DEL BENE	6
5 – LOTTI DI VENDITA	6
5.1 - LOTTO 19	6
5.1 - DATI CATASTALI e CONFINI	6
5.2 - DESCRIZIONE COMMERCIALE	6
5.3 - REGOLARITA' EDILIZIA	10
5.4 - EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO e COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	10
5.5 - ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA	10
5.6 - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	10
5.7 - INFORMAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE	10
5.8 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI	10
5.9 - DIRITTO DI PRELAZIONE	11
5.10 - INFORMAZIONI PRESSO L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO	11
5.11 - VALORE DEL BENE	12
<i>SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	12
5.12 - ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	13
6 – ELENCO DEGLI ALLEGATI	13
1. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	
2. PLANIMETRIA CATASTALE	
3. VISURA CATASTALE	
4. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	
5. PRATICHE EDILIZIE E DOCUMENTAZIONE	

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 Emilia Ospizio, 102 – 42122 Reggio E.

Tel. 0522 749735

Mail: dgrasselli@taxant.it

Pec: f1.2018reggioemilia@pecfallimenti.it

Trascrizione Sentenza di Fallimento:

Perito Estimatore Designato:

Geom. Della Ragione Roberto

Via Monti Urali, 56 – 42122 Reggio Emilia

Tel. e Fax 0522 / 391433

Mail: drstudio@alice.it

Pec: 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 dei beni immobili 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 loro 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 il bene 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;
- a richiedere presso l'Ufficio tecnico comunale competente, le pratiche edilizie/urbanistiche e/o certificazioni varie;
- ad accertare presso l'Agenzia del Territorio la situazione ipocatastale del bene; quindi
- a predisporre la presente relazione.

3 - DATI CATASTALI

Bene censito al Catasto Fabbricati ed intestato alla società fallita in piena proprietà.

Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI						
		Z.C.	Fg.	Particella	Sub.	Categoria e classe ¹	Consistenza (vani/mq)	Rendita
Cantina	Cavriago Via Alberto Melloni, 12 piano S1	/	21	391	26	C/2 cl. 2	55 mq	€. 167,59

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto della presente, risulta planimetricamente identificata correttamente nella sua estensione complessiva; si rileva la presenza di tamponamento in muratura lato interno cantina per inibire l'accesso dalla porta dal vano scala (civ. 12).

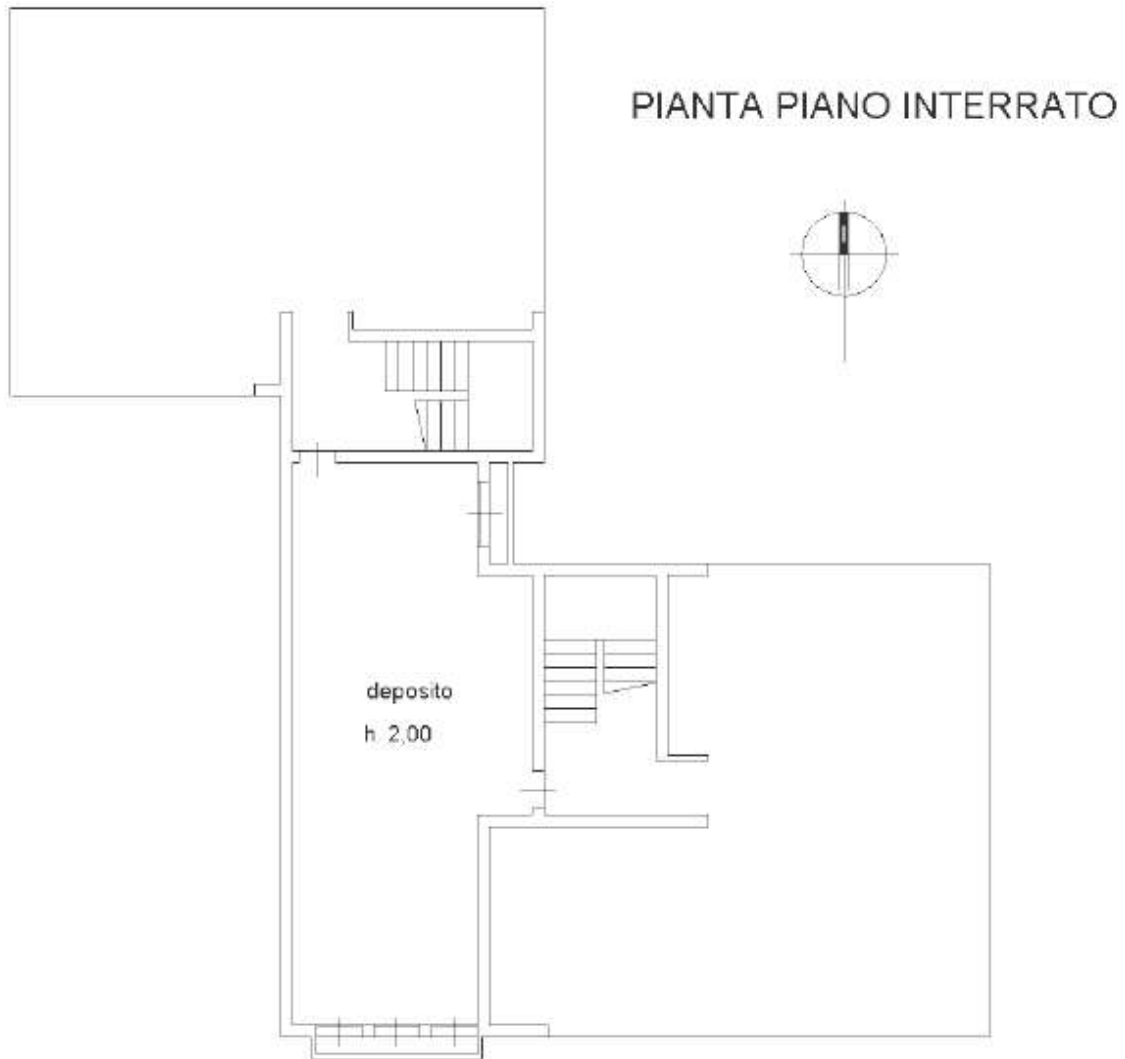


estratto di mappa catastale – fuori scala



vista aerea

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 ultrapolare - 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, 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.



Planimetria catastale – fuori scala

4 - DESCRIZIONE DEL BENE ²

L'edificio in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è identificato con i civ. 12 e 14 e comprende n. 2 gruppi scala, complessivamente composto da n. 12 alloggi con relative cantine e n.13 autorimesse oltre all'unità (cantina) oggetto della presente.

I muri perimetrali che delimitano l'unità in oggetto sono in c.a. (tinteggiati), il pavimento è battuto di cemento. Le finestre sono con serramento in alluminio e tutte con affaccio su bocca di lupo.

L'impiantistica presente risulta solamente quella elettrica, per la quale non è stato possibile verificare se l'unità sia provvista di contatore autonomo individuale.

La cantina presenta altezza interna di circa h= 200 cm ed una superficie di circa 61,00 mq lordi, di cui circa 55,00 mq calpestabili.

5 – LOTTI DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione/conformazione e ubicazione del bene, la vendita può avvenire in **un unico lotto**, composto dalla sola unità immobiliare oggetto della presente.

5.1 – DATI CATASTALI

Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI						
		Z.C.	Fg.	Particella	Sub.	Categoria e classe ³	Consistenza (vani/mq)	Rendita
Cantina	Cavriago Via Alberto Melloni, 12 piano S1	/	21	391	26	C/2 cl. 2	55 mq	€. 167,59

*oltre alle quote proporzionali sugli spazi ed enti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.
BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)*

² Le metrature indicate (sia quelle nette, sia quelle lorde) sono da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza.

La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- 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

³ 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 ultrapolare - 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.

CONFINI

a nord con vano scala (civ. 12);

a sud muro contro terra;

a est con altra unità immobiliare (cantina), vano scala (civ. 14) e muro contro terra;

a ovest muro contro terra.

5.2 – DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di cantina al piano interrato di un fabbricato ricompreso in più ampio edificio residenziale formato da varie unità immobiliari, complessivamente l'unità immobiliare è di circa 61,00 mq commerciali di cui 55,00 calpestabili, l'accesso ad essa è possibile sia dal vano scala del civ. 14 che dallo quello del civ. 12, anche se quest'ultimo attualmente risulta inibito con porta murata dall'interno (v. foto).



5.3 – REGOLARITA' EDILIZIA

Relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima, risultano agli atti Comunali, relativamente all'intero fabbricato:

- Licenza Edilizia prot. n. 1401/1977, rilasciata il 30/05/1977;
- Variante prot. n. 2972/1979, parere favorevole della Comm. Edilizia del 25/06/1979;
- Proroga per fine lavori concessa rilasciata il 07/05/1980 (per 12 mesi);
- Agibilità prot. n. 3984/1981, rilasciata il 27/07/1981;
- DIA prot. n. 13342/2001 (manutenzione scale esterne condominio) – fine lavori 30/07/2002.

5.4 – EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO e COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Nelle tolleranza di una speditiva misurazione metrica, l'unità immobiliare si ritiene sia planimetricamente rispondente a quanto depositato negli atti edilizi, ad eccezione della realizzazione di una parete interna in muratura (v. foto al cap. 5.2) con lo scopo di inibire l'accesso all'unità, dal vano scala del civ. 12.

In virtù delle attuali vigenti disposizioni normative, le tolleranze dovranno essere messe in evidenza, per lo stato legittimo dell'unità immobiliare - in qualsivoglia nuova e futura eventuale istanza edilizia inerente l'unità stessa, come attualmente previsto dalla Legge Regionale n. 23/2004 all'art. 19 bis comma 1 quater).

Per quanto riguarda il tamponamento interno di uno dei due accessi all'unità, si ritiene di applicare un abbattimento del valore finale ponderato in funzione della pratica in sanatoria che occorrerà per conformare il progetto edilizio allo stato di fatto, importo comprensivo di sanzione e aggiornamento catastale preventivabile in €. 3.000,00. L'abbattimento considerato nella presente è da ritenersi indicativo ma compensativo di qualsiasi attività, anche quella alternativa per l'eventuale messa in pristino; in ogni caso tale l'importo è da ritenersi valido solo ai fini delle valutazioni tecniche estimative della presente relazione.

5.5 – ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non necessario, immobile privo di riscaldamento con destinazione cantina.

5.6 – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE ⁴

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera da persone e/o cose, con serratura di ingresso (dal civ. 14) sostituita e nelle disponibilità del Curatore.

5.7 – INFORMAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

Non risultano atti registrati.

5.8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura trascritte;
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei vari capitoli.

⁴ In riferimento allo stato di possesso, il bene può risultare:
-Libero;
-Da liberare successivamente il decreto di trasferimento
-Occupato da terzi (con o senza titolo).

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

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 GIUDIZIALE

- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

La documentazione relativa alle iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti da cancellarsi a cura della procedura è inserita agli atti.

5.9 – DIRITTO DI PRELAZIONE

Per quanto si è potuto constatare non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

5.10 – INFORMAZIONI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

La quota proporzione dei millesimi di proprietà generale risulta 12,250.

Relativamente alla quota proprietà, il Curatore comunica che non vi saranno insoluti in quanto se e come dovuti verranno saldati dalla procedura.

5.11 – VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: 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 dello stesso se posto sul libero mercato.

Il valore di mercato è definito come il punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

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 l'immobile andrebbe venduto 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.

Trattandosi di stima mono parametrica, ai fini della vendita forzata, per lo scopo i concetti estimativi adottati, si riferiscono alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, all'epoca di costruzione, allo stato di conservazione/manutenzione, alla salubrità del locale e del contesto, alle caratteristiche strutturali e tipologie dei materiali impiegati, alla razionalità distributiva, al grado di finiture interne, nonché all'ubicazione e alle dotazioni /distanze dai servizi primari.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato del bene a corpo e non a misura, in considerazione di tutte le condizioni influenti sul valore del bene stesso, già evidenziate nei precedenti capitoli; inoltre la stessa viene effettuata per valori tipici in raffronto ad altri beni simili e/o assimilabili in zone analoghe con le stesse caratteristiche, tipologia, consistenza, vetustà e per comparazione a beni (se esistenti) compravenduti in zona in tempi recenti, nonché parametrandola con le quotazioni degli osservatori immobiliari consultabili, della zona.

Oltre alle caratteristiche proprie del bene, al considerato attuale stato di finitura / completamento / degrado, la valutazione del bene stesso viene espressa con riferimento all'attuale andamento del mercato immobiliare.

VALORE FINALE DEL BENE

Cantina

61,00 mq circa a corpo € 13.750,00

a dedurre

- | | | |
|----|---|--------------|
| a) | 20% abbattimento forfettario per assenza di garanzie per vizi occulti | - € 2.750,00 |
| b) | abbattimento forfettario per pratiche in sanatoria | - € 3.000,00 |

per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, si determina il

VALORE BASE D'ASTA = € 8.000,00
(euro ottomila/00)

in applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina quale

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA = € 6.000,00
(euro seimila/00)

