

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Sezione Fallimentare

Fallimento 32/2018

Giudice delegato: Dott. Virgilio Notari

Fallimento: TAUT Srl

curatore: Avv. Paola Ghielmi

- Relazione tecnica e di stima

Immobile nel Comune di Reggio Emilia, via JOHN FITZGERALD KENNEDY n° 17/B

Esperto estimatore: geom. Annalisa Leoni



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	2
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2-DATI CATASTALI	3
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	3
4-DESCRIZIONE DEI BENI	4
5-LOTTO DI VENDITA.....	5
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	5
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	5
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	6
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	6
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	6
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	6
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	6
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	7
5.1.9 -LOTTO 1: VALORE DEL BENE.....	7
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	7
<i>VALORE LOTTO 1</i>	7
5.1.10 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	8
6- ALTRE OSSERVAZIONI	8
7- ALLEGATI	10
7.1. COPIA INCARICO.....	10
7.2. COPIA ATTO DI PROVENIENZA	10
7.3. COROGRAFIA D'INSERIMENTO	10
7.4. MAPPA CATASTALE LOTTO 1	10
7.5. PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 1	10
7.6. VISURE CATASTALI LOTTO 1	10
7.7. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA.....	10

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

FALLIMENTO N 32/2018

Promosso da: TAUT Srl

2-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

-I BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI – CF -

INTESTATI:

NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTA
TAUT S.R.L.	03251501205	Proprietà	1

CATASTO:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
107	2015	56	2		C/1	8	191 m ²	Totale: 183 m ²	Euro 2.870,52

3.2 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli della situazione catastale attuale (vedi allegato). La proprietà risulta regolarmente censita e vi è corrispondenza catastale tra lo stato di fatto dell'immobile e quello accatastato.
- Confini catastali:

Immobile posto in aderenza ad altre unità con accesso principale dai tunnel di collegamento comune da cui si ha accesso da Via John Fitzgerald Kennedy, via Don Lucio dall'Aglio e da via Brigata Reggio così confinante:

a nord con Sub 13 BCNC

a sud con Sub 57 ragione Catellani Nadia, Sub 58 Dea Parrucchieri

ad est con Sub 13 BCNC
ad ovest con Sub 60 ragione Credemleasing

4-DESCRIZIONE DEI BENI ¹

Trattasi di piena proprietà di immobile ad uso commerciale con destinazione negozio posto al piano terra di un fabbricato complesso denominato Kennedy in virtù delle concessioni che seguono nell'apposito paragrafo, si accede da più accessi, principalmente da quello di via John Fitzgerald Kennedy 17/B, posto poco lontano dal centro.

L'intero fabbricato è costituito da due piani fuori terra complessivi, la struttura portante verticale è stata costruita in cemento armato con tamponamenti in muratura, mentre per quella orizzontale sono stati realizzati solai con travetti in cemento. La copertura è piana anch'essa realizzata con struttura in solaio a travetti e cemento, dotata di lattonerie e pluviali in lamiera preverniciata.

La superficie commerciale ragguagliata dell'immobile oggetto di stima risulta la seguente:

LIVELLO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE
TERRA	NEGOZIO	202.50

La superficie commerciale ragguagliata dell'immobile oggetto di stima risulta di mq 202.50

La misurazione di consistenza immobiliare realizzata dall'ufficio secondo il contenuto dell'allegato C del DPR 138/98 e Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013.

Vi e' sostanziale corrispondenza tra quanto visto e quanto riportato sulle schede catastali, l'immobile mostra buone caratteristiche di finitura risalenti all'epoca della costruzione, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno

¹ Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

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 autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

tamburate di colore chiaro, serramenti esterni in alluminio verniciato con vetro anti sfondamento, intonaci di malta cementizia tinteggiati a tempera, impiantistica sotto traccia datata generalmente all'origine della costruzione, il riscaldamento, che funziona anche per la produzione di acqua calda, proviene da impianto centralizzato, con calore che viene distribuito tramite ventilconvettori.

L'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione e conduzione, all'interno non sono stati rilevati mobili di valore, dispone di Certificato Energetico non in originale, non è stato possibile reperire le conformità degli impianti.

5-LOTTE DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei del bene, trattasi di una sola unità funzionale alienabile in unico lotto.

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

INTESTATI:

NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTA
TAUT S.R.L.	03251501205	Proprietà	1

CATASTO:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
107	2015	56	2		C/1	8	191 m ²	Totale: 183 m ²	Euro 2.870,52

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di immobile posto in Reggio Emilia in via John Fitzgerald Kennedy 17/B, posto poco lontano dal centro.

L'immobile è costituito da ampio locale ad uso negozio, una zona distinta da vetrata che funge come retro e da doppi servizi igienici.

La superficie commerciale ragguagliata risulta di mq 202.50 circa.

Mostra buone caratteristiche di finitura risalenti all'epoca della costruzione con pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Il riscaldamento, che funziona anche per la produzione di acqua calda, proviene da impianto comune condominiale, il restante degli impianti presenti sono da sottoporre a verifica per il loro funzionamento, non è stato possibile reperire le conformità degli impianti.

L'immobile versa in buone condizioni di manutenzione e conduzione, dispone di Certificato Energetico non in originale.

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato costruito in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia 18155/82 del 08/03/1983
e successiva variante 6387/84 del 01/06/1985
- Concessione Edilizia 29098/91 del 10/12/1991
- Abitabilità 30791/91 del 17/04/1992
- Concessione Edilizia 18705/97 del 28/07/1997

Ultimo stato legittimato dell'immobile

Con fine lavori del 21/11/1997

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non previste.

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non previsti.

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta libero .

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

L'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene, da cancellarsi a cura della procedura desunti dai certificati di conservatoria allegati agli atti aggiornato alla data del 23.07.2018, di seguito si riassumono:

ISCRIZIONE CONTRO del 22/08/2017 - Registro Particolare 2930 Registro Generale 18707 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 777/2017 del 20/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/2018 - Registro Particolare 9908 Registro Generale 14393 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 32/2018 del 29/05/2018
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta diritto di prelazione dello Stato.

5.1.9 -LOTTO 1: 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:

epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture;
dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva; stato di conservazione e manutenzione;

dotazione e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

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 attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e 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.
- Le critiche condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

VALORE LOTTO 1

Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell’immobile così descritto e censito, risulta la seguente:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
107	2015	56	2		C/1	8	191 m ²	Totale: 183 m ²	Euro 2.870,52

MQ 202.50 X 1.775 €/MQ = 359.437,50 €

valore complessivo - con arrotondamento	€	360.000,00
---	---	------------

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l’immobile, la valutazione in caso d’asta viene ridotta di circa il 15% risultando pertanto come segue: €. 306.000,00

Al valore che diventerà base d’asta sono ancora da detrarre i seguenti capitoli:

-Insoluti verso condominio €. 5.828,90

TOTALE DETRAZIONI €. 5.828,90 –

Valore a corpo - base d’asta - con arrotondamento	€.	300.000,00
---	----	------------

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 minimo d’offerta – con arrotondamento -	€.	225.000,00
--	----	------------

5.1.10 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni hanno la seguente provenienza:

l’immobile e’ pervenuto all’attuale proprietà con atto pubblico a ministero dr. GRASSELLI FEDERICO del 19/04/2013 Sede: GUALTIERI

Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/05/2013 Repertorio n.: 87739

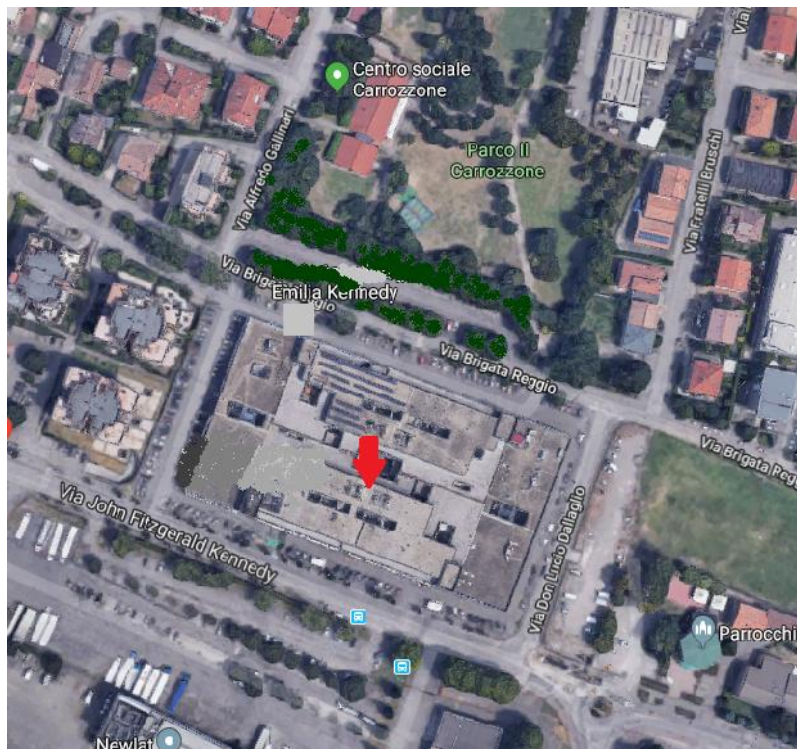
Registrazione: CONFERIMENTO IN SOCIETA’ (n. 5776.1/2013)

6– ALTRE OSSERVAZIONI

LEONI Geom. ANNALISA - Via L.Ariosto 5/2 - 42020 - località Borzano Comune Albinea Reggio Emilia
telefono 0522.591522 - cell. 329-6990996 e.mail geometra.leoni@gmail.com PEC annalisa.leoni@geopec.it

Alla data del 08.11.2018 il condominio Kennedy Center nella persona dell'amministratore Geometra Ettore Rozzi ha depositato la richiesta di ammissione al passivo per il mancato versamento delle spese condominiali per il valore già decurtato nella presente stima al punto 5.1.9.

Corografia aereofotogrammetrica



7- ALLEGATI

- 7.1. COPIA INCARICO
- 7.2. COPIA ATTO DI PROVENIENZA
- 7.3. COROGRAFIA D'INSERIMENTO
- 7.4. MAPPA CATASTALE LOTTO 1
- 7.5. PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 1
- 7.6. VISURE CATASTALI LOTTO 1
- 7.7. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Albinea, li' 21.01.2019



L'esperto estimatore designato

geom. Annalisa Leoni



Esterno 1 lotto 1



Interno 1 lotto 1



Interno 2 lotto 1



Interno 3 lotto 1