

---

# TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Liquidazione Giudiziale R.G. 62/2025

Perito estimatore: **Geom. Salvatore SALERNO**

## RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA



**via A. Botticelli 2 e via G. Bovio 1/a – 1/b  
Reggio Emilia (zona industriale Mancasale)**

## PERIZIA DI STIMA DI N.3 CAPANNONI

---

Il sottoscritto **geom. Salvatore Salerno** nato a Cariatì (CS) il 10/6/1983, C.F.: SLR SVT 83H10 B774X, con studio in via Plauto n.1/A a Reggio Emilia, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Reggio Emilia al n.2331 e nell'elenco dei Consulenti (CTU – categoria geometri) del Tribunale di Reggio Emilia al n.1201/206, incaricato dal **dott. Corradini Michele** (Curatore della procedura di liquidazione giudiziale n.62 anno:2025) di effettuare la stima del valore di mercato **delle tre unità immobiliari per attività ad uso commerciale ed industriale** (stato attuale) ubicate a **Reggio Emilia** in via **A. Botticelli 2** e via **G. Bovio 1/a – 1/b**, redige la presente relazione tecnico-estimativa.

Il sottoscritto dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse con la committenza in relazione all'immobile oggetto di valutazione.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili risultano identificati al Catasto Fabbricati del comune di Reggio Emilia come segue:

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Intestati:</b>                    | <b>TINTORIA ROSTA NUOVA SRL</b> con sede in REGGIO EMILIA – proprietà 1/1   |
| Fabbricato per attività commerciale: | Fg. <b>49</b> , Part. <b>187</b> , Sub. <b>25</b> , cat. <b>D/8</b> , Piano T, rendita € 4.580,38<br>Via G. Bovio n.1/b       |
| Fabbricato per attività industriale: | Fg. <b>49</b> , Part. <b>187</b> , Sub. <b>26</b> , cat. <b>D/7</b> , Piano T-1, rendita € 5.570,00<br>Via G. Bovio n.1/a     |
| Fabbricato per attività industriale: | Fg. <b>49</b> , Part. <b>187</b> , Sub. <b>27</b> , cat. <b>D/7</b> , Piano T-1, rendita € 16.700,00<br>Via A. Botticelli n.2 |

## DESCRIZIONE GENERALE

Il compendio immobiliare è composto da tre capannoni ad uso commerciale ed industriale la cui edificazione risale agli anni '70 del secolo scorso. Le strutture sono realizzate in c.a. prefabbricato.

Il capannone di superficie più ampia, quello di cui al sub. 27, è collegato con l'unità immobiliare di cui al sub.26 tramite una sorta di tunnel di passaggio realizzato con struttura in metallo e pannelli di tamponamento.

Le aree cortilive, situate all'interno della proprietà, sono interamente pavimentate in asfalto.

---

L'intera area è completamente delimitata da una solida struttura composta da un muretto in cemento armato sormontato da una ringhiera in ferro.

La copertura dei tre capannoni, realizzata in c.a. prefabbricato è rifinita con pannelli ondulati in fibrocemento contenente amianto e presenta falde di varia inclinazione anche del tipo a shed.



**Vista da Google Maps dei tre capannoni**

Dal punto di vista geografico il compendio immobiliare è collocato nella zona industriale “Mancasale” a circa 4.8 km dal centro cittadino e dal casello autostradale.

Esso si trova inoltre a breve distanza dalla stazione “Mediopadana” dell’alta velocità (circa 1.5 km).

## **DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

---

Nelle date del **9 luglio 2024** e del **19 febbraio 2026** lo scrivente ha effettuato specifici sopralluoghi nel corso dei quali ha avuto modo di eseguire rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari d'interesse e conoscerne le caratteristiche e il grado attuale di finitura.

**Capannone sub.25**



**Capannone via G. Bovio n.1/b - sub.25**

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta al Piano Terra da una zona negozio che include anche un ufficio, uno spogliatoio e un bagno/doccia con antibagno, nonché un grande magazzino e un vano tecnico; la **superficie calpestabile totale è di circa 365 mq** l'altezza interna è pari a 7.30 ml al colmo (6.00ml in alcune zone e 3,70ml nel deposito).

Allo stato attuale, l'infisso di altezza pari a 2,00m che separava la zona negozio dal magazzino è assente.

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate di bianco, il pavimento è in battuto di cemento tranne nel negozio e negli uffici dove è del tipo ceramico; pavimenti e pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica, tutte le finiture sono piuttosto datate.

Gli infissi sono in alluminio con vetro camera e sistemi oscuranti del tipo a tapparella nei locali a sud (uffici, bagni, spogliatoi, ecc.). Le finestre a nastro in alto e quelle a tetto sono composte da infissi in alluminio con vetro singolo senza oscuramenti risalenti quasi sicuramente all'epoca di costruzione.

Il capannone è dotato di impianto elettrico con una tensione nominale di 220 volt; è privo di caldaia e la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante un boiler.

I portoni sono costituiti da telai e lamiere in metallo con apertura manuale.

---

Tra l'unità e il limitrofo subalterno 26 sono presenti due aperture di passaggio attualmente tamponate con cartongesso.

Il capannone dispone di un'area cortiliva esclusiva pavimentata in asfalto bituminoso e **risulta gravato da servitù di passaggio** a favore del capannone limitrofo identificato al subalterno 26.

In particolare, per consentire l'accesso al sub. 26 da via Bovio, è necessario attraversare l'area cortiliva del sub. 25, configurandosi pertanto una servitù di passaggio di fatto a favore del sub. 26 (fondo dominante) e a carico del sub 25 (fondo servente).

**Condizioni manutentive:**

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in stato di conservazione appena sufficiente, con evidenti segni di vetustà e scarsa manutenzione.

Le strutture prefabbricate in cemento armato non mostrano, ad un esame meramente visivo e non supportato da indagini specifiche, criticità manifeste; si rilevano tuttavia fenomeni di umidità di risalita al piede delle murature e qualche traccia di gocciolamento dalla copertura.

La pavimentazione industriale risulta usurata, con presenza di abrasioni, fessurazioni localizzate e porzioni ammalorate. Le superfici verticali e le finestrate a nastro in sommità appaiono datate e necessitano di interventi manutentivi.

Nel vano tecnico si rileva che la copertura in lamiera grecata risulta parzialmente manomessa, con porzioni mancanti e conseguente esposizione diretta agli agenti atmosferici dell'ambiente sottostante.

Gli impianti presenti risultano di tipologia non recente e si rende opportuna una verifica di conformità ed efficienza rispetto alla normativa vigente.

**Nel complesso, l'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per il ripristino delle adeguate condizioni di funzionalità.**

**Capannone sub.26**



### **Capannone via G. Bovio n.1/a - sub.26**

Trattasi di un secondo capannone confinante con l'unità immobiliare di cui alla descrizione precedente.

Esso è composto al Piano Terra da quattro locali ad uso laboratorio, un ufficio, uno spogliatoio dotato di vano doccia con antibagno e un bagno con antibagno; ha una **superficie calpestabile totale di circa 450 mq** e un'altezza interna pari a 7.30 ml al colmo (circa 6.65ml sul perimetro e intorno ai 3.00ml in alcuni locali quali l'ufficio e lo spogliatoio).

Al di sopra della zona spogliatoi e dei servizi igienici troviamo un soppalco utilizzato come deposito, al quale vi si accede tramite scala in metallo.

Le finiture interne sono le medesime del capannone precedente ovvero le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate di bianco, il pavimento è in battuto di cemento, pavimenti e pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Gli infissi sono in alcuni casi in alluminio con vetro camera in altri con vetro singolo; i sistemi oscuranti, ove presenti, sono del tipo a tapparella e sono presenti talvolta anche grate metalliche di sicurezza.

L'impianto elettrico presente ha una tensione nominale di 220 - 320 volt; l'impianto di riscaldamento è a servizio della zona laboratorio e spogliatoio e funziona per mezzo di una caldaia murale alimentata a metano, progettata per fornire anche acqua calda sanitaria; presente altresì l'impianto per l'aria compressa.

I portoni sono costituiti da telaio in metallo e pannelli di materiale plastico con apertura manuale. Sulla parte interna degli ingressi sono invece presenti infissi in alluminio e vetro che delimitano piccole zone di disimpegno.

---

Il capannone dispone di un'area cortiliva esclusiva pavimentata in asfalto bituminoso, con accesso da via Bovio e **risulta beneficiare di diritto di passaggio sull'area cortiliva di pertinenza del limitrofo capannone identificato al subalterno 25.**

**Condizioni manutentive:**

L'unità immobiliare si presenta in condizioni manutentive complessivamente sufficienti. In occasione del sopralluogo sono state riscontrate **infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura**. Si rilevano inoltre fenomeni localizzati di risalita di umidità al piede delle murature perimetrali soprattutto nei locali di servizio.

Gran parte delle finiture interne e degli elementi edilizi risultano riconducibili all'epoca di costruzione dell'immobile, evidenziando uno stato di vetustà compatibile con l'età del fabbricato.

Nel complesso, l'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria al fine di ripristinare adeguate condizioni di usabilità.

**Capannone sub.27**



**Capannone via A. Botticelli n.2 - sub.27**

---

Trattasi del terzo ed ultimo capannone oggetto di stima avente una **superficie calpestabile** ben più ampia dei due precedenti, pari a circa **1.300 mq.** L'edificio si sviluppa al piano Terra oltre ad una piccola porzione al piano Primo collegata da una scala interna e una seconda porzione (sulla centrale termica) che rimane aperta e funge da deposito (accessibile con scala metallica a pioli ancorata al muro e protetta). Esso ha altezza interna di circa 7.25 ml al colmo e inferiori sul perimetro e in alcuni locali quali l'archivio e i vani al P.1°.

All'interno dello stabile si svolge attività di tintoria per capi di abbigliamento e sono presenti numerosi locali (si veda planimetria di cui all'Allegato 1) anche ricavati con partizioni leggere in metallo e vetro. Ad esempio si trovano diversi laboratori come la sala per tinteggiature, la sala follatura, la sala trattamento maglie, il laboratorio pesatura colori, l'ampio vano del lavaggio a secco e un vano essiccazione; ad essi si aggiungono alcuni vani ripostiglio, un'officina, le zone accettazione, uffici, due archivi, vari disimpegni, servizi igienici e spogliatoi. Al piano primo sono collocati una sala riunioni, la sala ristoro, un archivio e una terrazza (con tettoia in pannelli traslucidi di policarbonato o simile) oltre ad un servizio igienico.

Le finiture risalgono all'epoca della costruzione (anni '70 del secolo scorso); il pavimento nella parte industriale è in battuto di cemento, nei locali ad uso ufficio, spogliatoi e servizi igienici è rivestito con piastrelle in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e sistemi oscuranti, ove presenti, del tipo a tapparella.

È presente l'impianto di riscaldamento nei locali archivio, uffici e spogliatoi e avviene per mezzo di una caldaia murale alimentata a gas e fancoil a parete.

L'aria condizionata è presente soltanto nell'ufficio principale limitrofo alle scale interne, ed è diffusa con split a parete.

Inoltre, l'edificio dispone dell'impianto elettrico con tensione nominale di 220 - 320 volt, l'impianto per l'aria compressa e l'acqua calda sanitaria; gli scarichi sono allacciati alla fogna pubblica, con pozzetto d'ispezione ubicato nell'area cortiliva.

**Condizioni manutentive:**

L'unità immobiliare si presenta in condizioni manutentive complessivamente **appena sufficienti.**

---

Durante il sopralluogo sono stati riscontrati **diffusi fenomeni di umidità di risalita al piede delle murature perimetrali**, con distacco dell'intonaco, efflorescenze saline e degrado degli strati superficiali, particolarmente evidenti nei locali tecnici e nella centrale termica.

All'interno della **centrale termica**, ove è installata una grande caldaia industriale a vapore (della ditta Mingazzini di Parma) per la produzione di acqua calda, le murature risultano interessate da vaste aree di ammaloramento con presenza di umidità persistente e deterioramento delle finiture dovuti alla presenza di un tasso interno di umidità e temperature molto elevati. Si rilevano quindi fenomeni di scrostatura e disgregazione degli intonaci anche in corrispondenza del soffitto.

In linea generale le finiture interne del capannone risultano in larga parte risalenti all'epoca di costruzione e pertanto vetuste.

La pavimentazione presenta **lesioni e segni di usura diffusa**, nonché irregolarità superficiali riconducibili al normale degrado per vetustà e utilizzo prolungato.

Nel complesso, lo stato manutentivo dell'unità richiede interventi di risanamento, con particolare riferimento al trattamento dei fenomeni di umidità di risalita e al ripristino delle finiture ammalorate, nonché opere di manutenzione finalizzate al miglioramento delle condizioni igienico-funzionali dei locali tecnici.

## DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Considerate le caratteristiche e la tipologia dei compendi immobiliari, nonché la loro rilevante consistenza (trattandosi di tre capannoni di ampia superficie), al fine di agevolare la commercializzazione e incrementarne l'appetibilità sul mercato, si ritiene opportuno procedere alla vendita mediante suddivisione in **3 lotti distinti**, come di seguito descritti.



### LOTTO 1

**BENI CENSITI AL NUOVO CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)**

#### **INTESTATI:**

**TINTORIA ROSTA NUOVA SRL** con sede in Reggio Emilia - C.F. 00114010358 - Proprietà 1/1

| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati catastali |            |      |            |           |        |             |            |
|--------------------|------------|----------------|------------|------|------------|-----------|--------|-------------|------------|
|                    |            | Fg.            | Particella | Sub. | Zona cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita    |
| Capannone          | P.T.       | 49             | 187        | 25   | 2          | D/8       | -      | -           | € 4.580,38 |

**INDIRIZZO: Comune di Reggio Emilia – Via Giovanni Bovio n.1/B**



## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI<sup>2</sup> - Lotto 1

- foglio 49, particella 187, sub. 25 - categoria D/8 (edificio per attività commerciale)

| Descrizione        | Superficie lorda (mq) | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale (mq) |
|--------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>PIANO TERRA</b> |                       |                           |                             |
| Vani principali    | 415,00                | 1,00                      | 415,00                      |
| <b>TOTALE</b>      | <b>415,00</b>         |                           | <b>415,00</b>               |

| Descrizione        | Superficie catastale (mq) | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale (mq) |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>PIANO TERRA</b> |                           |                           |                             |
| Area cortiliva     | 435,00                    | 1,00                      | 435,00                      |
| <b>TOTALE</b>      | <b>435,00</b>             |                           | <b>435,00</b>               |

## REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE - Lotto 1

Per quanto riguarda la regolarità edilizia e catastale del fabbricato, a seguito delle verifiche presso l'Agenzia del Territorio e dell'accesso agli atti edilizi telematico del comune di Reggio Emilia, si rileva quanto segue.

Il fabbricato, edificato nella metà degli anni '70 del Novecento, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n.18920 del 13/4/1977** avente ad oggetto "*Costruzione capannone industriale...*";
- **Variante Edilizia n.9615 del 24/3/1981** avente ad oggetto "Ampliamento di fabb.to industriale...";
- **Variante Edilizia n.20241 del 27/10/1984** avente ad oggetto "Ampliamento di fabb.to industriale...";

<sup>2</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci (salvo diverse valutazioni dello stimatore):

- 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 sono indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo.

- 
- **Certificato di Agibilità n.27739 del 11/10/1985** rilasciato con sopralluogo tecnico;
  - **Concessione Edilizia n.27005 del 9/11/1987** avente ad oggetto “Ampliamento di fabbr.to industriale...”;
  - **Concessione Edilizia n.23152 del 4/10/1988** avente ad oggetto “Ampliamento di fabbr.to industriale...”;
  - **Variante Edilizia n.16701 del 31/10/1989** avente ad oggetto “Opere interne delle singole unità immobiliari”;
  - **Concessione Edilizia in sanatoria n.24149 del 23/1/1995**;
  - **Certificato di Agibilità n.11786 del 7/6/1995** rilasciato per effetto del silenzio assenso;
  - **Concessione Edilizia n.23487 del 10/10/1996** avente ad oggetto “costruzione tettoia”;
  - **Concessione Edilizia n.20488 del 1/10/1999** avente ad oggetto “Ristrutturazione e ampliamento...”;
  - **Variante Edilizia n.21227 del 24/10/2000** avente ad oggetto “Ristrutturazione e ampliamento...”;
  - **Variante Edilizia n.15823 del 29/8/2002** avente ad oggetto “Ristrutturazione e ampliamento...”;
  - **Permesso di Costruire n.3536 del 6/3/2003** avente ad oggetto “Completamento opere non realizzate della concessione edilizia n.20488...”;
  - **D.I.A. n.13553 del 8/7/2003** per variante in corso d’opera...”;
  - **Certificato di Agibilità n.5917 del 4/8/2006** rilasciato con sopralluogo tecnico;
  - **D.I.A. n.23965 del 1/12/2008** (annullata per rinuncia della proprietà) ...”;
  - **D.I.A. n.2239 del 18/2/2009** per frazionamento e cambio d’suo...”;
  - **C.I.L.A. in sanatoria n.15764 del 2/2/2018**;
  - **P.D.C. in sanatoria n.160231 del 4/9/2018** (annullato per rinuncia della proprietà);
  - **S.C.I.A. in sanatoria n.119819 del 23/7/2020**;

- 
- **C.I.L.A. in sanatoria n.53090 del 1/3/2022** per diversa distribuzione dei locali interni;
  - **Lo stato legittimo dell'unità di cui al sub. 25 è rappresentato dalla planimetria architettonica riportata nella C.I.L.A. n.53090 del 1/3/2022.**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 19/02/2026, **si rilevano le seguenti discrepanze:**

- a. Rimozione dell'infisso di separazione tra la zona negozio e il magazzino;
- b. Nel locale ufficio, le pareti divisorie sono state realizzate con struttura prefabbricata costituita da infissi in alluminio e vetro; non è dato sapere se le tali caratteristiche siano quelle previste in fase di progettazione (stato legittimo) poiché nulla è indicato nel merito sulle tavole grafiche sebbene la simbologia adottata lasci sospettare che potesse trattarsi di pareti in muratura.
- c. Lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali;

**La destinazione d'uso urbanisticamente legittimata, ai sensi del PUG vigente, è classificata nelle categorie d1 e c1.**

### **COSTI DI REGOLARIZZAZIONE<sup>3</sup> ED OPERE DI RIPRISTINO<sup>4</sup> Lotto 1**

Per la regolarizzazione dell'abuso di cui alla lettera **a)**, si rende necessario procedere al ripristino dell'infisso di separazione tra le due zone.

Per le ulteriori differenze si crede che esse possano rientrare nella casistica delle **tolleranze costruttive** ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 19-bis della L.R. n. 23/2004 e ss.mm.ii.

---

<sup>3</sup> La stima dei costi di regolarizzazione è stata redatta alla data della perizia sulla base delle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del comune in occasione dell'accesso agli atti edilizi; pertanto non ci si assume alcuna responsabilità in merito in caso di future richieste da parte dell'amministrazione comunale di eventuale altra documentazione, oneri, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte dell'amministrazione comunale stessa, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove normative in materia.

<sup>4</sup> I costi delle opere di ripristino devono intendersi indicativi. Per conoscere con maggiore precisione i vari importi sarà necessario la redazione di un computo metrico estimativo da parte di un tecnico.

---

Si rileva inoltre la necessità di procedere alla **regolarizzazione strutturale relativa alle lievi differenze dimensionali** ai sensi della **DGR Emilia-Romagna n.1744/2025**, mediante deposito di pratica strutturale (modello **MUR R.1**) e pagamento al competente comune del rimborso forfettario quantificato in **€ 100**.

Per quanto riguarda la situazione catastale, le suddette difformità, di lieve entità e non incidenti sulla rendita catastale, non rendono necessario alcun aggiornamento.

**Le OPERE TESE AL RIPRISTINO della funzionalità dell'unità e dello stato di legittimità edilizia** che è necessario effettuare sono le seguenti:

- ripristino divisorio in alluminio e vetro di separazione tra le due zone (negoziario e magazzino).
- Verifica e riparazione delle infiltrazioni dalla copertura.

Considerando l'esecuzione dei lavori da parte di n. 3 operai specializzati, per una durata stimata di circa 3 giornate lavorative, comprensive di fornitura dei materiali, montaggio e finiture, il costo si aggira intorno a € 15.000.

Nel **vano tecnico** si riscontra la manomissione **della copertura in pannelli di lamiera grecata** (dovuto a quanto sembra alla presenza in passato di un macchinario molto voluminoso), con evidente porzione mancante e conseguente esposizione diretta agli agenti atmosferici del vano sottostante e dei macchinari ivi ricoverati.

**L'intervento di ripristino** integrale della copertura del vano tecnico, per una superficie di circa 51 m<sup>2</sup>, comprensivo di rimozione del manto esistente, fornitura e posa di nuova lamiera grecata zincata/preverniciata, fissaggi e sigillature, può essere forfettariamente quantificato in circa **€ 4.500**.

Il **capannone** attualmente **presenta** una **copertura in fibrocemento** contenente amianto, un materiale che, sebbene comunemente utilizzato in passato per le sue proprietà isolanti e di resistenza al fuoco, è oggi noto per i rischi significativi per la salute associati alla sua esposizione.

Le normative vigenti impongono la rimozione sicura dell'amianto per prevenire i rischi sanitari.

Alla luce di quanto sopra sarà necessario procedere con il rifacimento del manto di copertura. Il costo unitario per la rimozione in sicurezza dell'amianto e il rifacimento della copertura in lamiera coibentata, compresi gli oneri per lo stoccaggio e lo smaltimento in

---

apposite scariche è di circa 90,00 €/mq. Considerando che la superficie totale della copertura è circa 350 mq, il costo complessivo dei lavori ammonta indicativamente a € 31.500,00.

### **Impianto antincendio – situazione contatore e rete di distribuzione**

Da informazioni ricevute dal precedente proprietario, l'impianto antincendio è alimentato da un unico contatore dell'acqua comune ai tre capannoni, nonché al capannone della ditta Bonacini Pneumatici ubicato all'interno della medesima area cortiliva comune.

Il sistema prevederebbe una serie di tubazioni interrato che formano un anello il cui tracciato, non noto, renderebbe particolarmente complessa un'eventuale suddivisione dell'impianto tra le singole unità.

In assenza di elaborati tecnici aggiornati e non essendo state effettuate indagini ispettive o saggi esplorativi sulla rete interrata, non risulta possibile allo stato attuale quantificare i costi per un eventuale frazionamento dell'impianto.

Considerata la complessità della configurazione impiantistica, eventuali verifiche tecniche, accertamenti puntuali e conseguenti interventi di adeguamento dovranno essere demandati ai futuri acquirenti.

### **Impianto di illuminazione esterna**

Si evidenzia che **l'impianto di illuminazione esterna dell'area cortiliva comune risulta attualmente alimentato dal contatore elettrico relativo al capannone di cui al Lotto 2, identificato al subalterno 26.**

Al fine di rendere le unità immobiliari pienamente autonome sotto il profilo impiantistico e gestionale, si rende necessario procedere alla separazione del suddetto allaccio elettrico, con realizzazione di linea dedicata, eventuale adeguamento del quadro elettrico e installazione di nuovo contatore indipendente.

Il costo presunto per tali opere, comprensivo di fornitura materiali, manodopera specializzata, pratiche di attivazione utenza e oneri accessori, viene stimato in via forfettaria in **€ 3.000 oltre IVA da ripartirsi tra i tre lotti.**

Si precisa altresì che tale impianto di illuminazione esterna è a servizio anche del capannone occupato dalla ditta Bonacini Pneumatici.

---

Le **spese tecniche** (contributi previdenziali e Iva esclusi) necessarie alla regolarizzazione strutturale MUR R.1 sono quantificabili in **€ 1.500**.

Pertanto, i **costi di regolarizzazione e ripristino** ammontano, indicativamente a:

|   |   |                  |
|---|---|------------------|
| • <b>Rimborso forfettario MUR R.1</b>     | € | 100,00           |
| • <b>Spese tecniche:</b>                  | € | 1.500,00         |
| • <b><u>Demolizioni e ripristini:</u></b> | € | <u>52.000,00</u> |
| <b>TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:</b>  | € | <b>53.500,00</b> |

## **OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI - Lotto 1**

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 19/2/2026, **l'immobile** di cui al **Lotto 1**, **risultava non occupato**.

Si segnala che all'interno dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, erano presenti numerosi contenitori e fusti in materiale plastico e metallico, verosimilmente destinati allo stoccaggio di sostanze chimiche o prodotti industriali.

Tali materiali dovranno essere rimossi dal locale e smaltiti nel rispetto della normativa vigente in materia ambientale, mediante conferimento a ditta autorizzata, con gestione e tracciabilità secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

## LOTTO 2

### BENI CENSITI AL NUOVO CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)

#### **INTESTATI:**

TINTORIA ROSTA NUOVA SRL con sede in Reggio Emilia - C.F. 00114010358 - Proprietà 1/1

| Tipologia<br>del bene | Ubicazione | Dati catastali |            |      |            |           |        |             |            |
|-----------------------|------------|----------------|------------|------|------------|-----------|--------|-------------|------------|
|                       |            | Fg.            | Particella | Sub. | Zona cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita    |
| Capannone             | P.T.- 1°   | 49             | 187        | 26   | 2          | D/7       | -      | -           | € 5.570,00 |

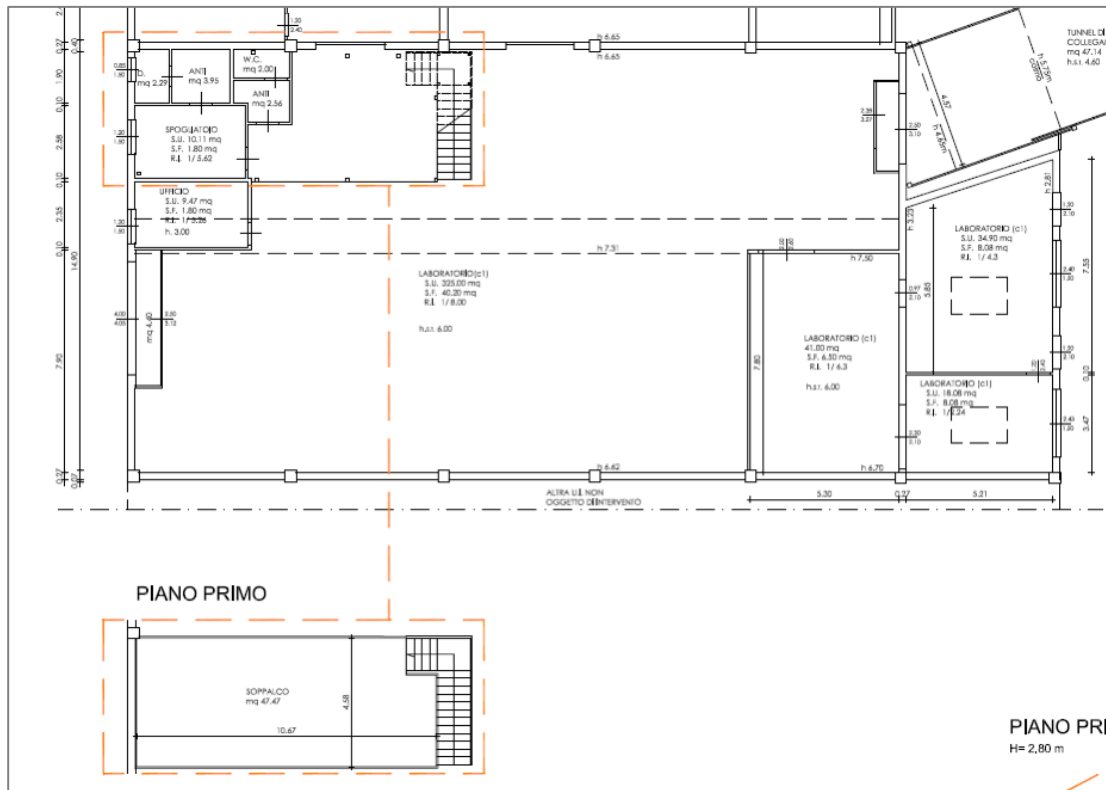
**INDIRIZZO: Comune di Reggio Emilia – Via Giovanni Bovio n.1/A**

#### **PLANIMETRIA<sup>5</sup> - Lotto 2**

Fg. 49, Part. 187, Sub. 26

**STATO LEGITTIMO** come da SCIA IN SANATORIA depositata in atti comunali al n.119819 di P.G. del 23/7/2020.

<sup>5</sup> Le piante riportate di seguito NON sono in scala.



## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI<sup>6</sup> - Lotto 2

- foglio **49**, particella **187**, sub. **26** - categoria **D/7** (edificio per attività industriale)

| Descrizione                   | Superficie lorda (mq) | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale (mq) |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>PIANO TERRA</b>            |                       |                           |                             |
| Vani principali               | 485,00                | 1,00                      | 485,00                      |
| <b>PIANO PRIMO (soppalco)</b> |                       |                           |                             |
| Vani accessori                | 50,00                 | 0,60                      | 30,00                       |
| <b>TOTALE</b>                 | <b>535,00</b>         |                           | <b>515,00</b>               |

<sup>6</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci (salvo diverse valutazioni dello stimatore):

- 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 sono indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo.

| Descrizione        | Superficie catastale (mq) | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale (mq) |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>PIANO TERRA</b> |                           |                           |                             |
| Area cortiliva     | 150,00                    | 1,00                      | 150,00                      |
| <b>TOTALE</b>      | <b>150,00</b>             |                           | <b>150,00</b>               |

## REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE - Lotto 2

Per quanto riguarda la regolarità edilizia e catastale del fabbricato, a seguito delle verifiche presso l'Agenzia del Territorio e dell'accesso agli atti edilizi telematico del comune di Reggio Emilia, si rileva quanto segue.

Il fabbricato, edificato nella metà degli anni '70 del Novecento, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n.18920 del 13/4/1977** avente ad oggetto "*Costruzione capannone industriale...*";
- **Variante Edilizia n.9615 del 24/3/1981** avente ad oggetto "Ampliamento di fabb.to industriale...";
- **Variante Edilizia n.20241 del 27/10/1984** avente ad oggetto "Ampliamento di fabb.to industriale...";
- **Certificato di Agibilità n.27739 del 11/10/1985** rilasciato con sopralluogo tecnico;
- **Concessione Edilizia n.27005 del 9/11/1987** avente ad oggetto "Ampliamento di fabb.to industriale...";
- **Concessione Edilizia n.23152 del 4/10/1988** avente ad oggetto "Ampliamento di fabb.to industriale...";
- **Variante Edilizia n.16701 del 31/10/1989** avente ad oggetto "Opere interne delle singole unità immobiliari";
- **Concessione Edilizia in sanatoria n.24149 del 23/1/1995;**
- **Certificato di Agibilità n.11786 del 7/6/1995** rilasciato per effetto del silenzio assenso;

- 
- **Concessione Edilizia n.23487 del 10/10/1996** avente ad oggetto “costruzione tettoia”;
  - **Concessione Edilizia n.20488 del 1/10/1999** avente ad oggetto “Ristrutturazione e ampliamento...”;
  - **Variante Edilizia n.21227 del 24/10/2000** avente ad oggetto “Ristrutturazione e ampliamento...”;
  - **Variante Edilizia n.15823 del 29/8/2002** avente ad oggetto “Ristrutturazione e ampliamento...”;
  - **Permesso di Costruire n.3536 del 6/3/2003** avente ad oggetto “Completamento opere non realizzate della concessione edilizia n.20488...”;
  - **D.I.A. n.13553 del 8/7/2003** per variante in corso d’opera...”;
  - **Certificato di Agibilità n.5917 del 4/8/2006** rilasciato con sopralluogo tecnico;
  - **D.I.A. n.23965 del 1/12/2008** (annullata per rinuncia della proprietà) ...”;
  - **D.I.A. n.2239 del 18/2/2009** per frazionamento e cambio d’suo...”;
  - **C.I.L.A. in sanatoria n.15764 del 2/2/2018**;
  - **P.D.C. in sanatoria n.160231 del 4/9/2018** (annullato per rinuncia della proprietà);
  - **S.C.I.A. in sanatoria n.119819 del 23/7/2020**;
- Lo stato legittimo dell’unità di cui al sub. 26 è rappresentato dalla planimetria architettonica riportata nella **S.C.I.A. n.119819 del 23/7/2020**.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 19/02/2026, **si rilevano le seguenti difformità:**

- a. Tamponamento di due aperture interne, poste in aderenza al capannone limitrofo, mediante realizzazione di pannellatura in cartongesso;
- b. Demolizione dei divisori interni che delimitavano il locale adibito a ufficio;
- c. Traslazione dell’apertura nell’infisso interno presente all’accesso al capannone da via Bovio;

- 
- d. Errata indicazione della larghezza della porta interna di accesso al locale “ufficio cartelle colori”, riportata pari a 120 cm anziché 83 cm;
  - e. Lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali;

**La destinazione d’uso urbanisticamente legittimata, ai sensi del PUG vigente, è classificata nella categoria c1.**

## **COSTI DI REGOLARIZZAZIONE<sup>7</sup> ED OPERE DI RIPRISTINO<sup>8</sup> - Lotto 2**

Per la regolarizzazione degli abusi di cui alle lettere sopra elencate, si rende necessario predisporre una **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria** ai sensi dell'art. 16 *bis* della L.R. 23/2004. La sanzione da prevedersi ammonta ad un minimo di € 1'000 e il pagamento dei diritti di segreteria che sono pari a circa € 50 (CILA per manutenzione straordinaria).

Si rileva inoltre la necessità di procedere alla **regolarizzazione strutturale** ai sensi della **DGR Emilia-Romagna n.1744/2025**, mediante deposito di pratica strutturale (modello **MUR R.1**) e pagamento al competente comune del rimborso forfettario quantificato in **€ 100**.

Per quanto riguarda la situazione catastale, si rende necessario l’aggiornamento della planimetria catastale.

**Le OPERE TESE AL RIPRISTINO della funzionalità dell’unità e dello stato di legittimità edilizia** che è necessario effettuare sono le seguenti:

Il **capannone** attualmente **presenta** una **copertura in fibrocemento** contenente amianto, un materiale che, sebbene comunemente utilizzato in passato per le sue proprietà isolanti e di resistenza al fuoco, è oggi noto per i rischi significativi per la salute associati alla sua esposizione.

Le normative vigenti impongono la rimozione sicura dell'amianto per prevenire i rischi sanitari.

---

<sup>7</sup> La stima dei costi di regolarizzazione è stata redatta alla data della perizia sulla base delle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del comune in occasione dell'accesso agli atti edilizi; pertanto non ci si assume alcuna responsabilità in merito in caso di future richieste da parte dell'amministrazione comunale di eventuale altra documentazione, oneri, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte dell'amministrazione comunale stessa, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove normative in materia.

<sup>8</sup> I costi delle opere di ripristino devono intendersi indicativi. Per conoscere con maggiore precisione i vari importi sarà necessario la redazione di un computo metrico estimativo da parte di un tecnico.

---

Alla luce di quanto sopra sarà necessario procedere con il rifacimento della copertura. Il costo unitario per la rimozione in sicurezza dell'amianto e il rifacimento della copertura in lamiera coibentata, compresi gli oneri per lo stoccaggio e lo smaltimento in apposite discariche è di circa 90,00 €/mq. Considerando che la superficie totale della copertura è circa 500 mq, il costo complessivo dei lavori ammonta indicativamente a € 45.000,00. Con tale intervento si provvederà al contempo alla risoluzione delle problematiche di infiltrazione d'acqua attualmente riscontrabili in alcuni punti della copertura.

#### **Impianto antincendio – situazione contatore e rete di distribuzione**

Da informazioni ricevute dal precedente proprietario, l'impianto antincendio è alimentato da un unico contatore dell'acqua comune ai tre capannoni, nonché al capannone della ditta Bonacini Pneumatici ubicato all'interno della medesima area cortiliva comune.

Il sistema prevederebbe una serie di tubazioni interrato che formano un anello il cui tracciato, non noto, renderebbe particolarmente complessa un'eventuale suddivisione dell'impianto tra le singole unità.

In assenza di elaborati tecnici aggiornati e non essendo state effettuate indagini ispettive o saggi esplorativi sulla rete interrata, non risulta possibile allo stato attuale quantificare i costi per un eventuale frazionamento dell'impianto.

Considerata la complessità della configurazione impiantistica, eventuali verifiche tecniche, accertamenti puntuali e conseguenti interventi di adeguamento dovranno essere demandati al futuro acquirente.

#### **Impianto di illuminazione esterna**

Si evidenzia che **l'impianto di illuminazione esterna dell'area cortiliva comune risulta attualmente alimentato dal contatore elettrico relativo al capannone di cui al Lotto 2, identificato al subalterno 26.**

Al fine di rendere le unità immobiliari pienamente autonome sotto il profilo impiantistico e gestionale, si rende necessario procedere alla separazione del suddetto allaccio elettrico, con realizzazione di linea dedicata, eventuale adeguamento del quadro elettrico e installazione di nuovo contatore indipendente.

Il costo presunto per tali opere, comprensivo di fornitura materiali, manodopera specializzata, pratiche di attivazione utenza e oneri accessori, viene stimato in via forfettaria in **€ 3.000 oltre IVA da ripartirsi tra i tre lotti.**

---

Si precisa altresì che tale impianto di illuminazione esterna è a servizio anche del capannone occupato dalla ditta Bonacini Pneumatici.

Le **spese tecniche** (contributi previdenziali e iva esclusi) necessarie alla regolarizzazione sono quantificabili in € 4.500 e comprendono la CILA in sanatoria e la regolarizzazione strutturale MUR R.1.

Pertanto, i **costi di regolarizzazione e ripristino** ammontano, indicativamente a:

|   |   |                  |
|---|---|------------------|
| • <b>Sanzione CILA:</b>                   | € | 1.000,00         |
| • <b>Diritti di segreteria:</b>           | € | 50,00            |
| • <b>Rimborso forfettario MUR R.1</b>     | € | 100,00           |
| • <b>Spese tecniche:</b>                  | € | 4.500,00         |
| • <b><u>Demolizioni e ripristini:</u></b> | € | <u>46.000,00</u> |
| <b>TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:</b>  | € | <b>51.650,00</b> |

## **OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI - Lotto 2**

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 19/2/2026, l'**immobile** di cui al **Lotto 2**, risultava essere occupato da terzi con regolare contratto di locazione, sottoscritto in data 28/2/2021 dalla società **TINTORIA ROSTA NUOVA SRL** (locatore) e **DURAPIN** (conduttore) è stato registrato al n.**001709 – serie 3T**, con una durata di 6 anni a partire dall'1/2/2021 fino al 31/1/2027, e prevede il tacito rinnovo (vedi Errore. Il segnalibro non è definito.)

## **Conguità del canone di locazione - Lotto 2**

Il conduttore (DURAPIN SRL) per l'immobile succitato (sub. 26), versa al locatore (L.G. Tintoria Rosta Nuova S.r.l.) dall'1/2/2021 un canone di locazione pari a **1.300€/mese (esente iva)**, con esclusione delle spese relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, della tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, del passo carrabile e spese per servizio di pulizia delle parti comuni. (Errore. Il segnalibro non è definito.)

**Si ritiene**, dopo aver analizzato i prezzi di locazione di mercato della zona interessata, **che l'importo corrisposto dal conduttore per l'immobile in oggetto sia congruo.**

---

## LOTTO 3

### BENI CENSITI AL NUOVO CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)

#### **INTESTATI:**

TINTORIA ROSTA NUOVA SRL con sede in Reggio Emilia - C.F. 00114010358 - Proprietà 1/1

| Tipologia<br>del bene | Ubicazione | Dati catastali |            |      |            |           |        |             |             |
|-----------------------|------------|----------------|------------|------|------------|-----------|--------|-------------|-------------|
|                       |            | Fg.            | Particella | Sub. | Zona cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita     |
| Capannone             | P.T.- 1°   | 49             | 187        | 27   | 2          | D/7       | -      | -           | € 16.700,00 |

**INDIRIZZO: Comune di Reggio Emilia – Via Alessandro Botticelli n.2**

#### PLANIMETRIA<sup>9</sup> - Lotto 3

Fg. 49, Part. 187, Sub. 27

---

<sup>9</sup> Le piante riportate di seguito NON sono in scala.

---

**STATO LEGITTIMO** come da SCIA IN SANATORIA depositata in atti comunali al n. **119819** di **P.G.** del **23/7/2020**.

**Nota:** considerata l'ampia estensione dell'unità immobiliare, la planimetria riportata nel corpo della presente perizia ha valore meramente illustrativo e non consente una lettura puntuale dei dettagli. Per una migliore e completa comprensione della distribuzione degli spazi, si rimanda pertanto alla **planimetria in scala allegata alla perizia**, che costituisce parte integrante della documentazione.

VO TERRA

PIANO PRIMO



## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI<sup>10</sup> - Lotto 3

- foglio 49, particella 187, sub. 27 - categoria D/7 (edificio per attività industriale)

| Descrizione                  | Superficie lorda (mq) | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale (mq) |
|------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>PIANO TERRA</b>           |                       |                           |                             |
| Vani principali              | 1.430,00              | 1,00                      | 1.430,00                    |
| Portici, tettoia e loc. tec. | 75,95                 | 0,30                      | 22,79                       |
| <b>PIANO PRIMO</b>           |                       |                           |                             |
| Vani principali              | 72,47                 | 1,00                      | 72,47                       |
| Vani accessori               | 145,07                | 0,60                      | 87,04                       |
| <b>TOTALE</b>                | <b>1.723,49</b>       |                           | <b>1.612,30</b>             |

## REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE - Lotto 3

Per quanto riguarda la regolarità edilizia e catastale del fabbricato, a seguito delle verifiche presso l'Agenzia del Territorio e dell'accesso agli atti edilizi telematico del comune di Reggio Emilia, si rileva quanto segue.

Il fabbricato, edificato nella metà degli anni '70 del Novecento, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n.18920 del 13/4/1977** avente ad oggetto "*Costruzione capannone industriale...*";
- **Variante Edilizia n.9615 del 24/3/1981** avente ad oggetto "Ampliamento di fabb.to industriale...";
- **Variante Edilizia n.20241 del 27/10/1984** avente ad oggetto "Ampliamento di fabb.to industriale...";
- **Certificato di Agibilità n.27739 del 11/10/1985** rilasciato con sopralluogo tecnico;

<sup>10</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci (salvo diverse valutazioni dello stimatore):

- 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 sono indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo.

- 
- **Concessione Edilizia n.27005 del 9/11/1987** avente ad oggetto “Ampliamento di fabb.to industriale...”;
  - **Concessione Edilizia n.23152 del 4/10/1988** avente ad oggetto “Ampliamento di fabb.to industriale...”;
  - **Variante Edilizia n.16701 del 31/10/1989** avente ad oggetto “Opere interne delle singole unità immobiliari”;
  - **Concessione Edilizia in sanatoria n.24149 del 23/1/1995**;
  - **Certificato di Agibilità n.11786 del 7/6/1995** rilasciato per effetto del silenzio assenso;
  - **Concessione Edilizia n.23487 del 10/10/1996** avente ad oggetto “costruzione tettoia”;
  - **Concessione Edilizia n.20488 del 1/10/1999** avente ad oggetto “Ristrutturazione e ampliamento...”;
  - **Variante Edilizia n.21227 del 24/10/2000** avente ad oggetto “Ristrutturazione e ampliamento...”;
  - **Variante Edilizia n.15823 del 29/8/2002** avente ad oggetto “Ristrutturazione e ampliamento...”;
  - **Permesso di Costruire n.3536 del 6/3/2003** avente ad oggetto “Completamento opere non realizzate della concessione edilizia n.20488...”;
  - **D.I.A. n.13553 del 8/7/2003** per variante in corso d’opera...”;
  - **Certificato di Agibilità n.5917 del 4/8/2006** rilasciato con sopralluogo tecnico;
  - **D.I.A. n.23965 del 1/12/2008** (annullata per rinuncia della proprietà) ...”;
  - **D.I.A. n.2239 del 18/2/2009** per frazionamento e cambio d’suo...”;
  - **C.I.L.A. in sanatoria n.15764 del 2/2/2018**;
  - **P.D.C. in sanatoria n.160231 del 4/9/2018** (annullato per rinuncia della proprietà);
  - **S.C.I.A. in sanatoria n.119819 del 23/7/2020**;

- 
- Lo stato legittimo dell'unità di cui al sub. 27 è rappresentato dalla planimetria architettonica riportata nella S.C.I.A. n.119819 del 23/7/2020.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 19/02/2026, **si rilevano le seguenti difformità:**

- a. Eliminazione di spalletta interna in muratura nel locale "sala macchine per tinteggiatura";
- b. Lieve differente posizionamento di spalletta in muratura nell'ufficio posto sul lato sud-est;
- c. Traslazione della scala interna verso la parete adiacente nel locale "sala macchine per tinteggiatura";
- d. Diversa conformazione dell'infisso esterno del locale archivio lato est, con presenza di porta di accesso;
- e. Lieve discordanza nelle misure di alcune aperture esterne rispetto agli elaborati grafici assentiti;
- f. Presenza di copertura in policarbonato con struttura metallica, realizzata sulla terrazza al piano primo;
- g. Differenza nel numero dei gradini della scala interna al piano primo rispetto a quanto riportato negli elaborati autorizzati;
- h. Lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali;

**La destinazione d'uso urbanisticamente legittimata, ai sensi del PUG vigente, è classificata nella categoria c1.**

---

## **COSTI DI REGOLARIZZAZIONE<sup>11</sup> ED OPERE DI RIPRISTINO<sup>12</sup> - Lotto 3**

Per la regolarizzazione degli abusi di cui alle lettere sopra elencate, si rende necessario predisporre una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria** ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004. La sanzione da prevedersi ammonta ad un minimo di € 2'000 e il pagamento dei diritti di segreteria che sono pari a circa € 161 (SCIA per manutenzione straordinaria).

Si rileva inoltre la necessità di procedere alla **regolarizzazione strutturale** ai sensi della **DGR Emilia-Romagna n.1744/2025**, mediante deposito di pratica strutturale (modello **MUR R.1**) e pagamento al competente comune del rimborso forfettario quantificato in € **100**.

Per quanto riguarda la situazione catastale, si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

**Le OPERE TESE AL RIPRISTINO della funzionalità dell'unità e dello stato di legittimità edilizia** che è necessario effettuare sono le seguenti:

Con riferimento all'abuso di cui alla **lettera f)**, si rende necessario procedere alla rimozione della tettoia realizzata sulla terrazza del piano primo, il cui costo, comprensivo di manodopera di due operai, attrezzature e smaltimento in discarica, è stimato in € **850** oltre IVA di legge.

### **Impianto idrico – situazione contatore**

In sede di sopralluogo è stato rilevato che il contatore dell'acqua a servizio del capannone risulta attualmente in comune con l'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo, di diversa proprietà e non oggetto della presente stima.

Al fine di rendere le due unità funzionalmente e impiantisticamente autonome, si rende necessario procedere al frazionamento dell'allaccio idrico mediante installazione di nuovo contatore dedicato al capannone e realizzazione delle opere idrauliche connesse.

---

<sup>11</sup> La stima dei costi di regolarizzazione è stata redatta alla data della perizia sulla base delle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del comune in occasione dell'accesso agli atti edilizi; pertanto non ci si assume alcuna responsabilità in merito in caso di future richieste da parte dell'amministrazione comunale di eventuale altra documentazione, oneri, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte dell'amministrazione comunale stessa, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove normative in materia.

<sup>12</sup> I costi delle opere di ripristino devono intendersi indicativi. Per conoscere con maggiore precisione i vari importi sarà necessario la redazione di un computo metrico estimativo da parte di un tecnico.

---

Il costo presunto per il frazionamento dell'allaccio idrico, comprensivo di richiesta nuovo contatore all'azienda IREN, opere idrauliche interne, materiali e mano d'opera, viene stimato in via forfettaria in **€ 3.000,00**, oltre IVA di legge.

Il **capannone** attualmente **presenta** una **copertura in fibrocemento** contenente amianto, un materiale che, sebbene comunemente utilizzato in passato per le sue proprietà isolanti e di resistenza al fuoco, è oggi noto per i rischi significativi per la salute associati alla sua esposizione.

Le normative vigenti impongono la rimozione sicura dell'amianto per prevenire i rischi sanitari.

Alla luce di quanto sopra sarà necessario procedere con il rifacimento della copertura. Il costo unitario per la rimozione in sicurezza dell'amianto e il rifacimento della copertura in lamiera coibentata, compresi gli oneri per lo stoccaggio e lo smaltimento in apposite discariche, tenuto conto della rilevanza della superficie da trattare, è di circa 70,00 €/mq. Considerando che la superficie totale della copertura è circa 1.500 mq, il costo complessivo dei lavori ammonta indicativamente a € 105.000,00. Con tale intervento si provvederà al contempo alla risoluzione delle problematiche di infiltrazione d'acqua attualmente riscontrabili in alcuni punti della copertura.

### **Impianto antincendio – situazione contatore e rete di distribuzione**

Da informazioni ricevute dal precedente proprietario, l'impianto antincendio è alimentato da un unico contatore dell'acqua comune ai tre capannoni, nonché al capannone della ditta Bonacini Pneumatici ubicato all'interno della medesima area cortiliva comune.

Il sistema prevederebbe una serie di tubazioni interrato che formano un anello il cui tracciato, non noto, renderebbe particolarmente complessa un'eventuale suddivisione dell'impianto tra le singole unità.

In assenza di elaborati tecnici aggiornati e non essendo state effettuate indagini ispettive o saggi esplorativi sulla rete interrato, non risulta possibile allo stato attuale quantificare i costi per un eventuale frazionamento dell'impianto.

Considerata la complessità della configurazione impiantistica, eventuali verifiche tecniche, accertamenti puntuali e conseguenti interventi di adeguamento dovranno essere demandati al futuro acquirente.

---

## Impianto di illuminazione esterna

Si evidenzia che l'**impianto di illuminazione esterna dell'area cortiliva comune risulta attualmente alimentato dal contatore elettrico relativo al capannone di cui al Lotto 2**, identificato al subalterno **26**.

Al fine di rendere le unità immobiliari pienamente autonome sotto il profilo impiantistico e gestionale, si rende necessario procedere alla separazione del suddetto allaccio elettrico, con realizzazione di linea dedicata, eventuale adeguamento del quadro elettrico e installazione di nuovo contatore indipendente.

Il costo presunto per tali opere, comprensivo di fornitura materiali, manodopera specializzata, pratiche di attivazione utenza e oneri accessori, viene stimato in via forfettaria in **€ 3.000 oltre IVA da ripartirsi tra i tre lotti**.

Si precisa altresì che tale impianto di illuminazione esterna è a servizio anche del capannone occupato dalla ditta Bonacini Pneumatici.

Le **spese tecniche** (contributi previdenziali e iva esclusi) necessarie alla regolarizzazione sono quantificabili in € 6.500 e comprendono la SCIA in sanatoria e la regolarizzazione strutturale MUR R.1.

Pertanto, i **costi di regolarizzazione e ripristino** ammontano, indicativamente a:

|   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| • <b>Sanzione SCIA:</b>                   | € | 2.000,00          |
| • <b>Diritti di segreteria:</b>           | € | 161,00            |
| • <b>Rimborso forfettario MUR R.1</b>     | € | 100,00            |
| • <b>Spese tecniche:</b>                  | € | 6.500,00          |
| • <b><u>Demolizioni e ripristini:</u></b> | € | <u>109.850,00</u> |
| <b>TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:</b>  | € | <b>118.611,00</b> |

## OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI - Lotto 3

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 19/2/2026, l'**immobile** di cui al **Lotto 3**, risultava essere occupato da terzi.

Il contratto, sottoscritto in data 27/1/2023 dalla società **TINTORIA ROSTA NUOVA SRL** (locatore) e **AQUACOLOR SRLS** (conduttore) è stato registrato al n. **001323 - serie 3T**, con una durata di 6 anni a partire dall'1/2/2023 fino al 31/1/2029, e prevede il tacito rinnovo (vedi Errore. Il segnalibro non è definito.)

---

## **Conguità del canone di locazione - Lotto 3**

Il conduttore (TINTORIA ROSTA NUOVA SRL) per l'immobile succitato (sub. 27), versa al locatore (**AQUACOLOR SRLS**) dall'1/2/2023 un canone di locazione pari a **2.000€/mese (esente iva)**, con esclusione delle spese relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, della tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, del passo carrabile e spese per servizio di pulizia delle parti comuni. (Errore. Il segnalibro non è definito.)

Si ritiene, dopo aver analizzato i prezzi di locazione di mercato della zona interessata, che l'importo corrisposto dal conduttore per l'immobile in oggetto sia congruo.

### **METODOLOGIA DI VALUTAZIONE**

Per la determinazione del **valore di mercato** dell'immobile lo scrivente adotta il **procedimento diretto-comparativo** con beni simili che tiene conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile così come rilevate e descritte ai paragrafi precedenti.

Il criterio *valore di mercato* della piena proprietà del bene si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. La definizione della Banca d'Italia del *valore di mercato*, in linea con quella degli **IVS 2007 – s1 (Standard Internazionali di valutazione)**, definisce come *valore di mercato* "l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il procedimento seguito fa riferimento alla stima monoparametrica<sup>13</sup> per valori tipici ovvero quel procedimento di stima del prezzo di mercato che si basa, come termine di paragone, sull'impiego di un parametro di confronto tecnico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro prescelto. Nello specifico il valore cui ci si riferisce è quello della **superficie commerciale** calcolata secondo criteri comuni adottati dagli Esperti del Tribunale di Reggio Emilia.

---

<sup>13</sup> Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" si fonda sull'assunto che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati, o potrebbero verosimilmente essere scambiati, altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe.

---

Nel caso in esame, la **superficie commerciale (lorda)** determinata analiticamente risulta composta come da tabella seguente:

### **FONTI DI INFORMAZIONE PER LA STIMA**

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio (O.M.I.)
- Agenzie immobiliari della zona.
- Gruppi nazionali d'intermediazione immobiliare (ad es. Tecnocasa, Gabetti ecc.)
- Pubblicazioni specializzate in compravendita di immobili nella zona.

### **VALORE UNITARIO**

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nella zona di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto, in base all'analisi dei prezzi di mercato rilevati dalle fonti di cui ai punti precedenti e delle indagini effettuate sul posto, nonché avvalendosi della conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, tenuto conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare ritiene di adottare un **valore unitario di mercato**<sup>14</sup> pari a:

- **capannoni: 350,00 €/mq da applicare alla relativa superficie commerciale;**
- **area cortiliva: 30,00 €/mq da applicare alla relativa superficie catastale.**

Si aggiunge che la valutazione del valore di mercato deve intendersi riferita a immobile libero e disponibile sul mercato. Trattandosi in questo caso di vendita forzata all'asta da cui ne deriva minore appetibilità, considerando la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti, i tempi e le modalità che non rendono immediatamente disponibili gli immobili, si ritiene di dover applicare al valore commerciale una **riduzione forfettaria** che varia da caso a caso a seconda delle condizioni stesse del bene e delle sue caratteristiche. Una volta ricavato il valore di mercato dei beni e applicato l'abbattimento di cui sopra, per ottenere il **valore d'asta** si sottraggono **le spese per la regolarizzazione** delle difformità edilizio-urbanistiche e catastali, nonché **le opere di ripristino** come determinate nei paragrafi specifici.

---

<sup>14</sup> Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

---

Si applica inoltre un **ulteriore abbattimento forfettario** in considerazione della **presenza di contratti di locazione**, ove esistenti.

#### **VALORE DI MERCATO del LOTTO 1:**

Tenuto conto delle caratteristiche strutturali dell'immobile, della necessità di interventi per la rimozione dell'amianto e per il rifacimento della copertura, nonché della separazione di alcuni impianti tecnologici; considerando i valori di mercato pubblicati sulle principali riviste di settore e sui siti specializzati, oltre alle compravendite di immobili simili ubicati nella stessa zona; valutata l'appetibilità specifica del bene e prendendo a riferimento le consistenze desunte dalla documentazione catastale ed edilizia e verificate in sede di sopralluogo, **si stima il seguente valore di mercato:**



#### **VALORE DI MERCATO del LOTTO 2:**

Tenuto conto delle caratteristiche strutturali dell'immobile, della necessità di interventi per la rimozione dell'amianto e per il rifacimento della copertura, nonché della separazione di alcuni impianti tecnologici; considerati i valori di mercato pubblicati sulle principali riviste di settore e sui siti specializzati, oltre alle compravendite di immobili simili ubicati nella medesima zona; valutata l'appetibilità specifica del bene e prendendo a riferimento le consistenze desunte dalla documentazione catastale ed edilizia, verificate in sede di sopralluogo; considerata altresì la validità del contratto di locazione con **scadenza al 31/01/2027** e la conseguente minore appetibilità dell'unità immobiliare posta in vendita, si

---

ritiene opportuno applicare un **deprezzamento del valore commerciale complessivo pari al 10%**.

Pertanto, si stima il seguente valore di mercato:



#### **VALORE DI MERCATO del LOTTO 3:**

Tenuto conto delle caratteristiche strutturali dell'immobile, della necessità di interventi per la rimozione dell'amianto e per il rifacimento della copertura, nonché della separazione di alcuni impianti tecnologici; considerati i valori di mercato pubblicati sulle principali riviste di settore e sui siti specializzati, oltre alle compravendite di immobili simili ubicati nella medesima zona; valutata l'appetibilità specifica del bene e prendendo a riferimento le consistenze desunte dalla documentazione catastale ed edilizia, verificate in sede di sopralluogo; considerata altresì la validità del contratto di locazione con **scadenza al 31/01/2029** e la conseguente minore appetibilità dell'unità immobiliare posta in vendita, si ritiene opportuno applicare un **deprezzamento del valore commerciale complessivo pari al 10%**.

Pertanto, si stima il seguente valore di mercato:



### **RIEPILOGO DEL VALORE STIMATO**

Il sottoscritto Geom. Salvatore Salerno, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia al n. 2331, libero professionista con studio in Reggio Emilia, via Plauto n. 1/A, considerato quanto precede, tenute presenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei compendi immobiliari, la consistenza, la tipologia e la localizzazione degli stessi, considerate altresì le detrazioni applicate per lo stato manutentivo, gli abbattimenti forfettari correlati alla presenza di eventuali contratti di locazione, nonché le decurtazioni relative ai costi di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale e alle opere di ripristino individuate nei paragrafi precedenti, esperite le necessarie indagini sull'andamento attuale del mercato immobiliare nella zona di riferimento, **ritiene di attribuire ai beni oggetto di stima i seguenti valori di mercato:**

| Lotti          | Valore di mercato (€) |
|----------------|-----------------------|
| <b>LOTTO 1</b> | <b>89'000,00</b>      |
| <b>LOTTO 2</b> | <b>96'000,00</b>      |
| <b>LOTTO 3</b> | <b>276'000,00</b>     |

### **ALLEGATI ALLA PERIZIA**

ALLEGATO 1 - Documentazione catastale

ALLEGATO 2 - Titoli Edilizi

ALLEGATO 3 - Documentazione fotografica

---

*Reggio Emilia, 10 marzo 2026*

Il Perito

---

**Geom. Salvatore Salerno**