

Studio tecnico
MELLONI geom. FEDERICO
Via Brigata Reggio, n. 32 - 42124 Reggio Emilia
cell. 3394008204 e.mail: federico.melloni@geopec.it
federico@studiomelloni.com

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 18/2025

Giudice Delegato: **Dott.ssa Simona Boiardi**

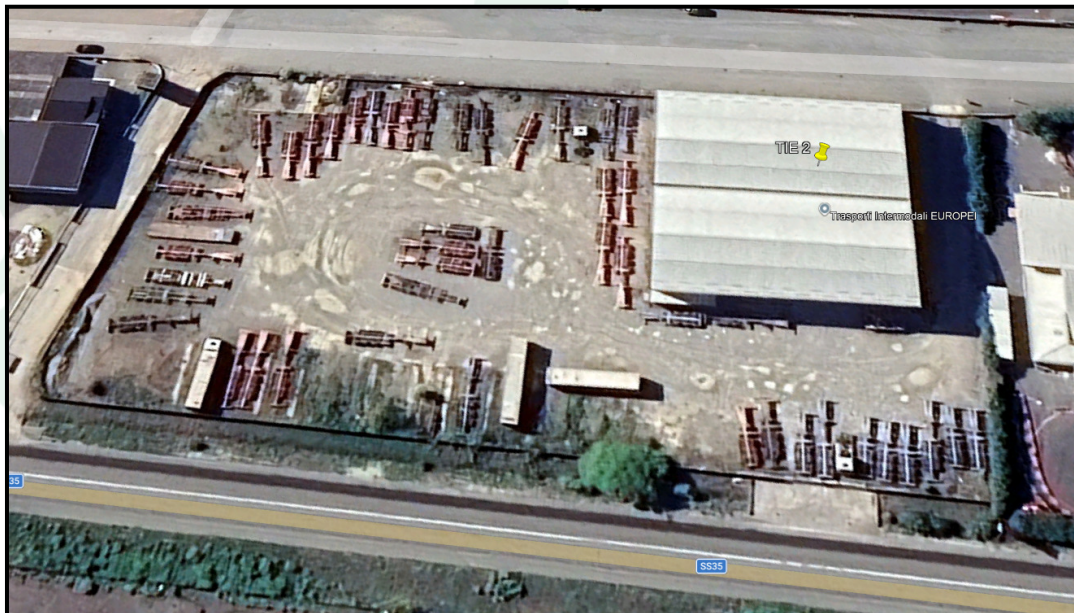
Curatore:

LOTTO 2

Rapporto di valutazione

Piena ed intera proprietà in Comune di Bosco Marengo (AL), Strada Statale 35 bis dei Giovi Km. 17 civico 7 di capannone industriale con ampia area cortiliva adibito ad officina e deposito di autocarri.

Esperto stimatore: **Melloni geom. Federico**



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2-PREMESSE	3
3-DATI CATASTALI	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	4
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010	5
4-DESCRIZIONE DEI BENI	5
4.1 - CALCOLO SUPERFICI	6
5-LOTTE	7
5.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI	7
5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	8
5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001	8
5.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	9
5.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	9
5.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
5.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	10
5.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE	10
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	10
<i>VALORE E DECURTAZIONI</i>	11
<i>DEPREZZAMENTI</i>	11
<i>VALORE D'ASTA</i>	11
<i>OFFERTA MINIMA D'ASTA (comma 2 dell'art. 571 c.p.c.)</i>	11
5.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	11
6-ALLEGATI	12
1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	12
2. MAPPA CATASTALE.....	12
3. VISURE CATASTALI	12
4. PLANIMETRIA CATASTALE	12
5. NOTE IPOTECARIE	12
6. ATTO DI PROVENIENZA.....	12
7. CERTIFICAZIONE ART. 567	12
8. PRATICHE EDILIZIE.....	12
9. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	12

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 18/2025 LOTTO 2

Società:

Curatore:

Oggetto: Piena ed intera proprietà in Comune di Bosco Marengo (AL), Strada Statale 35 bis dei Giovi Km. 17 civico 7 di capannone industriale con ampia area cortiliva adibito ad officina e deposito di autocarri.

2-PREMESSE

1. Con Sentenza 23/2025 pubbl. il 25/02/2025 rep. 32/2025 del 25/02/2025 il Tribunale di Reggio Emilia ha aperto la procedura di liquidazione giudiziale nei confronti della società _____ nominando come curatore l'avvocato _____
2. A seguito di provvedimento del 10 aprile 2025 assunto ai sensi degli artt. 216 e 129 CCII è stato nominato per la redazione della stima lo scrivente geom. Federico Melloni.
3. Il C.T.U. predisporrà elaborato peritale di stima completo delle informazioni essenziali come riportato nell'ex art. 173 bis disposizioni attuative c.p.c.
4. È stato effettuato dallo scrivente: sopralluogo sui beni, accesso presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Bosco Marengo, accesso telematico presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Tutto ciò premesso il sottoscritto geom. Melloni Federico, libero professionista con studio in Reggio Emilia, via Brigata Reggio n° 32, iscritto all'Albo Professionale di questa provincia al n° 1917, e all'Albo CTU del Tribunale di Reggio Emilia al n. 804, nella qualità di tecnico incaricato si è posto quindi nella condizione di redigere completa in ogni sua parte la seguente:

RELAZIONE TECNICA

3-DATI CATASTALI

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

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.)

INTESTATI:

- Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Sezione Urbana	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
OPIFICIO	Comune di Bosco Marengo (AL) S.S. 35 bis dei Giovi Km. 17	16		Mapp. 62 Sub. 1		D/1	6.083,04 euro

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)

- Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
TERRENO	Comune di Bosco Marengo (AL) S.S. 35 bis dei Giovi Km. 17	16		Mapp. 191	00.05.20	INCOLTO PRODUTTIVO CLASSE U	R.D. €. 0,05 R.A. €. 0,03

3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010

- Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio si conferma la rispondenza tra quanto indicato in visura e quanto indicato nella Certificazione sostitutiva ai sensi dell'Art. 567; Quanto alla planimetria catastale gli immobili non risultano regolarmente rappresentati in quanto non vi è rispondenza tra quanto rilevato in loco; Si rende necessario pertanto l'aggiornamento della scheda catastale con procedura DOCFA con una spesa di €. 1.000,00 circa.
- **Confini catastali come da mappa catastale allegata:**
L'intero compendio immobiliare complessivamente confina: a nord con il mappale 137; a sud con il mappale 218; a est con la pubblica Strada Statale 35 bis dei Giovi Km. 17; a ovest con il mappale 141 (porzione di sede stradale intestata a Comune di Bosco Marengo).

4-DESCRIZIONE DEI BENI

I beni immobili in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di capannone industriale con ampia area cortiliva adibito ad officina e deposito di autocarri.

Sono ubicati in Comune di Bosco Marengo (AL), Strada Statale 35 bis dei Giovi Km. 17 civico 7 in zona industriale strategica posizionata nelle immediate vicinanze dei raccordi autostradali dell'A7, A21 e A26; Proprio per questo motivo le aree in zona risultano utilizzate per logistica e trasporti a servire il nord-est della penisola utilizzando il porto mercantile di Genova.

Il complesso era utilizzato dalla proprietà (società di trasporti) come officina meccanica e deposito mezzi (trattori e rimorchi); Posto su ampio lotto di forma rettangolare e di superficie catastale pari a mq. 10.335 circa è lambito a est dalla Strada Statale 35 bis dei Giovi e a ovest dalla pubblica via Vecchia Reale.

Il capannone di forma rettangolare, di superficie pari a mq. 1515 circa e altezza sotto trave pari a ml. 11.05, risulta realizzato con struttura portante sia verticale che di copertura in reticolari in acciaio; le tamponature risultano alla base in mattoni facciavista e cemento armato e al di sopra dei portoni in lamiera e vetroresina grecata; la copertura a volta ha manto in lamiera sostituito presumibilmente con pratica edilizia nell'anno 2004.

Il fabbricato si presenta all'interno con pavimentazione in battuto di cemento dell'epoca e impianto elettrico per illuminazione con calate monofase e trifase a servizio dell'attività svolta e protetto da ampi portoni scorrevoli in metallo; Risultano inoltre presenti n. 2 carri ponte che rimarranno come accessorio dell'immobile; Privo di riscaldamento risulta comunque fornito di gas, acquedotto ed energia elettrica di rete.

Risulta presente all'interno dello stabile piccolo ufficio in muratura di mq. 25 circa ed una latrina in corpo staccato in pessimo stato di conservazione ma comunque utilizzabile per l'uso che gli è proprio con pavimenti in ceramica, pareti intonacate al civile e tinteggiate, impianto elettrico base e stufette a gas per il riscaldamento.

L'ampia area cortiliva, recintata su tutti i lati da muro in cemento armato a pannelli prefabbricati e accessibile da due distinti accessi su via Vecchia Reale e sulla Strada Statale 35 bis dei Giovi, risulta completamente ghiajata ed alla data odierna in stato di abbandono.

Esternamente al lotto recintato risulta presente il mappale 191 di proprietà ma utilizzato come stradello in quanto oggetto di servitù passiva di passaggio come precisamente descritto nell'atto del 1974 allegato alla presente relazione; Risulta presente ulteriore servitù di elettrodotto come indicato nella Certificazione ai sensi dell'Art. 567 in allegato (non risulta disponibile l'atto originario dell'anno 1963 in quanto per la Conservatoria di Alessandria, tutti i titoli anteriori al 1974, sono stati alluvionati e pertanto irreperibili).

La totalità del compendio stimato ricade nel vigente strumento urbanistico in Aree di tipo D1 (aree per attività produttive esistenti e confermate) con rapporto massimo di copertura nel limite del 40% della superficie fondiaria e altezza massima ml 12 precisando quindi che il bene dispone della possibilità di consistente ampliamento.

Il complesso risulta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

4.1 - CALCOLO SUPERFICI

La superficie commerciale parametrata degli immobili risulta specificata come segue:

CAPANNONE INDUSTRIALE con UFFICIO	mq. 1.515,00
AREA CORTILIVA SCOPERTA	mq. 8.300,00

AREA SEDIME STRADALE MAPPALE 191 mq. 520,00

A fini estimativi si indica inoltre la superficie complessiva del lotto comprensiva di sedime fabbricato:

AREA COMPLESSIVA LOTTO CON SEDIME FABBRICATO mq. 9.815,00

AREA COMPLESSIVA DI PROPRIETA' mq. 10.335,00

5-LOTTI

Lo scrivente ritiene che i beni sopra descritti, nel loro complesso, per la loro conformazione, ampiezza, superficie, dotazione di servizi, tipologia, destinazione urbanistica e d'uso, **non siano comodamente divisibili in lotti**. Si predisporrà pertanto la vendita in lotto unico.

5.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.)

INTESTATI:

- Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Sezione Urbana	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
OPIFICIO	Comune di Bosco Marengo (AL) S.S. 35 bis dei Giovi Km. 17	16		Mapp. 62 Sub. 1		D/1	6.083,04 euro

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)

- Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
TERRENO	Comune di Bosco Marengo (AL) S.S. 35 bis dei Giovi Km. 17	16		Mapp. 191	00.05.20	INCOLTO PRODUTTIVO CLASSE U	R.D. €. 0,05 R.A. €. 0,03

5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena ed intera proprietà in Comune di Bosco Marengo (AL), Strada Statale 35 bis dei Giovi Km. 17 civico 7 di capannone industriale con ampia area cortiliva adibito ad officina e deposito di autocarri.

Superficie capannone mq. 1.515 circa; superficie complessiva del lotto mq. 9815 + 520 (strada mapp. 191).

Sufficienti condizioni di manutenzione; Presenta difformità edilizie e catastali da regolarizzare.

5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001

Di seguito viene riportato l'elenco di tutte le procedure edilizie inerenti agli immobili oggetto di relazione reperite presso l'ufficio edilizia del Comune di Bosco Marengo:

- Licenza Edilizia N. 11/1974 del 06/07/1974 (nuovo impianto) priva di inizio lavori, fine lavori, agibilità;
- DIA n. 64/02 del 04/12/2002 (rifacimento copertura) priva di fine lavori;
- DIA n. 57/04 prot. 4851 del 29/09/2004 (rifacimento passo carrabile) priva di fine lavori;
- SCIA n. 18/2022 prot. 3256/2022 del 06/06/2022 (Realizzazione del fabbricato con volumetria e superficie ridotti rispetto al progetto approvato nel 1974.

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, lo scrivente ha rilevato la NON REGOLARITA' EDILIZIA e più precisamente:

Gli immobili si presentano attualmente difformi rispetto agli elaborati grafici delle pratiche edilizie agli atti per modifiche alle disposizioni interne e modifiche esterne oltre a quanto sottolineato alle righe precedenti (pratiche incomplete); Si rileva inoltre sia sulla DIA 57/2004 che sui luoghi l'errato posizionamento della recinzione di confine sud-ovest a invadere il mappale 141 di proprietà Comune di Bosco Marengo.

Non risultano presenti le Certificazioni degli impianti; Contrariamente la Certificazione energetica risulta presente nell'atto di provenienza ma scaduta.

5.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Da informazioni recepite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bosco Marengo le difformità presenti interne ed esterne risultano sanabili con la presentazione di una PRATICA EDILIZIA in SANATORIA oltre al rilascio se necessario il certificato di Agibilità osservando tutte le disposizioni in materia che comporta una spesa presumibile di €. 20.000,00 complessivi di ammende, sanzioni e di spese tecniche oltre ad IVA e oneri previdenziali se dovuti; L'importo della sanatoria risulta comprensivo dei €. 1.000,00 menzionati al precedente punto 3.2; Quanto all'errato posizionamento della recinzione di confine non risulta possibile alla data odierna indicarne la possibile regolarizzazione o il ripristino pertanto tale posizione verrà ricompresa nel deprezzamento indicato al successivo punto 5.9.

5.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano liberi da persone e cose e nel possesso del curatore.

5.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Viene di seguito riportato l'elenco delle formalità gravanti sul bene, aggiornate alla data del 18/02/2026, che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca**

• **SENTENZA**

5.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risultano allo scrivente diritti di prelazione.

5.9-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 avvengono 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, parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Alessandria.

VALORE E DECURTAZIONI

La valutazione di mercato, effettuata a corpo non a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

SEDIME COMPLESSIVO LOTTO AREA EDIFICABILE

Mq. 9.815 x €/mq. 26,00 circa **€. 255.000,00**

SEDIME AREA STRADALE MAPPALE 191

Mq. 520 x €/mq. 15,00 circa **€. 8.000,00**

CAPANNONE INDUSTRIALE (ESCLUSO TERRENO DI SEDIME)

Mq. 1.515 x €/mq. 180,00 circa **€. 272.000,00**

Valore risultante complessivo arrotondato €. 535.000,00

Alla quale dovranno essere dedotti:

Per regolarizzazione edilizia e catastale €. -20.000,00

Valore risultante complessivo a corpo €. 515.000,00

DEPREZZAMENTI

Il valore del bene sopra riportato deve comunque essere ridotto del 20% in quanto del suddetto bene manca la garanzia da vizi.

VALORE D'ASTA

€. 515.000,00 – 20% €. 412.000,00

OFFERTA MINIMA D'ASTA (COMMA 2 DELL'ART. 571 C.P.C.)

€. 412.000,00 – 25% €. 309.000,00

5.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni in esame sono pervenuti all'attuale ditta proprietaria come segue:

Atto di compravendita a ministero notaio dottor Enrico Butteri Rolandi, in data 28/12/2022 Repertorio n. 7164/5066 trascritto ad Alessandria il 30/12/2022 al n. 8200 di R.P. in allegato.

6-ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. MAPPA CATASTALE
3. VISURE CATASTALI
4. PLANIMETRIA CATASTALE
5. NOTE IPOTECARIE
6. ATTO DI PROVENIENZA
7. CERTIFICAZIONE ART. 567
8. PRATICHE EDILIZIE
9. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, 02/03/2026

L'esperto stimatore

