

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA

Cancelleria Fallimentare

G.D. Dott. *Virgilio Notari*



PERIZIA DI STIMA – SCHEDA N. 7

Relativa ai **fabbricati** di proprietà della **Società**
comune di Albinea (RE) – **Cà Rinaldi**

siti in

Concordato preventivo n° 17/2018 della §

Commissario giudiziale: Rag. Federico Spattini

Periti estimatori: Geom. Massimiliano Masia – Geom. Matteo Gaddi

geom. Massimiliano Masia
c/o Noema Studio Associato
Via Galileo Galilei n. 2/1
42124 Reggio Emilia
tel. 0522934850
massimiliano.masia@studionoema.it

geom. Matteo Gaddi
Via Farini n. 27 - 41121 Modena
Via San Pellegrino n. 16 - 41019 Soliera (MO)
tel. 3409637575
studiotecnogaddi@libero.it
matteo.gaddi@geopec.it

0-SOMMARIO

0- SOMMARIO	2
1- DATI PRELIMINARI	3
2- DATI CATASTALI	3
2.1 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	3
3- DESCRIZIONE DEI BENI	3
4- PRATICHE EDILIZIE	4
5- PROVENIENZA.....	5
6- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	6
7- NOTE.....	7
8- ALLEGATI.....	7

1-DATI PRELIMINARI

- **DATA SOPRALLUOGO:** novembre 2018
- **DOCUMENTAZIONE FORNITA:**
 - Atti provenienza
 - Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici (parziali)
 - Attestati di prestazione energetica
- **DOCUMENTAZIONE REPERITA:**
 - Estratto di mappa catastale
 - Visure catastali
 - Planimetrie catastali

2-DATI CATASTALI

INTESTATI:

ALBINEA (RE) s.p.a. con sede in Bologna, C.F.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub.	Classamento	Cl.	Consistenza	Rendita
F	Proprietà 1/1	ALBINEA (RE) VIA ROMESINO, 15 Piano T-1	1	81	1	cat. C/2	1	230 mq	Euro:700,83
F	Proprietà 1/1	ALBINEA (RE) VIA ROMESINO, 15 Piano T-1-2	1	81	2	cat. A/4	1	8,5 vani	Euro:302,90
F	Proprietà 1/1	ALBINEA (RE) VIA ROMESINO, 16 Piano T	1	81	3	cat. A/4	1	3,5 vani	Euro:124,72
F	Proprietà 1/1	ALBINEA (RE) VIA ROMESINO, 16/1 Piano T-1	1	81	4	cat. A/4	1	3,5 vani	Euro:124,72

2.1 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Il collegio ha svolto sopralluogo solo esterno delle consistenze immobiliari poiché le stesse sono in parte inagibili ed in parte occupate da soggetti terzi (assenti durante lo svolgimento delle operazioni peritali).

3-DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un fabbricato in parte adibito ad abitazione ed in parte adibito a stalla e fienile (inagibile), il tutto sito in Comune di Albinea (RE), in Via Romesino civ. 15, in prossimità dell'argine del torrente Crostolo. Originariamente era inoltre presente un piccolo edificio ad uso deposito/legnaia che è però oggi crollato e di cui rimangono solo i resti dei materiali edili che lo componevano, debitamente perimetrati da recinzione di cantiere.

Il compendio, accessibile percorrendo uno stradello misto ghiaia e sterrato che si dirama dalla strada principale, sorge al centro di un'area cortiliva comune non recintata ed adibita a verde.

La composizione dei fabbricati, desunta da planimetrie catastali, è la seguente:

- **Part. 81 Sub. 1:** porzione di fabbricato inagibile sviluppantesi su due piani adibito a stalla e fienile oltre al già citato edificio crollato, originariamente adibito a deposito/legnaia.
- **Part. 81 Sub. 2:** abitazione sviluppantesi su tre piani, composta da ingresso, soggiorno, cucinotto, bagno, disimpegno, ripostiglio e cantina al piano terra; disimpegno e cinque camere al piano primo; sottotetto al piano secondo.
- **Part. 81 Sub. 3:** abitazione al piano terra composta da cucina, due camere, disimpegno e bagno.
- **Part. 81 Sub. 4:** abitazione al piano primo composta da cucina, due camere, disimpegno e bagno.

L'edificio, eretto per due piani fuori terra oltre al sottotetto, presenta struttura portante in muratura con prospetti intonacati e tinteggiati per la porzione abitativa

ed al grezzo per la restante parte che è inoltre parzialmente aggredita da vegetazione rampicante. La copertura è a due falde inclinate ed è stata oggetto di recente rifacimento, anche per quanto concerne la porzione adibita a stalla/fienile. Per quanto è stato possibile visionare, si sono rilevati serramenti misti in legno o alluminio anodizzato, scale esterne in ferro, inferriate al piano terra e scuri ad una ante in legno (ove presenti). La porzione inagibile si presenta invece totalmente allo stato grezzo.

In base all'Attestato di Prestazione Energetica consegnato, le tre abitazioni presentano impianto di climatizzazione invernale tramite stufe a legno o a pellet e produzione di ACS tramite caldaia a gpl standard installata nel 2005.

4-PRATICHE EDILIZIE

In base ai documenti messi a disposizione da parte della ricorrente, il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato in data antecedente al 1967. Successivamente lo stesso è stato oggetto di opere di ampliamento e ristrutturazione che hanno portato all'attuale configurazione in ottemperanza ai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 23/02 del 29.03.2002 per "*manutenzione straordinaria - rifacimento copertura in basso servizio rurale*". Tali opere non sono in realtà mai state eseguite;
- Denuncia di inizio attività PS 221/03.

5-PROVENIENZA

In base alla documentazione consegnata dalla ricorrente e a quanto dalla stessa riferito, il bene oggetto di valutazione era originariamente di proprietà del ; successivamente per effetto dell'Atto di Compravendita a ministero Dr. Luigi Zanichelli del 19/12/2006 rep. 96161/20488 il complesso in oggetto è stato acquistato dalla società

In suddetto atto vengono richiamate le clausole di cui alle scritture private autenticate dal notaio Luigi Zanichelli di Correggio e precisamente:

- atto obbligo a favore del Comune di Albinea, in data 8 maggio 1995 rep. n. 33.074 registrato a Reggio Emilia il 19 maggio 1995 al n. 699, trascritto a Reggio Emilia il 4 agosto 1995 al n. 7937 del registro particolare;

- costituzione di vincolo di destinazione d'Uso a favore del comune di Albinea rep. n. 68.058 trascritto a Reggio Emilia il 131 gennaio 2001 al n. 1501 del registro particolare.

Infine, per effetto dell'Atto di Scissione a ministero Dr. Luigi Zanichelli del 12/05/2016 rep. 115963/34379 registrato a Reggio Emilia il 13/05/2016 al n. 6749 i beni sono rimasti di proprietà della ditta ricorrente

6-DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per quanto riguarda il più probabile *valore di mercato* e la *superficie commerciale* dell'immobile, calcolata partendo dalla *SEL*¹, s'intendono qui richiamate integralmente le definizioni e le considerazioni già espresse nella *relazione di perizia*.

Fg.	Part.	Sub.	Complesso	Descrizione	destinazione	Piano	Superficie	Valore unitario	Valutazione in continuità
1	81	1	Ca' Rinaldi	Corpo A-Stalla/fienile	Stalla/fienile/dep.	PT	198,40	200,00	39.680,00
				Portico		PT	54,09	200,00	10.818,00
				Fienile		P1	134,68	200,00	26.936,00
				Corpo B - Crollato	Dep./legn./porc.	PT	70,14	-	-
				Tettoia		PT	9,51	-	-
				Fienile/legn./poll.		P1	61,38	-	-
				Tettoia		PT	9,51	-	-
1	81	2		Abitazione Agricola	Abitazione	PT	69,15	600,00	41.490,00
				Abitazione		P1	102,23	600,00	61.338,00
				Cantina		PT	15,19	300,00	4.557,00
				Soffitta		Sottot.	143,60	300,00	43.080,00
1	81	3		Abitazione Agricola	Abitazione	PT	64,88	600,00	38.928,00
1	81	4		Abitazione Agricola	Abitazione	P1	64,88	600,00	38.928,00
				superficie lotto	Part. 81	PT	2.748,00	5,00	13.740,00
TOTALE CA' RINALDI									319.495,00

¹ Così come già definite nella *relazione di perizia*.

In conclusione il più probabile **valore di mercato** (ipotesi di continuità aziendale) del bene oggetto di stima viene indicato in **319.495,00 €** tenendo anche conto che il Piano della società prevede che il medesimo sia oggetto di cessione in un orizzonte temporale di lungo periodo (5 anni).

Esaminate tutte le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima così come riportate ai capitoli precedenti e considerate le peculiarità del mercato locale nel quale si trova l'immobile, si ritiene che la **COMMERCIALIZZABILITÀ DEL BENE**, così come descritta nella *Relazione di perizia*, sia da ritenersi **DIFFICILE**².

7-NOTE

Al momento del sopralluogo, due unità immobiliari, precisamente il Sub. 2 ed il Sub. 3, risultavano essere occupate rispettivamente dai Sig.ri e a seguito di contratti di locazione con decorrenza dal 04.02.2016 e dal 03.02.2016, al canone annuo pari ad €. 1.800,00 ciascuno e prossima scadenza fissata al 03.02.2020 e 02.02.2020.

8-ALLEGATI

1. Documenti catastali
2. Documentazione fotografica

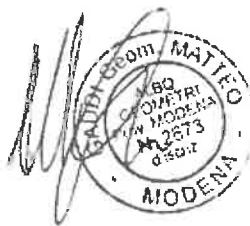
Reggio Emilia, 24/03/2019

I periti estimatori

Geom. Massimiliano Masia



Geom. Matteo Gaddi



² Si rammenta che la classificazione intende individuare un arco temporale di vendita all'interno del Piano che, nel caso in esame, è quindi stimato in 4-5 anni.

