

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA

Cancelleria Fallimentare

G.D. Dott. Virgilio Notari



PERIZIA DI STIMA – SCHEDA N. 8

Relativa ai **fabbricati** di proprietà

siti in comune di Vezzano sul Crostolo (RE) – ***Cà Vigna***

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
studiotecnicoGaddi@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.....	4
3-SINTETICA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	4
4-PRATICHE EDILIZIE	5
5-PROVENIENZA E SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	6
6-DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	6
7- ALLEGATI	7

1-DATI PRELIMINARI

- **DATA SOPRALLUOGO:** dicembre 2018
- **DOCUMENTAZIONE FORNITA:**
 - Atti provenienza
 - Provvedimenti edilizi parziali
 - Dichiarazione inagibilità
- **DOCUMENTAZIONE REPERITA:**
 - Estratto di mappa catastale
 - Visure catastali
 - Planimetrie catastali

2-DATI CATASTALI

INTESTATI:

s.p.a. con sede in Bologna, C.F. 00860480375

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub.	Classamento	Cl.	Consistenza	Rendita
F	Proprietà 1/1	VEZZANO SUL CROSTOLO (RE) Via La Vigna, 3 Piano T-1-2	21	142	1	Cat. A/4	1	10 vani	Euro: 304,71
F	Proprietà 1/1	VEZZANO SUL CROSTOLO (RE) Via La Vigna, 3 Piano T-1	21	142	2	Cat. C/2	2	190 mq	Euro: 461,20

on sede in Bologna, C.F. 00860480375

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Cl.	Consistenza	Rendita
T	Proprietà 1/1	VEZZANO SUL CROSTOLO (RE)	21	23	--	VIGNETO SEMINATIVO	-- 3	72 ca 1 ha 14 are 38 ca	R.D. Euro: 0,41 R.A. Euro: 0,43 R.D. Euro: 35,44 R.A. Euro: 44,30
T	Proprietà 1/1	VEZZANO SUL CROSTOLO (RE)	21	26	--	SEMINATIVO	3	51 are 65 ca	R.D. Euro: 16,00 R.A. Euro: 20,01
T	Proprietà 1/1	VEZZANO SUL CROSTOLO (RE)	21	29	--	SEMINATIVO	3	15 are 63 ca	R.D. Euro: 4,84 R.A. Euro: 6,05
T	Proprietà 1/1	VEZZANO SUL CROSTOLO (RE)	21	30	--	INCOLTO PRODUTTIVO	1	68 are 82 ca	R.D. Euro: 1,07 R.A. Euro: 0,36
T	Proprietà 1/1	VEZZANO SUL CROSTOLO (RE)	21	32	--	SEMINATIVO ARBORATO	3	8 are 50 ca	R.D. Euro: 3,07 R.A. Euro: 3,73
T	Proprietà 1/1	VEZZANO SUL CROSTOLO (RE)	21	33	--	SEMINATIVO ARBORATO	3	10 are 80 ca	R.D. Euro: 3,90 R.A. Euro: 4,74
T	Proprietà 1/1	VEZZANO SUL CROSTOLO (RE)	21	34	--	SEMINATIVO ARBORATO	3	24 are 64 ca	R.D. Euro: 8,91 R.A. Euro: 10,82
T	Proprietà 1/1	VEZZANO SUL CROSTOLO (RE)	21	35	--	BOSCO CEDUO	3	97 are 95 ca	R.D. Euro: 3,54 R.A. Euro: 2,02
T	Proprietà 1/1	VEZZANO SUL CROSTOLO (RE)	21	153	--	INCOLTO PRODUTTIVO	1	13 ca	R.D. Euro: 0,01 R.A. Euro: 0,01

2.1 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati, risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco.

3-SINTETICA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene oggetto di valutazione è un vecchio fabbricato colonico in disuso composto da una parte abitativa e una parte rurale con ex stalla-deposito-fienile oltre a terreno circostante, il tutto posto nella zona rurale a est del comune di Vezzano sul Crostolo, ai confini con il Comune di Viano, in via La Vigna n° 3 ed è costituito da un fabbricato principale con annesso basso servizio di piccole dimensioni ad uso deposito.

Il compendio sorge su un lotto di terreno della superficie catastale di 2.081 mq (comprensivo dell'area di sedime del fabbricato) ed ha la seguente composizione:

Sub. 1) abitazione agricola composta da 4 stanze al piano terra, 4 stanze al piano primo e 4 locali al piano secondo-sottotetto.

Sub. 2) locali di deposito ed ex stalla-deposito al piano terra, locale di deposito ex fienile al piano primo e basso servizio in corpo staccato con 2 ripostigli.

In base a quanto è stato visionato, il fabbricato risulta al grezzo, privo di impianti, serramenti e qualsiasi altra finitura e presenta struttura portante in gran parte in muratura di sasso e in minima parte in muratura di mattoni non intonacata, solai in parte in legno e in parte in latero-cemento e solaio di copertura in legno con sovrastante manto in coppi vecchi.

A completamento del compendio vi è una serie di terreni agricoli circostanti che si estendono per una superficie catastale di 39.322 mq in gran parte a bosco.

4-PRATICHE EDILIZIE

In base ai documenti messi a disposizione da parte della ricorrente, il fabbricato oggetto di stima è stato edificato in data antecedente al 1967 e successivamente è stato interessato dai seguenti titoli:

- Piano di recupero dell'area estrattiva di Cà Vigna – pratica n° 30 del 1998
- Recupero edificio rurale con cambio di destinazione d'uso nell'ambito del progetto esecutivo dell'oasi del gesso – pratica n° 150 del 1998

Si precisa che la committenza ha messo a disposizione esclusivamente due comunicazioni da parte del Comune di Vezzano sul Crostolo che riportano i dati sopra descritti, ma i titoli abilitativi non sono stati consegnati; pertanto non è dato sapere al collegio peritale l'esito delle suddette domande di concessione edilizia.

Si segnala, infine, la presenza di dichiarazione di inagibilità degli immobili comunicata al Comune di Vezzano sul Crostolo ai fini IMU in data 04/04/2014 prot. 1996.

5-PROVENIENZA E SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

In base alla documentazione consegnata dalla ricorrente e a quanto dalla stessa riferito, il bene oggetto di valutazione era originariamente di proprietà della società ; successivamente con atto a ministero Dr. Luigi Zanichelli del 19/12/2005 repertorio 96157/20484 registrato a Reggio Emilia il 02/01/2006 la società è stata incorporata nella

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

Ad oggi il compendio risulta inutilizzato.

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*.

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

Fg.	Part.	Sub.	Complesso	Descrizione	destinazione	Piano	Superficie	Valore unitario	Valutazione in continuità
21	142	1	Ca' Vigna	abitativo inagibile	Abitazione	PT	95,40	300,00	28.620,00
					Abitazione	P1	95,40	300,00	28.620,00
					Sottotetto	P2	95,40	75,00	7.155,00
21	142	2		deposito	Ex-stalla/deposito	PT	75,30	150,00	11.295,00
					Deposito	P1	115,45	100,00	11.545,00
					Ex-fienile/deposito	P1	75,20	100,00	7.520,00
					Ripostiglio	PT	23,15	100,00	2.315,00
					Ripostiglio	P1	23,15	100,00	2.315,00
					Area cortiliva	PT	1.795,00	5,00	8.975,00
					terreni	Fg. 21 Part. 23-26-29-30-32 33-34-35-153		39.322,00	-
TOTALE CA' VIGNA									118.190,50

In conclusione il più probabile **valore di mercato** (ipotesi di continuità aziendale) del bene oggetto di stima viene indicato in **118.190,50 €** tenendo conto che il piano della Società prevede che il medesimo sia oggetto di cessione a terzi in quanto non strumentale per lo svolgimento dell'attività aziendale in un orizzonte temporale di medio periodo.

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 COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE, così come descritta al paragrafo 7.4 della *Relazione di perizia*, sia da ritenersi DIFFICILE².

7- ALLEGATI

1. Documenti catastali
2. Documentazione fotografica

Reggio Emilia, 19/03/2019

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.

ALLEGATI: 1

