

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA

Cancelleria Fallimentare

G.D. Dott. Virgilio Notari



PERIZIA DI STIMA – SCHEDA N. 12

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

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
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	3
3- DESCRIZIONE DEI BENI	3
4- PRATICHE EDILIZIE	4
5- PROVENIENZA.....	5
6- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	5
7- NOTE.....	7
8- ALLEGATI	7

1-DATI PRELIMINARI

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

2-DATI CATASTALI

INTESTATI:

SOCIETA' con sede in Bologna, C.F. (

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub.	Classamento	Cl.	Consistenza	Rendita
F	Proprietà 1/1	ALBINEA (RE) VIA VENDINA, 2 Piano T-1-2	32	45		cat. D/10			Euro: 5.374,00

2.1 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Pur non avendo effettuato sopralluogo interno a tutte le consistenze in esame, stante le precarie condizioni e le difficoltà di accesso, è stato comunque possibile rilevare la presenza di difformità relativamente sia ad una diversa distribuzione interna (assenza di partimentazioni box), sia a modifiche prospettiche.

3-DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di complesso edilizio costituito da porcilaie in sostanziale stato di abbandono, ubicato nel Comune di Albinea (RE), in Via Vendina al civ. 2/3, sviluppantesi su di un lotto esteso per quasi 10.000 mq.

Il compendio è costituito da quattro distinti corpi di fabbrica aventi catastalmente la seguente composizione:

Corpo A) Fabbricato adibito a porcilaie sviluppantesi al solo piano terra, con due locali siero e piccolo soppalco.

Corpo B) Fabbricato adibito a porcilaie sviluppantesi al solo piano terra.

Corpo C) Fabbricato adibito a porcilaie sviluppantesi su tre piani fuori terra, dotato di montacarichi per maiali.

Corpo D) Fabbricato adibito a porcilaie sviluppantesi al solo piano terra, dotato di ufficio, piccolo magazzino e pesa antistante l'accesso principale.

L'edificio sorge su di un lotto disomogeneo posto in declivio servito da piccolo stradello carrabile e con aree verdi in stato di abbandono; il compendio è inoltre dotato di vascone liquami a nord del corpo D, posto ad importante dislivello dal resto dell'area ed in parte perimetrato da staccionata in legno.

Le caratteristiche costruttive sono variegate con presenza sia di strutture in muratura tradizionale, sia di tipo prefabbricato in cemento, infissi in ferro (ove presenti), pavimentazioni in battuto di cemento, pareti e soffitti allo stato grezzo e impiantistica di tipologia standard rispetto alla destinazione dei locali, non a norma e presumibilmente non funzionante. Da segnalare, quantomeno per i corpi A e D, più facilmente ispezionabili, la presenza di lastre di fibrocemento amianto in copertura.

4-PRATICHE EDILIZIE

In base ai documenti messi a disposizione da parte della ricorrente, il complesso immobiliare oggetto di stima è stato realizzato in data antecedente al 1967. Successivamente lo stesso è stato oggetto di autorizzazioni e sanatorie di seguito descritte:

- Autorizzazione edilizia n. 73/1981 del 15.12.1981
- Concessione edilizia in sanatoria n. 576 presentata in data 31.07.1986 per "*cambio di destinazione d'uso da mulino e magazzino a porcilaia e ricovero attrezzi e modifiche prospettiche*" con relativa autorizzazione di abitabilità del 20.04.2004;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 577 presentata in data 31.07.1986 per "*costruzione fabbricato uso deposito acqua di pertinenza az. Agricola*" con relativa autorizzazione di abitabilità del 20.04.2004;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 578 presentata in data 31.07.1986 per "*realizzazione pesa*" con relativa autorizzazione di abitabilità del 20.03.2004;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 579 presentata in data 31.07.1986 per "*ampliamento fabbricato uso porcilaia e modifiche prospettiche*" con relativa autorizzazione di abitabilità del 20.04.2004;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 580 presentata in data 31.07.1986 per "*modifiche prospettiche in fabbricato porcilaia*" con relativa autorizzazione di abitabilità del 20.03.2004.

5-PROVENIENZA

In base alla documentazione consegnata dalla ricorrente e a quanto dalla stessa riferito, il bene oggetto di valutazione era originariamente di proprietà della " ."; successivamente per effetto dell'Atto di fusione ed incorporazione a ministero Dr. Luigi Zanichelli del 19/12/2005 rep. 96157/20484 il complesso in oggetto è stato acquisito dalla società

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
32	45			Corpo A - Stalla in disuso	Porcilaia	PT	516,00	50,00	25.800,00
				Corpo B - Stalla in disuso	Porcilaia	PT	771,00	50,00	38.550,00
					Soppalco	P1	30,00	50,00	1.500,00
				Corpo C - Stalla in disuso	Porcilaia	PT	348,00	50,00	17.400,00
			Casimira		Porcilaia	P1	348,00	50,00	17.400,00
					Porcilaia	P2	348,00	50,00	17.400,00
					Montacarichi	PT	16,00	50,00	800,00
				Corpo D - Stalla in disuso	Porcilaia	PT	1.212,00	50,00	60.600,00
				superficie lotto	Part. 45	PT	9.872,00	2,00	19.744,00
TOTALE CASIMIRA									199.194,00

In conclusione il più probabile **valore di mercato** (ipotesi di continuità aziendale) del bene oggetto di stima viene indicato in **199.194,00 €** tenendo conto che il piano della Società prevede che l'immobile sia ceduto a terzi in un orizzonte temporale di medio / 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 DIFFICILE².

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

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.

7-NOTE

Al momento del sopralluogo, il compendio immobiliare era libero ed inutilizzato.

8-ALLEGATI

1. Documenti catastali
2. Documentazione fotografica

Reggio Emilia, 24/03/2019

I periti estimatori

Geom. Massimiliano Masia



Geom. Matteo Gaddi



