



STUDIO TECNICO GEOMETRA DE BIAGI ENRICO



TRIBUNALE DI PESARO

Sezione Liquidazioni Fallimentari

Liquidazione Giudiziale n° 14/2025: Spararreda S.r.l.

Giudice delegato: dott. Lorenzo Pini

Curatore: Dott. Enrico Frattini - Avv. Paola Casula

RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI SUDDIVISI IN N.2 LOTTI IDENTIFICATI CON LE SEGUENTI DESTINAZIONI D'USO:

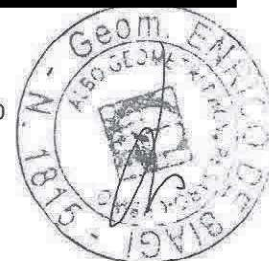
LOTTO 1- D/8 IN COMUNE DI CASTEL MAGGIORE (BO), VIA PAOLO FABBRI N.2 (PROPRIETA' DEL 70/100).



PREMESSE

Su richiesta dei Curatori dott. Enrico Frattini e avv. Paola Casula successivamente autorizzata dall'illustrissimo Giudice dott. Lorenzo Pini, il sottoscritto geom. Enrico De Biagi con Studio Tecnico in Pesaro (61121), via Cattaneo n.52, iscritto all'Albo Geometri Laureati della Provincia di Pesaro – Urbino al n. 1815, ha ricevuto l'incarico di redigere la

presente relazione di stima degli immobili, in oggetto indicati, di proprietà della ditta [redacted] (in liquidazione - procedura fallimentare n.14/2025) ed ubicati rispettivamente in Comune di Castel Maggiore (BO) via Paolo Fabbri n. 2 (LOTTO 1 - in proprietà al 70%) [redacted]





Tale elaborato riguarda la stima dell'immobile incluso nel **LOTTO 1.**

SOPRALLUOGO

A seguito dell'incarico ricevuto e dopo aver raccolto copiosa documentazione urbanistico-catastale, in data 07/08/2025 ho espletato l'accertamento dello stato dei luoghi, eseguendo un sopralluogo nell'immobile sito in Comune di Catel Maggiore (BO). Al sopralluogo era presente la Dott.ssa Federica Zanni, incaricata della Società SPARARREDA S.r.l..

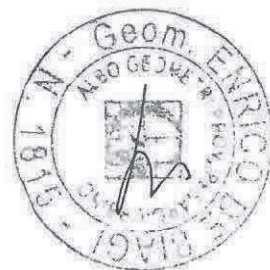
Detto immobile, situato in via P. Fabbri n.2, è costituito:

- da un fabbricato principale con due/tre piani fuori terra ed uno seminterrato, a destinazione commerciale e categoria D/8;
- da due capannoni attigui ad uso deposito;
- da un lotto di terreno che oltre ad essere area di sedime dei fabbricati funge anche da area parcheggio, area manovra e area verde anche alberata.

Si segnala che non è stato possibile visionare all'interno gli immobili in quanto inaccessibili per il loro stato di abbandono, anche gran parte dell'esterno è risultato impraticabile.

Da quanto si è potuto osservare dall'esterno o dalle porte di accesso ai fabbricati, si riporta una descrizione sommaria dello stato dei fabbricati sia interno che esterno:

- i serramenti interni ed esterni sono risultati in parte divelti con vetri rotti;
- parte degli impianti tecnologici mancanti;
- le controsoffittature costituite da lastre quadre in parte cadute ed in parte pericolanti precariamente ancorate ai telai;
- in una zona interna del piano rialzato del fabbricato principale le pareti, i soffitti ed i pavimenti, si presentavano anneriti con arredi danneggiati a seguito di un incendio





sviluppatosi precedentemente;

- i due depositi presentavano materiale vario e attrezzature riguardanti l'attività preesistente, materiale ormai deteriorato e sparso sia a terra che lungo le pareti.

Mentre per quanto riguarda la corte esterna si è potuto rilevare quanto segue:

- cumuli sparsi di materiale vario, semicoperto da sterpaglie e rovi, di cui non è stato possibile individuarne la natura e consistenza;
- nella parte destra del lotto insistono numerosi alberi ad alto fusto (pini, abeti etc) che risultano anch'essi invasi da rovi, edere, sterpaglie etc. che impediscono qualsiasi tipo di accesso;
- nei piazzali e corridoi prospicienti i fabbricati sono presenti materiali vari abbandonati e deteriorati, derivanti dalle lavorazioni dell'attività commerciale preesistente, anch'essi in parte coperti da sterpaglie.

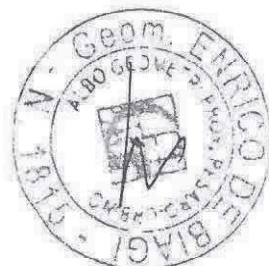
E' stato anche osservato dall'esterno che i fabbricati presentavano vistose crepe, lesioni e fessurazioni alle strutture portanti, causate molto probabilmente dal terremoto in Emilia nell'anno 2012 e da cedimenti fondali localizzati.

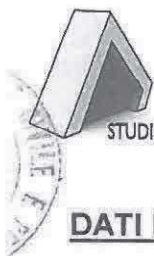
Per il cattivo stato di conservazione dei fabbricati, il futuro acquirente dovrà improntare un progetto di ristrutturazione con adeguamento sismico e statico, preceduto da preliminari verifiche di staticità delle strutture portanti di varia natura in parte lesionate e lavori conseguenti.

La zona, ove insiste l'unità immobiliare da stimare, risulta densamente edificata e dista circa cinque chilometri dall'area centrale di Bologna (lato Nord).

Nel corso del sopralluogo ho eseguito, per quanto possibile, una nutrita documentazione fotografica che si allega alla presente.

Del sopralluogo è stato redatto il relativo verbale di inizio operazioni peritali **(allegato 1)** firmato dal sottoscritto e dal delegato della Società proprietaria.





DATI IDENTIFICATIVI, DI CLASSAMENTO E DI PROPRIETA' DELL' IMMOBILE

Si riportano di seguito i dati identificativi e di classamento dell'unità immobiliare, oggetto di stima, censita nel N.C.E.U. **al Catasto Fabbricati, Foglio 31 del Comune di Castel Maggiore (BO), via Paolo Fabbri n. 2:**

-Particella n. 187 sub. 1- cat. D/8- rendita euro 59.118,00 (fabbricato ad uso commerciale con uffici, esposizione e scoperto esclusivo, oltre due locali limitrofi ad uso deposito).

L'unità immobiliare sopracitata risulta di proprietà in quota del 70 % della società SPARARREDA S.r.l..

Quanto sopra così come riportato nella visura storica e planimetria catastale **(allegato 2).**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

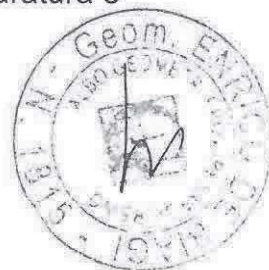
L'Unità immobiliare, ubicata in un lotto di terreno sito in Comune di Castel Maggiore (BO), via P. Fabbri n.2 è composta da:

- un fabbricato principale diviso in due blocchi in aderenza dei quali, uno di tre piani sul retro ed uno di due piani sul fronte (entrambi fuori terra), ad uso esposizione e uffici oltre un seminterrato ad uso deposito, della superficie complessiva di mq. 5.300;
- due capannoni situati nella parte retrostante del lotto ad uso deposito della superficie rispettivamente di mq. 300 e mq. 700.

Per quanto visibile e confermato dagli elaborati grafici, il fabbrico principale ha le strutture portanti (travi e pilastri) in c.a., i solai di piano in laterocemento, mentre le pareti di tamponamento in elementi di muratura intonacati. Gli infissi esterni in gran parte danneggiati risultano in ferro verniciato con vetri semidoppi.

Lo stato di conservazione delle strutture, delle finiture e degli impianti è pessimo, inoltre il plesso edilizio e l'area recintata ad uso esclusivo risultano in completo stato di abbandono.

Per quanto riguarda **il capannone più piccolo** della superficie di mq. 300, posizionato a pochi metri dalla parete retrostante dell'edificio sopra descritto, lo stesso ha una forma rettangolare con tetto a capanna coperto con lastre di eternit, solaio interno in tralicciato di ferro e controsoffitto in quadrotti, tamponamento perimetrale in muratura e





STUDIO TECNICO GEOMETRA DE BIAGI ENRICO



pavimento in cemento. Anche questo manufatto è in pessimo stato di conservazione con parti esterne (porte e serramenti) danneggiate, il controsoffitto interno risulta gravemente deteriorato a causa della presenza di piccioni ed infiltrazioni di acqua mentre nelle pareti sono visibili macchie di muffa e crepe diffuse. Sul fianco insiste una tettoia in ferro e vetroresina non presente nei progetti pertanto dovrà essere rimossa.

Il capannone più grande della superficie di mq. 700 , posizionato in linea con l'altro capannone e ad una distanza di una ventina di metri, è stato realizzato con strutture portanti in c.a., tamponamenti in muratura e pavimento del tipo industriale. Il tetto risulta essere a volta nella parte alta ed a capanna in corrispondenza delle due falde laterali più basse. Le strutture presentano diffuse lesioni, sia in prossimità dei pilastri che delle pareti di tamponamento, a causa di presumibili cedimenti fondali e fenomeni sismici.

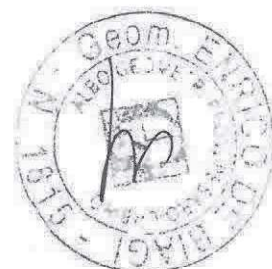
ATTO DI PROPRIETA' DELL' IMMOBILE

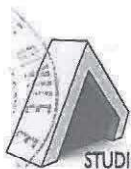
L'unità immobiliare risulta di proprietà in quota del 70%, come da atto tra vivi (TRASFORMAZIONE DI SOCIETA') Notaio Chiara Cantelmo di Fano (PU) redatto in data 12.03.2021 REP. N. 2127/1721 (**allegato 3**), della Società SPARARREDA S.r.l. con sede in Comune di Pesaro (PU), via Dell'Automazione n.15, C.F. 01226560413, come riportato nella visura camerale (**allegato 4**).

PRATICHE EDILIZIE E CONCESSIONI DELL'IMMOBILE

Presso gli uffici del Comune di Castel Maggiore sono state prelevate le seguenti pratiche edilizie (**allegato 5**) riguardanti l'immobile oggetto di stima:

- Permesso di Costruzione N.15 del 21.04.1958;
- Licenza di Costruzione N.8 del 29.03.1962;
- Licenza di Costruzione N.63 del 27.07.1963;
- Licenza di Costruzione N.63 del 24.06.1974;
- Concessione edilizia in Sanatoria N.SA279/0747 del 24.12.1992;
- Concessione di Costruzione N. 97 del 10.03.1993;
- Concessione di Costruzione N.68 del 11.06.1994;





- Art. 26 P.G. 8408 del 17.04.1997.
- Prat. DIA Prot. N.358 del 13.01.2010

Per quanto riguarda il fabbricato principale e il deposito piccolo posto sul retro, gli stessi risultano legittimati dalle licenze sopra riportate con certificati di idoneità statica risalenti all'epoca del condono.

Il deposito grande è stato legittimato nell'anno 1958 con regolare pratica edilizia e dello stesso non è stato possibile reperire il progetto delle strutture anche in considerazione del fatto che trattasi di edificio datato.

Dei tre fabbricati non è stato possibile reperire i certificati di agibilità.

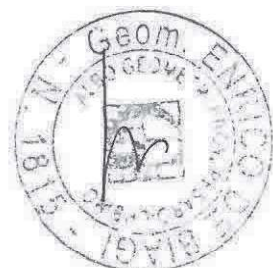
In ultimo si segnala che il piccolo manufatto denominato negli elaborati come "casa del custode", anch'esso datato, risulta come sagoma rappresentato nella planimetria generale su tutti i progetti, visibile anche nella documentazione fotografica della pratica di sanatoria ma mai quotato e nemmeno condonato, nella planimetria catastale del 1988 viene rappresentato con le destinazioni d'uso (ufficio e servizi).

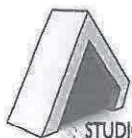
Si sottolinea che considerata l'impossibilità di rilevare per intero i fabbricati oggetto di perizia a causa del loro pessimo stato di manutenzione/conservazione sia all'interno che all'esterno, non è stata possibile una verifica puntuale sulle eventuali difformità edilizie.

Per quanto riguarda le previsioni urbanistiche dell'area ove insiste l'unità immobiliare oggetto di stima si fa presente che il Comune di Castel Maggiore la inserisce nel Piano Strutturale Comunale TAV1 – Var accordo operativo 2023 in Zona AAP-B (Ambito periurbano della conurbazione bolognese), ASP-C (Ambiti produttivi comunali esistenti), UdP Locale 3 .

Di seguito si elencano i vincoli esistenti nell'area rilevati nella Tavola dei Vincoli – AO 2023:

- AVIO, AVIO_BLU, AVIO_ROSSA, AVIO_VERDE;
- IMT (Fascia di rispetto impianti telecomunicazioni);
- IMT-TVA (Fascia di rispetto impianti telecomunicazioni);
- SISMICA (Aree che richiedono approfondimenti sismici di 3° livello);
- STR (Fasce di rispetto stradale).





STUDIO TECNICO GEOMETRA DE BIAGI ENRICO

Si allega stralcio PSC Comune di Castel Maggiore e mappe (**allegato 6**)

SUPERFICI E VALORE DELL'IMMOBILE

Dell'unità immobiliare sita in Comune di Castel Maggiore (BO), via P. Fabbri n.2 costituita dai corpi di fabbrica sopra descritti, sono state estrapolate le varie superfici lorde incrociando i dati riportati nei progetti e nella planimetria catastale anche in considerazione del fatto che non si sono potute fare misurazioni in quanto immobili non accessibili a causa del loro grave stato di degrado.

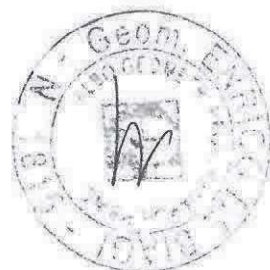
Per il calcolo del congruo valore commerciale dell'immobile ho applicato i prezzi al metro quadrato scaturiti dopo un'attenta analisi di mercato ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile e della zona, quali:

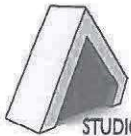
- la posizione e localizzazione dell'immobile inserito in un contesto edificatorio commerciale quasi completamente edificato e dotato di tutti i normali servizi pubblici, lo stesso risulta ubicato a due chilometri a sud del centro del Comune su una via di ampio traffico cittadino;
- il pessimo stato di conservazione e manutenzione delle strutture murarie, finiture ed impianti;
- l'assoluta necessità di dover predisporre un progetto di ristrutturazione ed adeguamento sismico e statico delle strutture oltre lavori conseguenti, prima dell'utilizzo dell'unità immobiliare (fabbricato principale e depositi);
- il pessimo stato di manutenzione dell'intero lotto;
- la discreta commerciabilità di immobili simili nell'attuale mercato;
- le quotazioni riportate nell'OMI del Comune di Castel Maggiore (BO).

Pertanto si procede al calcolo del valore del presente immobile incluso nel **LOTTO 1** censito nel **N.C.E.U. Foglio 31 del Comune di Castel Maggiore (BO), via Paolo Fabbri n.2, -Particella 187 sub. 1 – cat. D/8:**

- PR-1-2 esposizione-uffici- servizi igienici - P.S1 deposito

mq. 5.300,00 x e/mq. 490 = euro 2.597.000





STUDIO TECNICO GEOMETRA DE BIAGI ENRICO

-P.T. - fabbricato deposito piccolo

mq. 300,00 x e/mq. 210 = euro 63.000

P.T. - fabbricato deposito grande

mq. 700,00 x e/mq. 240 = euro 168.000

-scoperto di uso esclusivo a servizio
dell'immobile, escluse aree edificate

mq. 8.430,00 x e/mq. 25 = euro 210.750

Importo valore immobile euro 3.038.750
(diconsi euro Tremilionizerotrentottomilasettecinquanta)

Al valore dell'immobile viene applicato un **coefficiente di deprezzamento** per:

- le opere provvisorie necessarie alla messa in sicurezza dei fabbricati per consentire le operazioni di pulizia e rimozione materiali ed arredi;
- la presenza di materiali (anche speciali) e/o macchinari, all'esterno e anche all'interno di tutti i fabbricati, che dovranno essere rimossi e smaltiti con ditte specializzate;
- la indispensabile pulizia, di tutta la proprietà ora quasi impraticabile, per la presenza di una folta vegetazione e materiale vario;
- la presenza della tettoia da rimuovere.

COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO IMMOBILE 5%

Importo valore immobile deprezzato euro 2.886.812,50

VALORE FINALE DELLA PROPRIETA'

IN QUOTA 70% SPARARREDA S.R.L. PARI AD

EURO 2.020.768,75

Pesaro, 06.10.2025

