



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Sezione Fallimentare

Liquidazione Giudiziale da Sentenza n° 41/2024

"SILK SPORTS CAR COMPANY" srl (RE)

Giudice Delegato: **dott. Niccolò STANZANI MASERATI**

Curatore: **avv. Giancarlo ATTOLINI**

Relazione Tecnica e di Stima

Immobili posti in Via Formentini n° 23 GAVASSA (RE)

Esperto Estimatore designato: **geom. SPALLANZANI Francesco**

- LOTTO 1 -

**Fabbricato per Attività Agricola e Abitazione Piano Terra, 1° e 2°
Foglio 100, Mapp. 224, Sub 1-2-3 e Foglio 100, Mapp. 222**

e

- LOTTO 2 -

Area Agricola

Foglio 99, Mapp. 15-674 e Foglio 100, Mapp. 117



LOTTO 1

Fabbricato Agricolo con Abitazione

Via Renato Formentini n° 23 - GAVASSA (RE)

Vista Nord-Est da Via Simonini

LOTTO 2

Area Agricola

Via Renato Formentini n° 23 - GAVASSA (RE)

Vista Nord-Est da Via Simonini



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail: spallanzanifrancesco@gmail.com

pec: Francesco.Spallanzani@geopec.it



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2-ATTIVITA' PERITALE	5
3-DATI CATASTALI	6
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA SENTENZA LIQUIDAZIONE ..	6
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	8
4-DESCRIZIONE DEI BENI	13
5-LOTTO DI VENDITA	15
<u>5.1-LOTTO 1:</u>	15
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI	15
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	21
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA	22
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	24
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	24
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	24
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	25
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	<i>25</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	<i>25</i>
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	25
5.1.9 -LOTTO 1: VALORE DEL BENE	26
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	<i>26</i>
<i>VALORE LOTTO 1</i>	<i>27</i>
<i>VALORE LOTTO 1 BASE D'ASTA</i>	<i>29</i>
<i>VALORE LOTTO 1 OFFERTA MINIMA</i>	<i>29</i>
5.1.10 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	30
5.1.11 - LOTTO 1: SITUAZIONE CONDOMINIALE	30
5.1.12 - LOTTO 1: INQUADRAMENTO URBANISTICO	30
5.1.13 - LOTTO 1: DESCRIZIONE DEI BENI	32



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com

pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



5.1-LOTTO 2:	36
5.1.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI	36
5.1.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE	37
5.1.3-LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA	38
5.1.4-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	39
5.1.5-LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	39
5.1.6-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	39
5.1.7-LOTTO 2: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	39
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	39
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	40
5.1.8-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE	40
5.1.9 -LOTTO 2: VALORE DEL BENE	41
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	41
<i>VALORE LOTTO 2</i>	42
<i>VALORE LOTTO 2 BASE D'ASTA</i>	43
<i>VALORE LOTTO 2 OFFERTA MINIMA</i>	43
5.1.10 - LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	44
5.1.11 - LOTTO 2: SITUAZIONE CONDOMINIALE	44
5.1.12 - LOTTO 2: INQUADRAMENTO URBANISTICO	44
5.1.13 - LOTTO 2: DESCRIZIONE DEI BENI	46
 6- ALTRE OSSERVAZIONI	 49
 7- ALLEGATI	 50



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia
telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA n. 41/2024

"SILK SPORTS CAR COMPANY" s.r.l.

Sede: Via B. Ramazzini n° 39/b
42124 Reggio Emilia (RE)
C. F. : 11513520962

Giudice Delegato : **dott. Niccolò STANZANI Maserati**

Curatore : **dott. Giancarlo ATTOLINI**

con studio in Via Ernesto Che Guevara n° 2
42123 Reggio Emilia (RE)
tel. 0522/322888
e-mail : g.attolini@asza.it
pec : lg19.2024reggioemilia@pecliquidazionigiudiziali.it

Perito Esperto Designato : **geom. SPALLANZANI Francesco**

Via Nikos Belojannis, n° 34 - 42123 Reggio Emilia (RE)
Viale dei Mille, n° 22 - 42121 Reggio Emilia (RE)
tel. 0522/322958 - 0522/430626 cell. 347/2619890
e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : francesco.spallanzani@geopec.it

Data conferimento incarico: 24/10/2014

- **Sentenza di Liquidazione Giudiziale:** n° 41/2024 del 16/05/2024 Rep. n° 65/20204 del 16/05/2024, Trascritta il 17/06/2024 al RG n° 13.305 e al RP n° 9.835



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia
telefono 0522/322958 - 0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



2-ATTIVITA' PERITALE

Il sottoscritto Estimatore, ha svolto il sopralluogo su incarico del Liquidatore Giudiziario e con l'ausilio degli attuali occupanti gli immobili in data 05/02/2025, procedendo anche con dettagliato rilievo fotografico, alla ricognizione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile e dello stato conservativo dello stesso.

L' Estimatore Designato, esaminata la trascrizione della Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale estratta in relazione ai beni immobili oggetto di perizia, ha provveduto:

- a rilevare sommariamente gli immobili oggetto di procedura per accertarne la consistenza e la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali ed edilizi;
- ad accertare lo stato di occupazione degli immobili oggetto di procedura;
- a richiedere presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili;
- ad accertare presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) la situazione ipocatastale degli immobili;
- a verificare la sussistenza e richiedere, presso l'ufficio tecnico comunale competente per gli immobili oggetto di procedura, le pratiche edilizie ed urbanistiche che legittimano lo stato di fatto;
- ad attingere al vigente strumento di pianificazione urbanistica al fine di prendere atto dell'inquadramento urbanistico-edilizio degli immobili in oggetto;
- a verificare presso l'Agenzia delle Entrate la eventuale situazione locativa degli immobili;
- a predisporre la presente relazione.

ACCESSO AGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo fissata direttamente dal sottoscritto con l'assenso del Curatore per il giorno 05/02/2025, è stato consentito da parte dello stesso che non presenziava alle operazioni peritali, l'accesso agli immobili oggetto della Liquidazione, permettendo oltre alla attenta e scrupolosa visione dei luoghi, contestualmente anche il rilievo del bene per le porzioni ritenute utili al fine di dare doveroso compimento all'incarico ricevuto.

In tale sede si poteva riscontrare che il compendio immobiliare di cui in oggetto risultava normalmente accessibile in quanto con l'ausilio delle chiavi in possesso agli occupanti si poteva facilmente avere accesso sia alla parte edificata per la parte dell'allevamento che dell'abitazione, opportunamente protetti da porte semiblindate, sia all'area cortiliva di pertinenza privata oltre dell'area agricola a margine, il tutto come limpidamente riscontrabile dalle foto allegate.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 - 0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail: spallanzanifrancesco@gmail.com
pec: Francesco.Spallanzani@geopec.it



3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DELLA SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE¹

I. A - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI - CF -

INTESTATI:

"SILK SPORTS CAR COMPANY" srl in liquidazione giudiziale

con sede in Reggio Emilia (RE),

P. I. : 11513520962 - proprietà per 1/1 -

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mapp.	Subalterno	Categoria e Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Abitazione di Tipo Economico	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini, n. 23 Piano Terra, 1°, 2°	100	224	Sub. 2	A/3 di Classe 2 [^]	13,0 vani	-- mq	624,40 Euro
Fabbricato per Attività Agricola	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini, n. 23 Piano Terra, 1°	100	224	Sub. 3	D/10 di Classe -- [^]	--	--	2.452,30 Euro

¹ Vedi allegato 7.4.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



INTESTATI:**BENI COMUNI NON CENSIBILI**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale	Subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e Classe	Rendita
BCNC Area Cortiliva e Ingrassio Comune ai Sub 2 e 3	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini, n. 23 Piano Terra, 1°	100	224	1	--	--	--

I. B- BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI - CT -**INTESTATI :****"SILK SPORTS CAR COMPANY" srl in liquidazione giudiziale**

con sede in Reggio Emilia (RE),

P. I. : 11513520962 - proprietà per 1/1 -

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale	Consistenza e Superficie	Qualità e Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini	99	15	23.850	Seminativo Irriguo Classe 3^	153,97 €	246,35 €
Terreno	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini	99	674	18.364	Seminativo Classe 3^	113,81 €	151,75 €
Terreno	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini	100	117	1.726	Seminativo Arborato Classe 3^	10,94 €	15, 15 €
Terreno	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini	100	222	4.461	Seminativo Irriguo Classe 2^	40,32 €	48,38 €



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



**3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE
RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA****II. A - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI - CF -****INTESTATI:****"SILK SPORTS CAR COMPANY" srl**

con sede in Reggio Emilia (RE),

P. I. : 11513520962 - proprietà per 1/1 -

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mapp.	Subalterno	Categoria e Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Abitazione di Tipo Economico	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini, n. 23 Piano Terra, 1°, 2°	100	224	Sub. 2	A/3 di Classe 2^	13,0 vani	-- mq	624,40 Euro
Fabbricato per Attività Agricola	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini, n. 23 Piano Terra, 1°	100	224	Sub. 3	D/10 di Classe --^	--	--	2.452,30 Euro

INTESTATI:**BENI COMUNI NON CENSIBILI**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale	Subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e Classe	Rendita
Bene Comune Non Censibile Area Cortiliva e Ingresso Comune ai Sub. 2 e 3	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini, n. 23 Piano Terra	100	224	Sub. 1	-- mq	BCNC Partita A	--,- €



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



II. B- BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI - CT -**INTESTATI :****"SILK SPORTS CAR COMPANY" srl in liquidazione giudiziale**

con sede in Reggio Emilia (RE),

P. I. : 11513520962 - proprietà per 1/1 -

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale	Consistenza e Superficie	Qualità e Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini	99	15	23.850	Seminativo Irriguo Classe 3^	153,97 €	246,35 €
Terreno	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini	99	674	18.364	Seminativo Classe 3^	113,81 €	151,75 €
Terreno	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini	100	117	1.726	Seminativo Arborato Classe 3^	10,94 €	15, 15 €
Terreno	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini	100	222	4.461	Seminativo Irriguo Classe 2^	40,32 €	48,38 €



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia

Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com

pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I.A e I.B sono quelli desunti dalla sentenza dichiarativa di Liquidazione Giudiziale mentre quelli dello schema II.A e II.B sono quelli della situazione catastale attuale (vedi allegato 7.2). Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è sostanziale corrispondenza catastale tra i beni oggetto di fallimento e quelli accatastati, salvo evidenziare che nella Nota del 17/06/2024 avente RG 13.305 e RP 9.835 per la Trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale non viene riportato al catasto fabbricati il Bene Comune Non Censibile di cui al Foglio 100, Mappale 224, Subalterno 1 che però si può comunque intendere ricompreso in quanto comune ai soli Subalterni 2 e 3 del medesimo fabbricato che quindi già lo comprendono a tutti gli effetti patrimoniali e giuridici.

- Confini catastali:**

Confini:

- Lotto 1 – Abitazione Sub 2 e Locali di Deposito e Box Sub 3, del Mappale 224 al Foglio 100, con annessa Area Agricola Pertinenziale Mappale 222 sempre al Foglio 100 : a Nord e ad Est con Strada di Accesso e Area Agricola di altra proprietà di cui al Mappale 122, a Sud con Area Agricola di altra proprietà di cui ai Mappali 122 e 267, infine ad Ovest con Area Agricola di altra proprietà di cui al Mappali 267 e 201;

- Lotto 2 – Area Agricola Mappali 15 e 674 al Foglio 99 e Strada Accesso ed Area Agricola Mappale 117 al Foglio 100 : a Nord con Aree Cortilive di altra proprietà di cui Mappali 675 e 264 ed Area Agricola di altra proprietà di cui Mappale 295 nel Foglio 99, oltre che con Area Agricola e Strada di Accesso di altra proprietà di cui Mappale 118 nel Foglio 100, a Est con Area Agricola di altra proprietà di cui al Mappale 295 nel Foglio 99 e con Aree Agricole di altra proprietà di cui ai Mappali 115 e 9 nel Foglio 100, a Sud con Area Verde di altra proprietà di cui ai Mappali 778, 779 e 469 nel Foglio 99 e con Strada di Accesso e Area Agricola di altra proprietà di cui al Mappale 122 nel Foglio 100, ed infine a Ovest con Area Verde di altra proprietà di cui ai Mappali 778, 779 e 771 nel Foglio 99.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia

Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com

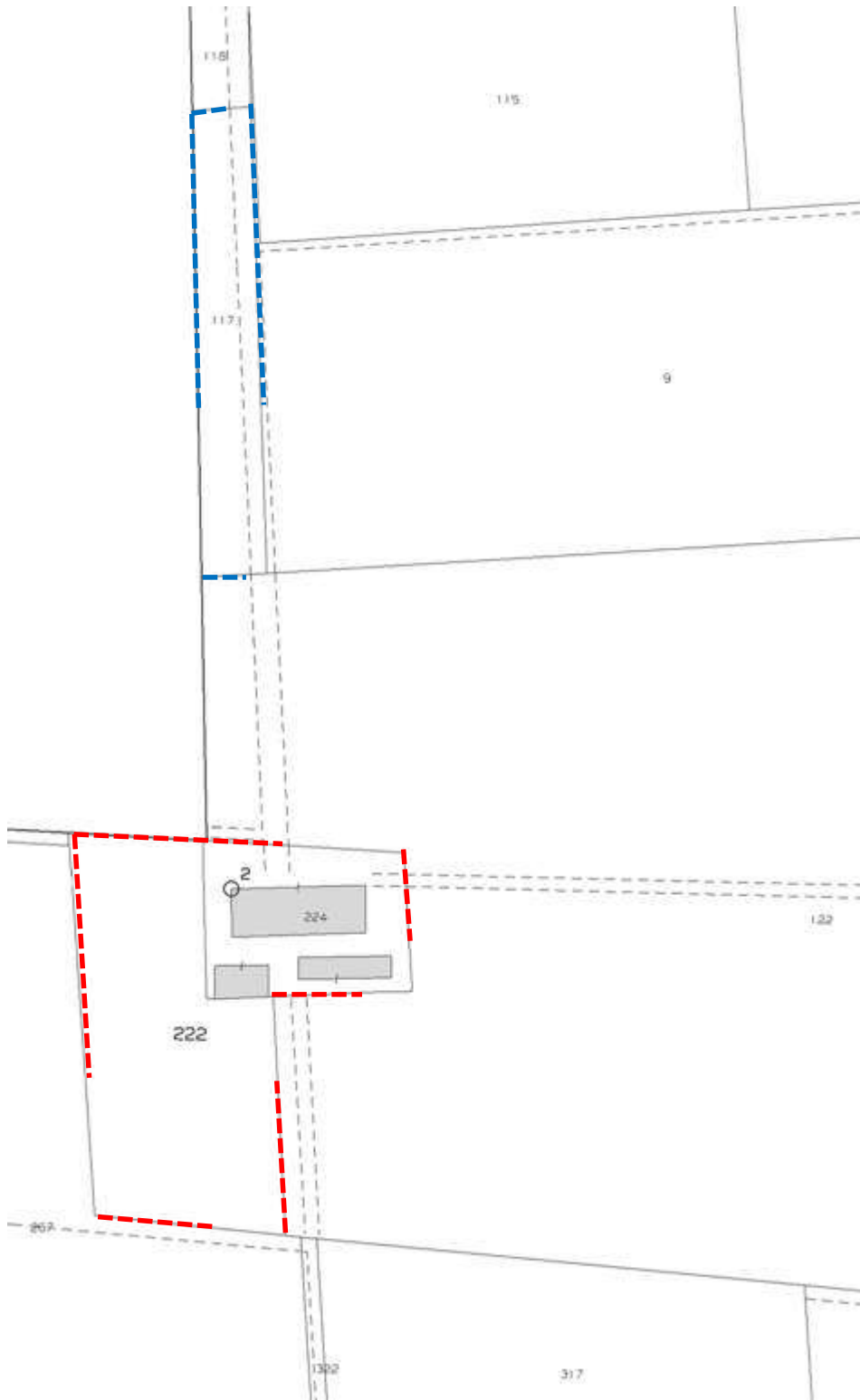
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



"SILK SPORTS CAR COMPANY" srl (RE)

- Tribunale di R.E. -

Sezione Fallimentare - G.D. dott. Niccolò STANZANI MASERATI



Foglio 100

LOTTO 1

LOTTO 2



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia

Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com

pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



“SILK SPORTS CAR COMPANY” srl (RE)

- Tribunale di R.E. -

Sezione Fallimentare - G.D. dott. Niccolò STANZANI MASERATI



Foglio 99
LOTTO 2



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



4-DESCRIZIONE DEI BENI²

Accertato che gli immobili, data la loro consistenza, conformazione plano-altimetrica, destinazione d'uso, stato manutentivo, tipologia strutturale e funzionalità sono ragionevolmente ed economicamente divisibili, si procederà alla formulazione di due distinti lotti di vendita comprendenti il primo il fabbricato colonico in parte ad uso abitativo ed in parte per locali di deposito e box ricovero animali con annessa area verde, mentre il secondo è composto solamente da aree agricole e strada carraia di accesso, il tutto descrivendo in questo capitolo in modo sommario i beni colpiti dalla Liquidazione Giudiziaria che verranno poi opportunamente approfonditi nella esposizione di ogni singolo lotto specifico.

UBICAZIONE e COSTITUZIONE

Trattasi di piena proprietà di porzioni immobiliari parte di unico podere denominato "TILDE" costituito principalmente da un ampio edificio colonico posto in area parzialmente recintata sita in Via Renato Formentini n. 23 in località Gavassa nel Comune di Reggio Emilia, il tutto a circa 8 km a Nord-Est del centro storico del Comune, e consistente in edificio principale a "porta morta" di medie dimensioni composto da tre piani fuori terra, in parte al piano terra e ai piani superiori ad uso abitativo e a locali di deposito dell'azienda agricola, oltre ad altri due piccoli corpi di fabbrica posti a margine di cui uno su unico livello per ricovero animali e l'altro su due distinti piani per locali di servizio e deposito, con a margine ampia area cortiliva recintata di pertinenza oltre ad una ampia area verde per uso agricolo posta a margine nord ovest dell'edificio.

Il tutto per complessive n° 2 unità immobiliari urbane di cui una per abitazione e una per fabbricati agricoli, per una superficie coperta edificata di circa complessivi 715 mq sviluppata su più livelli per un totale di superficie edificata pari a circa 1.426 in parte abitabili ed in parte per locali accessori, con ampia area pertinenziale scoperta di complessivi mq 5.873, a cui si aggiungono poi ulteriori mq 43.940 di area agricola in lotto separato, comprensivo di strada carraia di accesso su cui si dovrà prevedere una servitù di passaggio. L'edificio è risalente alla prima metà del 1900 per il corpo principale colonico ed il suo basso servizio, poi in parte ristrutturati nel tempo, mentre la porzione a sud est per i box ricovero animali è stato costruito a partire dal 2009 per poi essere ultimato e reso agibile nel 2015, entrambi edificati secondo tecnologie e finiture dell'epoca, posti in zona prevalentemente agricola ove sono presenti sporadicamente anche abitazioni ed attività terziarie varie, risultando quindi scomodo sia alla logistica dei trasporti pubblici e privati che ai principali servizi.

² Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it





COMUNE di
REGGIO EMILIA

Immobile in
Oggetto



Inquadramento Geografico
con Vista Aerea



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Beloannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



5-LOTTI DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni oggetto di Liquidazione Giudiziaria, trattasi di unità funzionali alienabili in due distinti lotti essendo la parte edificata per abitazione con locali di servizio e deposito a sud ovest con propria area verde di pertinenza, per conformazione, uso ed inserimento, da intendersi svincolabile ed indipendente della adiacente porzione di terreni ad uso agricolo aventi strada carraia sterrata di accesso comune che andrà regolata con apposita servitù di passaggio.

5.1-LOTTO 1

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI :

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mapp.	Subalterno	Categoria e Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Abitazione di Tipo Economico	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini, n. 23 Piano Terra, 1°, 2°	100	224	Sub. 2	A/3 di Classe 2 [^]	13,0 vani	-- mq	624,40 Euro
Fabbricato per Attività Agricola	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini, n. 23 Piano Terra, 1°	100	224	Sub. 3	D/10 di Classe -- [^]	--	--	2.452,30 Euro
BCNC Area Cortiliva e Ingrassio Comune ai Sub 2 e 3	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini, n. 23 Piano Terra, 1°	100	224	1	--	--	--	--



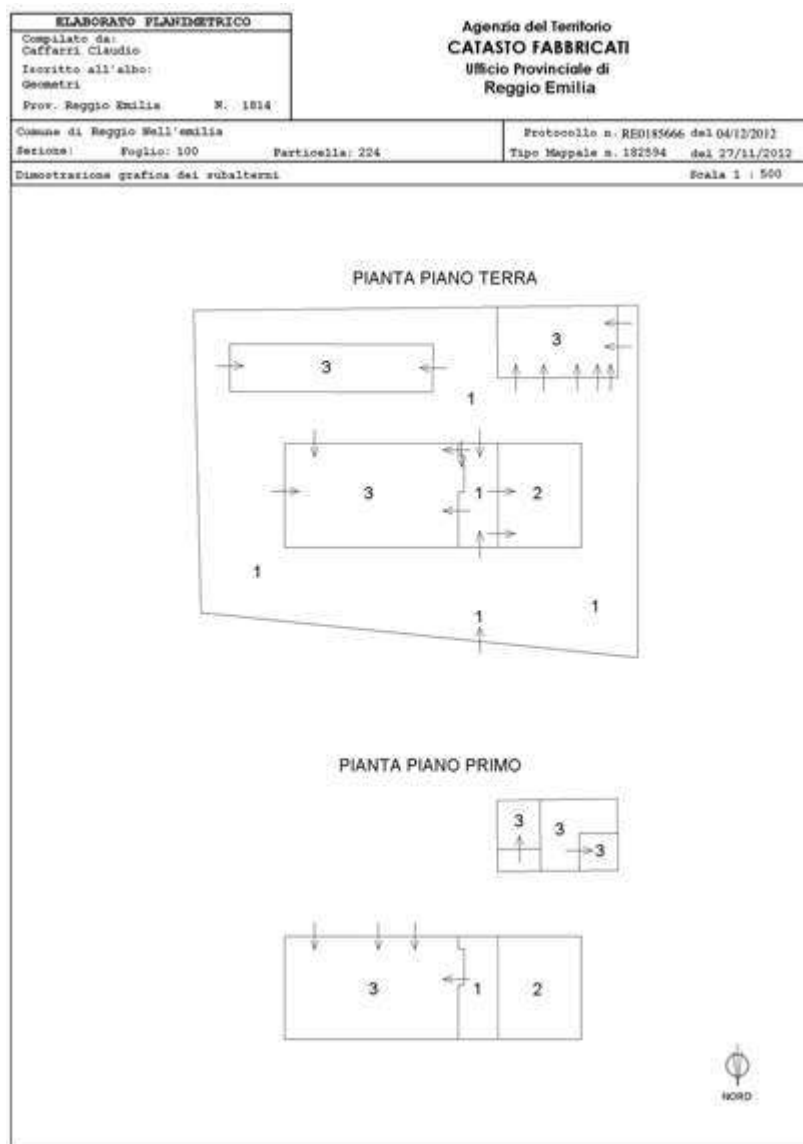
SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



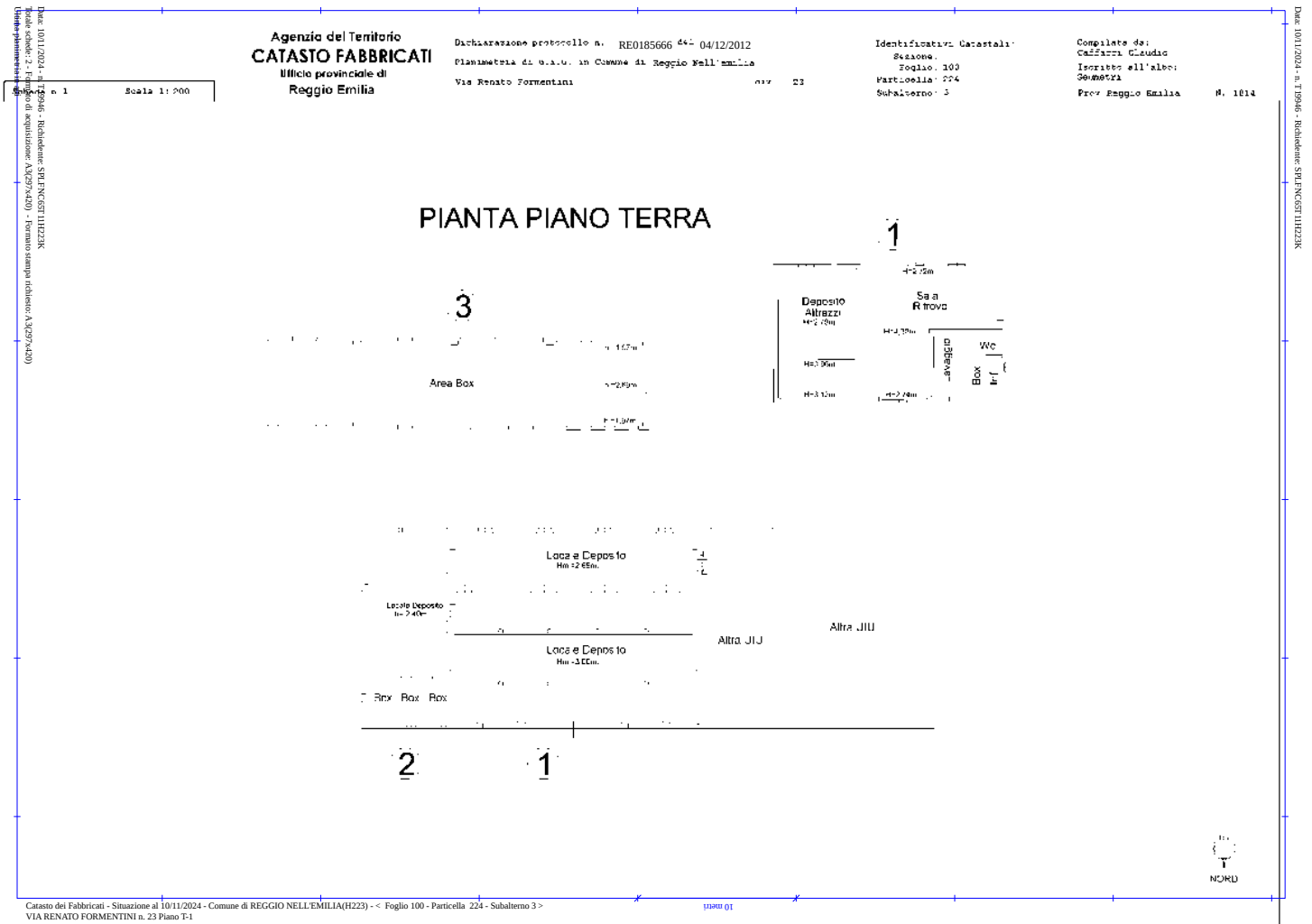
CATASTO TERRENI :

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale	Consistenza e Superficie	Qualità e Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini	100	222	4.461	Seminativo Irriguo Classe 2^	40,32 €	48,38 €



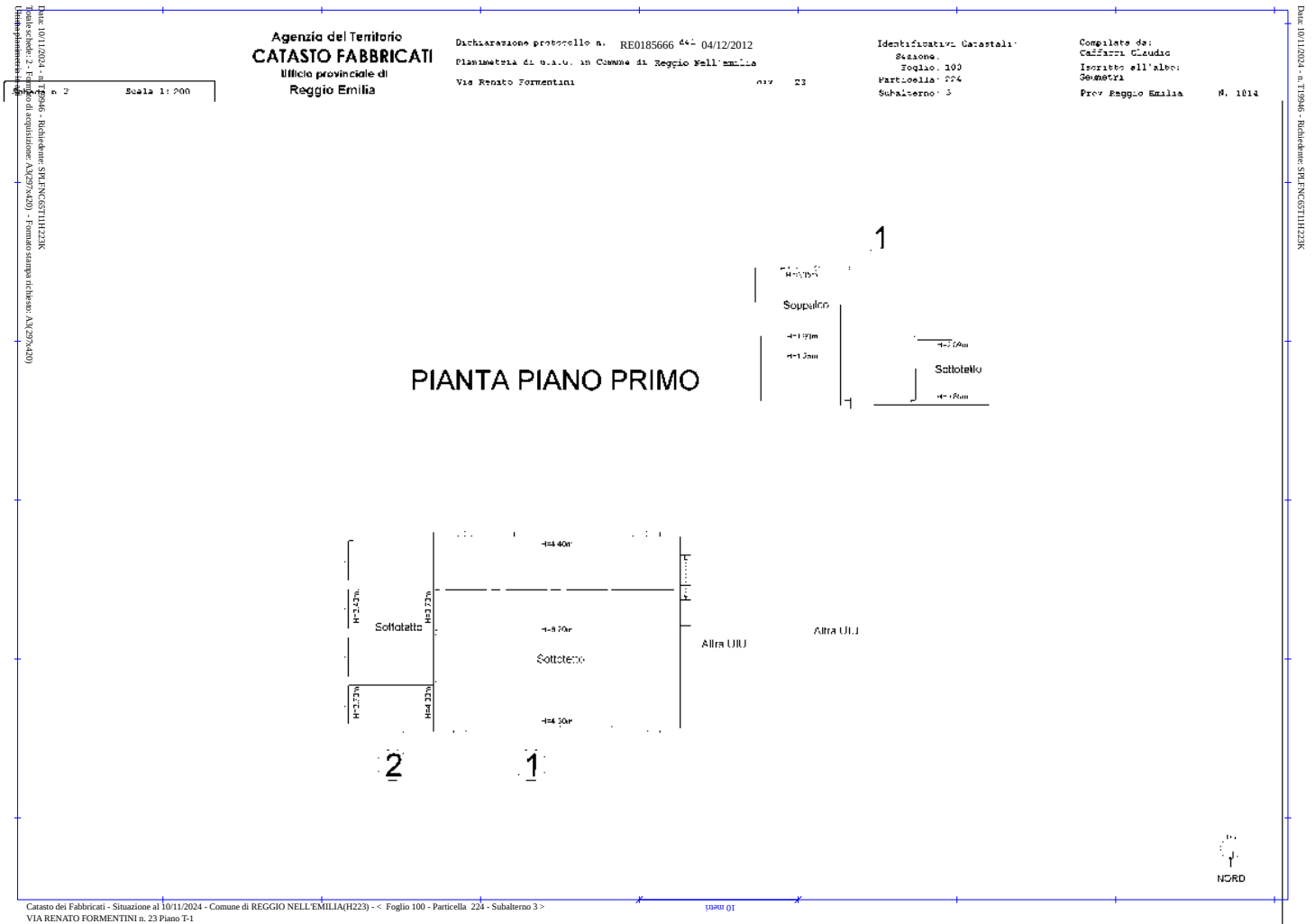
SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia
telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it





SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia
telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it





SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia
telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Tutte le unità immobiliari risultano opportunamente censite e vi è sostanziale corrispondenza catastale tra i beni oggetto di fallimento e quelli accatastati, salvo evidenziare che su vari fronti dell'edificio si sono rilevate in loco strutture leggere fatiscenti in lamiera a costituire pensiline, tettoie e box non censiti ma da intendersi come superfetazioni ed arredi da non considerare ai fini erariali in quanto da doversi a smontare. Si può quindi definire che per quanto è stato dato di verificare vi è sostanziale corrispondenza tra le suddette schede catastali in atti ed il reale stato dei luoghi per quanto attiene il volume e la superficie coperta edificata, rimanendo invece presenti per ora le lievi difformità succitate che saranno oggetto di facile ripristino dei luoghi con appositi smontaggi delle strutture leggere suddette.

Si evidenzia inoltre che essendo altresì la presente stima riconducibile alla valutazione dell'intero edificio di cui al mapp. 224, è da intendersi ricompreso nella presente valutazione anche la consistenza dei beni comuni non censibili sostanzialmente riconducibili all'area cortiliva scoperta e al porticato costituente la "porta morta" comune.

Relativamente all'area scoperta pertinenziale a sud ovest si può quindi definire che per quanto è stato dato di verificare vi è sostanziale corrispondenza tra la suddetta particella in mappa in atti catastali ed il reale stato dei luoghi per quanto attiene la superficie e la destinazione d'uso.

ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI

Avendo riscontrato, per la porzione edificata, la sostanziale conformità cartografica inerente la definizione delle tramezzature interne ed esterne e nella consistenza e destinazione d'uso dei locali in oggetto, non sarà quindi necessario redigere nuove schede catastali ordinarie, intendendosi quelle attualmente in atti completamente idonee per la vendita stante la facile possibilità di rimozione delle strutture metalliche leggere di cui sopra.

Nulla di rilevante poi per l'area agricola a sud ovest, per la quale data la sua corrispondenza cartografica, non si dovrà considerare alcuna spesa tecnica in tal senso per tale adempimento.

Pertanto, ai fini estimativi del valore immobiliare, non si dovrà considerare alcuna spesa tecnica in tal senso necessaria per regolarizzazione della porzione edificata, prevedendo per tale adempimento quindi un importo di 0/00 € (Zero/00 €).



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Trattasi di piena proprietà di porzioni immobiliari parte di unico podere denominato "TILDE" costituito principalmente da un ampio edificio colonico posto in area parzialmente recintata sita in Via Renato Formentini n. 23 in località Gavassa nel Comune di Reggio Emilia, il tutto a circa 8 km a Nord-Est del centro storico del Comune, e consistente in edificio principale a "porta morta" di medie dimensioni composto da tre piani fuori terra, in parte al piano terra e ai piani superiori ad uso abitativo e a locali di deposito dell'azienda agricola, oltre ad altri due piccoli corpi di fabbrica posti a margine di cui uno su unico livello per ricovero animali e l'altro su due distinti piani per locali di servizio e deposito, con a margine ampia area cortiliva recintata di pertinenza a nord ovest

Il tutto per complessive n° 2 unità immobiliari urbane di cui una per abitazione e una per fabbricati agricoli, oltre ad un bene comune non censibile per porticato centrale nella "porta morta", per una superficie coperta edificata di circa complessivi 715 mq sviluppata su più livelli per un totale di superficie edificata pari a circa 1.426 in parte abitabili ed in parte per locali accessori, con ampia area pertinenziale scoperta di complessivi mq 5.873, raggiungibile da strada carraia di accesso su cui si dovrà prevedere una servitù di passaggio. L'edificio è risalente alla prima metà del 1900 per il corpo principale colonico ed il suo basso servizio, poi in parte ristrutturati nel tempo, mentre la porzione a sud est per i box ricovero animali è stato costruito a partire dal 2009 per poi essere ultimato e reso agibile nel 2015, entrambi edificati secondo tecnologie e finiture dell'epoca, posti in zona prevalentemente agricola ove sono presenti sporadicamente anche abitazioni ed attività terziarie varie, risultando quindi scomodo sia alla logistica dei trasporti pubblici e privati che ai principali servizi.

Detti immobili edificati prevalentemente diversi decenni or sono slavo il corpo box allevamento cani di recente costruzione, sono comunque regolarmente agibili, hanno una buona visibilità da secondaria strada comunale, risultano realizzati con finiture di scarso pregio e godono di uno stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Al solo scopo indicativo e per la ricerca del segmento di mercato, si determina la superficie commerciale coperta esistente pari 1.426 mq complessivi di cui per il fabbricato colonico principale 572 mq suddivisi in 342 mq per abitazione e mq 170 per locali di deposito sui tre livelli fuori terra, oltre a 60 mq per il porticato a "porta morta", a cui si aggiungono per i due fabbricati secondari agricoli complessivi mq 854 di cui 534 mq per porzioni produttive agricole al piano terra ed ulteriori 320 mq al 1° piano per sottotetti di altezza



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



variabile, il tutto dotato poi di area cortiliva pertinenziale scoperta di 1.412 mq oltre ad area limitrofa ad uso agricolo di 4.461 mq, il tutto sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali per quanto attiene la superficie coperta ed il volume costruito, con le precisazioni/eccezioni di cui già detto in precedenza e che si andrà a riportare a seguire, non necessitandosi quindi di sanatoria per la regolarizzazione delle lievi difformità costruttive che si potranno andare facilmente a rimuovere con costi ragionevoli a cura del futuro compratore.

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso (vedi allegato 7.5) in cui e' inserita la proprietà in oggetto, per quanto riguarda il fabbricato colonico principale a "porta morta" ed il suo basso servizio a sud ovest, è stato edificato successivamente al 1° Settembre 1967 e più precisamente si riportano a seguire i titoli edilizi recepiti da apposita ricerca d'archivio in atti municipali.

In data 10/07/1941 viene rilasciata Autorizzazione alla Costruzione di nuovo fabbricato colonico con PG 11.149/1941.

In data 17/10/1992 con PG 4.647/91 viene rilasciato parere di massima favorevole all'Autorizzazione del Cambio d'Uso da Stalla a Locale per Ricovero Animali.

In data 09/07/1993 con PG 3.019/93 viene rilasciata Autorizzazione Edilizia per il Cambio di Destinazione d'Uso ad Allevamento Zootecnico di Tipo Intensivo.

In data 14/06/1997 con PS 3.692/97 veniva depositata istanza per opere di manutenzione straordinaria registrata al PG 17.353/97 per sostituzione di solaio in legno con struttura in laterizio per porzione a ovest della casa colonica principale.

In data 21/03/2001 con PS 2.179/01 veniva depositata istanza per opere di manutenzione straordinaria registrata al PG 6.758/01 per sostituzione manto di copertura della casa colonica principale.

In data 06/10/2009 veniva rilasciato Permesso di Costruire PG 6.289/ 09 per la nuova costruzione di Box per Allevamento Cani per il quale veniva poi comunicato l'inizio dei lavori per il 05/10/2010 con istanza depositata il 24/09/2011 con PS 7.157/11.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia
telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



In data 04/10/2012 con PS 7.465/12 veniva depositata istanza per opere di manutenzione straordinaria registrata al PG 18.576/12 per ultimazione delle opere di cui al precedente Permesso di Costruire PG 6.289/ 09.

In data 13/11/2015 con PS 6.515/15 poi protocollato con PG 31.998/15 del 16/07/2015, veniva depositata CILA per Installazione di Impianto Fotovoltaico su Copertura del fabbricato colonico principale, con posa di 40 moduli da 250 Watt cadauno, parzialmente integrati alla copertura esistente.

In data 08/09/2015 con PS 4.979/15 poi protocollato con PG 40.712/15 del 10/09/2015 veniva depositata SCIA per Variante in Corso d'Opera al Permesso di Costruire PG 6.289/ 09 del 06/10/2009 e successiva proroga per modifiche interne ed esterne senza aumento di cubatura.

In data 03/11/2015 con PG 43.661/2015 veniva rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità per la Nova Costruzione di Box Allevamento Cani di cui al Permesso di Costruire PG 6.289/ 09 del 06/10/2009 e successive varianti.

In data 05/11/2015 con PG 52.934/15 veniva depositata la Comunicazione di Fine dei Lavori per Installazione di Impianto Fotovoltaico di cui al PG 31.998/15 del 16/07/2015.

Si segnala che in corso di sopralluogo, rispetto a quanto risultante dai titoli edilizi succitati, nelle unità immobiliari in oggetto, si è accertata la sostanziale conformità edilizia salvo evidenziare che su alcuni fronti si sono rilevate in loco strutture leggere fatiscenti in lamiera per pensiline, tettoie e box non censiti ed autorizzati ma da intendersi come superfetazioni ed arredi da non considerare ai fini edilizi in quanto da potersi facilmente smontare.

Si può quindi definire che per quanto è stato dato di verificare vi è sostanziale corrispondenza tra i titoli edilizi in atti ed il reale stato dei luoghi per quanto attiene il volume e la superficie coperta edificata, rimanendo invece presenti le lievi difformità succitate che saranno oggetto di ripristino dei luoghi con semplici appositi smontaggi delle strutture leggere suddette per quanto a seguire indicato.

Attualmente quindi, non essendo state eseguite nelle unità immobiliari in oggetto opere abusivamente tali da dover richiedere concessioni o permessi in sanatoria ma semplicemente da rimuovere agevolmente a cura del futuro acquirente, le stesse risultano sostanzialmente conformi, per quanto si è potuto constatare, alle norme edilizie ed urbanistiche del Comune di Reggio Emilia all'epoca della costruzione, salvo considerare l'onere della demolizione.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia
telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



Da qui il motivo di non dover prevedere oneri per una sanatoria, andando a rimuovere le opere suddette come da quantificazione degli oneri relativi per quanto riportato a seguire.

5.1.4-LOTTO 1 : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Essendo gli immobili interessati da modeste opere abusive facilmente asportabili, si ritiene conveniente procedere in futuro a mirati ripristini di regolarizzazione a carico dell'acquirente, ritenendosi più opportuno ed economicamente conveniente mantenere lo stato di fatto attuale, provvedendo piuttosto a una futura rimozione edilizia.

Conseguentemente nella presente stima si dovrà valutare il costo ed onere relativo, diretto od indiretto, per la realizzazione di opere edilizie di ripristino per la porzione edificata. Di contro invece in corso di sopralluogo non si è accertata la presenza di materiale di risulta da dover bonificare, pertanto si ritiene di non dover procedere ad alcuna mirata opera di pulizia e sgombero per il mantenimento della normale utilizzabilità del bene.

Per questo quindi si ritiene che nella presente stima si dovrà valutare un costo od onere relativo, diretto od indiretto, per la realizzazione di opere edilizie di ripristino dello stato di legittimità dei fabbricati per una cifra computata prudenzialmente pari a circa € 15.000/00 (Quindicimila/00 €).

5.1.5-LOTTO 1 : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

La non necessità di dover procedere a richiesta di sanatoria edilizia, ai fini della presente stima solo per la porzione edificata, comporterà l'inutilità di prevedere costi ed oneri da doversi computare in tal senso per spese tecniche, oneri comunali e sanzioni, per una cifra che quindi per regolarizzazioni sarà pari a € 0/00 (Zero/00 €) .

5.1.6-LOTTO 1 : OCCUPAZIONE DEGL'IMMOBILI

- Gli immobili in oggetto al momento del sopralluogo effettuato il giorno 05/02/2025, non sono risultati liberi da persone e cose e quindi non in piena disponibilità del Liquidatore e della procedura, in quanto occupati senza titolo dal precedente proprietario che ha poi venduto alla società ora in Liquidazione, il tutto in forza di contratto di Comodato Gratuito stipulato in data 20/06/2022 ed avente come clausola la naturale scadenza alla data del 31/12/2022 senza possibilità di rinnovo automatico.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



•

5.1.7-LOTTO 1 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

L'elenco delle trascrizioni, iscrizioni e sentenza di liquidazione giudiziaria gravanti sui beni e sulla ditta in liquidazione, (vedi allegato 7.4) da cancellarsi a cura della procedura, sono quelle risultanti dai certificati di conservatoria riassunti nell'allegata ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 12/05/2025, che per quanto più direttamente di nostro interesse diretto di seguito si possono così riassumere:

• **Atto tra Vivi per Compravendita** trascritto a RE in data **29/12/2021 al n. 23.282 R.P. e al n. 31.816 R.G.** a seguito di atto notarile pubblico del 23/12/2021 Rep. n. 60.816 e Racc. n. 14788 a cura del dott. Aricò Giovanni di Reggio Emilia (RE), contro Menozzi Renzo e Casolari Teresa e a favore di "SILK-FAW AUTOMOTIVE GROUP ITALY" srl con sede a Reggio Emilia (RE), ed avente per oggetto gli immobili riferibili alla presente Liquidazione Giudiziaria;

• **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale** trascritta in data **17/06/2024 al n. 9.835 R.P. e al n. 13.305 R.G.** a favore di Massa Creditori del Fallimento della "SILK SPORTS CAR COMPANY" srl in Liquidazione Giudiziale e a carico della medesima "SILK SPORTS CAR COMPANY" srl in Liquidazione con sede a Reggio Emilia (RE) e gravante anche sugli immobili oggetto di perizia.

5.1.8-LOTTO 1 : DIRITTO DI PRELAZIONE

Per quanto dato di verificare non risulta diritto di prelazione a favore di terzi o dello Stato.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



5.1.9 -LOTTO 1 : VALORE DEI BENI

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 dei beni, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato, intendendosi come tale il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento ma comunque riferiti al contante, alla data della vendita, per il quale un bene immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni.

Nel prezzo non sono computate le spese di transazione (atto, imposte ecc.) e di intermediazione.

Il tempo di esposizione sia sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia il bene sia reso disponibile per un numero adeguato di potenziali acquirenti interessati di cui il venditore possa vagliare le rispettive offerte.

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'edificio esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione, caratteristiche strutturali e salubrità complessiva dei locali e dell'insieme;
- tipo e completezza delle 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 evidente e grave crisi del settore e una mancanza generale di liquidità, il che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia

Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com

pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio e riferimento alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.
- La presenza di impianto fotovoltaico in copertura e stufe a pellet interne all'abitazione che risultando acquistati prima della vendita alla ditta in Liquidazione, risultano ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, parte integrante dell'immobile e quindi in disponibilità della procedura.

VALORE LOTTO 1

Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così descritto e censito, risulta la seguente stima

EDIFICATO :

Abitazione di Tipo Economico	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini, n. 23 Piano Terra, 1°, 2°	100	224	Sub. 2	A/3 di Classe 2 [^]	13,0 vani	-- mq	624,40 Euro
------------------------------	--	-----	-----	--------	------------------------------	-----------	-------	-------------

Valore Abitazione PT-1°-2° mq 342 x 500,00 € 171.000,00

Valore Loc. Deposito PT-1°-2° mq 170 x 200,00 € 34.000,00



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



Fabbricato per Attività Agricola	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini, n. 23 Piano Terra, 1°	100	224	Sub. 3	D/10 di Classe --^	--	--	2.452,30 Euro
----------------------------------	--	-----	-----	--------	--------------------	----	----	---------------

Valore Dep. Agricoli PT mq 534 x 300,00 € 160.200,00

Valore Loc. Sottotetti 1°P mq 320 x 150,00 € 48.000,00

Bene Comune Non Censibile Area Cortiliva e Ingresso Comune ai Sub. 2 e 3	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini, n. 23 Piano Terra	100	224	Sub. 1	-- mq	BCNC Partita A	--,-- €
---	--	-----	-----	--------	-------	-------------------	---------

Valore Porta Morta PT mq 60 x 200,00 € 12.000,00

a cui poi aggiungere

Valore Impianto Fotovoltaico Kwat 10 x 1.700 €/Kwat x 2/3 € 11.3333,33
(in copertura da 10 Kwat realizzato nel 2015 e quindi avente ancora una aspettativa di vita pari a circa 20 anni su 30 totali)

a dedurre eventuali spese di demolizione/ripristino € 15.000,00
= € 421.533,33

Valore Edificato - con arrotondamento € 420.000,00

(Quattrocentoventimila/00 €)

AREA AGRICOLA :

Terreno	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini	100	222	4.461	Seminativo Irriguo Classe 2^	40,32 €	48,38 €
---------	--	-----	-----	-------	------------------------------------	---------	---------

valore area agricola mq 4.461 x 13,00 € 57.9993,00



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia
telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



a dedurre eventuali spese di sanatoria/ripristino _____ € 0,00
= € 57.9993,00

Valore Area Agricola - con arrotondamento € 57.000,00

(Cinquantasettemila/00 €)

Valore Totale compendio - con arrotondamento € 477.000,00

(Quattrocentoquarantasettemila/00 €)

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato, trattandosi però di vendita forzata tramite asta e quindi priva di garanzie sui vizi costruttivi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi e le spese di eventuale ripristino o regolarizzazione di quanto descritto in precedenza, occorrerà definire un Valore di Liquidazione a corpo per la Base d'Asta con Vendita Forzata, intendendo per tale la somma di denaro che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene immobile, entro un intervallo di tempo più breve rispetto a quello richiesto per le normali vendite poste sul mercato ordinario a "valore di mercato". La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita che avviene in circostanze straordinarie; periodo di commercializzazione durante il quale il bene non è stato esposto sul mercato ordinario. Nel caso d'Asta si riflette la condizione di una vendita imposta.

La valutazione in caso d'asta viene quindi ridotta di circa il 20% rispetto al normale valore commerciale sopra stimato, risultando pertanto come segue:

Valore a corpo - Base d'Asta - con arrotondamento € 381.600,00

(Trecentottantunomilaseicento/00 €)

Valore Offerta Minima - (da ex Art. 571 c.p.c. -25% Base d'Asta) € 286.200,00

(Duecentottantaseimiladuecento/00 €)



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



Stante la scadenza improrogabile del Comodato Gratuito alla data del 31/12/2022 e verificato invece il protrarsi dell'occupazione e l'utilizzo senza titolo dei beni ancora alla data del sopralluogo da parte del Comodatari, sulla base del valore di mercato sopra riportato ed i correnti saggi di redditività medi per immobili simili che si può valutare in una percentuale annua del 3%, si può determinare il

Valore Canone Affitto Mensile - con arrotondamento (477.000,00 x 3% /12)	€ 1.200,00
	(Milleduecento/00 €)

5.1.10 - LOTTO 1 : ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni hanno la seguente **provenienza**:

Gli immobili sono pervenuti alla ditta in liquidazione a seguito di stipula d'atto di compravendita a ministero della dott. Giovanni Aricò, notaio in Reggio Emilia iscritto nel ruolo del distretto di Reggio Emilia, acquistandoli con rogito del 23/12/2021 di cui al Rep. n° 60.816 e Racc. n° 14.788, dai sig.ri Casolari Teresa e Menozzi Renzo (vedi allegato 7.4)

5.1.11 - LOTTO 1 : SITUAZIONE CONDOMINIALE

Trattasi di unità immobiliari poste all'interno di edificio non a tipologia condominiale; pertanto nulla si ha da segnalare in merito a pendenze economiche pregresse nei confronti del condominio nel caso non costituito ed in quanto nel caso già di conoscenza e controllo del Liquidatore.

5.1.12 - LOTTO 1 : INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il "PUG" vigente in Comune di Reggio Emilia, approvato in data 08/05/2023 con Delibera di Consiglio Comunale n° 91, gli immobili che costituiscono il presente lotto sono inseriti in area classificata come "Territorio Agricolo - Ambito Agricolo ad Alta Vocazione Produttiva" di cui alla norma specifica all'Art. 15.1.5.

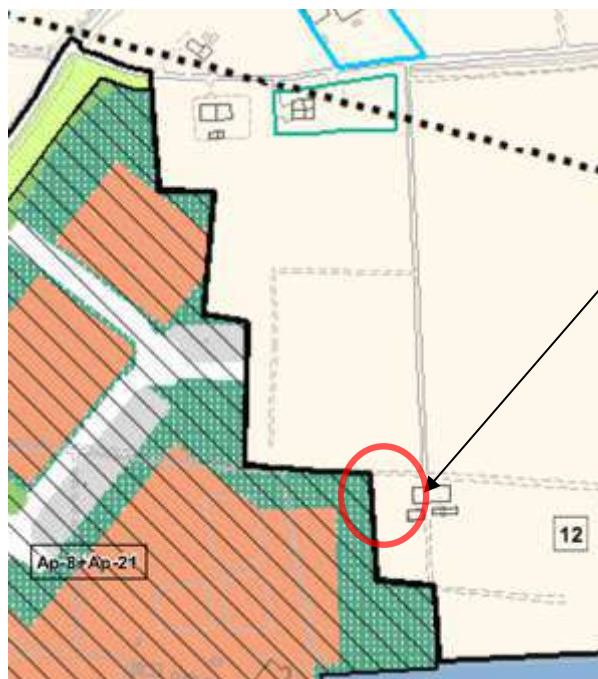


SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



Dalla verifica di tale strumento pianificatore non risultano vincoli particolari sull'area ed i fabbricati in oggetto.



Immobili in Oggetto

IL TERRITORIO AGRICOLO (Titolo 15)

Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (art. 15.1.5)

Si richiama inoltre, specificatamente per la particella 224 in parte, il capo VI titolo 17 schede speciali d'intervento delle Norme del PUG approvato che prevede:

“

... omissis ...

Titolo 15 – Sistema del territorio agricolo

... omissis ...

(12) area in località Gavassa, facente parte dell'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) denominata Prato-Gavassa, temporaneamente destinata ad agricoltura sostenibile in cui è ammessa la realizzazione di strutture da destinare alla didattica per Sc pari a 1.000 mq.

... omissis ...”



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia

Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com

pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



La normativa di riferimento del PUG per il caso specifico prevede l'inserimento in un ambito agricolo per il fabbricato edificato con il mantenimento delle superfici, dei volumi e delle destinazioni in essere come da nota di cui sopra per la destinazione didattica identificata nell'ambito di una "Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata" (APEA) nel caso specifico identificata nella scheda speciale n° 12 denominata "Prato-Gavassa" ed avente la possibilità di una Sc pari a 1.000 mq per strutture didattiche, oggi peraltro già finalizzata e autorizzata per l'allevamento ed addestramento di cani o per usi simili; di contro per le aree scoperte ancora inedificata rimane la destinazione ad area agricola a vocazione produttiva con impossibilità di edificazione per usi non agricoli.

5.1.13 - LOTTO 1 : DESCRIZIONE DEI BENI

STRUTTURA e FINITURE ESTERNE

Il fabbricato principale di gradevole fattura seppure non recentemente ultimato, mostra sia nella struttura che nei paramenti e negli impianti le tecnologie tipiche degli edifici agricoli dei primi decenni del 1900, poi in parte ristrutturato internamente per la porzione adibita all'abitazione.

L'edificio ha struttura portante mista in muratura e legno, finita all'esterno prevalentemente con mattoni a vista, la copertura e' a falde inclinate a due acque, il tutto dotato di adeguate lattonerie, canali di gronda e pozzetti di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

Il compendio immobiliare di cui trattasi è poi anche riferito a locali su altri due corpi di fabbrica minori ad uso depositi e box allevamento cani, oltre che ad area agricola libera da manufatti ed in parte già recintata.

Da segnalare la assenza di materiali edili o agricoli produttivi di risulta nel lotto da dover smaltire.

FINITURE INTERNE e SERRAMENTI

I tramezzi interni sono in laterizio intonacato con malta di calce e cemento del tipo civile, superficialmente tinteggiato a tempera.

I pavimenti sono in ceramica di buona fattura ed atti all'uso a cui sono preposti.

Le finiture interne sono complessivamente di sufficiente qualità, così come i serramenti esterni che sono costituiti da telai in legno con persiane in legno tinteggiato, mentre il portoncino d'accesso non è blindato e le porte interne sono in legno tamburato di buona qualità



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia

Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com

pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



DOTAZIONI E IMPIANTI

Impiantistica di sufficiente qualità ed in corso di esercizio e per la quale quindi si può di massima definire la rispondenza alle esigenze e norme vigenti non avendo peraltro disponibilità delle relative certificazioni di conformità.

Il riscaldamento è autonomo alimentato tramite termo elettrici a parete e stufe a pellet poste all'interno dei locali e per quanto dato vedere risulta in sufficiente stato manutentivo; l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, comandato da frutti murati in pvc e dotato di quadro con valvola differenziale "salvavita".

Presenza in copertura di impianto fotovoltaico con potenza pari a 10 Kw ed avente circa 10 anni di vita e quindi ancora regolarmente attivo.

CERTIFICAZIONI E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' IMPIANTI

Presso l'archivio comunale non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti alle norme secondo D.M. 22.01.2008 n° 37 (ex L. 46/90) e quindi, anche data la non recente ultimazione dell'edificio, gli impianti esistenti pur se da intendersi sostanzialmente conformi, necessiteranno di verifiche di dettaglio che dovranno essere attuate dai futuri acquirenti tramite i propri installatori di fiducia, per farsi rilasciare le necessarie certificazioni prima della attivazione degli allacciamenti alle rispettive reti.

L'unità immobiliare abitativa oggetto di liquidazione giudiziaria ha conseguito l'attestato di prestazione energetica (APE) in data 01/12/2014 e quindi ora già scaduto ma comunque utile ad inquadrare una classificazione molto modesta andandosi a collocare nella fascia "G" che denota una scarsa valenza energetica del fabbricato.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



STATO MANUTENTIVO *

Lo stato generale di manutenzione e conduzione delle unità immobiliari risulta sufficiente, senza particolari personalizzazioni che ne limito l'uso allo stato attuale.

- ⇒ Immobili oggetto di liquidazione: "Sufficiente"
- ⇒ Edificio e parti comuni: "Sufficiente"

Preme qui segnalare però che in corso di sopralluogo non si sono notate particolari infiltrazioni dalla copertura o altre criticità particolari.

Ottimo - per edifici di nuova costruzione o integrale ristrutturazione, per i primi cinque anni di vita, in uno stato di integrità totale o, comunque, con degrado dovuto alla normale utilizzazione. Nessun intervento necessario -

Buono - per edifici di nuova costruzione o integrale ristrutturazione da cinque a dieci anni di vita, con degrado dovuto alla normale utilizzazione. Necessarie opere di manutenzione ordinaria quali tinteggi interni, verniciatura serramenti lignei ecc. -

Discreto - per edifici costruiti o ristrutturati da oltre dieci anni e sino venti/trenta anni di vita, ben mantenuti nel tempo anche attraverso manutenzioni ordinarie, straordinarie e/o innovazioni, ove oggi siano opportune ancorché non necessarie solo opere di manutenzione ordinaria. -

Normale - per edifici costruiti o ristrutturati da oltre venti/trenta anni, ove sono state eseguite opere di manutenzioni ordinaria e straordinaria e/o innovazioni ed appaiono mantenuti nel tempo in modo corretto, in cui sono presenti ed efficienti le minime dotazioni impiantistiche ancorché presumibilmente prossime alla sua sostituzione. Necessari interventi ordinari quali tinteggiature e stuccature, verniciature e riparazioni localizzate. -

Mediocre - per edifici costruiti o ristrutturati da oltre venti/trenta anni, ove non sono mai state eseguite opere di manutenzioni e/o innovazioni ma appaiono tenuti nel tempo in modo corretto, in cui sono presenti ed efficienti le minime dotazioni impiantistiche ancorché presumibilmente prossime alla sua sostituzione. Necessari interventi ordinari quali tinteggiature e stuccature, verniciature e riparazioni localizzate. -

Scarso - per edifici costruiti da oltre trent'anni, ove non sono mai state fatte opere di manutenzioni straordinaria e siano evidenti segni di una inefficace e/o inesistente attività manutentiva, ove gli elementi accessori quali serramenti ecc. siano fortemente degradati e irrecuperabili, siano da eseguire opere di sostituzione delle pavimentazioni interne. Sono in ogni caso efficienti le dotazioni impiantistiche esistenti ancorché da verificare e revisionare e presumibilmente prossime alla sua sostituzione -

Scadente - sono necessari imminenti e importanti interventi di manutenzione straordinaria, quali il rifacimento dei pavimenti, degli impianti, dei serramenti ecc.

Degradato - sono necessari interventi di ristrutturazione integrale, comprese opere di ripristino strutturale. -

Fortemente Degradato - è necessaria la demolizione e ricostruzione, non presenta più i requisiti minimi di abitabilità o usabilità.

BONIFICHE RIFIUTI TOSSICI

Dai sopralluoghi effettuati non si è rilevata la evidente presenza di materiali tossici e/o inquinanti visibili in superficie per i quali si renda necessaria una bonifica a salvaguardia delle salute per quanto previsto di Legge.

Pertanto nulla sarà necessario considerare per oneri in tal senso al fine della determinazione del valore del compendio immobiliare in oggetto.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 - 0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



CONSISTENZA

La superficie commerciale parametrata per la parte edificata risulta di complessivi 777 mq³ circa, corrispondenti alla somma della superficie dell'appartamento su tre livelli di circa mq 342 computata interamente, sommata alla superficie dei locali ai locali deposito pertinenziali di circa mq 170, considerati al 60%, a cui si aggiunge la superficie vendibile per la porta morta di circa mq 60 computata al 30%, sommata ai depositi agricoli di circa mq 534, considerati al 25%, ed infine con i sottotetti computati al 15%, superfici a cui si deve intendere già ricompresa l'area cortiliva comune.

All'interno delle unità non si sono notate opere di particolare valore e a solo fine indicativo preme riportare che all'interno dei locali non vi è presenza di alcun mobilio o arredo fisso avente valore particolare di cui tener conto nella determinazione del valore di realizzo allo stato visionato.

La superficie commerciale parametrata per l'area agricola di cui al mapp. 222 risulta di complessivi 4.461 mq circa, corrispondenti alla somma della superficie catastale risultante in atti di visura computata interamente.

All'interno dell'area non si sono notate opere di particolare valore e a solo fine indicativo preme riportare che il lotto è già in parte inghiaiato ed in parte urbanizzato mediante stesura di strato compattato di ghiaia per renderlo facilmente fruibile dai mezzi carrai.

Al momento l'accessibilità carraia avviene dalla strada pubblica, Via Formentini, tramite strada bianca di proprietà dei confinanti che a tal fine dovranno garantire servitù di passaggio.

³ La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- ☐ intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- ☐ 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- ☐ 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- ☐ 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- ☐ 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- ☐ 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- ☐ l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- ☐ l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- ☐ le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail: spallanzanifrancesco@gmail.com
pec: Francesco.Spallanzani@geopec.it



5.2-LOTTO 2

5.2.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI

CATASTO TERRENI :

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale	Consistenza e Superficie	Qualità e Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini	99	15	23.850	Seminativo Irriguo Classe 3^	153,97 €	246,35 €
Terreno	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini	99	674	18.364	Seminativo Classe 3^	113,81 €	151,75 €
Terreno	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini	100	117	1.726	Seminativo Arborato Classe 3^	10,94 €	15, 15 €

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Tutte le unità immobiliari risultano opportunamente censite e vi è sostanziale corrispondenza catastale tra i beni oggetto di liquidazione giudiziaria e quelli accatastrati. Si può quindi definire che per quanto è stato dato di verificare in corso di accertamento, vi è sostanziale corrispondenza anche tra le suddette particelle catastali in atti ed il reale stato dei luoghi per quanto attiene la superficie, la destinazione d'uso e la definizione del lotto, non avendo accertato difformità di rilievo che comportino necessità di frazionamento o altre incombenze necessarie.

Si evidenzia inoltre che essendo altresì la presente stima riconducibile alla valutazione anche del mapp. 117, è da intendersi ricompresa nella presente valutazione anche la consistenza della porzione di area ora destinata a strada "bianca" privata di accesso ad entrambi i due lotti, motivo per cui detta porzione sarà da vincolare con servitù di passaggio.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 - 0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail: spallanzanifrancesco@gmail.com
pec: Francesco.Spallanzani@geopec.it



ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI

Avendo riscontrato, per la porzione di aree agricole in oggetto, la sostanziale conformità cartografica inerente la definizione delle linee di confine, della consistenza e della destinazione d'uso dei beni, non sarà quindi necessario variare o redigere ulteriori atti catastali, intendendosi quanto attualmente in atti completamente idonee per la futura vendita.

Pertanto, ai fini estimativi del valore immobiliare, non si dovrà considerare alcuna spesa tecnica in tal senso necessaria per regolarizzazione di difformità formali degli atti, prevedendo quindi per tale adempimento un importo di 0/00 € (Zero/00 €).

5.2.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Trattasi di piena proprietà di porzioni immobiliari originariamente parte di unico podere denominato "Tilde" costituito principalmente, per il lotto in oggetto, da ampi porzioni di terreno agricolo non recintate site in Via Renato Formentini in località Gavassa nel Comune di Reggio Emilia, il tutto a circa 8 km a Nord-Est del centro storico del Comune, e consistente in terreni di medie dimensioni ad uso agricolo, aventi sviluppo in pianta irregolare ma altimetricamente su unico livello pianeggiante, posti sud e ovest a margine di ampia area edificabile ad uso produttivo già urbanizzata ed in attesa di edificazione dei fabbricati nell'ambito di Piano Particolareggiato Terziario Produttivo di alta valenza commerciale, mentre a est e nord risulta prevalentemente a margine di altra area agricola di proprietà riconducibili ad "IREN AMBIENTE" spa ed altre società di interesse pubblico che a margine sono proprietarie e gestiscono l'impianto "FORSU IREN" per il riciclaggio ecologico dei rifiuti urbani.

Il tutto per complessive n° 3 distinte particelle di terreno confinanti tra loro coltivate a seminativo e di cui una, il mappale 117, in parte occupata da strada privata "bianca" (non asfaltata ma inghiaia) di accesso carraio alla proprietà sia per questo lotto che per il lotto di vendita a margine e riferito alla porzione edificata del podere a cui quindi dovrà essere legata con servitù di passaggio. Non sono presenti edifici sull'area e nemmeno particolari manufatti che ne limitino la coltivabilità se non marginali linee aeree di bassa e media tensione poste su pali a margine del confine di proprietà.

Detti immobili hanno una buona visibilità da secondaria strada comunale e dall'autostrada, godono di uno stato di conservazione e manutenzione più che buono e stante la precedente destinazione d'uso edificabile recentemente declassata al solo uso agricolo ma rimasta edificabile per la porzioni confinanti a sud est, risultano già serviti a margine da opere di urbanizzazione di qualità e facilità per un futuro allaccio alle reti di servizio infrastrutturali pubbliche.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia

Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com

pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Al solo scopo indicativo e per la ricerca del segmento di mercato, si determina la superficie commerciale dell'area che da visura catastale risulta complessivamente pari a 43.940 mq corrispondenti a circa 15 Biotte Reggiane, il tutto dotato di facile accessibilità carraia anche con mezzi pesanti e con canali di scolo che ne garantiscono la salubrità e la facile coltivabilità in un ambito pianeggiante.

5.2.3-LOTTO

2: REGOLARITA' EDILIZIA

Il compendio in oggetto è costituito da soli terreni agricoli nudi e privi di qualsiasi manufatto di servizio avente rilevanza edilizia trattandosi ora di area a pura vocazione agricola (vedi allegato 7.5) in quanto recentemente ha perso l'iniziale potenzialità edificatoria legata al progetto di sviluppo in sinergia con la limitrofa area produttiva in corso di attuazione di Piano Particolareggiato di sviluppo produttivo.

Si segnala che in corso di sopralluogo si è accertata la sostanziale conformità edilizia non essendoci alcun elemento o manufatto edilizio presente sull'area da doversi considerare ai fini edilizi.

Si può quindi definire che per quanto è stato dato di verificare vi è sostanziale corrispondenza tra le previsioni edilizie ed urbanistiche per l'area in oggetto ed il reale stato dei luoghi per quanto attiene la consistenza e la destinazione d'uso per cui è ora utilizzata.

Attualmente quindi, non essendo state eseguite nelle unità immobiliari in oggetto opere abusivamente tali da dover richiedere concessioni o permessi in sanatoria, le stesse risultano sostanzialmente conformi, per quanto si è potuto constatare, alle norme edilizie ed urbanistiche del Comune di Reggio Emilia.

Da qui il motivo di non dover prevedere nella presente perizia, oneri per sanatorie o per andare a rimuovere opere abusive.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



5.2.4-LOTTO 2 : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non essendo gli immobili interessati da opere abusive, non si dovrà attuare alcuna opera di ripristino, risultando lo stato di fatto attuale perfettamente a norma.

Conseguentemente nella presente stima non si dovrà valutare il costo ed onere relativo, diretto od indiretto, per la realizzazione di opere edilizie di ripristino.

Per questo quindi si ritiene che nella presente stima si dovrà valutare un costo od onere relativo, diretto od indiretto, per la realizzazione di opere edilizie di ripristino per una cifra pari a € 0/00 (Zero/00 €).

5.2.5-LOTTO 2 : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

La non necessità di dover procedere a richiesta di sanatoria edilizia, ai fini della presente stima, comporterà l'inutilità di prevedere costi ed oneri da doversi computare in tal senso per spese tecniche, oneri comunali e sanzioni, per una cifra che quindi per regolarizzazioni sarà pari a € 0/00 (Zero/00 €).

5.2.6-LOTTO 2 : OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

- Gli immobili in oggetto al momento del sopralluogo effettuato il giorno 05/02/2025, sono risultati liberi da persone e cose e quindi risultano in piena disponibilità del Liquidatore e della procedura, stante anche quanto risultante al Liquidatore in merito alla non esistenza di contratti di locazione in essere.

5.2.7-LOTTO 2 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

L'elenco delle trascrizioni, iscrizioni e sentenza di liquidazione giudiziaria gravanti sui beni e sulla ditta in liquidazione, (vedi allegato 7.4) da cancellarsi a cura della procedura, sono quelle risultanti dai certificati di conservatoria riassunti nell'allegata ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 12/05/2025, che per quanto più direttamente di nostro interesse diretto di seguito si possono così riassumere:

- **Atto tra Vivi per Compravendita** trascritto a RE in data **13/10/2021 al n. 17.890 R.P. e al n. 24.407 R.G.** a seguito di atto notarile pubblico del 06/10/2021 Rep. n. 60.624 e Racc. n. 14.654 a cura del dott. Aricò Giovanni di Reggio Emilia (RE), contro Catellani Laila e Gherpelli Romano e a favore di "SILK-FAW AUTOMOTIVE GROUP ITALY" srl con sede a Reggio Emilia (RE), ed avente per oggetto gli immobili riferibili alla presente Liquidazione Giudiziaria;
- **Atto tra Vivi per Compravendita** trascritto a RE in data **13/10/2021 al n. 17.892 R.P. e al n. 24.409 R.G.** a seguito di atto notarile pubblico del 06/10/2021 Rep. n. 60.625 e Racc. n. 14.655 a cura del dott. Aricò Giovanni di Reggio Emilia (RE), contro Menozzi Tamelli Simona e a favore di "SILK-FAW AUTOMOTIVE GROUP ITALY" srl con sede a Reggio Emilia (RE), ed avente per oggetto gli immobili riferibili alla presente Liquidazione Giudiziaria;
- **Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale** trascritta in data **17/06/2024 al n. 9.835 R.P. e al n. 13.305 R.G.** a favore di Massa Creditori del Fallimento della "SILK SPORTS CAR COMPANY" srl in Liquidazione Giudiziale e a carico della medesima "SILK SPORTS CAR COMPANY" srl in Liquidazione con sede a Reggio Emilia (RE) e gravante anche sugli immobili oggetto di perizia.

5.2.8-LOTTO 2 : DIRITTO DI PRELAZIONE

Per quanto dato di verificare non risulta diritto di prelazione a favore di terzi o dello Stato.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia
telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



5.2.9 -LOTTO 2 : VALORE DEI BENI

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 dei beni, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato, intendendosi come tale il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento ma comunque riferiti al contante, alla data della vendita, per il quale un bene immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni.

Nel prezzo non sono computate le spese di transazione (atto, imposte ecc.) e di intermediazione.

Il tempo di esposizione sia sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia il bene sia reso disponibile per un numero adeguato di potenziali acquirenti interessati di cui il venditore possa vagliare le rispettive offerte.

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'edificio esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione, caratteristiche strutturali e salubrità complessiva dei beni e dell'insieme;
- tipo e completezza delle finiture;
- dimensioni dei beni e razionalità tipologica e distributiva;
- stato di conservazione e manutenzione;
- dotazione e consistenza delle eventuali 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 evidente e grave crisi del settore e una mancanza generale di liquidità, il che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio e riferimento alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.
- Vicinanza a nuove lottizzazioni già urbanizzate ed in corso di prossima attuazione per l'edificato, con conseguente ampia dotazione già esistente a margine delle reti infrastrutturali di servizio tecnologico.
- Vicinanza ad impianti di interesse pubblico con futura possibilità di sviluppo.
- Buona visibilità dalle strade principali limitrofe.

VALORE LOTTO 2

Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così descritto e censito, risulta la seguente stima

AREA AGRICOLA :

Terreno	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini	99	15	23.850	Seminativo Irriguo Classe 3^	153,97 €	246,35 €
Terreno	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini	99	674	18.364	Seminativo Classe 3^	113,81 €	151,75 €
Terreno	Comune di Reggio Emilia (RE) Via Formentini	100	117	1.726	Seminativo Arborato Classe 3^	10,94 €	15, 15 €



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia
telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



valore area agricola mq 43.940 x 13,00 € 571.220,00

a dedurre eventuali spese di sanatoria/ripristino _____ € 0,00
= € 571.220,00

Valore Area Agricola - con arrotondamento € 570.000,00

(Cinquecentosettantamila/00 €)

Valore Totale compendio - con arrotondamento € 570.000,00

(Cinquecentosettantamila /00 €)

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato, trattandosi però di vendita forzata tramite asta e quindi priva di garanzie sui vizi costruttivi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi e le spese di eventuale ripristino o regolarizzazione di quanto descritto in precedenza, occorrerà definire un Valore di Liquidazione a corpo per la Base d'Asta con Vendita Forzata, intendendo per tale la somma di denaro che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene immobile, entro un intervallo di tempo più breve rispetto a quello richiesto per le normali vendite poste sul mercato ordinario a "valore di mercato". La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita che avviene in circostanze straordinarie; periodo di commercializzazione durante il quale il bene non è stato esposto sul mercato ordinario. Nel caso d'Asta si riflette la condizione di una vendita imposta.

La valutazione in caso d'asta viene quindi ridotta di circa il 20% rispetto al normale valore commerciale sopra stimato, risultando pertanto come segue:

Valore a corpo - Base d'Asta - con arrotondamento € 456.000,00

(Quattrocentocinquantaseimila/00 €)

Valore Offerta Minima - (da ex Art. 571 c.p.c. -25% Base d'Asta) € 342.000,00

(Trecentoquarantaduemila/00 €)



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



5.2.10 - LOTTO 2 : ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni hanno la seguente **provenienza**:

Gl'immobili sono pervenuti alla ditta in liquidazione a seguito di stipula d'atti di compravendita a ministero della dott. Giovanni Aricò, notaio in Reggio Emilia iscritto nel ruolo del distretto di Reggio Emilia, acquistandoli con rogito del 06/10/2021 di cui al Rep. n° 60.624 e Racc. n° 14.654, dai sig.ri Catellani Laila e Gherpelli Romano, oltre che con successivo rogito del 06/10/2021 di cui al Rep. n° 60.625 e Racc. n° 14.655, dalla sig.ra Tamelli Simona. (vedi allegato 7.4)

5.2.11 - LOTTO 2 : SITUAZIONE CONDOMINIALE

Trattasi di unità immobiliari poste all'interno di compendio agricolo non a tipologia condominiale; pertanto nulla si ha da segnalare in merito a pendenze economiche pregresse nei confronti del condominio nel caso non costituito ed in quanto nel caso già di conoscenza e controllo del Liquidatore.

5.2.12 - LOTTO 2 : INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il "PUG" vigente in Comune di Reggio Emilia, approvato in data 08/05/2023 con Delibera di Consiglio Comunale n° 91, gli immobili che costituiscono il presente lotto sono inseriti in area classificata come "Territorio Agricolo – Ambito Agricolo ad Alta Vocazione Produttiva" di cui alla norma specifica all'Art. 15.1.5.

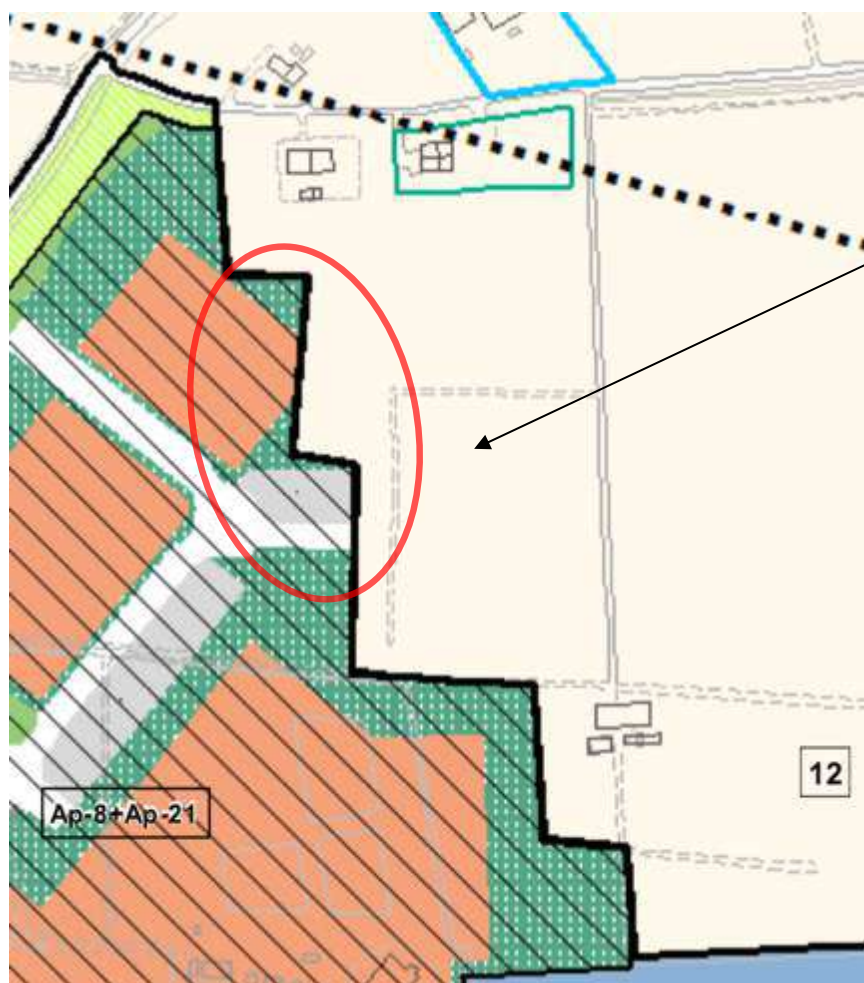
Dalla verifica di tale strumento pianificatore non risultano vincoli particolari sull'area ed i fabbricati in oggetto.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it





Immobili in Oggetto

IL TERRITORIO AGRICOLO (Titolo 15)

Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (art. 15.1.5)

La normativa di riferimento del PUG per il caso specifico prevede per le aree scoperte ancora inedificate come nel caso in esame, la permanenza della destinazione ad area agricola a vocazione produttiva con impossibilità di edificazione se non per usi non agricoli e con tutte le limitazioni e riserve normative stabilite.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



5.2.13 - LOTTO 2 : DESCRIZIONE DEI BENI

STRUTTURA e FINITURE ESTERNE

Il compendio immobiliare di cui trattasi è costituito da area agricola pianeggiante e con sviluppo a perimetro aperto non regolare, il tutto ben servito dalla viabilità di accesso che permette il comodo raggiungimento anche con mezzi agricoli pesanti tramite la strada privata in parte di proprietà sul fronte est che serve per dare accesso anche ad altre aree limitrofe, oltre all'edificato della restante porzione in liquidazione giudiziaria posta nel lotto 1, rendendosi quindi necessario andare a prevedere una servitù di passaggio a suo favore.

Il perimetro non risulta, se non in minima parte, dotato di recinzione, mentre in alcune linee di confine sono presenti canali di scolo.

Preme segnalare che il mappale 15 del foglio 99 risulta gravato da servitù passiva a favore di "E-Distribuzione" s.p.a. per la realizzazione della Linea MT Prato, nuova linea elettrica a 15 Kv in cavo sotterraneo a seguito della demolizione del tratto aereo in conduttori nudi, esistente in via Lenin località Gavassa e che ARPAE Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Reggio Emilia ha trasmesso la comunicazione di avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, con conseguente dichiarazione di pubblica utilità (ai sensi degli artt. 9 e 16 legge regionale 37/2002); ogni e qualsiasi ulteriore onere relativo alla predetta servitù (esercizio, spostamento in altro luogo, etc....) sarà quindi nel caso assunto dalla parte acquirente.

Si evidenzia poi che parte degli appezzamenti di terreno in oggetto, è gravata da servitù di passaggio a favore di altre proprietà, così come richiamate negli atti di provenienza e nei titoli anteriori per quanto già in precedenza indicato.

Da segnalare la apparente assenza di materiali edili o agricoli produttivi di risulta nel lotto da dover smaltire.

FINITURE INTERNE

Internamente l'area è attualmente a destinazione agricola per coltivazione di seminativo di tipo tradizionale per la zona de quo.

Non vi sono presenti sul lotto manufatti edificati di rilievo da segnalare, salvo la presenza di pali verticali in cemento per il sostegno di linee aeree di alimentazione della rete elettrica pubblica di media e bassa tensione, il tutto identificabile in filari prevalentemente posti in fregio alle linee di confine delle particelle agricole.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia
telefono 0522/322958 - 0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



DOTAZIONI E IMPIANTI

Non si sono notati in loco particolari impianti tecnologici da dover menzionare, trattandosi area agricola nuda da qualsivoglia edificio e/o manufatto edificato se non per quanto già citato in precedenza.

CERTIFICAZIONI E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' IMPIANTI

Non essendo presenti impianti di rilievo di proprietà privata da segnare, conseguentemente non si producono e non risulta necessaria la produzione di alcuna certificazione di conformità relativa.

STATO MANUTENTIVO *

Lo stato generale di manutenzione e conduzione delle unità immobiliari in oggetto risulta buona, senza particolari personalizzazioni che ne limitino l'uso allo stato attuale.

⇒ Immobili oggetto di liquidazione: “Buono”

Preme qui segnalare peraltro che in corso di sopralluogo non si sono notate particolari criticità da dover segnalare.

Ottimo - per edifici di nuova costruzione o integrale ristrutturazione, per i primi cinque anni di vita, in uno stato di integrità totale o, comunque, con degrado dovuto alla normale utilizzazione. Nessun intervento necessario -

Buono - per edifici di nuova costruzione o integrale ristrutturazione da cinque a dieci anni di vita, con degrado dovuto alla normale utilizzazione. Necessarie opere di manutenzione ordinaria quali tinteggi interni, verniciatura serramenti lignei ecc. -

Discreto - per edifici costruiti o ristrutturati da oltre dieci anni e sino venti/trenta anni di vita, ben mantenuti nel tempo anche attraverso manutenzioni ordinarie, straordinarie e/o innovazioni, ove oggi siano opportune ancorché non necessarie solo opere di manutenzione ordinaria. -

Normale - per edifici costruiti o ristrutturati da oltre venti/trenta anni, ove sono state eseguite opere di manutenzioni ordinaria e straordinaria e/o innovazioni ed appaiono mantenuti nel tempo in modo corretto, in cui sono presenti ed efficienti le minime dotazioni impiantistiche ancorché presumibilmente prossime alla sua sostituzione. Necessari interventi ordinari quali tinteggiature e stuccature, verniciature e riparazioni localizzate. -

Mediocre - per edifici costruiti o ristrutturati da oltre venti/trenta anni, ove non sono mai state eseguite opere di manutenzioni e/o innovazioni ma appaiono tenuti nel tempo in modo corretto, in cui sono presenti ed efficienti le minime dotazioni impiantistiche ancorché presumibilmente prossime alla sua sostituzione. Necessari interventi ordinari quali tinteggiature e stuccature, verniciature e riparazioni localizzate. -

Scarso - per edifici costruiti da oltre trent'anni, ove non sono mai state fatte opere di manutenzioni straordinaria e siano evidenti segni di una inefficace e/o inesistente attività manutentiva, ove gli elementi accessori quali serramenti ecc. siano fortemente degradati e irreperibili, siano da eseguire opere di sostituzione delle pavimentazioni interne. Sono in ogni caso efficienti le dotazioni impiantistiche esistenti ancorché da verificare e revisionare e presumibilmente prossime alla sua sostituzione -

Scadente - sono necessari imminenti e importanti interventi di manutenzione straordinaria, quali il rifacimento dei pavimenti, degli impianti, dei serramenti ecc.

Degradato - sono necessari interventi di ristrutturazione integrale, comprese opere di ripristino strutturale. -

Fortemente Degradato - è necessaria la demolizione e ricostruzione, non presenta più i requisiti minimi di abitabilità o usabilità.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia

Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com

pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



BONIFICHE RIFIUTI TOSSICI

Dai sopralluoghi effettuati non si è rilevata la evidente presenza di materiali tossici e/o inquinanti visibili in superficie per i quali si renda necessaria una bonifica a salvaguardia delle salute per quanto previsto di Legge.

Pertanto nulla sarà necessario considerare per oneri in tal senso al fine della determinazione del valore del compendio immobiliare in oggetto.

CONSISTENZA

La superficie commerciale parametrata per l'area agricola in oggetto, per quanto riscontrabile in atti di visura catastale risulta di complessivi 43.940 mq⁴ circa, corrispondenti alla somma della superficie delle tre particelle oggetto di stima, il tutto quindi per una consistenza agricola pari a circa 15 Biotte Reggiane.

All'interno delle aree in oggetto non si sono notate opere di particolare valore e non vi è presenza di alcun manufatto avente valore particolare di cui tener conto nella determinazione del valore di realizzo allo stato visionato.

Al momento l'accessibilità carraia avviene da nord da strada pubblica comunale denominata Via Formentini, tramite strada bianca in parte facente riferimento al presente compendio qui periziato e in parte di proprietà dei confinanti, che a tal fine dovranno garantire reciproca servitù di passaggio.



⁴ La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- ☐ intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- ☐ 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- ☐ 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- ☐ 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- ☐ 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- ☐ 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- ☐ l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- ☐ l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- ☐ le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

6- ALTRE OSSERVAZIONI

Alla luce delle valutazioni sopra esposte si può quindi riassumere affermare che ad oggi per i beni oggetto di Liquidazione Giudiziaria de quo, hanno il Valore Commerciale Medio pari a :

Valore di Mercato Medio LOTTO 1 - con arrotondamento	€ 477.000,00
---	---------------------

(Quattrocentoquarantasettemila/00 €)

Valore di Mercato Medio LOTTO 2 - con arrotondamento	€ 570.000,00
---	---------------------

(Cinquecentosettantamila /00 €)

per un totale

Valore di Mercato Medio Complessivo

€ 1.047.000,00

(Unmilionequarantasettemila/00 €)

Preme qui segnalare che allo stato attuale il lotto 1 che risulta composto da edifici per abitazione e depositi agricoli oltre che da area agricola pertinenziale posta a margine dello stesso, costituisce un bene della ditta in Liquidazione Giudiziaria "SILK SPORTS CAR COMPANY" srl che di fatto non ha mai utilizzato direttamente tali spazi che anzi ha regolarmente lasciato in comodato gratuito al vecchio proprietario dalla data del rogito nel dicembre 2021, fino alla data pattuita del 31/12/2022, data da cui il medesimo ha continuato fino ad oggi ad utilizzare senza titolo detti immobili.

Da qui la determinazione del mancato introito dalla locazione pari a :

Valore Canone Affitto Mensile LOTTO 1 - con arrotondamento	€ 1.200,00
---	-------------------

(477.000,00 x 3% /12)

(Milleduecento/00 €)

Null'altro da segnalare se non che si è ritenuto utile considerare in unico lotto di vendita la porzione edificata di cui al mapp. 224 e l'area edificabile di cui al mapp. 222, utile a dare una adeguata area cortiliva pertinenziale, stralciando la restante area agricola posta nel lotto 2 che ha una sua autonomia reddituale, ritenendo tale situazione la migliore possibile per poter ottenere il massimo ricavo dalla vendita all'asta, precisando altresì che per non rendere intercluso il lotto 1 si renderà necessario mantenere in essere la servitù di passaggio sulla strada bianca carraia privata a nord.



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia

telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it



7- ALLEGATI

PER IL LOTTO 1

7.1.1-MAPPA CATASTALE	51
7.1.2-VISURE CATASTALI	52
7.1.3 -PLANIMETRIE CATASTALI	53
7.1.4 -ROGITO PROVENIENZA	54
7.1.5 -VISURE IPOTECARIE	55
7.1.6 -TITOLI EDILIZI	56
7.1.7 -CDU	57
7.1.8 -FOTOGRAFIE	58

PER IL LOTTO 2

7.2.1 -MAPPA CATASTALE	60
7.2.2 -VISURE CATASTALI	61
7.2.3 - ROGITO PROVENIENZA	62
7.2.4 -VISURE IPOTECARIE	63
7.2.5 -CDU	64
7.2.6 -FOTOGRAFIE	65

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto, operando con diligenza, scienza e coscienza nel pieno rispetto del Codice Deontologico Professionale.

Reggio Emilia, lì 13/ 05/2025.

L'esperto estimatore designato

geom. Francesco SPALLANZANI



SPALLANZANI geom. Francesco - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia
Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia
telefono 0522/322958 -0522/430626 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

