

MANUELA BOLITI – geometra

Iscritto al collegio Geometri e Geometri laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1930
Iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del tribunale di Reggio Emilia al n. 777

Via Don Z. Iodi, 5 - 42121 Reggio Emilia

Telefono – fax 0522.432611 - cell. 338.4932255

e.mail bolitim Manuela@gmail.com - pec manuela.boliti@geopec.it

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.53/2023
TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA****C&C DI CASALI FAUSTO – CANOVA E C. SNC
IN LIQUIDAZIONE**

LOTTO UNICO – QUOTA PORZIONE FABBRICATO ABITATIVO GUASTALLA

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA – LOTTO UNICO**QUOTA PORZIONE DI FABBRICATO ABITATIVO
VIA STAFFOLA N.41 TAGLIATA DI GUASTALLA (RE)**

REGGIO EMILIA 12 FEBBRAIO 2024

SOMMARIO

SOMMARIO	2
1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
2-TIPOLOGIA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI	3
3 – DESCRIZIONE DEI BENI.....	4
3.1-UBICAZIONE.....	4
3.2-INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
3.4-DESCRIZIONE DEI BENI	8
3.5-DESCRIZIONE EDILIZIA	11
3.6-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	11
3.7-VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	12
4 – VALUTAZIONI ESTIMATIVE	13
4.1-CRITERI ESTIMATIVI	13
4.2-STIMA DEL BENE - VALORE DI LIQUIDAZIONE	15
5- NOTE ALLA PERIZIA	15
6- ALLEGATI	16

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

Il sottoscritto geometra Manuela Boliti iscritta al Collegio dei Geometri di Reggio Emilia col n° 1930, con studio a Reggio Emilia in via Don Z. Iodi n. 5, in qualità di esperto estimatore iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 777, ha ricevuto il conferimento d'incarico di perito estimatore dal **Curatore dott. Damiano Manini** della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 53/2023 Tribunale di Reggio Emilia dichiarata il 07/09/2023 a carico della società **C & C DI CASALI FAUSTO – CANOVA E C. S.N.C. con sede a Guastalla (RE)** p.iva 00484930359.

Il sottoscritto esperto estimatore ha espletato l'incarico elaborando la presente relazione di stima che contiene le informazioni e le risultanze previste dall'art.173-bis disp. Att. C.P.C. e i contenuti previsti nei rapporti di *Due Diligence Immobiliare*.

La stima del compendio immobiliare è stata affrontata per la **determinazione del più probabile valore di mercato attuale dei cespiti e di un secondo valore di liquidazione utile alla vendita giudiziaria dei beni.**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ho provveduto ad eseguire i necessari sopralluoghi ed accertamenti tecnici sull'attuale condizione dei beni e all'esame della documentazione acquisita presso i pubblici uffici al fine di verificare la situazione amministrativa dei beni e la conseguente commerciabilità.

I beni di proprietà della società sono stati individuati in LOTTO UNICO di possibile commercializzazione.

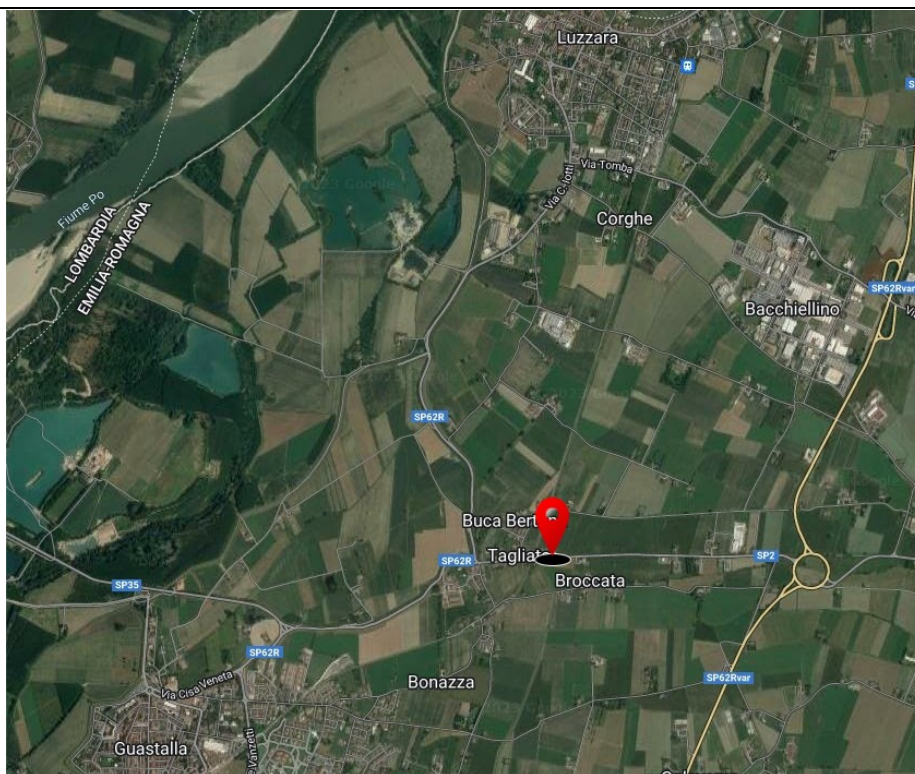
2-TIPOLOGIA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni immobili di proprietà del socio **LOTTO UNICO** sono la QUOTA di $\frac{3}{4}$ di porzione di fabbricato da terra a tetto a destinazione abitativa **posto in Comune di Guastalla (RE) via Staffola n. 41 località Tagliata**. I suddetti beni sono stati oggetto di sopralluogo in data 28 novembre 2023, le descrizioni e valutazioni sono da riferirsi a tale periodo, allo stato verificato in loco e ai documenti reperiti presso le amministrazioni pubbliche.

3 – DESCRIZIONE DEI BENI

3.1-UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato nella frazione di Tagliata di Guastalla (RE) in via Staffola n.41, nella zona periferica a nord-est del centro comunale a circa 2 km in direzione Luzzara percorrendo la SP62R, posizione ben collegata limitrofa alla stazione ferroviaria di Tagliata ma priva di servizi.



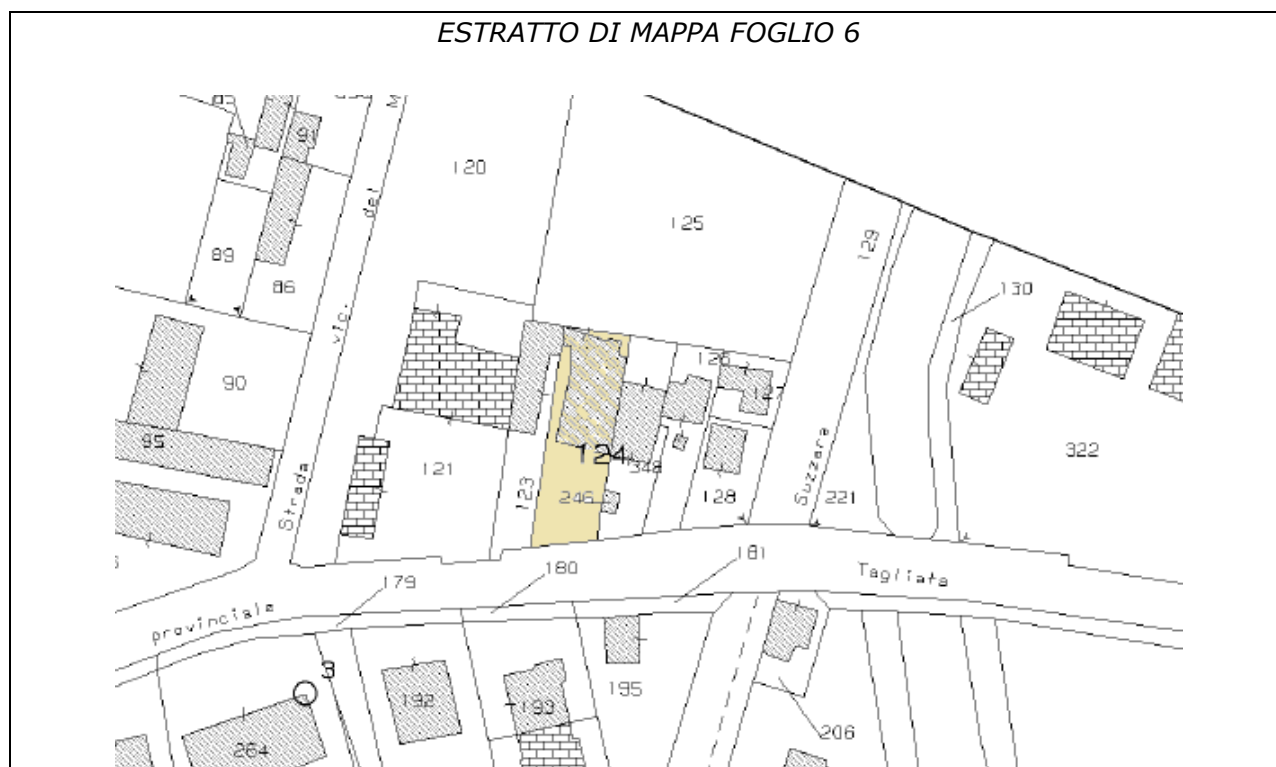
VISTA AEREA COLLOCAZIONE SUL TERRITORIO



VISTA AEREA D'UBICAZIONE

3.2-INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il bene è identificato in mappa catastale al foglio 6 particella 124 che comprende l'intera porzione di edificio in stima compresa l'area cortiliva.



BENI CENSITI AL **CATASTO FABBRICATI** (C.F.)

INTESTATI:

CANOVA CARLO n. a Luzzara il 23/09/1950 CNVCRL50P23E772D – prop. per 3/4

FORONI ALDO proprietà per 1/12

FORONI MARCO proprietà per 1/12

FORONI MATTEO proprietario per 1/12

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Sez. Urbana	Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ¹ e classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune GUASTALLA Via Staffola p. T	/	6	/	124	9 vani Sc=206 mq	A/5 cl.2 [^]	Euro 237,05

Pertinenze: area cortiliva su tre lati mq 408 compreso sedime edificio.

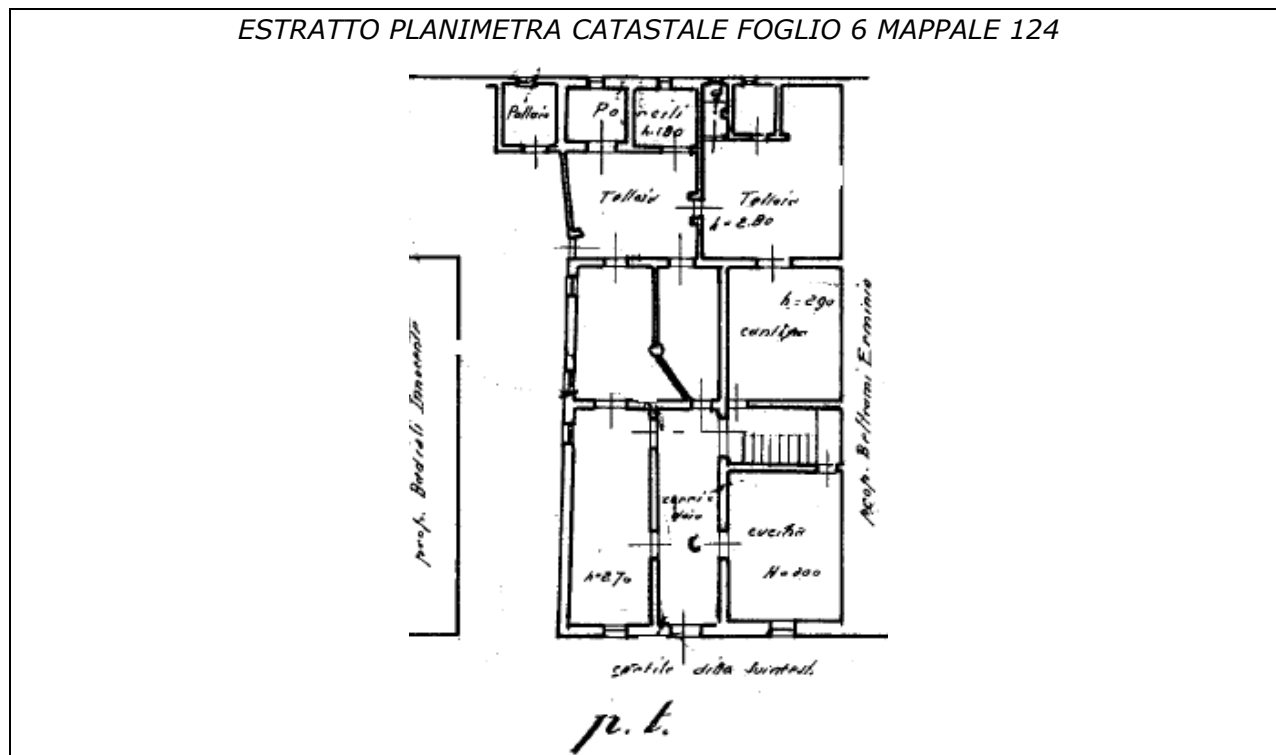
¹ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138

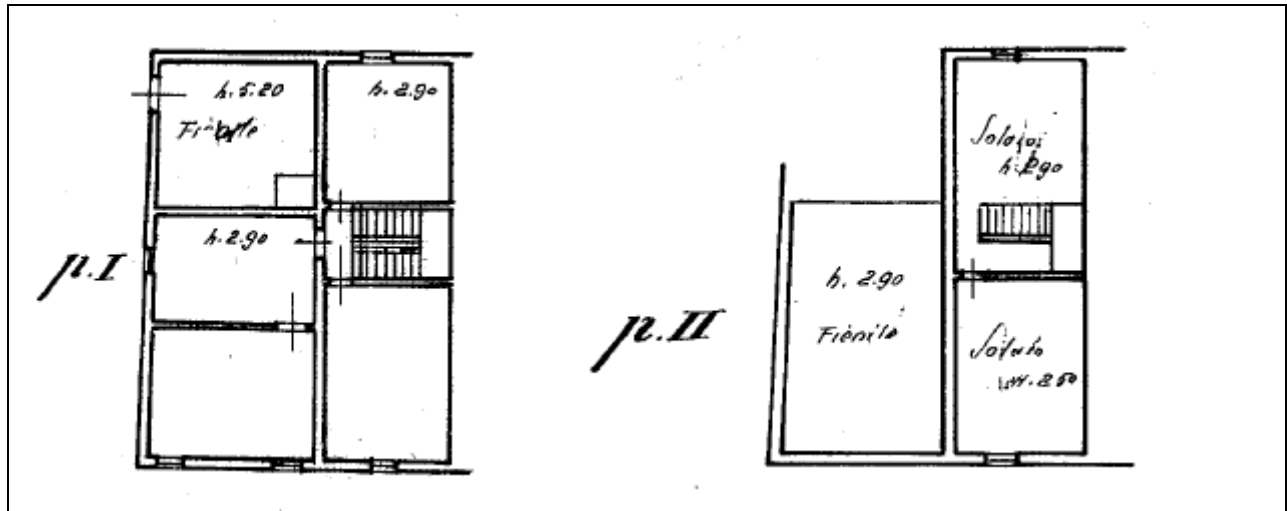
Confini mappale 124: nord altre ragioni mappale 125 terreno agricolo, est altre mappale 348 fabbricato in aderenza, sud via Staffola, ovest altre ragioni mappale 123.

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale agli atti dell'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Emilia Servizi catastali.
- La proprietà risulta censita e rappresentata in mappa; non c'è corrispondenza dei bassi servizi posti sul lato a nord e non è rappresentato il basso servizio a sud.
- La planimetria catastale d'impianto datata 19/04/1940, che risulta acquisita agli atti in data 31/01/1968, rappresenta la consistenza dell'immobile sui tre piani con i bassi servizi a nord che non corrispondono allo stato di fatto, inoltre non è rappresentata l'area cortiliva di pertinenza e il basso servizio a sud e le distribuzioni interne dei locali risultano variate.

NON risulta attestabile la conformità catastale di cui al D.L. 78/2010 art.19 c. 14.





in allegati 1 – documentazione catastale

3.4-DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di stima è la porzione di fabbricato abitativo da terra a tetto con area cortiliva posto nella frazione di Tagliata di Guastalla (RE) in via Staffola n.41, parte di un piccolo borgo abitativo ex rurale di vecchia edificazione.

La porzione di edificio in stima è parte di un più ampio fabbricato suddiviso da terra a tetto che si sviluppa su tre piani con tre prospetti liberi e uno in aderenza sul lato a est, con area cortiliva privatizzata sul lato strada e restante area d'accesso e transito in uso anche a limitrofe proprietà. Sul lato a nord in aderenza all'edificio sono ubicati vecchi bassi servizi (ex pollai e tettoie agricole) e sul lato a sud è presente un più recente basso servizio ad uso rimessa con copertura in pannelli di cemento amianto e realizzato senza permessi edilizi e non censito.

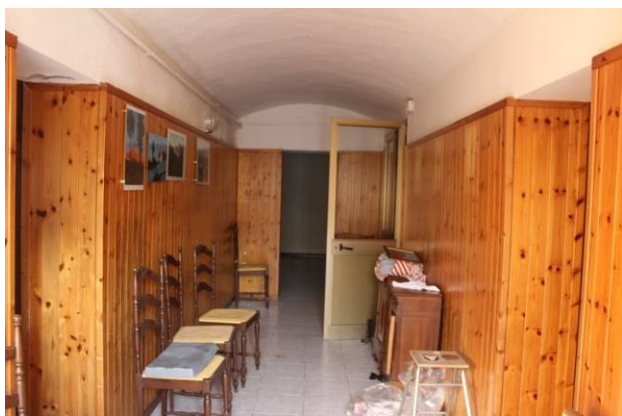
L'edificio ha struttura portante in muratura con solai lignei, copertura a due falde con struttura a travi e travetti in legno, in parte chiusa con tavelloni e in parte ad assito aperto, con manto in coppi laterizi, prospetti intonacati e in complessivo stato conservativo degradato seppure oggetto di cuciture armate con catene strutturali eseguite nel 2012.

La porzione principale si compone a piano terra da ingresso con vano scala, cucina, soggiorno, stanza (ex servizi agricoli), cantina con servizio igienico, al piano primo da tre stanze e una quarta (ex fienile), al piano secondo due locali a soffitte e il fienile. Si tratta di ambienti in cattivo stato di manutenzione e privi delle sufficienti finiture ed impianti per poter essere abitati.

I bassi servizi a nord si compongono di una grande tettoia, originariamente suddivisa in due porzioni, e piccoli ripostigli diruti ex pollai attualmente in parte coperti con pannelli di cemento amianto e con strutture fatiscenti.

La consistenza verificata in loco del fabbricato principale è di circa mq 107 per piano, i bassi servizi circa mq 60, non conteggiabile la rimessa cortiliva realizzata abusivamente e stimabile solo parte dell'area scoperta libera da vincoli di passaggio per circa mq 130.

Di seguito si riporta il rilievo fotografico eseguito in sede di sopralluogo:





3.5-DESCRIZIONE EDILIZIA

Il fabbricato e i bassi servizi a nord sono stati **edificati in data antecedente il 1° settembre 1967** come risultanti nelle schede catastali d'impianto risalenti al 1940, dall'accesso atti presso il Comune di Guastalla sono risultati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

- Comunicazione di Inizio lavori CIL N.12/2012 prot. 4214 del 22/02/2012 per manutenzione straordinaria alla copertura;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA N.102/2012 prot. 19944 del 03/10/2012 per interventi di messa in sicurezza post-sisma.

Non risultano altri documenti attestanti la rappresentazione edilizia dell'edificio, inoltre l'immobile è privo di Agibilità/Abitabilità.

Dall'analisi delle rappresentazioni catastali d'impianto con il rilievo dello stato di fatto emergono **trasformazioni interne all'immobile e ai bassi servizi e la successiva costruzione della rimessa a sud, si ritiene pertanto il bene NON conforme.**

La regolarizzazione edilizia presuppone la presentazione di pratica in sanatoria e la rimozione spontanea dei volumi incongrui non autorizzati, con un costo stimato di euro 4.000,00, importo che verrà detratto dal valore del bene e che resterà a carico dell'acquirente/aggiudicatario.

in allegato 2 – documentazioni edilizie

3.6-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

PROVENIENZA

I beni provengono alla proprietà per stipula del seguente atto:

- ✓ Atto di compravendita a ministero Notaio T. Cabrini del 20/03/1972 Rep. n. 9932/5609 trascritto a Reggio Emilia il 25/03/1972 n. 2527 R.P. per la quota di ½ a Canova Carlo ½ a Canova Vittorino;

- ✓ Successione legittima per quota di 1/6 da Canova Vittorino trascritta a Reggio Emilia il 29/03/1994 al n. 3676 R.P. (non trascritta accettazione tacita di eredità);
- ✓ Successione legittima per quota di 1/12 da Mora Ernestina trascritta a Reggio Emilia il 06/08/2021 al n. 14821 R.P. (non trascritta accettazione tacita di eredità);

OCCUPAZIONE

Gli immobili alla data del sopralluogo sono risultati inutilizzati.

in allegato 3 – atti di provenienza

3.7-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Per i vincoli gravanti sugli immobili in stima si prende nota del Certificato sostitutivo ai sensi dell'art.567 c.p.c. Tribunale di Reggio Emilia sottoscritto dal Notaio V. Cosenza in data 14/11/2023:

- ✓ **Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale** trascritta a Reggio Emilia il 03/11/2023 R.P. 17861.

in allegato 4 – certificato notarile

4 – VALUTAZIONI ESTIMATIVE

4.1-CRITERI ESTIMATIVI

Il quesito posto all'esperto richiede una stima utile a determinare la valorizzazione commerciale del bene a **valore di mercato**² *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un 'adequata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggetti a costrizioni”*, finalizzata alla vendita del bene allo stato attuale.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di attribuire al bene un valore desunto dalle superfici calcolate e da un valore unitario a mq di riferimento reperito dal confronto fra i dati del mercato immobiliare e le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene stesso³.

Va precisato che il contesto descritto nelle premesse al capitolo 1 genera una condizione di vendita nell'ambito di una procedura di Liquidazione Giudiziale con tempi determinati e minori garanzie del venditore, si tratta pertanto di determinare il **valore di liquidazione**⁴ del bene in uno scenario fallimentare basandosi quindi sul valore di mercato deprezzato.

L'analisi di mercato è stata condotta prendendo a riferimento la zona e lo specifico segmento di mercato, pertanto accertati tutti i dati immobiliari influenti come riportati in perizia si è proceduto alla stima del bene nelle condizioni analizzate attuali del mercato immobiliare nella zona d'ubicazione.

Valori di mercato

Condizioni estrinseche. La zona d'ubicazione del bene è periferica priva di servizi.

Condizioni intrinseche. La condizione del bene è degradata con scarso grado di conservazione e manutenzione, da ristrutturare nelle strutture, finiture e impianti.

² Regolamento 575/2013/UE art.4 comma 1 punto 76 definizione equivalente agli I.V.S.

³ IVS 2007 – GN 1, nota 5.11.1: “Quando sono disponibili i dati necessari, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e sistematico per stimare il valore”.

⁴ I.V.S 2 3.7 - valore di liquidazione o di vendita forzata

Dall'analisi di mercato si rilevano i prezzi statistici desunti dagli osservatori immobiliari ufficiali (OMI anno 2023 1°semestre) che attribuiscono per la zona R1 Extraurbana Guastalla per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione euro/mq 480/650,00.

La seconda analisi si rivolge al mercato locale che nelle zone periferiche limitrofe vede sufficienti beni in vendita simili e da ristrutturare con richieste da euro/mq 350 a euro/mq 250, prezzi che ridotti per ordinaria contrattazione (meno 10%) si attestandosi ai suddetti valori statistici.

Infine date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene come illustrate, si attribuisce un valore unitario prudenziale di euro/mq 250,00.

Superfici

Le superfici commerciali utilizzate per il calcolo della presente stima sono state desunte dai dati catastali, verificate in loco e riassunte come indicate nella tabella di stima con i relativi coefficienti di ragguaglio mercantili per ottenere le superficie commerciali:

il valore finale dei cespiti arrotondato è da intendersi a corpo e non a misura.

STIMA DEI BENI A CORPO INTERO PROPRIETA'

LOTTO UNICO - PORZIONE FABBRICATO ABITATIVO IN VIA STAFFOLA N.41 - TAGLIATA DI GUASTALLA (RE)							
	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>	<i>valutazione €/mq</i>	<i>valutazione</i>
1	piano terra	abitazione	68,00	1	68,00		
2	piano primo	abitazione	86,00	1	86,00		
3	piano secondo	soffitte	50,00	0,15	7,50		
4	piano terra	servizi ex agricoli e cantina	39,00	0,25	9,75		
5	piano primo	fienile	21,00	0,15	3,15		
6	piano secondo	fienile	40,00	0,15	6,00		
7	piano terra	tettoia	36,00	0,1	3,60		
8	piano terra	bassi servizi	24,00	0,1	2,40		
9	piano terra	area cortiliva privatizzata	130,00	0,05	6,50		
					192,90	250,00	€ 48.225,00
la valutazione comprende l'area cortiliva gravata da passaggi							
DEPREZZAMENTI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA capitolo 3.5							-€ 4.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO							€ 44.000,00

Valore attuale di mercato intera proprietà
euro quarantaquattromila - euro 44.000,00

Il bene non risulta divisibile e la vendita della quota di proprietà di $\frac{3}{4}$ impone un deprezzamento di circa il 10% per rendere appetibile e commercializzabile la quota indivisa come sotto risultante.

**Valore attuale di mercato deprezzato quota di proprietà $\frac{3}{4}$
euro trentamila - euro 30.000,00**

4.2-STIMA DEL BENE - VALORE DI LIQUIDAZIONE

La vendita nell'ambito di una procedura di Liquidazione Giudiziaria con tempi determinati e minori garanzie del venditore si traduce in un deprezzamento del valore di mercato del bene nell'ordine di circa il 20% che tiene conto della vendita forzata di liquidazione corrispondente al prezzo base d'asta.

**Valore attuale di liquidazione – prezzo base d'asta
quota di proprietà $\frac{3}{4}$
euro ventiquattromila - euro 24.000,00**

Il valore sopra indicato di **Euro 24.000** dovrà costituire il prezzo base ma, trattandosi di vendita forzata da effettuarsi nel rispetto delle previsioni di cui al codice procedura civile, si dovrà applicare la previsione di cui all'art. 571 cpc prevedendo la possibilità di fare un'offerta minima pari al 75% del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita.

5- NOTE ALLA PERIZIA

Il bene è stato stimato per la vendita in **unico lotto**, ritenendo allo stato attuale il bene NON COMODAMENTE DIVISIBILE oltre che antieconomico il giudizio di divisione.

I dati edilizi indicati nella perizia sono stati riportati come forniti dall'amministrazione comunale, l'eventuale ed effettiva trasformazione del bene dovrà essere oggetto di specifica progettazione edilizia ed urbanistica.

La stima di valutazione degli immobili ha tenuto conto dei soli vincoli evidenziati escludendo eventuali gravami finanziari in essere o eventuali vincoli non evidenziati nella presente perizia; a tal proposito si sono riferiti i maggiori gravami e vincoli già indicati nelle compravendite avvenute del complesso e reperite agli atti pubblici.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione il valutatore dichiara:

- che la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e alle condizioni riportate;
- di non avere nessun interesse verso il bene in questione e di aver agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione di esperto estimatore e di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile che è stato visionato personalmente.

La presente perizia è integrata, per la corretta lettura, con gli allegati che rappresentano parte integrante della stessa.

6- ALLEGATI

- AII.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- AII.2 DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- AII.3 ATTO DI PROVENIENZA
- AII.4 CERTIFICATO NOTARILE

Reggio Emilia, li 12.02.2024

L'esperto estimatore



geom. BOLITI MANUELA