

Geom. Irene Passerini
Via Gabriele Cilloni, 53/1
42122 ~ Reggio Emilia
C.F. PSS RNI 85H68 A944W
P.iva 02914491200
Tel. 347.38.88.165 - Fax 0522/27.91.24
E-mail passerini.irene@gmail.com
Pec irene.passerini@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Fallimento n° 57/2013 - Edil Terre Matildiche S.r.l.

Giudice delegato:	Dott. Giovanni Fanticini
Curatore:	Dott.ssa Dolores Casoli
Perito estimatore:	Geom. Irene Passerini

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA ed ALLEGATI



Reggio Emilia, 27/12/2013

Il Perito estimatore

Istituto Vendite Giudiziarie
Reggio Emilia

Geom. Irene Passerini
Via Gabriele Cilloni, 53/1
42122 ~ Reggio Emilia
C.F. PSS RNI 85H68 A944W
P.iva 02914491200
Tel. 347.38.88.165 - Fax 0522/27.91.24
E-mail passerini.irene@gmail.com
Pec irene.passerini@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Fallimento n° 57/2013 - Edil Terre Matildiche S.r.l.

Giudice delegato:	Dott. Giovanni Fanticini
Curatore:	Dott.ssa Dolores Casoli
Perito estimatore:	Geom. Irene Passerini

Integrazione a perizia estimativa del 27/12/2013 già depositata

PROSPETTO RIEPILOGATIVO dei LOTTI



Reggio Emilia, 26/02/2014

Il Perito estimatore

Istituto Vendite Giudiziarie
Reggio Emilia

Lotto 1 - Nuova edificazione residenziale

Descrizione

In Comune di Canossa, già Ciano d'Enza, in località Fornace, Via Val d'Enza Sud, piena proprietà di complesso residenziale, in corso di costruzione al rustico, composto da n° 3 corpi di fabbrica, denominati A - B - C, comprendente ciascuno n° 2 villette abbinate prospicienti la strada interna di lottizzazione:

- i corpi A e B sono a tre piani fuori terra, con autorimessa e servizi al piano terra - seminterrato e n° 2 alloggi per piano ai livelli superiori;
- il corpo C è composto da un fabbricato a due piani fuori terra ospitante due alloggi per piano ed un corpo distaccato destinato a autorimessa e servizi.

Il complesso fa parte del comparto edificatorio convenzionato denominato "C.D.9".

Consistenza

Alloggi n° 12 e autorimesse

- superficie abitabile mq. 1.215,12
- superficie accessoria mq. 873,00
- superficie commerciale (ragguagliata*) mq. 1.460,42

Dati catastali

Catasto Terreni

Comune di Ciano d'Enza

Provincia di Reggio Emilia

Foglio	Particella	Qualità Classe				Reddito		Superficie Lotto	
			ha	are	ca	Dominicale	Agrario		
9	183	SEMINATIVO 3		39	44	€ 11,20	€ 19,35	in parte per mq	811,00
9	184	PASC CESPUG U		27	76	€ 0,72	€ 0,29	in parte per mq	555,00
9	242	SEMINATIVO 2		35	79	€ 14,79	€ 25,88	in parte per mq	2.246,00
9	179	ENTE URBANO		26	50	-	-	in parte per mq	1.606,00

Confini

Il complesso, unitamente all'area cortiliva, confina:

- 1° lato - particelle 4 e 171;
- 2° lato - residuo particelle 242, 183 e 184;
- 3° lato - acque pubbliche / demanio fluviale;
- 4° lato - residuo particelle 179 e 242, particella 178.

Servitù

A carico del lotto insistono le seguenti servitù:

- sul lato sud, servitù di passaggio ad uso pubblico, costituita con atto Dr. Bertani Roberto del 30/03/2007 Repertorio 96468/22582;
- sulla strada di lottizzazione interna, diritto di passaggio a favore dei retrostanti terreni agricoli di cui alle particelle 175 e restante parte delle particelle 183, 184 e 242.

Parcheggio

Al lotto sopradetto compete anche quota del parcheggio di urbanizzazione, previsto in convenzione, così descritto:

“quota di comproprietà di 2/3 del parcheggio di urbanizzazione, da ultimare, dall'altro lato della Via Val d'Enza Sud della superficie di mq 1.173,00”.

E' identificato al Catasto Terreni, in Comune di Ciano d'Enza - Provincia di Reggio Emilia come segue:

Foglio	Particella	Qualità Classe			Deduz.	Reddito		
		ha	are	ca		Dominicale	Agrario	
8	218	SEMINATIVO	2		01	85	€ 0,76	€ 1,34
8	219	AREA FAB DM	-		02	62	-	-
8	295	SEMINATIVO	2		07	36	€ 3,04	€ 5,32

Il parcheggio confina:

- 1° lato - Via Val d'Enza Sud;
- 2° lato - acque pubbliche / demanio fluviale;
- 3° lato - particella 296;
- 4° lato - particella 294.

Valore di vendita del Lotto 1 - € 800.000,00. (€ ottocentomila/00)

Lotto 2 - Vetusto edificio produttivo da recuperare

Descrizione

In Comune di Canossa, già Ciano d'Enza, in località Fornace, Via Val d'Enza Sud, piena proprietà di vecchio stabilimento produttivo denominato "Fornace della calce" prospiciente la Via Val d'Enza con area cortiliva annessa e cabina enel.

In parte diroccato, cadente, presenta alcune caratteristiche architettoniche di interesse storico - testimoniale; urbanisticamente è inserito nel comparto edificatorio convenzionato "C.D.9".

E' da recuperare - ristrutturare e destinare ad albergo e ristorante - bar conservando gli elementi tipologici caratteristici (ciminiera) e relative opere di urbanizzazione (parcheggi, ecc...).

Consistenza

- Superficie coperta - scoperta mq. 1.680,00
- superficie attualmente sviluppata
(P. terra, P. 1 e P. 2) mq. 1.370,00
- superficie commerciale prevista dal
recupero (albergo, ristorante - bar) mq. 1.000,00

Dati catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Ciano d'Enza

Provincia di Reggio Emilia

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
	9	178	8	-	A/4	3	7,5 vani		€ 271,14
Indirizzo:		Via Val d'Enza Sud n. 109 piano T-1-2-3							
	9	263	-	-	Area urbana	-	5 m ²	-	-
Indirizzo:		Via Val d'Enza Sud piano T							
	9	178	10	-	D/1	-	-		€ 2.308,00
		179	2	-					
Indirizzo:		Via Val d'Enza Sud n. 109 piano T-1							

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
	9	269	-	-	D/1	-	-		€ 34,00
Indirizzo:		Via Val d'Enza Sud piano T							

Catasto Terreni

Comune di Ciano d'Enza

Provincia di Reggio Emilia

Foglio	Particella	Qualità Classe		ha			Reddito		Superficie Lotto	
				are	ca	Dominicale	Agrario			
9	242	SEMINATIVO	2	35	79	€ 14,79	€ 25,88	in parte per mq	146,00	
9	244	SEMINATIVO	2	03	58	€ 1,48	€ 2,59	per intero mq	358,00	
9	247	PASC CESPUG	U	00	42	€ 0,01	€ 0,01	per intero mq	42,00	
9	249	INCOLT STER	-	01	20	-	-	per intero mq	120,00	
9	251	INCOLT STER	-	00	30	-	-	per intero mq	30,00	
9	178	ENTE URBANO		02	00	-	-	per intero mq	200,00	
9	179	ENTE URBANO		26	50	-	-	in parte per mq	1.044,00	
9	269	ENTE URBANO		00	27	-	-	per intero mq	27,00	

Le particelle in quota, particella 242 e 179, sono da frazionare.

Confini

L'immobile con l'area cortiliva confina:

- 1° lato - Via Val d'Enza Sud;
- 2° lato - residuo particella 242;
- 3° lato - residuo particelle 242, 183 e 179;
- 4° lato - acque pubbliche / demanio fluviale.

Servitù

A carico del lotto insistono le seguenti servitù:

- sul lato sud, servitù di passaggio ad uso pubblico, costituita con atto Dr. Bertani Roberto del 30/03/2007 Repertorio 96468/22582;
- le reti di utenze (luce, gas, acqua, fogna) e relative opere di urbanizzazione, al servizio del retrostante insediamento abitativo.

Parcheggio

Al lotto sopradetto compete anche quota del parcheggio di urbanizzazione, previsto in convenzione, così descritto:

“quota di comproprietà di 1/3 del parcheggio di urbanizzazione, da ultimare, dall’altro lato della Via Val d’Enza Sud della superficie di mq 1.173,00”.

E’ identificato al Catasto Terreni, in Comune di Ciano d’Enza - Provincia di Reggio Emilia come segue:

Foglio	Particella	Qualità Classe		ha	are	ca	Deduz.	Reddito	
								Dominicale	Agrario
8	218	SEMINATIVO	2		01	85		€ 0,76	€ 1,34
8	219	AREA FAB DM	-		02	62		-	-
8	295	SEMINATIVO	2		07	36		€ 3,04	€ 5,32

Il parcheggio confina:

- 1° lato - Via Val d’Enza Sud;
- 2° lato - acque pubbliche / demanio fluviale;
- 3° lato - particella 296;
- 4° lato - particella 294.

Valore di vendita del Lotto 2 - € 100.000,00. (€ centomila/00)

Lotto 3 - Terreni agricoli

Descrizione

In Comune di Canossa, già Ciano d'Enza, in località Fornace, Via Val d'Enza Sud, piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo, a monte degli interventi edilizi di cui ai lotti 1 e 2, in forte pendenza privi di fabbricati.

Consistenza

La superficie di tali terreni è di circa mq. 9.300,00

Dati catastali

Catasto Terreni

Comune di Ciano d'Enza

Provincia di Reggio Emilia

Foglio	Particella	Qualità Classe		ha			Reddito		Superficie Lotto	
				are	ca	Dominicale	Agrario			
9	175	SEMINATIVO	3	27	75	€ 7,88	€ 13,62	per intero mq	2.775,00	
9	183	SEMINATIVO	3	39	44	€ 11,20	€ 19,35	in parte per mq	3.133,00	
9	184	PASC CESPUG	U	27	76	€ 0,72	€ 0,29	in parte per mq	2.221,00	
9	242	SEMINATIVO	2	35	79	€ 14,79	€ 25,88	in parte per mq	1.187,00	

Le particelle in quota, particella 183, 184 e 242, sono da frazionare.

Confini

I terreni confinano:

- 1° lato - particelle 171 e 172;
- 2° lato - particelle 185 e 190 e 11;
- 3° lato - acque pubbliche / demanio fluviale;
- 4° lato - residuo particelle 184, 183 e 242.

Servitù

A carico del lotto insiste la seguente servitù:

- sul lato sud, servitù di passaggio ad uso pubblico per una striscia di 3,50 ml, costituita con atto Dr. Bertani Roberto del 30/03/2007 Repertorio 96468/22582.

A favore del lotto insiste la seguente servitù:

- il lotto avrà diritto di passaggio sulla strada interna di lottizzazione fino alla striscia ad uso pubblico a sud.

Valore di vendita di Lotto 3 - € 1.000,00. (€ mille/00)

Reggio Emilia, 26/02/2014

Il Tecnico

Geom. Irene Passerini

Indice

1.Incarico.....	pag. 3
2.Dati catastali - Provenienza - Iscrizioni.....	pag. 3
3.Descrizioni dei beni - ubicazione.....	pag. 7
4.Formazione dei lotti.....	pag. 9
5.Lotto 1 - Nuova edificazione residenziale.....	pag. 10
6.Lotto 1 - Stato dei lavori - opere da eseguire.....	pag. 11
7.Lotto 2 - Vetusto edificio produttivo da recuperare.....	pag. 12
8.Lotto 3 - Terreni agricoli.....	pag. 13
9.Criteri di stima.....	pag. 13
10.Valore degli immobili.....	pag. 15
11.Note.....	pag. 17
12.Allegati.....	pag. 18

1. Incarico

In data 01/08/2013 la Dott.ssa Dolores Casoli, curatore fallimentare, ha nominato quale perito estimatore del patrimonio immobiliare in capo al fallimento, la scrivente Geom. Irene Passerini, libero professionista iscritta al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n° 2315, con studio in Via Gabriele Cilloni n° 53/1 a Reggio Emilia; premesso che:

- ha preso visione del verbale di inventario ove sono elencati gli immobili in oggetto di fallimento;
- ha effettuato le dovute ricerche catastali dei beni in oggetto;
- si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune ove sono ubicati i beni ritirando copia degli atti relativi agli immobili in oggetto;
- si sono effettuate le visure ipotecarie per ogni bene;
- sono stati effettuati sopralluoghi e fotografie.

Ad evasione dell'incarico ricevuto rilascia la seguente

RELAZIONE.

2. Dati catastali - Provenienza - Iscrizioni

Ditta Intestataria

Edil Terre Matildiche S.r.l. con sede in Quattro Castella (RE) -

2.1. Catasto fabbricati

Catasto Fabbricati

Comune di Ciano d'Enza

Provincia di Reggio Emilia

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
	9	178	8	-	A/4	3	7,5 vani		€ 271,14
Indirizzo:		Via Val d'Enza Sud n. 109 piano T-1-2-3							
	9	263	-	-	Area urbana	-	5 m ²	-	-
Indirizzo:		Via Val d'Enza Sud piano T							

Sez.	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
	9	178	10	-	D/1	-	-		€ 2.308,00
		179	2						
Indirizzo:		Via Val d'Enza Sud n. 109 piano T-1							
	9	269	-	-	D/1	-	-		€ 34,00
Indirizzo:		Via Val d'Enza Sud piano T							

2.2. Catasto terreni

Catasto Terreni

Comune di Ciano d'Enza

Provincia di Reggio Emilia

Foglio	Particella	Qualità Classe	ha	are	ca	Deduz.	Reddito	
							Dominicale	Agrario
8	218	SEMINATIVO	2	01	85		€ 0,76	€ 1,34
8	219	AREA FAB DM	-	02	62		-	-
9	175	SEMINATIVO	3	27	75		€ 7,88	€ 13,62
9	183	SEMINATIVO	3	39	44		€ 11,20	€ 19,35
9	184	PASC CESPUG	U	27	76		€ 0,72	€ 0,29
8	295	SEMINATIVO	2	07	36		€ 3,04	€ 5,32
9	242	SEMINATIVO	2	35	79		€ 14,79	€ 25,88
9	244	SEMINATIVO	2	03	58		€ 1,48	€ 2,59
9	247	PASC CESPUG	U	00	42		€ 0,01	€ 0,01
9	249	INCOLT STER	-	01	20		-	-
9	251	INCOLT STER	-	00	30		-	-

Sommano 01 47 80

2.3. Aree di sedime

Foglio	Particella	Qualità Classe	ha	are	ca	Deduz.	Reddito	
							Dominicale	Agrario
9	178	ENTE URBANO		02	00			
9	179	ENTE URBANO		26	50			
9	269	ENTE URBANO		00	27			

Sommano 28 77

(Vedi Allegati A1, A2, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7)

2.4. Area totale

Superficie totale aree coperta e scoperta
mq 14.780 + mq 2877 = mq 17.657

2.5. Commenti alla situazione catastale

La situazione catastale sopra esposta è quella originaria derivante dall'atto di acquisto, risalente al 26/10/2006, a tutt'oggi vigente.

Trattandosi di terreni in parte agricoli e in parte edificabili, di cui una parte già edificata al rustico, la situazione catastale non è conforme allo stato dei luoghi ed a quanto realizzato. Il tutto come meglio detto nel proseguo della presente.

2.6. Provenienza

2.7. Iscrizioni - Trascrizioni *(vedi Allegato D1, D2)*

Presso l'Ufficio di Servizio di Pubblicità Immobiliare si sono riscontrate le seguenti formalità:

1)

2)

3. Descrizione dei beni - ubicazione

I beni oggetto della presente sono ubicati in Comune di Canossa (già Ciano d'Enza) in Via Val d'Enza Sud, loc. Fornace a circa 1500 mt dal centro del Comune sul lato sinistro in direzione Vetto; sono costituiti da:

- terreni agricoli;
- terreni edificabili ed effettivamente edificati al rustico;
- vetusto e cadente edificio produttivo, prospiciente la Via Val d'Enza denominato "Fornace della calce" qualificato di interesse storico - testimoniale.

Nel P.R.G. tutt'ora vigente, buona parte dei terreni ed il fabbricato esistente erano e, sono a tutt'oggi, così classificati "Comparto Residenziale ad intervento diretto convenzionato denominato C.D.9".

L'intervento edilizio prevedeva l'edificazione di unità di edilizia residenziale, il recupero del fabbricato esistente, di interesse storico e testimoniale, da destinare ad uso alberghiero - bar - ristorante con relative opere di urbanizzazione previa sottoscrizione dell'atto di accordo - convenzione.

In forza dei provvedimenti edilizi più dettagliatamente di seguito esposti sono stati edificati, al rustico, n° 3 corpi di fabbrica di case abbinatae per complessivi n° 12 alloggi con autorimesse e parte delle opere di urbanizzazione anch'esse al rustico.

3.1. Consistenza complessiva (vedi Allegato E)

Area di proprietà (comprese le aree di sedime) mq 17.657

Detta area è così suddivisa:

- area agricola (verso monte)	mq 9.316	
- area edificabile comparto C.D. 9	mq 8.341	<hr/>
		mq 17.657

L'area edificabile è a sua volta così suddivisa:

- lotto con nuove costruzioni residenziali	mq 5.480	
- lotto con edificio produttivo da ristrutturare	mq 1.688	
- parcheggi di urbanizzazione	mq 1.173	<hr/>
		mq 8.341

3.2. Provvedimenti urbanistici - amministrativi

- A) P.R.G. Comune di Canossa adottato con delibera del 21/12/1984
- B) I beni oggetto della presente sono ricompresi in un comparto residenziale ad intervento diretto convenzionato denominato "C.D.9"
- C) Delibera n° 17 del 20/03/2007 per l'approvazione della convenzione comparto "C.D. 9" *(Vedi Allegato F)*
- D) In data 23/03/2007 viene rilasciato Permesso di Costruire n° 5/2007 Prot. ed. 3892/2006 per l'esecuzione di "nuova costruzione di edifici residenziali" all'interno del comparto C.D.9 - Fornace di calce - 1° stralcio attuativo *(Vedi Allegato G)*
- E) In data 30/03/2007 atto Dr. Bertani rep. 96468 racc. 22582 sottoscrizione della convenzione - atto di accordo tra Edilterre Matildiche e Comune di Canossa *(Vedi Allegati H - I)*

3.3. Dati tecnici essenziali del comparto "C.D.9"

Secondo l'accordo - convenzione ed i relativi elaborati grafici i dati essenziali si possono così elencare :

Superficie utile totale = 2225 mq

P1= 16 posti auto

P2= 915,80 mq

Area minima di Vp di cessione da PRG = 500 mq

Aree per urbanizzazione primaria:

- S1 strade + percorsi + parcheggi di urbanizzazione + Enel = 2268 mq

Aree da cedere:

- S1 = 2213 mq

- Vp = 560 mq

- Superficie minima di comparto Sm = 8341 mq

- L'intervento potrà essere realizzato in due stralci funzionali:

- a) un primo stralcio avente ad oggetto gli edifici a destinazione residenziale e la totalità delle opere di urbanizzazione secondo il progetto;
- b) un secondo stralcio avente oggetto l'edificio destinato ad ospitare un albergo e un esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande, con un progetto di recupero del vecchio stabilimento qualificato di interesse storico - testimoniale, mantenendo e

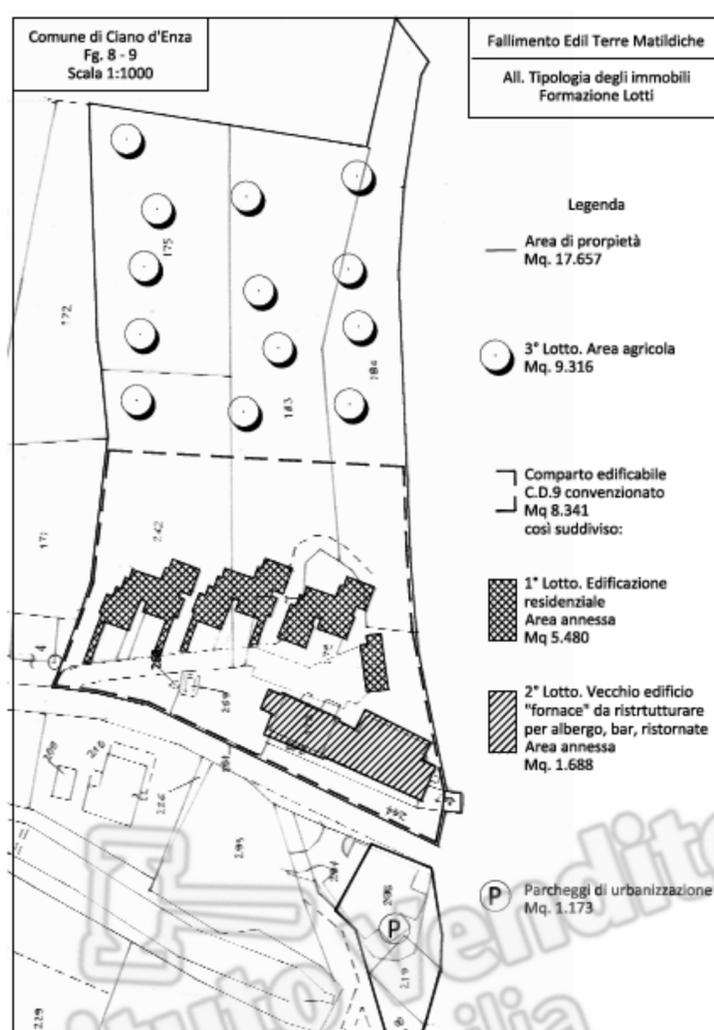
- recuperando gli elementi tipologici caratterizzanti l'immobile (ciminiera) assicurandone la fruibilità pubblica con apposito accordo;
- c) creazione di servitù di passaggio pedonale pubblica nel lato sud (*vedi Allego I*);
- d) futura delocalizzazione in aree esterne al comparto di ulteriori mq 1.000 di S.U. su richiesta del Comune.

4. Formazione dei lotti

A seguito dei provvedimenti amministrativi di sopra esposti, nell'aprile 2007 sono iniziati i lavori di costruzione che hanno portato alla situazione immobiliare attuale di seguito esposta; vista la conformazione planimetrica, la tipologia dell'intervento, gli immobili vengono suddivisi per lotti come segue:

- 1° lotto: nuova edificazione di edifici residenziali, retrostanti l'edificio esistente, attualmente al rustico con area circostante;
- 2° lotto: vetusto edificio da recuperare ad uso albergo - ristorante prospiciente la Via Val d'Enza con area circostante;
- 3° lotto: area agricola a monte dei lotti 1 e 2 in forte pendenza e di difficile accessibilità.

La suddivisione in lotti è meglio rappresentata nell'elaborato grafico (*Vedi Allegato L*).



5. Lotto 1 - Nuova edificazione residenziale

5.1. Descrizione

(Vedi Allegati M1, M2, M3, M4, M5, M6 e M7)

Trattasi di un complesso residenziale composto da n° 3 corpi di fabbrica, denominati A - B - C, comprendente ciascuno n° 2 villette abbinata prospicienti la strada interna di lottizzazione:

- i corpi A e B sono a tre piani fuori terra, con autorimessa e servizi al piano terra - seminterrato e n° 2 alloggi per piano ai livelli superiori;
- il corpo C è composto da un fabbricato a due piani fuori terra ospitante due alloggi per piano ed un corpo distaccato destinato a autorimessa e servizi.

Stante la conformazione del terreno, in forte pendenza, tutti gli alloggi sono accessibili a mezzo di scalinate; sono a piani sfalsati con dislivello di mt. 1,50 superabile con scala interna che collega la zona giorno con la zona notte.

Ogni alloggio è dotato di ampi terrazzi prospettanti il Torrente Enza e può usufruire di piccole aree verdi seppur in pendenza.

La conformazione architettonica degli edifici richiama la tipologia tradizionale del territorio; gli edifici sono tutti progettati, ed in parte edificati, con soluzioni tecnologiche e materiali da garantire elevate prestazioni energetiche.

5.2. Consistenza

(Vedi Schede 1a - 1b - 1c - 1d)

Area del complesso (comprendente strada di accesso) mq. 5.480

Alloggi n° 12 e autorimesse

- | | | |
|--|-----|----------|
| - superficie abitabile | mq. | 1.215,12 |
| - superficie accessoria | mq. | 873,00 |
| - superficie commerciale (ragguagliata*) | mq. | 1.460,42 |

6. Lotto 1 - Stato dei lavori - opere da eseguire

6.1. Fabbricati - Opere Edili

(Vedi Schede 2a - 2b - 2c)

I tre corpi di fabbrica sono sostanzialmente finiti al rustico.

Il corpo A e B si presentano nelle stesse condizioni: mancano alcuni elementi di copertura, pareti divisorie, scalinate esterne ed isolamenti; totalmente da eseguire gli impianti e tutte le opere di finitura.

Il corpo C, invece, si presenta in uno stato più avanzato infatti sono già presenti le pareti interne, gli isolanti ed alcuni impianti al rustico; il tutto come meglio descritto nelle schede allegate.

Le opere mancanti sono state quindi quantificate in € 851.000,00.

(€ ottocentocinquantuno/00)

6.2. Opere di urbanizzazione da eseguire

(Vedi scheda 3)

Le opere di urbanizzazione relative al lotto sono essenzialmente costituite dalla strada di accesso ai fabbricati e dalla quota di 2/3 del parcheggio situato dall'altro lato della Via Val d'Enza; dette opere sono al rustico mancano tutte opere di finitura.

Il tutto come meglio descritto nella scheda allegata; le opere di urbanizzazione mancanti sono state quindi quantificate in € 112.000,00.

(€ centododici/00)

6.3. Oneri e spese varie

(Vedi scheda 3)

Si sono anche quantificate alcune altre spese inerenti il lotto quali:

- spese tecniche per rinnovo Permesso di Costruire e Direzione lavori di ultimazione;
- spese tecniche per tutte le operazioni catastali: frazionamenti, messa in mappa fabbricati, ecc...;
- spese legali relative all'atto di accordo - convenzione, cessione opere di urbanizzazione;
- spese per rimozione dal cantiere di una gru e di un silos per cemento non presente tra i cespiti della ditta fallita e di cui non si conosce la proprietà.

L'importo degli oneri sopra descritti sono quantificabili in € 45.000,00.

(€ quantacinquemila/00)

6.4. Note ed osservazioni

I beni di cui al Lotto 1 non sono catastalmente individuati; occorre pertanto effettuare tutte le operazioni catastali: frazionamenti, messa in mappa dei fabbricati al rustico, passaggio al catasto urbano, ecc...

Con tale situazione catastale non è possibile determinare i confini del lotto.

7. Lotto 2 - Vetusto edificio produttivo da recuperare

7.1. Descrizione

(Vedi Allegati N1, N2 e N3)

Trattasi di un vecchio stabilimento produttivo denominato "Fornace" prospiciente la Via Val d'Enza con area cortiliva annessa.

In parte diroccato, cadente, presenta alcune caratteristiche architettoniche di interesse storico - testimoniale.

Urbanisticamente inserito nel comparto "C.D.9", come previsto dall'atto di convenzione, è individuato con 2° Stralcio (1° stralcio edificazione residenziale di cui al Lotto 1).

Da recuperare - ristrutturare e destinare ad albergo e ristorante - bar conservando gli elementi tipologici caratteristici (ciminiera) e relative opere di urbanizzazione (parcheggi, ecc...).

Il progetto definitivo del recupero non è stato redatto; è stato allegato uno schema di massima negli elaborati grafici di approvazione del 1° lotto.

7.2. Consistenza

- Superficie coperta - scoperta	mq.	1.680,00
- superficie attualmente sviluppata (P. terra, P. 1 e P. 2)	mq.	1.370,00
- superficie commerciale prevista dal recupero (albergo, ristorante - bar)	mq.	1.000,00

7.3. Note ed osservazioni

La situazione catastale non è conforme allo stato di fatto: esistono le planimetrie catastali degli immobili esistenti ma non è definita l'area annessa (ancora quella originaria dell'impianto) occorre eseguire le operazioni catastali e definire il contorno del lotto. In tali situazione non è possibile definire i confini del lotto.

8. Lotto 3 - Terreni agricoli

8.1. Descrizione *(Vedi Allegato O)*

Trattasi di terreni residuali, a monte degli interventi edilizi di cui ai lotti 1 e 2, in forte pendenza privi di fabbricati e con rade alberature; difficilmente accessibili e di fatto inutilizzabili.

8.2. Consistenza

La superficie di tali terreni è di circa mq. 9.300,00

8.3. Note ed osservazioni

Come per i lotti 1 e 2 la situazione catastale è ancora quella originaria. I terreni agricoli sono ancora catastalmente uniti ai terreni edificati; occorre eseguire tutte le operazioni catastali di frazionamento ecc...

In tale situazione non è possibile definire i confini.

9. Criteri di stima

Il quesito posto dall'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni immobili ovvero la determinazione del più probabile *valore di mercato* degli stessi nelle condizioni di cui si trovano nonché il loro valore di mercato nell'ipotesi che gli stessi risultassero terminati. Il criterio *valore di mercato* della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto di incontro della domanda e dell'offerta. Risulta evidente che nel caso di specie non è possibile riferirsi direttamente al valore di mercato come sopra esposto in quanto non esiste un mercato degli immobili in corso di costruzione mentre esiste un mercato degli immobili finiti.

La corretta determinazione del valore degli immobili, nel nostro caso “al rustico” può essere invece correttamente determinata con il *valore al rustico* così definito:

$$\text{valore al rustico attuale} = \text{valore immobile finito} - (\text{dedotto}) \text{ valore costi per l'ultimazione}$$

Tale aspetto economico, che deriva quindi dalla combinazione del *valore di mercato* e del *costo di ultimazione*, può trovare una valida applicazione al nostro caso essendo possibile reperire valori di mercato di beni simili compravenduti in zona e determinare i costi di trasformazione ovvero i costi necessari a finire gli immobili e a renderli commerciabili sul mercato.

9.1. Determinazione dei costi di ultimazione

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati sono state compilate, per ciascun corpo di fabbrica, delle schede per definire lo stato di avanzamento dei lavori. Poichè tutti gli edifici avevano come stato minimo quello dello “stato grezzo” (ovvero in tutte le villette erano stati realizzate almeno le strutture portanti, i solai e le coperture), per ogni scheda è stato calcolata, in base alla presenza delle diverse finiture successive allo stato minimo comune la “percentuale di riferimento dal grezzo a chiavi in mano”. Quest’ultima percentuale indica una progressione dell’organismo edilizio fatto 100 le opere da realizzare per portare l’organismo edilizio dallo “stato al grezzo” allo stato di finitura “chiavi in mano” considerando una finitura da capitolato medio. Vengono così definite una percentuale delle opere completate e, conseguentemente, una percentuale delle opere da realizzare.

La definizione dei costi di ultimazione per il completamento di tutte le opere è stata suddivisa in:

- a) **Determinazione del costo di costruzione - opere edili delle singole unità immobiliari (Vedi scheda 2a, 2b, 2c):** qui viene computata l’esecuzione delle opere edili necessarie a terminare le singole unità. Come già descritto in precedenza i blocchi A e B sono praticamente “al rustico”, mentre il blocco C è in stato più avanzato con pareti divisorie ed impianti al rustico; calcolata la superficie commerciale determinato il costo di costruzione totale (100) in €/mq 1.050,00, in base alla percentuale di opere edili da realizzare si è pervenuto al costo necessario l’ultimazione dei lavori in € 851.000,00
(€ ottocentocinquantunmila/00)

b) Determinazione dei costi aggiuntivi per l'ultimazione (Vedi scheda 3):

b.1 - opere di urbanizzazione - strada di accesso ai fabbricati con parcheggi, illuminazione pubblica, rete utenze gas - luce - telefono, ecc...: nel corso del sopralluogo si è constatata quanto eseguito sostanzialmente al rustico mancando tutte le opere di finitura. L'importo di dette opere è stato quantificato in € 112.000,00.

(€ centododicimila/00)

b.2 - altri oneri e spese: sono sostanzialmente costituite dalle spese tecniche per l'ultimazione, dalle spese per l'aggiornamento catastale (frazionamenti, tipi mappali, ecc...), dalle spese di rimozione di materiali e attrezzature incongrue. L'importo di dette spese è stato quantificato in € 45.000,00.

(€ quarantacinquemila/00)

9.2. Determinazione del valore di mercato

Come detto la determinazione del valore di mercato trova una valida applicazione al nostro caso essendo stato possibile reperire valori di mercato di beni simili compravenduti in zona. L'analisi delle recenti compravendite d'immobili simili in zona e tenuto conto dell'attuale critica situazione del mercato immobiliare porta ad un **valore medio attuale di €/mq 1.350,00.** (€/mq milletrecentocinquanta/00)

Nel calcolo del più probabile valore di mercato si è proceduto per i tre blocchi, unità per unità, determinando la superficie commerciale di ciascuna secondo i seguenti criteri: intera superficie utile lorda dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100%, i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva e per le superfici accessorie le quote di 10%, 25% e 50%.

10. Valore degli immobili

Sulla scorta di quanto sopra esposto, risulta il seguente prospetto riassuntivo del valore degli immobili siti in Comune di Canossa, Via Val d'Enza Sud - Località Fornace.

10.1. Valore 1° Lotto - Edificazione residenziale

Nuova edificazione residenziale costituita da tre blocchi di case abbinata a due/tre piani fuori terra attualmente edificate al rustico, su lotto di circa mq. 5.480 comprendente n° 12 alloggi e n° 12 autorimesse.

- Superficie commerciale mq. 1.460,42		
- Valore fabbricati ultimati		
mq. 1.460,42 x €/mq 1.350,00		= € 1.971.000,00
a dedurre opere ed oneri per l'ultimazione:		
- opere edili	€ 851.000,00	
- opere di urbanizzazione	€ 112.000,00	
- oneri e spese varie	€ 45.000,00	€ 1.001.000,00 -
Valore commerciale allo stato attuale		€ 970.000,00

Trattandosi di vendita forzosa (fallimento) con relativi vincoli e gravami si ritiene, come d'uso, di abbattere tale valore di circa il 20% da cui deriva un **valore di vendita di € 800.000,00.** (€ ottocentomila/00)

10.2. Valore 2° Lotto - Vetusto edificio produttivo

Vetusto edificio produttivo, denominato "Fornace" su un lotto di terreno di circa mq. 1.680,00 da recuperare - ristrutturare a destinazione albergo/ristorante per una superficie commerciale complessiva di mq. 1.000,00 di S.U.

Si stima sulla base del potenziale edificatorio e dalla nuova destinazione (albergo - bar/ristorante) come segue:

Valore di mercato

- Edificazione - ristrutturazione		
mq. 1.000,00 x €/mq 120,00		= € 120.000,00
		(€ centoventimila/00)

Trattandosi di vendita forzosa (fallimento) con relativi vincoli e gravami si ritiene, come d'uso, di abbattere tale valore di circa il 20% da cui deriva un **valore di vendita di € 100.000,00.** (€ centomila/00)

10.3. Valore 3° Lotto - Terreni agricoli

Terreni agricoli in forte pendenza privi di fabbricati di difficile accessibilità aventi una superficie circa mq. 9.300,00.

Valore di mercato e vendita

€ 1.000,00

(€ mille/00)

10.4. Riepilogo valori

Si ritiene di attribuire ai beni immobili siti in Comune di Canossa, Via Val d'Enza Sud, Località Fornace, un **valore commerciale complessivo** di (970.000,00 + 120.000,00 + 1.000,00) **€ 1.091.000,00** ed attribuire, per le motivazioni sopra esposte, un **valore di vendita all'incanto** di (800.000,00 + 100.000,00 + 1.000,00) **€ 901.000,00**.

(€ novecentounomila/00)

11. Note

- Stante la conformazione e la tipologia degli immobili si è ritenuto possa agevolare e rendere più appetibile la vendita per lotti come sopra esposto; nulla osta comunque anche ad una vendita in unico corpo con valori sopra esposti.
- Si evidenzia, inoltre, come già detto in precedenza, che per la messa in vendita sono necessarie operazioni catastali per l'aggiornamento allo stato attuale.
- Nel corso dei sopralluoghi eseguiti si è rilevata la presenza di una gru e di un silos per cemento; sicuramente utilizzati per le costruzioni; detti cespiti non risultano nei beni dell'impresa fallita e non se ne conosce la proprietà; si ritiene opportuno segnalare la necessità della rimozione anche ai fini della sicurezza.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

12. Allegati

- Documentazione fotografica
- Scheda 1a, 1b, 1c, 1d - calcolo superfici
- Scheda 2a, 2b, 2c - stato dei lavori costo opere da eseguire
- Scheda 3 costo opere di urbanizzazione e altri costi
- All. A1, A2 - Estratti di mappa catastale
- All. B1...B4 - Planimetrie catastali edifici esistenti
- All. C1...C7 - Visure catastali: catasto urbano e terreni
- All. D1, D2 - Visure ipotecarie
- All. E - Planimetria scala 1:1000 consistenza complessiva
- All. F1, F2, F3 - Delibera approvazione comparto edificatorio
- All. G1, G2, G3 - Permesso di costruire edifici residenziali
- All. H1...H16 - Atto di accordo - convenzione
- All. I - Elaborato grafico servitù allegato a convenzione
- All. L - Planimetria scala 1:1000 Formazione lotti
- All. M1...M7 - 1° Lotto: piante prospetti e sezioni edifici al rustico
- All. N1, N2, N3 - 2° Lotto: planimetrie, piante edificio da recuperare
- All. O - 3° Lotto: planimetria scala 1:1000 area agricola
- Cd Rom con perizia e allegati

Reggio Emilia, 27/12/2013

Il Tecnico
Geom. Irene Passerini