

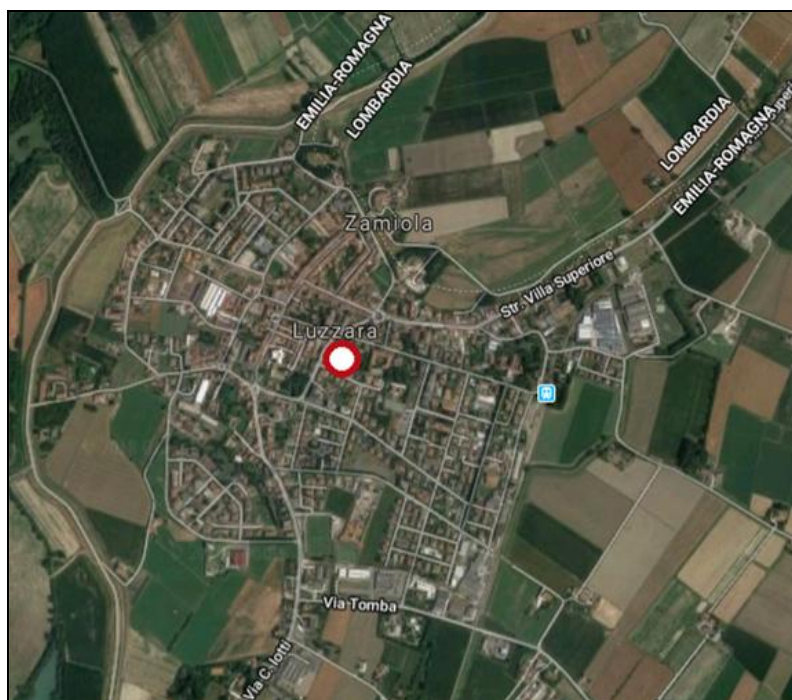
MANUELA BOLITI – geometra

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

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
FALLIMENTO N.111/2016
PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.

Giudice Delegato il Dott. Niccolò Stanzani Maserati - Curatore il Dott. Antonica Roberta



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA – LOTTO 3

**APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA A LUZZARA (RE)
IN VIA CIRCONVALLAZIONE EST N.28/A, INT.6**

REGGIO EMILIA 31.01.2019



Sommario

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA.....	4
3-STIMA DEI BENI IMMOBILI	4
3.0-UBICAZIONE.....	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI	5
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
3.3-DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
3.4- CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA.....	7
3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	7
3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI	8
3.7- PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE	9
3.8-VALORE DEI BENI	10
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	<i>10</i>
<i>STIMA DEI BENI IN UNICO LOTTO DI VENDITA.....</i>	<i>11</i>
<i>STIMA QUOTA DEI BENI IN UNICO LOTTO DI VENDITA.....</i>	<i>12</i>
3.9-NOTE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE	13
4-ALTRE NOTIZIE.....	13
5-NOTE ALLA PERIZIA.....	14
6 - ALLEGATI.....	14



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n. 111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

IL SOGGETTO

La società **PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.** con sede in Luzzara (RE), via Fiamminghi n° 20; C.F. n° 01560710350 n. REA RE-195449, è una società costituita nel 1993 ed ha per oggetto sociale e come attività *“la progettazione, la costruzione, la ristrutturazione, l’acquisto, la vendita e la locazione di immobili di qualsiasi tipo, residenziale e non, compreso terreni ed aree edificabili, opere di urbanizzazione e lavori edili in genere, la produzione e/o il commercio al dettaglio e all’ingrosso, l’import-export di manufatti in cemento, laterizi, materiali edili, macchinari ed attrezzature per l’edilizia e movimento terra e prodotti connessi ed affini...”*.

IL FALLIMENTO

In data 19/11/2016 è stato dichiarato il fallimento, con sentenza del Tribunale di Reggio Emilia n° 111/2016 R.G.

Il Tribunale di Reggio Emilia, Sezione Fallimentare, ha nominato **Giudice Delegato il Dott. Niccolò Stanzani Maserati** e **Curatore la Dott.ssa Roberta Antonica**.

Il Curatore ha nominato il sottoscritto perito **geometra Manuela Boliti** per le operazioni di stima e la valutazione dei beni immobili del fallimento in oggetto.

LA PERIZIA DI STIMA

In considerazione a tali premesse sono state elaborate le valutazioni contenute nelle perizie. I **beni immobili** di proprietà della società e dei soci Pellizzaro Daniele e Giorgio sono stati suddivisi in singoli lotti per ogni compendio immobiliare di possibile autonoma commercializzazione, per un totale di **N°5 PERIZIE** contenenti i **n.5 LOTTI DI VENDITA**.

LE OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA PRESENTE STIMA

Il beni sono stati stato oggetto di sopralluogo in data 07.01.2019.

Preliminarmente sono state effettuate le indagini, le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari alla redazione delle perizie, procedendo al reperimento dei dati catastali, di provenienza, ipotecari, di gravami trascritti, di occupazione degli immobili, di consistenza superficiaria, di regolarità edilizia e/o urbanistica tramite accesso presso gli uffici comunali per la disamina dei progetti e dei documenti di conformità ed infine sono state eseguite le indagini del mercato immobiliare.

GEOM. MANUELA BOLITI – immobili in LUZZARA (RE) VIA CIRCONVALLAZIONE EST N.28/A



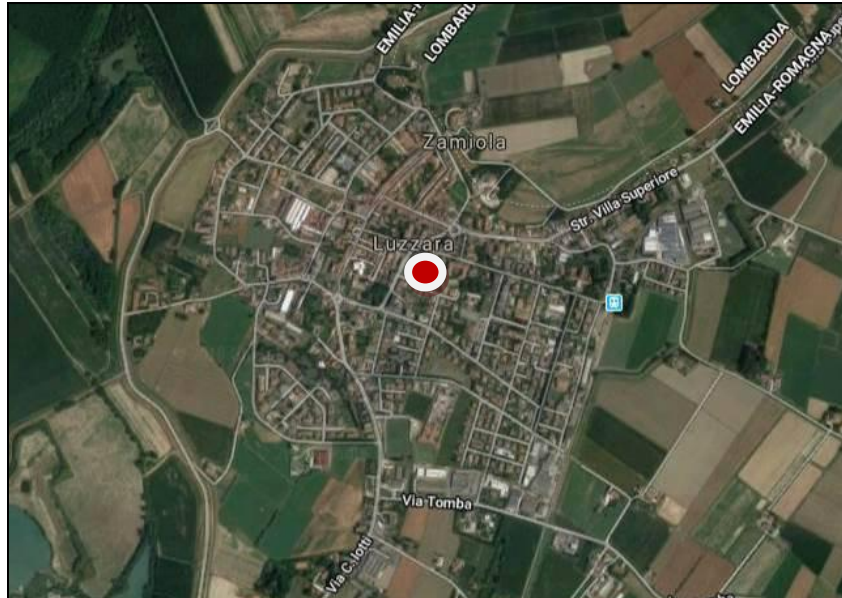
Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n.111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

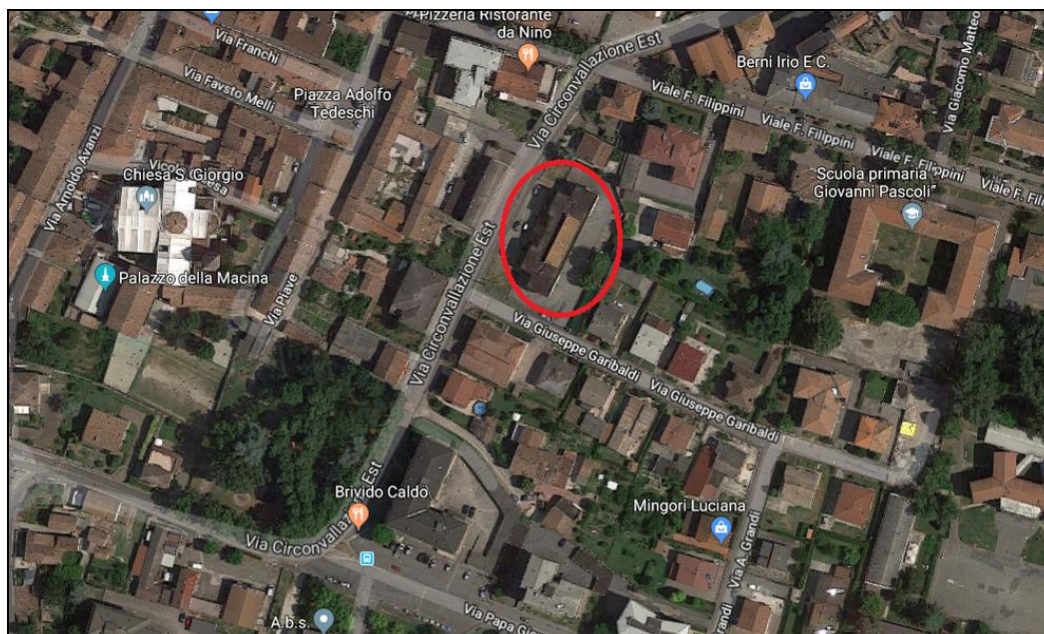
Appartamento con annessa cantina e autorimessa a Luzzara (RE) in via Circonvallazione Est n.28/A, int.6.

3-STIMA DEI BENI IMMOBILI

3.0-UBICAZIONE



Zona residenziale nel centro cittadino – via Circonvallazione Est n.28/A LUZZARA (RE)



GEOM. MANUELA BOLITI – immobili in LUZZARA (RE) VIA CIRCONVALLAZIONE EST N.28/A



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n.111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

PELLIZZARO DANIELE nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 28.03.1965 cf.PLLDNL65C28F464X – nuda proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni

PELLIZZARO GIORGIO nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 05.04.1967 cf.PLLGRG67D05F464F – nuda proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni

PELLIZZARO GIULIANO nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 11.10.1960 cf.PLLGLN60R11F464Q – nuda proprietà per 1/4 bene personale

PELLIZZARO ROSANNA nata a GUASTALLA il 16.09.1970 cf.PLLRNN70P56E253Z – nuda proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni

SOPRANA CATERINA nata a ARZIGNANO il 18.02.1937 cf.SPRCRN37B58A459B – usufrutto per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
autorimessa	Comune di Luzzara , via Circonvallazione Est n.28/A, P.S1	19	/	549 sub 15	16 mq	C/6 di 3 [^] classe	55,36 €
alloggio	Comune di Luzzara , via Circonvallazione Est n.28/A, P.S1-1	19	/	549 sub 30	5,5 vani	A/2 di 2 [^] classe	497,09 €

Pertinenze comuni individuate sull'elaborato planimetrico:

- sub 42 (bene comune non censibile sala condominiale e aree cortilive comuni ai sub da 19 a 36)
- sub 43 (bene comune non censibile vano scala, disimpegno e ascensore comune ai sub 19-20-21-25-26-27-31-32-33)
- sub 44 (bene comune non censibile vano scala, disimpegno e ascensore comune ai sub 22-23-24-28-29-30-34-35-36)
- sub 45 (bene comune non censibile area cortiliva comune a tutti i sub)
- sub 46 (bene comune non censibile area destinata a parcheggio pubblico)

Confini alloggio: nord, est e ovest affaccio su area cortiliva, sud vano scala.

Confini cantina: nord corridoio comune, est ragioni sub 22, sud sala condominiale comune, ovest terrapieno.

Confini autorimessa: nord e est area cortiliva, sud ragioni sub 14, ovest altre ragioni.

GEOM. MANUELA BOLITI – immobili in LUZZARA (RE) VIA CIRCONVALLAZIONE EST N.28/A



3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni censiti e quelli accertati.
- Si segnala la non rappresentazione del piano primo sull'elaborato planimetrico.

in allegato - visura - mappa – planimetria catastale ed elaborato planimetrico

3.3-DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto di stima è un **appartamento con annessa cantina e autorimessa**, facente parte di un edificio residenziale di recente costruzione (anno 2007), posto in via Circonvallazione Est n.28/A, in Comune di Luzzara (RE).

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato con numerosi alloggi e con accesso da due gruppi scala. Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in c.a. e coperture piane, ampia area cortiliva a parcheggi e accessi sul fronte strada dall'area a parcheggi pubblici.

Il complesso risulta di recente costruzione, ordinato nelle parti comuni e ben mantenuto negli esterni e nei vani scala, ma sono evidenti alcuni problemi di muffe da ponti termici nelle parti comuni (sala condominiale), risalite d'umidità nei paramenti murari del piano seminterrato, e infiltrazioni dalla copertura e dagli attacchi dei pliviali di gronda.

L'alloggio è al piano primo interno 6, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto, bagno e balcone.

I locali citati sono tutti agibili con altezza interna di ml 2,70, finiti al civile, attualmente condotti in affitto ma in modesto stato d'utilizzo per le infiltrazioni a soffitto nella zona notte provenienti dal sovrastante alloggio.

Le finiture interne dell'alloggio risultano discrete e con pavimenti e rivestimenti in ceramica, finestre in legno e vetrocamera, zanzariere e oscuramento con tapparelle, porte tamburate in legno, porta di ingresso blindata e intonaci civili tinteggiati. L'impiantistica interna risulta recente dell'epoca di costruzione (2007); l'impianto elettrico è sottotraccia con citofono e apparecchiature moderne, il riscaldamento è autonomo a termosifoni con caldaia autonoma posta nel vano cucina; l'impianto idrico è sottotraccia; predisposizione di impianto di condizionamento nel disimpegno; utenze autonome.

GEOM. MANUELA BOLITI - immobili in LUZZARA (RE) VIA CIRCONVALLAZIONE EST N.28/A



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n. 111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

La cantina è un piccolo vano posto al piano seminterrato con altezza di ml 2,40 e accessibile dal corridoio comune.

L'autorimessa, per un posto auto, è accessibile dal cortile comune.

La zona d'ubicazione è in centro a Luzzara, ben servita da viabilità, infrastrutture e servizi.

documentazione fotografica dettagliata al cap.3.7 della presente relazione

3.4- CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Il complesso risulta edificato a seguito dei provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Luzzara e allegati alla presente relazione:

- Permesso di Costruire n.83/2004 del 03.06.2005;
- D.I.A. di variante n.83/2006 del 06.07.2006
- D.I.A. di variante n.89/2007 del 13.08.2007
- Comunicazione di fine lavori prot n.10684 del 01.10.2007;
- Domanda per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;

L'analisi dello stato dei luoghi ha rilevato una situazione sostanzialmente conforme ai progetti autorizzati e alle attuali planimetrie catastali (il rilievo ha evidenziato misure nelle tolleranze costruttive). Non si rilevano difformità edilizie dei beni in stima.

- Sono stati depositati agli atti comunali i certificati di conformità degli impianti (norma I.46/90 – DM 37/08).
- Non sono stati reperiti/forniti i certificati energetici.

in allegato – documentazione edilizia reperita con progetti dell'immobile

3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni provengono a PELLIZZARO DANIELE, PELLIZZARO GIORGIO, PELLIZZARO GIULIANO, PELLIZZARO ROSANNA, SOPRANA CATERINA per stipula del seguente atto:

- ✓ atto di compravendita Notaio C. Gasparini Casali del 24.12.2008 n. rep. 1924/1283, registrato a Guastalla il 07.01.2009 al n.44, a favore dei sig.ri Pellizzaro Daniele, Pellizzaro Giorgio, Pellizzaro Giuliano, Pellizzaro Rosanna, Soprana Caterina;

GEOM. MANUELA BOLITI – immobili in LUZZARA (RE) VIA CIRCONVALLAZIONE EST N.28/A



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n. 111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

I beni risultano occupati con regolare **contratto di locazione** registrato ad uso abitativo, stipulato il 28.01.2009 da Soprana Caterina (usufruttuaria), con durata di anni quattro dal 01.02.2009 al 31.01.2013 tacitamente rinnovato, con canone attuale congruo di euro 456,71/mese.

in allegato – atto di provenienza e contratto di locazione

3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche svolte al 13.04.2018 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia a carico dell'immobile in oggetto e dei sig.ri Pellizzaro Daniele e Giorgio, risultano le seguenti trascrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli:

- ✓ Ipoteca volontaria del 16.07.2012 rep.n.4290/3203, iscritta il 05.11.2012 al n. 2577 RP e n. 18529 RG a favore di Banco Popolare Società Cooperativa e contro Pellizzaro Daniele, Giorgio, Giuliano, Rosanna e Soprana Caterina, per un totale di euro 90.000, capitale euro 63.484,91;
- ✓ Sentenza dichiarativa di fallimento, rep.115 del 03.11.2016, trascritta il 19.01.2017 al n. 749 RP e 1039 RG;

Inoltre dall'atto di acquisto risultano i seguenti vincoli:

- ✓ Convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di recupero d'iniziativa privata P.R.18, stipulata con atto del notaio Anna Maria Tosi in data 16.02.2005 rep. n.37057/3382 registrato a Guastalla in data 7.03.2005 al n.155 e trascritta a Reggio Emilia il 15.03.2005 al n.4312 RP, in particolare relativamente alla cessione al Comune di Luzzara di un marciapiede, una piazzola per i cassonetti della raccolta rifiuti e della realizzazione di un parcheggio privato ad uso pubblico;
- ✓ Servitù di uso pubblico gravante sull'area di parcheggio individuata al mappale 549 sub 46, e manutenzione delle opere di urbanizzazione a carico di tutti gli utenti fino alla data di cessione al al Comune.

in allegato – visure ipotecarie

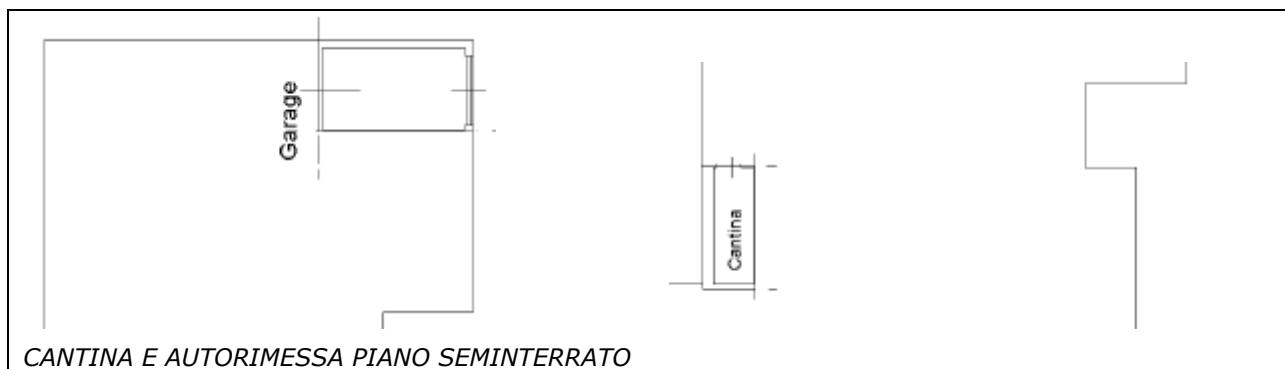
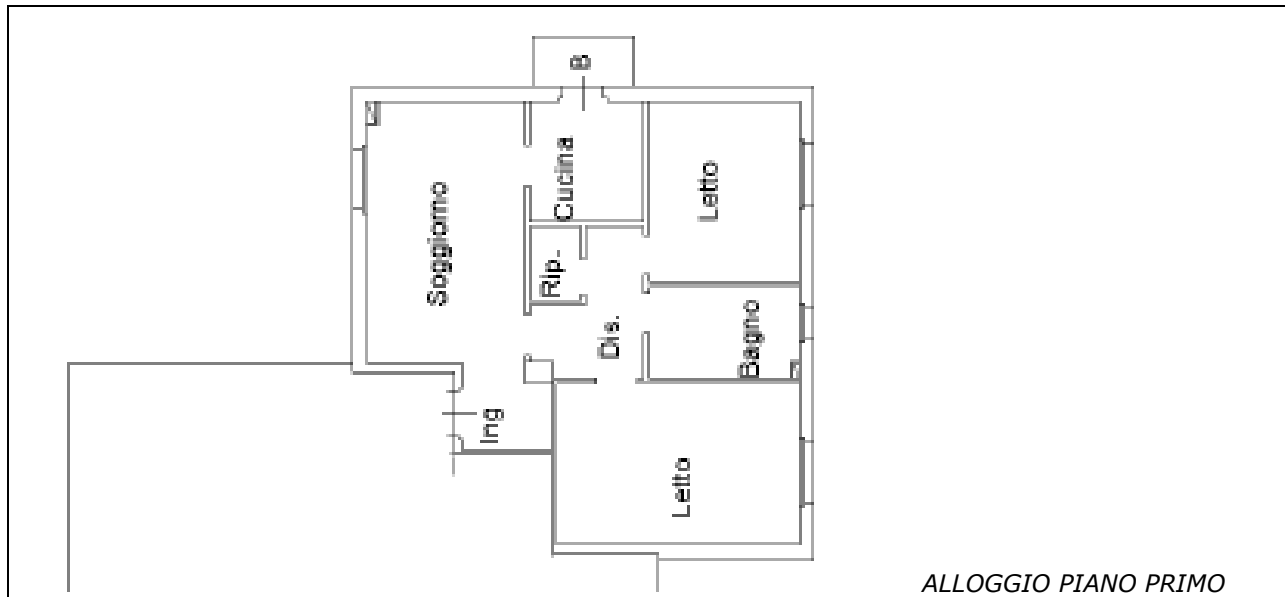
GEOM. MANUELA BOLITI – immobili in LUZZARA (RE) VIA CIRCONVALLAZIONE EST N.28/A



Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n.111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

3.7- PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE

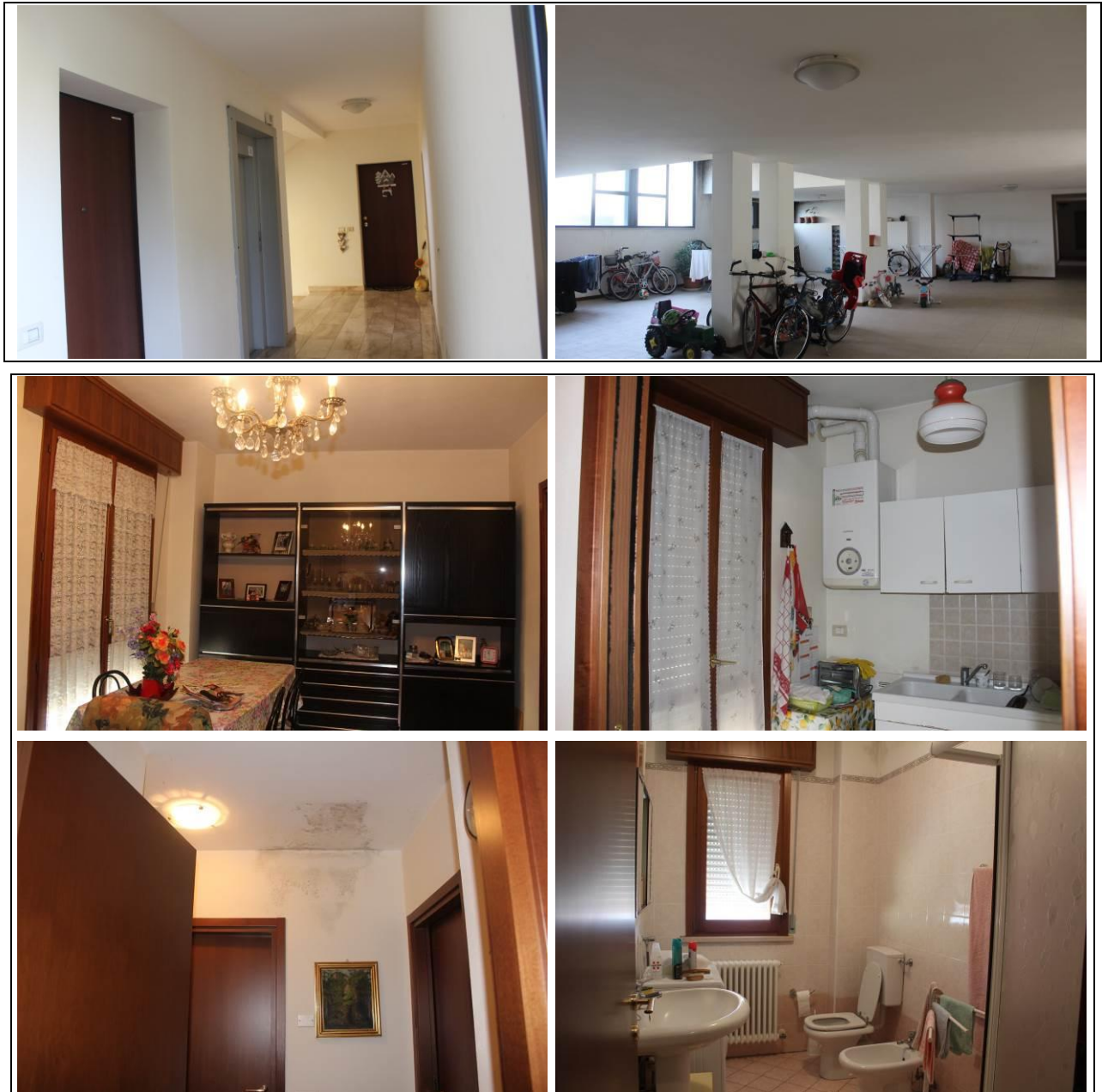
nb: le seguenti planimetrie illustrative sono fuori scala, in allegato i progetti edilizi e le planimetrie catastali in scala.



GEOM. MANUELA BOLITI - immobili in LUZZARA (RE) VIA CIRCONVALLAZIONE EST N.28/A



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n.111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*



3.8-VALORE DEI BENI

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato.

GEOM. MANUELA BOLITI - immobili in LUZZARA (RE) VIA CIRCONVALLAZIONE EST N.28/A



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n. 111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

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 stesso.

Si procede alla stima con metodologia di valutazione a comparazione con ricerca del dato di mercato (*comparabili*) e calcolo delle superfici commerciali come sotto dettagliato.

Valori di mercato

Nello specifico il bene ha buone caratteristiche estrinseche, è nella zona centrale del paese comoda ai servizi e viabilità; buone anche le caratteristiche intrinseche, è inserito in un condominio di recente costruzione (anno 2007) e l'alloggio è di superficie media idoneo a diverse tipologie di nuclei famigliari.

Il primo valore di mercato si desume per comparazione ad altri beni con la medesima tipologia e commercializzati di recente in zona e si attesta a euro/mq 800/900,00 per alloggi residenziali in normali condizioni di manutenzione.

Il secondo valore di mercato si desume dai valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate I semestre 2018 per Luzzara – zona centrale B1 tipologia abitazioni civili in normale stato di conservazione euro/mq 750/900,00, autorimesse euro/mq 420/620,00.

Il valore attribuito e riportato nella seguente tabella di valutazione è stato formulato prudenzialmente tenendo in considerazione la media dei valori di mercato ricercati ma anche l'attuale condizione illustrata dei beni comprensiva delle condizioni interne di ammaloramento rilevate, l'occupazione in locazione, e della tipologia di vendita forzata priva di garanzie sui vizi e gravata da tempi e modalità disposte dalla procedura di fallimento .

Superfici¹

Le superfici sono state desunte dai progetti comunali, verificate e comprendenti le superfici dei locali al lordo delle murature interne ed esterne, i coefficienti mercantili riportati in tabella si riferiscono agli ambienti di servizio e alle pertinenze valutate in percentuale sul valore unitario attribuito al bene.

STIMA DEI BENI IN UNICO LOTTO DI VENDITA

la **valutazione di mercato a corpo** del bene così descritto e censito viene determinata come segue:

¹ Superfici calcolate in riferimento al DGR 138.98

GEOM. MANUELA BOLITI – immobili in LUZZARA (RE) VIA CIRCONVALLAZIONE EST N.28/A



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n. 111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

Appartamento con annessa cantina e autorimessa in via Circonvallazione Est n.28/A a Luzzara (RE)							
	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazione €/mq	valutazione
1	piano seminterrato	cantina	5,00	0,25	1,25		
2	piano primo	alloggio	75,00	1	75,00		
3	piano primo	balcone	2,00	0,3	0,60		
sommano			82,00		76,85	700,00	€ 53.795,00
4	piano seminterrato	autorimessa	17,00	1	17,00	450,00	€ 7.650,00
sommano							€ 61.445,00
VALORE DI MERCATO A CORPO							€ 61.000,00
VALORE BASE D'ASTA							€ 46.000,00

VALORE DI MERCATO DEL BENE	euro 61.000,00
VALORE BASE D'ASTA	euro 46.000,00

STIMA QUOTA DEI BENI IN UNICO LOTTO DI VENDITA

la **valutazione di mercato delle quote** di Pellizzaro Daniele (1/4 nuda proprietà) e Pellizzaro Giorgio (1/4 nuda proprietà) viene determinata come segue:

Appartamento con annessa cantina e autorimessa in via Circonvallazione Est n.28/A a Luzzara (RE)					
STIMA QUOTE DI PROPRIETA'					
proprietà	quota proprietà	VALORE QUOTE	VALORE DI MERCATO	VALORE BASE D'ASTA	VALORE FINALE
PELLIZZARO DANIELE	nuda propr.1/4	18,75%	€ 11.437,50	€ 8.625,00	
PELLIZZARO GIORGIO	nuda propr.1/4	18,75%	€ 11.437,50	€ 8.625,00	
PELLIZZARO GIULIANO	nuda propr.1/4	18,75%	€ 11.437,50	€ 8.625,00	
PELLIZZARO ROSANNA	nuda propr.1/4	18,75%	€ 11.437,50	€ 8.625,00	
SOPRANA CATERINA (81 anni)	usufrutto 1/1	25%	€ 15.250,00	€ 11.500,00	
sommano		100%	€ 61.000,00	€ 46.000,00	
VALORE DI MERCATO A CORPO QUOTE PELLIZZARO DANIELE E GIORGIO					€ 22.875,00
VALORE BASE D'ASTA A CORPO QUOTE PELLIZZARO DANIELE E GIORGIO					€ 17.250,00

la vendita delle sole quote indivise determina un minimo deprezzamento valutabile nella percentuale di circa il 10%, pertanto in caso di vendita delle sole due quote Pellizzaro Daniele e Giorgio, i valori immobiliari saranno i seguenti:

VALORE DI MERCATO QUOTE	euro 20.000,00
VALORE BASE D'ASTA QUOTE	euro 15.500,00

GEOM. MANUELA BOLITI - immobili in LUZZARA (RE) VIA CIRCONVALLAZIONE EST N.28/A



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n. 111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

3.9-NOTE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE

Il bene come descritto e stimato rappresenta un cespite ordinario e di possibile collocazione sul mercato in tempi medi di commercializzazione. Si precisa che le valutazioni, ampiamente prudenziali, sono state operate considerando le attuali condizioni del mercato immobiliare e in genere di recessione e di difficile momento di accesso al credito. Per le condizioni descritte in stima si prevede una commerciabilità del bene non immediata, pertanto in via ulteriormente prudenziale si è attribuito un **abbattimento del 25% del valore stimato inteso quale valore di liquidazione per vendite giudiziarie – valore base d'asta - che favorisca l'immissione del bene sul mercato immobiliare in tempi brevi.**

La vendita delle due quote indivise di proprietà Pellizzaro Daniele e Pellizzaro Giorgio determina un'ulteriore difficoltà di commercializzazione e pertanto le quote sono state prudenzialmente abbattute di una congrua percentuale di circa il 10% che ne favorisca la vendita.

4-ALTRE NOTIZIE

DATI SUL CONDOMINIO

L'alloggio è inserito in fabbricato condominiale denominato "Condominio LUCAS-ALICE" gestito dallo studio di amministrazione condominiale PRO.GEST SRL, dai dati forniti e allegati l'alloggio risulta l'unità 6 e l'autorimessa l'unità 33;

- millesimi di proprietà 51,82/1000 alloggio 4,51/1000 autorimessa;
- spese condominiali ordinarie annue risultanti circa €. 1.000,00;
- risulta un regolamento assembleare ed è stato comunicato che non sono in corso o deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

in allegato – documentazione condominiale

GEOM. MANUELA BOLITI – immobili in LUZZARA (RE) VIA CIRCONVALLAZIONE EST N.28/A



5-NOTE ALLA PERIZIA

Il bene è stato stimato per la vendita in **unico lotto** di autonoma commercializzazione.

La stima di valutazione degli immobili non ha tenuto conto dei **gravami finanziari** in essere e di eventuali **vincoli** non evidenziati nella presente perizia; a tal proposito si sono riferiti i maggiori gravami e vincoli già indicati nelle compravendite avvenute nel complesso.

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

6 - ALLEGATI

All.1 documentazione catastale

All.2 atto di provenienza e contratto di locazione

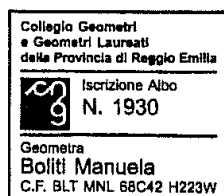
All.3 visure ipotecarie

All.4 verifiche edilizie

All.5 documentazione condominiale

Reggio Emilia, li 31.01.2019

L'esperto estimatore



geom. BOLITI MANUELA



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

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
FALLIMENTO N.111/2016
PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.

Giudice Delegato il Dott. Niccolò Stanzani Maserati - Curatore il Dott. Antonica Roberta

**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA – LOTTO 4**

**FABBRICATO ABITATIVO CON TERRENI E EX CASA COLONICA
A GUASTALLA (RE) IN VIA SAN MARCO N.44**

REGGIO EMILIA 23.01.2019



Sommario

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA.....	4
3-STIMA DEI BENI IMMOBILI	4
3.0-UBICAZIONE.....	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI	5
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
3.3-DESCRIZIONE DEI BENI.....	7
3.4- CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA.....	9
3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	10
3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI	10
3.7- PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE	11
3.8-VALORE DEI BENI	18
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	<i>18</i>
<i>STIMA DEI BENI IN UNICO LOTTO DI VENDITA.....</i>	<i>19</i>
<i>STIMA QUOTE DEI BENI IN UNICO LOTTO DI VENDITA.....</i>	<i>20</i>
3.9-NOTE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE	21
4-NOTE ALLA PERIZIA.....	22
5 - ALLEGATI.....	22



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n. 111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

IL SOGGETTO

La società **PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.** con sede in Luzzara (RE), via Fiamminghi n° 20; C.F. n° 01560710350 n. REA RE-195449, è una società costituita nel 1993 ed ha per oggetto sociale e come attività *“la progettazione, la costruzione, la ristrutturazione, l’acquisto, la vendita e la locazione di immobili di qualsiasi tipo, residenziale e non, compreso terreni ed aree edificabili, opere di urbanizzazione e lavori edili in genere, la produzione e/o il commercio al dettaglio e all’ingrosso, l’import-export di manufatti in cemento, laterizi, materiali edili, macchinari ed attrezzature per l’edilizia e movimento terra e prodotti connessi ed affini...”*.

IL FALLIMENTO

In data 19/11/2016 è stato dichiarato il fallimento, con sentenza del Tribunale di Reggio Emilia n° 111/2016 R.G.

Il Tribunale di Reggio Emilia, Sezione Fallimentare, ha nominato **Giudice Delegato il Dott. Niccolò Stanzani Maserati** e **Curatore la Dott.ssa Roberta Antonica**.

Il Curatore ha nominato il sottoscritto perito **geometra Manuela Boliti** per le operazioni di stima e la valutazione dei beni immobili del fallimento in oggetto.

LA PERIZIA DI STIMA

In considerazione a tali premesse sono state elaborate le valutazioni contenute nelle perizie. I **beni immobili** di proprietà della società e dei soci Pellizzaro Daniele e Giorgio sono stati suddivisi in singoli lotti per ogni compendio immobiliare di possibile autonoma commercializzazione, per un totale di **N°5 PERIZIE** contenenti i **n.5 LOTTI DI VENDITA**.

LE OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA PRESENTE STIMA

Il beni sono stati stato oggetto di sopralluogo in data 07.01.2019.

Preliminarmente sono state effettuate le indagini, le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari alla redazione delle perizie, procedendo al reperimento dei dati catastali, di provenienza, ipotecari, di gravami trascritti, di occupazione degli immobili, di consistenza superficiaria, di regolarità edilizia e/o urbanistica tramite accesso presso gli uffici comunali per la disamina dei progetti e dei documenti di conformità ed infine sono state eseguite le indagini del mercato immobiliare.

GEOM. MANUELA BOLITI – immobili in GUASTALLA (RE) VIA SAN MARCO N.44



Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n.111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

Fabbricato abitativo con terreni e ex casa colonica in via San Marco n.44 a Guastalla (RE)

3-STIMA DEI BENI IMMOBILI

3.0-UBICAZIONE



Zona agricola a sud- est del Comune di Guastalla e San Martino sulla Strada Provinciale 62 R Cispadana – in via San Marco n.44 GUASTALLA (RE)



GEOM. MANUELA BOLITI – immobili in GUASTALLA (RE) VIA SAN MARCO N.44



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n.111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

PELLIZZARO DANIELE nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 28.03.1965 cf.PLLDNL65C28F464X – proprietà per 1/15 bene personale

PELLIZZARO DANIELE nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 28.03.1965 cf.PLLDNL65C28F464X – proprietà per 1/60 in regime di separazione dei beni

PELLIZZARO GIORGIO nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 05.04.1967 cf.PLLGRG67D05F464F –proprietà per 1/15 bene personale

PELLIZZARO GIORGIO nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 05.04.1967 cf.PLLGRG67D05F464F – proprietà per 1/60 in regime di separazione dei beni

PELLIZZARO GIULIANO nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 11.10.1960 cf.PLLGLN60R11F464Q – proprietà per 1/15 bene personale

PELLIZZARO GIULIANO nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 11.10.1960 cf.PLLGLN60R11F464Q – proprietà per 1/60 bene personale

PELLIZZARO ROSANNA nata a GUASTALLA il 16.09.1970 cf.PLLRNN70P56E253Z – proprietà per 1/15 bene personale

PELLIZZARO ROSANNA nata a GUASTALLA il 16.09.1970 cf.PLLRNN70P56E253Z – proprietà per 1/60 in regime di separazione dei beni

SOPRANA CATERINA nata a ARZIGNANO il 18.02.1937 cf.SPRCRN37B58A459B – proprietà per 4/6 bene personale

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Ex casa colonica	Comune di Guastalla , via San Marco n.44, P.T-1-1 sott	32	/	203 sub 1	12,5 vani	A/4 di 2^ classe	529,37 €
Ex casa colonica deposito	Comune di Guastalla , via San Marco n.44, P.T	32	/	203 sub 2	56 mq	C/2 di 3^ classe	167,75 €
Fabbricato abitativo	Comune di Guastalla , via San Marco n.44/1, P.T-1-1 sott	32	/	421 sub 1	14,5 vani	A/7 di 2^ classe	1.909,60 €
Fabbricato abitativo autorimessa	Comune di Guastalla , via San Marco n.44/1, P.T	32	/	421 sub 2	31 mq	C/6 di 4^ classe	164,90 €

II - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

INTESTATI:

PELLIZZARO DANIELE nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 28.03.1965 cf.PLLDNL65C28F464X – proprietà per 1/15 bene personale

PELLIZZARO DANIELE nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 28.03.1965 cf.PLLDNL65C28F464X – proprietà per 1/60 in regime di separazione dei beni

PELLIZZARO GIORGIO nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 05.04.1967 cf.PLLGRG67D05F464F –proprietà per 1/15 bene personale

GEOM. MANUELA BOLITI – immobili in GUASTALLA (RE) VIA SAN MARCO N.44



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n. 111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

PELLIZZARO GIORGIO nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 05.04.1967 cf.PLLGRG67D05F464F – proprietà per **1/60 in regime di separazione dei beni**

PELLIZZARO GIULIANO nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 11.10.1960 cf.PLLGLN60R11F464Q – proprietà per 1/15 bene personale

PELLIZZARO GIULIANO nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 11.10.1960 cf.PLLGLN60R11F464Q – proprietà per 1/60 bene personale

PELLIZZARO ROSANNA nata a GUASTALLA il 16.09.1970 cf.PLLRNN70P56E253Z – proprietà per 1/15 bene personale

PELLIZZARO ROSANNA nata a GUASTALLA il 16.09.1970 cf.PLLRNN70P56E253Z – proprietà per 1/60 in regime di separazione dei beni

SOPRANA CATERINA nata a ARZIGNANO il 18.02.1937 cf.SPRCRN37B58A459B – proprietà per 4/6 bene personale

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali				
		Fg.	Mappale e subalterno	superficie	Qualità e classe	Reddito
terreno	Comune di Guastalla	32	205	3.200 mq	SEMIN IRRIG di 1^ classe	R.D. 35,21 € R.A. 38,01 €
				984 mq	SEMIN ARBOR di 1^ classe	R.D. 9,57 € R.A. 10,16 €

Area mappale 421 ente urbano mq 1825 - Area mappale 203 ente urbano mq 480 - Terreni mappale 205 mq 4.184 = **Totale area compresi sedime fabbricati = mq 6.489**

Pertinenze comuni non è stato prodotto agli atti catastali l'elaborato planimetrico: compendio privo di parti comuni.

Confini mappale 203 del fg.32: nord-est facciata in aderenza mappale 202, sud-est mappale 421 (stesse ragioni), sud-ovest mappali 205 e 421 (stesse ragioni), nord-ovest mappale 205 (stesse ragioni).

Confini mappale 421 del fg.32: nord-est mappali 203 e 202, sud-est mappali 549,550,604,213, sud-ovest mappale 205 (stesse ragioni), nord-ovest mappali 205-203 (stesse ragioni).

Confini mappale 205 del fg.32: nord-est via S. Marco e mappali 203 e 421, sud-est mappali 203,421,213,214, sud-ovest mappale 212, nord-ovest strada Cispadana.

3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni censiti e quelli accertati.
- Si segnala la non corrispondenza fra lo stato di fatto e la scheda catastale relativamente a modifiche distributive interne nel fabbricato al mappale 421, non incidenti sull'attribuzione della rendita catastale,

GEOM. MANUELA BOLITI – immobili in GUASTALLA (RE) VIA SAN MARCO N.44



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n. 111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

- Si segnala la non corrispondenza fra lo stato di fatto e la scheda catastale nel fabbricato al mappale 203, relativamente a chiusura di una porta finestra e realizzazione abusiva di tettoia e box in lamiera, previsti in rimozione al capitolo 3.4 Conformità Edilizia.

in allegato - visure - mappa – planimetrie catastali

3.3-DESCRIZIONE DEI BENI

FABBRICATO ABITATIVO IN VIA SAN MARCO N.44 A GUASTALLA (RE)

Oggetto di stima è un **fabbricato abitativo da terra a tetto con area cortiliva** di pertinenza, posto in via San Marco n.44, in Comune di Guastalla (RE), in zona periferica e agricola.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra occupati da ambienti abitativi e di servizio oltre a un piano sottotetto destinato a soffitte, edificato nel 1986-91 come fabbricato rurale ad uso abitazione. Si tratta di una costruzione con struttura portante in muratura e c.a., solai e copertura in laterocemento con manto in tegole, cornicione in c.a., paramenti esterni intonacati, in generale discreto stato di conservazione e manutenzione. Gli ambienti interni di piano terra si compongono di ingresso con scala a giorno, tinello, soggiorno, pranzo, ingresso di servizio, w.c., lavanderia, cantina e autorimessa doppia, con portico antistante l'ingresso, a piano primo cinque camere da letto, due bagni, disimpegni e due terrazze coperte; il sottotetto è raggiungibile da scala con piccolo disimpegno e tre vani di modeste altezze ml 1,65/2,50 e privi di finiture e impianti. I locali abitativi citati sono tutti agibili, finiti al civile in discreto stato di manutenzione con altezza interna di ml 2,76/2,80, si sono rilevate modeste difformità distributivi al piano primo. Le finiture interne risultano dell'epoca di costruzione con pavimenti e rivestimenti in ceramica, finestre in legno con vetro camera, zanzariere, inferriate a piano terra e oscuramento con persiane in legno, porte in legno, porta d'ingresso in legno a vetri, portoni dell'autorimessa in metallo basculanti. La scala interna è rivestita in marmo e la scala d'accesso alle soffitte è in legno. L'impiantistica interna risulta dell'epoca di costruzione; l'impianto elettrico è sottotraccia con apparecchiature datate, il riscaldamento è autonomo a termosifoni con due caldaie a gpl per zona a piano terra e zona a piano primo, unica utenza enel e rilevata la presenza di pozzo acquifero.

Completa l'edificio il cortile e l'area di pertinenza a giardino di circa mq 1.600 (mappale 421), non recintata e con l'accesso da via San Marco su stradello ricadente in parte su altre proprietà (servitù di passaggio).

La zona d'ubicazione è periferica e in contesto agricolo, priva di servizi alla residenza.

GEOM. MANUELA BOLITI – immobili in GUASTALLA (RE) VIA SAN MARCO N.44



EX FABBRICATO COLONICO IN VIA SAN MARCO N.44 A GUASTALLA (RE)

Oggetto di stima è un **ex fabbricato colonico da terra a tetto con area cortiliva** di pertinenza, posto in via San Marco n.44, in Comune di Guastalla (RE), in zona periferica e agricola attiguo al fabbricato abitativo descritto al paragrafo precedente e accessibile dal medesimo cortile. Si tratta della “casa vecchia” un tempo utilizzata ad abitazione con attigua porzione a stalla e fienile e con facciata a est in aderenza ad altra proprietà.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e sottotetto, occupati dai vecchi ambienti abitativi e servizi agricoli, oltre a un corpo di fabbrica a unico volume costruito in aderenza e a destinazione ricovero attrezzi agricoli. Si tratta di costruzioni in muratura con coperture e solai in legno, in modesto stato di conservazione e manutenzione, l'unico intervento recente ha interessato il rifacimento del manto di copertura. Gli ambienti abitativi si compongono a piano terra di ingresso con vano scala, pranzo, cucina, soggiorno altezza ml 2,60, a piano primo tre camere da letto e un ripostiglio altezza ml 2,40, a sottotetto due soffitte di modesta altezza e con finiture al grezzo; gli ambienti risultano non abitabili con finiture ed impianti vetusti. Gli ambienti a servizi agricoli si compongono di ex stallini a piano terra e fienile al piano primo, il ricovero attrezzi è una tettoia tamponata con altezza media di ml 3,50. In sopralluogo si sono rilevati due volumi incongrui e privi di autorizzazione, pertanto previsti in demolizione, si tratta di un box prefabbricato in lamiera e di una tettoia adiacente al deposito con copertura in lastre ondulate.

Completa l'edificio la piccola area circostante di pertinenza di circa mq 230 (mappale 203), non recintata e con l'accesso dal cortile del fabbricato abitativo descritto al precedente paragrafo.

La zona d'ubicazione è periferica e in contesto agricolo, priva di servizi alla residenza.

TERRENO AGRICOLO IN VIA SAN MARCO A GUASTALLA (RE)

Completa l'intero compendio dei due fabbricati descritti ai paragrafi precedenti **un'area agricola** posta a nord-ovest dei fabbricati, pianeggiante, coltivata, accessibile dai cortili dei fabbricati e con estensione di mq 4.184 (circa 1,5 biolche).

documentazione fotografica dettagliata al cap.3.7 della presente relazione



3.4- CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Il fabbricato abitativo (mappale 421) risulta edificato a seguito dei provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Guastalla e allegati alla presente relazione:

- Concessione edilizia n.229/86 del 14.10.1986, per costruzione di fabbricato rurale ad uso abitazione, con inizio lavori del 27.11.1986;
- Concessione a Sanatoria n.237/89 del 13.12.1990, in sostituzione alla precedente concessione, non risulta richiesta l'Abitabilità;
- D.I.A. prot. n.5918 del 13.04.1991 per modifiche interne d'accesso alle soffitte;
- L'edificio è privo del Certificato di Agibilità/Abitabilità.

L'analisi dello stato dei luoghi ha rilevato una situazione sostanzialmente conforme ai progetti autorizzati e alle attuali planimetrie catastali (il rilievo ha evidenziato misure nelle tolleranze costruttive), ma risultano alcune modifiche interne distributive a piano primo.

- Non risultano rilasciati i certificati di conformità degli impianti (norma I.46/90 – DM 37/08).
- Non risultano rilasciati i certificati energetici.

L'ex fabbricato colonico oggi in disuso (mappale 203) risulta edificato in data antecedente al 1°settembre 1967 e successivamente è stato rilasciato Comune di Guastalla il seguente provvedimento autorizzativo e allegato alla presente relazione:

- DIA n.176/2005, prot n.24093 del 19.11.2005, per intervento di manutenzione straordinaria alla copertura.

L'analisi dello stato dei luoghi ha rilevato una situazione sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali presentate agli atti in data 17.04.1991, ad esclusione della tamponatura di una porta finestra sul lato nord del fabbricato.

Si è inoltre rilevata la presenza di due manufatti precari ed incongrui che si dovranno prevedere in rimozione, pertanto esclusi dalla stima: box in lamiera e tettoia sul lato sud del deposito attrezzi.

- Non risultano rilasciati i certificati di conformità degli impianti (norma I.46/90 – DM 37/08).
- Non risultano rilasciati i certificati energetici.

in allegato – documentazione edilizia reperita con progetti degli immobili



Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n. 111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni provengono a PELLIZZARO DANIELE, GIORGIO, GIULIANO, ROSANNA E SOPRANO CATERINA per stipula dei seguente atti:

- ✓ atto di compravendita Notaio Dante Arisi del 05.02.1985 n. rep. 3701/417, registrato a Casalmaggiore il 25.02.1985 al n.204, a favore dei sig.ri PELLIZZARO LUIGI e SOPRANA CATERINA,
- ✓ Atto di successione del 29.12.2006 con rep.n. 765/367, trascritto il 13.08.2007 al n.15265 di RP, a favore di PELLIZZARO DANIELE, GIORGIO, GIULIANO, ROSANNA, ANTONIO E SOPRANO CATERINA e contro PELLIZZARO LUIGI,
- ✓ atto di compravendita Notaio C. Gasparini Casari del 21.03.2008 n. rep. 1326/881, trascritto il 02.04.2008 al n.6336 di RP, a favore dei sig.ri PELLIZZARO DANIELE, GIORGIO, GIULIANO, ROSANNA per la sola quota di 1/60 ciascuno,

I beni risultano liberi da contratti e compromessi, attualmente l'immobile abitativo è utilizzato da Sorano Caterina a piano terra e Pellizzaro Giuliano con il nucleo famigliare a piano primo.

in allegato – atti di provenienza reperiti

3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche svolte al 13.04.2018 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia a carico dell'immobile in oggetto non risultano trascrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli, ma risultano a carico dei sig.ri Pellizzaro Daniele e Giorgio:

- ✓ Sentenza dichiarativa di fallimento, rep.115 del 03.11.2016, trascritta il 19.01.2017 al n. 749 RP e 1039 RG,

Inoltre risulta una **servitù di passaggio**, come da atto di compravendita Notaio Dante Arisi del 05.02.1985 n. rep. 3701/417, "...vuota a settentrione alla strada comunale S. Marco sullo Stradello vodagionale sviluppantesi su queste ragioni e le ragioni nominate ai confini..."¹ (citato atto di compravendita)

in allegato – visure ipotecarie e atti di provenienza

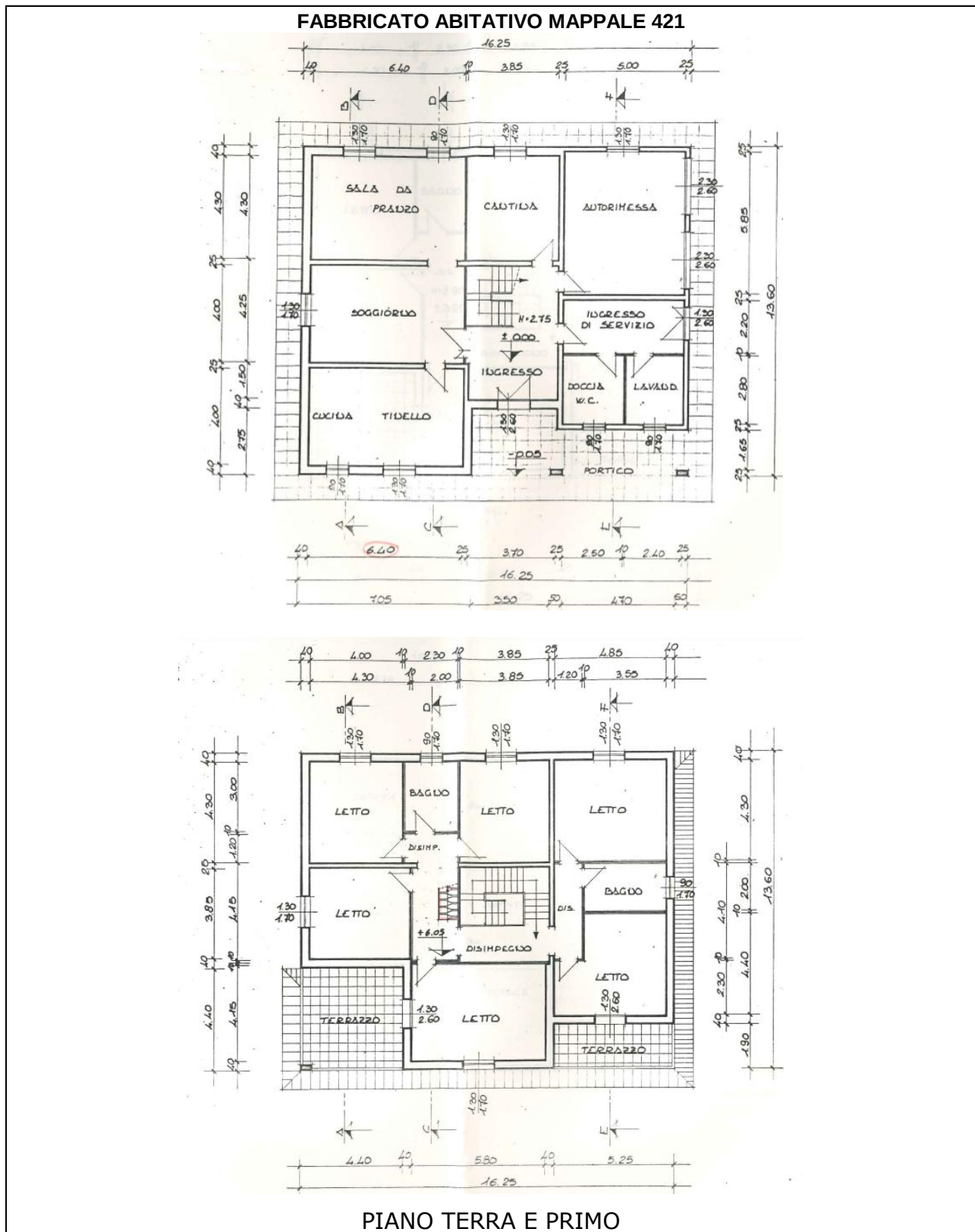
¹ vedi atto di provenienza allegato



Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n.111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

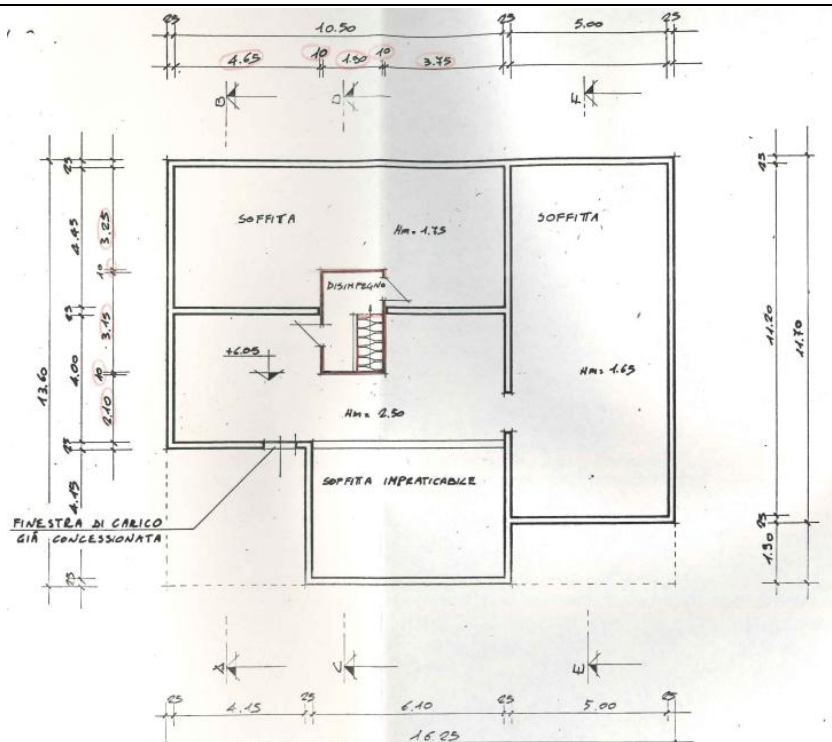
3.7- PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE

nb: le seguenti planimetrie illustrative sono fuori scala, in allegato i progetti edilizi e le planimetrie catastali in scala.



GEOM. MANUELA BOLITI - immobili in GUASTALLA (RE) VIA SAN MARCO N.44

Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n.111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA



PIANO SOTTOTETTO



GEOM. MANUELA BOLITI - immobili in GUASTALLA (RE) VIA SAN MARCO N.44



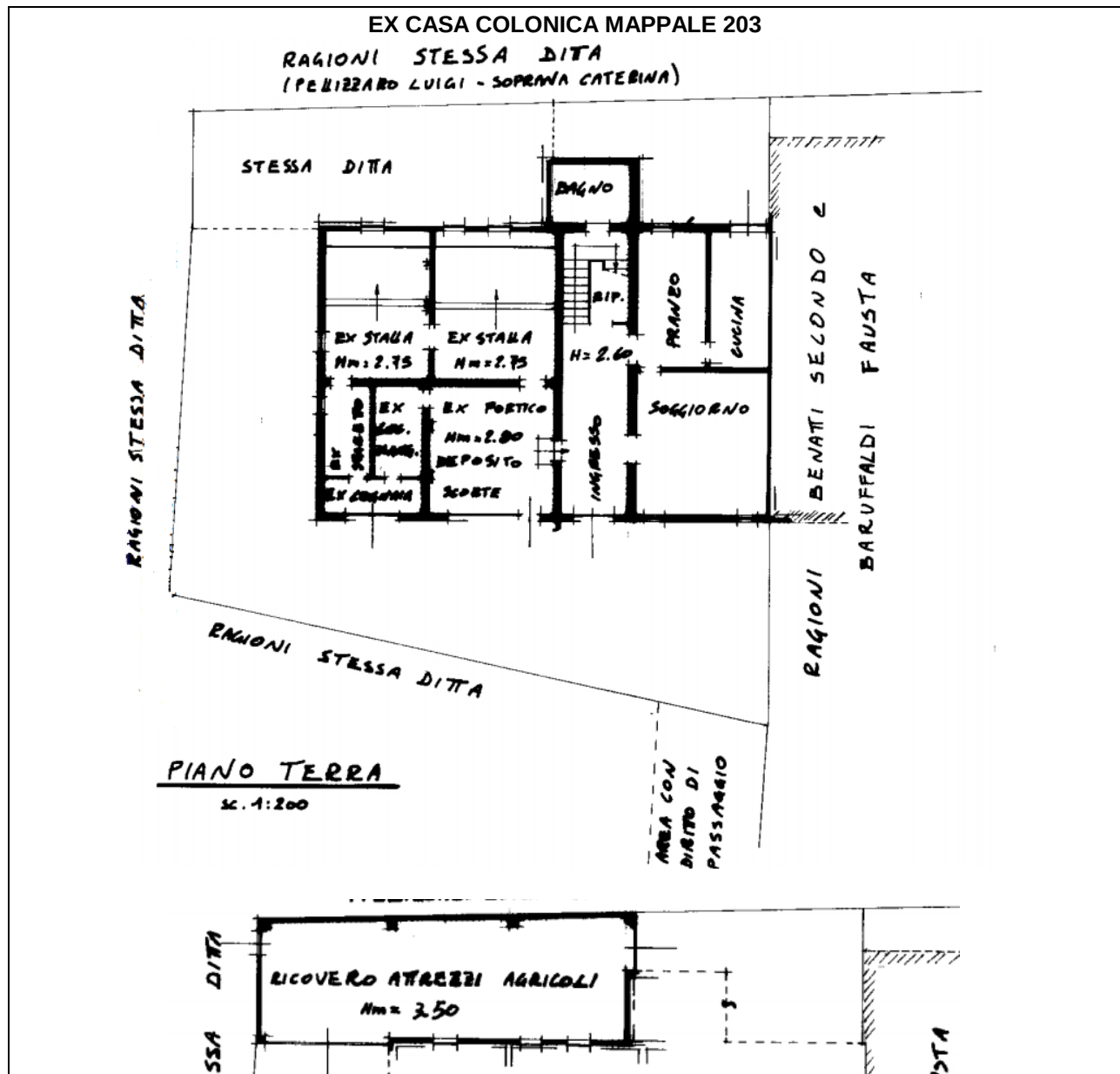
Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n.111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA



GEOM. MANUELA BOLITI - immobili in GUASTALLA (RE) VIA SAN MARCO N.44

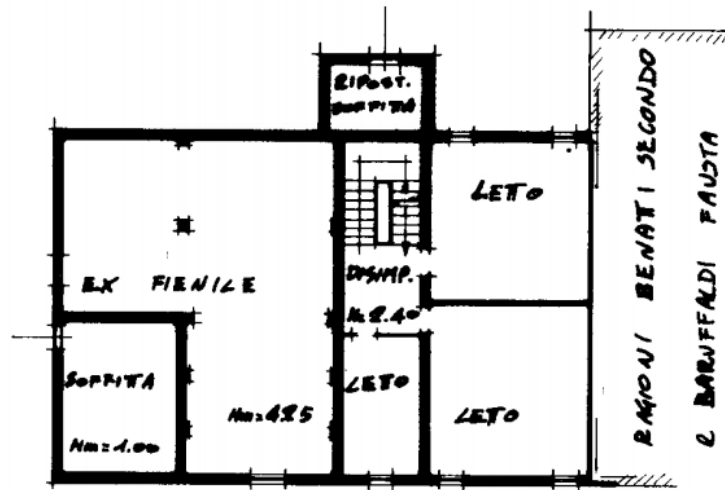


Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n.111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

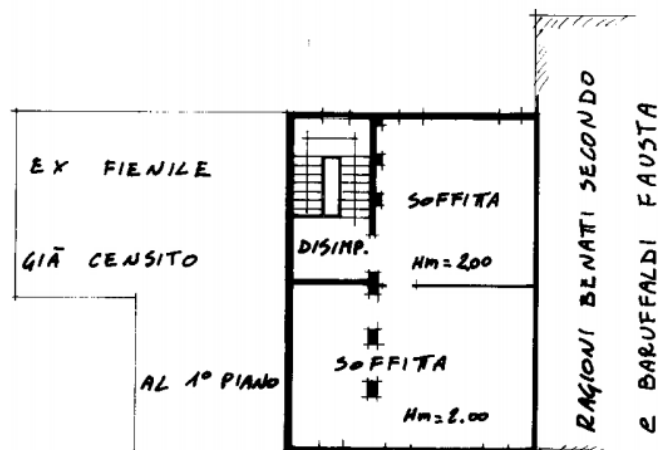


GEOM. MANUELA BOLITI - immobili in GUASTALLA (RE) VIA SAN MARCO N.44

Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n.111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA



PRIMO PIANO



SOTTOTETO

sc. 1:200

Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n.111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA



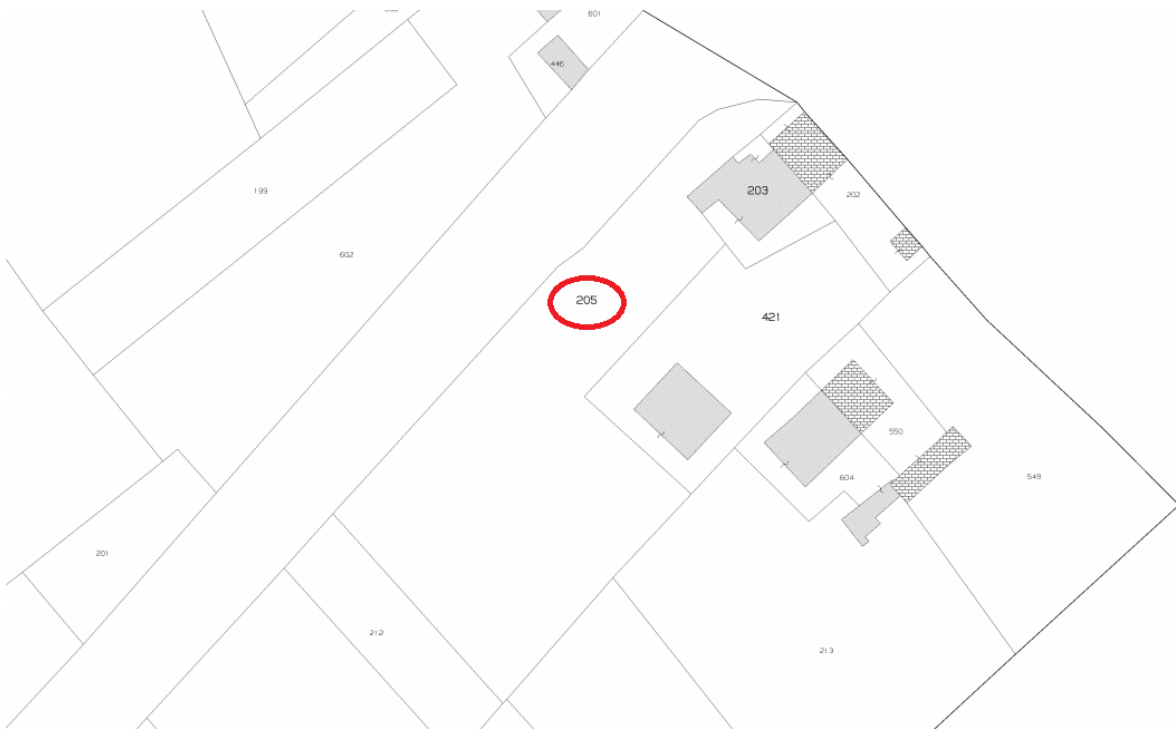
GEOM. MANUELA BOLITI - immobili in GUASTALLA (RE) VIA SAN MARCO N.44



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n.111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*



TERRENO AGRICOLO MAPPALE 205



GEOM. MANUELA BOLITI - immobili in GUASTALLA (RE) VIA SAN MARCO N.44



3.8-VALORE DEI BENI

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato.

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 stesso.

Si procede alla stima con metodologia di valutazione a comparazione con ricerca del dato di mercato (*comparabili*) e calcolo delle superfici commerciali come sotto dettagliato.

Valori di mercato

Nello specifico i beni sono inseriti in zona agricola priva di servizi per la residenza ed in contesto isolato, le caratteristiche intrinseche principali riguardano la tipologia a residenza autonoma con giardino ma anche l'epoca di costruzione, alle possibilità di recupero dei vecchi volumi rurali e alla collocazione dei terreni agricoli limitrofi all'abitato.

Il compendio verrà valutato in un unico lotto con la distinzione dei valori di stima per le tre tipologie individuate: fabbricato abitativo – ex fabbricato colonico – terreno agricolo.

I primi valori di mercato si desumono per comparazione ad altri beni con la medesima tipologia e commercializzati di recente in zona e si attesta a euro/mq 1.000 per abitazioni isolate in zona agricola in normale stato di manutenzione, euro/mq 150,00 per volumi esistenti recuperabili, euro/ha 48.000 per terreni agricoli seminativi irrigui.

I secondi valori di mercato si desumono dai valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate I semestre 2018 per Guastalla – zona periferica D1 tipologia abitazioni civili euro/mq 840/1.100,00, ville/villini euro/mq 1.100/1350,00 in normale stato di conservazione; i valori VAM, annualità 2018 REGIONE AGRARIA 4/A per i terreni seminativi irrigui, indicano euro/ha 46.600,00.

I valori attribuiti e riportati nella seguente tabella di valutazione sono stati formulati prudenzialmente tenendo in considerazione la media dei valori di mercato ricercati ma anche l'attuale condizione dei beni principalmente per epoca di costruzione e caratteristiche illustrate ma anche della tipologia di vendita forzata priva di garanzie sui vizi e gravata da tempi e modalità disposte dalla procedura di fallimento .



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n.111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

Superfici²

Le superfici sono state desunte dai progetti comunali, verificate e comprendenti le superfici dei locali al lordo delle murature interne ed esterne, i coefficienti mercantili riportati in tabella si riferiscono agli ambienti di servizio e alle pertinenze valutate in percentuale sul valore unitario attribuito al bene.

STIMA DEI BENI IN UNICO LOTTO DI VENDITA

la **valutazione di mercato a corpo** dei beni così descritti e censiti viene determinata come segue:

FABBRICATO ABITATIVO in via San Marco n.44 a Guastalla (RE)								
	mapp/sub	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazione €/mq	valutazione
1	421/1	piano terra	portico	19,00	0,4	7,60		
2		piano terra	zona giorno	119,00	1	119,00		
3		piano terra	vani accessori	38,00	0,6	22,80		
4		piano primo	zona notte	192,00	1	192,00		
5		piano primo	terrazzi	29,00	0,3	8,70		
6		piano secondo	soffitta	192,00	0,15	28,80		
7	421/2	piano terra	autorimessa	34,00	0,5	17,00		
sommano				623,00		395,90	€ 650,00	€ 257.335,00
8		piano terra	giardino	1603,00			5%	€ 12.866,75
sommano								€ 270.201,75
VALORE DI MERCATO A CORPO								€ 270.000,00
VALORE BASE D'ASTA								€ 200.000,00

ex casa colonica in via San Marco a Guastalla (RE)								
	<i>mapp/sub</i>	<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	203/1	piano terra	stalle	100,00	0,50	50,00		
2		piano primo	fienile	100,00	0,50	50,00		
3		piano terra	alloggio	95,00	1	95,00		
4		piano primo	alloggio	95,00	1	95,00		
5		piano secondo	soffitta	86,00	0,15	12,90		
6	203/2	piano terra	deposito	60,00	0,5	30,00		
sommario				536,00		332,90	€ 150,00	€ 49.935,00
7		piano terra	area	480,00			5%	€ 2.496,75
sommario								€ 52.431,75
VALORE DI MERCATO A CORPO								€ 52.000,00
VALORE BASE D'ASTA								€ 39.000,00

² Superfici calcolate in riferimento al DGR 138.98



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n. 111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

TERRENI AGRICOLI LIMITROFI ALL'ABITATO via San Marco a Guastalla (RE)							
fg/mapp		destinazione	superficie mq	Ha	biolche	valutazione €/Ha	valutazione
32	205	semin irrig	3.200	0,32	1,09		
		semin arbor	984	0,0984	0,34		
superfici totali				0,4184	1,43	€ 40.000,00	€ 16.736,00
VALORE DI MERCATO TERRENI							€ 16.000,00
VALORE BASE D'ASTA							€ 12.000,00

VALORE DI MERCATO DEI BENI	euro 338.000,00
VALORE BASE D'ASTA	euro 251.000,00

STIMA QUOTE DEI BENI IN UNICO LOTTO DI VENDITA

la **valutazione di mercato delle quote** di Pellizzaro Daniele (1/12 proprietà) e Pellizzaro Giorgio (1/12 proprietà) viene determinata come segue:

FABBRICATO ABITATIVO in via San Marco n.44 a Guastalla (RE)					
STIMA QUOTE DI PROPRIETA' GRAVATE DA DIRITTI ABITATIVO					
proprietà	quota proprietà	VALORE QUOTE	VALORE DI MERCATO	VALORE ASTA	VALORE FINALE
PELLIZZARO DANIELE	prop.1/12	8,3333%	€ 16.875,00	€ 12.500,00	
PELLIZZARO GIORGIO	prop.1/12	8,3333%	€ 16.875,00	€ 12.500,00	
PELLIZZARO GIULIANO	prop.1/12	8,3333%	€ 16.875,00	€ 12.500,00	
PELLIZZARO ROSANNA	prop.1/12	8,3333%	€ 16.875,00	€ 12.500,00	
SOPRANA CATERINA	prop.4/6	66,667%	€ 135.000,00	€ 100.000,00	
SOPRANA CATERINA	diritto abitativo	25,000%	€ 67.500,00	€ 50.000,00	
sommano		100%	€ 270.000,00	€ 200.000,00	
VALORE DI MERCATO A CORPO QUOTE PELLIZZARO DANIELE E GIORGIO					€ 33.750,00
VALORE BASE D'ASTA A CORPO QUOTE PELLIZZARO DANIELE E GIORGIO					€ 25.000,00

GEOM. MANUELA BOLITI - immobili in GUASTALLA (RE) VIA SAN MARCO N.44



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n. 111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

EX CASA COLONICA in via San Marco n.44 a Guastalla (RE)					
STIMA QUOTE DI PROPRIETA'					
proprietà	quota proprietà	VALORE QUOTE	VALORE DI MERCATO	VAOLRE ASTA	VALORE FINALE
PELLIZZARO DANIELE	propr.1/12	8,3333%	€ 4.333,33	€ 3.250,00	
PELLIZZARO GIORGIO	propr.1/12	8,3333%	€ 4.333,33	€ 3.250,00	
PELLIZZARO GIULIANO	propr.1/12	8,3333%	€ 4.333,33	€ 3.250,00	
PELLIZZARO ROSANNA	propr.1/12	8,3333%	€ 4.333,33	€ 3.250,00	
SOPRANA CATERINA	propr.4/6	66,667%	€ 34.666,67	€ 26.000,00	
sommano		100%	€ 52.000,00	€ 39.000,00	
VALORE DI MERCATO A CORPO QUOTE PELLIZZARO DANIELE E GIORGIO					€ 8.666,67
VALORE BASE D'ASTA A CORPO QUOTE PELLIZZARO DANIELE E GIORGIO					€ 6.500,00

TERRENO AGRICOLO LIMITROFO AI FABBRICATI in via San Marco a Guastalla (RE)					
STIMA QUOTE DI PROPRIETA'					
proprietà	quota proprietà	VALORE QUOTE	VALORE DI MERCATO	VAOLRE ASTA	VALORE FINALE
PELLIZZARO DANIELE	propr.1/12	8,3333%	€ 1.333,33	€ 1.000,00	
PELLIZZARO GIORGIO	propr.1/12	8,3333%	€ 1.666,67	€ 1.250,00	
PELLIZZARO GIULIANO	propr.1/12	8,3333%	€ 1.666,67	€ 1.250,00	
PELLIZZARO ROSANNA	propr.1/12	8,3333%	€ 1.666,67	€ 1.250,00	
SOPRANA CATERINA	propr.4/6	66,667%	€ 13.333,33	€ 10.000,00	
sommano		100%	€ 19.666,67	€ 14.750,00	
VALORE DI MERCATO A CORPO QUOTE PELLIZZARO DANIELE E GIORGIO					€ 3.000,00
VALORE BASE D'ASTA A CORPO QUOTE PELLIZZARO DANIELE E GIORGIO					€ 2.250,00

la vendita delle sole quote indivise determina un minimo deprezzamento valutabile nella percentuale di circa il 10%, pertanto in caso di vendita delle sole due quote Pellizzaro Daniele e Giorgio (gravate solo per il fabbricato abitativo del diritto d'abitazione di Soprana Caterina anni 81), i valori immobiliari saranno i seguenti:

VALORE DI MERCATO QUOTE	euro 41.000,00
VALORE BASE D'ASTA QUOTE	euro 30.000,00

3.9-NOTE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE

I beni come descritti e stimati rappresentano cespiti ordinari e di possibile collocazione sul mercato in tempi lunghi di commercializzazione. Si precisa che le valutazioni, ampiamente prudenziali, sono state operate considerando le attuali condizioni del mercato immobiliare e in genere di recessione e di difficile momento di accesso al credito. Per le condizioni descritte in stima si prevede una commerciabilità del bene non immediata, pertanto in via ulteriormente

GEOM. MANUELA BOLITI - immobili in GUASTALLA (RE) VIA SAN MARCO N.44



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n. 111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

prudenziale si è attribuito un **abbattimento del 25% del valore stimato inteso quale valore di liquidazione per vendite giudiziarie – valore base d'asta - che favorisca l'immissione dei beni sul mercato immobiliare in tempi brevi.**

La vendita delle due quote indivise di proprietà Pellizzaro Daniele e Pellizzaro Giorgio determina un'ulteriore difficoltà di commercializzazione e pertanto le quote sono state prudenzialmente abbattute di una congrua percentuale di circa il 10% che ne favorisca la vendita.

4-NOTE ALLA PERIZIA

I beni sono stati stimati per la vendita in **unico lotto** di autonoma commercializzazione.

La stima di valutazione degli immobili non ha tenuto conto dei **gravami finanziari** in essere e di eventuali **vincoli** non evidenziati nella presente perizia; a tal proposito si sono riferiti i maggiori gravami e vincoli già indicati nelle compravendite avvenute nel complesso.

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

5 – ALLEGATI

All.1 documentazione catastale

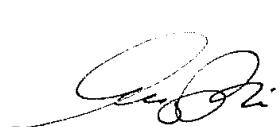
All.2 atti di provenienza reperiti

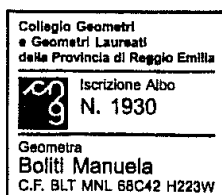
All.3 visure ipotecarie

All.4 verifiche edilizie

Reggio Emilia, li 31.01.2019

L'esperto estimatore





geom. BOLITI MANUELA

GEOM. MANUELA BOLITI – immobili in GUASTALLA (RE) VIA SAN MARCO N.44



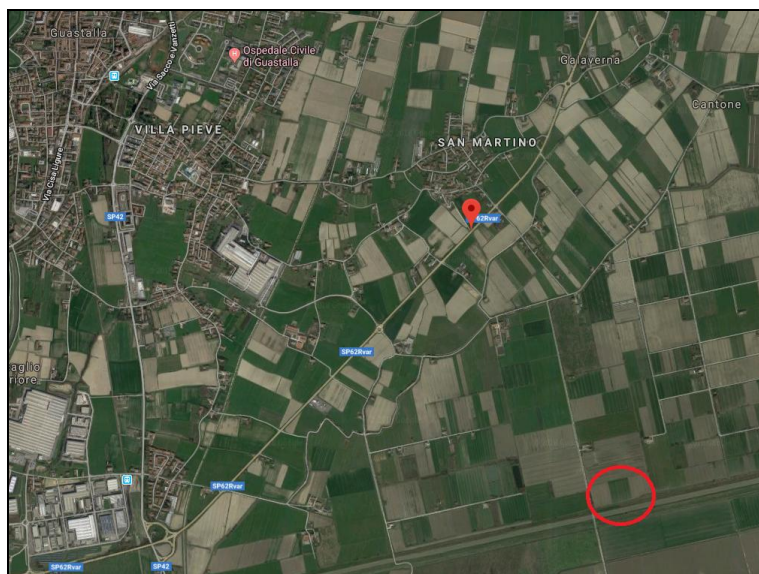
MANUELA BOLITI – geometra

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

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
FALLIMENTO N.111/2016
PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.

Giudice Delegato il Dott. Niccolò Stanzani Maserati - Curatore il Dott. Antonica Roberta



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA – LOTTO 5
TERRENO AGRICOLO A GUASTALLA (RE)

REGGIO EMILIA 31.01.2019



Sommario

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA.....	4
3-STIMA DEI BENI IMMOBILI	4
3.0-UBICAZIONE.....	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI	5
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	5
3.3-DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
3.4- URBANISTICA	6
3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	7
3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI	7
3.7- PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE	8
3.8-VALORE DEI BENI	9
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	<i>9</i>
<i>STIMA DEI BENI IN UNICO LOTTO DI VENDITA.....</i>	<i>9</i>
<i>STIMA QUOTE DEI BENI IN UNICO LOTTO DI VENDITA.....</i>	<i>10</i>
3.9-NOTE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE	10
4-NOTE ALLA PERIZIA.....	11
5 – ALLEGATI.....	11



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n. 111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

IL SOGGETTO

La società **PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.** con sede in Luzzara (RE), via Fiamminghi n° 20; C.F. n° 01560710350 n. REA RE-195449, è una società costituita nel 1993 ed ha per oggetto sociale e come attività *“la progettazione, la costruzione, la ristrutturazione, l’acquisto, la vendita e la locazione di immobili di qualsiasi tipo, residenziale e non, compreso terreni ed aree edificabili, opere di urbanizzazione e lavori edili in genere, la produzione e/o il commercio al dettaglio e all’ingrosso, l’import-export di manufatti in cemento, laterizi, materiali edili, macchinari ed attrezzature per l’edilizia e movimento terra e prodotti connessi ed affini...”*.

IL FALLIMENTO

In data 19/11/2016 è stato dichiarato il fallimento, con sentenza del Tribunale di Reggio Emilia n° 111/2016 R.G.

Il Tribunale di Reggio Emilia, Sezione Fallimentare, ha nominato **Giudice Delegato il Dott. Niccolò Stanzani Maserati** e **Curatore la Dott.ssa Roberta Antonica**.

Il Curatore ha nominato il sottoscritto perito **geometra Manuela Boliti** per le operazioni di stima e la valutazione dei beni immobili del fallimento in oggetto.

LA PERIZIA DI STIMA

In considerazione a tali premesse sono state elaborate le valutazioni contenute nelle perizie. I **beni immobili** di proprietà della società e dei soci Pellizzaro Daniele e Giorgio sono stati suddivisi in singoli lotti per ogni compendio immobiliare di possibile autonoma commercializzazione, per un totale di **N°5 PERIZIE** contenenti i **n.5 LOTTI DI VENDITA**.

LE OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA PRESENTE STIMA

Il beni sono stati stato oggetto di sopralluogo in data 07.01.2019.

Preliminarmente sono state effettuate le indagini, le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari alla redazione delle perizie, procedendo al reperimento dei dati catastali, di provenienza, ipotecari, di gravami trascritti, di occupazione degli immobili, di consistenza superficiaria, di regolarità edilizia e/o urbanistica tramite accesso presso gli uffici comunali per la disamina dei progetti e dei documenti di conformità ed infine sono state eseguite le indagini del mercato immobiliare.

GEOM. MANUELA BOLITI - terreno in GUASTALLA (RE)



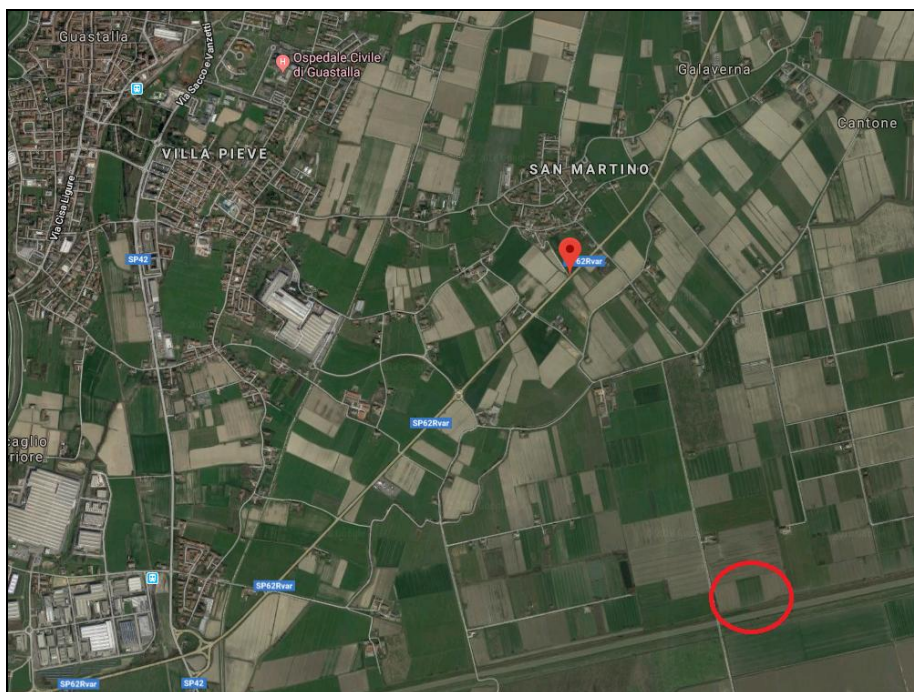
Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n.111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

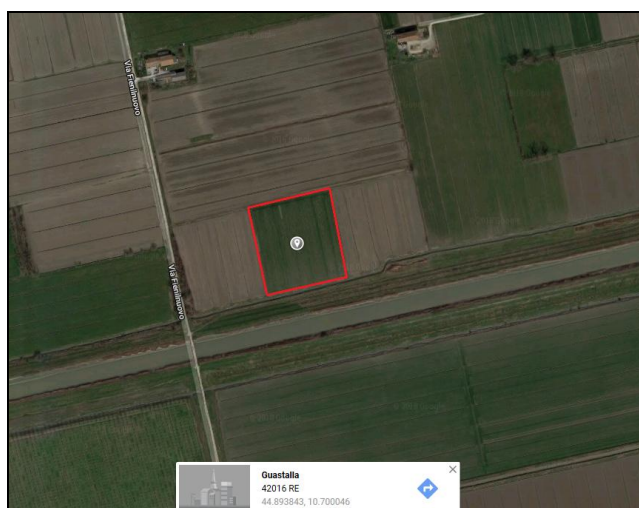
Terreno agricolo in via Fienilnuovo (ex strada vicinale Codestiera) a Guastalla (RE)

3-STIMA DEI BENI IMMOBILI

3.0-UBICAZIONE



Zona agricola isolata limitrofa al canale derivatore della Bonifica, raggiungibile da strada vicinale bianca via Fienilnuovo (ex strada vicinale Codestiera) – coordinate 44.89384, 10.700046 - GUASTALLA (RE)



GEOM. MANUELA BOLITI – terreno in GUASTALLA (RE)



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n.111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI

II - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

INTESTATI:

PELLIZZARO DANIELE nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 28.03.1965 cf.PLLDNL65C28F464X – proprietà per 1/15 bene personale

PELLIZZARO DANIELE nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 28.03.1965 cf.PLLDNL65C28F464X – proprietà per 1/60 in regime di separazione dei beni

PELLIZZARO GIORGIO nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 05.04.1967 cf.PLLGRG67D05F464F – proprietà per 1/15 bene personale

PELLIZZARO GIORGIO nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 05.04.1967 cf.PLLGRG67D05F464F – proprietà per 1/60 in regime di separazione dei beni

PELLIZZARO GIULIANO nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 11.10.1960 cf.PLLGLN60R11F464Q – proprietà per 1/15 bene personale

PELLIZZARO GIULIANO nato a MONTECCHIO MAGGIORE il 11.10.1960 cf.PLLGLN60R11F464Q – proprietà per 1/60 bene personale

PELLIZZARO ROSANNA nata a GUASTALLA il 16.09.1970 cf.PLLRNN70P56E253Z – proprietà per 1/15 bene personale

PELLIZZARO ROSANNA nata a GUASTALLA il 16.09.1970 cf.PLLRNN70P56E253Z – proprietà per 1/60 in regime di separazione dei beni

SOPRANA CATERINA nata a ARZIGNANO il 18.02.1937 cf.SPRCRN37B58A459B – proprietà per 4/6 bene personale

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali				
		Fg.	Mappale e subalterno	superficie	Qualità e classe	Reddito
terreno	Comune di Guastalla	49	44	19.838 mq	SEMIN IRRIG di 3 ^a classe	R.D. 126,73 € R.A. 204,91 €

Superficie catastale: mq 19.838

Confini mappale 44 del fg.49: nord mappali 110,108, est mappali 89 e 90, sud mappale 58, ovest mappale 43.

3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni censiti e quelli accertati.

in allegato - visura - mappa

GEOM. MANUELA BOLITI – terreno in GUASTALLA (RE)



Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n.111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

3.3-DESCRIZIONE DEI BENI

TERRENO AGRICOLO A GUASTALLA (RE)

Oggetto di stima è un terreno agricolo raggiungibile dalla strada bianca via Fienilnovo (ex strada vicinale Codestiera), in Comune di Guastalla (RE), in zona agricola denominata *Valle* limitrofa al canale derivatore della Bonifica.

Si tratta di un terreno a giacitura pianeggiante e vocazione colturale seminativo irriguo di mq 19.838 (circa 6,8 biolche).

documentazione fotografica dettagliata al cap.3.7 della presente relazione

3.4- URBANISTICA

Il terreno è individuato nello strumento urbanistico vigente – RUE/PSC del Comune di Guastalla, come segue:

- Territorio Rurale (capo 3.3) (art. 48-54) – **Ambito APA** Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.



TERRITORIO RURALE (Capo 3.3) (art. 48-54)		
	AVA	Aree di valore naturale e ambientale
	ARP	Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
	AAP	Ambiti agricoli periurbani
	APA	Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
	AE	Ambiti per attività estrattive soggette a PAE
		Reticolo idrografico principale del fiume Po, del torrente Crostolo e del Cavo Parmigiana-Moglia
		Reticolo idrografico secondario, canali di scolo e canali irrigui
		Edifici produttivi (art.45 comma 3)

GEOM. MANUELA BOLITI – terreno in GUASTALLA (RE)



3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni provengono a PELLIZZARO DANIELE, GIORGIO, GIULIANO, ROSANNA E SOPRANO CATERINA per stipula dei seguente atti:

- ✓ atto di compravendita Notaio Grazzi del 22.12.1981 n. rep. 24357, a favore dei sig.ri PELLIZZARO LUIGI e SOPRANA CATERINA;
- ✓ Atto di successione del 29.12.2006 con rep.n. 765/367, trascritto il 13.08.2007 al n.15265 di RP, a favore di PELLIZZARO DANIELE, GIORGIO, GIULIANO, ROSANNA, ANTONIO E SOPRANO CATERINA e contro PELLIZZARO LUIGI;
- ✓ atto di compravendita Notaio C. Gasparini Casari del 21.03.2008 n. rep. 1326/881, trascritto il 02.04.2008 al n.6336 di RP, a favore dei sig.ri PELLIZZARO DANIELE, GIORGIO, GIULIANO, ROSANNA per la sola quota di 1/60 ciascuno.

I beni risultano liberi da contratti e compromessi ed in uso all'Azienda agricola della sig.ra Soprano Caterina.

in allegato – atti di provenienza reperiti

3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche svolte al 25.01.2019 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia a carico dell'immobile in oggetto non risultano trascrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli, ma risultano a carico dei sig.ri Pellizzaro Daniele e Giorgio:

- ✓ Sentenza dichiarativa di fallimento, rep.115 del 03.11.2016, trascritta il 19.01.2017 al n. 749 RP e 1039 RG,

in allegato – visure ipotecarie

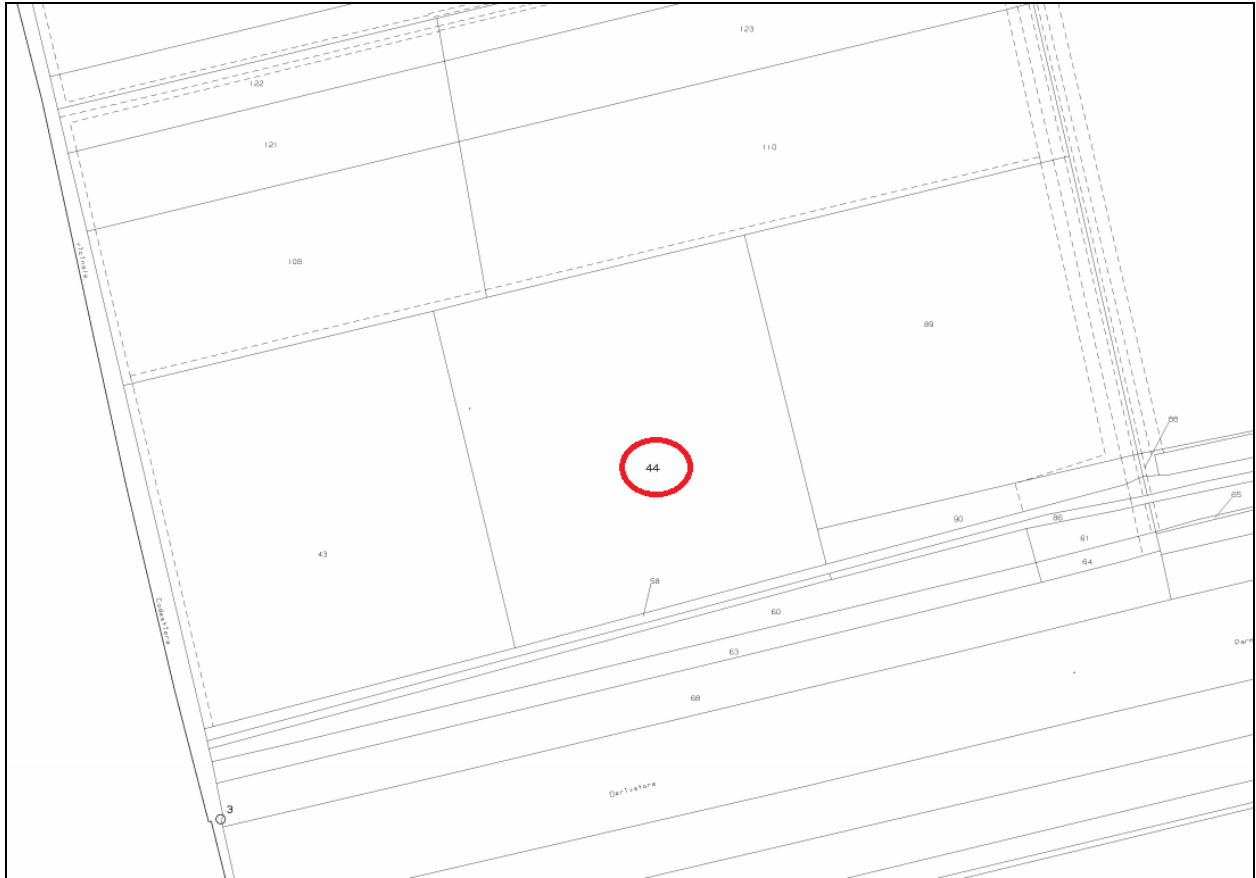
GEOM. MANUELA BOLITI – terreno in GUASTALLA (RE)



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n.111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

3.7- PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE

nb: il seguente estratto di mappa è fuori scala, in allegato mappa catastale.



GEOM. MANUELA BOLITI - terreno in GUASTALLA (RE)



3.8-VALORE DEI BENI

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato.

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 stesso.

Si procede alla stima con metodologia di valutazione a comparazione con ricerca del dato di mercato (*comparabili*) e calcolo delle superfici commerciali come sotto dettagliato.

Valori di mercato

Nello specifico il bene è inserito in zona agricola isolata ma collegata alla viabilità ordinaria, le caratteristiche intrinseche principali riguardano la giacitura pianeggiante e la elevata fertilità dei terreni in zona.

I primi valori di mercato si desumono per comparazione ad altri beni con la medesima tipologia e commercializzati di recente in zona e si attesta a euro/Ha 40.000/45.000 per terreni seminativi irrigui.

I secondi valori di mercato si desumono dai valori VAM, annualità 2018 REGIONE AGRARIA 4/A per i terreni seminativi irrigui euro/ha 46.600,00.

Il valore attribuito e riportato nella seguente tabella di valutazione è stato formulato prudenzialmente tenendo in considerazione la media dei valori di mercato ricercati le caratteristiche illustrate ma anche la tipologia di vendita forzosa priva di garanzie sui vizi e gravata da tempi e modalità disposte dalla procedura di fallimento .

Superfici

Le superfici sono state desunte dai dati catastali e verificate in mappa.

STIMA DEI BENI IN UNICO LOTTO DI VENDITA

la **valutazione di mercato a corpo** del bene così descritto e censito viene determinata come segue:



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n. 111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

TERRENO AGRICOLO a Guastalla (RE)						
fg/mapp	destinazione	superficie mq	Ha	biolche	valutazione €/Ha	valutazione
49	44	seminativo	19.838	1,9838	6,76	
superfici totali			1,9838	6,76	€ 45.000,00	€ 89.271,00
VALORE DI MERCATO TERRENI						€ 89.000,00
VALORE BASE D'ASTA						€ 66.000,00

VALORE DI MERCATO DEL BENE	euro 89.000,00
VALORE BASE D'ASTA	euro 66.000,00

STIMA QUOTE DEI BENI IN UNICO LOTTO DI VENDITA

la **valutazione di mercato delle quote** di Pellizzaro Daniele (1/12 proprietà) e Pellizzaro Giorgio (1/12 proprietà) viene determinata come segue:

TERRENO AGRICOLO a Guastalla (RE)					
STIMA QUOTE DI PROPRIETA'					
proprietà	quota proprietà	VALORE QUOTE	VALORE DI MERCATO	VALORE ASTA	VALORE FINALE
PELLIZZARO DANIELE	prop. 1/12	8,3333%	€ 7.416,67	€ 5.500,00	
PELLIZZARO GIORGIO	prop. 1/12	8,3333%	€ 7.416,67	€ 5.500,00	
PELLIZZARO GIULIANO	prop. 1/12	8,3333%	€ 7.416,67	€ 5.500,00	
PELLIZZARO ROSANNA	prop. 1/12	8,3333%	€ 7.416,67	€ 5.500,00	
SOPRANA CATERINA	prop. 4/6	66,667%	€ 59.333,33	€ 44.000,00	
sommano		100%	€ 89.000,00	€ 66.000,00	
VALORE DI MERCATO A CORPO QUOTE PELLIZZARO DANIELE E GIORGIO					€ 14.833,33
VALORE BASE D'ASTA A CORPO QUOTE PELLIZZARO DANIELE E GIORGIO					€ 11.000,00

la vendita delle sole quote indivise determina un minimo deprezzamento valutabile nella percentuale di circa il 10%, pertanto in caso di vendita delle sole due quote Pellizzaro Daniele e Giorgio, i valori immobiliari saranno i seguenti:

VALORE DI MERCATO QUOTE	euro 13.000,00
VALORE BASE D'ASTA QUOTE	euro 10.000,00

3.9-NOTE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE

I beni come descritti e stimati rappresentano cespiti ordinari e di possibile collocazione sul mercato in tempi lunghi di commercializzazione. Si precisa che le valutazioni, ampiamente prudenziali, sono state operate considerando le attuali condizioni del mercato immobiliare e in

GEOM. MANUELA BOLITI - terreno in GUASTALLA (RE)



*Fallimento PELLIZZARO E BEGHI SNC DI PELLIZZARO DANIELE & C.
n. 111/2016 - TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA*

genere di recessione e di difficile momento di accesso al credito. Per le condizioni descritte in stima si prevede una commerciabilità del bene non immediata, pertanto in via ulteriormente prudentiale si è attribuito un **abbattimento del 25% del valore stimato inteso quale valore di liquidazione per vendite giudiziarie – valore base d’asta - che favorisca l’immissione dei beni sul mercato immobiliare in tempi brevi.**

La vendita delle due quote indivise di proprietà Pellizzaro Daniele e Pellizzaro Giorgio determina un ulteriore difficoltà di commercializzazione e pertanto le quote sono state prudentialmente abbattute di una congrua percentuale di circa il 10% che ne favorisca la vendita.

4-NOTE ALLA PERIZIA

I beni sono stati stimati per la vendita in **unico lotto** di autonoma commercializzazione.

La stima di valutazione degli immobili non ha tenuto conto dei **gravami finanziari** in essere e di eventuali **vincoli** non evidenziati nella presente perizia; a tal proposito si sono riferiti i maggiori gravami e vincoli già indicati nelle compravendite avvenute nel complesso.

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

5 – ALLEGATI

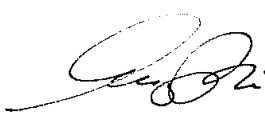
All.1 documentazione catastale

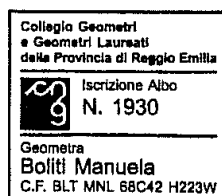
All.2 atti di provenienza reperiti

All.3 visure ipotecarie

Reggio Emilia, li 31.01.2019

L'esperto estimatore





geom. BOLITI MANUELA

GEOM. MANUELA BOLITI – terreno in GUASTALLA (RE)

