

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Sezione Fallimentare

Fallimento n° 35/2022 R.G.F.

Perizia Estimativa

Quota di proprietà di Negozio in Sant'Ilario D'Enza

Giudice Delegato: Dott.ssa SIMONA BOIARDI

Curatore Fallimentare: Avv. TIZIANA FICARELLI

Perito Estimatore: Dott. Ing. GIULIANO MANGHI



Negozio, via Papa Giovanni XXXIII, 21 -Sant'Ilario D'Enza – RE -

DATI GENERALI DELLA PROCEDURA

<u>Procedura:</u>	n°35/2022 R.G.F. Procedure Fallimentari Tribunale di R.E.
--------------------------	-----------------------------------------------------------

<u>Giudice Delegato:</u>	Dott.ssa SIMONA BOIARDI
---------------------------------	--------------------------------

<u>Curatore Fallimentare:</u>	Avv. TIZIANA FICARELLI con studio in Reggio E. – Via Alberto Pansa n°47 Tel. 0522 – 924075
--------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

<u>Società Fallita:</u>	TABACCHERIA DA JACK di Violi Giovanna con sede a Sant'Ilario D'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXXIII, 21 - P.IVA =01814760359
--------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<u>Esperto estimatore:</u>	DOTT.ING. GIULIANO MANGHI Via Alessandro Volta n° 1/1 – 42123 - Reggio Emilia Tel. 0522.922110 – Fax 0522.922204 e-mail: info@studiomanghi.it pec: giuliano.manghi@ingpec.eu
-----------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<u>Beni oggetto di stima:</u>	Quota proprietà 66/100 di un negozio (ex-tabaccheria), sito in Sant'Ilario D'Enza (RE), via Papa Giovanni XXXIII n°21
--------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Giuliano Manghi, libero professionista con studio a Reggio Emilia in via A. Volta n°1/1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Emilia al n°1838, è stato nominato - dal Curatore Fallimentare Avv. Tiziana Ficarelli - esperto estimatore nella procedura n°35/2022 RGF– radicata presso il Tribunale di Reggio Emilia, con incarico di redigere l'inerente elaborato peritale con descrizione ed indicazione del più probabile valore di mercato dei beni riconducibili alla società fallita siti nel Comune di Sant'Ilario d'Enza.

La presente perizia, è redatta secondo criteri di indipendenza, imparzialità e neutralità.

Accettato l'incarico, esaminata la documentazione reperita nei fascicoli; espletati i necessari sopralluoghi e fatte le opportune valutazioni e considerazioni estimative, reperita ed analizzata la documentazione edilizio – urbanistica presso i relativi uffici tecnici comunali; lo scrivente redige la infrascritta sua relazione.

DATI CATASTALI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

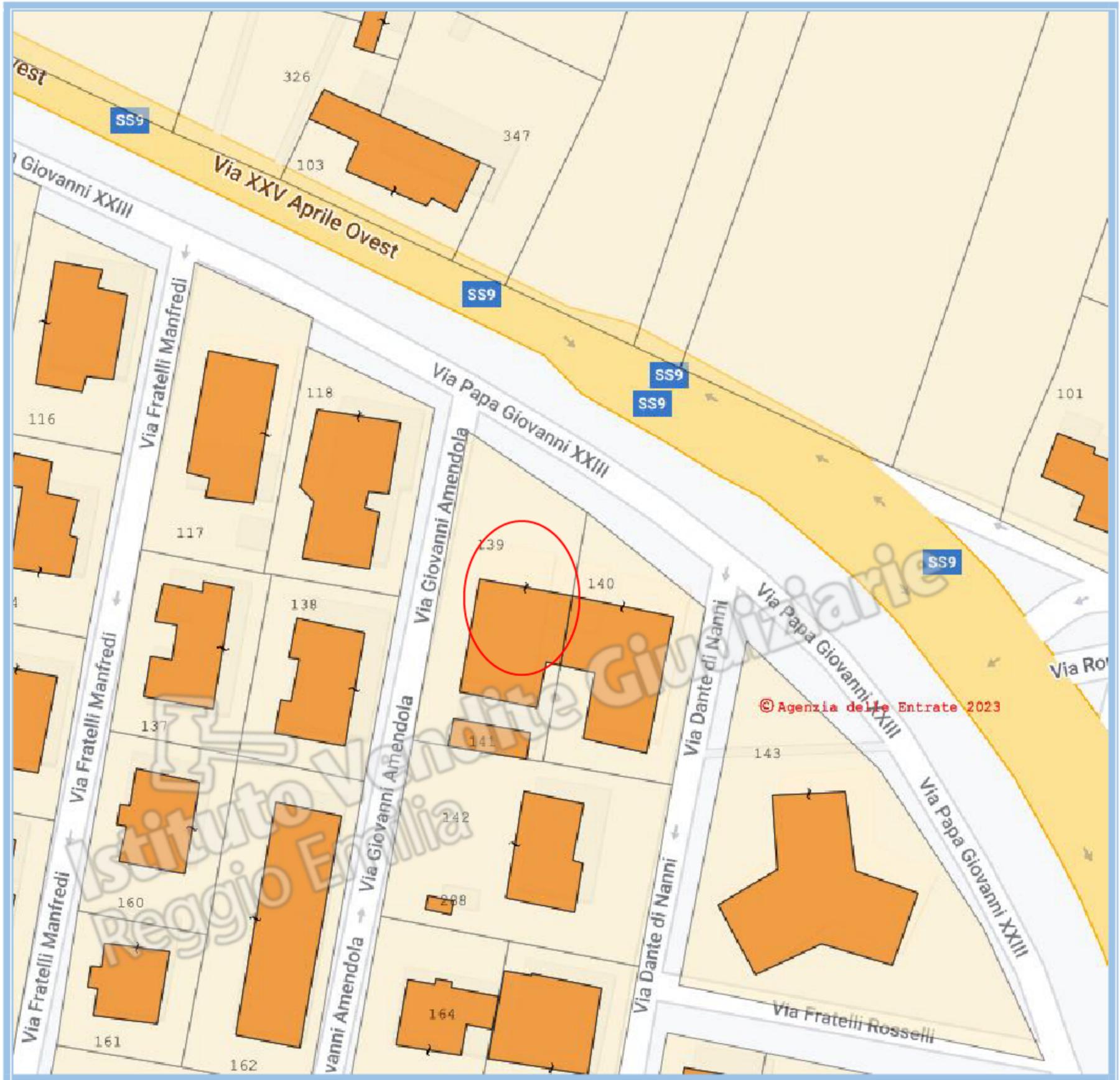
Il bene risulta censito al Catasto nel seguente modo:

Superficie	Comune	DATI CATASTALI - CATASTO FABBRICATI						
		Fog.	Map.	Sub.	Cat	Classe	Cons/Sup	Rendita
Negozio	Sant'Ilario	2	139	3	C/1	5	52/61 mq	€ 1.533,46

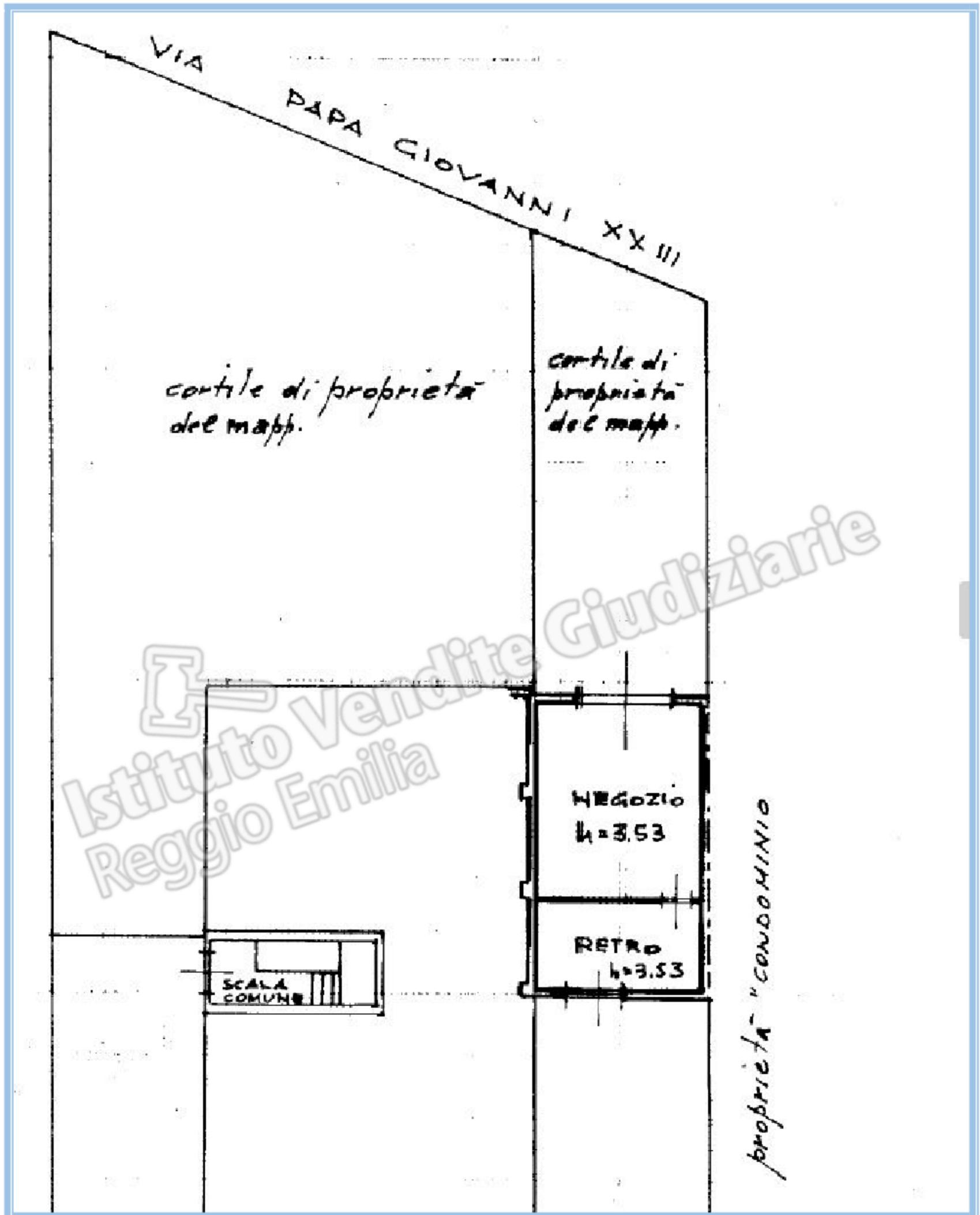
Ditta intestata:

MELEGARI Stefano nato a PARMA (PR) il 25/08/1962	MLGSFN62M25G337P*	(1) Proprieta' 66/100 bene personale
VIOLI Massimo nato a SANT'ILARIO D'ENZA (RE) il 20/10/1959	VLMSM59R201342D*	(1) Proprieta' 34/100 in regime di separazione dei beni

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – **C/1: negozi e botteghe** – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.



Stralcio Estratto di mappa catastale (fuori scala)- Foglio 2 - Particella 139



Stralcio Planimetria Catastale Sub 3

- Fuori scala -

COMMENTO ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Alla data dei sopralluoghi la consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata risultava non corrispondere alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio (altezza errata e bagno non rappresentato).

VINCOLI ED ISPEZIONI IPOTECARIE PRESSO LA CONSERVATORIA

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 1) Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti Urbanistici;
- 2) Vincoli derivanti da atti trascritti, servitù e consuetudini come praticate se legalmente costituite.
- 3) Sgombro dei materiali presenti e verifiche della situazione condominiale.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

L'elenco delle iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti relativa all'immobile commerciale in oggetto; allegati alla presente relazione.

PRECEDENTI EDILIZI

A seguito di accesso agli atti effettuato telematicamente all'Archivio del Comune di Sant'Ilario, è stato possibile reperire i precedenti edilizi dell'edificio in cui è inserito il bene in esame:

- Permesso di costruzione n° 872 PG del 17/03/1962
- Var. n°259 del 21/03/1963
- Agibilità del 07/08/1963
- DIA n° 9/99 PG del 11/01/1999
- DIA var n°168/00 del 31/07/2000

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione non risulta corrispondere alle planimetrie allegate ed ai titoli succitati, principalmente per le altezze interne riportate non conformi a quelle previste.

DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto non risulta essere comodamente divisibile.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

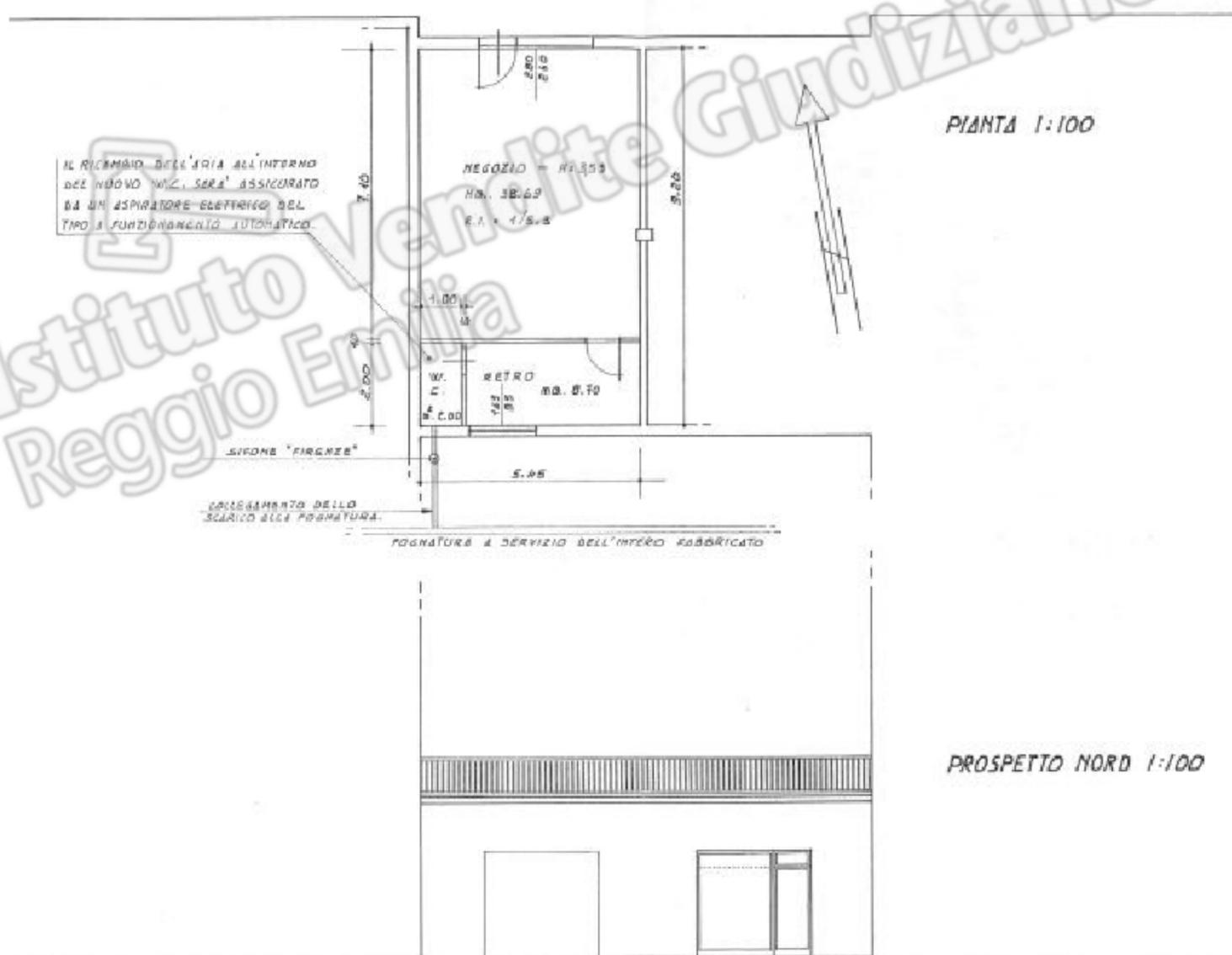
Quota di proprietà pari a 66/100 di negozio con accesso autonomo; l'unità è posta al piano terra di fabbricato condominiale sito in via Papa Giovanni XXXIII, 21 - Sant'Ilario D'Enza – RE.

L'edificio in cui è compreso il bene in oggetto si eleva per quattro piani fuori terra, prospiciente ad un piazzale pertinenziale asfaltato.

Le spese condominiali sono di circa 200 €/anno, ma è onere del futuro acquirente verificare detto importo, oltre ad eventuali altri gravami e regolamenti condominiali.

L'immobile in oggetto ha accesso tramite porta vetrata in metallo, protetta da serranda di sicurezza in metallo, ed è così organizzata: vano negozio-esposizione-bancone, locale ripostiglio e wc.

L'unità ha superficie commerciale pari a mq 58.



L'unità è in stato di abbandono, sono state revocate le autorizzazioni per il gioco del lotto e tabaccheria – ad oggi l'immobile è quindi un negozio.

Finiture.

I serramenti sono in metallo, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e i paramenti interni sono intonacati e tinteggiati. Il bagno ha le dotazioni standard: vater, bidet e lavandino posto nell'antibagno.

Impianti.

L'immobile ha impianto elettrico di tipo civile con posa sottotraccia.

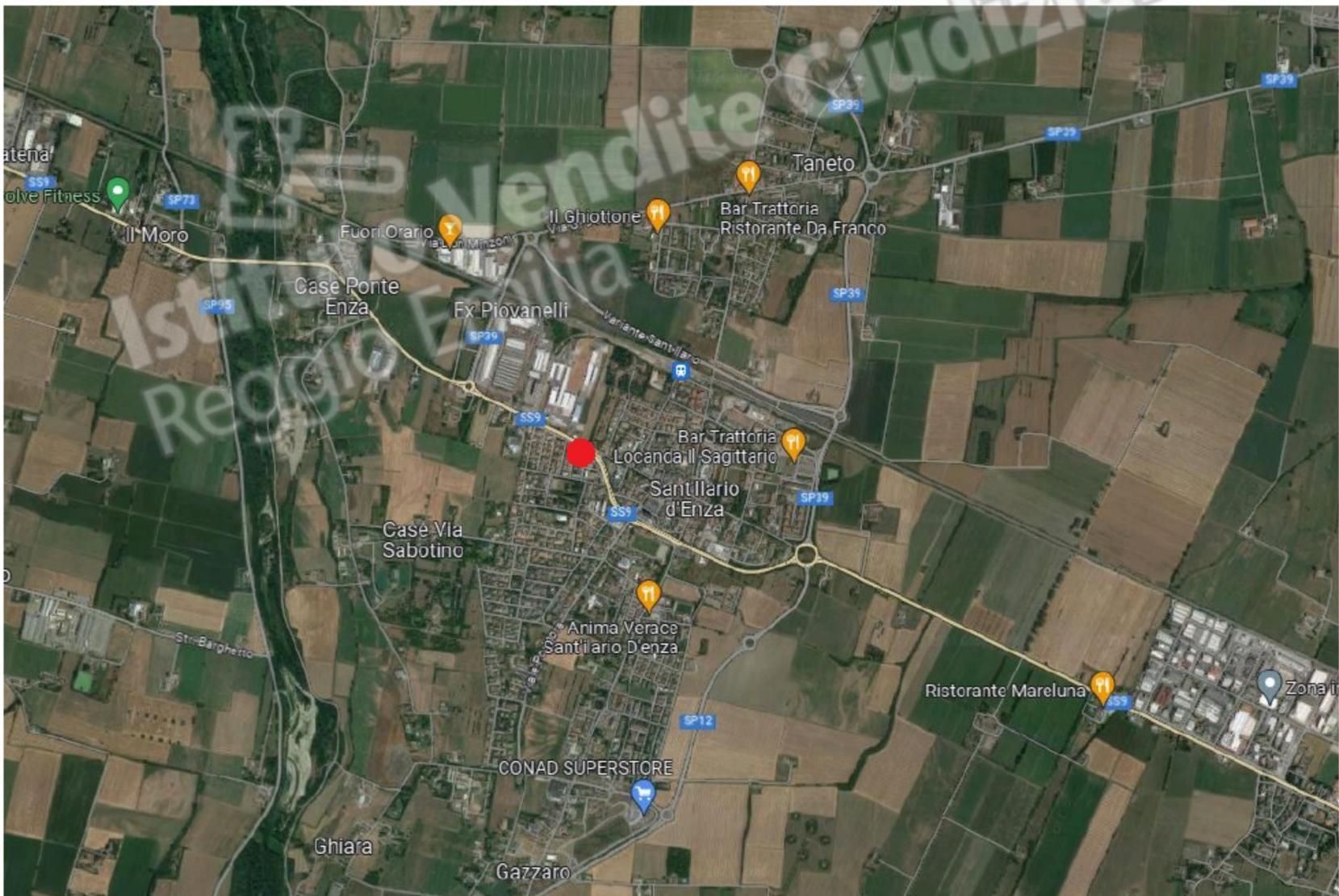
Nel locale negozio è presente un impianto a pompa di calore con moto condensante esterna.

Vista ma mancanza di allacci energetici e dell'acqua, non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti.

Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti.

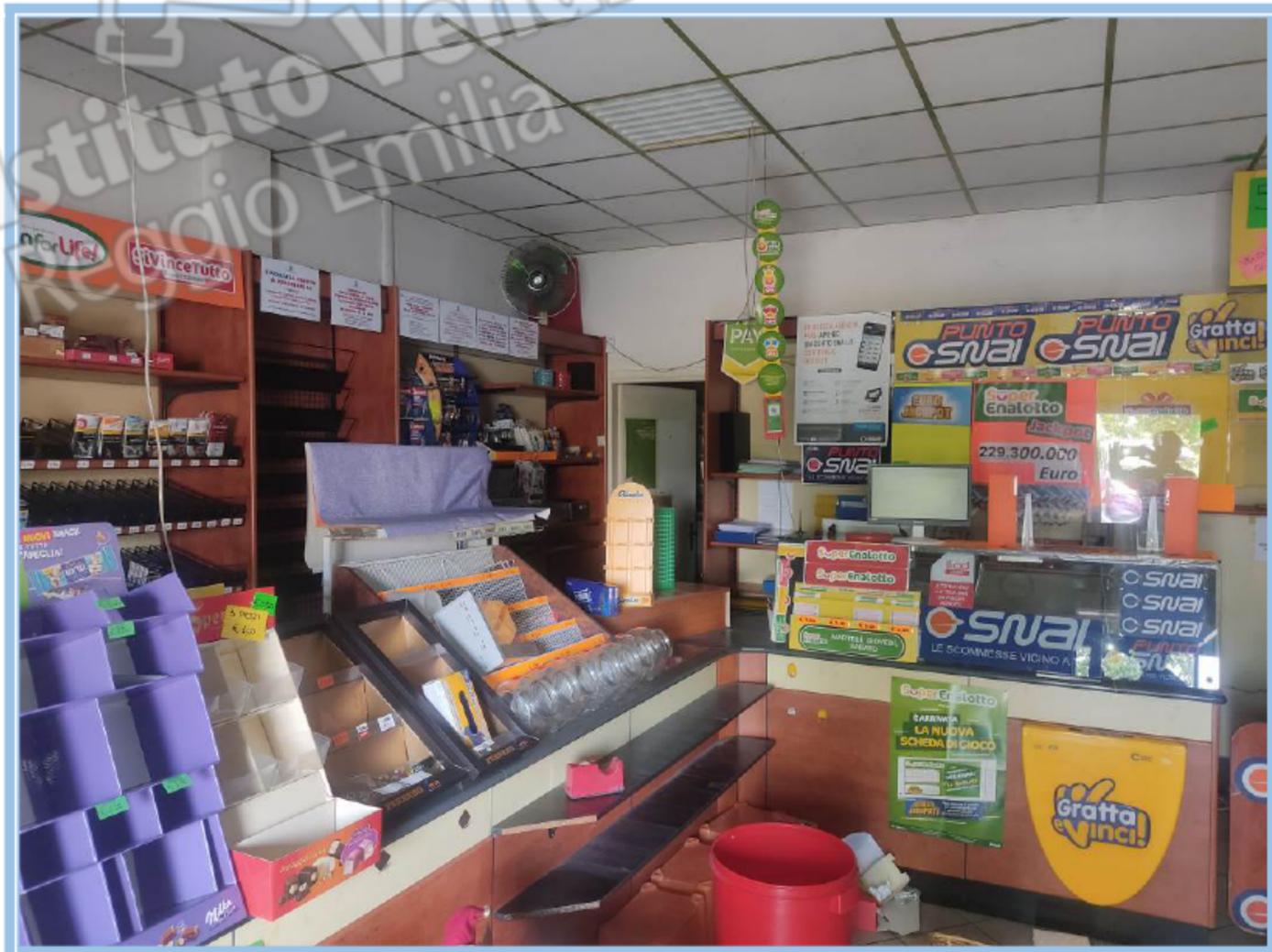
Il complessivo stato manutentivo risulta sufficiente.

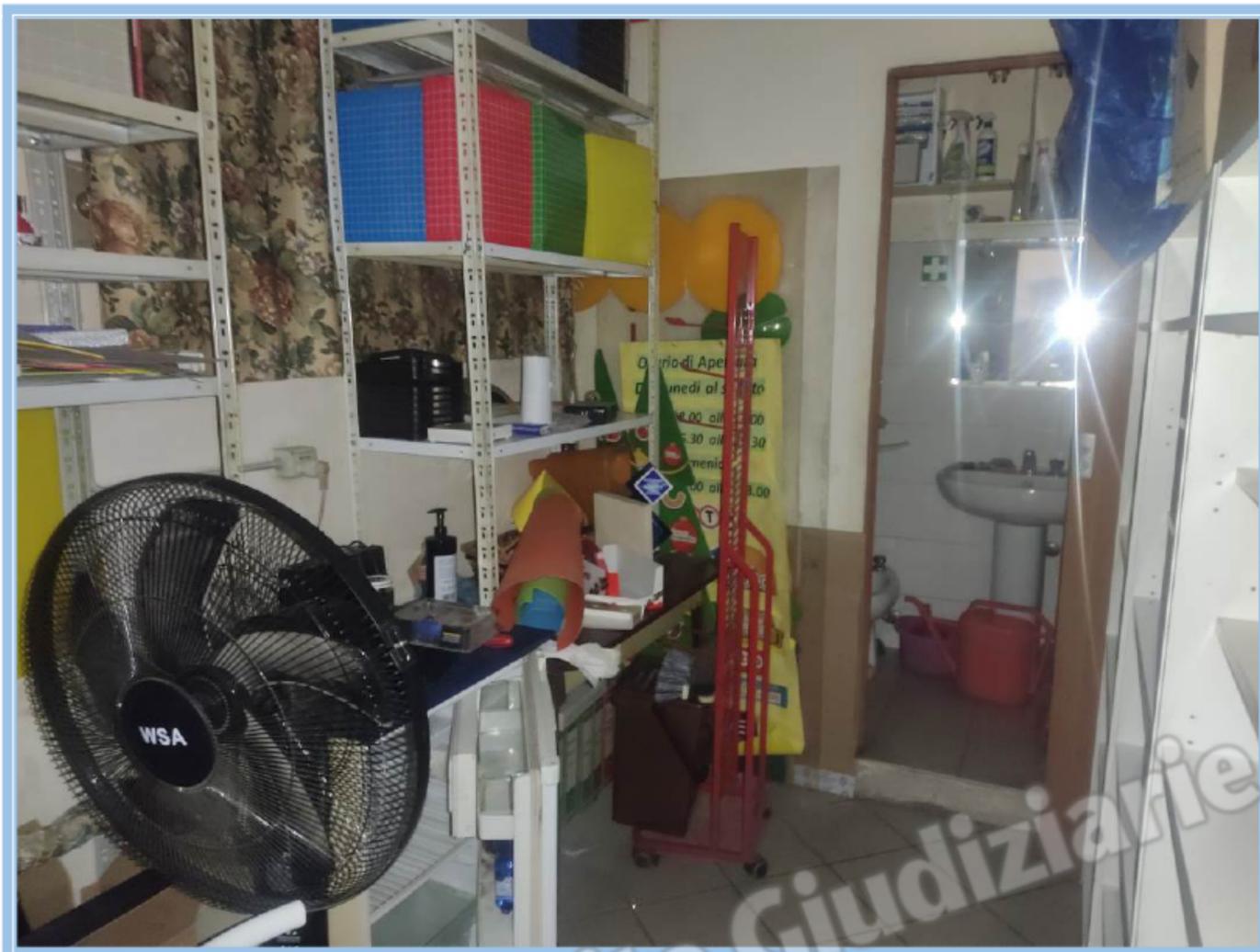
L'unità esaminata risulta priva di Certificazione di Prestazione Energetica (APE).



Inquadramento territoriale– fuori scala

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





VALUTAZIONE – ASPETTO ECONOMICO

Lo scrivente ha effettuato accurate indagini di mercato per assumere quegli elementi comparativi che, in sede di libera compravendita in zona e/o in zone assimilabili concorrono a determinare il più probabile valore di mercato di beni simili a quello in esame. Si è tenuto conto delle risultanze delle indagini effettuate in un mercato attualmente in fase di regressione vista la particolare congiuntura economica; è stata considerata l'ubicazione, le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, considerato l'anno di costruzione, le caratteristiche strutturali, le finiture e tutti quegli elementi che possono influire sulla valutazione del bene.

Si ritiene applicabile, per il caso in esame, il criterio di stima a valore di mercato per comparazione, anche in considerazione che l'attuale uso risulta il migliore al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato dei beni in oggetto è stata effettuata una comparazione con i dati contenuti nella banca dati dei "comparabiliitalia.it", valori OMI, valori IMU e delle vetrine delle agenzie immobiliari in loco; operando poi le pertinenti mediazioni e correttivi ritenuti applicabili.

Il valore mono parametrico adottato per il negozio è di 900,00€/mq

Si precisa che il proporzionale valore delle parti comuni, oltre che le aree cortilive anche pertinenziali - è da considerarsi già compreso nel valore unitario adottato per il calcolo del prezzo dei beni in oggetto.

La valorizzazione finale del bene è espressa a corpo e non a misura

LOTTO UNICO - NEGOZIO Fog. 2 P. 139 sub 3

Calcolo Sup. commerciale

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>Altezza</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>
Negozio	terra	3,53	58,0	1	58,0

Le superfici qui di seguito esposte sono state determinate dalle tavole di progetto depositate presso il Comune, confrontate con le misure desunte dalle planimetrie catastali e dai controlli metrici effettuati durante il sopralluogo.

La superficie commerciale delle unità immobiliari viene così calcolata:

- 100% la sup. in proprietà esclusiva dei locali principali;
- 100% la sup. dei muri interni ed esterni;
- 50 % la sup. dei muri di confine con altre u.i.;

- 60 % la sup. accessoria (Snr) con caratteristiche di finitura simile a quella dei vani abitativi, ma priva dei requisiti di abitabilità;
- 40 % la sup. delle logge coperte fino a mq. 10,00 e 20% per la sup. eccedente i 10,00 mq;
- 15 % la sup. dei balconi scoperti;
- 25 % la sup. degli accessori con altezza media superiore a 200 cm;
- 15 % la sup. dei locali aventi altezza media < cm 200 e > cm 150_

STIMA LOTTO UNICO

Descrizione	Sup. comm. (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore (€.)
Negoziò	58,00	€ . 900,00	€ . 52.200,00

✓ Deduzioni:

- La sopraripòrtata valutazione è intesa su beni disponibili posti sul libero mercato: trattandosi di procedura fallimentare priva di garanzie sui vizi anche occulti e gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile viene applicata una riduzione del 20% determinando una deduzione del valore (52.200 -20%= 10.440) = € . – 10.440,00
- Deduzione per messa in pristino delle difformità (altezze interne-rimozione del controsoffitto) e nuovo accatastamento = € . – 4.000,00

Valore dell'intero negoziò € . 37.760,00

Valore di mercato quota di comproprietà 66/100:

valore dell'intero = 37.760 x 0,66 = € . 24.921,60

**VALORE BASE D'ASTA (arrotondato) della Quota di Proprietà
= € 25.000,00**

Dicòsi Euro trentottomila/00

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA € . 18.750,00

- ,-----
- Il bene viene posto in vendita nello stato in cui si trova incluso le servitù ed i vincoli come da atti di provenienza e con l'accessibilità come praticata.
 - La valorizzazione della quota di proprietà è espressa a corpo e non a misura;
 - E' onere del futuro acquirente provvedere alla pulizia e sgombro del materiale presente nel bene in esame;

ALLEGATI

- Estratto di Mappa
- Visura Catastale e planimetria
- Ispezione ipotecaria

Reggio Emilia 19/07/2023

Tanto si è ritenuto di dover relazionare ad evasione dell'incarico ricevuto

Il perito

Dott. Ing. Giuliano Manghi

