

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Procedura Fallimentare

Fallimento n° 30/2020

I.C.E.R

Iniziative Edilizie Commerciali Reggiolo s.r.l.

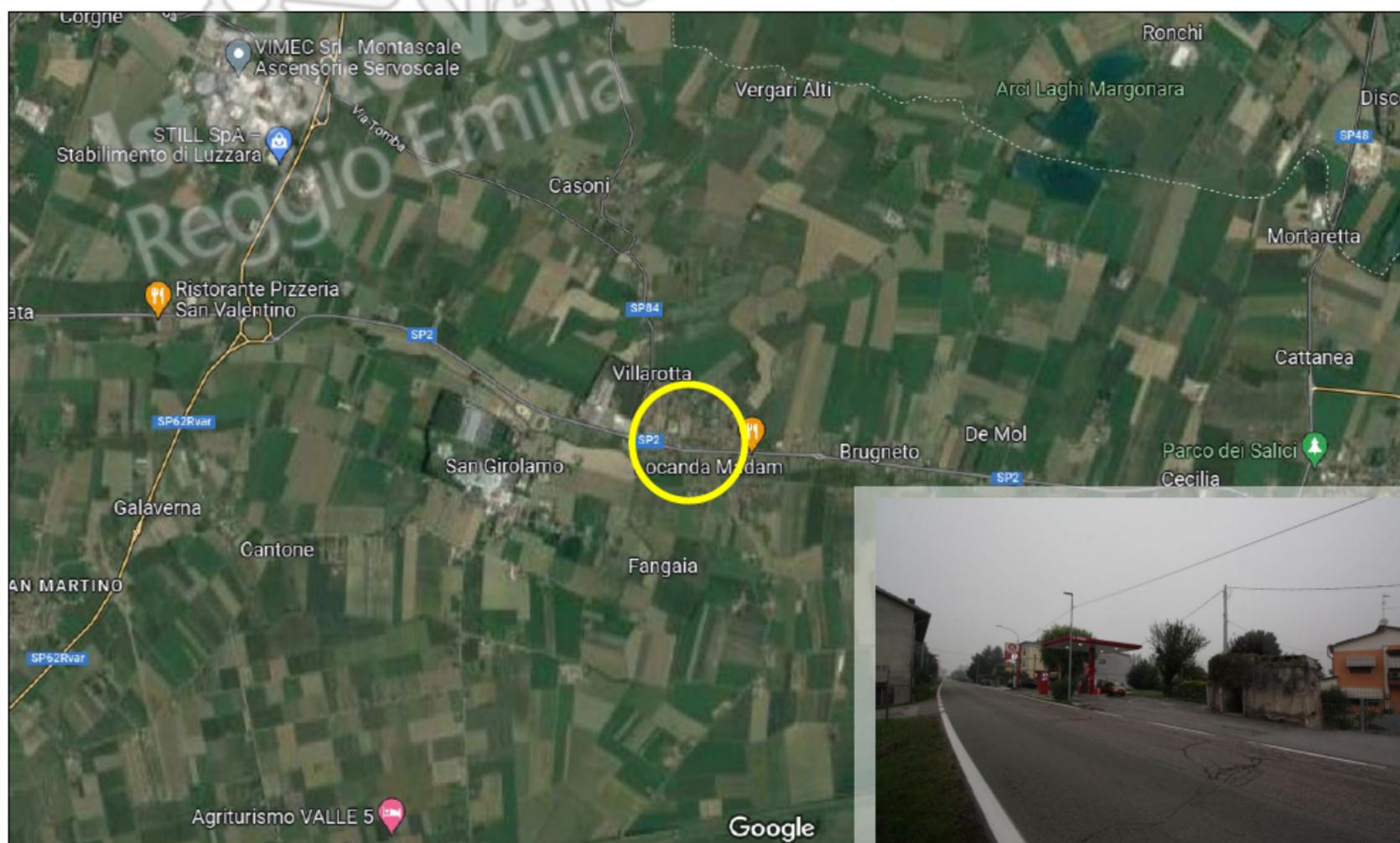
Giudice delegato: **Dott. Niccolò Stanzani Maserati**

Curatore: **Avv. Lusetti Enrico**

Stima immobiliare di

terreno edificabile ospitante distributore di carburante

Stimatore: **Melloni geom. Massimo**



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2-COMUNICAZIONI	3
3-DATI CATASTALI	3
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALLA CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE	3
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	3
3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	5
4-DESCRIZIONE DEI BENI	5
5-LOTTE DI VENDITA	7
5.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	7
5.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	7
5.3-LOTTO UNICO: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 378/2001	8
5.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	8
5.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	8
5.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	9
5.7-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	9
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	9
5.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE	9
5.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	10
VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE	10
VALORE LOTTO UNICO	10
5.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	11
6-ALTRE OSSERVAZIONI	11
7-ALLEGATI	11
7.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	11
7.2. MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI	11
7.3. VISURA CATASTALE	11
7.4. ATTI DI PROVENIENZA	11
7.5. RELAZIONE IPOTECARIA EX ART. 567	11
7.6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	11
7.7. ESTRATTO E N.T.A. STRUMENTO URBANISTICO	11
7.8. CONTRATTO D'AFFITTO E CESSIONE	11
7.9. CONCESSIONI EDILIZIE E ELAB. GRAFICI	11

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 30/2020 R.G.

Ditta: I.C.E.R - Iniziative Edilizie Commerciali Reggio s.r.l.

P. iva: 00713240364 con sede in Luzzara Via Virgili Mandelli n° 2 (RE).

Procedente: Massa dei creditori fallimento I.C.E.R. s.r.l.

Sentenza dichiarativa fallimento: Trascritta a Reggio Emilia il 03/02/2021 al n° 1667 di R.P. e n° 2248 di R.G.

Oggetto:

Piena ed intera proprietà, di lotto di terreno edificabile a destinazione, in parte APC2 attività produttive, commerciali, direzionali esistenti ed in minima parte AUC ambiti urbanizzati consolidati residenziali, posta in Comune di Luzzara, località Villarotta, Via Gilberto Carboni n° 42 sul quale è stato realizzato, dall'affittuario dei terreni oggetto di stima con autorizzazione dell'azienda concedente fallita, impianto di distribuzione di carburante; è altresì presente sul terreno, fabbricato in disuso di proprietà esclusiva della società fallita.

2-COMUNICAZIONI

Lo scrivente per incarico ricevuto ha predisposto immediatamente, sopralluogo in loco eseguendo rilievo planimetrico integrale e fotografico dell'area e del basso servizio in disuso; eseguito accesso agli atti, presso l'ufficio tecnico del Comune di Luzzara e presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, mettendo così nella condizione di redigere completa in ogni sua parte la presente relazione tecnica di stima.

3-DATI CATASTALI

3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALLA CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE

I. - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI E FABBRICATI

Dalla trascrizione ipotecaria del fallimento, essendo la stessa fatta a debito, non compaiono i dati immobiliari dei singoli immobili, potendo rilevare unicamente il nominativo dell'azienda fallita.

3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

II. - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI E FABBRICATI

INTESTATI:

I.C.E.R - Iniziative Edilizie Commerciali Reggio s.r.l.- P.iva: 00713240364 con sede in Luzzara Via Virgili Mandelli n° 2 (RE) – Prop. 1/1

CATASTO TERRENI

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Reddito Agrario	Reddito Dominicale
Terreno	Comune di Luzzara	49	/	Mapp. 186	00.03.64	Semin. Arborato 1° classe	€. 3,76	€. 3,54
Terreno	Comune di Luzzara	49	/	Mapp. 187	00.02.90	ENTE URBANO	/	/

CATASTO FABBRICATI

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale e subalterno	Zona cens.	Consistenza e Superficie	Categoria Qualità e Classe	Rendita
MAGAZZINO	Comune di Luzzara Via Carboni n° 42	49	187/1	/	S.C. 12 mq. Cons. 7 mq	C/2 di Classe 6	€. 21,69

INTESTATI:

I.C.E.R - Iniziative Edilizie Commerciali Reggio s.r.l.- P.iva: 00713240364 con sede in Luzzara Via Virgili Mandelli n° 2 (RE) – Oneri utilista della superficie

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA con sede in Reggio Emilia - Proprietà

CATASTO TERRENI

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Reddito Agrario	Reddito Dominicale
Terreno	Comune di Luzzara	49	/	Mapp. 188	00.00.37	Prato Classe unica	€. 0,10	€. 0,1

INTESTATI:

I.C.E.R - Iniziative Edilizie Commerciali Reggio s.r.l.- P.iva: 00713240364 con sede in Luzzara Via Virgili Mandelli n° 2 (RE) – Prop. 1000/1000

AGIP PETROLI S.P.A. con sede in ROMA 01136161005 (1s) Proprietà superficaria per 1000/1000 per il fabbricato

CATASTO FABBRICATI

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale e subalterno	Zona cens.	Consistenza e Superficie	Categoria Qualità e Classe	Rendita
DISTRIBUTORE	Comune di Luzzara Via Carboni n° 42	49	187/2	/	/	E/3	€. 620,00

3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati sopra esposti descrivono l'attuale situazione catastale, descrivente i beni ed i relativi diritti reali che saranno successivamente oggetto della presente relazione, consistenti in due terreni edificabili e del fabbricato destinato a magazzino in disuso.

I restanti fabbricati ed impianti, formanti il distributore di carburanti, contraddistinti al mapp. 187 sub. 2 risultano catastalmente di proprietà Agip S.P.A..

- **Confini catastali:**

Il terreno nel suo complesso (**mappali 186-187**) confina a nord con il mappale 185 -189, a sud con il mappale 188, a est con il mappale 185 - 191, a ovest con i mappali 184 - 187.

4-DESCRIZIONE DEI BENI¹

Trattasi della piena ed intera proprietà di lotto di terreno edificabile identificato dai mappali n° 186 - 187 e da un vecchio e vetusto fabbricato destinato catastalmente a magazzino contraddistinto col mappale 187 sub. 1 del FG. 49, posti in Luzzara di Reggio Emilia, località Villarotta.

Detto terreno formato dalla superficie catastale dell'area urbana del mappale 187 e dalla superficie del mappale 186 ha area estensione complessiva pari a mq. 654,00.

La società fallita è inoltre utilista della superficie del mappale 188 di proprietà della Provincia di Reggio Emilia di modeste dimensioni, posto in aderenza sul Lato Sud, alla porzione di terreno suddetto oggetto di stima.

Detto terreno si presenta pianeggiante di forma ad L, in parte asfaltato ed ospitante la struttura del concessionario destinata a distributore di carburante, costituita dalla pensilina, dalle pompe di carburante dal prefabbricato ospitante l'ufficio dell'attività di distribuzione carburanti ed un ponte per l'elevazione delle auto per la manutenzione; sul lato nord-est dell'area, insiste fabbricato in muratura intonacata ad un piano fuori terra con copertura ad una falda in lastre di fibro-cemento realizzato da circa 60 anni come edicola per la distribuzione del metano, oggi in disuso; sono anche presenti cisterne interrate del carburante e quant'altro necessari all'attività di distribuzione.

In riferimento alle Norme Tecniche Attuative degli strumenti urbanistici vigenti (PSC e RUE) i terreni oggetto di stima sono destinati, come indicato dal CDU rilasciato dal Comune di Luzzara in:

FG 49 MAPP.LE 186

PSC

Per la maggior parte mq. 297,00 circa

Sistema Insediativo - Ambiti del Territorio Urbanizzato e Urbanizzabile "APC2 Attività produttive, commerciali, direzionali esistenti o con PUA approvati" - Titolo 4° Capo 4B Art.29 delle Norme di PSC;

Per la minor parte mq. 67 circa

Sistema Insediativo - Ambiti del Territorio Urbanizzato e Urbanizzabile "AUC: Ambiti Urbani consolidati" - Titolo 4° Capo 4B Art.26 delle Norme di PSC;

¹ Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza

RUE

Per la maggior parte mq. 297,00 circa

Sistema Insediativo - Ambiti del Territorio Urbanizzato e Urbanizzabile "Sub APC2 – Sub ambiti per Attività produttive, commerciali, direzionali esistenti o con PUA approvati" - Art.5.2.11 delle Norme di RUE;

Per la minor parte mq. 67circa

Sistema Insediativo – Ambiti del Territorio Urbanizzato - "SUB AUC1.2: Aree Urbane a prevalenza residenziale" – Art. 5.2.4 delle Norme di R.U.E.;

FG 49 MAPP.LE 187

PSC

Sistema Insediativo - Ambiti del Territorio Urbanizzato e Urbanizzabile "APC2 Attività produttive, commerciali, direzionali esistenti o con PUA approvati" - Titolo 4° Capo 4B Art.29 delle Norme di PSC;

RUE

Sistema Insediativo - Ambiti del Territorio Urbanizzato e Urbanizzabile "Sub APC2 – Sub ambiti per Attività produttive, commerciali, direzionali esistenti o con PUA approvati" - Art.5.2.11 delle Norme di RUE;

INDICI URBANISTICI

Nei Sub Ambiti AUC 1.2

Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- UF max = 0,65 mq./mq.
- Q max = 40% della SF, o = Q preesistente se superiore
- H max = 12.50 m., o = H preesistente se superiore
- Superficie minima di intervento (SM) per i soli interventi NC = 500 mq.

Negli ambiti urbanistici APC2 sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

Uc – Funzioni produttive artigianali (Uc1 – Uc5)

Ud – Funzioni direzionali

Ue – Funzioni produttive integrabili con il contesto urbano (Ue1 – Ue2 – Ue3)

Ug – Funzioni commerciali (Ug1-Ug2a-Ug2b; Ug4-Ug6-Ug7; Medio – grandi strutture di vendita alimentare, misto e non alimentare) in conformità all'art.2.4.1 lett. Ug del RUE e al 25.5 del PSC.

Ui – Funzioni di servizio (Ui1 – Ui6)

Gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- a) UF max = 0,60 mq./mq.
- b) H max = 10 ml o quella esistente.
- c) VI (visuale libera)= 0,4 con distanze minime dal ciglio stradale ml 10 e dagli altri confini m 6 fatta eccezione per le distanze esistenti da strade e confini che potranno essere mantenute per le parti non demolite e ricostruite anche se inferiori a quelle prescritte.
- d) Distanze dai fabbricati esterni al lotto = ml 10.

5-LOTTI DI VENDITA

Lo scrivente ritiene, che il compendio immobiliare oggetto di vendita, **formato dalla piena proprietà del terreno edificabile di superficie catastale pari a mq. 654,00, costituita dai mappali 186 e 187 sopra descritti, e dalla sola costruzione in muratura in disuso posta a nord est dell'area descritta (mapp. 187 sub.1)**, nel suo complesso, per la sua conformazione, destinazione, tipologia, oltrechè per esigenze di vendita forzata, spese di procedura ed appetibilità sul mercato immobiliare, **non sia comodamente divisibile in quote** e debba il compendio essere venduto in **unico lotto**. (Lo scrivente precisa che tutta la struttura di distribuzione carburante è di proprietà della ditta Brixia Finanziaria S.R.L., come da contratto di locazione che si allega, e che per gli oneri di utilista, che la ditta ICER s.r.l. vanta sul mappale 188, nulla debba essere quantificato; detto diritto, a parere dello scrivente, dovrà eventualmente essere volturato a favore dell'acquirente e di comune accordo con la proprietà, nella fattispecie con la Provincia di Reggio Emilia).

5.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

INTESTATI:

I.C.E.R - Iniziative Edilizie Commerciali Reggiolo s.r.l.- P. iva: 00713240364 con sede in Luzzara Via Virgili Mandelli n° 2 (RE) – Prop.1/1

CATASTO TERRENI

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Reddito Agrario	Reddito Dominicale
Terreno	Comune di Luzzara	49	/	Mapp. 186	00.03.64	Semin. Arborato 1° classe	€. 3,76	€. 3,54
Terreno	Comune di Luzzara	49	/	Mapp. 187	00.02.90	ENTE URBANO	/	/

CATASTO FABBRICATI

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale e subalterno	Zona cens.	Consistenza e Superficie	Categoria Qualità e Classe	Rendita
MAGAZZINO	Comune di Luzzara Via Carboni n° 42	49	187/1	/	S.C. 12 mq. Cons. 7 mq	C/2 di Classe 6	€. 21,69

5.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena ed intera proprietà di terreno edificabile di superficie catastale pari a mq. 654,00 costituita dai mappali 186 e 187, occupato all'attualità da distributore di benzina di ditta terza, conduttrice della locazione, nonché da una costruzione in muratura in disuso posta a nord est dell'area descritta realizzata come edicola per la vendita del metano.

5.3-LOTTO UNICO: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 378/2001

Alla data odierna risultano agli archivi comunali le seguenti pratiche edilizie riguardanti i mappali oggetto di stima.

A tal proposito, lo scrivente evidenzia che, i beni oggetto di compravendita sono unicamente i terreni e ed il fabbricato censito al mapp. 187 sub. 1, il quale è interessato dalle due Licenze Edilizie n° 79/1954 e n° 11/1957.

Le rimanenti concessioni sotto elencate riguardano i beni immobili realizzati, mantenuti e legittimati dall'attuale fruitore e conduttore del distributore che risulta essere proprietario superficario dei soli fabbricati.

- Licenza Edilizia n° 79/1954 rilasciata in data 10/12/1954 per autorizzare la realizzazione di edicola ad uso distribuzione di metano;
- Licenza Edilizia n° 11/1955 rilasciata in data 02/03/1955 per autorizzare la realizzazione di edicola ad uso distribuzione di metano;
- Licenza Edilizia n° 06/1954 rilasciata in data 20/02/1957 per autorizzare l'installazione di insegna;
- Licenza Edilizia n° 59/1961 rilasciata in data 15/05/1961 per autorizzare per la realizzazione di un lavaggio per auto;
- Concessione edilizia n° 13/1984 rilasciata in data 04/01/1984 per autorizzare la posa di monoblocco prefabbricato;
- Concessione edilizia n° 113/1989 rilasciata in data 12/07/1989 per autorizzare la realizzazione di cisterna interrata per lo stoccaggio olii esausti;
- Autorizzazione n° 8/2014 - prot. n° 10694 per l'installazione di insegna pubblicitaria;

5.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Lo scrivente, a fronte di quanto già anticipato precedentemente, ritiene che non siano necessarie opere di ripristino.

5.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Lo scrivente, a fronte di quanto già riportato precedentemente, ritiene che l'unico fabbricato investito dalla procedura fallimentare, censito catastalmente al fg. 49 mappale 187 sub. 1, trovi la sua legittimazione nelle pratiche edilizie n° 79/1954 e n° 11/1957, che ne hanno autorizzato l'edificazione, evidenziando che non è risulta necessaria alcuna pratica edilizia di regolarizzazione.

Al contrario, i fabbricati costituenti il distributore, realizzati dal conduttore, proprietario superficario dei fabbricati, (vedi contratto locativo) risultano urbanisticamente irregolari necessitanti di Scia in sanatoria a fronte di un costo complessivo pari a circa **€. 6.000,00**, oltre a sanzione ed iva di legge, costi questi non imputabili alla società fallita e conseguentemente non detraibili dal valore di seguito determinato.

5.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di fallimento sono assoggettati a contratto di locazione commerciale Registrato presso l'Agenzia delle entrate di Brescia in data 29/01/2016 al n° 858 di R.G. tra la società I.C.E.R. s.r.l. - INIZIATIVE COMMERCIALI EDILIZIE REGGIOLO s.r.l. e BRIXIA FINANZIARIA, ceduto in data 31/07/2019 alla società Penta Petroli con sede in Milano Piazza IV Novembre n. 4 inerente l'affittanza di un appezzamento di terreno contraddistinto catastalmente terreni al fg. 49 mapp. 186 e al catasto fabbricati al mapp. 187 sub. 1-2 il tutto come meglio evidenziato nell'allegato contratto di locazione. In tale contratto si evidenzia che tutti i fabbricati per la distribuzione dei carburanti, insistenti sul terreno summenzionato, sono di proprietà della conduttrice;

La durata della locazione è di anni 6 dal 01/02/2016 al 31/01/2022 tacitamente rinnovato di ulteriore medesimo periodo pari ad anni 6 in quanto non risulta inviata alcuna disdetta entro i termini.

Il corrispettivo economico è pari ad €. 9.600,00 annui da corrispondere al locatore in due rate semestrali.

È stato inviato l'aumento ISTAT per il 6° anno per il periodo ricompreso tra 01/02/2023 e il 31/07/2023, con canone annuo nuovo semestrale pari ad €. 5.355,44 pari ad €. 10.710,88 + Iva di legge pari al 22%.

5.7-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessun vincolo trascritto a carico dell'acquirente

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Viene di seguito riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene, aggiornate alla data del, da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia di Reggio Emilia in data 05/11/2009 al n° 6209 R.P. e n° 25183 di R.G. per complessivi €. 600.000,00 a favore del Unicredit Corporate Banking SPA contro I.C.E.R. s.r.l. INIZIATIVE COMMERCIALI EDILIZIE REGGIOLO s.r.l. sugli immobili ubicati in Comune di Luzzara al catasto terreni al Fg. 49 mapp.186 e catasto fabbricati al mapp. 187 sub. 1.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia il 16/12/2015 al n° 20068 R.G. e al n° 14070 R.P. a favore di UNICREDIT SPA contro I.C.E.R. – INIZIATIVE COMMERCIALI EDILIZIE REGGIOLO s.r.l. sugli immobili ubicati in Comune di Luzzara al catasto terreni al Fg. 49 mapp.186 e catasto fabbricati al mapp. 187 sub. 1.
- **Sentenza di fallimento** trascritta a Reggio Emilia in data 03/02/2021 ai n. 2248 R.G. n. 1667 R.P., a favore di "massa dei creditori del fallimento ICER iniziative commerciali edilizie Reggio s.r.l. titolare della piena proprietà.

5.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Sulla base dell'art. n° 7 del contratto d'affitto succitato in essere le parti convenivano che: "in caso di alienazione, anche parziale, dell'immobile locato, il locatore riconosce fin d'ora al conduttore, ogni più ampio diritto di prelazione, a parità di condizioni con gli altri acquirenti e si obbliga a darne comunicazione al Conduttore stesso, a mezzo lettera raccomandata A.R. indicando il corrispettivo in denaro e le condizioni della vendita. Il Conduttore potrà esercitare il diritto di prelazione entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione; farà fede, quale data di ricevimento, quella riportata sulla la ricevuta di ritorno."

5.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

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

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più **"probabile"** valore di mercato dei beni, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

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

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

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella relazione tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le condizioni generali del mercato immobiliare.

VALORE LOTTO UNICO

La valutazione dell'immobile sopra identificato e descritto, ottenuta dalla determinazione analitica del valore tramite la rivalutazione della rendita annua del bene, determinata dal canone di locazione immobiliare percepito, come da contratto di locazione succitato.

Nella tabella sotto riportata vengono indicati i dati ed i coefficienti utilizzati per la rivalutazione, con determinazione finale del valore del bene.

Stima in base alla capitalizzazione del reddito						
locazione immobiliare Stazione di servizio, bene sito in Luzzara via Carboni - Fallimento ICER						
identificato catastalmente al foglio 49 particella 187 subalterno 1 e 2 e mappale 186						
Periodo locazione	Locazioni lorde importi semestrali anticipati	Importi ritraibili a fine anno	Importi ritraibili fine contrattualizzazione	Spese da sostenere nel corso del contratto	RMA (Reddito Medio Annuo)	Valore iniziale per capitalizzazione
1°-2° anno	€ 7.800,00	€ 8.016,45	€ 23.483,38	€ 79.756,94		
3°-4° anno	€ 8.400,00	€ 8.633,10	€ 23.517,32			
5°÷6° anno	€ 9.600,00	€ 9.866,40	€ 20.097,86			
7° anno	€ 9.972,60	€ 10.249,34	€ 10.249,34			
8°÷ 12° anno	€ 10.710,88	€ 11.008,11	€ 59.267,04			
Totale			€ 136.614,95	€ 79.756,94	€ 3.849,61	€ 128.320,38
Si è utilizzato un saggio di interesse attuale pari al 3,70% annuo pari al rendimento lordo dei BTP scadenza 7 anni Le spese comprendono: imposta di registro al 0,5%, spese di amministrazione, spese di manutenzione, quota di perpetuità, sfitti, inesigibilità						

Il valore sopra riportato, a parere dello scrivente, dovrà essere ridotto indicativamente del 20%, in quanto:

- il suddetto immobile manca della garanzia da vizi occulti.
- il valore sul quale si calcolano gli oneri tributari non è quello catastale, ma quello reale;
- l'immobile non sarà immediatamente disponibile dopo l'acquisto, in quanto gravato da tempi e modalità dettate dalla procedura esecutiva;

Per quanto sopra esposto il valore di base d'asta dell'intero lotto sopra descritto sarà pari a:

➤ **valore di mercato – 20 %**

➤	€. 128.320,28 - 20% =	€. 102.656,00
---	------------------------------	----------------------

Arrotondati ad Euro

VALORE BASE D'ASTA €. 103.000,00 (Diconsi Euro Centotremila/00)

5.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni in esame sono pervenuti all'attuale ditta proprietaria come segue:

Compravendita Atto Notaio Dott. Gianluigi Martini notaio in Reggio Emilia in data 24/04/1998 - Repertorio n° 82220/9122, Trascritto a Reggio Emilia il 11/05/1998 al n° 5303 R.P., contro il signor Mora Vittorino e a favore ICER s.r.l., che si allega.

6-ALTRE OSSERVAZIONI

Tutti i beni mobili posti sul terreno oggetto di stima risultano di proprietà dell'affittuario come da contratto d'affitto.

7-ALLEGATI

- 7.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 7.2. MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI
- 7.3. VISURA CATASTALE
- 7.4. ATTI DI PROVENIENZA
- 7.5. RELAZIONE IPOTECARIA EX ART. 567
- 7.6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 7.7. ESTRATTO E N.T.A. STRUMENTO URBANISTICO
- 7.8. CONTRATTO D'AFFITTO E CESSIONE
- 7.9. CONCESSIONI EDILIZIE E ELAB. GRAFICI

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, 22/06/2023

L'esperto stimatore



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Massimo Melloni', written over the stamp.

Melloni geom. Massimo


Istituto Vendite Giudiziarie
Reggio Emilia