

## **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 0522.432611 fax 0522.453123 cell. 338.4932255  
e.mail [bolitim Manuela@gmail.com](mailto:bolitim Manuela@gmail.com) pec [manuela.boliti@geopec.it](mailto:manuela.boliti@geopec.it)

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

## **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.22/2023 GAMMA DUE S.P.A.**



## **RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA LOTTO 1**

**PORZIONE DI FABBRICATO CON DUE ALLOGGI E CORTILE  
VIA LUPAZZO N.3 FRAZ. LUPAZZO COMUNE DI TOANO (RE)**

**REGGIO EMILIA 05.03.2024**

## Sommario

<b>1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO .....</b>	<b>3</b>
<b>2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA .....</b>	<b>3</b>
<b>3-STIMA DEI BENI IMMOBILI .....</b>	<b>4</b>
3.0-UBICAZIONE.....	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI.....	5
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE .....	8
3.3-CONFINI.....	8
3.4-DESCRIZIONE DEI BENI .....	9
3.5- CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA .....	10
3.6-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	12
3.7-VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	12
3.8- PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE .....	13
3.9-VALORE DEI BENI .....	17
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE .....</i>	<i>17</i>
<i>STIMA DEI BENI IN UNICO LOTTO DI VENDITA.....</i>	<i>18</i>
<i>A DETRARRE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA .....</i>	<i>18</i>
3.10-STIMA DEL BENE – VALORE DI LIQUIDAZIONE .....	19
<b>4-NOTE ALLA PERIZIA .....</b>	<b>19</b>
<b>5 – ALLEGATI.....</b>	<b>20</b>

## **1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO**

La società **GAMMA DUE SPA** con sede legale in Castellarano (RE), via Stradone Secchia n° 29 frazione di Roteglia; C.F./P.iva n° 00831670369 n. REA RE-202127, è una società costituita nel 1978 ed ha per oggetto sociale *“l'attività di produzione e di lavorazione in genera di ceramiche artistiche e di articoli di materiale ceramico...”*, in data 12/04/2023 è stato dichiarato presso il Tribunale di Reggio Emilia il procedimento di Liquidazione Giudiziale n.22/2023 R.G., Giudice Delegato **Dr. Simona Boiardi** e Curatore nominato il **Dr. Franco Cadoppi**.

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.

In considerazione a tali premesse sono state elaborate le valutazioni contenute nelle perizie. I **beni immobili** di proprietà della società e condotti in leasing sono stati inventariati e suddivisi in singoli lotti per ogni compendio immobiliare individuato per ubicazione, intervento e possibile autonoma commercializzazione, per un totale di **n°3 PERIZIE** contenenti gli immobili in leasing ubicati in Castellarano (RE), Sassuolo (MO) e Fiorano Modenese (MO) e **n°2 PERIZIA** contenenti gli immobili di proprietà ubicati in Toano (RE).

## **2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA**

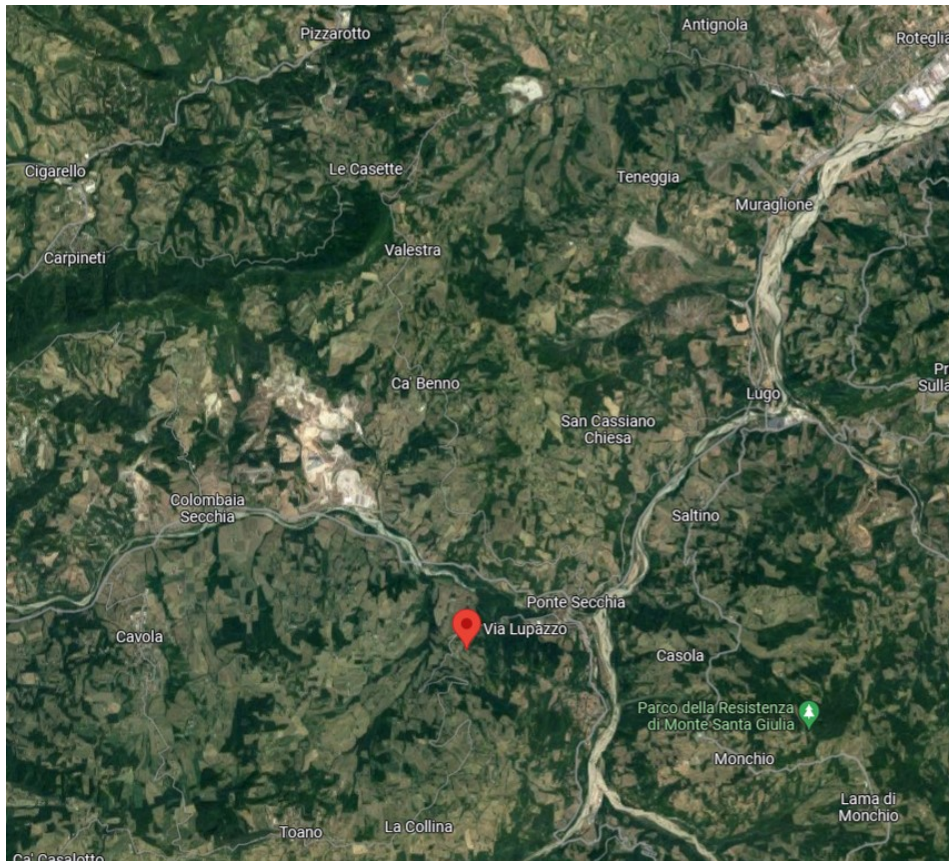
I cespiti oggetto della presente perizia sono la porzione di fabbricato ad uso residenziale composta da **due alloggio con area esclusiva e posti auto coperti ubicati in Toano (RE) via Lupazzo n.3 frazione di Lupazzo**.

I beni sono stati oggetto di sopralluogo in data 13/06/2023.

Sono state effettuate le indagini, le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari alla redazione della perizia 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, è stato eseguito accesso presso gli uffici comunali per la disamina dei progetti e dei documenti di conformità ed infine eseguite le indagini del mercato immobiliare.

## 3-STIMA DEI BENI IMMOBILI

### 3.0-UBICAZIONE



Zona montana appenninica isolata nella frazione di Lupazzo di Toano (RE) con minimi collegamenti e servizi, borgo residenziale accessibile da strada vicinale.



### 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI

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

##### INTESTATI:

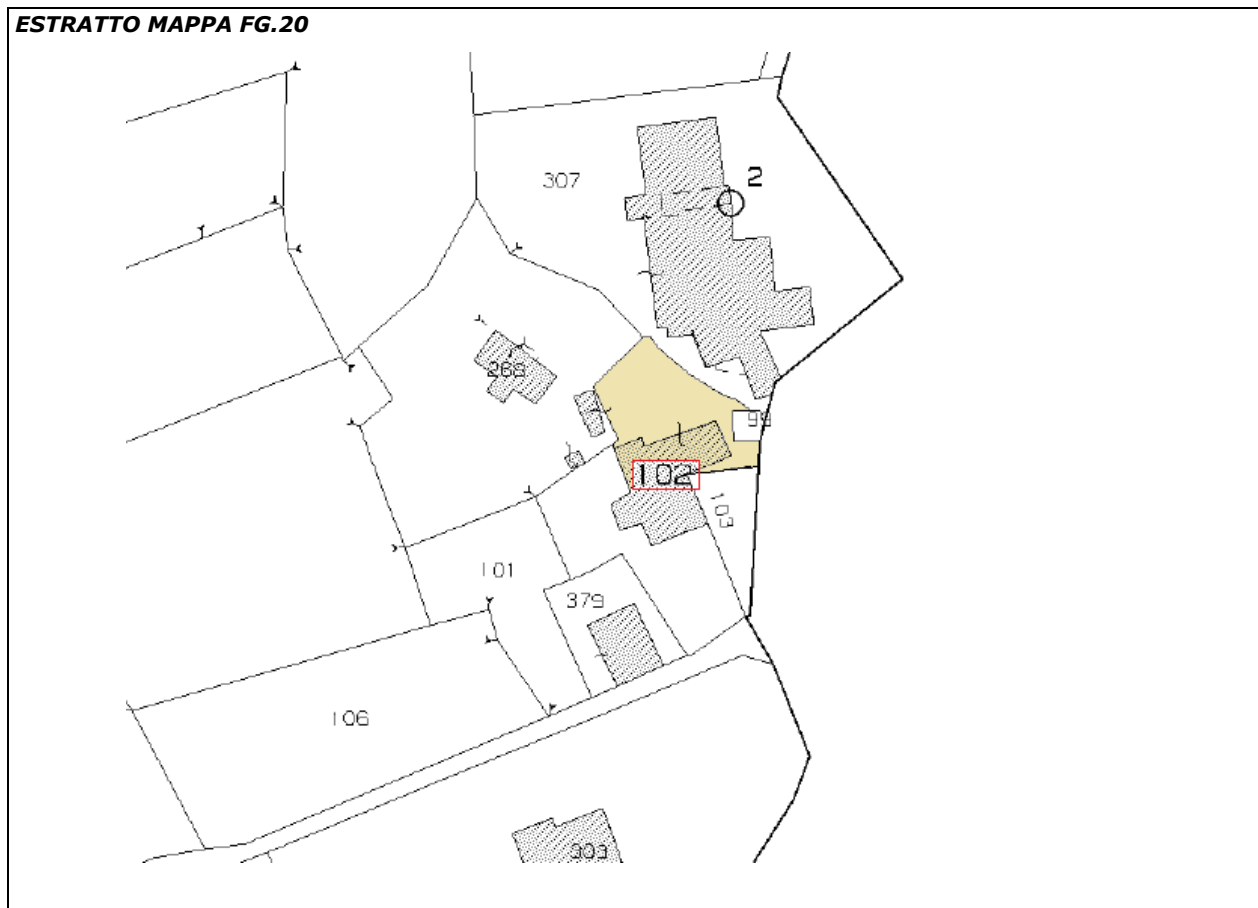
**GAMMA DUE S.P.A. cf.00831670369- proprietà per 1/1**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
ALLOGGIO	Comune di <b>Toano</b> via Lupazzo n.3 Paino T-1	<b>20</b>	/	<b>102 sub 3</b>	5 vani Sc=131 mq	A/3 di 2 <sup>^</sup> classe	284,05 €
ALLOGGIO	Comune di Toano via Lupazzo n.3 Paino T-1-2	<b>20</b>	/	<b>102 sub 4</b>	5 vani Sc=136 mq	A/3 di 2 <sup>^</sup> classe	284,05 €

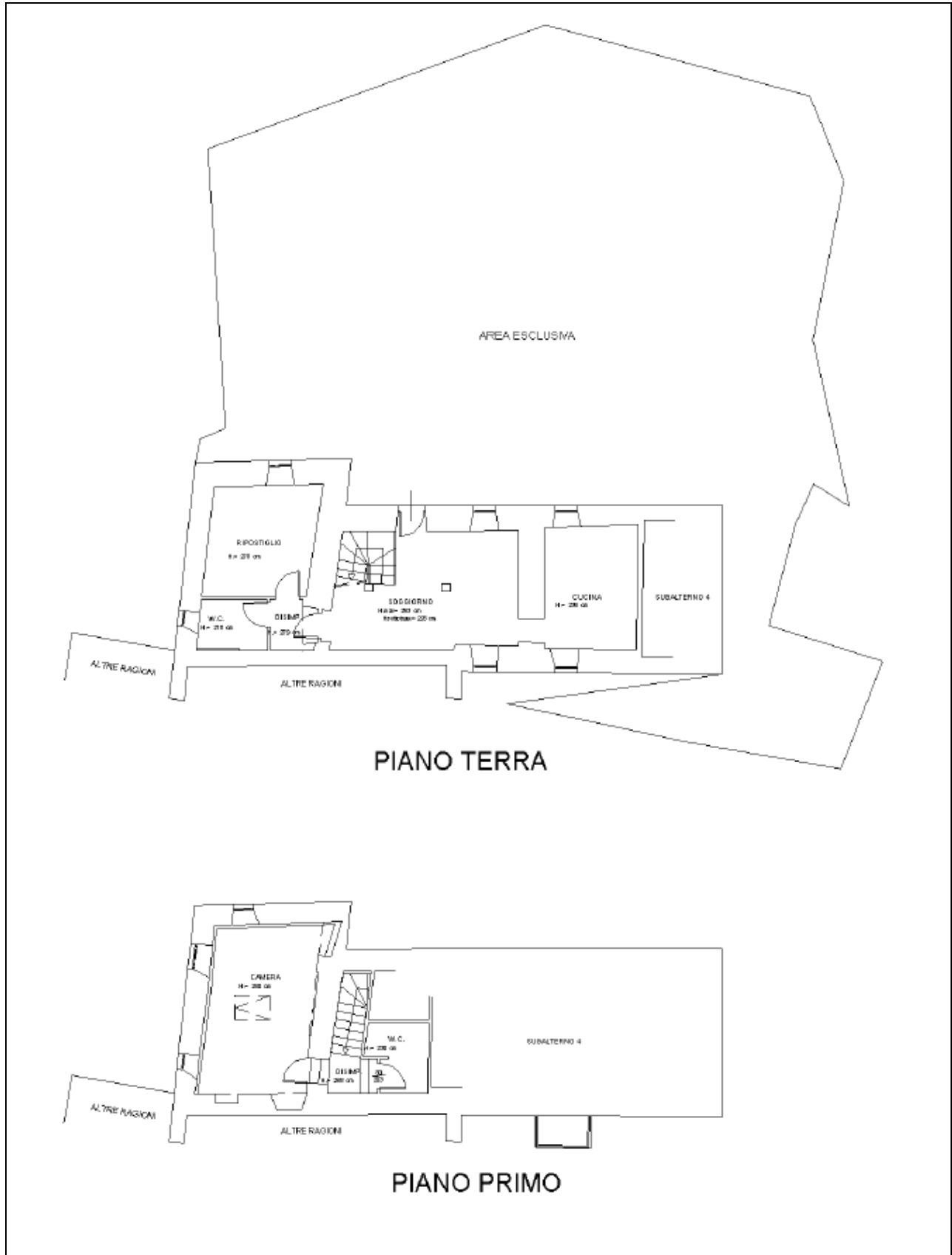
**ACCESSORI:** mappale 99 del foglio 20 accessorio CORTE COMUNE ai subalterni del mappale 102.

**PARTRI COMUNI:** quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge.

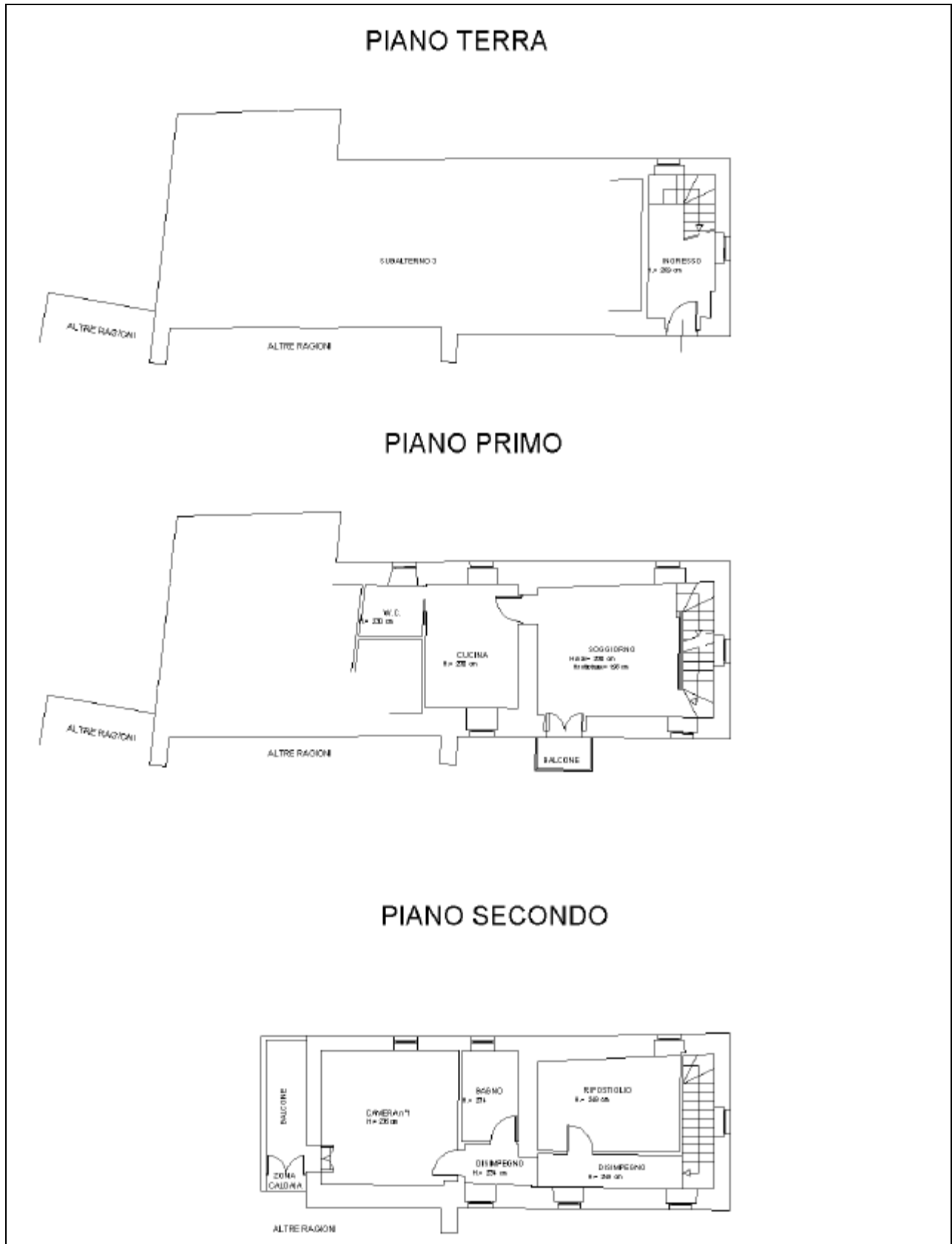
**ESTRATTO MAPPA FG.20**



**ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE F.20 M.102 SUB.3**



**ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE F.20 M.102 SUB.4**



### **IDENTIFICAZIONE TETTOIA AUTORIMESSE NON CENSITA**



### **3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE**

- ✓ I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale.
- ✓ I beni risultano censiti e rappresentati nelle planimetrie catastali del 13/08/2010 Dichiarazione protocollo n. RE0139917.
- ✓ Si dichiara che gli alloggi risultano censiti e corrispondono alla situazione rilevata, ma sull'area cortiliva di pertinenza esclusiva del sub.3 sussiste una tettoia con autorimesse NON censita.
- ✓ Dal confronto fra lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali si segnala che NON risulta rappresentata in mappa e in planimetria catastale la tettoia cortiliva con la realizzazione di garage chiusi posti sull'area esclusiva a nord e realizzata sul confine a ovest.

**NON è attestabile la conformità catastale di legge.**

*in allegato – documentazione catastale*

### **3.3-CONFINI**

**Confini porzione di fabbricato con area esclusiva:** nord mappali 307 e 268 del f.20, est accessori mappale 99, a sud affaccio su area mappale 103 del f. 20 e in aderenza ad altre ragioni mappale 102 sub.1, a ovest affaccio su altre ragioni mappale 102 sub.1.



### **3.4-DESCRIZIONE DEI BENI**

#### **PORZIONE DI FABBRICATO CON DUE ALLOGGI E AREA ESCLUSIVA IN TOANO (RE) VIA LUPAZZO N.3**

Oggetto di stima è la porzione di fabbricato da terra a tetto con due alloggi disposti su tre piani con due accessi autonomi dall'esterno e area scoperta esclusiva con tettoia ad autorimessa per quattro posti auto, posto nella frazione Lupazzo di Toano in via Lupazzo n.3.

Il fabbricato residenziale è un vecchio edificio in sasso completamente ristrutturato e ultimato nel 2011 con due alloggi in proprietà e una porzione in aderenza sul lato a sud di altre ragioni. L'edificio presenta struttura portante in sasso, muratura e solai in parte lignei con copertura in struttura lignea a falde e manto in coppi, completamente ristrutturati e in buone condizioni.

L'alloggio al sub.3 ha accesso autonomo su area cortiliva esclusiva posta sul lato a nord, con a piano terra ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, scala a vista di collegamento interno al piano primo con disimpegno, bagno (cieco) e camera.

L'alloggio al sub.4 ha accesso autonomo su passaggio cortilivo posta sul lato a sud, con a piano terra ingresso con vano scala, al piano primo soggiorno, cucina, bagno, balcone, al piano secondo disimpegno, ripostiglio, camera, bagno e balcone a tetto (non autorizzato), scala interna di collegamento ai piani.

Si tratta di locali completamente ristrutturati e in buone condizioni con finiture recenti curate e impianti tecnologici funzionali e completi. In particolare si sono rilevati pavimenti e rivestimenti in ceramica, intonaci civili tinteggiati, soffitti in parte con travature in legno a vista in parte a volte in muratura, porte interne in legno tamburate, porta d'ingresso blindata in legno, finestre in legno con vetro camera e oscuramento in scuretti di legno, bagni con apparecchiature moderne e sanitari in porcellana, impianto elettrico sottotraccia completo e con apparecchiature recenti, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gpl e radiatori, impianto solare termico per acqua sanitaria, adduzione acqua da rete comunale, utenze autonome. Le altezze interne risultano ridotte come ricavate dagli ambienti a stalla e fienile ante recupero abitativo. Dagli Attestati di Prestazione Energetica n.07560-106019-2016 e n.07560-106026-2016 del 15/12/2016 allegati all'atto di provenienza si desume la buona Classe Energetica – Classe E.

I locali del sub.3 sono parzialmente arredati e presentano angolo cottura con zona d'installazione caldaia (si è rilevata perdita d'acqua dall'impianto). I locali al sub. 4 saranno liberi da mobilio e hanno zona caldaia sul balcone a tetto del piano secondo, si è rilevato che il balcone risulta non autorizzato. Completa la consistenza l'ampia area esclusiva al sub.3 posta a nord dell'edificio gravata da servitù apparenti di passaggio di altre proprietà e interessata dalla costruzione di tettoia in legno con sottostanti garage chiusi da portoni, si tratta di una struttura non censita e autorizzata come tettoia aperta per i quattro parcheggi pertinenziali del presente lotto 1 che comprende i subalterni 3 e 4 del mappale 102.

**Superficie commerciale sub.3 circa mq 131 piano terra e primo – sub.4 circa mq 136 piano terra, primo e secondo.**

**L'area pertinenziale gravata da servitù di passaggio e dalla realizzazione dei parcheggi pertinenziali viene valorizzata a corpo per quattro posti auto coperti pertinenziali agli alloggi.**

documentazione fotografica dettagliata al cap.3.8 della presente relazione

### **3.5- CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA**

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 e ristrutturato nelle porzioni d'interesse a seguito dei provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Toano reperiti con accesso atti edilizi del 24/07/2023 prot.5411, di seguito elencati:

- Permesso di Costruire n.120/2008 rilasciato il 19/12/2008 per Ristrutturazione e suddivisione in due unità immobiliari di abitazione civile;
- Comunicazione di inizio lavori del 14/01/2009 prot. 277;
- Stipula scrittura privata del 19/12/2008 dei soggetti concessionari con il Comune di Toano per convenzione del suddetto PdC " *avente efficacia anche nei confronti di eventuali soggetti subentranti, che impegni il soggetto richiedente ad apportare, a proprie spese e nei tempi fissati dall'Amministrazione Comunale, gli adempimenti alla viabilità di accesso e ad*

*assicurare la relativa manutenzione, come pure a realizzare le infrastrutture tecniche e tecnologiche mancanti o insufficienti, ovvero a rinunciarvi espressamente dimostrando di provvedere in modo alternativo alla carenza delle stesse e a non richiedere al Comune l'erogazione di servizi territoriali distribuiti connessi alla funzione assegnata all'edificio oggetto d'intervento.. “.*

- Agli atti comunali non risultano depositate le certificazioni degli impianti tecnologici.
- Agli atti comunali non risultano richiesti e/o rilasciati i Certificati di Abitabilità.

**Si segnala che l'intervento edilizi autorizzato è stato realizzato conformemente al progetto approvato ad esclusione dei seguenti sostanziali aspetti difformi:**

- ✓ difforme realizzazione dei parcheggi pertinenziali coperti, chiusi a garage;
- ✓ realizzazione di terrazzo a tetto sul lato a ovest del secondo piano con apertura di porta finestra, opere non autorizzate;
- ✓ mancata realizzazione di porta finestra nella camera a piano terra e realizzazione di finestra, opere non autorizzate;
- ✓ mancata realizzazione dei lucernari a tetto previsti in progetto;
- ✓ mancata comunicazione di fine lavori e richiesta di Abitabilità.

Inoltre risultano minime difformità metriche ed interne rientrati nelle tolleranze di legge, comunque da indicare nella tavola grafica delle tolleranze in sede di pratica di regolarizzazione.

La regolarizzazione delle suddette difformità prevede la presentazione di pratica edilizia di sanatoria e la rimessa in pristino di alcune delle opere difformi, compreso il ripristino della tettoia aperta dei posti auto, la messa in pristino del balcone, la realizzazione dei lucernari e delle aperture necessarie ai rapporti aereo illuminanti dei locali e infine la presentazione di richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità previsto dalla normativa edilizia con le allegazioni tecniche necessarie e l'aggiornamento catastale di legge.

Si stima il costo delle suddette attività di regolarizzazione, comprese progettazioni, sanzioni e ripristini necessari, in euro 16.000,00 importo che verrà detratto dal valore dei beni e che pertanto resterà a carico degli acquirenti.

in allegato – documentazione edilizia

### **3.6-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Il complesso è stato acquistato da GAMMA DUE SPA per stipula del seguente atto:**

- ✓ atto di conferimento in natura a patrimonio della società dei beni immobili di titolarità dei soci Tonelli Teresa Luciana, Tonelli Graziano e Tonelli Davide, stipula atto Notaio Federico Manfredini del 22/03/2021 n. rep. 23569/17817, trascritto a Reggio Emilia il 01/04/2021 al n. 5384 R.P. (Si rimanda al certificato notarile storico ventennale)

**Gli alloggi alla data del sopralluogo sono risultati liberi da contratti registrati.**

in allegato – atto di provenienza

### **3.7-VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

Dalle ricerche svolte al 03/10/2023 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia del Territorio di Reggio Emilia a carico dell’immobile risultano i seguenti gravami iscritti:

- ✓ Ipoteca giudiziale Tribunale di Reggio Emilia rep.129 del 17/02/2023 iscritta il 21/03/2023 al n. 857 R.P. ad oggetto decreto ingiuntivo per euro 38.300,37 somme capitale a favore di Bronzoni Francesca gravante su tutti i beni in Toano. (Si rimanda al certificato notarile ventennale)

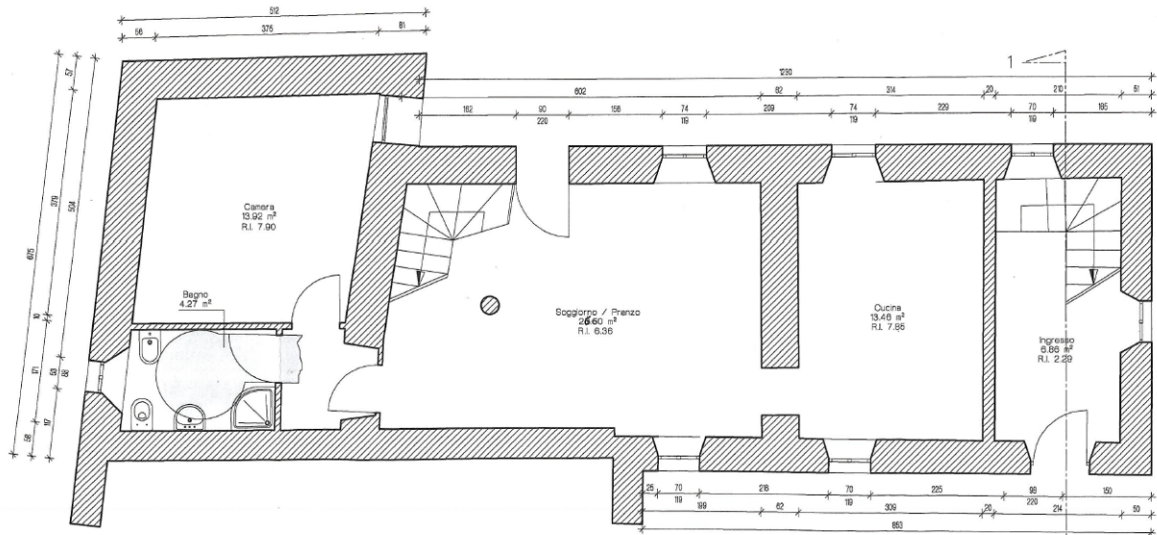
**Risulta in corso la trascrizione della Liquidazione Giudiziale.**

Il bene viene venduto libero da gravami ipotecari, le iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura.

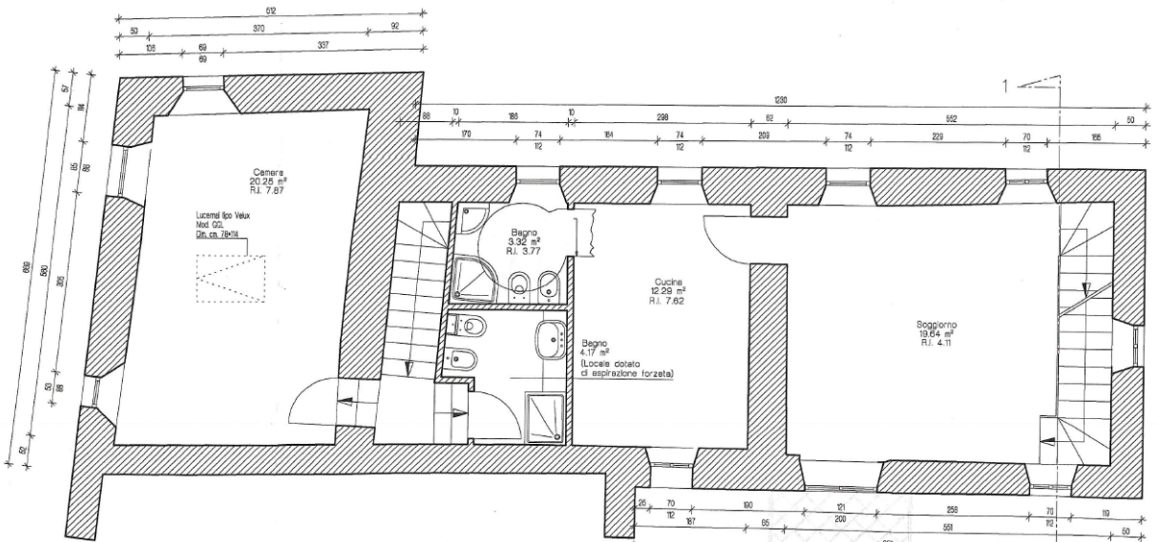
in allegato – visure ipotecarie

### 3.8- PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE

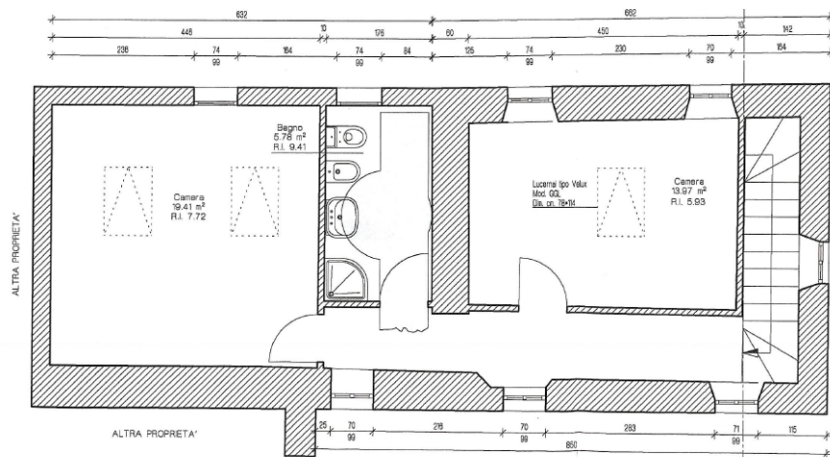
NB: estratti progetti edilizi fuori scala



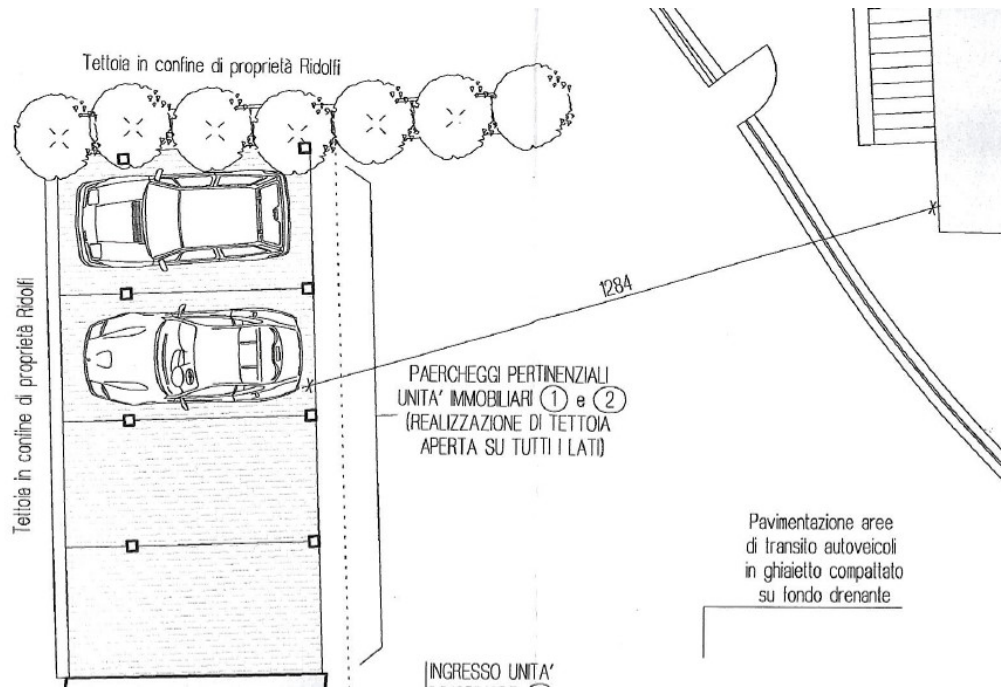
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



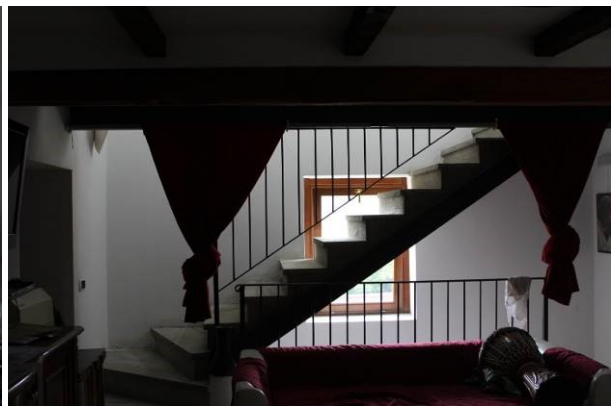
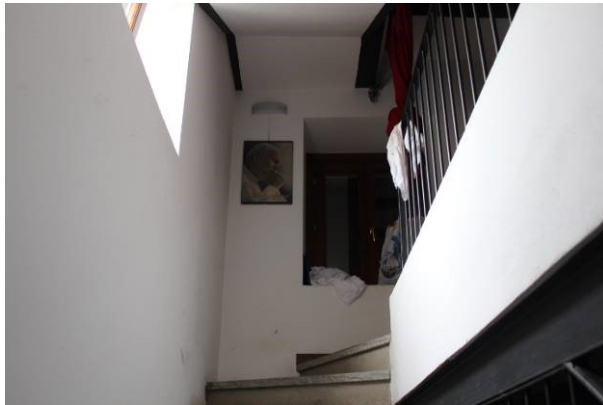
### VISTE ESTERNE



VISTE INTERNE ALLOGGIO SUB.3



VISTE INTERNE ALLOGGIO SUB.4





### 3.9-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 montana isolata scarsamente servita, si tratta di un piccolo borgo residenziale nella frazione di Lupazzo di Toano oggetto di recupero conservativo a destinazione residenziale delle vecchie strutture rurali, buone le condizioni rilevate come descritte ed illustrate ai capitoli precedenti.

Il primo valore di mercato si desume per comparazione ad altri beni con la medesima tipologia e in corso di commercializzazione all'interno dello stesso territorio e si attesta a euro/mq 500,00 per porzioni di fabbricati o abitazioni in normale stato di conservazione e a euro/mq 750 per immobili residenziali singoli con giardino.

Il secondo valore di mercato si desume dai valori statistici OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate II semestre 2022 per Toano – zona R1 agricola extraurbana tipologia abitazioni civili in normale stato di conservazione euro/mq 470/580,00, box euro/mq 290/370,00.

Il valore attribuito e riportato nella seguente tabella di valutazione è stato formulato tenendo in considerazione le **caratteristiche intrinseche ed estrinseche illustrate e con la possibilità di singola vendita per ciascuno dei due alloggi, qui riuniti in unico lotto per i vincoli di pertinenzialità dei posti auto ma anche per attrarre potenziali acquirenti interessati all'intero immobile e per complessiva economia della procedura.**

### Superfici<sup>1</sup>

Le superfici sono state desunte dai progetti comunali, verificate a campione in sopralluogo e comprendenti le superfici dei locali al lordo delle murature interne ed esterne, precisando che tutte le superfici residenziali sono state valutate al 100% con attribuzione del valore unitario parametrato alle destinazioni e condizioni descritte. Le risultanze sono riportate in tabella di stima.

### **STIMA DEI BENI IN UNICO LOTTO DI VENDITA**

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

Consistenze commerciali		Valorizzazione		Valore a corpo	
Destinazione	Superficie mq	Valore unitario Euro/mq	Valore attuale di mercato	Valore a corpo	Valore di liquidazione
alloggio	131,00	€ 500,00	€ 65.500,00	€ 146.000,00	€ 116.800,00
alloggio	136,00	€ 500,00	€ 68.000,00		
tettoia posti auto	50,00	€ 250,00	€ 12.500,00		

### **A DETRARRE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA**

Le analisi svolte al capitolo 3.5 hanno portato alla stima dei costi di regolarizzazione edilizia dei beni che di seguito si detraggono dal valore di mercato sopra attribuito, si precisa pertanto che gli oneri e costi di regolarizzazione edilizia rimarranno a carico dell'acquirente.

### **VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL BENE DEPREZZATO DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA**

**EURO 130.000,00**  
**(euro centotrentamila)**

<sup>1</sup> Superfici calcolate in riferimento al DGR 138.98

### **3.10-STIMA DEL BENE – VALORE DI LIQUIDAZIONE**

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

### **VALORE ATTUALE DI LIQUIDAZIONE – PREZZO BASE D'ASTA**

**EURO 104.000,00**

**(euro cento quattromila)**

Il valore sopra indicato di **Euro 104.000** dovrà costituire il prezzo base d'asta, ma trattando di vendita forzata da effettuarsi nel rispetto delle previsioni di cui all'art.571 del codice di procedura civile, si dovrà indicare nell'avviso di vendita la possibilità di fare un'offerta minima pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

### **4-NOTE ALLA PERIZIA**

I beni sono stati stimati per la vendita in **unico lotto** di autonoma commercializzazione, seppure valutati per una possibile frazionabilità.

La stima di valutazione degli immobili non ha tenuto conto dei **gravami finanziari** in essere e di eventuali **vincoli** non evidenziati nella presente perizia.

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

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione il valutatore dichiara:

*- che la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;*

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

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

## **5 – ALLEGATI**

All.1 documentazione catastale

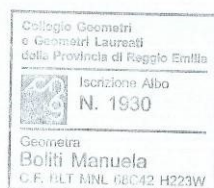
All.2 documentazione edilizia

All.3 atti di provenienza

All.4 visure ipotecarie

Reggio Emilia, li 05.03.2024

**L'esperto estimatore**



---

geom. BOLITI MANUELA