

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 bolitimanuela@gmail.com pec manuela.boliti@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

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



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA LOTTO 2

**RUSTICO FATISCENTE CON TERRENO ANNESSO
VIA LUPAZZO FRAZ. LUPAZZO COMUNE DI TOANO (RE)**

REGGIO EMILIA 05.03.2024

Sommario

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA	3
3-STIMA DEI BENI IMMOBILI	4
3.0-UBICAZIONE.....	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI.....	5
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	7
3.3-CONFINI.....	7
3.4-DESCRIZIONE DEI BENI	7
3.5- CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA	8
3.6-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	9
3.7-VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	9
3.8- PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE	10
3.9-VALORE DEI BENI	12
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	<i>12</i>
<i>STIMA DEI BENI IN UNICO LOTTO DI VENDITA.....</i>	<i>13</i>
3.10-STIMA DEL BENE – VALORE DI LIQUIDAZIONE	13
4-NOTE ALLA PERIZIA	14
5 – ALLEGATI.....	15

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

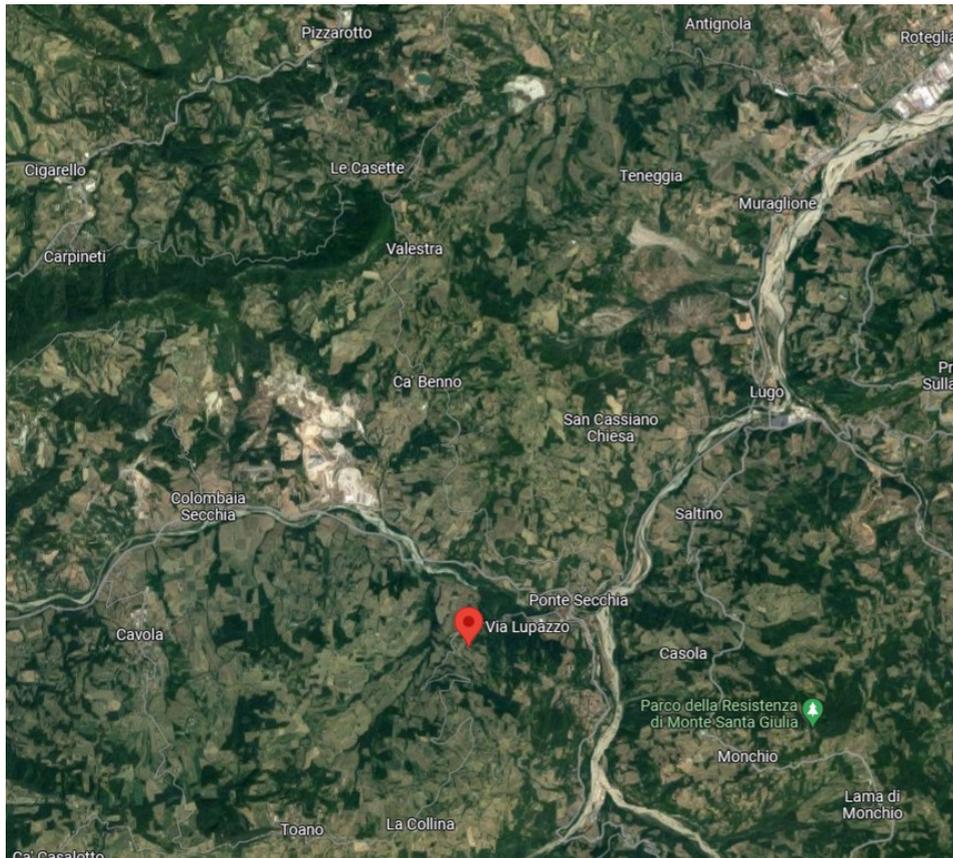
I cespiti oggetto della presente perizia sono il **rustico in stato fatiscente con terreno annesso in Toano (RE) via Lupazzo n.3 frazione di Lupazzo**.

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

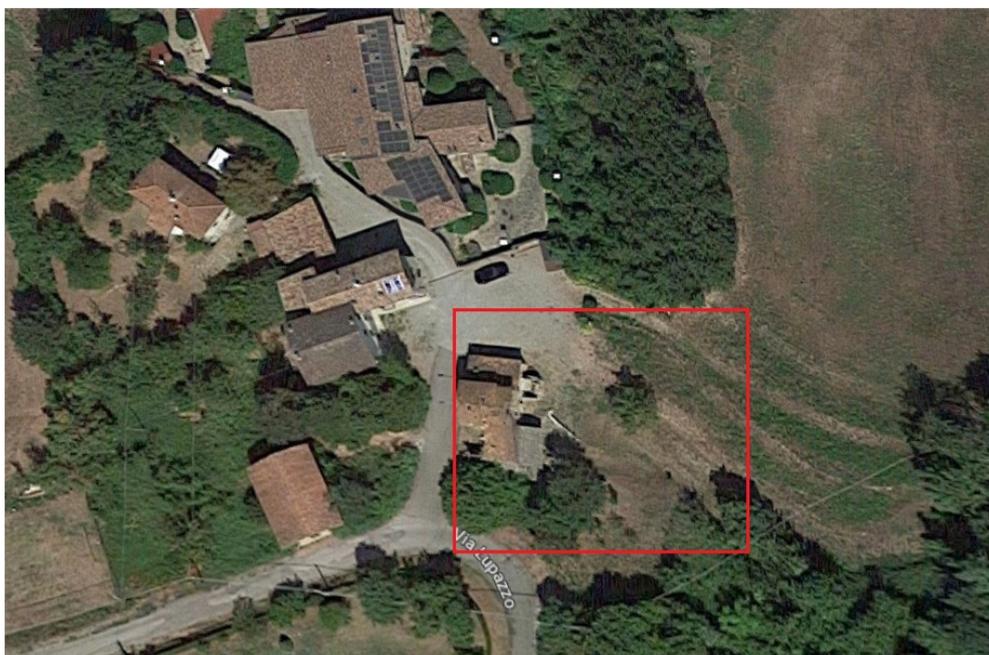
Sono state effettuate le indagini, le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari alla redazione della perizia procedendo al reperimento dei dati catastali, di provenienza, ipotecari, di gravami trascritti, di occupazione degli immobili, di consistenza superficiaria, di regolarità edilizia e/o urbanistica, 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.)

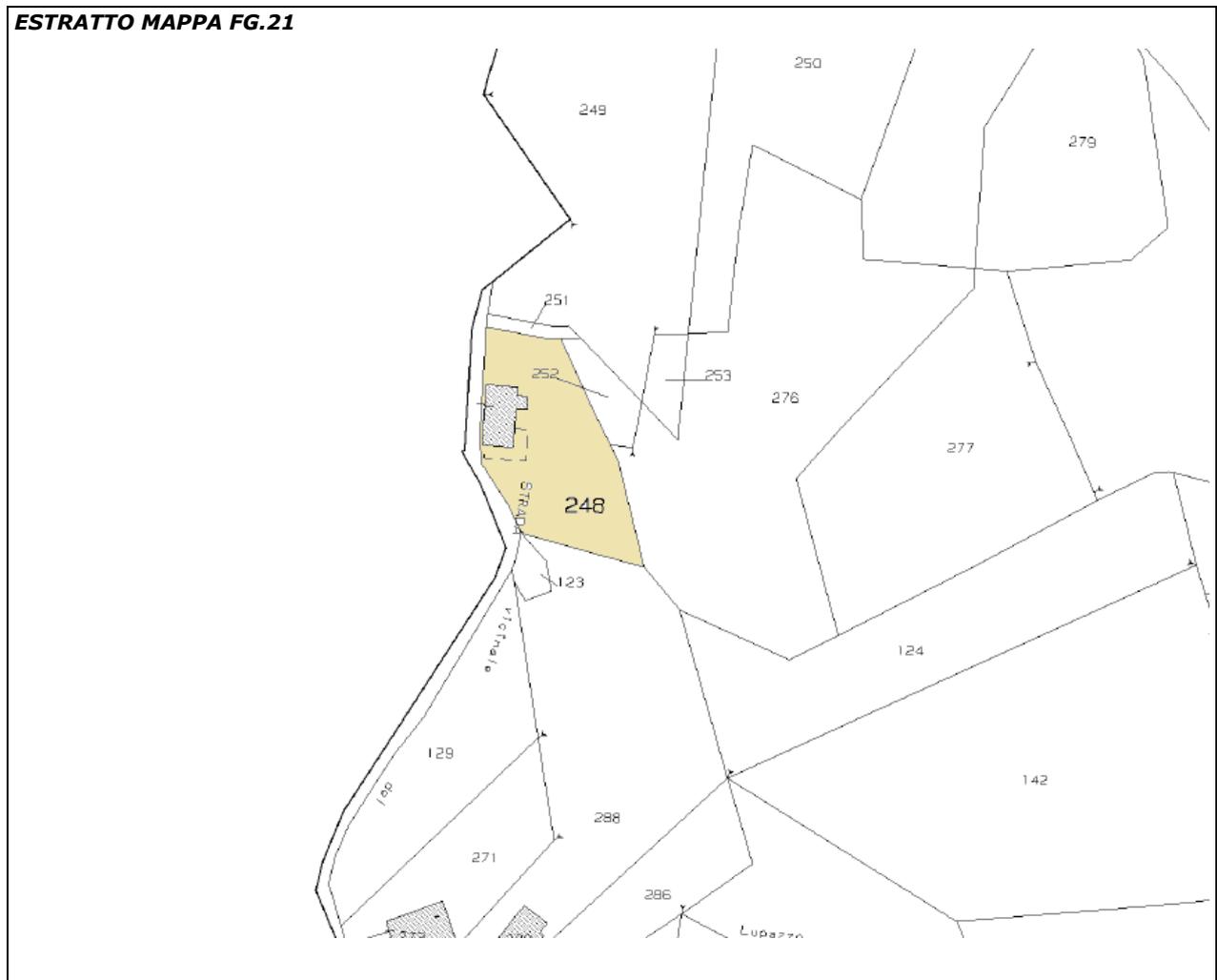
INTESTATI:

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

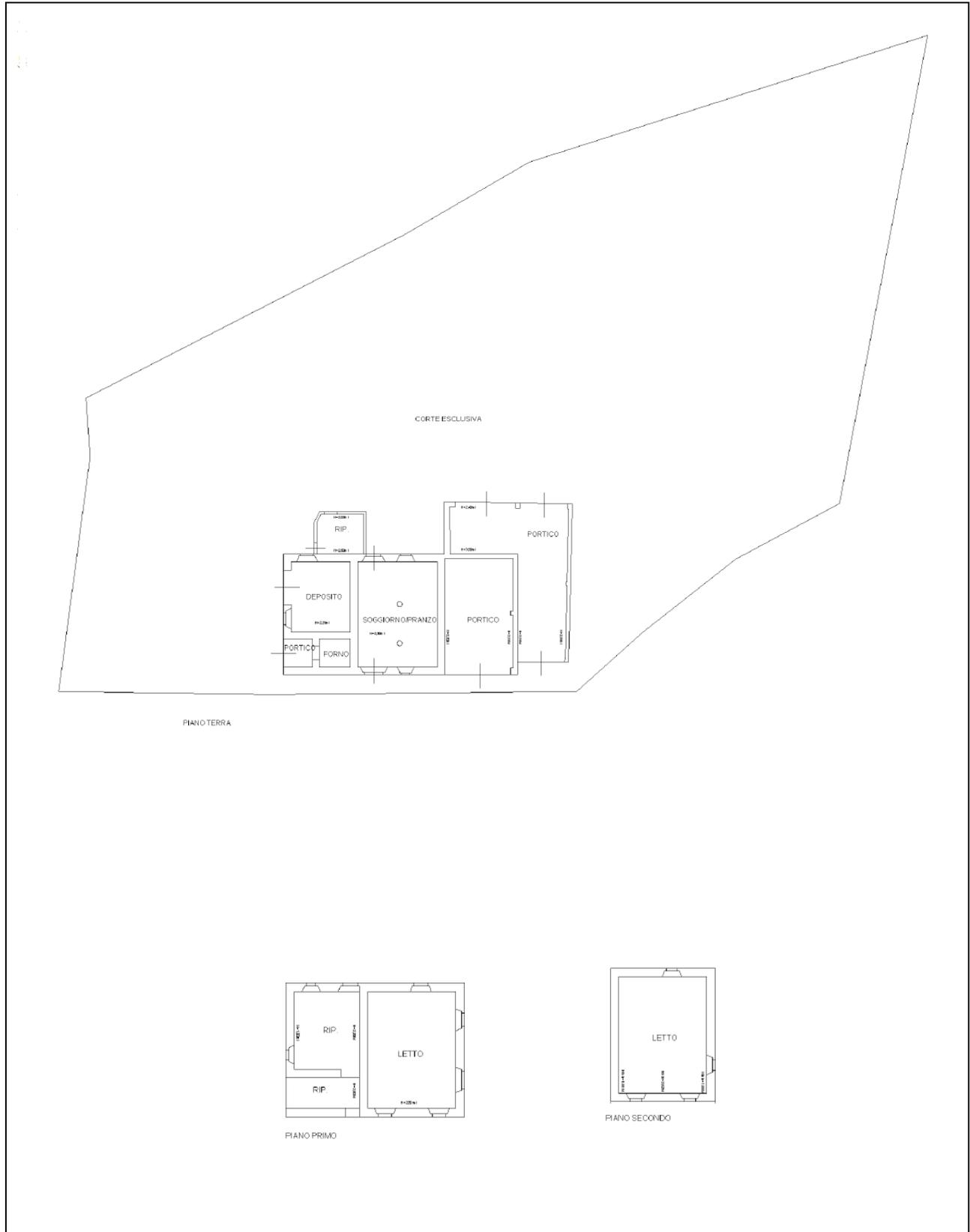
Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
RUSTICO	Comune di Toano via Lupazzo Paino T-1-2	21	/	248 sub 1	7,5 vani Sc=130 mq	A/3 di 2^ classe	426,08 €

ENTE URBANO MAPPALE 248: area e sedime edificio mq 1.216

ESTRATTO MAPPA FG.21



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE F.21 M.248 SUB.1



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 17/09/2010 Dichiarazione protocollo n. RE0157974.
- ✓ Si dichiara che il fabbricato rappresentato nelle planimetrie catastali e in mappa corrisponde per consistenza alla situazione rilevata.
- ✓ Si tratta attualmente di un **fabbricato collabente da censire in categoria F/2**, ovvero fabbricati in condizioni di rovina e degrado privi di rendita catastale.

Non è attestabile la conformità catastale di legge.

in allegato – documentazione catastale

3.3-CONFINI

Confini fabbricato con terreno: nord e est altre ragioni mappali 251-252-267 del f.21, sud altre ragioni mappale 288 del f.21, ovest strada vicinale.

3.4-DESCRIZIONE DEI BENI

RUSTICO CON ANNESSO TERRENO IN TOANO (RE) VIA LUPAZZO

Oggetto di stima è il fabbricato rustico ex rurale con annesso terreno posto nella frazione Lupazzo di Toano in via Lupazzo.

Il fabbricato è un vecchio edificio in sasso a prevalente destinazione abitativa con in aderenza basso servizio e porticati, attualmente in stato fatiscente con alcune porzioni dirute, censito come fabbricato abitativo ma non agibile. I volumi si distinguono in tre corpi costruiti in aderenza, nel corpo centrale disposto su tre piani è presente a piano terra la ex stalla dichiarata come soggiorno/pranzo, al piano primo e secondo due locali dichiarati camere e non collegati da scala, i due corpi laterali sono di servizio con deposito ex pollaio, forno, ripostiglio e porticati fatiscenti probabilmente superfetazioni aggiunte successivamente all'originaria costruzione.

L'edificio presenta struttura verticale con muratura in sasso, solai e copertura lignei, manto in coppi laterizi, privo di lattonerie e scuri esterni, la porzione di porticato sul lato a sud e est ha struttura posticcia con copertura in lastre ondulate in cemento amianto.

I porticati sui lati a sud e est risultano in parte crollati, come parte della copertura del corpo centrale. Gli ambienti interni sono privi di finiture, infissi esterni ed impianti.

L'edificio ha l'accesso principale sulla strada vicinale e il terreno di pertinenza si estende sui restanti lati per complessivi mq 1.216 compreso il sedime delle costruzioni. Non sono presenti recinzioni e allacciamento utenze. Sulla facciata principale è stato collocato il lampione di illuminazione della via.

Superficie commerciale circa mq 118 porzione abitativa su tre piani, mq 44 basso servizio su due piani, mq 7 ripostiglio, mq 63 porticati.

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 come servizio agricolo poi riclassificato dalle norme urbanistiche comunali con prot. 5010 del 29/07/2009 in **fabbricato R "Edificio a prevalente funzione abitativa"** accogliendo la **Pratica Edilizia n.79/2009 del 23/07/2009**. L'accesso atti edilizi del 24/07/2023 prot.5411, ha permesso di verificare le avvenute progettazioni eseguite sull'immobile e mai realizzate, di seguito elencate:

- Permesso di Costruire n.129/2006 rilasciato il 09/12/2006 per Ristrutturazione con cambio d'uso da fabbricato uso servizi ad abitazione, NON REALIZZATO;
- Permesso di Costruire n.118/2009 rilasciato il 16/09/2010 per Ristrutturazione con aumento di carico urbanistico, RINUNCIATO;

Si segnala che lo stato attuale dichiarato nei progetti edilizi è conforme alla consistenza e conformazione attuale dell'immobile, corrispondente anche alle planimetrie catastali.

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);

Il bene alla data del sopralluogo è risultato 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)

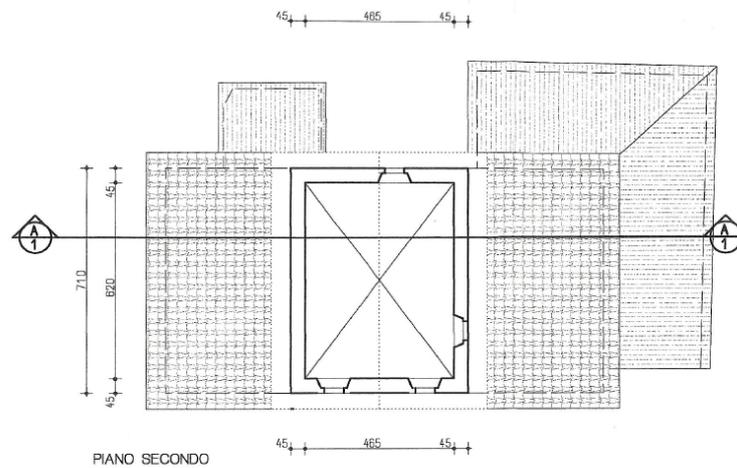
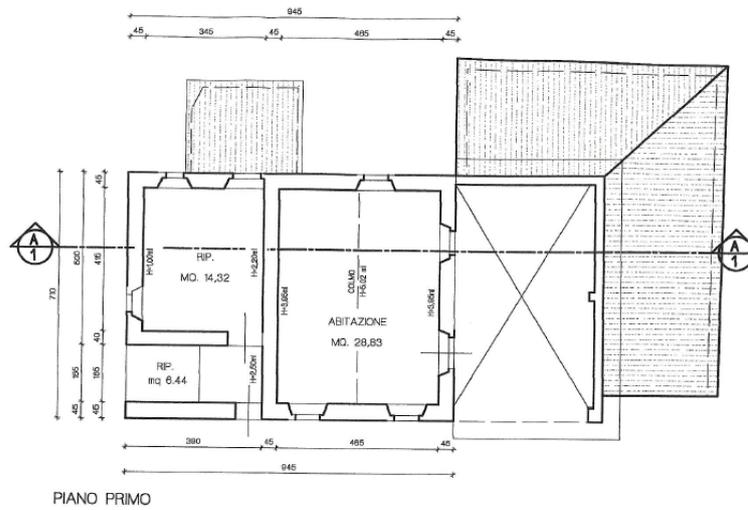
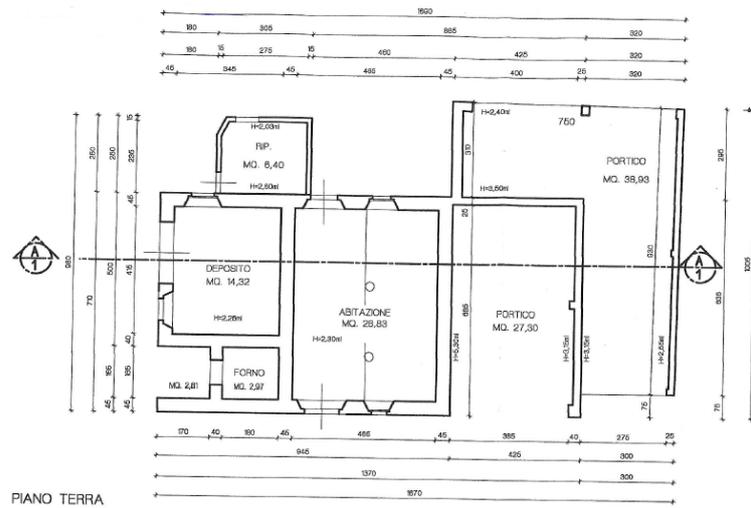
Risulta in corso la trascrizione della Liquidazione Giudiziale.

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 stato attuale edilizio fuori scala



PIANO SECONDO

VISTE FOTOGRAFICHE



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 il bene è inserito 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, il rustico in oggetto è in stato fatiscente ma si presta al riuso abitativo con pesante ristrutturazione.

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 450,00 per rustici in disuso in condizioni normali di conservazione e con podere accorpato.

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 di tipo economico in normale stato di conservazione euro/mq 420/540,00.

Il valore attribuito e riportato nella seguente tabella di valutazione è stato formulato tenendo in considerazione le **caratteristiche intrinseche ed estrinseche illustrate, le condizioni di fatiscenza dell'immobile (valutate al 60% di vetustà rispetto alle condizioni normali) e il valore finale in caso di trasformazione del bene.**

Superfici¹

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%, i servizi con attribuzione del valore unitario parametrato alle destinazioni e condizioni descritte: il basso servizio di possibile recupero abitativo al 70%, il porticato in muratura al 50%, il ripostiglio e il porticato leggero al 20%, il terreno annesso valutato nel prezzo unitario attribuito al costruito. 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
rustico diroccato a destinazione residenziale	167,00	€ 180,00	€ 30.060,00	€ 30.000,00	€ 24.000,00

VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL BENE

EURO 30.000,00

(euro trentamila)

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**.

¹ Superfici calcolate in riferimento al DGR 138.98

VALORE ATTUALE DI LIQUIDAZIONE – PREZZO BASE D'ASTA

EURO 24.000,00

(euro ventiquattromila)

Il valore sopra indicato di **Euro 24.000** 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, valutando la non comoda divisibilità ed economica 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 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