

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

Tel. - fax 0522.432611 - cell. 338.4932255

e.mail bolitimauela@gmail.com pec manuela.boliti@geopec.it

EREDITA' GIACENTE _____

**R.G.V 6000/2022 TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
CURATORE AVV. CHIARA SALAMI**



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

**COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO LABORATORIO E MAGAZZINO
VIA ANTEO CARRARA N.21 COMUNE DI BORETTO (RE)**

REGGIO EMILIA 18.11.2024

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	2
1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA	4
3-INDIVIDUAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI.....	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	8
3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	11
3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	12
3.7 - PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE	12
3.8 - VALORE DEI BENI.....	15
3.9- NOTE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE	17
4 - NOTE ALLA PERIZIA	18
5 - ALLEGATI	19

1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

Il sottoscritto geometra Manuela Boliti iscritta al Collegio dei Geometri di Reggio Emilia col n° 1930 domiciliata a Reggio Emilia in via Don Z. Iodi n. 5, in qualità di esperto estimatore iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 777, ha ricevuto il conferimento d'incarico di perito estimatore dal nominato curatore Avv. Chiara Salami nell'ambito della procedura di eredità giacente iscritta al n. 6000/2022 R.G.V. Tribunale di Reggio Emilia. L'incarico prevede la redazione della presente perizia tecnico estimativa completa delle verifiche e dei contenuti richiesti dall'art. 173-bis disp. Att. C.P.C. L'espletamento dell'incarico ha previsto la redazione di singola perizia per la vendita in UNICO LOTTO, contenente l'identificazione dei beni, le verifiche di provenienza e catastali, le verifiche di rispondenza edilizia ed urbanistica, le verifiche ipotecarie, le descrizioni e le verifiche di consistenza, la ricerca dei valori di mercato e la stima del valore di commercializzazione attuale dei beni e il valore di liquidazione o pronto realizzo.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ho provveduto ad eseguire i necessari sopralluoghi ed accertamenti tecnici e all'esame della documentazione fornita e reperita presso i pubblici uffici.

In premessa lo scrivente precisa:

- *di aver ottemperato all'incarico in autonomia ed indipendenza e di non avere in corso rapporti di lavoro con i soggetti in procedura od interesse sui beni oggetto di stima;*
- *di aver visionato direttamente lo stato dei beni immobili oggetto di stima;*
- *di aver agito secondo le competenze e gli standard professionali fissati dalle norme R.D. .274 del 11.02.1929 dal codice deontologico pubblicato sulla G.U 18 del 23.01.2007 e del codice delle Valutazioni Immobiliari, al meglio della propria conoscenza, capacità ed esperienza;*
- *che la data di stima è da intendersi all'attualità, secondo le indicazioni specificatamente espresse in stima dei valori attribuiti;*
- *gli allegati alla relazione di stima fanno parte integrante dell'elaborato e ne risultano necessari per la piena comprensione;*
- *le valutazioni sono state redatte nel presupposto che gli immobili risultino liberi da gravami ipotecari, vincoli e servitù, ovvero contratti od asservimenti se non espressamente citati negli elaborati stessi.*

2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

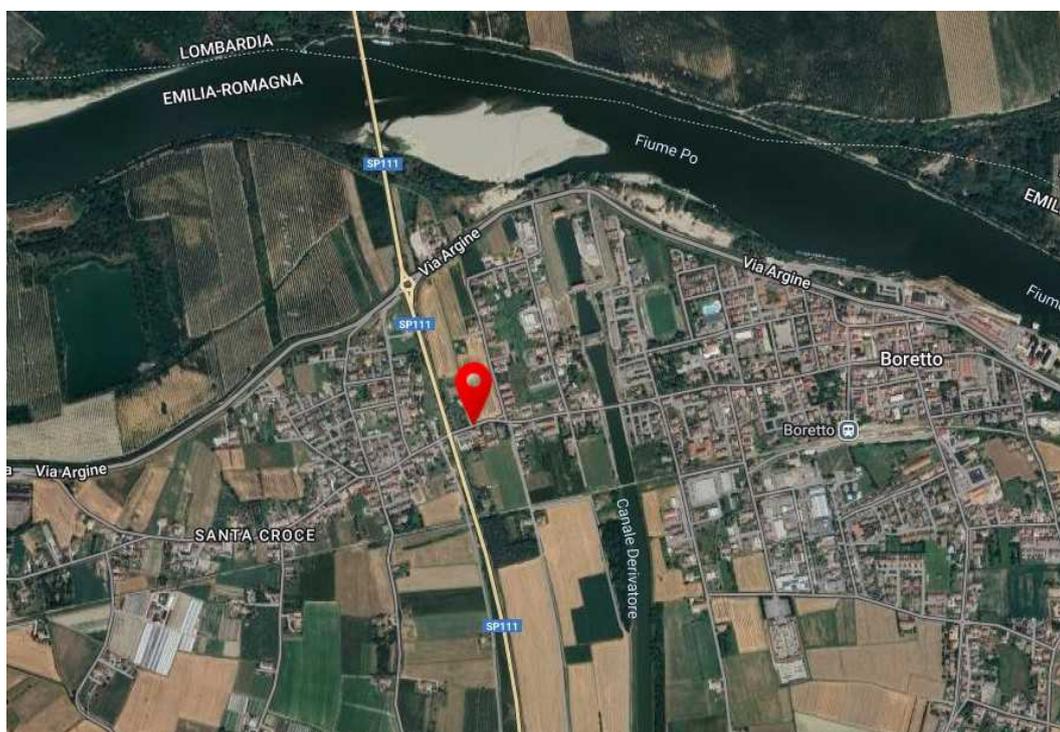
I **beni immobili** caduti in eredità giacente sono:

- ✓ LOTTO UNICO – capannone ad uso laboratorio-magazzino in via Anteo Carrara n.21 a Boretto (RE).

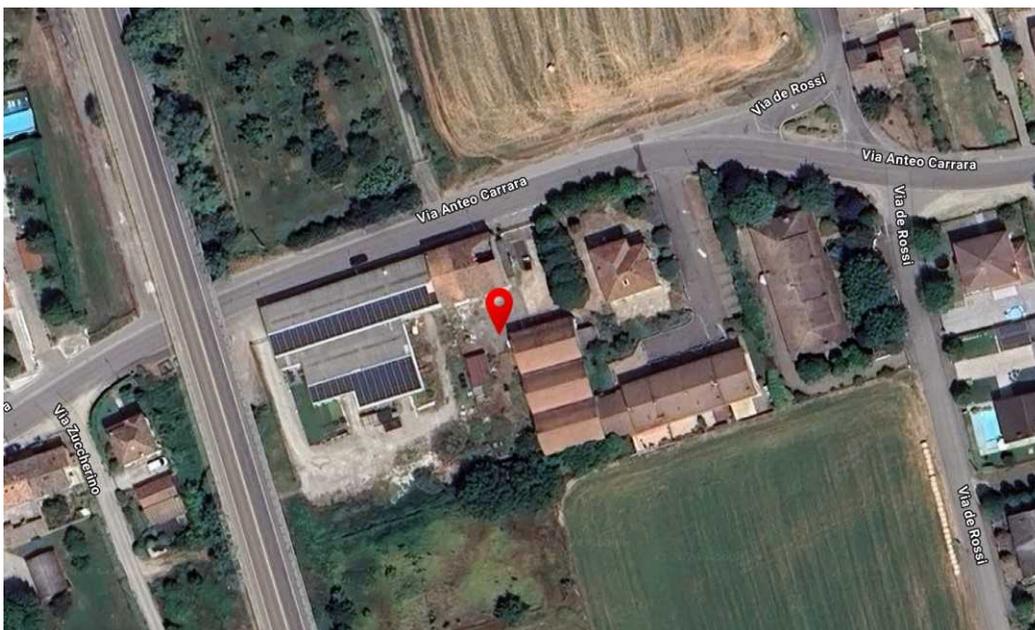
Le **valutazioni** sono da riferirsi alla data della presente perizia.

3-INDIVIDUAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI

3.0- UBICAZIONE



Zona periferica a prevalentemente destinazione residenziale a ovest del centro cittadino del Comune di Boretto, con adeguati collegamenti tramite la strada di scorrimento SP111, il bene ha accesso da via Anteo Carrara n.21.



L'area confina con fabbricati a destinazione abitativa e terziaria e con area agricola.

3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI

AGENZIA ENTRATE DI REGGIO EMILIA COMUNE DI BORETTO

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza	Categoria e classe	Rendita
LABORATORIO ARTIGIANALE	Comune di BORETTO Via A. Carrara n.21, P.T-1	6	-	242 sub.1 245 sub.1	-	D/7	2204,00 €

Confini: nord via Carrara, est altre ragioni mapp.247; sud altre ragioni mapp.320; ovest altre ragioni mapp.li 241 e 366.

Pertinenze comuni: l'immobile è in unico corpo composto da alcuni fabbricati e area cortiliva, privi di parti comuni.

Area: l'area è identificata come Ente Urbano ai mappali 242 e 245 di **complessivi mq 1.812.**



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; derivanti da Tipo Mappale e Frazionamento n. RE0095281 del 09/08/2006 e Variazione urbano protocollo RE0097685 del 23/08/2006.
- Le planimetrie presenti agli atti catastali risultano rappresentare correttamente le porzioni immobiliari, con minimi discostamenti (alcune divisioni interne e aperture sui prospetti) che non influiscono sulla determinazione della rendita catastale ma che dovranno essere oggetto di aggiornamento planimetrico.
- Si segnala che sull'area nella zona a sud-est è presente una tettoia incongrua costruita in aderenza al fabbricato e in prosecuzione del fabbricato residenziale attiguo, della difformità si darà atto nel capitolo 3.4.

Non risulta attestabile la conformità catastale a norma di legge (art.29 comma 1 bis legge 27.02.1985 n.52 - D.L. 78/2010 art.19 comma 14.)

in allegato – documentazione catastale

GEOMETRA MANUELA BOLITI – PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

3.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di stima è un **complesso immobiliare in disuso e fatiscente ad uso laboratorio e magazzino con vasta area cortiliva**, ubicato in via A. Carrara n° 21 Comune di Boretto.

Il compendio immobiliare si compone di area identificata al mappale 245 con sovrastanti tre fabbricati di cui un capannone ad uso laboratorio e due piccoli basso servizi la consistenza si completa di fabbricato attiguo identificata al mappale 242 a destinazione magazzino disposto su due piani.

Il complesso ha accesso dalla via pubblica con cancello pedonale e carrabile, l'area risulta recintata sui quattro lati, in parte asfaltata e in parte inghiaia, attualmente in stato d'abbandono, si segnala che una piccola porzione a sud-est non è accessibile, si tratta di una porzione inglobata ed occupata in parte da tettoia presumibilmente di altre ragioni.

Il fabbricato principale è un capannone con struttura in cemento armato a pilastri e travi, coperture a volte laterizie con tre campate, paramenti esterni in muratura, finestrate e portoni in ferro, altezza interna utile di ml 6,00, dimensione in pianta di ml 30x15, suddiviso in due zone a laboratorio; sono presenti minime finiture ed impianti non funzionali e fatiscenti. All'interno del primo laboratorio è presente un w.c, un ripostiglio e un locale ufficio, nel secondo laboratorio è presente un controsoffitto modulare con altezza ml 3,00.

Il secondo fabbricato ad uso magazzino è una vecchia costruzione in muratura su due piani, adibito in passato a stalla e fienile, con altezza a piano terra ml 3,20 a piano primo ml 4,30/6,00, dimensione in pianta di circa 13x16, presenta solai a voltini murari, copertura in legno a volta, con minime finiture ed impianti fatiscenti e in disuso. Si segnala che la struttura è vetusta e la copertura è in cattivo stato strutturale.

I due bassi servizi cortilivi sono piccoli manufatti murari a destinazione servizi e ripostigli, in cattive condizioni strutturali non fruibili e privi di impianti e finiture. Si segnala la presenza di una piccola tettoia precaria sul lato a sud.

Sull'area nella zona d'ingresso è presente una pesa interrata con un piccolo manufatto tecnico.

Il tutto come meglio rappresentato con planimetrie e fotografie al capitolo 3.7.

3.4- CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

EDILIZIA

Il complesso risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, autorizzato e/o modificato a seguito del rilascio dal Comune di Boretto dei seguenti provvedimenti autorizzativi allegati alla presente perizia:

- Licenza Edilizia n.23/54 del 16.07.1954, per la *costruzione capannoni ad uso magazzino*, ad oggetto la costruzione del capannone principale sul mappale 245;
- Autorizzazione Edilizia n.116/93 del 15.10.1993 per opere di *straordinaria manutenzione*, ad oggetto l'adeguamento sanitario del capannone e degli spogliatori servizi realizzati nel basso servizio cortilivo;
- Permesso di Costruire n.2009/005 prot.355 del 06.05.2009 per *cambio d'uso da magazzino/laboratorio a commerciale in porzione di fabbricato*, ad oggetto il capannone principale.

La documentazione grafica allegata ai suddetti titoli dimostra la consistenza attuale del complesso come descritto.

L'analisi dello stato dei luoghi ha rilevato una situazione sostanzialmente conforme ai progetti autorizzati e alle attuali planimetrie catastali, ugualmente si annotano le seguenti condizioni:

- dal confronto tra lo stato autorizzato/catastale e la situazione rilevata del complesso sono emerse minime imprecisioni distributive e prospettiche, considerabili tolleranze grafiche,

vista l'evidente condizione immutata e storica dell'immobile, comunque da trattare con rilievo e restituzione grafica delle tolleranze¹;

- risulta da rimuovere la tettoia precaria realizzata sul prospetto a sud del basso servizio cortilivo;
- risulta realizzata sul cortilivo di proprietà una tettoia in aderenza al prospetto est del capannone principale, in prosecuzione dell'attiguo edificio residenziale di altra proprietà, tale condizione non risulta autorizzata;
- i titoli autorizzativi citati non risultano conclusi con regolare fine lavori e dichiarazione di conformità;
- i fabbricati del complesso sono privi di Certificato di Agibilità;
- non risultano rilasciati i certificati gli impianti (norma I.46/90 – DM 37/08).

Non sono attestabili le conformità di legge, la valutazione terrà conto degli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, compresi costi di rimozione, che rimarranno a carico dell'acquirente.

in allegato – documentazione edilizia

URBANISTICA

Il complesso edilizio secondo il **PRG² vigente del Comune di Boretto** risulta ricadere in zona omogenea B2 Residenziale di completamento con edifici industriali-artigianali, il nuovo strumento urbanistico **PUG³ in corso di assunzione zonizza l'area in T1 Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista, da qualificare artt.5.12-5.17 della Disciplina.**

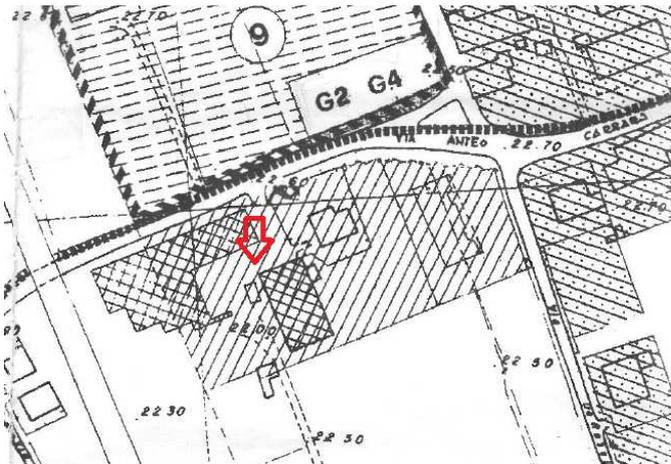
Di seguito lo stralcio dei piani urbanistici:

¹ Conformità dei beni immobili fonti normative: *Stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare – art. 9 bis DPR 380/2001 e succ. Circolare Regionale RER 03/08/2020; tolleranze costruttive – art. 34 bis DPR 380/2001 - L.R.15/2013 e L.R. 23/2004 art.19 bis - Circolare Regionale RER del 05/06/2018.*

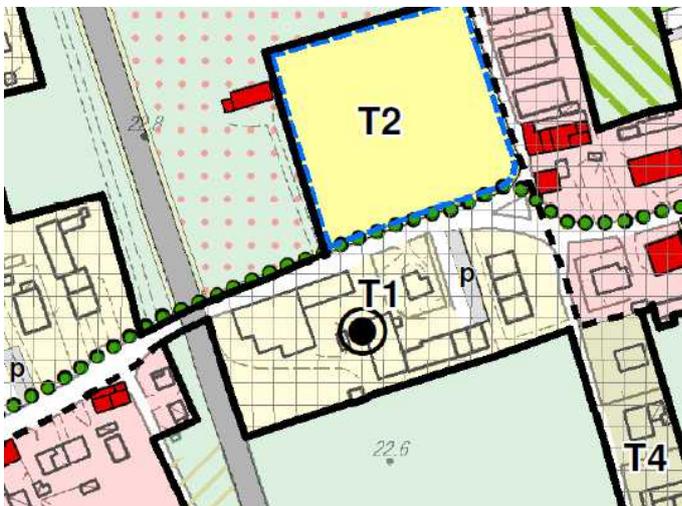
² PRG approvato con DCC n.72/2009 12^ variante

³ PUG INTERCOMUNALE Unione Bassa Reggiana

PRG



PUG



LA CITTA' CONTEMPORANEA

TITOLO 5 - Capo III

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista, da qualificare (artt. 5.12 - 5.17)

- T1** Tessuti prevalentemente residenziali, caratterizzati dalla carenza di dotazioni territoriali e da un'edilizia da qualificare. *Comprendono le porzioni di tessuto urbano consolidato di impianto non recente in cui vi è una carenza quantitativa e qualitativa di standard e di spazi pubblici, fra cui quello della strada e carenza di comfort urbano.*
- T2** Tessuti prevalentemente residenziali recenti o in corso di completamento, caratterizzati da una buona qualità dello spazio pubblico e da una discreta qualità edilizia. *Comprendono le porzioni di tessuto urbano soggetti a piani di completamento e rinnovamento attuati e in corso di attuazione.*
- T3** Tessuti e insediamenti caratterizzati dalla presenza di problematiche di carattere ambientale. *Comprendono gli insediamenti e le porzioni di tessuto urbano consolidato interclusi o adiacenti ad aree produttive.*
- T4** Tessuti di piccoli insediamenti al margine del territorio urbanizzato. *Comprendono gli insediamenti e le porzioni di tessuto urbano collocati al margine del territorio urbanizzato a contatto con il territorio rurale.*

Are e situazioni specifiche:

-  Parti di tessuto consolidato con spazio urbano da qualificare
-  Assi a marcata vocazione commerciale (art.5.13, comma 2)

3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

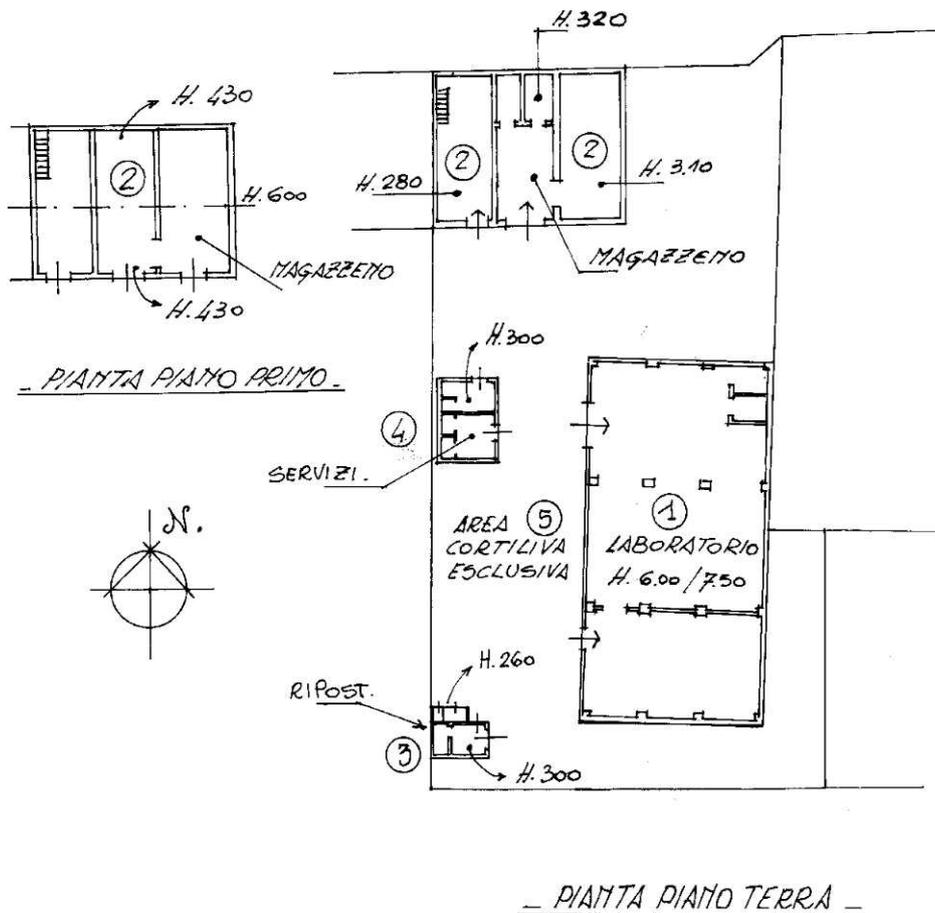
Dalle ricerche svolte al 15/01/2024 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agencia del Territorio di Reggio Emilia e prendendo nota del *Certificato sostitutivo ai sensi dell'art.567 c.p.c* del 16/07/2024 a firma del Notaio Teresa Di Girolamo, a carico dell'immobile in oggetto e soggetto proprietario risultano le seguenti trascrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli:

✓ _____

in allegato – visure ipotecarie e certificato notarile

3.7 - PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE

nb: planimetrie illustrative fuori scala in allegato planimetrie catastali e progetti



CAPANNONE PRINCIPALE



MAGAZZINO



BASSI SERVIZI



in allegato – rilievo fotografico

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 stesso⁴.

L'analisi di mercato è stata condotta prendendo anche a riferimento le linee guida per l'individuazione del segmento di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari – UNI/PdR 53:2019, pertanto accertati tutti i dati immobiliari influenti come riportati in perizia si è proceduto alla stima del bene nelle condizioni analizzate attuali del mercato immobiliare della zona d'ubicazione.

Valori di mercato

Condizioni estrinseche. La zona d'ubicazione del bene è residenziale in frazione di territorio scarsamente urbanizzato in contesto da riqualificare, ben collegato al centro cittadino e alla viabilità principale.

Condizioni intrinseche. Il complesso ad uso artigianale risulta in disuso e in stato d'abbandono, la possibile riconversione dell'area a scopi residenziali è il miglior valore atteso, mentre l'utilizzo degli attuali fabbricati richiede un intensivo intervento antieconomico.

La prima analisi di mercato si riferisce alle attuali condizioni del bene quale complesso artigianale in zona periferica tra Boretto e la frazione di Santa Croce che vede immobili produttivi compravenduti a valori massimi di euro/mq 250,00, la medesima analisi delle compravendite svolta dall'Osservatorio immobiliare OMI anno 2024 1° semestre Zona D1 del

^{4 4} IVS 2007 – GN 1, nota 5.11.1: "Quando sono disponibili i dati necessari, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e sistematico per stimare il valore".

Comune di Boretto riporta a valori simili, per capannoni tipici in normale stato di conservazione valore medio €/mq 240,00/370,00, per magazzini in normali condizioni €/mq 200,00/300,00.

La seconda analisi si rivolge al mercato locale delle aree di passibile trasformazione residenziale a medio sfruttamento edificatorio, con valori di mercato di massimo euro/mq 130,00 sulla Superficie fondiaria, dato confermato dai valori medi delle aree edificabili ai fini fiscali pubblicato dal Comune di Boretto che attesta i valori a euro/mq 121,15 zona B1 Boretto e euro/mq 100,95 Zona B1 frazione Santa Croce.

Infine date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene come illustrate, considerando prevalentemente le condizioni fatiscenti dei fabbricati e valorizzando l'area edificabile, si attribuisce un valore unitario prudenziale di euro/mq 140,00 per le superfici commerciali attuali dei fabbricati compresa l'area di pertinenza e detratti gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, corrispondenti alla valutazione dell'area libera da fabbricati e bonificata, stimabile in 80 euro/mq.

Superfici

Le superfici commerciali utilizzate per il calcolo della presente stima sono state desunte dai dati di progetto e catastali, verificate in loco e riassunte come indicate nella tabella di stima con i relativi coefficienti di ragguaglio delle superfici accessorie:

il valore finale dei cespiti arrotondato è da intendersi a corpo e non a misura.

STIMA DEI BENI A CORPO

COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO LABORATORIO E MAGAZZINO in Via A. Carrara n.21 – BORETTO (RE)							
	<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	piano terra	laboratorio	450,00	1	450,00		
2	piano terra	magazzino	200,00	1	200,00		
3	piano primo	magazzino	200,00	0,5	100,00		
4	piano terra	bassi servizi	52,00	0,25	13,00		
totale superfici			902,00		763,00	140,00	€ 106.820,00
5	piano terra	area con sedimi edifici	1812,00	10%			€ 10.682,00
sommano							€ 117.502,00
costi di regolarizzazione edilizia e catastale stimati a corpo					detratti a carico dell'acquirente		€ 7.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO FABBRICATI E AREA PERTINENZIALE							€ 110.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO EURO 110.000,00							
VALORE DI LIQUIDAZIONE EURO 88.000,00							

VALORE DI MERCATO DEL BENE EURO 110.000,00
(EURO CENTODIECIMILA)

3.9- NOTE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE

Il bene come descritto e stimato rappresenta un cespite attualmente poco appetibile per contesto e zona d'ubicazione e si rivolge ad un mercato artigianale che necessita di fabbricati e aree di superfici minori.

La valutazione ha quindi tenuto conto dell'attuale commerciabilità del bene a valore di futura trasformazione, ovvero lo sfruttamento dell'area ai fini edificatori residenziali, precisando che tali valutazioni prudenziali si riferiscono a condizioni urbanistiche in itinere e che l'effettiva trasformazione necessita di condizioni essenziali di fattibilità che restano a cura e carico dell'acquirente.

Vista la tipologia di vendita forzata per procedura di liquidazione del bene nell'ambito di un'eredità giacente, si ritiene utile esprimere un secondo valore di liquidazione⁵ prevedendo un **abbattimento di circa il 20% del valore stimato** che favorisca l'immissione del bene sul mercato immobiliare in tempi brevi. Si esprime pertanto in tabella un secondo valore utile alla liquidazione forzata dei beni con procedura giudiziaria che prevede la vendita del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e priva della garanzia per i vizi ex art.1490.

VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL BENE EURO 88.000,00
(EURO OTTANTOTTOMILA)

⁵IVS 2007 – IVS 2, nota 6.9.2: **Liquidation Value:** " Il Valore di Liquidazione descrive una situazione nella quale un gruppo di asset utilizzati congiuntamente in una attività sono offerti in vendita separatamente, usualmente a seguito della cessazione di attività. Sebbene spesso associato al termine Vendita Forzata, questi due termini hanno significato distinto. Non c'è motivo perché degli asset non possano essere liquidati attraverso una vendita ordinaria che segua una appropriata commercializzazione".

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

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA - A CORPO - €. 66.000

4 - NOTE ALLA PERIZIA

Il bene è stato stimato per la vendita in unico lotto, ritenendo il bene non comodamente divisibile e allo stato attuale non realizzabile in termini concreti e economicamente svantaggiosa la frazionabilità dell'immobile.

I dati edilizi citati si riferiscono a quanto reperito nelle ricerche comunali e verificato negli atti di provenienza, non escludendo altri provvedimenti non forniti dagli uffici comunali e dalla proprietà.

La stima di valutazione degli immobili ha tenuto conto dei soli vincoli evidenziati escludendo eventuali gravami finanziari in essere o eventuali vincoli non evidenziati nella presente perizia; a tal proposito si sono riferiti i maggiori gravami e vincoli già indicati nelle compravendite avvenute del complesso e reperite agli atti pubblici.

Niente altro da comunicare.

5 - ALLEGATI

All.1 - documentazione catastale

All.2 - documentazione edilizia

All.3 - atto di provenienza

All.4 - visure ipotecarie e certificato notarile

All.5 - rilievo fotografico

Reggio Emilia, li 18.11.2024

L'esperto estimatore



Geometra Manuela Boliti