

Amministrazione Straordinaria

Commissario Delegato **Dott. Gianluca SOFFRITTI**
CABOTO VIAGGI - SOCIETA' COOPERATIVA,
con sede in Reggio nell'Emilia (RE)

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'
CABOTO VIAGGI - SOCIETA' COOPERATIVA, in Amministrazione Straordinaria,
siti nel Comune di Reggio nell'Emilia (RE)

Verifica ed aggiornamento dei valori di stima della perizia di stima già predisposta
nell'anno 2020 come da richiesta del Commissario Straordinario.

LOTTO 1)

Quota di 1/1 della piena proprietà di locale commerciale posto al piano terra, composto da negozio, antibagno e bagno, il tutto sito in Comune di Reggio nell'Emilia (RE), Largo Marco Gerra c.n. 6.

Sommario:

1. PREMESSA.....	1
2. LOTTO 1: NEGOZIO SITO IN LARGO MARCO GERRA C.N. 6	2
3. INQUADRAMENTO CATASTALE.	2
4. PROVENIENZA.....	2
5. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.	2
6. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	3
7. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA.	3
8. CONFORMITÀ CATASTALE.....	4
9. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.	4
10. CRITERIO DI STIMA.....	5
11. STIMA.....	6

* * * * *

1. PREMESSA.

La società Caboto Viaggi Soc. Coop., con sede in Reggio nell'Emilia (RE), nella persona del Commissario Straordinario Dott. Gianluca Soffritti, nominava il sottoscritto Geom. Michele Cervellati, Libero Professionista, con studio in Ferrara, Corso Porta Reno n° 37, con l'incarico di esprimere un giudizio di stima in merito al più probabile e attuale valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Reggio nell'Emilia, come di seguito meglio identificato.

Si sono quindi effettuate le necessarie verifiche per poter avere ogni aggiornato parametro utile all'eventuale aggiornamento dei valori di stima dell'immobile indicato in epigrafe, che risale all'anno 2020

Si procede quindi alla stesura del giudizio di stima dei beni immobili in epigrafe.

2. LOTTO 1: NEGOZIO SITO IN LARGO MARCO GERRA C.N. 3

Quota di 1/1 della piena proprietà di locale commerciale posto al piano terra, composto da negozio, antibagno e bagno, il tutto sito in Comune di Reggio nell'Emilia (RE), Largo Marco Gerra c.n. 3.

3. INQUADRAMENTO CATASTALE.

L'immobile è censito al Catasto del Comune di Reggio nell'Emilia (RE), come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Reggio nell'Emilia (RE), Foglio 109,

- **mapp. 260, sub. 0, cat. C/1, classe 10, cons. 38 mq., sup. catastale totale 42 mq., rendita €. 775,20.**

L'immobile, come sopra elencato, è intestato a:

- Caboto Viaggi Società Cooperativa, con sede in Reggio nell'Emilia, c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si allegano visure catastali.

All'immobile come sopra identificato competono le proporzionali parti ed enti comuni ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., e come catastalmente costituite agli atti (corti comuni, vani scala comuni, ecc., come da elenco dei subalterni agli atti catastali e come da atto di provenienza).

Confini.

Confini: [REDACTED], ragioni [REDACTED], parti comuni, ovvero.

4. PROVENIENZA.

La porzione di fabbricato è pervenuta all'attuale società Caboto Viaggi Soc. Coop. dalla società [REDACTED] Società Cooperativa, con sede in [REDACTED] a Reggio Emilia in data [REDACTED].

Successivo atto notarile pubblico Notaio Francesco Besana per trasferimento della sede sociale in data [REDACTED] a Reggio Emilia in data [REDACTED].
43. Con il sopra descritto atto viene trasferita la sede sociale da Guastalla a Reggio nell'Emilia.

5. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Sulla base delle informazioni reperite presso il Commissario Straordinario in forza di risoluzione locazione giusta sentenza del dell'8 aprile 2021, ad oggi è libero.

Si può ritenere intervenuta circostanza della liberazione dell'immobile non produca effetti significativi sul valore dello stesso, poiché trattasi di un negozio destinato ad attività commerciale, che può essere utilizzato in proprio o per ottenere un reddito.

Considerato che i valori di stima sono comunque opportunamente determinati in forza della necessità di vendere con immediatezza l'immobile lo scrivente ritiene che rispetto a quanto già stimato nel 2020, il valore di stima non abbia subito particolari variazioni.

Sulla base delle informazioni reperite presso il Commissario Straordinario si precisa che per il complesso condominiale vi è amministratore di condominio, e che resteranno a carico della Amministrazione Straordinaria tutti gli oneri e gli incumbenti derivanti da oneri condominiali sia per spese ordinarie che per spese straordinarie.

6. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Trattasi di locale ad uso commerciale facente parte di un complesso condominiale suddiviso in diverse unità immobiliari (negozi, uffici, posti auto/autorimesse).

Al negozio si accede dalla via Largo Marco Gerra attraverso camminamento antistante di uso pubblico.

Il negozio, di cui al **foglio 109, mapp. 260, sub .**, ed oggetto di stima, è disposto al solo piano terra, ed è composto da un unico vano ad uso negozio, con antibagno e bagno, il tutto come meglio rappresentato nell'allegata planimetria catastale.

Il complesso condominiale nel suo complesso è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura di laterizio, con pareti esterne in muratura di laterizio a vista.

I solai mediani e di copertura sono in latero-cemento con manto di copertura in parte in tegole di laterizio ed in parte con copertura piana.

Gli infissi, le vetrine, nonché la vetrina di accesso, sono in telai di alluminio e vetrocamera.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in ceramica così come è in ceramica il rivestimento del bagno.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori sanitari (lavabo, w.c., doccia), di livello medio.

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica.

Stato di uso e manutenzione.

Nel suo complesso la porzione di fabbricato in stima è in un normale/modesto stato di uso e manutenzione.

Dati di consistenza.

Il locale commerciale, di cui al foglio 109, mapp. 260, sub. , ha una superficie complessiva al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 45,50.

7. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA.

Dopo laboriose ricerche effettuate presso gli Archivi del Comune di Reggio nell'Emilia (RE), sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

Concessione Edilizia n. /2002 del 15/11/2002, intestata a,
per esecuzione dei lavori di costruzione di fabbricato direzionale.

Denuncia di Inizio Attività Prot. del 02/12/2004, pratica n. /1, intestata a
per varianti minori in corso d'opera di cui a Concessione n.
/2002 del 15/11/2002.

Certificato di Conformità edilizia e agibilità parziale n. 5 del 07/04/2005,
intestato a cui a Concessione Edilizia n. /2002 del
15/11/2002 e successiva Denuncia di Inizio Attività Prot. 10597 del 02/12/2004 per varianti
minori in corso d'opera. Il presente certificato interessa l'unità immobiliare di cui al sub. 8, in
stima.

Scheda Tecnica Descrittiva Prot. 9 del 02/05/2005, pratica n. /1.

Per il complesso immobiliare nel suo complesso sono state inoltre reperite le seguenti
pratiche edilizie.

Richiesta di cointestazione Prot. I 20/04/2005, di cui a Concessione Edilizia n.
/2002 del 15/11/2002 e successiva Denuncia di Inizio Attività Prot. del
02/12/2004 per varianti minori in corso d'opera, per cointestazione dei sopra citati titoli a
..... r.l.

Denuncia di Inizio Attività Prot. 01/04/2005, pratica n. /1, intestata a
....., per varianti minori in corso d'opera di cui a Concessione n. /2
del 15/11/2002.

Richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità parziale Prot. / del
05/05/2005, pratica n. /1, intestata a cui a Concessione
Edilizia n. /2002 del 15/11/2002, a Denuncia di Inizio Attività Prot. del
02/12/2004 per varianti minori in corso d'opera ed a Denuncia di Inizio Attività Prot.
del 01/04/2005 per varianti minori in corso d'opera.

Atto Unilaterale d'Obbligo in data 30/10/2002, rep. racc. /1, registrato a Reggio
Emilia in data 13/11/2002.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non sono state
riscontrate particolari difformità

8. CONFORMITÀ CATASTALE.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali non si sono riscontrate
particolari difformità.

Per quanto riguarda il profilo catastale le planimetrie catastali corrispondono allo stato
dei luoghi.

9. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

A carico dell'immobile oggetto della presente perizia di stima, presso l'Agenzia del
Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio nell'Emilia risultano le seguenti
iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a tutto oggi:

La valutazione tiene altresì conto di ogni fattore dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di ogni garanzia per vizi visibili e non visibili.

La stima tiene altresì conto di ogni eventuale spesa condominiale insoluta nel biennio anteriore alla vendita, e nei valori di stima sono intendersi comprese tutte le incidenze per ogni eventuale spesa condominiale di natura straordinaria e/o di natura ordinaria che dovessero essere posta a carico dell'immobile in stima.

Sono a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri e gli incombeni derivanti da oneri condominiali sia per spese ordinarie che per spese straordinarie, come previsto a termini di legge.

Sono a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri e gli incombeni derivanti da ogni onere derivante da adeguamenti dell'immobili derivante dalle normative sismiche vigenti, se necessarie, come previsto a termini di legge.

Gli immobili in stima sono da intendersi compravenduti nello stato di diritto in cui si trovano, comprese ogni servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

Sono altresì compresi tutti gli oneri ed incombeni derivanti da ogni adeguamento alla norma sismica vigente, che fossero necessari.

Dalle verifiche effettuate presso gli osservatori immobiliari, e dalle informazioni reperite all'attualità, si è potuto determinare che non vi sono significative variazioni nel valore dell'immobile, anche considerata la finalità di una immediatezza della vendita e l'assenza di garanzia da eventuali vizi.

Si ritiene pertanto di confermare il valore di stima come già indicato nel capitolo.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La stima è a corpo.

11. STIMA.

In base al suesposto criterio di valutazione, il valore dell'immobile come descritto è riepilogato nella seguente tabella:

Reggio nell'Emilia, Largo Marco Gerra, 3

	Foglio	Mapp.	Sub.						
Negozio	109	260		piano terra	mq.	45,50	€/mq.	1 100,00 = €.	50 050,00
								Somma	€. 50 050,00

Valore complessivo dell'immobile come sopra descritto, in cifra tonda,

€. 50.000,00 (cinquantamila,00)

Ferrara, 16/01/2025

Geom. Michele Cervellati

Allegati:

Lotto 1)

- Estratto di mappa catastale;
- Elaborato planimetrico; Elenco subalterni;
- Planimetria catastale;
- Visura catastale storica;
- Documentazione fotografica;
- Contratto di locazione commerciale;
- Visure ipotecarie;
- Estratti pratiche edilizie;
- Avvertenze e limiti perizia.

