



## TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Sezione Fallimentare

### Fallimento n° 146/2014

Giudice Delegato: **dott. Luciano VAROTTI**

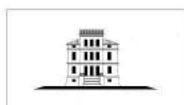
Curatore: **avv. Mauro GRISENDI**

**Relazione Tecnica e di Stima**  
**Immobile posto in Via Papa Giovanni XXIII° n. 26,**  
**(ex Convento [redacted])**  
**SAN POLO D'ENZA (RE)**

Esperti Estimatori designati: **geom. SPALLANZANI Francesco**  
**dott. ing. SPALLANZANI Alessandro**



**Vista Nord da Via Papa Giovanni XXIII°**



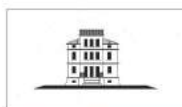
**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : [spallanzanifrancesco@gmail.com](mailto:spallanzanifrancesco@gmail.com)  
pec : [Francesco.Spallanzani@geopec.it](mailto:Francesco.Spallanzani@geopec.it)

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : [ing.spallanzani@gmail.com](mailto:ing.spallanzani@gmail.com)  
pec : [alessandro.spallanzani@ingpec.eu](mailto:alessandro.spallanzani@ingpec.eu)



## 0-SOMMARIO

<b>0-SOMMARIO.....</b>	<b>2</b>
<b>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
<b>2-ATTIVITA' PERITALE .....</b>	<b>5</b>
<b>3-DATI CATASTALI .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DI SENTENZA FALLIMENTO.....</b>	<b>6</b>
<b>3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA ....</b>	<b>8</b>
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI .....</b>	<b>14</b>
<b>5-LOTTE DI VENDITA.....</b>	<b>26</b>
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	26
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	26
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....	33
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO .....	34
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	34
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	35
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	35
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....</i>	<i>35</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....</i>	<i>35</i>
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	36
5.1.9 -LOTTO 1: VALORE DEL BENE.....	37
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....</i>	<i>37</i>
<i>VALORE LOTTO 1 .....</i>	<i>39</i>
5.1.10 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	43



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu

**6- ALTRE OSSERVAZIONI..... 44**



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : [spallanzanifrancesco@gmail.com](mailto:spallanzanifrancesco@gmail.com)  
pec : [Francesco.Spallanzani@geopec.it](mailto:Francesco.Spallanzani@geopec.it)

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : [ing.spallanzani@gmail.com](mailto:ing.spallanzani@gmail.com)  
pec : [alessandro.spallanzani@ingpec.eu](mailto:alessandro.spallanzani@ingpec.eu)

# 1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

## FALLIMENTO n° 146/2014

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] F. [REDACTED]

Giudice Delegato : **dott. Luciano VAROTTI**

Curatore : **avv. Mauro GRISENDI**

con studio in Via Borsellino n° 22  
42124 Reggio Emilia (RE)  
tel. 0522/454783 e fax 0522/454784  
e-mail : [maurogrisendi@studiolegalegos.it](mailto:maurogrisendi@studiolegalegos.it)  
pec : [f146.2014reggioemilia@pecfallimenti.it](mailto:f146.2014reggioemilia@pecfallimenti.it)

Periti Esperti Designati : **geom. SPALLANZANI Francesco**

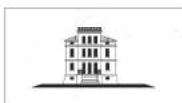
Via Nikos Belojannis, n° 34 – 42123 Reggio Emilia (RE)  
tel. 0522/322958 fax 0522/430603 cell. 347/2619890  
e-mail : [spallanzanifrancesco@gmail.com](mailto:spallanzanifrancesco@gmail.com)  
pec : [francesco.spallanzani@geopec.it](mailto:francesco.spallanzani@geopec.it)

**ing. SPALLANZANI Alessandro**

Viale dei Mille, n° 22 – 42121 Reggio Emilia (RE)  
tel. 0522/430626 fax 0522/430603 cell. 3335/6105394  
e-mail : [ing.spallanzani@gmail.com](mailto:ing.spallanzani@gmail.com)  
pec : [alessandro.spallanzani@ingpec.eu](mailto:alessandro.spallanzani@ingpec.eu)

**Data conferimento incarico:** 20/02/2015

- **Termine di consegna della relazione** : 31/05/16
- **Esame Stato Passivo:** -- ore --
- **Sentenza di Fallimento:** 18/12/2014 Rep. n° 219, Trascritta il 09/02/2015 al RG n° 1.981 e al RP n° 1.483



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : [spallanzanifrancesco@gmail.com](mailto:spallanzanifrancesco@gmail.com)  
pec : [francesco.spallanzani@geopec.it](mailto:francesco.spallanzani@geopec.it)

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 3335/6105394 e-mail : [ing.spallanzani@gmail.com](mailto:ing.spallanzani@gmail.com)  
pec : [alessandro.spallanzani@ingpec.eu](mailto:alessandro.spallanzani@ingpec.eu)

## **2-ATTIVITA' PERITALE**

I sottoscritti Estimatori, hanno svolto il sopralluogo su incarico del Curatore in data 19 Marzo 2016, procedendo, anche con dettagliato rilievo fotografico, alla ricognizione delle caratteristiche tipologiche dell'immobile e dello stato conservativo dello stesso.

Gli Estimatori Designati, esaminata la trascrizione della Sentenza di Fallimento estratta in relazione ai beni immobili oggetto di perizia, hanno provveduto:

- a rilevare sommariamente gli immobili oggetto di procedura per accertarne la consistenza e la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali ed edilizi;
- ad accertare lo stato di occupazione degli immobili oggetto di procedura;
- a richiedere presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili;
- ad accertare presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) la situazione ipocatastale degli immobili;
- a verificare la sussistenza e richiedere, presso l'ufficio tecnico comunale competente per gli immobili oggetto di procedura, le pratiche edilizie ed urbanistiche che legittimano lo stato di fatto;
- ad attingere al vigente strumento di pianificazione urbanistica al fine di prendere atto dell'inquadramento urbanistico-edilizio degli immobili in oggetto;
- a verificare presso l'Agenzia delle Entrate la eventuale situazione locativa degli immobili;
- a predisporre la presente relazione.

### **ACCESSO AGLI IMMOBILI**

Alla data del sopralluogo fissata direttamente dai sottoscritti con l'assenso del Curatore per il giorno 19 Marzo 2016, è stato consentito da parte dello stesso, l'accesso all'immobile oggetto del fallimento, permettendo oltre alla attenta e scrupolosa visione dei luoghi, contestualmente anche il rilievo del bene per le porzioni ritenute utili al fine di dare doveroso compimento all'incarico ricevuto.

In tale sede si poteva riscontrare che il compendio immobiliare di cui in oggetto risultava facilmente e liberamente accessibile in quanto non recintato per la parte relativa ai terreni circostanti, mentre per la porzione edificata, corrispondente ad immobile per il quale è stata da tempo sospesa la ancora non ultimata ristrutturazione, l'area cortiliva tutt'ora delimitata da recinzione di cantiere risultava liberamente superabile in quanto tagliata in più punti e per la quale si poteva poi accedere senza impedimenti all'interno dell'edificio in quanto non ancora dotato dei serramenti come limpidamente riscontrabile dalle foto allegate.



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu

**3-DATI CATASTALI****3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO<sup>1</sup>****I.A - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI - CF -****INTESTATI:**

- proprietà per 1/1-

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale	Subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e Classe	Rendita
Unità in Corso di Definizione	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26 Piano S1-T-1°	11	227	Sub. 1	-- mq	F/4 in Corso di Definizione	--,-- €
Unità in Corso di Definizione	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26 Piano T-1°-2°	11	227	Sub. 2	-- mq	F/4 in Corso di Definizione	--,-- €
Unità in Corso di Costruzione	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26 Piano 1°	11	547 548	Sub. --	-- mq	F/3 in Corso di Costruzione	--,-- €

<sup>1</sup> Vedi allegato 7.3.

**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu

**INTESTATI:**

**BENI COMUNI NON CENSIBILI** con sede in Reggio nell'Emilia,  
- proprietà per 1/1-

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale	Subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e Classe	Rendita
Bene Comune Non Censibile Area Cortiliva e Portici	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26 Piano T	11	227	Sub. 3	-- mq	BCNC Partita A	--,-- €

**I. B- BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI - CT -****INTESTATI :**

- proprietà per 1/1-

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale	Consistenza e Superficie	Qualità e Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26	11	66	34	Bosco Ceduo Classe 1^	0,04 €	0,01 €
Terreno	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26	11	120	61.158	Seminativo Arborato Classe 2^	347,44 €	498,57 €
Terreno	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26	11	121	513	Bosco Ceduo Classe 1^	0,66 €	0,16 €



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu

Terreno	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26	11	230	3.502	Seminativo Classe 2^	16,28 €	28,03 €
Terreno	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26	11	231	9.581	Seminativo Arborato Classe 2^	54,43 €	76,70 €
Terreno	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26	11	233	2.970	Bosco Ceduo Classe 2^	2,30 €	0,77 €
Terreno	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26	11	234	3.000	Seminativo Classe 2^	13,94 €	24,02 €

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

#### II. A- BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI - CF -

#### INTESTATI :

[REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1/1-

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale	Subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e Classe	Rendita
Unità in Corso di Definizione	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26 Piano S1-T-1°	11	227	Sub. 1	-- mq	F/4 in Corso di Definizione	--,-- €



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu

Unità in Corso di Definizione	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26 Piano T-1°-2°	11	227	Sub. 2	-- mq	F/4 in Corso di Definizione	--,-- €
Unità in Corso di Costruzione	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26 Piano 1°	11	547 548	Sub. --	-- mq	F/3 in Corso di Costruzione	--,-- €

**INTESTATI:**

**BENI COMUNI NON CENSIBILI** con sede in Reggio nell'Emilia,  
 [REDACTED] - proprietà per 1/1-

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale	Subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e Classe	Rendita
Bene Comune Non Censibile Area Cortiliva e Portici	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26 Piano T	11	227	Sub. 3	-- mq	BCNC Partita A	--,-- €



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
 telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
 pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
 telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
 pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu



### 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I A e B sono quelli desunti all'atto di Trascrizione della Sentenza di Fallimento (vedi allegato 7.2) mentre quelli dello schema II A e B, sono quelli della situazione catastale attuale (vedi allegato 7.2). Tutte le proprietà in termini di consistenza, per quanto rilevabile al momento, risultano regolarmente censite e vi è sommaria corrispondenza catastale tra i beni pignorati e quelli accatastati che si evidenziano essere in parte terreni agricoli con regolare individuazione della consistenza e rendita, ed in parte censiti come entità urbane senza consistenza e rendita in quanto dichiarati a categoria catastale in "Corso di Costruzione-F/3" per la porzione più a est facente riferimento ai mappali 547 e 548 per la parte ricostruita a nuovo al grezzo, mentre la porzione storica dell'ex convento, per la quale si è attuato l'intervento di recupero ancora non ultimato, risulta identificata catastalmente come in "Corso di Definizione-F/4" e quindi vendibile solo complessivamente per l'intero mappale, salvo prima censirlo più dettagliatamente indicandone consistenza e destinazione per singola unità immobiliare. Attualmente quindi la parte urbana risulta essere identificata solo mediante Elaborati Planimetrici depositati in data 03/05/2004 e 31/05/2004 a cura del geom. Luca Gasparini di Reggio Emilia. Si tiene poi anche a precisare che sostanzialmente, per quanto rilevabile dagli Elaborati Planimetrici succitati, vi è corrispondenza tra i suddetti documenti tecnici in atti ed il reale stato dei luoghi, pertanto stante le Leggi e Regolamenti vigenti in materia, ad oggi la situazione catastale si può ritenere corretta.
  
- **Confini catastali:**  
Confini:
  - Intero Compendio Immobiliare costituito da ex convento e terreni di pertinenza: a Nord con Strada Provinciale n° 23 denominata Via Papa Giovanni XXIII°, poi ad Est con Rio di Montebellone, a Sud con il mappale 232 e la Strada Vicinale del Mercatello e infine a Ovest con i mappali 226, 119 e 188.



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : [spallanzanifrancesco@gmail.com](mailto:spallanzanifrancesco@gmail.com)  
pec : [Francesco.Spallanzani@geopec.it](mailto:Francesco.Spallanzani@geopec.it)

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : [ing.spallanzani@gmail.com](mailto:ing.spallanzani@gmail.com)  
pec : [alessandro.spallanzani@ingpec.eu](mailto:alessandro.spallanzani@ingpec.eu)



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : [spallanzanifrancesco@gmail.com](mailto:spallanzanifrancesco@gmail.com)  
pec : [Francesco.Spallanzani@geopec.it](mailto:Francesco.Spallanzani@geopec.it)

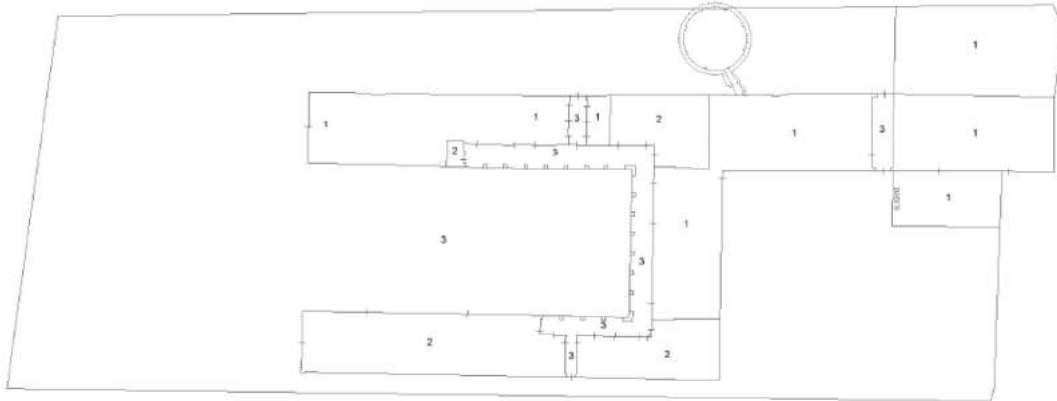
**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : [ing.spallanzani@gmail.com](mailto:ing.spallanzani@gmail.com)  
pec : [alessandro.spallanzani@ingpec.eu](mailto:alessandro.spallanzani@ingpec.eu)

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

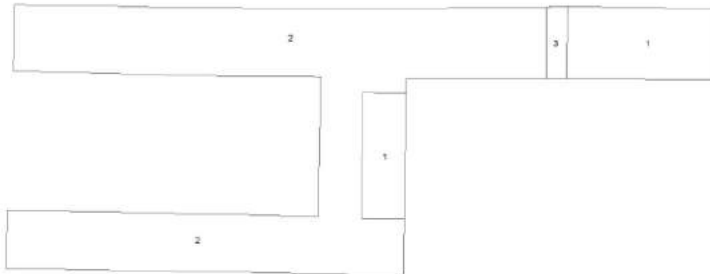
NORD



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

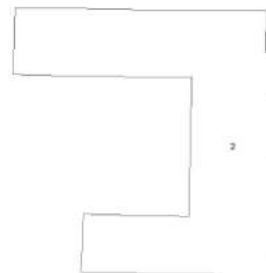


MAPPALE 227

NORD

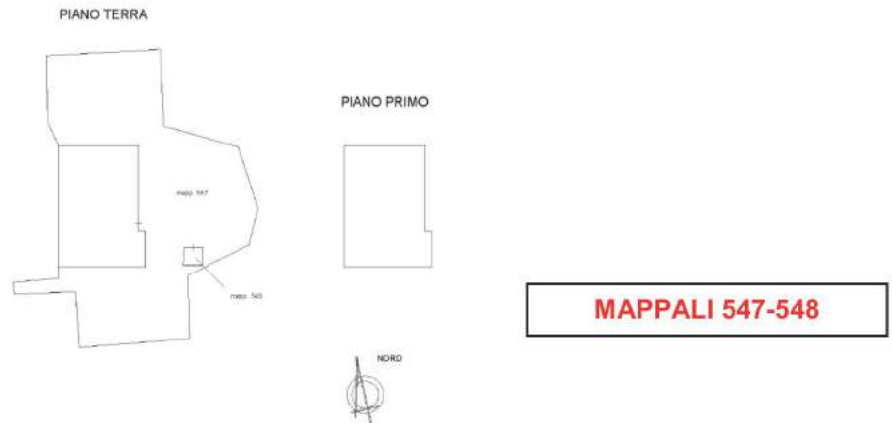


PIANO SECONDO



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu



## 4-DESCRIZIONE DEI BENI<sup>2</sup>

Accertato che l'immobile non è ragionevolmente ed economicamente divisibile, si procederà alla formulazione di un unico lotto di vendita, descrivendo in questo capitolo in modo esteso i beni colpiti dal Fallimento.

### **UBICAZIONE e COSTITUZIONE**

Trattasi di complesso situato nel Comune di San Polo d'Enza a Nord-Ovest di Reggio Emilia, nella fascia meridionale dell'antica strada pedecollinare appenninica, oggi Strada Provinciale n° 23 denominata Via Papa Giovanni XXIII°, posto ai piedi dell'asse montagnoso dell'Appennino Tosco-Emiliano e ugualmente distante, a circa 2,5 km sia da San Polo d'Enza che da Quattro Castella, e raggiungibile in circa 30 minuti dai caselli autostradali di Parma e Reggio - Terre di Canossa/Campegine, oltre che parimenti servito dalla stazione TAV Mediopadana.

Il perimetro dell'intera area pertinenziale del complesso ex francescano, seppure non recintato in quanto di dimensioni importanti pari a mq 89.777 secondo quanto ora derivante dalla visura catastale, risulta con facilità sommariamente identificabile in sito essendo delimitato da strade, canali ed elementi naturali che ne rendono facile la identificazione nel territorio collinare locale che, nonostante l'attuale stato di abbandono, dal punto di vista architettonico e storico della porzione costruita di circa 5.200 mq, è tra i più interessanti e particolari nel territorio "Matildico".

<sup>2</sup> Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu

Le cronache narrano che Guido II da Canossa donò nel 1218 il colle di Montefalcone direttamente a San Francesco, come conseguenza della sua breve presenza in terra reggiana, così che tramite Frate Ugo, futuro Papa Gregorio IX che accettò la donazione, potesse fondare un piccolo Convento con annessa Chiesa.

Nel corso dei secoli l'importanza dell'insediamento fu notevole e numerose furono le trasformazioni che, soppresso il Convento Franciscano nel 1653, lo videro passare da sede estiva del Seminario Vescovile mediante il Cardinale Rinaldo d'Este Vescovo di Reggio e fratello del Duca Francesco I, per poi essere utilizzato dal 1752 al 1772 dall'Università Reggiana ed ancora in seguito quale sede estiva del Collegio Convitto dei Nobili Gesuiti fino al 1827, oltre che sede del Convitto della Municipalità Reggiana, per essere poi abbandonato dai Gesuiti nel 1859 dopo molti restauri.

Con l'inizio della Prima Guerra Mondiale il Collegio fu poi chiuso e da allora conobbe solo atti di spoliazione e di totale abbandono; fu infatti ospedale militare, deposito di artiglieria, riparo per gli sfollati e a seguito di alienazione a privati, persino allevamento di pollame.

Da qui gli ultimi avvenimenti mediante i quali nel 1978 l'Ente Provinciale del Turismo di Reggio Emilia promuoveva una commissione di studio per sollecitare iniziative per la tutela ed il recupero della struttura, grazie a cui nel 1980 il Ministero dei Beni Culturali poneva sotto tutela l'intero complesso architettonico secondo i dettami della L. 1.089/39 al fine di garantirne la salvaguardia.

A seguire nel 1994 si costituiva la società [redacted] per la promozione e valorizzazione turistica ed economica delle zone Matildiche dell'Emilia Romagna, che nel 2006 acquistava l'intero compendio in oggetto per poi cederlo per scissione societaria nel 2013, all'odierna fallita [redacted] che ne iniziò il recupero strutturale fino ai giorni nostri, mediante opere di consolidamento della muratura portante in mattoni e pietrame, l'esecuzione di sottofondazioni in muratura, il consolidamento e ricostruzione degli orizzontamenti in legno, il risanamento del pavimento del piano terra, della torre campanaria, delle scale interne ed il rifacimento integrale della copertura a cui è seguita la nuova ricostruzione del blocco ex casa del fattore nella porzione più a Est, con inserimento di adeguate strutture murarie per l'insediamento di futuri vani ascensori, il tutto mediante interventi regolarmente autorizzati con titoli edilizi ora chiusi e/o scaduti.

La proprietà risulta ora servita da accesso principale costituita da piccola strada sterrata in pessimo stato di conservazione che da accesso diretto perpendicolare dalla Strada Provinciale a Nord, oltre un accesso secondario semiabbandonato di servizio alla porzione residenziale; al momento non sono previsti ed utilizzabili adeguati spazi di parcheggio a servizio del lotto, così come non sono presenti gli allacci ai servizi elementari trovandosi infatti la fogna sulla pubblica via, mentre le



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

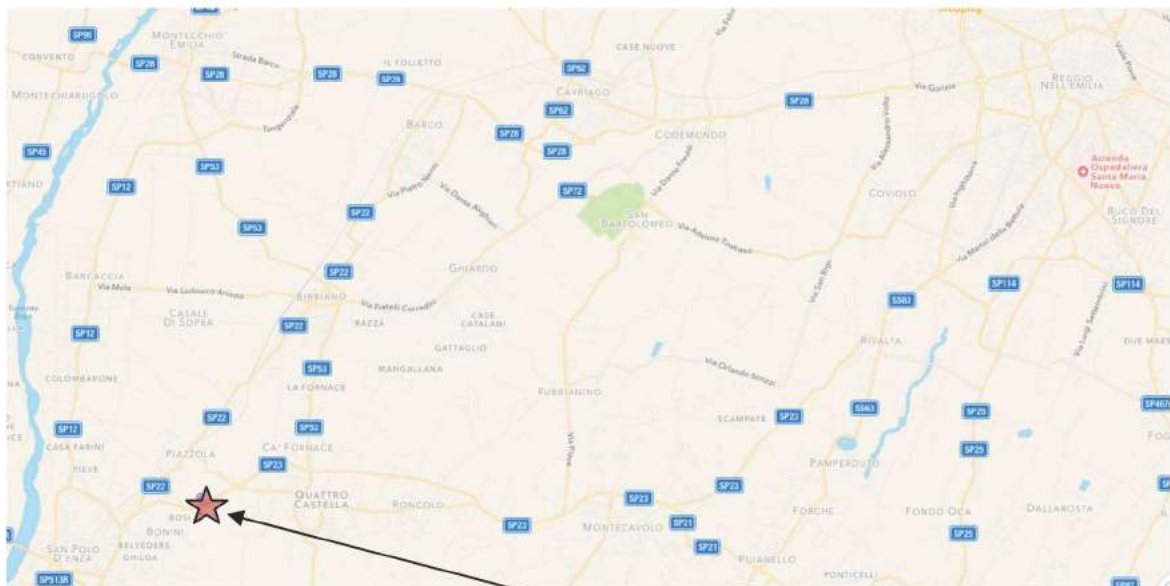
**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu

condotte del gas risultano a circa 500 mt a Sud in Via Montefalcone, mentre preme evidenziare la presenza di una linea aerea di media tensione che attraversa l'area agricola di pertinenza a circa 80-100 mt a Nord dell'edificio.

Sommariamente l'impianto edilizio è costituito da tre corpi fabbrica rettangolari che racchiudono un ampio cortile interno perimetrato da vasta area porticata. I livelli fuori terra sono tre ed in corrispondenza dell'ala Sud si eleva la chiesa rivolta ad occidente ed ora ovviamente sconsacrata.

Il complesso immobiliare è storicamente caratterizzato da due corpi edilizi notevolmente differenti di cui uno costituito dalla porzione conventuale di grande trasformazione ma sempre ridefinita da progetti che ne riconsegnavano un'immagine complessiva coerente con l'impianto storico, ed una più recente porzione per blocco servizi del fattore, risalente ai primi decenni del '900 e recentemente ricostruita con materiali laterizi moderni.

All'interno della proprietà vi sono campi coltivati, ampie zone organizzate a seminativo e arborate ed una zona a bosco che racchiude un piccolo laghetto artificiale per l'alimentazione delle acque irrigue, in ambito rurale collinare di grande impatto paesaggistico.



mobile in Oggetto



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : [spallanzanifrancesco@gmail.com](mailto:spallanzanifrancesco@gmail.com)  
pec : [Francesco.Spallanzani@geopec.it](mailto:Francesco.Spallanzani@geopec.it)

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : [ing.spallanzani@gmail.com](mailto:ing.spallanzani@gmail.com)  
pec : [alessandro.spallanzani@ingpec.eu](mailto:alessandro.spallanzani@ingpec.eu)

obile in Oggetto



geografico  
area



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu

## STRUTTURA e FINITURE ESTERNE

Il fabbricato mostra sia nella struttura che nei paramenti e negli impianti le tecnologie tipiche delle epoche storiche in cui è stato originariamente costruito, tanto nella parte storica recentemente ristrutturata per la sola parte "grezza" che per la porzione recentemente ricostruita a nuovo al "grezzo".

L'edificio ha struttura portante in muratura di mattoni e pietrame, mentre la tipologia dei solai è molto varia a seconda delle zone e dei livelli e muta essenzialmente dal tipico solaio a travi e travicelli in legno. Le varianti sono rappresentate dalle rifiniture e dalle dimensioni del vano da coprire per cui alcune porzioni originariamente controsoffittate in arelle e gesso o con tela a sacco inchiodata ai travetti, ora risultano a nudo con tavelle e travetti a vista facenti riferimento a strutture di travi portanti in legno a orditura semplice o doppia, altre zone invece risultano composte da piastrelle in cotto a vista appoggiate direttamente sul travetto in legno, per finire poi con porzioni di solai con volte di mattoni eseguite a "botte" e a "crociera".

Al piano terra il portico, caratterizzato dalla presenza di archi ribassati, è impostato su eleganti massicci pilastri quadrati e coperto con volte a "crociera" in muratura. Gli ambienti ai lati sono coperti con solai in legno in travi e travicelli; solo alcuni sono coperti con volte a "vela".

Nell'ala ortogonale a quella principale, vi è l'ampio ambiente di intonazione neoclassica del refettorio; la facciata della chiesa è pure neoclassica con campanile ben proporzionato ed elegante.

Al primo piano tolti i volumi degli sviluppi del vano refettorio e della chiesa, tutta la planimetria è suddivisa in molteplici ambienti disposti a doppio pettine con larghi corridoi centrali di servizio. Le coperture dei corridoi sono realizzati con volte semplici.

Al secondo piano, innalzandosi solo sulla parte centrale dell'ala principale e su quella centrale, troviamo la funzionale distribuzione a doppio pettine degli alloggi con corridoio baricentrico, tipica per l'uso originario.

La copertura è realizzata con capriate lignee prive di controsoffittatura e le coperture dei vari volumi dell'edificio sono nella maggior parte realizzate con tipologia di tetto a "padiglione", mentre alcune sono a "capanna", seguendo modelli usati nella tradizione edilizia locale.



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : [spallanzanifrancesco@gmail.com](mailto:spallanzanifrancesco@gmail.com)  
pec : [Francesco.Spallanzani@geopec.it](mailto:Francesco.Spallanzani@geopec.it)

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : [ing.spallanzani@gmail.com](mailto:ing.spallanzani@gmail.com)  
pec : [alessandro.spallanzani@ingpec.eu](mailto:alessandro.spallanzani@ingpec.eu)

Esternamente le facciate principali così come quelle interne al cortile, originariamente intonacate e con semplici marcapiani orizzontali, ora risultano in corso di recupero con gran parte della superficie con mattoni messi a nudo, pronti a ricevere in nuovo strato di intonaco.

### **FINITURE INTERNE e SERRAMENTI**

I tramezzi interni sono in mattoni laterizi o in sasso, solo parzialmente intonacati con malta di calce e cemento del tipo civile, superficialmente tinteggiato a tempera di tinta prevalentemente chiara solo in alcune parti dove, come nel caso della ex chiesa, sono state mantenute le porzioni pittoriche esistenti aventi valore storico e quindi conservate in sito per poterle poi recuperare a tempo debito, specificando che non si sono trovati affreschi e arredi fissi di valore ma semplici episodi pittorici e rilievi aventi valore figurativo di decoro murario.

I pavimenti originari sono stati tutti rimossi per provvedere al rinforzo/rifacimento delle strutture dei soli orizzontali e quindi allo stato attuale si possono solo riscontrare sono le caldane ed i massetti in cls posti in quota per poter ricevere gli impianti da posare sotto ai pavimenti che dovranno essere poi scelti in base alle disposizioni della Soprintendenza e in sintonia con l'igi usi che si andranno a definire.

Le finiture interne, salvo quanto già riportato, sono complessivamente di scarsa qualità o inesistenti, così come i serramenti esterni che una volta costituiti da persiane in legno, ora risultano inesistenti in quanto rimosse e quindi da dover riproporre con forme, materiali e tipologie in sintonia con le preesistenti.

### **DOTAZIONI E IMPIANTI**

Impiantistica inesistente, stante lo stato di incompiuto avanzamento delle opere di ristrutturazione e recupero che si sono fermate alla sola realizzazione della parte strutturale.

Data la tipologia e la destinazione d'uso che si andrà a definire da parte di subentrerà all'attuale fallimento, si renderà necessario uno studio adeguato dell'impiantistica che allo stato attuale, proprio perché risultante completamente assente, non presenterà vincoli particolari, salvo il dover operare nel rispetto dei vincoli storici e architettonici del complesso in oggetto in cui si dovrà inserire con armonia e rispetto.



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : [spallanzanifrancesco@gmail.com](mailto:spallanzanifrancesco@gmail.com)  
pec : [Francesco.Spallanzani@geopec.it](mailto:Francesco.Spallanzani@geopec.it)

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : [ing.spallanzani@gmail.com](mailto:ing.spallanzani@gmail.com)  
pec : [alessandro.spallanzani@ingpec.eu](mailto:alessandro.spallanzani@ingpec.eu)

### **CERTIFICAZIONI E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' IMPIANTI**

Presso l'archivio comunale, nel fascicolo edilizio storico, data la tipologia e lo stato di abbandono del complesso, non sono risultate presenti le dichiarazioni di conformità alle norme secondo D.M. 22.01.2008 n° 37 (ex L. 46/90) dell'impianto elettrico, di riscaldamento ed idraulico-sanitario, eventualmente presenti prima delle opere di recupero poi non ultimate. Tali elementi non sono poi stati trovati nemmeno in corso di sopralluogo e quindi nulla si può riportare in tal senso.

Non risulta poi nemmeno che le unità immobiliari oggetto di pignoramento abbiano ovviamente mai conseguito l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) l'Attestato di prestazione Energetica (APE).

### **STATO MANUTENTIVO \***

Lo stato generale di manutenzione e conduzione dell'immobile, stante quanto sopra descritto, alla luce delle opere di consolidamento strutturale già eseguite, sostanzialmente risulta mediocre, risultando di fatto e con tutta evidenza impossibile l'utilizzo senza operare sostanziali opere di finitura e restauro secondo quanto andrà ad imporre la Soprintendenza a seconda dell'uso che si vorrà insediare.

Ad oggi risultano consolidate sostanzialmente tutte le strutture portanti con esclusione della copertura della ex ghiacciaia interrata a Nord che risulta tutt'ora protetta da tettoia provvisoria. La copertura è stata oggetto recentemente di completo rifacimento con posa superficiale di lastra ondulata "ecologica" con conseguente collocazione di lattonerie in rame per pluviali e grondaie che però sono state oggetto di furto con conseguente "strappo" e grave ammaloramento della parte di copertura in gronda, da cui ora ne consegue una evidente insufficiente tenuta all'acqua in più zone, palesata da infiltrazioni al secondo piano che stanno compromettendone la salubrità delle strutture lignee adiacenti.

Sempre in copertura, solo una parte della zona a Sud corrispondente all'ex chiesa, risulta già dotata di manto di coppi in sommità, manto che per posizionamento e stato conservativo, sarà comunque da dover riprendere per garantirne la perfetta realizzazione essendo anch'esso seriamente danneggiato durante l'asportazione furtiva delle grondaie.



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : [spallanzanifrancesco@gmail.com](mailto:spallanzanifrancesco@gmail.com)  
pec : [Francesco.Spallanzani@geopec.it](mailto:Francesco.Spallanzani@geopec.it)

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : [ing.spallanzani@gmail.com](mailto:ing.spallanzani@gmail.com)  
pec : [alessandro.spallanzani@ingpec.eu](mailto:alessandro.spallanzani@ingpec.eu)

Nulla si ha in loco come impianti, serramenti interni ed esterni, pavimenti e intonaci, trattandosi di immobile per cui si è solamente provveduto ad un ripristino strutturale per la "messa in sicurezza" dell'impianto storico architettonico, senza aver poi modo di poter procedere all'ultimazione delle opere di finitura stante l'onerosità delle opere da eseguire, conseguenza delle dimensioni e del pregio dell'intervento, oltre che della compromessa situazione economica della proprietà poi fallita.

Per le porzioni scoperte, l'area di stretta pertinenza dell'edificio, ora sommariamente recintate con materiale da cantiere, risulta sostanzialmente incolta e infestata da arbusti e sterpaglie, oltre che interessata da piccoli accumuli di materiali di risulta del cantiere. Ottima invece la manutenzione delle porzioni agricole che allo stato attuale risultano ben organizzate e gestite.

In considerazione di tutto ciò si può quindi sommariamente definire che lo stato manutentivo del compendio immobiliare in oggetto è così riassumibile :

- |                 |            |
|-----------------|------------|
| ⇒ Edificio:     | "Scadente" |
| ⇒ Aree Esterne: | "Buono"    |

### BONIFICHE RIFIUTI TOSSICI

Dai sopralluoghi effettuati non si è rilevata la evidente presenza di materiali tossici e/o inquinanti visibili in superficie per i quali si renda necessaria una bonifica a salvaguardia delle salute per quanto previsto di Legge.

Pertanto non sarà necessario considerare alcun onere in tal senso al fine della determinazione del valore del compendio immobiliare in oggetto.

\*

**Ottimo** - per edifici di nuova costruzione o integrale ristrutturazione, per i primi cinque anni di vita, in uno stato di integrità totale o, comunque, con degrado dovuto alla normale utilizzazione. Nessun intervento necessario -

**Buono** - per edifici di nuova costruzione o integrale ristrutturazione da cinque a dieci anni di vita, con degrado dovuto alla normale utilizzazione. Necessarie opere di manutenzione ordinaria quali tinteggi interni, verniciatura serramenti lignei ecc. -

**Discreto** - per edifici costruiti o ristrutturati da oltre dieci anni e sino venti/trenta anni di vita, ben mantenuti nel tempo anche attraverso manutenzioni ordinarie, straordinarie e/o innovazioni, ove oggi siano opportune ancorché non necessarie solo opere di manutenzione ordinaria. -

**Normale** - per edifici costruiti o ristrutturati da oltre venti/trenta anni, ove sono state eseguite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e/o innovazioni ed appaiono mantenuti nel tempo in modo corretto, in cui sono presenti ed efficienti le minime dotazioni impiantistiche ancorché presumibilmente prossime alla sua sostituzione. Necessari interventi ordinari quali tinteggiature e stuccature, verniciature e riparazioni localizzate. -

**Mediocre** - per edifici costruiti o ristrutturati da oltre venti/trenta anni, ove non sono mai state eseguite opere di manutenzioni e/o innovazioni ma appaiono tenuti nel tempo in modo corretto, in cui sono presenti ed efficienti le minime dotazioni impiantistiche ancorché presumibilmente prossime alla sua sostituzione. Necessari interventi ordinari quali tinteggiature e stuccature, verniciature e riparazioni localizzate. -

**Scarso** - per edifici costruiti da oltre trent'anni, ove non sono mai state fatte opere di manutenzioni straordinaria e siano evidenti segni di una inefficace e/o inesistente attività manutentiva, ove gli elementi accessori quali serramenti ecc. siano fortemente degradati e irrecuperabili, siano da eseguire opere di sostituzione delle pavimentazioni interne. Sono in ogni caso efficienti le dotazioni impiantistiche esistenti ancorché da verificare e revisionare e presumibilmente prossime alla sua sostituzione -

**Scadente** -sono necessari imminenti e importanti interventi di manutenzione straordinaria, quali il rifacimento dei pavimenti, degli impianti, dei serramenti ecc.

**Degradato** - sono necessari interventi di ristrutturazione integrale, comprese opere di ripristino strutturale. -

**Fortemente Degradato** - è necessaria la demolizione e ricostruzione, non presenta più i requisiti minimi di abitabilità o usabilità.



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : [spallanzanifrancesco@gmail.com](mailto:spallanzanifrancesco@gmail.com)  
pec : [Francesco.Spallanzani@geopec.it](mailto:Francesco.Spallanzani@geopec.it)

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : [ing.spallanzani@gmail.com](mailto:ing.spallanzani@gmail.com)  
pec : [alessandro.spallanzani@ingpec.eu](mailto:alessandro.spallanzani@ingpec.eu)

**CONSISTENZA**

**La superficie commerciale parametrata del fabbricato risulta di complessivi 4.950 mq<sup>3</sup> circa**, corrispondenti alla superficie della porzione abitabile di circa mq 4.810, sommata alla superficie del porticato di circa 230 mq considerato al 40%, a cui si aggiunge l'interrato di circa 190 mq computati al 25%.

Il cortile interno e le aree di stretta pertinenza del fabbricato ricomprese nei mappali dei fabbricati, con le altre unità immobiliari dell'edificio, in parte a verde o pavimentato con spazi di manovra, vengono considerati già ricompresi nel valore dell'edificio.

All'interno dell'immobile non si sono notate opere artistiche di particolare valore, salvo quanto già detto dei decori pittorici e degli stucchi da doversi restaurare così come l'intero complesso che ha però un suo evidente valore artistico storico intrinseco, tanto da essere vincolato dalla Soprintendenza. Parimenti non sono stati notati arredi o suppellettili negli ambienti, stante la situazione generale di accantieramento degli spazi ancora in corso di recupero edilizio.

**La superficie commerciale parametrata delle aree agricole risulta invece di complessivi 80.758 mq circa**, corrispondenti alla superficie catastale dedotta dalle visure in atti all'Agenzia del territorio. Tali aree, come già descritto in precedenza, sono in gran parte coltivate a seminativo ed in parte residua occupate da piccola parte boschiva e da laghetto irriguo.

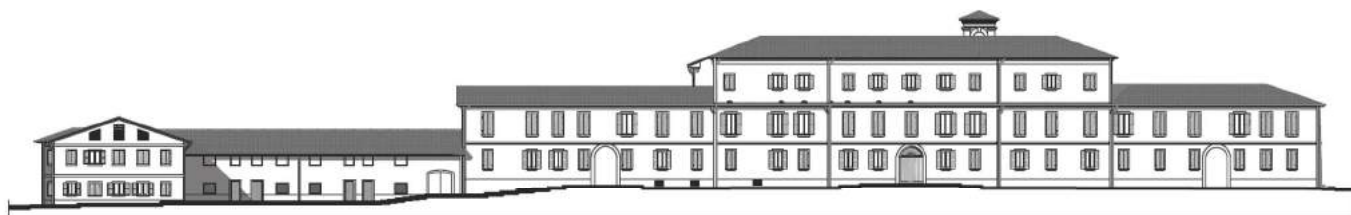
<sup>3</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo
- tettoie 15% della loro superficie in proiezione

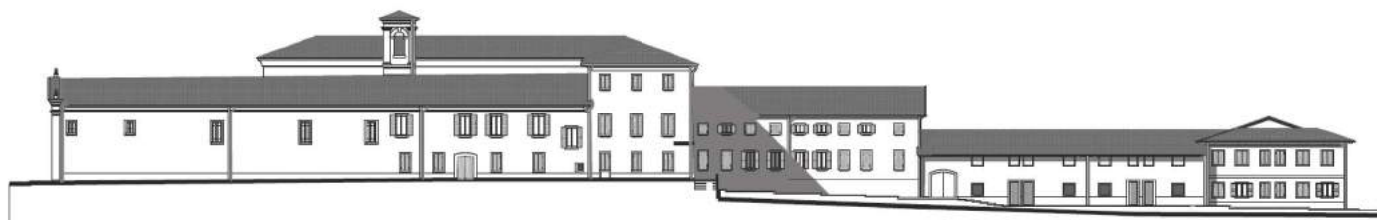


**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

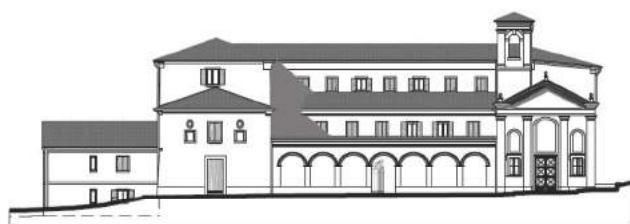
**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu



PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST

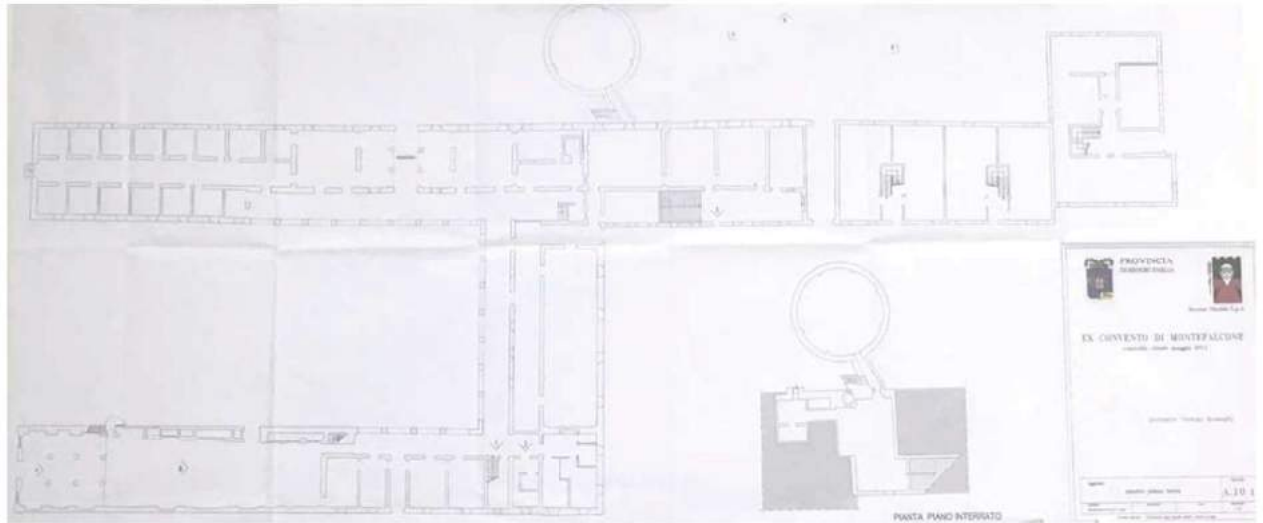


EST

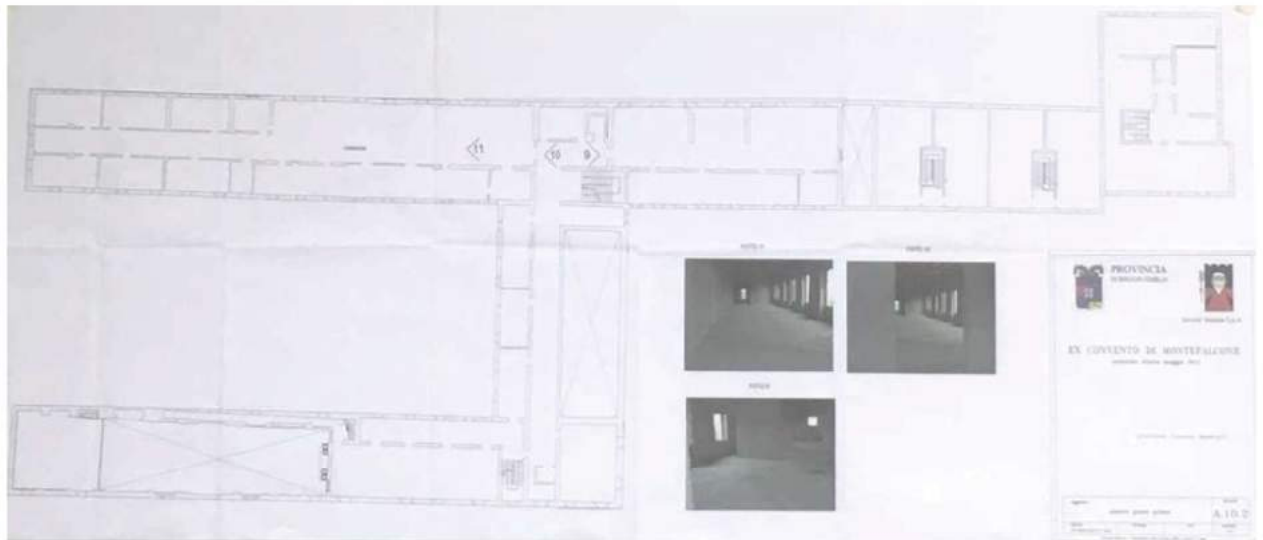


**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : [spallanzanifrancesco@gmail.com](mailto:spallanzanifrancesco@gmail.com)  
pec : [Francesco.Spallanzani@geopec.it](mailto:Francesco.Spallanzani@geopec.it)

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : [ing.spallanzani@gmail.com](mailto:ing.spallanzani@gmail.com)  
pec : [alessandro.spallanzani@ingpec.eu](mailto:alessandro.spallanzani@ingpec.eu)

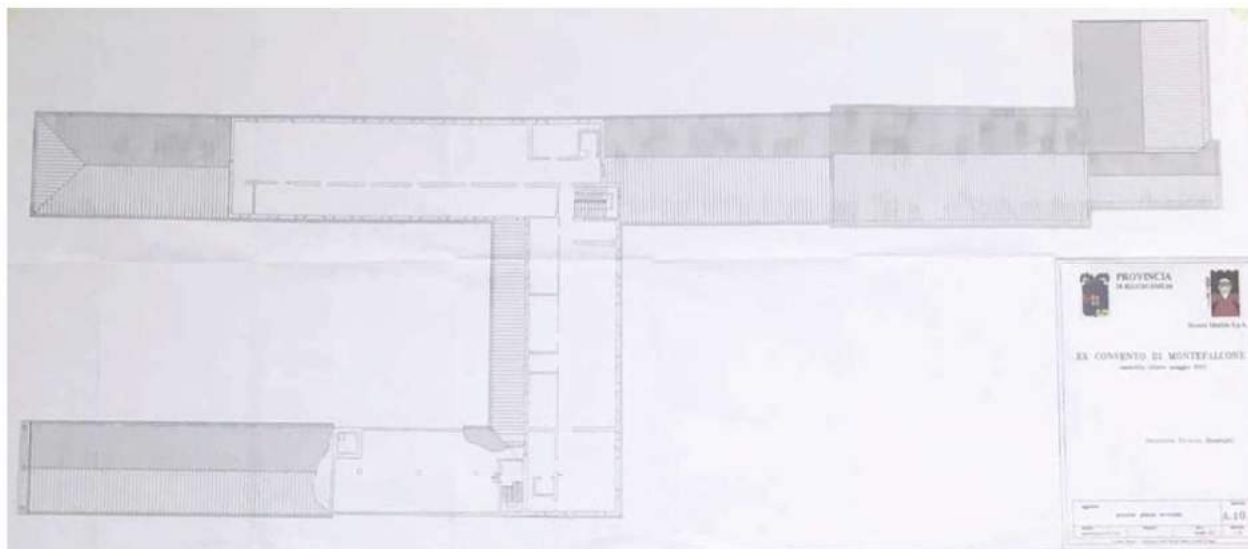


**Pianta Rilievo Attuale  
PIANO TERRA e INTERRATO**

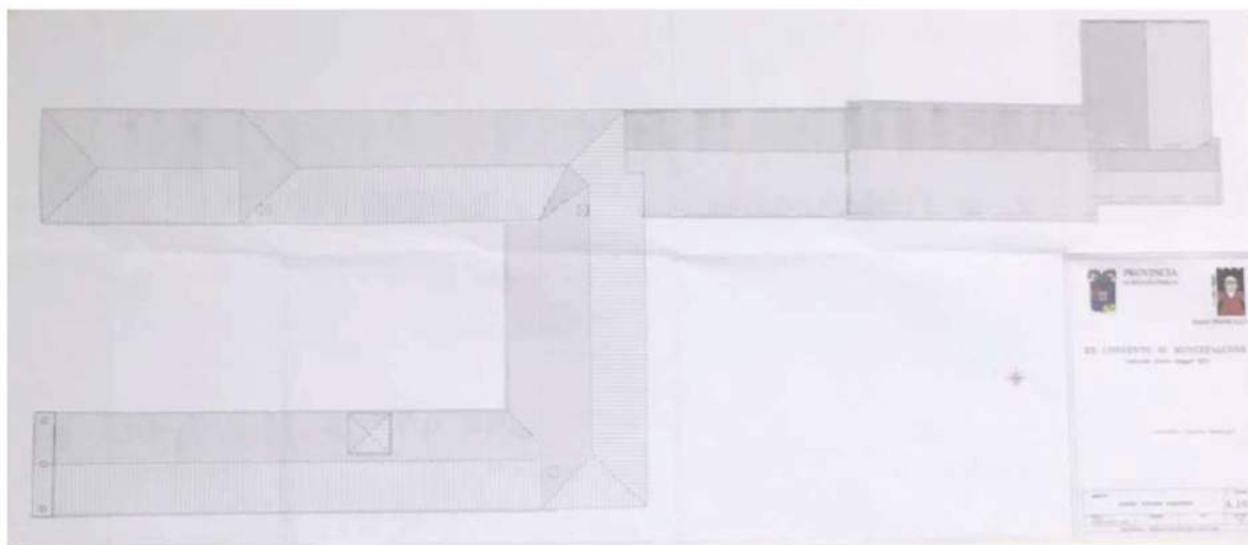


**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : [spallanzanifrancesco@gmail.com](mailto:spallanzanifrancesco@gmail.com)  
pec : [Francesco.Spallanzani@geopec.it](mailto:Francesco.Spallanzani@geopec.it)

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : [ing.spallanzani@gmail.com](mailto:ing.spallanzani@gmail.com)  
pec : [alessandro.spallanzani@ingpec.eu](mailto:alessandro.spallanzani@ingpec.eu)



Pianta Rilievo Attuale  
PIANO SECONDO



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu

**5-LOTTI DI VENDITA**

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni immobili oggetto di fallimento, trattasi di una sola unità funzionale alienabile in unico lotto.

**5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale	Subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e Classe	Rendita
Unità in Corso di Definizione	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26 Piano S1-T-1°	11	227	Sub. 1	-- mq	F/4 in Corso di Definizione	--,-- €
Unità in Corso di Definizione	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26 Piano T-1°-2°	11	227	Sub. 2	-- mq	F/4 in Corso di Definizione	--,-- €
Unità in Corso di Costruzione	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26 Piano 1°	11	547 548	Sub. --	-- mq	F/3 in Corso di Costruzione	--,-- €
Bene Comune Non Censibile Area Cortiliva e Portici	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26 Piano T	11	227	Sub. 3	-- mq	BCNC Partita A	--,-- €



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale	Consistenza e Superficie	Qualità e Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26	11	66	34	Bosco Ceduo Classe 1^	0,04 €	0,01 €
Terreno	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26	11	120	61.158	Seminativo Arborato Classe 2^	347,44 €	498,57 €
Terreno	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26	11	121	513	Bosco Ceduo Classe 1^	0,66 €	0,16 €
Terreno	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26	11	230	3.502	Seminativo Classe 2^	16,28 €	28,03 €
Terreno	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26	11	231	9.581	Seminativo Arborato Classe 2^	54,43 €	76,70 €
Terreno	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26	11	233	2.970	Bosco Ceduo Classe 2^	2,30 €	0,77 €
Terreno	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26	11	234	3.000	Seminativo Classe 2^	13,94 €	24,02 €



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
 telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
 pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
 telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
 pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu

### 5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di complesso storico architettonico con ampia area cortiliva e podere di pertinenza, facente riferimento all'ex Convento Francescano Montefalcone, posto nel Comune di San Polo d'Enza a Nord-Ovest di Reggio Emilia, nella fascia meridionale dell'antica strada pedecollinare appenninica, oggi Strada Provinciale n° 23 denominata Via Papa Giovanni XXIII°, e raggiungibile in circa 30 minuti dai caselli autostradali di Parma e Reggio - Terre di Canossa/Campegine, oltre che parimenti servito dalla stazione TAV Mediopadana.

Il compendio è composto da un'area di complessivi 89.777 mq su terreno collinare di media pendenza e su cui si insedia l'articolato complesso insediatosi nel 1218 e poi modificatosi nei secoli successivi fino ad arrivare ai giorni nostri con una conformazione che ne evidenzia un impianto coperto di circa 5.200 mq tra i più interessanti e particolari nel territorio "Matildico", tanto che dal 1980 il Ministero dei Beni Culturali lo ha posto sotto tutela della Soprintendenza secondo i dettami della L. 1.089/39 al fine di garantirne la salvaguardia.

La proprietà risulta servita da accesso principale costituito da piccola strada sterrata in pessimo stato di conservazione che da ingresso diretto perpendicolare dalla Strada Provinciale a Nord, a questo si aggiunge un accesso secondario semiabbandonato e di servizio alla porzione residenziale; al momento non sono previsti ed utilizzabili adeguati spazi di parcheggio a servizio del lotto, così come non sono presenti gli allacci ai servizi elementari trovandosi infatti la fogna sulla pubblica via, mentre le condotte del gas risultano a circa 500 mt a Sud in Via Montefalcone; preme poi evidenziare la presenza di una linea aerea di media tensione che attraversa l'area agricola di pertinenza a circa 80-100 mt a Nord dell'edificio.

Sommariamente l'impianto edilizio è costituito da tre corpi fabbrica rettangolari che racchiudono un ampio cortile interno perimetrato da vasta area porticata. I livelli fuori terra sono tre ed in corrispondenza dell'ala Sud si eleva la chiesa rivolta ad occidente ed ora ovviamente sconosciuta.

Il complesso immobiliare è storicamente caratterizzato da due corpi edilizi notevolmente differenti di cui uno costituito dalla porzione conventuale di grande trasformazione ma sempre ridefinita da progetti che ne riconsegnavano un'immagine complessiva coerente con l'impianto storico, ed una più recente porzione per blocco servizi del fattore, risalente ai primi decenni del '900 e recentemente ricostruita con materiali laterizi moderni.



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : [spallanzanifrancesco@gmail.com](mailto:spallanzanifrancesco@gmail.com)  
pec : [Francesco.Spallanzani@geopec.it](mailto:Francesco.Spallanzani@geopec.it)

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : [ing.spallanzani@gmail.com](mailto:ing.spallanzani@gmail.com)  
pec : [alessandro.spallanzani@ingpec.eu](mailto:alessandro.spallanzani@ingpec.eu)

All'interno della proprietà vi sono campi coltivati, ampie zone organizzate a seminativo e arborate ed una zona a bosco che racchiude un piccolo laghetto artificiale per l'alimentazione delle acque irrigue, in ambito rurale collinare di grande impatto paesaggistico.

L'intero complesso allo stato attuale risulta inagibile in quanto i lavori di recupero si sono fermati alla sola parte strutturale, costituita da elementi verticali in muratura di laterizio e pietra, mentre le strutture orizzontali sono state rifatte con solai in laterizio e legno o a volte di solo laterizio a seconda delle zone.

Prima di qualsiasi utilizzo necessiteranno quindi profonde e costose opere di finitura degli spazi, previa definizione delle destinazioni d'uso e la loro autorizzazione da parte di tutti gli enti preposti quali Municipio, Soprintendenza, Ausl, Vigili del Fuoco, ecc..., premesso che alla luce di quanto indicato nelle normative edilizie ed urbanistiche l'area ricopre interesse pubblico dal punto di vista storico architettonico ed ambientale paesaggistico e quindi come tale sarà da trattare nel momento in cui si andranno a definire gli usi futuri che comunque si possono sommariamente inquadrare in ambito civile residenziale per la porzione più a est identificabile con la ex casa del fattore, mentre per la porzione conventuale storica, si ritiene congrua e fattibile una destinazione pubblica o privata che abbia anche valenza turistica e quindi di tipo alberghiero, congressuale come peraltro a suo tempo già autorizzata nel 2003 come da schema progettuale riportato a seguire dell'arch. Massimo Casolari di Reggio Emilia e che sommariamente prevedeva tra le altre circa 54 camere legate a centro .

Preme peraltro evidenziare che la struttura per tali attività si presta sia per il proprio fascino storico che per la ripartizione e la conformazione degli spazi che risultano già dotati anche dei vani murari per il posizionamento degli impianti di ascensore, necessari per il superamento delle barriere architettoniche.

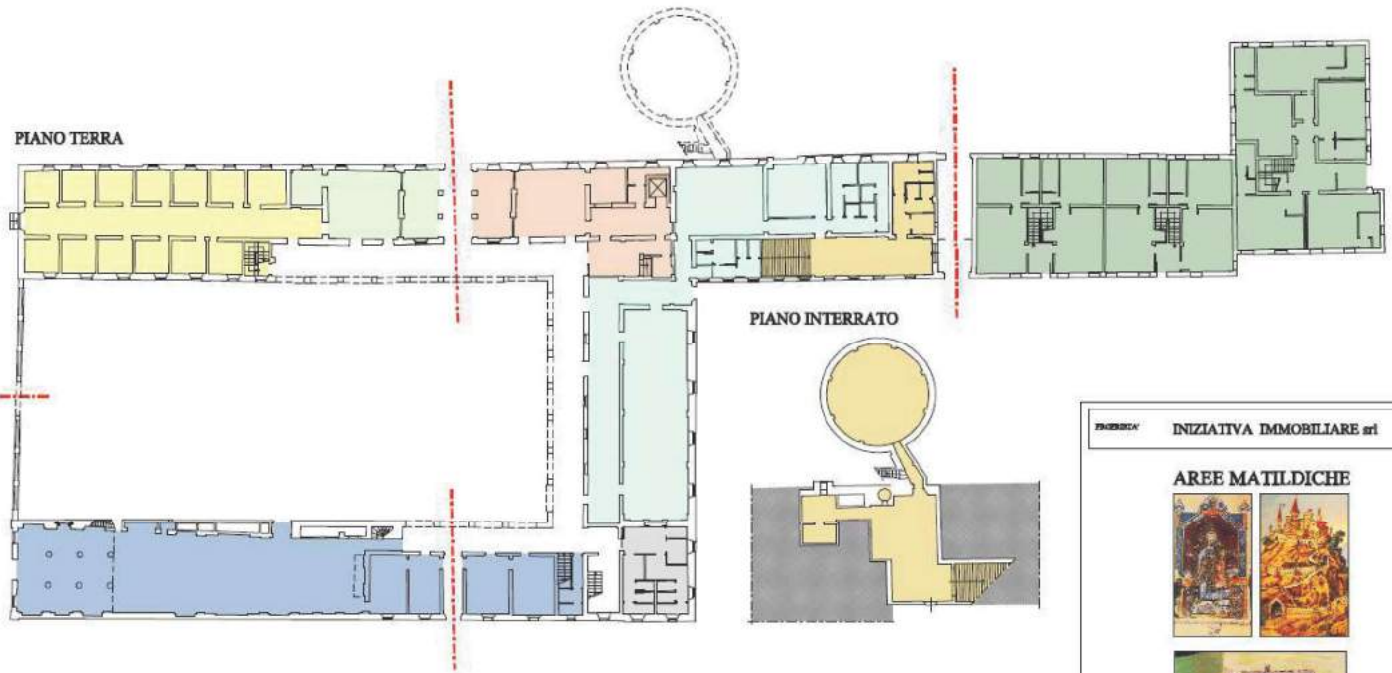
Allo stato attuale la superficie commerciale parametrata risulta pari a circa 4.950 mq per la porzione edificata allo stato "grezzo" e pari a circa 80.758 per la sola area agricola di competenza, il tutto sostanzialmente conforme alle norme edilizie ed urbanistiche comunali e quindi non necessitante di sanatoria per la regolarizzazione di opere interne ed esterne realizzate abusivamente e per quanto visibile non contenente materiali da bonificare.



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : [spallanzanifrancesco@gmail.com](mailto:spallanzanifrancesco@gmail.com)  
pec : [Francesco.Spallanzani@geopec.it](mailto:Francesco.Spallanzani@geopec.it)

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : [ing.spallanzani@gmail.com](mailto:ing.spallanzani@gmail.com)  
pec : [alessandro.spallanzani@ingpec.eu](mailto:alessandro.spallanzani@ingpec.eu)

## ZONIZZAZIONE PIANI INTERRATO E TERRA - PROGETTO



LEGENDA

RISTORANTE	ENOTECA	FORESTERIA	UFFICI ASSOCIAZIONI PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO MATILDICO ARCHIVE LABORATORI
BAR	SALA POLIVALENTE E SEDE SOCIETA' MATILDE DI CANOSSA S.P.A.	SERVIZI PUBBLICI	PASSAGGI PUBBLICI
ALBERGO	SHOW ROOM PRODOTTI TIPICI AREE MATILDICHE	SEDE CENTRO STUDI PROMOZIONE TURISTICO E CULTURALE DELLE AREE MATILDICHE	

**INIZIATIVA IMMOBILIARE srl**

**AREE MATILDICHE**

PROTOCOLLO DI INTESA PER IL BIENNIO CONSERVATIVO ED IL SUCCESSO A FINE DI IDENTIFICAZIONE, CULTURA, RICERCA E FORESTERIA DEL COMPLESSO MONASTICALE DI SAN PIAZZO SOTTO FIORE, COMUNE DI SAN PIAZZO D'ENZA, PROVINCIA DI MODENA EMILIA.

**STUDIO AGORAA**  
VIA MARIO SUFFRAGANI, 10/11E  
41012 MONTICELLI EMILIA (MO)

**01**

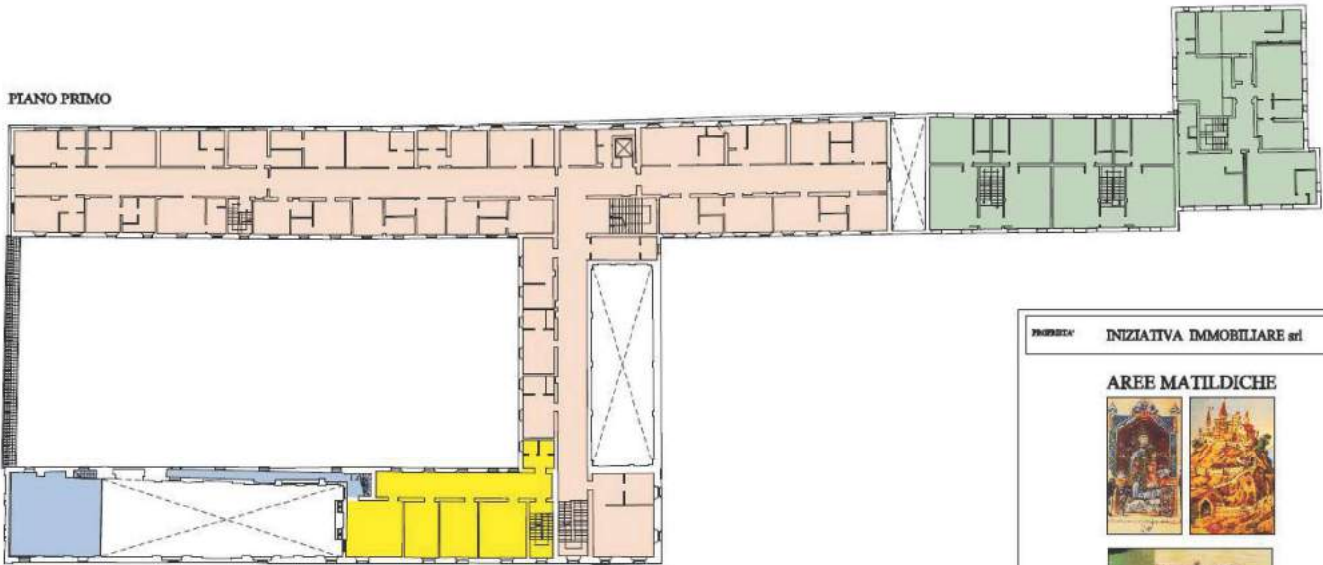


**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu

## ZONIZZAZIONE PIANO PRIMO - PROGETTO

PIANO PRIMO



LEGENDA

	RESTORANTE		ENOTECA		FORESTERA		UFFICI ASSOCIAZIONI PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO MATILDICO ARCHIVE LABORATORI
	BAR		SALA POLIVALENTE E SEDE SOCIETA' MATILDE DI CANOSSA S.P.A.		SERVIZI PUBBLICI		PASSAGGI PUBBLICI
	ALBERGO		SHOW ROOM PRODOTTI TIPICI AREE MATILDICHE		SEDE CENTRO STUDI PROMOZIONE TURISTICO E CULTURALE DELLE AREE MATILDICHE		

PROGETTO: INIZIATIVA IMMOBILIARE srl

**AREE MATILDICHE**



PROTOCOLLO DI INTESA PER IL RESTAURO CONSERVATIVO ED IL RICOVERO A FINI DI OSPITALITA' CULTURALI, TURISTICA E FORESTERA DEL COMPLESSO MONASTICALE DI MONTEFALCONE SITO NEL COMUNE DI SAN PIAZZO D'ENZA, PROVINCIA DI REGGIO EMILIA.

PROGETTO E  
SERVIZIO LAVORI

**STUDIO AGORAA**  
VIA S. MARIA MAGGIORE, 17/19  
41012 MARINO (MO) - ITALY

02

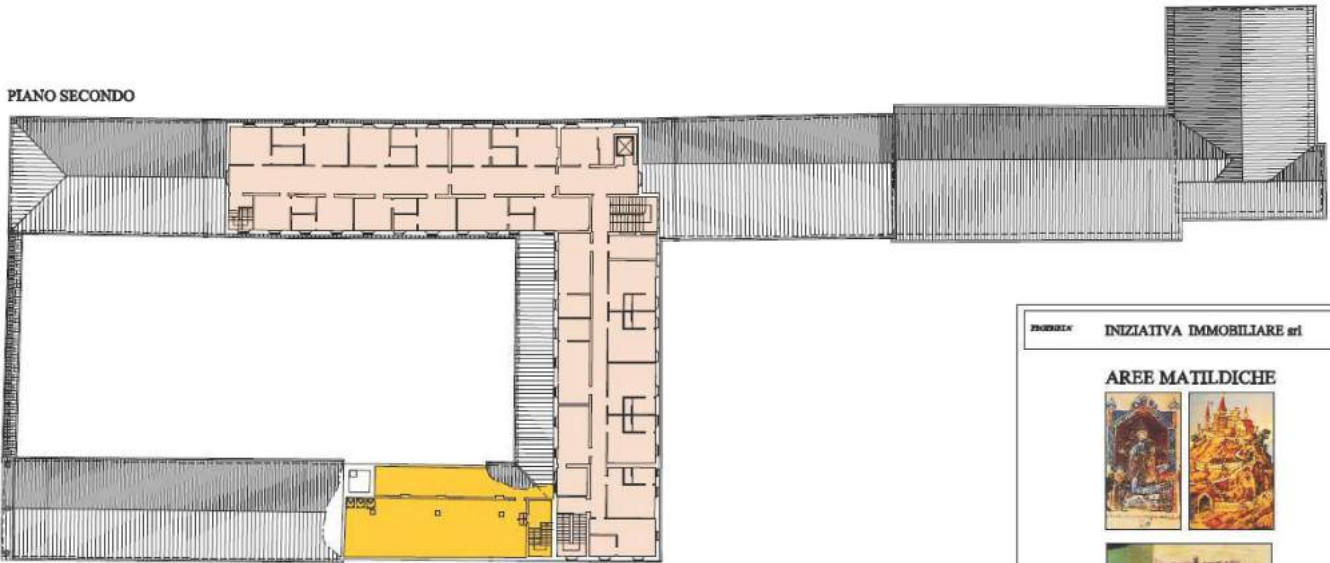


**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it












**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu

## ZONIZZAZIONE PIANO SECONDO - PROGETTO

PIANO SECONDO






LEGENDA

 RISTORANTE	 ENOTECA	 FORESTERA	 UFFICI ASSOCIAZIONI PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO MATILDICO ARCHIVE LABORATOR
 BAR	 SALA POLIVALENTE E SEDE SOCIETA' MATILDE DI CANOSSA S.P.A.	 SERVIZI PUBBLICI	 PASSAGGI PUBBLICI
 ALBERGO	 SHOW ROOM PRODOTTI TIPICI AREE MATILDICHE	 SEDE CENTRO STUDI PROMOZIONE TURISTICO E CULTURALE DELLE AREE MATILDICHE	

**INIZIATIVA IMMOBILIARE srl**


**AREE MATILDICHE**



PROTOCOLLO DI INTESA PER IL RESTAURO CONSERVATIVO ED IL RICOVERO A FINE DI GASTRONOMIA, CULTURA, SERVIZI E FORMAZIONE DEL COMPLESSO MONASTICALE DI SAN PIETRO DI ENZA, PROVINCIA DI REGGIO EMILIA.

PROGETTO E DIREZIONE LAVORI



**STUDIO AGORAA**  
Via S. Maria Maddalena, 15/20  
41013 REGGIO EMILIA (RE)

03



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : [spallanzanifrancesco@gmail.com](mailto:spallanzanifrancesco@gmail.com)  
pec : [Francesco.Spallanzani@geopec.it](mailto:Francesco.Spallanzani@geopec.it)

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : [ing.spallanzani@gmail.com](mailto:ing.spallanzani@gmail.com)  
pec : [alessandro.spallanzani@ingpec.eu](mailto:alessandro.spallanzani@ingpec.eu)

### 5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso immobiliare (vedi allegato 7.10) a cui fa riferimento la proprietà in oggetto, essendo un edificio storico inizialmente risalente al periodo medievale e poi modificato nei secoli fino ad arrivare alla conformazione attuale dopo ripetuti ampliamenti, è considerabile edificato antecedentemente il 1° Settembre 1967.

Il primo titolo edilizio trovato presso l'archivio del Municipio del Comune di San Polo d'Enza a seguito di accesso eseguito dal sottoscritto in data 07/10/2015, fa riferimento alla Concessione Edilizia Gratuita n° 3.082/1 Prot. n° 6.048/99 rilasciata ad [REDACTED] il 28/12/200 per l'esecuzione del "1° Stralcio dell'Intervento di Consolidamento e Messa in Sicurezza", opere iniziate in data 21/04/2001, poi oggetto di ulteriore Concessione Edilizia Gratuita n° 3.082/2 Prot. n° 10.110/00 rilasciata sempre ad [REDACTED] il 29/12/200 per l'esecuzione del "2° Stralcio dell'Intervento di Consolidamento e Messa in Sicurezza", opere ultimate in data 25/03/2004.

Successivamente dagli stessi veniva ottenuto Permesso di Costruire n° 3.274, Prot. n° 3.670/2003 in data 23/02/2004, per il "Restauro Scientifico, Consolidamento e riuso dell'ex Convento", per l'insediamento di attività ricettiva di ristorante, albergo, sala polivalente, uffici e show rooms, pratica regolarmente autorizzata sia dall'AUSL che dai Vigili del Fuoco che dalla Soprintendenza ma poi decaduta in quanto non si è dato l'inizio dei lavori nei tempi utili prima della scadenza.

Infine, in data 24/09/2003 veniva rilasciato a [REDACTED] Permesso di Costruire n° 3.275, Prot. n° 3.671/2003 per intervento di "Restauro Scientifico, Consolidamento e Riuso di Fabbricato Esistente denominato Casa del Fattore", regolarmente ritirata al fine di eseguire le opere che si sono poi fermate al "rustico" e quindi a cui non è mai seguita la necessaria Abitabilità/Agibilità date le difficoltà finanziarie della proprietà.

Come rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Polo d'Enza(vedi allegato 7.9), secondo gli strumenti urbanistici ed edilizi pianificatori vigenti, il complesso in oggetto è soggetto a vincoli storici, paesaggistici ed ambientali che ne tendono a preservare la natura e la valenza di interesse pubblico, senza però impedirne un recupero scientifico atto a consentirne un'utilizzazione consona con tali previsioni che potranno prevedere anche molteplici usi rivolti sia al privato che al pubblico.



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu

Attualmente quindi, pur non essendo state ultimate le opere di recupero, si è potuto sommariamente riscontrare che per quanto già realizzato ed ora in essere, non esistono in loco opere realizzate abusivamente tali da dover richiedere ulteriori concessioni o permessi in sanatoria nel complesso immobiliare in oggetto, e pertanto lo stesso risulta sostanzialmente conforme, per quanto si è potuto constatare, alle norme edilizie ed urbanistiche del Comune di San Polo d'Enza, oltre che corrispondente alla generica situazione catastale, salvo evidenziare che per l'ultimazione del recupero, sarà necessario ottenere il rinnovo dei titoli nel frattempo scaduti, andando conseguentemente a ridefinire con il Municipio, la Soprintendenza e gli altri uffici preposti, ogni dettaglio tecnico utile, compresa la ridefinizione degli oneri di urbanizzazione da versare al Comune in dipendenza degli usi che si andranno nuovamente a definire.

#### **5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

Non essendo state riscontrate opere abusive non sanabili da dover eliminare ed essendo il compendio immobiliare sostanzialmente compatibile con i regolamenti vigenti, si ritiene di non dover procedere ad opere di ripristino di alcun tipo e natura, salvo evidenziare che la presenza di infiltrazioni dal tetto e la necessità di ultimare le opere per poter utilizzare gli spazi già edificati, comporteranno di dover provvedere ad un completamento di tutte le finiture e degli impianti, nonché delle opere di allaccio ed urbanizzazione esterne, il tutto con un grado di finitura in sintonia con il valore storico del complesso e quindi con un costo presumibile forfettariamente stimabile pari a circa 6.900.000/00 € (*Seimilioni novemila/00 €*) che uniti al costo per oneri comunali e di progettazione per ulteriori 500.000/00 € (*Cinquecentomila/00 €*), comportano una presumibile spesa complessiva di recupero pari a 7.400.000/00 € (*Settemilioni quattrocentomila/00 €*), valori riportati a puro riferimento indicativo non vincolante in quanto ovviamente suscettibili di variazioni in base ai tempi di realizzazione, del grado di finitura che si vorrà operare, oltre ovviamente in stretta dipendenza della destinazione d'uso che si vorrà andare ad insediare da parte dei futuri utilizzatori del complesso storico.

#### **5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Le non necessità di dover richiedere una sanatoria con deposito di SCIA-Segnalazione Certificata Inizio Attività, pratica cui dovrebbe poi seguire anche il nuovo accatastamento dell'abitazione, non comporterà ulteriori oneri da doversi computare in tal senso per oblazioni, spese tecniche e catastali.



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : [spallanzanifrancesco@gmail.com](mailto:spallanzanifrancesco@gmail.com)  
pec : [Francesco.Spallanzani@geopec.it](mailto:Francesco.Spallanzani@geopec.it)

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : [ing.spallanzani@gmail.com](mailto:ing.spallanzani@gmail.com)  
pec : [alessandro.spallanzani@ingpec.eu](mailto:alessandro.spallanzani@ingpec.eu)

### 5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

- L'edificio in oggetto attualmente, alla luce dello stato di conservazione precario e della mancata ultimazione delle opere di recupero che a suo tempo si sono limitate alla sola messa in sicurezza della parte strutturale, risulta di fatto inagibile ed inutilizzabile e quindi conseguentemente appare chiaramente libero da persone, cose ed arredi e pertanto in piena disponibilità del Curatore Fallimentare, potendosi ritenere quindi a tutti gli effetti considerabile "Libero al Decreto di Trasferimento" non risultando vincolato da contratti di affitto, noti al sottoscritto, stipulati e registrati prima della sentenza di Fallimento.
- Relativamente ai terreni agricoli, trovati in stato di cura che fa pensare ad una loro coltura in corso, non è dato sapere al sottoscritto se esistano contratti e/o usi in essere per la coltivazione degli stessi e pertanto si rimanda per tale indicazione ad eventuali patti, usi o contratti di conoscenza del Curatore, al fine di stabilirne la loro libera commerciabilità.

### 5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali a carico della ditta Fallita.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

#### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

L'elenco delle trascrizioni, iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni e sulla ditta fallita, (vedi allegato 7.4) da cancellarsi a cura della procedura e desunti dai certificati di conservatoria allegati agli atti aggiornato alla data del 04/05/2016, di seguito si riassumono:

- **Atto tra Vivi per Compravendita** trascritto a RE in data **17/05/2006 al n. 15.373 R.P. e al n. 8.103 R.G.** a seguito di atto notarile pubblico del 20/04/2006 a cura del dott.ssa Giorgia Manzini (RE), contro [REDACTED] e a favore di [REDACTED] ed avente per oggetto gli immobili riferibili al presente fallimento;



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu

• **Atto tra Vivi per Scissione Parziale** trascritto a RE in data **19/09/2013** al n. **16.877 R.P.** e al n. **12.068 R.G.** a seguito di atto notarile pubblico del 16/09/2013 a cura del dott. Giovanni Aricò (RE), contro [REDACTED] e a favore di [REDACTED] ed avente per oggetto anche gli immobili di cui al presente fallimento;

• **Atto tra Vivi per Compravendita** trascritto a RE in data **30/09/2013** al n. **17.394 R.P.** e al n. **12.455 R.G.** a seguito di atto notarile pubblico del 16/09/2013 a cura del dott. Enrico Bigi (RE), contro [REDACTED] e a favore di [REDACTED] ed avente per oggetto immobili non riferibili al presente fallimento;

• **Sentenza Dichiarativa di Fallimento** trascritta in data **09/02/2015** al n. **1.981 R.P.** e al n. **1.483 R.G.** a favore di massa creditori del fallimento di [REDACTED] e a carico della medesima [REDACTED] con sede a [REDACTED] e gravante anche sugli immobili oggetto di perizia, atto a cui sono seguite Annotazioni n° 211 del 13/01/2012 (Restrizioni Beni) e la n° 2.677 del 10/09/2013 (Restrizioni Beni).

### 5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Trattandosi di immobile, che salvo i Mappali 66-121-233-e 234 è da intendersi interamente vincolato ai sensi della Legge 1° Giugno 1939 n° 1.089 da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, come da D.M. del 25/02/1980 notificato il 14/03/1980 e trascritto a Reggio Emilia il 29/04/1980 al n° 4.246 di RP, risulta interessato da diritto di prelazione legale dello Stato per la parte di interesse artistico storico e conseguentemente sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di Legge per i Beni Culturali ed Ambientali mediante prelazione di cui agli Artt. 59 e seguenti del Decreto Legislativo 29/10/1999 n° 490.



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu

### 5.1.9 -LOTTO 1: VALORE DEL BENE

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

Il quesito posto all'Esperto Estimatore richiede una stima volta a determinare il Valore Commerciale dei beni, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato, intendendosi come tale il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento ma comunque riferiti al contante, alla data della vendita, per il quale un bene immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni.

Nel prezzo non sono computate le spese di transazione (atto, imposte ecc.) e di intermediazione.

Il tempo di esposizione sia sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia il bene sia reso disponibile per un numero adeguato di potenziali acquirenti interessati di cui il venditore possa vagliare le rispettive offerte.

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.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificio esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione, caratteristiche strutturali e salubrità complessiva dei locali e dell'insieme;
- tipo e completezza delle finiture;
- dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva;
- stato di conservazione e manutenzione;
- dotazione e consistenza delle parti comuni;
- ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari;
- possibilità di riconversione ed utilizzo dei beni;
- costi per la finitura dei beni;
- destinazioni d'uso consentite ed attuabili;
- vincoli storici, architettonici ed ambientali;
- diritti di prelazione esistenti;
- difficoltà di commercializzazione del bene stante la sua dimensione , indivisibilità e costo di recupero.



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu

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 che attraversa un periodo di evidente e grave crisi del settore e una mancanza generale di liquidità, il che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili, maggiormente veritiero per immobili di tale particolarità e dimensioni.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio e riferimento alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, ambito decisamente difficoltoso per le peculiarità dell'immobile che quindi consiglia una stima verificata anche mediante la stima analitica del Valore di Costruzione, confrontando poi i due parametri al fine di poter trovare la più equa e probabile valutazione conseguente.

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

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza;
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto;
- La delicatezza e valenza pubblica dell'intervento;
- I Vincoli di Soprintendenza;
- L'importante esposizione finanziaria occorrente per sostenere l'intervento che seleziona e limita la cerchia dei possibili acquirenti;
- L'indivisibilità del compendio immobiliare;
- La diversa valenza del terreno agricolo e del costruito;
- Il valori a nuovo di strutture similari;
- Il costo di costruzione e tutti gli oneri conseguenti necessari per l'ultimazione di strutture similari ad uso civile, partendo dalle stato attuale al rustico;
- Oneri per allacci utenze e servizi;
- Costi Opere di Urbanizzazione per Strade e Parcheggi;
- Oneri Comunali per usi civili terziari;
- Gli oneri finanziari;
- Le spese tecniche necessarie per progetti, direzione lavori e sicurezza.



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : [spallanzanifrancesco@gmail.com](mailto:spallanzanifrancesco@gmail.com)  
pec : [Francesco.Spallanzani@geopec.it](mailto:Francesco.Spallanzani@geopec.it)

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : [ing.spallanzani@gmail.com](mailto:ing.spallanzani@gmail.com)  
pec : [alessandro.spallanzani@ingpec.eu](mailto:alessandro.spallanzani@ingpec.eu)

**VALORE LOTTO 1****Stima del bene descritto:**

La valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell’immobile così descritto e censito, risulta la seguente

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale	Subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e Classe	Rendita
Unità in Corso di Definizione	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26 Piano S1-T-1°	11	227	Sub. 1	-- mq	F/4 in Corso di Definizione	--,-- €
Unità in Corso di Definizione	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26 Piano T-1°-2°	11	227	Sub. 2	-- mq	F/4 in Corso di Definizione	--,-- €
Unità in Corso di Costruzione	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26 Piano 1°	11	547 548	Sub. --	-- mq	F/3 in Corso di Costruzione	--,-- €
Bene Comune Non Censibile Area Cortiliva e Portici	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26 Piano T	11	227	Sub. 3	-- mq	BCNC Partita A	--,-- €



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale	Consistenza e Superficie	Qualità e Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26	11	66	34	Bosco Ceduo Classe 1^	0,04 €	0,01 €
Terreno	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26	11	120	61.158	Seminativo Arborato Classe 2^	347,44 €	498,57 €
Terreno	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26	11	121	513	Bosco Ceduo Classe 1^	0,66 €	0,16 €
Terreno	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26	11	230	3.502	Seminativo Classe 2^	16,28 €	28,03 €
Terreno	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26	11	231	9.581	Seminativo Arborato Classe 2^	54,43 €	76,70 €
Terreno	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26	11	233	2.970	Bosco Ceduo Classe 2^	2,30 €	0,77 €
Terreno	Comune di San Polo d'Enza (RE) Via Papa Giovanni XXIII°, n. 26	11	234	3.000	Seminativo Classe 2^	13,94 €	24,02 €



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu



**2^ IPOTESI - CALCOLO VALORE DI MERCATO DELL'ESISTENTE :**

**A) Valore dell'Area Agricola** = mq 80.758 x 8,50 €/mq = € 686.443 /00  
arrotondato a € **680.000/00**

**B) Valore dell'Area Edificabile** =  
= mq 5.230 x 350/00 €/mq = \_\_\_\_\_ = € 1.830.500/00  
arrotondato a € **1.800.000/00**

**C) Valore del Fabbricato allo Stato Attuale** =  
= mq 5.230 x 400/00 €/mq = \_\_\_\_\_ = € 2.092.000/00  
arrotondato a € **2.100.000/00**

<b>Valore del compendio</b> - con arrotondamento	<b>€ 4.580.000,00</b>
--	-----------------------

*(Quattromilionicinquecentottantamila/00 €)*

Da qui la conferma di quanto ipotizzato come più probabile valore del compendio di cui al fallimento in oggetto che, per media tra le due ipotesi valutate e dimostrate, si intende quindi in definitiva considerabile quantificabile in complessivi

**€ 4.600.000/00**

*(Quattromilioneicentomila/00 €)*

corrispondenti al

**Valore di Mercato dei Beni Immobiliari**

di cui al Fallimento \_\_\_\_\_ (Tr. RE)

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato, trattandosi però di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi e le spese di eventuale ripristino o regolarizzazione di quanto descritto in precedenza, occorrerà definire un Valore di Liquidazione a corpo per la Base d'Asta con Vendita Forzata, intendendo per tale



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu

la somma di denaro che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene immobile, entro un intervallo di tempo più breve rispetto a quello richiesto per le normali vendite poste sul mercato ordinario a "valore di mercato". La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita che avviene in circostanze straordinarie; periodo di commercializzazione durante il quale il bene non è stato esposto sul mercato ordinario. Nel caso d'Asta si riflette la condizione di una vendita imposta.

La valutazione in caso d'asta, anche in considerazione della particolarità ed onerosità dell'operazione comportata dall'acquisto di immobile di siffatte dimensioni ed ancora in corso di recupero, oltre che preso atto dalla unicità della disponibilità attuale di immobili di similare tipologia in zona, viene quindi prudenzialmente ridotta di circa il 15% rispetto al normale valore commerciale sopra stimato, risultando pertanto come segue:

<b>Valore a corpo - Base d'Asta - con arrotondamento</b>	<b>€ 4.000.000,00</b>
	<i>(Quattromilioni/00 €)</i>

### 5.1.10 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni hanno la seguente **provenienza**:

Gli immobili sono pervenuti all'odierna ditta fallita ' [REDACTED] con sede in [REDACTED], in virtù di quanto descritto a seguire:

⇒ Il 10/02/1993 mediante atto di Compravendita, con stipula a ministero del dott. Nello BIGI, notaio in Reggio Emilia iscritto nel ruolo del distretto di Reggio Emilia, i signori [REDACTED] vendevano con rogito di cui al Rep. n. 65.143 e Racc. n. 8.237, alla società [REDACTED] il complesso immobiliare in oggetto, descritto in pessimo stato di manutenzione per la parte edificata in parte già crollata e per questo priva di rendita catastale, peraltro da intendersi vincolata ai sensi della Legge 1° Giugno 1939 n° 1.089 da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, come da D.M. del 25/02/1980 notificato il 14/03/1980 e trascritto a Reggio Emilia il 29/04/1980 al n° 4.246 di RP, il tutto con annessi terreni circostanti di pertinenza e libero da servitù passive non apparenti precostituite diverse da quelle dei servizi pubblici essenziali e libero da diritti di prelazione salvo quanto in merito dovuto allo Stato per la parte di interesse artistico storico e conseguentemente sottoposta a tutte le disposizioni di tutela di Legge per i Beni Culturali ed Ambientali mediante prelazione legale di cui agli Artt. 30, 31 e 32 della succitata Legge 1.089;

⇒ Il 20/04/2006 mediante atto di Compravendita, con stipula a ministero della



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu

dott.ssa Giorgia MANZINI, notaio in Reggio Emilia iscritto nel ruolo del distretto di Reggio Emilia, alla cifra di € 3.380000,00 oltre IVA, [REDACTED] vendeva con rogito di cui al Rep. n. 16.154 e Racc. n. 3.179, alla società [REDACTED] il complesso immobiliare in oggetto, che salvo i Mappali 66-121-233-e 234 è da intendersi interamente vincolato ai sensi della Legge 1° Giugno 1939 n° 1.089 da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, come da D.M. del 25/02/1980 notificato il 14/03/1980 e trascritto a Reggio Emilia il 29/04/1980 al n° 4.246 di RP, il tutto con annessi terreni circostanti di pertinenza e libero da servitù passive non apparenti precostituite diverse da quelle dei servizi pubblici essenziali e libero da diritti di prelazione ad eccezione di quanto in merito dovuto allo Stato per la parte di interesse artistico storico e conseguentemente sottoposta a tutte le disposizioni di tutela di Legge per i Beni Culturali ed Ambientali mediante prelazione legale di cui agli Artt. 59 e seguenti del Decreto Legislativo 29/10/1999 n° 490;

⇒ Il 16/09/2013 mediante atto di Scissione Parziale, con stipula a ministero del dott. Giovanni ARICO', notaio in Reggio Emilia iscritto nel ruolo del distretto di Reggio Emilia, acquistandoli con rogito di cui al Rep. n. 53.750 e Racc. n. 10.155, l'odierna ditta fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] si vedeva trasferire dalla società [REDACTED] con sede a [REDACTED] tutti gli elementi patrimoniali attinenti al ramo immobiliare, qui oggetto di perizia. (vedi allegato 7.5)

## **6- ALTRE OSSERVAZIONI**

L'edificio non risulta essere inserito all'interno e/o parte di un condominio tanto per tipologia del fabbricato quanto anche da un confronto con il Curatore Fallimentare, dalla contabilità di cui non risulta vi siano state storicamente in tempi recenti spese condominiali di alcun genere per la gestione dell'edificio.

Null'altro vi e' da segnalare ad evasione dell'incarico ricevuto.



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
 telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
 pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
 telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
 pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, li 30/ 05/2016.

**Gli Esperti Estimatori designati**



---

geom. Francesco SPALLANZANI



---

dott. ing. Alessandro SPALLANZANI



**SPALLANZANI geom. Francesco** - Via N. Belojannis, 34 - 42123 - Reggio Emilia  
telefono 0522/322958 fax 0522/430603 - cell. 347/2619890 e-mail : spallanzanifrancesco@gmail.com  
pec : Francesco.Spallanzani@geopec.it

**SPALLANZANI dott. ing. Alessandro** - Viale dei Mille, 22 - 42121 - Reggio Emilia  
telefono 0522/430626 fax 0522/430603 - cell. 335/6105394 e-mail : ing.spallanzani@gmail.com  
pec : alessandro.spallanzani@ingpec.eu