

# TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

*Proc. n°14/2022 R.G. Esec -G.Es.dott.ssa CAMILLA SOMMARIVA*

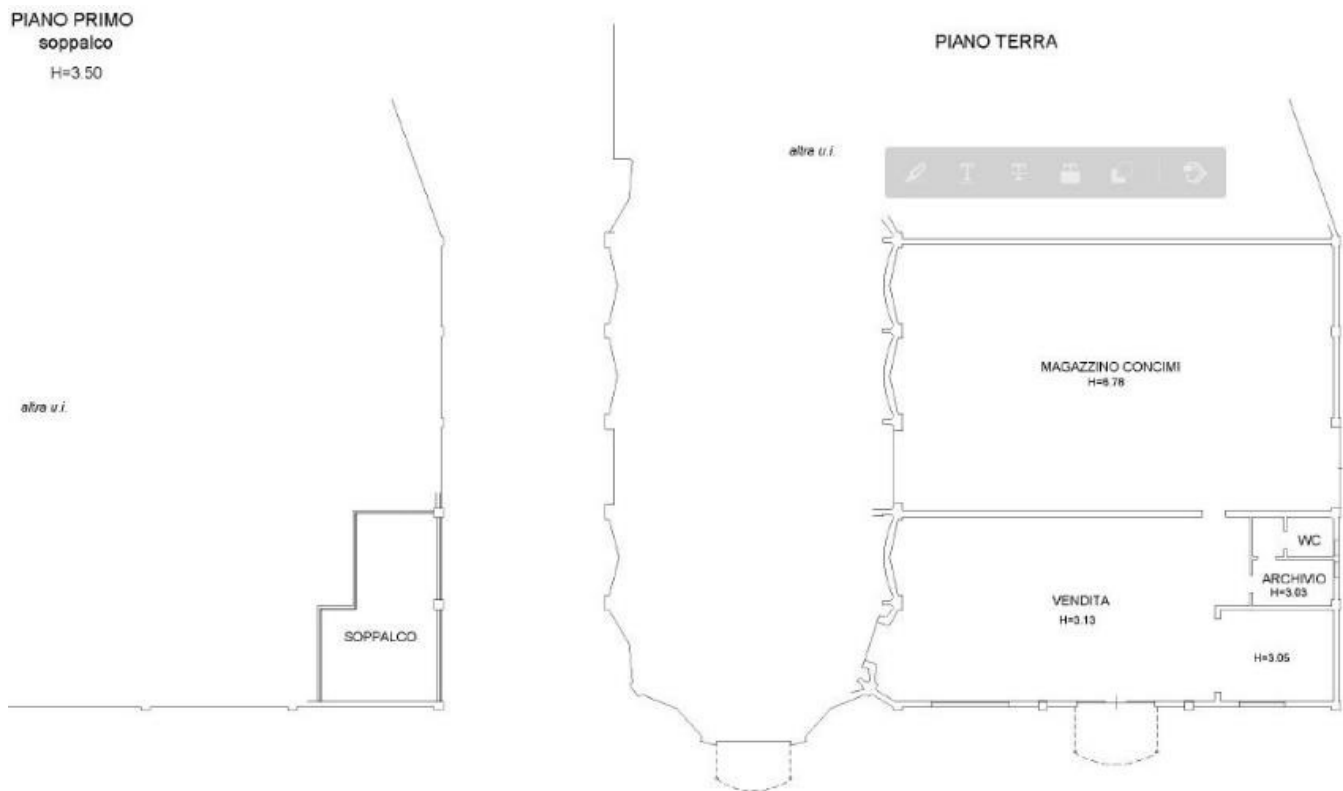
-----  
Perito Esperto designato : **Dott. Ing. Giuliano Manghi**

## RELAZIONE INTEGRATIVA e ALLEGATI

- In data 04/10/2023 il Giudice Dott.ssa Camilla Sommariva ha emesso provvedimento di revoca parziale dell'ordine di liberazione limitatamente all'immobile oggetto del contratto di locazione del 15.01.1999.

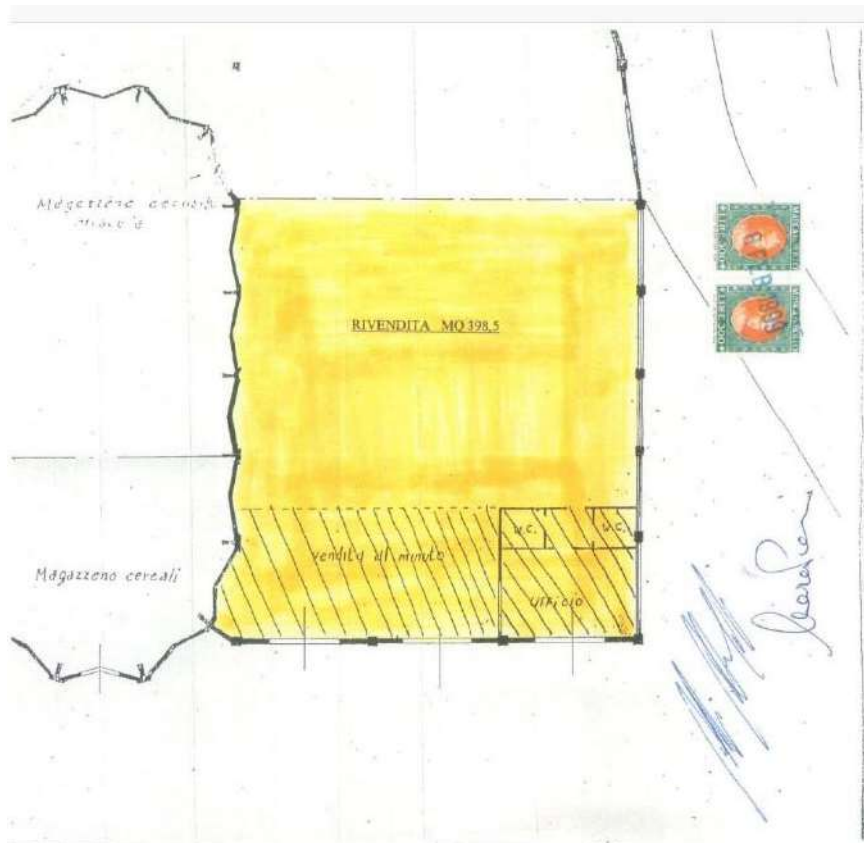


- l'immobile oggetto di contratto è censito al Fog. 21 part.117 sub.3 via Ludovico Ariosto n°70 in Comune di Bibbiano - vedasi planimetria catastale



- Si allega anche l'estratto della planimetria campita in giallo allegata al contratto di affitto in oggetto a pag. 9 (doc.2 del fascicolo avv. Turco) dove si evince l'area interessata.





- Detto contratto è risultato opponibile alla procedura.

## 7-ELENCO Allegati

- Contratto di affitto del 15.01.1999 (doc.2 f.avv.Turco)
- Planimetria catastale e planimetria con campitura.
- 

Reggio Emilia li 30/10/2023

L'esperto incaricato

*Ing. Giuliano Manghi*



# TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

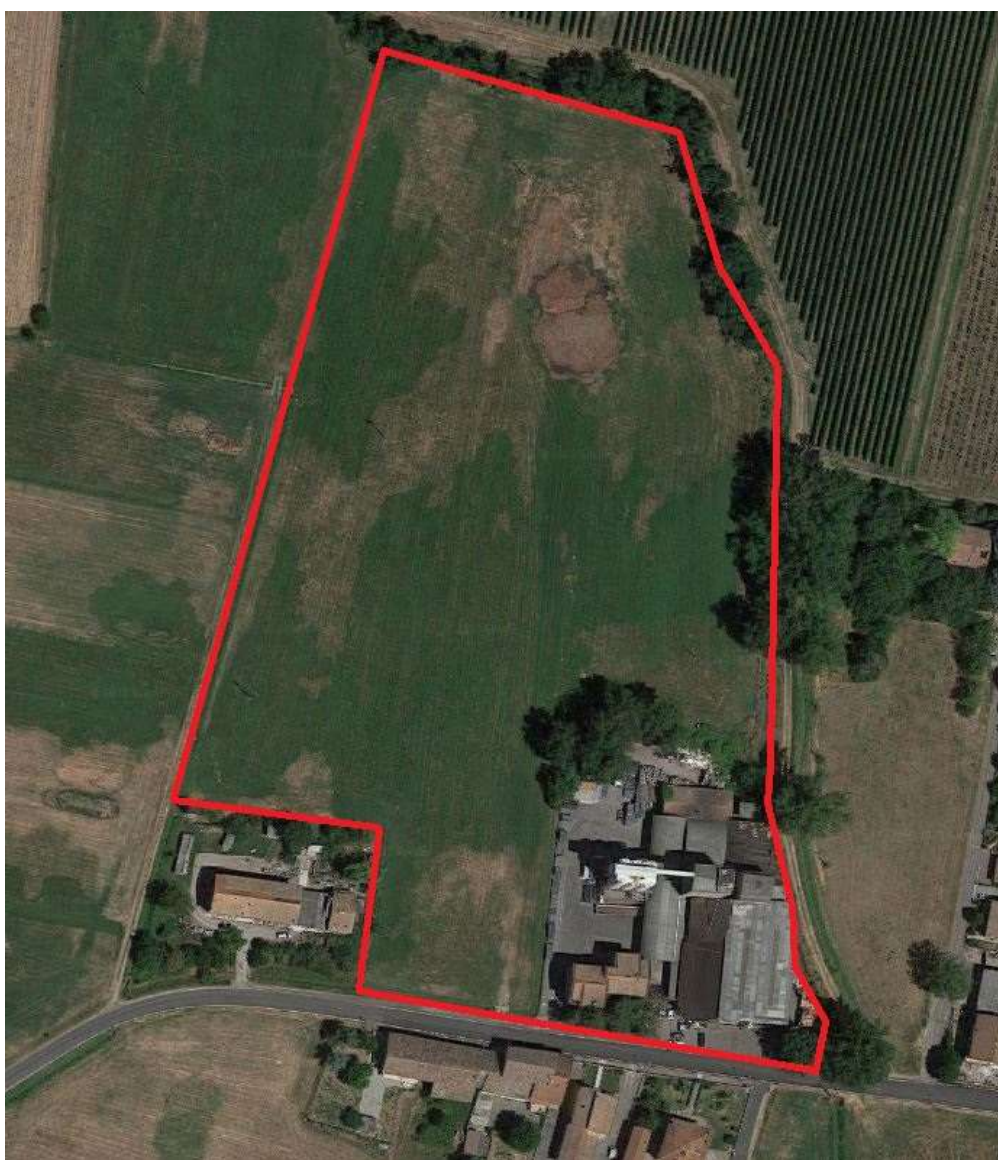
*Proc. n°14/2022 R.G. Esec -G.Es.dott.ssa CAMILLA SOMMARIVA*

-----

promossa da **AMCO SPA**

Contro :

Perito Esperto designato : **Dott. Ing. Giuliano Manghi**



Compendio Industriale Agricolo, appartamenti, uffici, negozio, magazzini, terreno ecc.

Comune di Bibbiano (RE), via Ludovico Ariosto

<b>RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA e ALLEGATI</b>
--

<u>DATO</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO</u>	<b>26/01/2022 - Registro Particolare 1065 Registro Generale 1485</b>				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	<b>PROPRIETÀ</b> – piena proprietà				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	<b>Comune di Bibbiano (RE)</b>				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPP ALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>
	Bibbiano	21	115	2,3,4,5,6	vari
		21	117	3,4	vari
		21	Part. 111,115,117,118		
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	no				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	no				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	no				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	no				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	Occupato in parte dalla ditta esecutata in parte da terzi con contratti di affitto				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	Si				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	Si				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	no				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	Non c'è condominio				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	<b>€. 1.078.000,00-</b>				
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	<b>€. 808.500,00</b>				
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	25.05.2023				
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	Emilbanca, via Adua 97/d - Reggio Emilia				

## 1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

### *PROCEDURA ESECUTIVA N° 14/22 R.G. Es.*

**Esecutati**

**Creditore procedente:** AMCO SPA

**con avvocato dom. :** Avv. Antonio Formaro

[studioformaro@ordineavvocatibopec.it](mailto:studioformaro@ordineavvocatibopec.it)

- Data conferimento incarico: 29/07/2022 - Giuramento 04/08/2022.
- Scadenza di consegna della relazione in Cancelleria delle esecuzioni: 25/04/2023.
- Udienza telematica: 25/05/2023
- Data di trascrizione del pignoramento: 26/01/2022 - Registro Particolare 1065  
Registro Generale 1485

## 2- COMUNICAZIONI / ACCESSO

- In data 04/08/2022 si è provveduto, tramite PEC e posta, a dare notizia all'Esecutata ed al procuratore del creditore procedente, dell'inizio delle operazioni peritali.
- E' stato organizzato il sopralluogo dall'I.V.G. di Reggio Emilia per il giorno 12/10/2022 - ore 13:00 è stata effettuata l'ispezione dei luoghi scattando fotografie ed effettuando misure di controllo in raffronto alle planimetrie catastali precedentemente reperite si sono poi effettuati altri tre sopralluoghi in data 20/01/2023, 02/02/2023 e 08/02/2023.
- E' stato richiesto l'accesso agli atti (precedenti edilizi) all'archivio del Comune che è stato effettuato i giorni 06/02/2023 e 08/03/2023; si sono confrontate le risultanze del sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie mostrate dall'addetto al servizio
- E' stato richiesto alla cancelleria civile del Tribunale di Reggio Emilia se fossero pendenti procedimenti attivi a carico della ditta esecutata con esito negativo.

- E' stato verificato presso l' Agenzia delle Entrate la sussistenza di eventuali contratti di affitto, da tale ricerca sono emersi 2 contratti di affitto registrati n°3217/3T/2021 e 9064/3T/2022.

### **3- DATI CATASTALI**

#### **3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

**I- BENI CENSITI al Catasto della Provincia di REGGIO EMILIA Comune di Bibbiano**

INTESTATI								
						Proprietà 1/1		
Catasto	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Cons/sup. cat.	Rendita
Fabbricati		21	115	2, 3, 4, 5				
Fabbricati		21	115	6				
			117	4				
			118	1				
Fabbricati		21	117	3				
Terreni		21	111					
Terreni		21	115, 117, 118		ENTE URBANO			

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

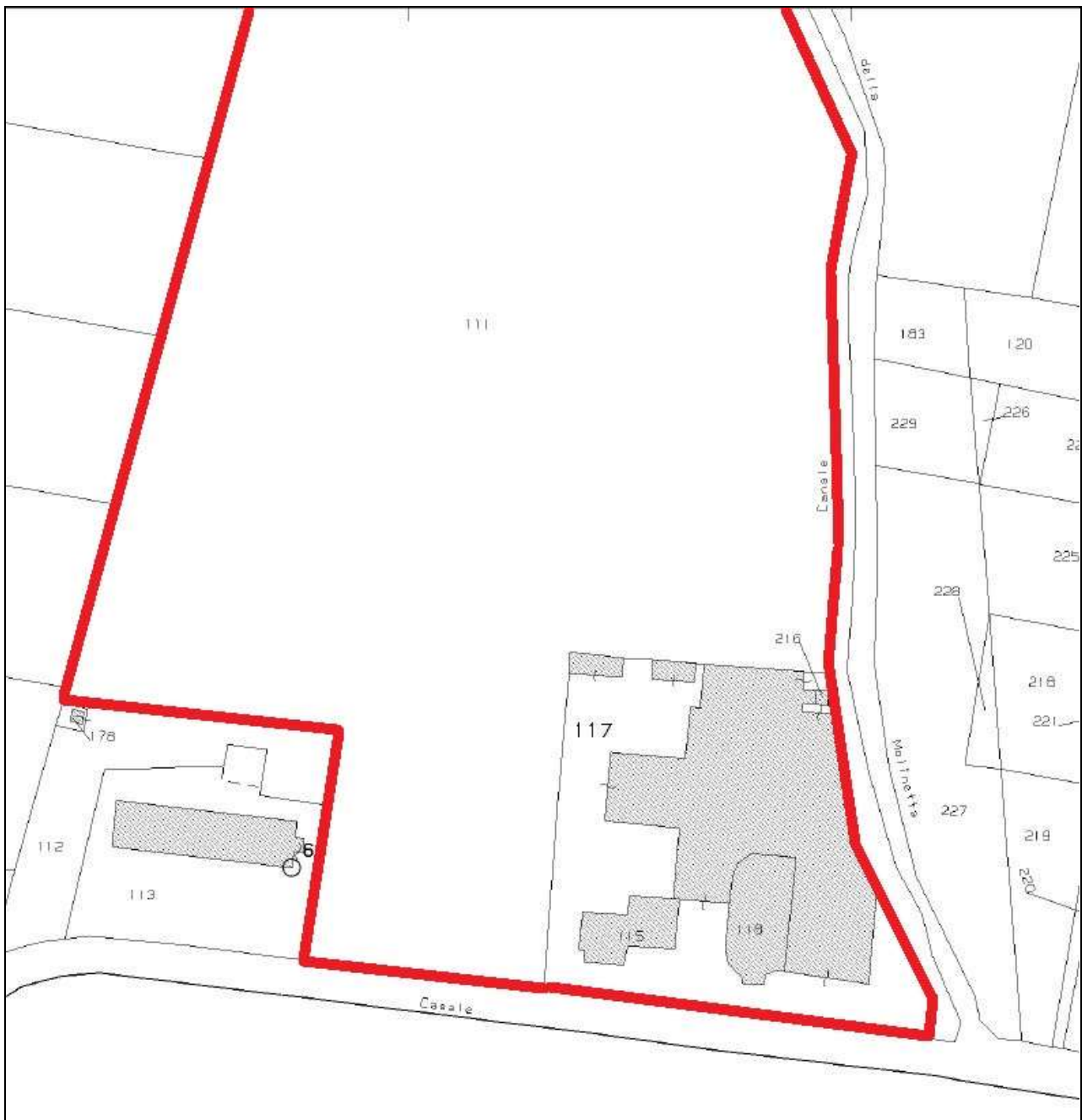
**II- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati e Terreni della Provincia di REGGIO EMILIA Comune di Bibbiano**

INTESTATI								
						Proprietà 1/1		
Catasto	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Cons/sup. cat.	Rendita
Fabbricati	Via L. Ariosto	21	115	2	A/3	2	5,5/105	312,46
Fabbricati	Via L. Ariosto	21	115	3	A/3	2	5,5/107	312,46
Fabbricati	Via L. Ariosto	21	115	4	C/6	3	14	39,77
Fabbricati	Via L. Ariosto	21	115	5	C/6	3	14	39,77
Fabbricati	Via L. Ariosto	21	115,117,118 graf	6,4,1	D/1			7.266,55
Fabbricati	Via L. Ariosto	21	117	3	C/1	3	294	5.165,29
Terreni		21	111	PRATO IR AR		2	33.983mq	254,49
Terreni		21	115	Ente Urbano			247 mq	
Terreni		21	117	Ente Urbano			4.545 mq	
Terreni		21	118	Ente Urbano			365 mq	

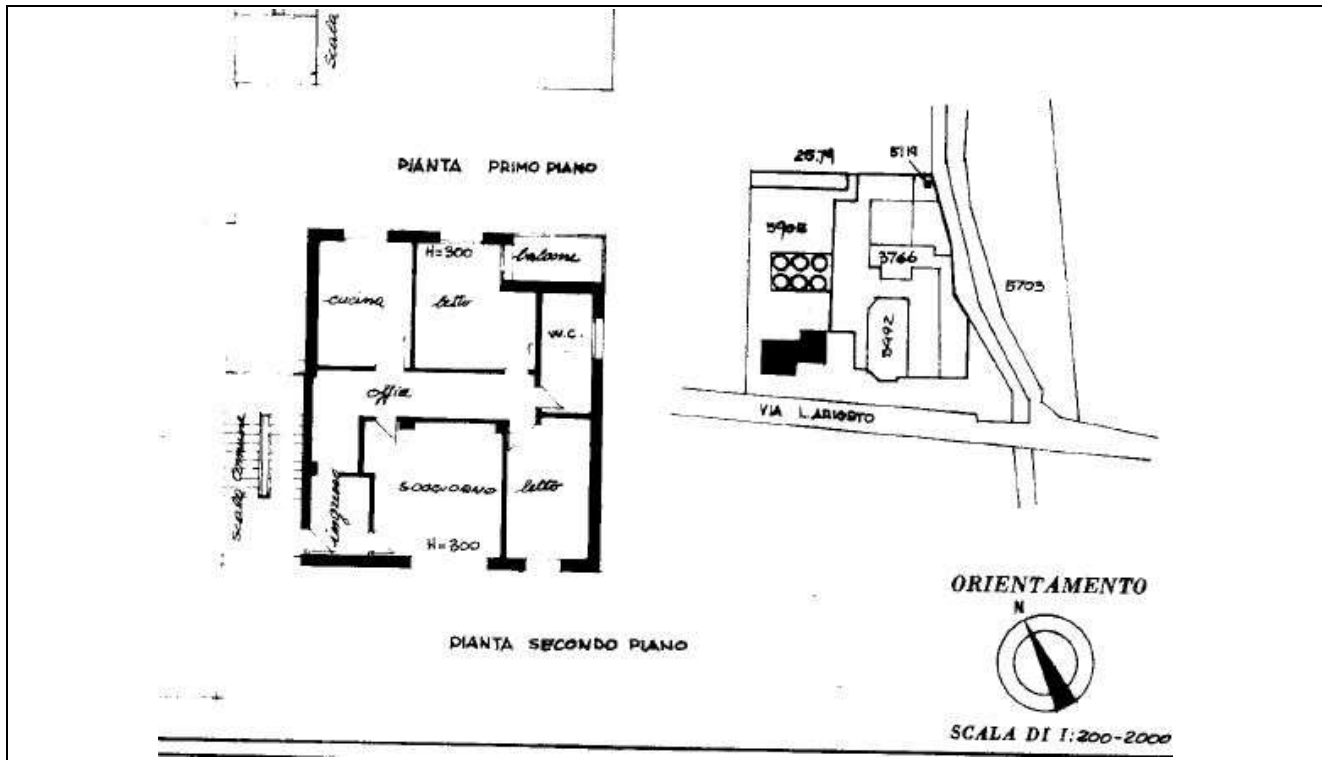
### 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello **schema I** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello **schema II** sono quelli della situazione catastale attuale - vi è corrispondenza
- Le planimetrie catastali -allegate- non corrispondono allo stato dei luoghi accertato a causa di modifiche interne, esterne (tettoie ed aperture).
- I beni risultano correttamente pignorati.

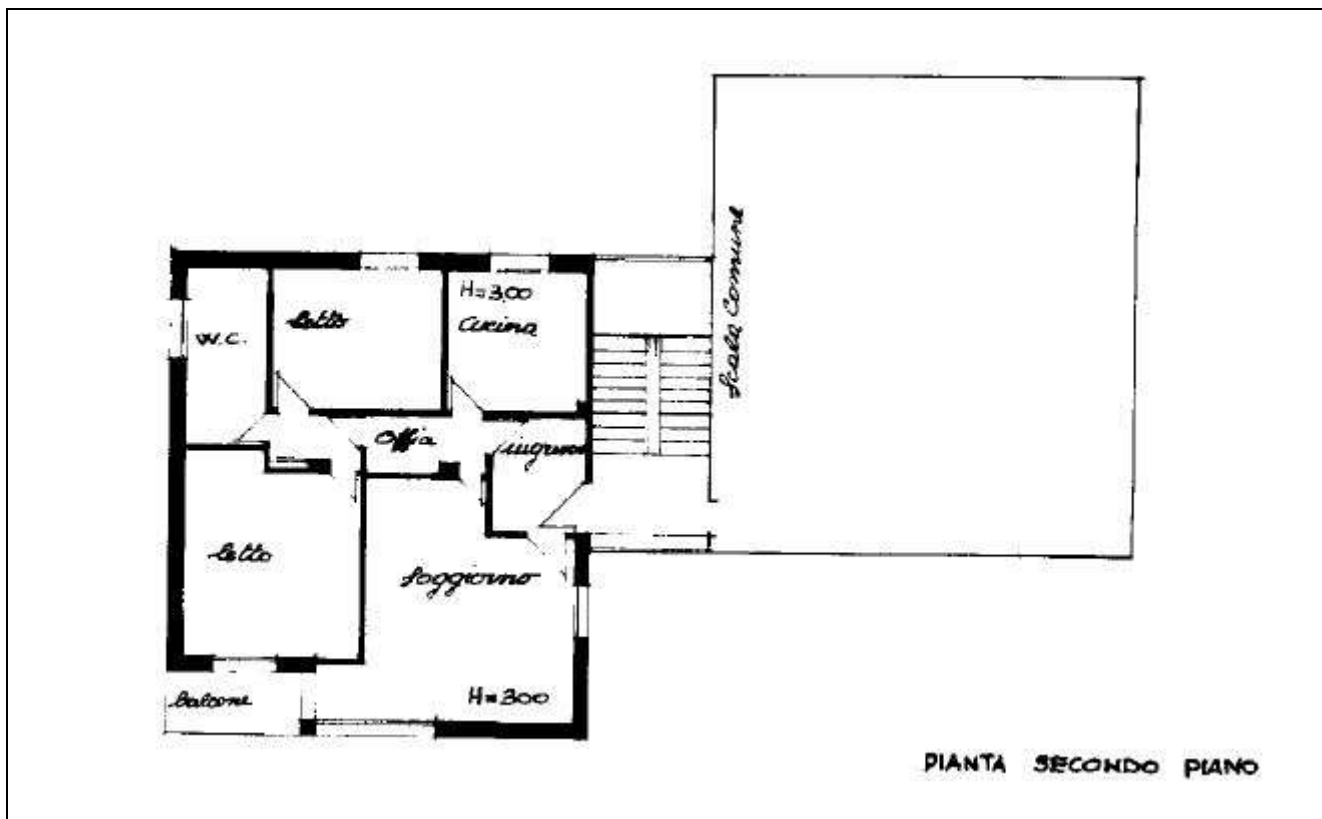




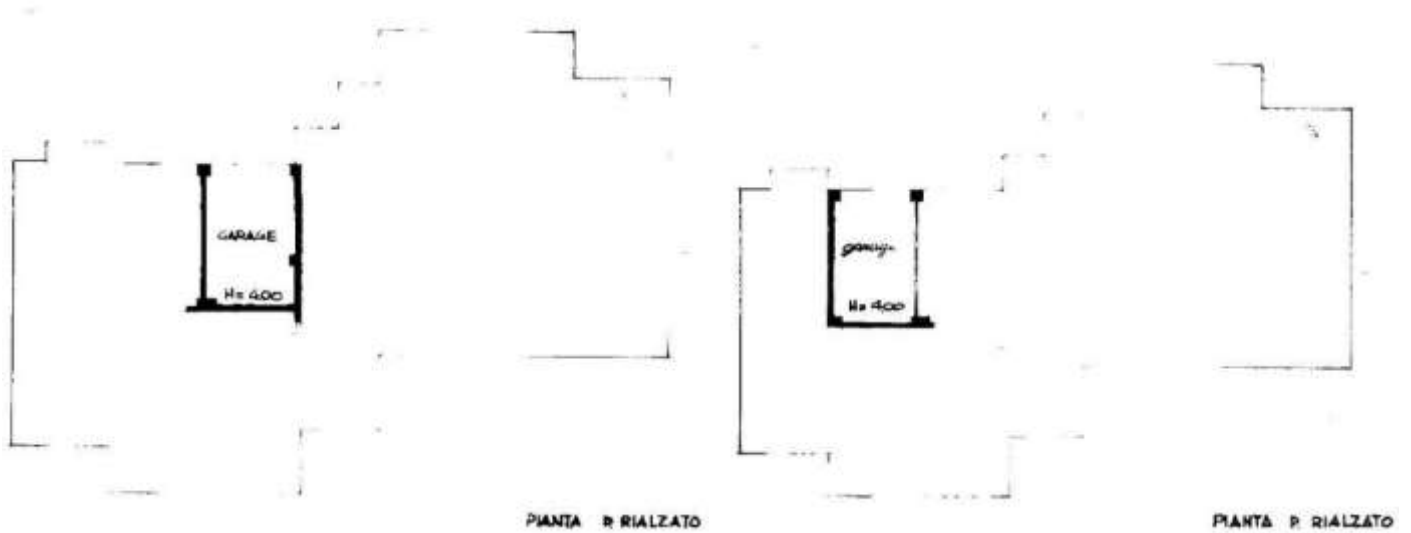
*Stralcio estratto di mappa fuori scala – Fog. 21*



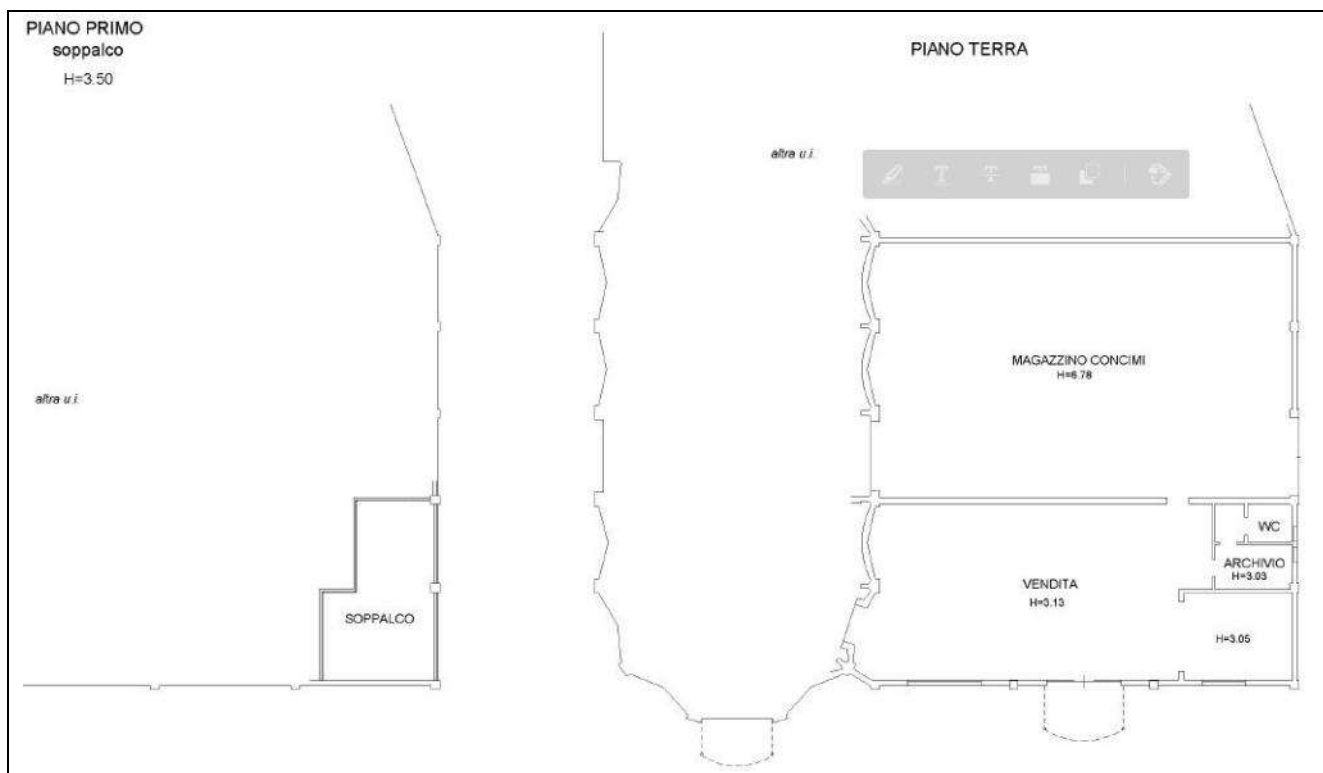
Stralcio Planimetria catastale P. 115 - sub 2 – Fuori scala



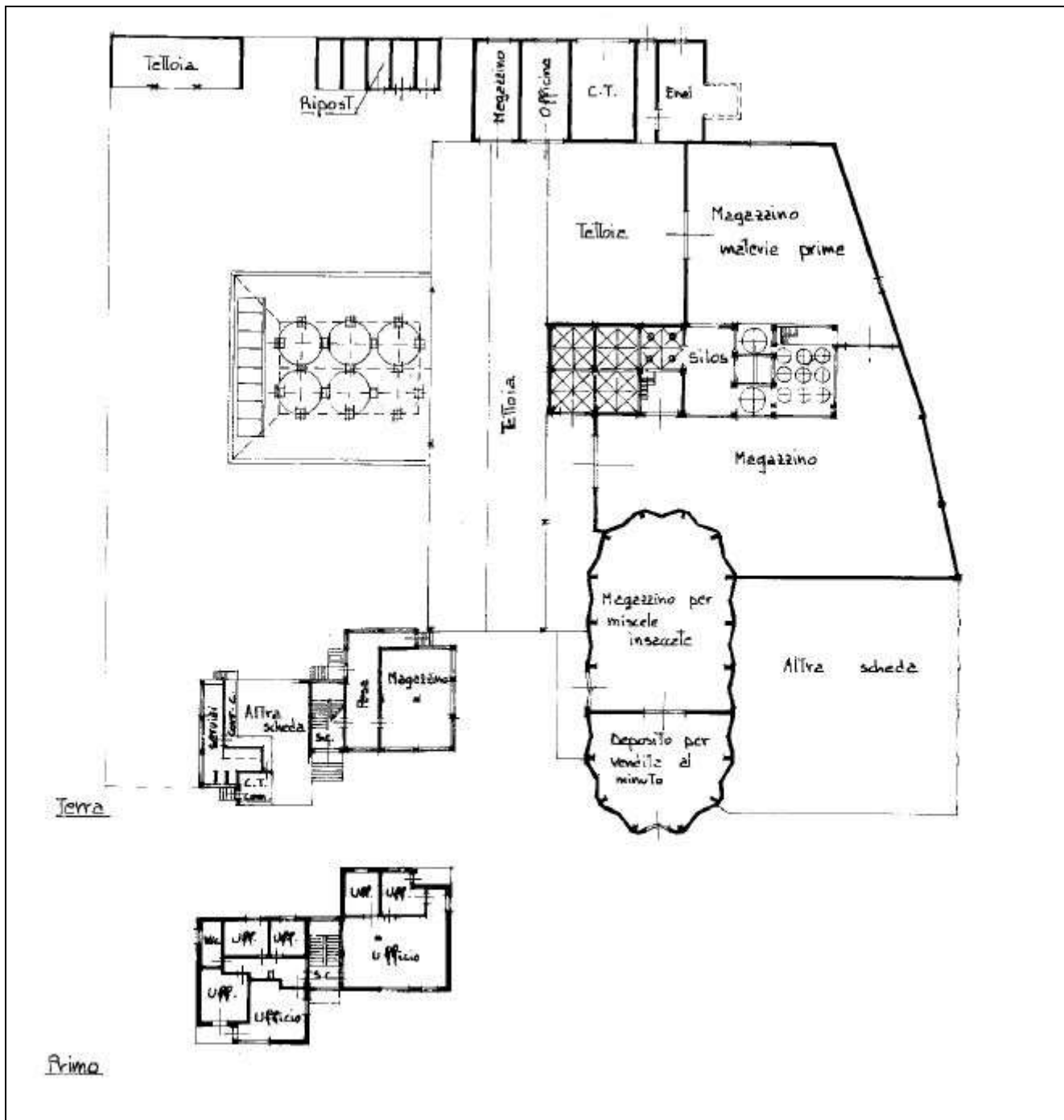
Stralcio Planimetria catastale P. 115 - sub 3 – Fuori scala



*Stralcio Planimetria catastale P. 115 sub 4 e 5 - laboratorio- piano terra – Fuori scala*



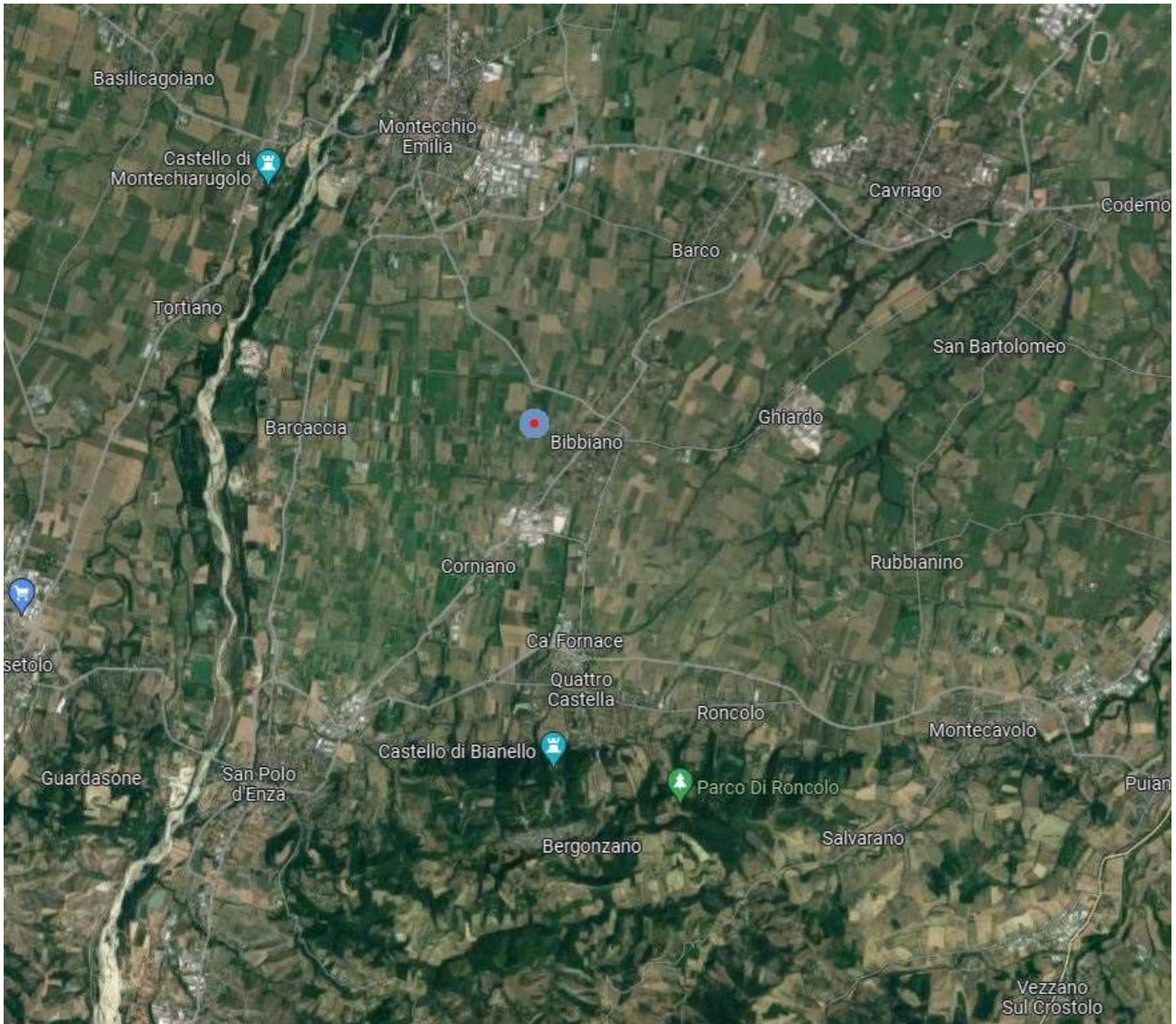
*Stralcio Planimetria catastale P. 117 - sub 3 – Fuori scala*



Stralcio Planimetria catastale P. 115, 117, 118- sub 6, 4, 1 graffiati- Fuori scala

#### 4- DESCRIZIONE

Piena proprietà di compendio industriale/agricolo (ex-mulino/mangimificio) con magazzini, silos, uffici, due appartamenti, due autorimesse, tettoie, negozio, locali di servizio, limitrofo terreno agricolo e ampia area cortiliva - sito in Comune di Bibbiano, via Ludovico Ariosto all'altezza del civico n°72.



- Il cespite in esame è localizzato nella periferia di Bibbiano in area agricola, con accesso diretto dalla pubblica via.
- L'articolato compendio si estende su area di oltre 5.000mq ed è formato da piccola palazzina direzionale con due appartamenti, negozio per articoli



agricoli e complesso industriale (ex-mangimificio) utilizzato come magazzino oltre a terreno agricolo retrostante gli edifici.

**- Palazzina:** si eleva per tre piani fuori terra posta nella zona nord-ovest; essa è realizzata con struttura portante in cemento armato con tamponamenti laterizi, la copertura è a falde inclinate e cornicioni sporgenti. Sono presenti una zona uffici, due autorimesse e due appartamenti con cantine, oltre a vani di servizio/tecnici e scala comune (oltre a un piano sottotetto non abitabile).



I due appartamenti sono posti al secondo ed ultimo piano con cantina e autorimessa al piano terra/rialzato; sono composti entrambi da due camere da letto, bagno, balcone, soggiorno, cucina e corridoio/disimpegno; essi hanno altezza di ml 3,00 e superficie di circa 100 mq – le autorimesse sono  $14+14=28\text{mq}$ .



Il piano primo è destinato ad uffici, scala e servizi igienici (211,5mq) oltre a due balconi (9,6mq). Il piano terra è destinato a magazzini/rip., locali di servizio, due autorimesse e locale ufficio (non autorizzato).



Finiture: i pavimenti sono di varia natura: marmette di marmo levigate, ceramica ecc; i serramenti sono in legno con vetro semplice; i paramenti interni sono intonacati e tinteggiati



L'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia a gas metano posta nella centrale termica al piano rialzato la ripartizione dei costi non viene fatta essendo tali costi compresi nei contratti di affitto. E' presente l'impianto elettrico del tipo civile con posa sottotraccia - sebbene gli impianti appaiono funzionanti ed idonei all'uso, non sono state fornite allo scrivente le certificazioni di conformità.



La Palazzina in esame ha impianti e serramenti vetusti ed in cattivo stato che necessitano di interventi manutentivi.

**- Negozio:** E' posto nell'area nord-est del lotto con affaccio sulla pubblica via L. Ariosto con ampia area di parcheggio. Esso di compone di area destinata alla vendita di 175,8mq con zona ufficio e servizio igienico e un'area magazzino retrostante di 236,4mq; la struttura portante è prefabbricata con copertura in amianto che versa in cattive condizioni per cui si deve prevedere la bonifica e la messa in sicurezza.



Finiture: i pavimenti sono in battuto di cemento e ceramica, è presente l'impianto elettrico e di illuminazione, ma non quello di riscaldamento, sono presenti lucernari a tetto.



Si segnala il cattivo stato di conservazione generale con copiose infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura - si devono prevedere importanti lavori di manutenzione.

**- Area industriale / ex-mangimificio:** E' posto nell'area sud del lotto con due accessi carrai sulla pubblica via L. Ariosto, ampia area cortiliva asfaltata di circa 2.000mq su cui si trova una pesa a ponte non funzionante. Esso di compone di magazzini di varie altezze (sup. 1482,7mq), ampie tettoie (sup. 901,4mq), numerosi silos di varia natura e dimensioni oltre a numerosi locali di servizio - tutto il compendio, gli impianti e le attrezzature risultano dismessi ed inutilizzati da anni e ad oggi inutilizzabili se non a fronte di ingenti lavori di manutenzione e adeguamento.



La struttura portante è in parte prefabbricata ed in parte metallica con copertura in amianto che versa in cattive condizioni per cui si deve prevedere la bonifica e la messa in sicurezza.



All'interno dei locali esaminati sono stati trovati ingenti quantità di materiali perlopiù utilizzati dalle precedenti attività ad oggi da considerarsi rifiuti da smaltire e bonificare a cura e spesa del promittente/futuro acquirente.

**Evidenze** inerente i beni oggetto di stima:

non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti.

Non sono presenti le attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

- Il complessivo stato conservativo dei fabbricati risulta complessivamente scarso; si segnala presenza di umidità sui paramenti murari da risalita e da infiltrazione.
- Si segnalano difformità interne localizzate principalmente al piano terra della palazzina e difformità esterne dovute principalmente a tettoie non autorizzate.
- Si segnala la presenza di rifiuti e materiali da smaltire e bonificare oltre alla presenza di coperture in fibro-amianto.

**- Terreno Agricolo part.111:** esso è pianeggiante con accesso diretto sulla pubblica via L. Ariosto e confina con il compendio agricolo ex-mangimificio sopra descritto.



Si segnala che: detto terreno è gravato da servitù elettrica e Snam, oltre che a confinare ad est con canale della Molinetta.

Sono presenti ingenti quantità di rifiuti da caratterizzare e bonificare a cura e spesa del promittente e futuro acquirente, nella porzione est a ridosso del mappale 117, per detta bonifica lo scrivente a richiesto un preventivo a idonea ditta che è pari a €. 231.078,37 questa cifra è da considerarsi puramente indicativa.







## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Come da allegato CDU i mappali in esame risultano in parte a destinazione Residenziale,

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

**Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e le Imprese**

- Visti gli atti di Ufficio
- Visti il Piano Strutturale Comunale e il Regolamento Urbanistico Edilizio approvati in data 17/12/2015 con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 e successive modifiche e integrazioni
- Visto l'art 30 del DPR 6 Giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni
- Visto l'art. 12 della L. R. 23/2004 e successive modifiche ed integrazioni
- Vista la richiesta presentata in data 05/01/2023 Prot. 99 da MANGHI GIULIANO nato il 09/02/1971 a REGGIO NELL'EMILIA (RE) c.f. MNGGLN71B09H223Z domiciliato a REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA A. VOLTA N. 1/1
- Visto l'estratto di mappa allegato alla richiesta, emesso dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Reggio Emilia – Territorio Servizi Catastali in 02/08/2022 prot. T325908/2022

### CERTIFICA

ai sensi dell'art 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380

che gli immobili sottodescritti, in base all'estratto di mappa allegato alla richiesta, hanno, secondo il **PSC e RUE** approvati in data 17/12/2015 con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 e successive modifiche e integrazioni, la seguente destinazione urbanistica:

foglio	mappale	Destinazione Urbanistica
21	111	Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 40.5) – con rigatura diagonale verde quelli individuati dal PTCP ed in minima parte ARR ambiti residenziali da riqualificare soggetti a PUA (art. 34) individuato con la sigla ARR3. Con sovrapposti: - Metanodotto SNAM e relative fasce di rispetto (art. 42.2) - Linee elettriche aeree MT e relative fasce di rispetto e di attenzione (art. 41.3)
21	115 – 117 - 118	ARR ambiti residenziali da riqualificare soggetti a PUA (art. 34) individuato con la sigla ARR3.

Il presente certificato viene rilasciato in bollo e non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.


 Il Responsabile dello  
Sportello Unico per l'Edilizia  
e le Imprese  
Caminati Geom. Daniele
 

Essendo ambiti soggetti a PUA, strumento non più previsto dalle vigenti normative regionali (L.R.24/17), su detti mappali (ex-arr3) si possono solo eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'esistente con pregiudizio dei valori di mercato (ad oggi non è possibile la demolizione dell'esistente con costruzione di edifici a destinazione residenziale).



## 5- LOTTI DI VENDITA

Lo scrivente; vista la particolare natura, qualità e consistenza dei cespiti e la loro integrazione/aggregazione, destinazione urbanistica e tipologia di costruzione, ritiene opportuno e vantaggioso per la procedura la formazione di un unico lotto di vendita.

### 5.1-LOTTO unico: DATI CATASTALI

II- BENI CENSITI AL Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Bibbiano

INTESTATI								
						Proprietà 1/1		
Catasto	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Cons/sup. cat.	Rendita
Fabbricati	Via L. Ariosto	21	115	2	A/3	2	5,5/105	312,46
Fabbricati	Via L. Ariosto	21	115	3	A/3	2	5,5/107	312,46
Fabbricati	Via L. Ariosto	21	115	4	C/6	3	14	39,77
Fabbricati	Via L. Ariosto	21	115	5	C/6	3	14	39,77
Fabbricati	Via L. Ariosto	21	115,117,118 graf	6,4,1	D/1			7.266,55
Fabbricati	Via L. Ariosto	21	117	3	C/1	3	294	5.165,29
Terreni		21	111	PRATO IR AR		2	33.983mq	254,49
Terreni		21	115	Ente Urbano			247 mq	
Terreni		21	117	Ente Urbano			4.545 mq	
Terreni		21	118	Ente Urbano			365 mq	

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - **A/3: abitazioni di tipo economico** - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/10: uffici e studi privati - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - **C/1: negozi e botteghe** - C/2: magazzini e locali di deposito - **C/3: laboratori per arti e mestieri** - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - **C/6: stalle, scuderie, rimesse**, autorimesse - C/7: tettoie chiuse o aperte -IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE **D/1: opifici** - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

### **CONFINI in unico corpo:**

Nord e Est: con Canale della Molinetta

Sud: con pubblica via L. Ariosto

Salvo altri

### **5.2-LOTTO unico: DESCRIZIONE COMMERCIALE**

Piena proprietà di compendio industriale/agricolo (ex-mulino/mangimificio) con magazzini (1716mq), silos, uffici (214,4mq), due appartamenti(214,4mq), due autorimesse, tettoie (900mq), negozio (175,8mq), locali di servizio e ampia area cortiliva asfaltata di circa 2.000mq; limitrofo terreno agricolo di 33.983mq - sito in Comune di Bibbiano, via Ludovico Ariosto all'altezza del civico n°72.

### **5.3-LOTTO unico: REGOLARITA' EDILIZIA**

L'edificio in oggetto risulta essere stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- licenz. Ed. n°67 del 1963 e 62 del 1966
- Nulla osta sind. N°76/67 del 18/10/67
- Autorizzazione n°189 del 2/1/75
- Agibilità n°6/77 del 13/5/77
- Conc. Edilizia n°87/91 del 7/8/91.
- Conc. Edilizia n°71/98 del 30/6/98
- Variante a Conc. Edilizia n°147 del 19/11/99
- Rich. Agibilità n°5407 del 10/06/00 assentita per decorrenza termini
- Condono 1567 del 21/03/85
- Conc. In sanatoria n°237 del 31/7/91
- Dia n°5343 del 30/6/98
- Dia n°56 del 20/4/98 a var n°147 del 19/11/99
- Dia n°14/09 del 15/1/09 e var n°1440 del 4/2/10

- Agibilità n°7780 del 19/6/10

L'immobile risulta difforme rispetto ai titoli abilitativi per modifiche interne ed esterne. Per tutto ciò lo scrivente prevede una messa in pristino dei luoghi e/o istanza in sanatoria.

In merito alla regolarità edilizia, si precisa che la stessa è stata redatta sulla scorta dell'accesso agli atti comunali effettuata dallo scrivente. Il sottoscritto ha basato la sua dichiarazione sulla scorta dei documenti messi a disposizione dall'Addetto Comunale secondo i seguenti parametri: dati catastali dell'immobile, indirizzo e numero civico, nominativo intestatari attuali e precedenti. Il sottoscritto non si ritiene responsabile nel caso in cui la documentazione prelevata dall'archivio comunale non fosse completa e/o corretta.

#### **5.4-LOTTO unico: COSTI DI BONIFICA E REGOLARIZZAZIONE**

Le opere di messa in pristino e/o eventuale istanza di sanatorie - oltreché costi, spese tecniche, analisi e sanzioni hanno un costo stimabile in circa €. 8.500,00.

**Bonifiche:** - lo scrivente ha richiesto a ditta specializzata idoneo preventivo per bonifica e smaltimento di quanto visivamente rilevato durante i sopralluoghi (stimabili in oltre 180ton di materiali plastici in pellet, contenitori di oli, pneumatici, contenitori di sostanze chimiche ignote, oltre ad altri materiali vari) - l'importo previsto è pari a €.231.078,37.

**Amianto:** le coperture dei fabbricati industriali e delle tettoie sono realizzate in cemento con fibre di amianto (tipo eternit) per circa 2.600 mq che versano in cattivo stato, l'onere per bonificare e sostituire con materiale salubre ed a norma di legge può essere stimato in circa € 160.000,00.

**NB :** *essendo gli oneri di bonifica e smaltimento di notevole e complessa valutazione, i valori su esposti hanno solo carattere indicativo, essendo l'argomento oggetto di frequenti modifiche normative non sempre sincronizzate con il momento della stesura della presente perizia. E' onere dell'interessato all'acquisto provvedere ad una verifica con tecnici specializzati eseguano un accurato e preciso quadro informativo, economico e di fattibilità prima di effettuare le eventuali offerte di acquisto.*



## **5.5-LOTTO unico: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile in oggetto è così occupato:

Appartamenti:

- fog.21, mapp.115, sub.2 contratto n°9064/3T/2022 stipulato il 13/08/2022, per una somma pari a 7.800,00 €/anno
- fog.21, mapp.115, sub.3 contratto n°3217/3T/2021 stipulato il 19/09/2022, per una somma pari a 8.400,00 €/anno

Entrambi i succitati contratti sebbene il canone di affitto risulti congruo sono stati stipulati e registrati dopo la trascrizione del pignoramento del 26/01/2022 e non risultano quindi opponibili alla presente procedura.

- Fog 21 mapp. 117 sub 3 è stato fornito allo scrivente un "contratto di appalto servizi" in forma di scrittura privata per l'utilizzo dei locali a fronte del pagamento di un canone mensile di €. 1.000,00 con decorrenza 1/1/2022 e durata di 3 anni (1/1/2025). Detto contratto risulta stipulato prima della trascrizione del pignoramento, ma non registrato all'agenzia delle entrate, il canone risulta congruo. L'analisi e la valutazione dell'eventuale opponibilità di detto contratto attengono a questioni giuridico-legali che esulano dalle competenze dello scrivente.
- Non sono stato forniti e/o emersi altri contratti di affitto.

## **5.6-LOTTO unico: SITUAZIONE CONDOMINIALE**

Non vi è condominio costituito.

## **5.7-LOTTO unico: FOTOGRAFIE**



*Esterno 1*



*Esterno 2*





*Magazzini*









## **5.8-VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

### **▪ VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici, usi, consuetudini di vicinato ed agricole.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate negli atti notarili di provenienza, compresi i vincoli, servitù, accordi ed usi con vicini e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati nessuno escluso (anche a carattere agricolo).
- E' onere del futuro acquirente la completa bonifica dei luoghi oggetto di stima.
- E' onere del promittente acquirente verificare le possibilità ed i costi da sostenere per bonificare e regolarizzare i beni oggetto della presente stima - prima dell'offerta di acquisto.

### **▪ VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA**

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene, da cancellarsi a cura della procedura, si fa riferimento alle formalità pregiudizievoli riportate in atti dalla precedente. Si riassumono sinteticamente le risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata che comunque si allegano in forma completa alla presente relazione e sono riscontrabili nella relazione notarile:

1. TRASCRIZIONE del 08/02/1999 - Registro Particolare 1700 Registro Generale 2343  
Pubblico ufficiale GOVONI LUIGI Repertorio 140723/29754 del 15/01/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 16/03/2007 - Registro Particolare 5009 Registro Generale 8376  
Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Repertorio 226959/37462 del 15/02/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 10/10/2011 - Registro Particolare 3957 Registro Generale 20720  
Pubblico ufficiale LO BUONO EMANUELA Repertorio 12141/4517 del 30/09/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 26/01/2022 - Registro Particolare 1065 Registro Generale 1485  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 7131  
del  
21/12/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **5.9-LOTTO unico: DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non risultano sussistere diritti di prelazione a favore dello Stato.

## **5.10-LOTTO unico: VALORE DEL BENE**

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

Il quesito posto dall'Ill.mo sig. G.E. all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni finalizzata ad una futura vendita forzata degli stessi. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo determinando il più probabile valore di mercato del bene tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore del bene stesso già evidenziate nei precedenti capitoli. La stima (sintetica e redatta con fini di "pronto realizzo") è fatta per valori tipici in raffronto ad altri beni simili e/o assimilabili in zona e zone analoghe con le stesse caratteristiche, tipologia, consistenza, vetustà e stato manutentivo ed il contesto urbanistico in cui il bene si trova, nonché la sua ubicazione rispetto ai servizi. Il tutto valutata l'odierna perdurante e pregiudizievole condizione in cui versa il mercato immobiliare.

Nella determinazione dei valori unitari si è fatto riferimento ai comparabili di beni simili rilevati dalla banca dati "comparabiliitalia.it", alle tabelle OMI e VAM nonché alle vetrine delle agenzie di mediazione e dei professionisti operanti in zona oltre che ai i prezzi di vendita in asta giudiziaria di beni simili - apportando poi i correttivi ritenuti applicabili al fine di determinare il valore mono-parametrico medio per unità di superficie e per tipologia di locale. Lo scrivente non ha stimato il bene nelle condizioni in cui si trova in quanto l'attuale inquadramento urbanistico non consente la conversione dei cespiti ad altra destinazione di uso (best use), l'unico intervento ammesso è la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'esistente - con conseguente forte pregiudizio per il valore determinato essendo l'attuale uso non richiesto e ricercato dal mercato in quella zona. Il valore finale della presente stima è da intendersi a corpo e non a misura ed è comprensiva delle quote di comproprietà dei beni comuni.

**STIMA DEL BENE IN OGGETTO**

Identificazione	DESCRIZIONE	Sup.C. mq.	RAPP. MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE COMPLESSIVO €
<b>Palazzina Appartamenti</b>	2 appartamenti con cantine	214,4	100%	214,4	960	205.824,00
	2 autorimesse	28	100%	28	480	13.440,00
<b>Palazzina Piano terra e primo</b>	Uffici 1°P	214,4	100%	214,4	850	182.240,00
	Vani di servizio p.t.	183,4	100%	183,4	600	110.040,00
						<b>Sommano € 511.544,00</b>

Identificazione	DESCRIZIONE	Sup.C. mq.	RAPP. MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE COMPLESSIVO €
<b>Negozio</b>	Area vendita	175,8	100%	175,8	900	158.220,00
	Magazzino	236,2	100%	236,4	300	70.920,00
						<b>Sommano € 229.140,00</b>

Identificazione	DESCRIZIONE	Sup.C. mq.	RAPP. MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE COMPLESSIVO €
<b>Compendio industriale</b>	Magazzini	1.482,7	100%	1.482,7	200	296.540,00
	Tettoie	900	100%	900	100	90.000,00
	Area cortiliva	2.000	100%	2.000	50	100.000,00
	Silos in disuso	A corpo	-	-	A corpo	
						<b>Sommano € 488.540,00</b>

Identificazione	DESCRIZIONE	Sup.C. mq.	RAPP. MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE COMPLESSIVO €
<b>Terreno agricolo</b>	Prato stabile	33.983	100%	33.983	3,8	129.135,40
						<b>Sommano € 129.135,40</b>

La *superficie commerciale* dell'immobile è formata normalmente dalle seguenti voci, salvo diversa applicazione, caso per caso, nella facoltà del perito estimatore:

- 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 generalmente stimati a corpo

Valore di mercato complessivo al netto dei degni = 1.358.359,40

✓ Deduzioni:

- La presente valutazione è intesa su beni disponibili posti sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi e bonifiche occulte, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile; la valutazione in caso di vendita forzata viene ridotta del 20% =  $1.358.359,40 \times 20\% =$

**= - € 271.671,88**

**Deduzione per difformità tecnico-amministrative, edilizio-urbanistiche, catastali, ecc. come descritto ai capitoli 4, 5.3 e 5.4**

**= - € 8.500,00**

**Residuo € 1.078.187,52**

**\*\*VALORE BASE D'ASTA arrotondato = € 1.078.000,00**

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

**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA € 808.500,00**



## 6 -LOTTO unico: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

- Il bene in esame risulta pervenuto all'attuale proprietario per atto del notaio Dott. GIUSEPPE BECCARI Repertorio 226959/37462 del 15/02/2007 e per atto del notaio Dott. GIUSEPPE BECCARI Repertorio 215802 del 5/10/2004

## 7-ELENCO Allegati

- Documentazione catastale
- Allegato A-B
- Ispezione ipotecaria
- Documentazione reperita c/o U.T.C.
- Minuta di rilievo
- PREVENTIVO BONIFICA SUOLI

Reggio Emilia li 20.04.2023

L'esperto incaricato

*Ing. Giuliano Manghi*

