

MANGHI geometra SARA

Studio Tecnico Manghi - Via A. Volta n. 1/1 RE

TEL . 0522922110 -- Mail : sara@studiomanghi.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura n°37/2020 R.G. Esec -G.Es.dott. C. SOMMARIVA

promossa da

Contro :

Perito Esperto designato : **geometra Sara Manghi**



Compendio produttivo agricolo - via E. Bagnoli n°7 - Reggio Emilia -



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA e ALLEGATI

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCOINTRATA					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO</u>	-		04/02/2020 N. 1378 R.P				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>			PIENA PROPRIETÀ				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-		Reggio Emilia - Via Enzo Bagnoli n°7				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		COMUNE	FOGLIO	MAPP	SUB.	Categ.
			Reggio Emilia	275	26-31-32-33-78-79-80	1 1	D/8
				275	32	2	A/3
<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>	-		Libero, nel possesso dell'esecutato				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-		materiale di nullo valore commerciale				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-		Materiale di varia natura				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-						
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		nessuna				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€ 406.000,00						
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€ 304.500,00						



1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 37/20 R.G. Es.

Esecutati [REDACTED]

Procedente [REDACTED]

con avvocato: **Avv. Grisendi Mauro**

mauro.grisendi@ordineavvocatireggioemilia.it

Creditori intervenuti : Comune di Montecchio Emilia con Avv A. Merlo

Agenzia delle Entrate e Riscossione con Avv C. Credali

- Data conferimento incarico – giuramento : 26.03.2024
- Scadenza di consegna della relazione in Cancelleria delle esecuzioni: 11/08/2024
- Udienza: 11/09/2024
- Data di trascrizione del pignoramento: **04/02/2020 N. 1378 R.P**

2- COMUNICAZIONI / ACCESSO

- In data 26/03/2024 si è provveduto, tramite PEC e posta, a dare notizia all'esecutato ed al procuratore del creditore procedente e intervenuto che le operazioni peritali erano state iniziate in data odierna presso lo studio della scrivente.
- Successivamente il sopralluogo è stato organizzato dall'I.V.G. di Reggio Emilia per il giorno 21/05/2024 ed un ulteriore sopralluogo per il 26 Giugno '24 in quanto non erano state reperite le chiavi di alcuni vani
- La scrivente ha provveduto ad effettuare i programmati sopralluoghi, unitamente al dott. Tocci dell'IVG, all'immobile in oggetto; è stata effettuata l'ispezione dei luoghi, scattando fotografie ed effettuando alcune misure di controllo, in raffronto alle planimetrie catastali precedentemente reperite.



- Successivamente è stato richiesto l'accesso agli atti comunali presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di RE.
- E' stato verificato presso l'Agenzia delle Entrate la sussistenza di eventuali contratti di locazione, tale ricerca è risultata negativa.

3- DATI CATASTALI

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

I- BENI CENSITI all'Agenzia del Territorio di RE - Comune di RE

INTESTATI								
[REDACTED]					Proprietà 1/1			
Catasto	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Cons/sup. cat.	Rendita
Fabbricati	Via E. Bagnoli	275	32	2	A/3	1	8 vani	€ 330,53
Fabbricati	Via E. Bagnoli	275	26,31,32 sub 1, 33,78,79 e 80		D/8	2		€ 4.234,95

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

II- BENI CENSITI all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di RE

INTESTATI								
[REDACTED]					CF: FRRZZA41L151496Z		Proprietà 1/1	
Catasto	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Cons/sup. cat.	Rendita
Fabbricati	Via Giulio Romano	275	32	2	A/3	1	8 vani	€ 330,53
Fabbricati	Via E. Bagnoli 7	275	26,31,32 sub 1, 33 sub 1,78,79 e 80		D/8	2		€ 4.234,95



.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

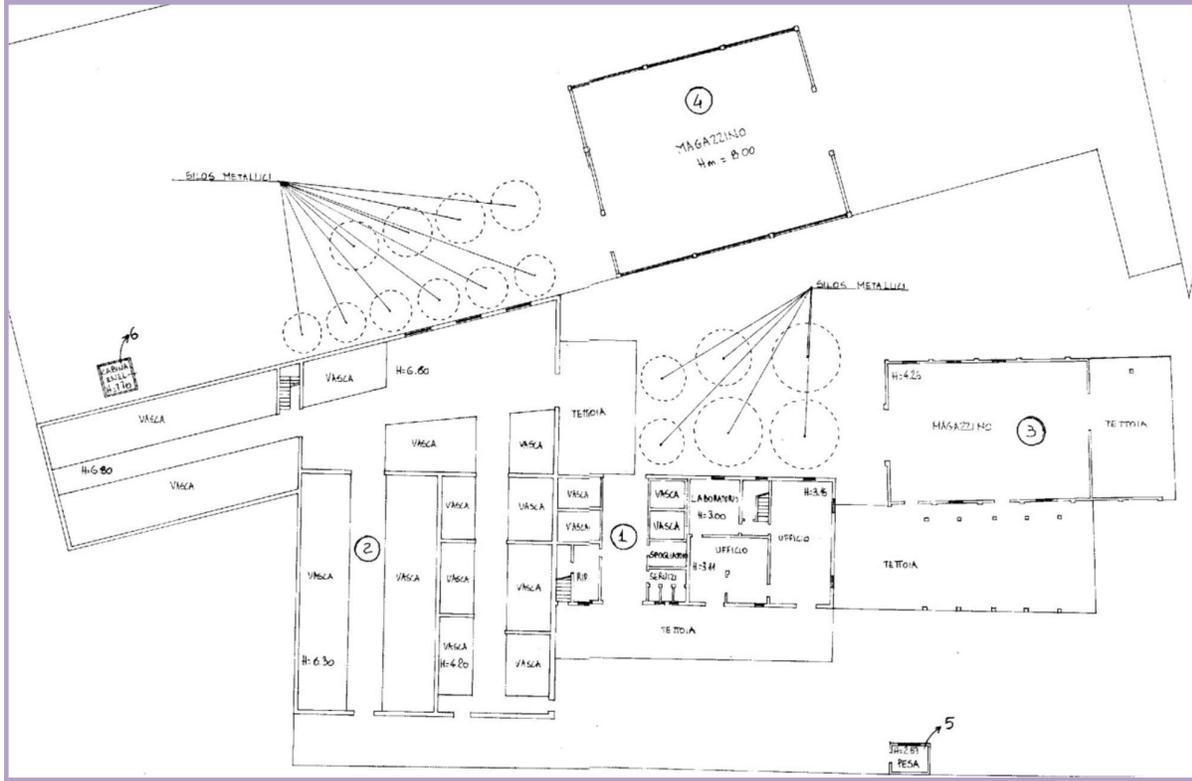
- I dati catastali riportati nello **schema I** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello **schema II** sono quelli della situazione catastale attuale; vi è corrispondenza fra gli identificativi. Si fa presente che nell'atto di pignoramento è stato indicato il mappale 33 senza subalterno, mentre dalle visure risulta sub 1 - considerando che tutti i mappali sono graffiati detta imprecisione non è significativa; inoltre si segnala che la via corretta è quella indicata nel pignoramento. I beni risultano correttamente pignorati.
- Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi accertato:



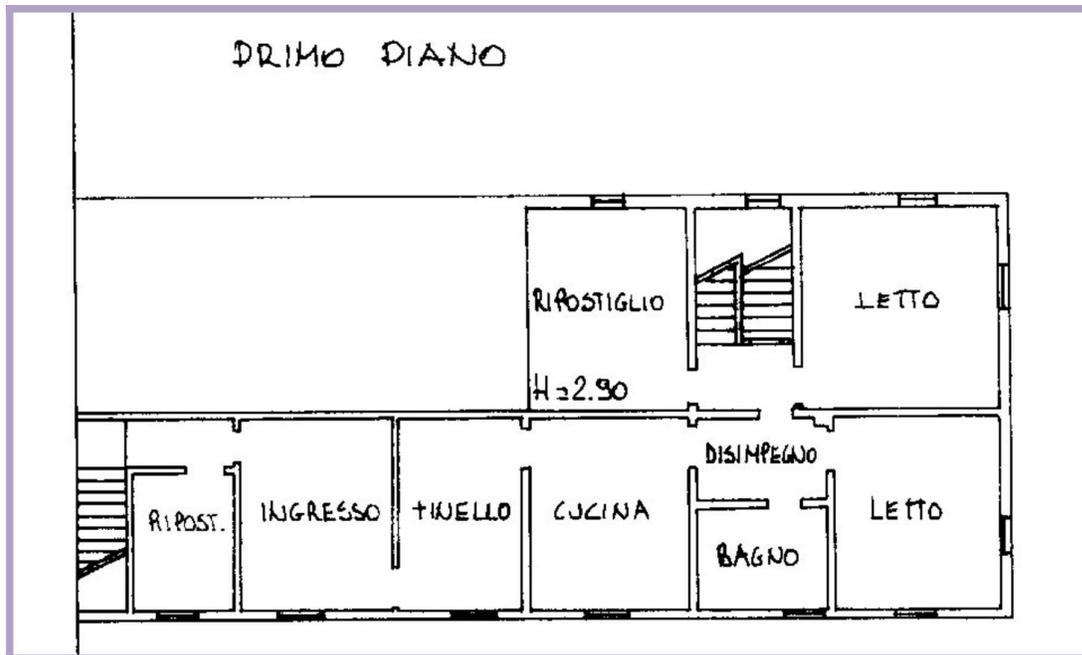
Stralcio estratto di mappa fuori scala - Fog. 275



Stralcio planimetria mapp. 26,31,32,33,78,79 e 80 – Fuori scala



Stralcio planimetria p 32 – Fuori scala



4- DESCRIZIONE

Piena proprietà di compendio immobiliare agricolo con annessa area cortiliva di pertinenza, il bene sito nel Comune di Reggio Emilia , in località Roncadella via Enzo Bagnoli n°7, in zona a vocazione agricola.



Il bene in esame è la ex cantina sociale di Villa Bagno ed è composta da diversi fabbricati.

- L'edificio principale che fronteggia la pubblica via, si eleva per due piani fuori terra, oltre ad un sottotetto di fatto non accessibile; la struttura portante verticale è in muratura laterizia intonacata e in parte tinteggiata . La copertura è del tipo tradizionale a falde inclinate con struttura lignea e cornicioni sporgenti. La



copertura risulta in pessimo stato manutentivo, si riscontrano diversi punti di infiltrazione d'acqua meteorica e problemi statici.

- Internamente al pianterreno : vi sono gli ex uffici della cantina sociale, ampi vani dove vi erano le vasche , ora demolite, e due ampi magazzini in corpi distaccati. La porzione prospiciente la Via Bagnoli è in pessimo stato manutentivo e d'uso, sono stati demoliti i pavimenti e le pareti risultano prive di intonaco, sono state eseguite parziali demolizioni di alcuni elementi e detti locali risultano privi di impianti. L'ex ufficio risulta pavimentato e con impianti risalenti all'epoca di edificazione, il tutto non a norma e in perdurante stato di abbandono.

Piano primo : abitazione (mappale 32sub 2) ha accesso da area cortiliva esclusiva, ed è così organizzata : ripostiglio, ingresso / tienllo, cucina, disimpegno notte , bagno , due camere da letto e ampio vano ripostiglio. Risulta murata l'apertura da cui si accedeva al vano scala per salire al piano soffitta. Il bene è in perdurante stato di abbandono, i pavimenti sono in ceramica, gli infissi esterni in legno con vetro semplice in pessime condizioni, gli impianti (elettrico ed idrico) sono esterni e non certificati, impossibile stabilire se funzionanti.

- Magazzino prospiciente la via E. Bagnoli : si eleva per un sol piano fuori terra, ha struttura portante il laterizio, il tetto è del tipo tradizionale in legno. Internamente ha pavimentazione in battuto di cemento, ed ha un'altezza di ml 3.88 al controsoffitto. I serramenti risultano in pessimo stato e vi sono evidenti infiltrazioni dalla copertura.
- Magazzino posizionato ad ovest : si eleva per un sol piano fuori terra, ha struttura prefabbricata con copertura a due acque e ampia tettoia su due lati. Internamente ha pavimentazione in battuto di cemento, ed ha un'altezza di ml 8.40 al colmo. I serramenti sono metallici . Sufficiente lo stato manutentivo.
- Inoltre sul fronte principale vi è una pesa e nel cortilivo retrostante gli edifici una cabina elettrica, entrambi in pessimo stato manutentivo.
- Nel cortilivo e all'interno dei fabbricati sono presenti alcuni rifiuti e vari materiali che evidenziano la necessità di loro caratterizzazione per il conferimento in discarica autorizzata; si deve prevedere inoltre la verifica dello stato del sottosuolo onde accertare che non vi siano zone interessate anche a bonifiche occulte.



- Per quanto è stato possibile accertare, pare che sia presente un pozzo, che non è stato localizzato in loco, per attingere acqua- oggi in disuso-; manufatto che non risulta denunciato alle competenti Autorità.

Urbanisticamente PUG: il compendio ricade nell'art 15.1.5 "ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva".



Art. 15.1.5 Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva Disciplina delle trasformazioni diffuse_ IED Funzioni Usi e Interventi (P) Attività agricole di tipo aziendale _Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole dell'azienda, fienili (uso f1) Sono sempre ammessi i seguenti interventi: - la qualificazione edilizia dell'esistente. - l'ampliamento di attività esistenti secondo i seguenti parametri: Unità agricola di tipo familiare: - 300 mq/Ha Unità agricola di tipo aziendale e di tipo produttivo: - 300 mq/Ha per i primi 10 Ha + 30 mq/Ha per gli ettari oltre il 10° (per le aziende zootecniche + 100 mq/Ha per gli ettari oltre il 10°) - SC = 6.000 mq La SC max si eleva a 7.000 mq qualora l'indice sia applicato esclusivamente a terreni



in proprietà. Se la SC esistente è superiore a tali limiti, è ammesso un ampliamento una tantum del 20%. Per aziende biologiche gli indici sono maggiorati del 5%. Corpi tecnici di maggiore altezza (silos, serbatoi, celle frigorifere ed altri sistemi di immagazzinaggio, ecc.) richiesti dal ciclo produttivo saranno valutati con studio degli impatti paesaggistici con il contesto territoriale circostante per i quali dovranno essere messe in atto le necessarie opere di mitigazione degli impatti visivi e ambientali con la messa a dimora di cortine alberate. Per gli imprenditori agricoli, ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, sono ammessi interventi di ampliamento del 30% dei fabbricati esistenti e, qualora l'attività sia in essere da più di 3 anni, è ammessa la NC con SC max = 100 mq.

Stralcio del Certificato di destinazione urbanistica rilasciato

FOGLIO 275	MAPPALI 26, 31, 32, 78, 79, 80
Codice	Descrizione
Indirizzi Disciplinari SQ_D.1	PUG – Piano Urbanistico Generale
CAPO V	IL TERRITORIO AGRICOLO
TITOLO 15	IL SISTEMA DEL TERRITORIO AGRICOLO
AAVP	art. 15.1.5 Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva
Tavola dei vincoli	Riferimenti Normativi Sovraordinati
TV.4	art. 48 PTCP Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione: zone di tutela della struttura centurata
TV.5	art. 31 PAI Fasce PAI torrente Tresinaro Fascia C – alluvioni rare

FOGLIO 275	MAPPALE 33
Codice	Descrizione
Indirizzi Disciplinari SQ_D.1	PUG – Piano Urbanistico Generale
CAPO V	IL TERRITORIO AGRICOLO
TITOLO 15	IL SISTEMA DEL TERRITORIO AGRICOLO
AAVP	art. 15.1.5 Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva
Tavola dei vincoli	Riferimenti Normativi Sovraordinati
TV.4p	in parte art. 51PTCP Viabilità storica: individuazione del PTCP e integrazioni di livello locale individuate nel PUG
TV.4	art. 48 PTCP Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione: zone di tutela della struttura centurata
TV.5	art. 31 PAI Fasce PAI torrente Tresinaro Fascia C – alluvioni rare

La destinazione agricola del compendio riduce l'appetibilità dei beni, e la platea dei probabili acquirenti, di ciò se ne è tenuto conto nella determinazione del prezzo.

- Le unità risultano sprovviste di APE

5- LOTTI DI VENDITA

-Considerata la consistenza e la qualità del bene pignorato si ritiene utile e conveniente per la procedura identificare un singolo lotto di vendita.



5.1-LOTTO unico: DATI CATASTALI*BENI CENSITI all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati della Provincia di RE **Comune di REGGIO E.***

INTESTATI								
[REDACTED]			CF: FRRZZA41L151496Z			Proprietà 1/1		
Catasto	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Cons/sup. cat.	Rendita
Fabbricati	Via Giulio Romano	275	32	2	A/3	1	8 vani	€ 330,53
Fabbricati	Via E. Bagnoli 7	275	26,31,32 sub 1, 33 sub 1,78,79 e 80		D/8	2		€ 4.234,95

CONFINI:

L'unità nel suo complesso confina : sud : mappale 34, 35 e 104; est : strada (via E. Bagnoli) ; nord: mappale 28, 29, 93 e 147; ovest: mappale 153

Salvo altri.

5.2-LOTTO unico: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di compendio immobiliare - edifici agricoli produttivi - ex cantina sociale di villa bagno , in pessime condizioni d'uso con ampia area cortiliva esclusiva -i beni sono ubicati nel Comune di Reggio Emilia , in via E.. Bagnoli località Corticella.

La superficie degli edifici con esclusione delle tettoie è pari a mq. 1544,50 circa, mentre l'area cortiliva pertinenziale è di circa 3.300 mq, delimitata da rete metallica.

5.3-LOTTO unico: REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili in gran parte risultano essere stati edificati in data anteriore al 1967.

Sono corredati dai seguenti titoli amministrativi :

Denuncia nuova costruzione n. 24316 pg del 15.09.1959 – costruz. serbatoi

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari –



Autorizzazione n. 35135 pg del 22.01.1960 – costr serbatoi
Agibilità n. 10526 pg del 09.03.1960
Autorizzazione n. 16324 pg del 03.11.1970 – riferim. Mapp 31
Autorizzazione n. 9454 pg del 13.05.1971 - riferim. Mapp 31
Conc edilizia n. 6017 pg del 28.04.1973 – ampliamento cantina sociale
Variante a CE n. 23832 del 31.12.1973
Agibilità n. 1586 pg del 28.01.1974
Conc edilizia n. 13889 pg del 23.09.1978 – serbatoi e cabina elettrica
Conc edilizia n. 5870 pg del 10.06.1983 – serbatoi
Agibilità n. 16613 pg del 22.11.1983
Conc edilizia n. 15005 del 11.07.1987 – nuova costr mapp 78
Asseverazione n. 17168 pg del 24.08.1988
Variante n. 19170 pg del 17.09.1988
Agibilità n. 26392 del 06.03.1990 – mapp 78
Asseverazione n. 2558 pg del 07.03.1997
DIA n. 19906 pg del 11.07.1997
DIA n. 16645 pg del 25.06.1999
DIA n. 20667 pg del 07.08.1999
DIA n. 24055 pg del 17.11.2004 – successivamente annullata con pg 568 del 5.11.2005
DIA n. 6078 pg

I beni **non risultano conformi** ai titoli succitati : tutti i silos risultano rimossi, vi sono difformità sulle altezze degli edifici; risultano difformità su alcune aperture esterne e modifiche interne : diversa distribuzione interna, rimozione vano scala, eliminazione vasche creazione di un soppalco; la scala che da accesso all'appartamento del piano primo non risulta autorizzata.

In merito alla regolarità edilizia, si precisa che la stessa è stata redatta sulla scorta dell'accesso agli atti comunali effettuata dalla scrivente. La sottoscritta ha basato la sua dichiarazione sulla scorta dei documenti inviati dall'Addetto Comunale secondo i seguenti parametri: dati catastali dell'immobile, indirizzo e numero civico, nominativo intestatari attuali e precedenti. La sottoscritta 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 REGOLARIZZAZIONE e Bonifica

Occorre procedere con il deposito di un accertamento di conformità – previa messa in sicurezza dell’immobile per poi eseguire un accurato rilievo – Si stima un costo complessivo per la redazione della pratica di circa € 38.000,00.

- *- Per una più precisa e puntuale determinazione dell'importo sopra indicato-che è da ritenersi comunque indicativo e riferito alla data odierna- ogni eventuale onere che dovesse emergere anche non valutato nella presente relazione rimane a carico dell'aggiudicatario – nella vendita forzata non vi è la garanzia per vizi - per cui sarà onere dell'interessato incaricare un professionista per concordare il compenso professionale e calcolare l'importo esatto anche con l'ufficio tecnico comunale, in base alle tariffe , norme e interpretazioni vigenti al momento dell'offerta.*

Per la pulizia e bonifica dell’area, si prevede un costo di 20.000,00€.

***NB** : essendo gli oneri di bonifica, smaltimento e riconduzione alla remissione in condizioni di ordinarità di notevole e complessa valutazione, i valori su esposti hanno solo carattere indicativo. 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

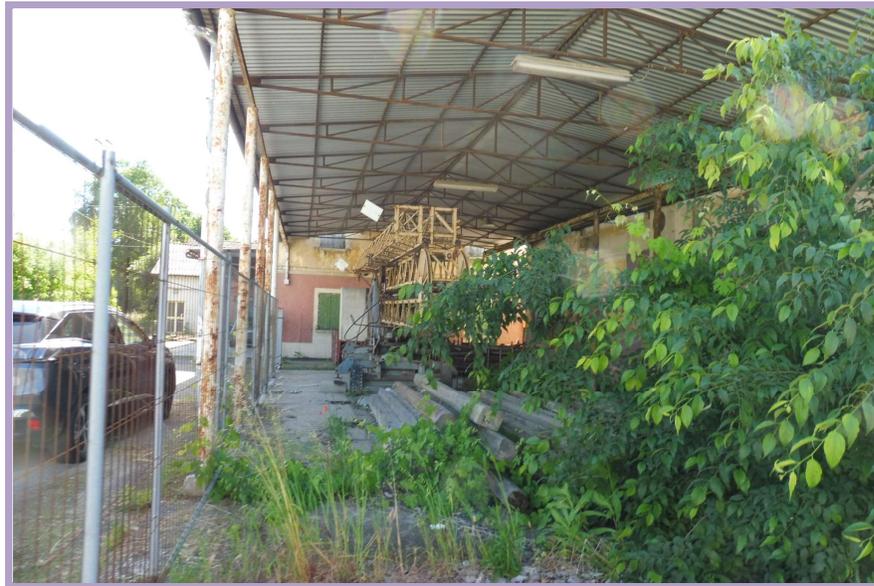
Alla data del sopralluogo il bene è risultato nel possesso dell’esecutato.

5.6-LOTTO unico: SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non risulta vi sia un condominio costituito.



5.7-LOTTO unico: FOTOGRAFIE









5.8-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

▪ VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate negli atti notarili di provenienza, compresi i vincoli, servitù e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati nessuno escluso.
- Sono a carico del futuro acquirente le opere remissione in pristino/ accertamento di conformità, pulizia e bonifica dei beni oggetto di perizia

▪ 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:

1. ISCRIZIONE del 14/05/1997 - Registro Particolare 1457 Registro Generale 8156

Pubblico ufficiale ANTONIO CARANCI Repertorio 4087 del 23/04/1997

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6763 del 13/11/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 22/04/1999 - Registro Particolare 1884 Registro Generale 7527

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari –



Pubblico ufficiale ANTONIO CARANCI Repertorio 12864 del 14/04/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

1. Comunicazione n. 5109 del 06/11/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/09/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 06/11/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 11/07/2005 - Registro Particolare 5054 Registro Generale 19530

Pubblico ufficiale VARCHETTA GIOVANNI Repertorio 86727/21902 del 29/06/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3941 del 16/12/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/12/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 03/01/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Presenza graffati

4. TRASCRIZIONE del 03/01/2007 - Registro Particolare 161 Registro Generale 261

Pubblico ufficiale PALAZZI TRIVELLI VITTORINO Repertorio 33315/11501 del 05/12/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

5. ISCRIZIONE del 31/12/2010 - Registro Particolare 6225 Registro Generale 27964

Pubblico ufficiale PALAZZI TRIVELLI VITTORINO Repertorio 34526/12678 del 03/12/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1602 del 05/07/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 35 del 05/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 09/01/2018 - Registro Particolare 77 Registro Generale 737

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1812/9518 del 08/01/2018

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1098 del 06/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1472 del 15/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 1257 del 11/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 16 del 04/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. Annotazione n. 36 del 05/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Presenza graffati

7. ISCRIZIONE del 22/03/2018 - Registro Particolare 906 Registro Generale 6808



Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 534/2018 del 12/03/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1100 del 06/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1474 del 15/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1258 del 11/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 18 del 04/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 37 del 05/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Presenza graffati

8. ISCRIZIONE del 28/10/2019 - Registro Particolare 4036 Registro Generale 23015

Pubblico ufficiale COMUNE DI MONTECCHIO EMILIA Repertorio 4/2016 del 18/06/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE DI PAGAMENTO

N.4/2016 N.CRONOLOGICO 1812

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1101 del 06/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1475 del 15/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1260 del 11/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 20 del 04/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 38 del 05/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Presenza graffati

9. ISCRIZIONE del 28/10/2019 - Registro Particolare 4037 Registro Generale 23016

Pubblico ufficiale COMUNE DI MONTECCHIO EMILIA Repertorio 177/2018 del 27/06/2018

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE DI PAGAMENTO

N.177 DEL 27/06/2018 PROT.8870/177

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1102 del 06/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1476 del 15/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1261 del 11/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 21 del 04/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 39 del 05/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Presenza graffati

10. ISCRIZIONE del 28/10/2019 - Registro Particolare 4038 Registro Generale 23017

Pubblico ufficiale COMUNE DI MONTECCHIO EMILIA Repertorio 178/2018 del 27/06/2018

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE DI PAGAMENTO

N.178 DEL 27/06/2018 PROT.8871/178

Nota disponibile in formato elettronico



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1103 del 06/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1477 del 15/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1262 del 11/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 22 del 04/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 40 del 05/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Presenza graffati

11. TRASCRIZIONE del 04/02/2020 - Registro Particolare 1378 Registro Generale 2115

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 93/2020 del 14/01/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2966 del 06/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 41 del 05/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Presenza graffati

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, e riassunti sinteticamente in: ubicazione del bene, tipologia edilizia e strutturale dell'immobile, epoca di costruzione, destinazione d'uso, dimensioni del bene. 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; considerato il contesto urbanistico - prettamente agricolo -, nonché la sua ubicazione rispetto ai servizi.

Nella determinazione dei valori unitari si è fatto riferimento alla banca dati di Comparabili Italia, alle tabelle OMI nonché alla vetrina delle agenzie di mediazione e dei professionisti operanti in zona e i prezzi di vendita in asta



giudiziaria per beni simili apportando poi i correttivi ritenuti applicabili al fine di determinare il valore mono-parametrico medio per unità di superficie.

Il valore finale della presente stima è da intendersi a corpo e non a misura ed è comprensivo dei beni ed enti comuni.

STIMA DEL BENE IN OGGETTO

Fabbricati nello stato manutentivo e d'uso accertato / nella valorizzazione è compresa l'area di sedime degli edifici nonché il pregiudizio per l'ingente materiale accatastato nelle aree e non caratterizzato.

Fog. 275 P 26,31,23 sub 1, 33 sub 1, 78,79,80

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. commerciale mq.	€	VALORE
Ex cantina sociale-	Immobile agricolo	2.012	250,00	€ 503.000,00
Area cortiliva	area	3.300	A corpo	€ 48.000,00
<u>Fog. 275 P 32 sub 2</u>				
PIANO	DESCRIZIONE	SUP. commerciale mq.	€	VALORE
Abitazione	Immobile	147	200,00	€. 29.400,00
SOMMANO				€ 580.400,00

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



✓ Deduzioni:

- La presente valutazione è intesa su beni disponibili posti sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi anche occulti, maggior onere per smaltimento rifiuti / bonifiche anche occulte, dallo stato urbanistico del bene, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile; la valutazione in caso di vendita forzata viene ridotta del 20% = residuano = €. 464.320,00
- A dedurre - accertamento di conformità e bonifiche = - € 58.000,00**

** VALORE BASE D'ASTA arrotondato = € 406.000,00

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

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA €. 304.500,00

5.11-LOTTO unico: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

- Il bene in esame risulta pervenuto all'attuale proprietà per atto del Notaio dott. V. Palazzi Trivelli rep 33315/11501 del 05/12/2006 - che si allega

-ELENCO Allegati

- Documentazione catastale: estratto di mappa, certificati e planimetrie catastali
- Ispezione ipotecaria
- Precedenti Edilizi - minuta rilievo
- Atto di provenienza
- CDU
- Allegato A-B

Reggio Emilia li 30/07/2024

L'esperto incaricato

geom. Sara Manghi

(documento firmato digitalmente)

