

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura n°312-2021 R.G. Esec -G.Es.dott.ssa Camilla Sommariva

promossa da _____

Contro : _____

Perito Esperto designato : **geometra GIOVANNI MANGHI**

LOTTO 2 MAGAZZINO a Cadelbosco di Sopra (RE)



Locale ad uso magazzino posto al piano interrato dell'edificio di via Prampolini a Cadelbosco di Sopra (RE)

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA e ALLEGATI

<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO</u>	-		20.12.2021 n. 30530 RG--22327 RP				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>			PIENA PROPRIETÀ di locale magazzino posto al piano interrato				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-		via Camillo Prampolini a Cadelbosco di Sopra (RE)				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>
			CADELBOSCO DI SOPRA	45	630	3	C/2
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>			SI				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>			SI				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>			NON SONO STATE FORNITE LE CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ (imp. Elettrico) CHE RISULTANO DEPOSITATE NELLA CHIUSURA DELLA PRATICA EDILIZIA afferente l'intero compendio immobiliare.				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>			NO = non necessario per magazzino				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		Il bene risulta nel possesso dell'esecutata				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-		PRESENZA di materiale vario di cantiere di proprietà dell'esecutata e da smaltire				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-		NO				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-		-SI se non venissero smaltiti dall'esecutata				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		No = il bene non fa parte el Condominio Vallechiara pur avendo accesso da rampa e corsello comune				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>			€. 28.000,00				
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>			€. 21.000,00				
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>			27.07.2023				

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 312/2021 R.G. Es.

*Esecutata _____

Cod. fisc. = _____

>Procedente : **UNICREDIT s.p.a.**

con avvocato: **Gianluca Rossi**

gianluca.rossi@ordineavvocatibopec.it

>Intervenuti : **CORRADO TIRELLI**

con avvocato: **Enrico Barilli**

enrico.barilli@ordineavvocatireggioemilia.it

+ **JULIET s.p.a.**

con avvocato **Raffaella Poggioli**

raffaella.poggioli@ordineavvmodena.it

+ **AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE**

ero.area.territoriale.re@pec.agenziariscossione.gov.it

+ **LIQUID.GIUDIZIALE di VALLE Imm. s.r.l.**

con avvocato **Sarah Calzolari**

sarah.calzolari@ordineavvocatireggioemilia.it

>> + Altri : **LINEA UNO srl; ASFALTI DORIGO srl; CONDOMINIO AURORA; FALLIMENTO 41 srl; Aporti srl-**

-
- Data conferimento incarico: 29.07.2022- giuramento 03.08.2022-
 - Scadenza di consegna della relazione in Cancelleria delle esecuzioni:
differita al **27.06.2023**
 - Udienza: **27.07.2023**
 - Data di trascrizione del pignoramento: **20.12.2021 n° 30530 RG / 22327 -RP**
-

2- COMUNICAZIONI / ACCESSO

- In data 05.08.2022 si è provveduto, tramite PEC e posta, a dare notizia alla Esecutata ed ai procuratori dei creditori procedenti ed intervenuti, all'epoca, della data di inizio delle operazioni peritali fissata per il 18.08.'22- ore 10.00- presso lo studio del sottoscritto.
- Il 18 agosto NESSUNO si è presentato all'incombente di inizio operazioni.
- Successivamente si provvedeva a contattare telefonicamente tanto l'Esecutata che l'IVG di Reggio Emilia prendendo atto della complessità ad accedere ai numerosi beni pignorati (34 unità immobiliari in due articolati compendi immobiliari) tra i quali alcuni occupati da conduttori a vario titolo, stante anche il periodo feriale in corso.
- Nel frattempo si procedeva a richiedere ai notai alcuni rogiti di provenienza indicati nella certificazione notarile in fascicolo, atti poi ricevuti; si esaminavano pure una serie di planimetrie architettoniche dei fabbricati, ove sono inseriti i beni pignorati, forniti in copia cartacea dai tecnici dell'esecutata, e con riserva di verificarli in sede di accesso agli atti comunali.
- Nel mese di ottobre veniva espletato un primo sopralluogo esplorativo esterno agli edifici contenenti i beni pignorati e si procedeva ad una prima istruttoria della complessa pratica in continuo contatto con l'esecutata ed i suoi tecnici e con il dott. _____ di IVG/RE, tentando di calendarizzare i sopralluoghi. Il giorno 04.11.'22 veniva telematicamente depositata una motivata istanza di differimento degli originari termini assegnati allo scrivente per il deposito della perizia; proroga autorizzata dall' ill.mo sig. G.Es. il 11.11.'22-sino al 20.03.'23-.
- Il 14.11.2022, con l'ausilio di un collaboratore di studio e la presenza del dott. _____ di IVG/RE, si effettuava un primo sopralluogo ai 5 appartamenti- allo stato di grezzo avanzato- posti nell'edificio di p.zza XXV Aprile in Cadelbosco di sopra, beni nel possesso dell'esecutata che aveva garantito il libero accesso ai luoghi. Si ispezionavano i vani in raffronto alle planimetrie catastali precedentemente reperite scattando alcune fotografie:
- Nel mese di dicembre lo scrivente veniva contattato dall'avv. Annalisa _____ che riferiva di essere stata nominata curatore nella procedura di liquidazione giudiziale n° 6/ 2022 Reg. Gen. radicata presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di Reggio Emilia (Giudice delegato dott. Niccolò Stanzani Maserati) ; con la predetta professionista ci si è recati a colloquio

tanto con il Giudice delegato (dott. Stanzani Maserati) che con il Giudice dell'esecuzione (dott.ssa Camilla Sommariva), convenendo sull'utilità di coordinare i lavori nell'interesse di entrambe le procedure.

- Successivamente l'avv _____ trasmetteva copia tanto dei contratti di locazione quanto dei preliminari di compravendita inerenti alcune unità immobiliari pignorate, per i quali si era richiesta copia dei contratti di locazione all'agenzia delle entrate prendendo atto del loro deposito telematico.
- Il 16.12.'22, previ accordi telefonici con il conduttore, si è proceduto ad effettuare il sopralluogo dell'unità immobiliare ad uso ufficio notarile e inerenti pertinenze posto in p.zza XXV Aprile n° 4 facendo misure di controllo, raffronti e scattando alcune fotografie.
- Il 21.12.2022, a seguito di accordi telefonici con i vari conduttori, lo scrivente-coadiuvato da un proprio collaboratore di studio-, si è recato in visita di sopralluogo alle 5 unità commerciali poste al pianterreno dell'edificio in p.zza XXV Aprile; si sono ispezionati i luoghi in raffronto alle planimetrie catastali precedentemente reperite e si sono scattate alcune fotografie.
- Il 31.01.'23, previ accordi con l'esecutata ed alla presenza dell'avv. _____, sono state ispezionate le due unità immobiliari a uso magazzino ed autorimessa poste nell'edificio di via Prampolini al piano interrato e nel possesso dell'esecutata, facendo alcune misure e scattando fotografie.
- Il 16 febbraio '23, anche in questo caso previ accordi telefonici con il conduttore ed alla presenza del dott. _____ di IVG/RE, è stato ispezionato l'appartamento ed il garage posti in galleria G. Carretti n° 1, facendo- anche qui- misure di controllo e scattando alcune fotografie.
- Il successivo 17.febbraio, sempre in accordi telefonici con il conduttore ed alla presenza del dott. _____, è stato espletato il sopralluogo all'appartamento del 1° piano con cantina e garage all'interrato sito in p.zza XXV Aprile n° 3 effettuando alcune misure di controllo e scattando fotografie.
- Il successivo 18.02.'23, sempre previ accordi telefonici con il conduttore ed alla presenza dell'avv. _____, si è espletato il sopralluogo all'appartamento del 3° piano con annessi cantina e garage all'interrato di p.zza XXV Aprile n°

3 scattando, anche in questo caso, alcune fotografie e facendo misure di controllo.

- Il 21.02.2023, previ accordi telefonici con il conduttore e alla presenza dell'avv. _____ ci si è recati a sopralluogare l'appartamento al 1° piano particella 442 sub.10 e la pertinente cantina, oltre al garage sub.45 posti all'interrato, in piazza XXV Aprile n°3; si sono fatte misure di controllo e scattate alcune fotografie.
- Nel corso del mese di febbraio gli amministratori dei due distinti condomini : "Condominio AURORA", per quanto concerne i beni di piazza XXV Aprile, e "Condom. VALLECHIARA", per quanto concerne i beni di Galleria Carretti/ via Camillo Prampolini, hanno trasmesso le allegate loro comunicazioni in risposta alle richieste fatte dallo scrivente.
- Il 15.02.'23 è stata telematicamente inoltrata una motivata istanza di proroga per il deposito delle perizie da parte del sottoscritto perito, richiesta poi accolta dal G. Es con relativo provvedimento.
- Martedì 28 febbraio '23- a seguito di precedente formale richiesta inoltrata al Comune di Cadelbosco di Sopra- ci si è recati presso l'Uff. Tecnico Comunale ove, con la cortese collaborazione dell'addetta al servizio, sono stati esaminati i faldoni in atti comunali relativi agli edifici ove sono compresi i beni pignorati; si sono confrontati gli elaborati autorizzativi con quanto accertato in sede dei vari sopralluoghi.
- E' stata reperita l'ispezione ipotecaria del bene.
- E' stato richiesto all'Agenzia delle Entrate se vi fossero contratti di locazione e/o comodato inerenti i beni pignorati in oggetto; tale ricerca ha dato esito positivo ma con contratti depositati telematicamente. Cortesemente l'Avv. _____ ha successivamente trasmesso copia dei contratti di locazione e dei preliminari di vendita inerenti ad alcuni dei beni pignorati; documenti che ai relativi vari lotti di vendita vengono allegati.
- Infine, è stato richiesto alla cancelleria civile del Tribunale di Reggio Emilia se sussistessero procedimenti attivi a carico degli Esecutati; ad oggi non si e' avuto risposta.

3- DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEL BENE COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO- inerenti il presente lotto 2

I- BENI CENSITI al Catasto Fabbricati della Provincia di REGGIO EMILIA

Comune di CADELBOSCO DI SOPRA

INTESTATI								
				c.f.=			Proprietà per 1/1	
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Particella.	Sub.	Cat/Cl	Cons	Sup.Cat.	Rendita €.
	Via Camillo Prampolini Piano S1	45	630	3	C/2 -- cl. 01	Mq. 42	--	119,30

3.2-DATI CATASTALI DEL BENE COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA- inerenti il lotto 2

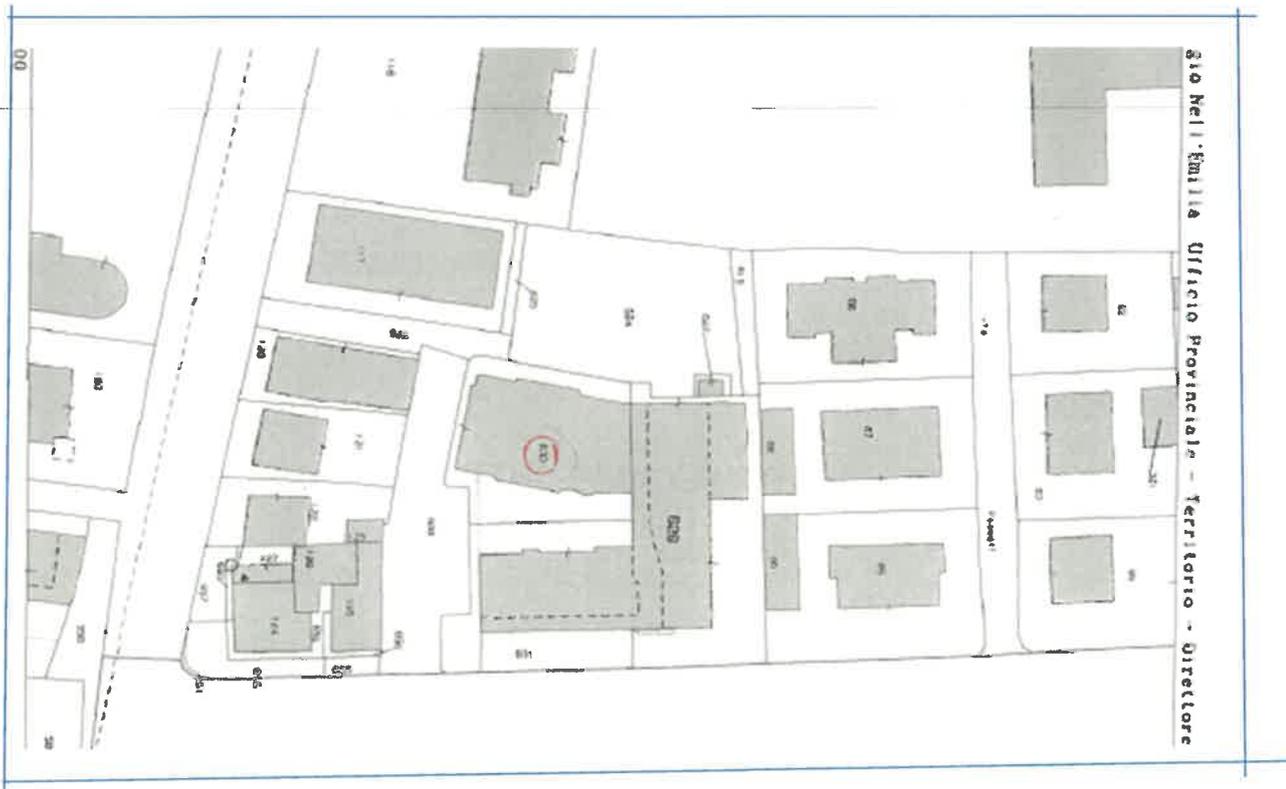
I- BENI CENSITI al Catasto Fabbricati della Provincia di REGGIO EMILIA

Comune di CADELBOSCO DI SOPRA

INTESTATI								
				c.f.=			Proprietà per 1/1	
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Particella.	Sub.	Cat/Cl	Cons	Sup.Cat.	Rendita €.
Magazzino	Via Camillo Prampolini Piano S1	45	630	3	C/2 -- cl. 1	Mq. 42	Mq. 46	119,30

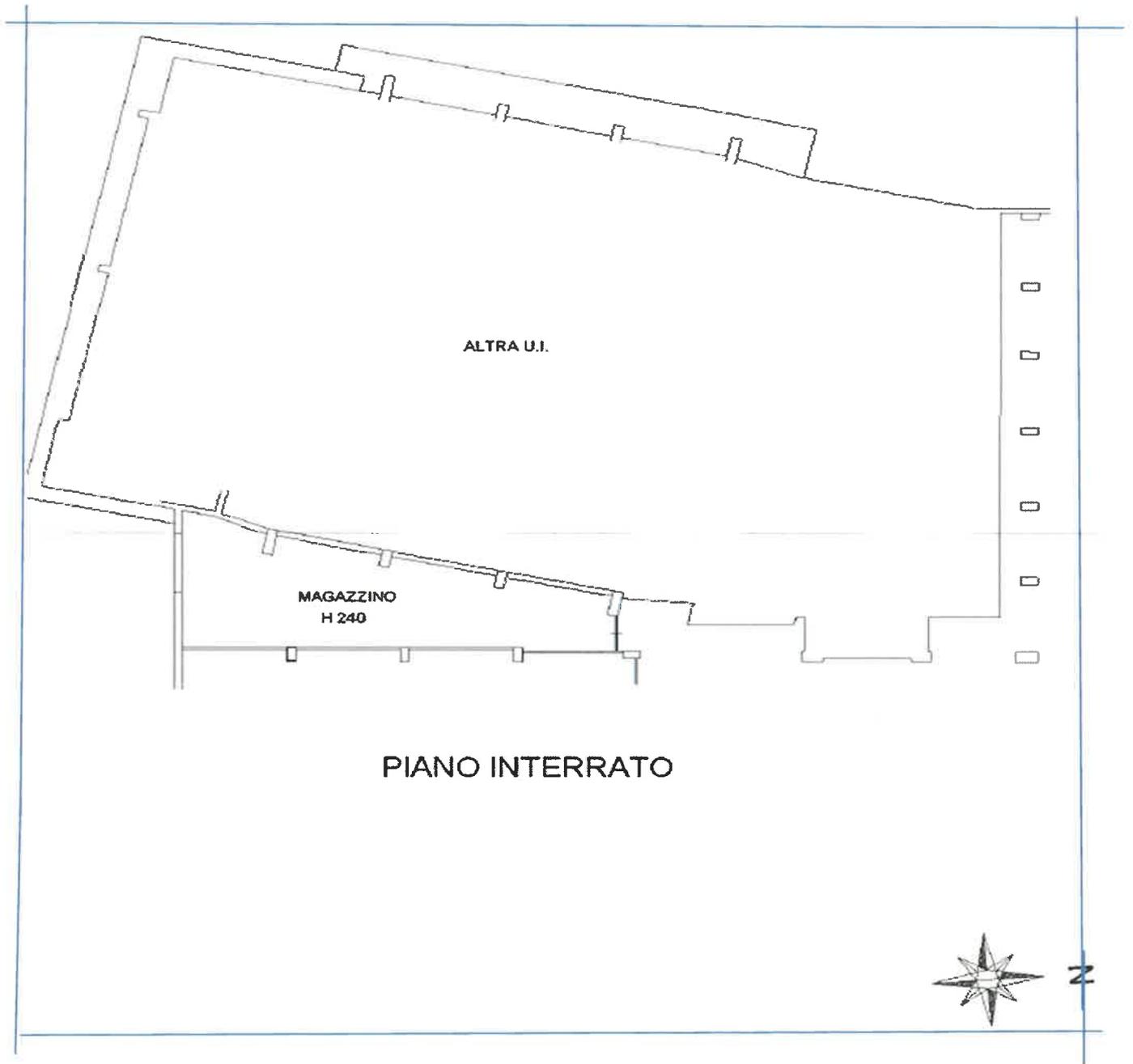
3.3-COMMENTO ALLA SITUAZIONE CATASTALI

- 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; i beni risultano pignorati correttamente.
- La planimetria catastale urbana -a firma geom. Marco Orlandini-, allegata, rappresenta in modo sostanzialmente corretto lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.



Comune di CADELBOSCO DI SOPRA estratto di mappa fuori scala

-fog 45- particella 630



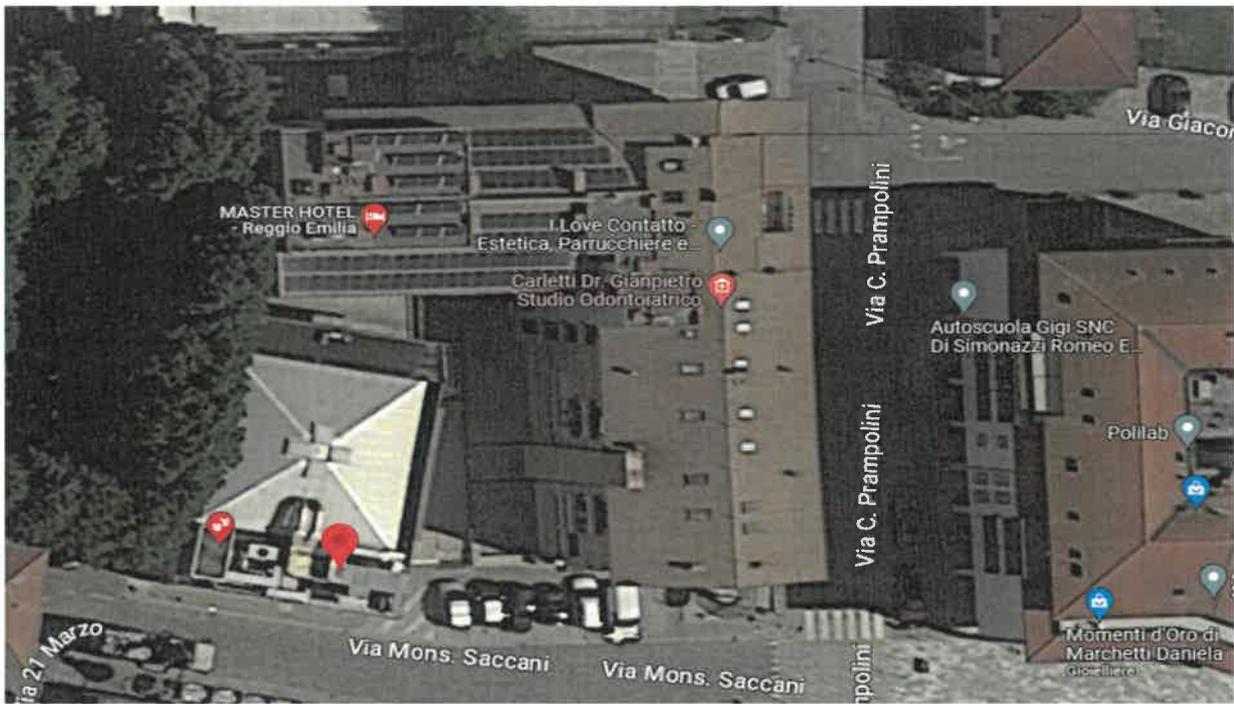
Planimetria catastale fog.45 di CADELBOSCO DI SOPRA p. 630 sub. 3 - fuori scala -

4)- LOTTI DI VENDITA

Valutata la tipologia, la qualità e la consistenza dei vari beni pignorati nella procedura in epigrafe, si ritiene utile e conveniente per la procedura stessa la formazione di **19** distinti lotti di vendita dei beni.

La presente perizia descrive il LOTTO 2.

-4.1 DESCRIZIONE del Bene - lotto 2



– Trattasi di bene inserito in un pregevole edificio costruito nei primi anni del 2000 posto nel centro storico di Cadelbosco Di Sopra sulla via Prampolini angolo via Saccani . L'articolato fabbricato si eleva per quattro piani fuori oltre ad un piano interrato. - L'edificio ha struttura portante verticale in cemento armato e muratura laterizia con paramenti esterni faccia a vista; i solai sono laterocementizi ; buono il complessivo stato conservativo.

- L' unità immobiliare pignorata ha accesso dalla rampa e corsello del condominio "Vallechiara" (che amministra il compendio immobiliare della limitrofa Galleria Giuseppe Carretti- diramazione della via Prampolini-) ; il bene in esame, contraddistinto con il sub. 3 della particella 630, è posta al piano interrato e si configura come ampio vano ad uso magazzino. La superficie ragguagliata è di circa mq. 47, 'altezza utile media è di circa ml 2,40. I paramenti interni sono con pareti in cemento armato e blocchi di c.l.s. a vista; la pavimentazione è in battuto di calcestruzzo liscio. Il portoncino d'accesso è metallico del tipo tagliafuoco; vi è un finestrino nella bocca di lupo prospiciente la via Mons. Saccani e non vi è impianto elettrico collegato alla pubblica rete.

-- Il certificato APE non risulta redatto trattandosi di locale ad uso magazzino.

-- Il bene è nel possesso dell'esecutata che lo deve liberare dai materiali vari/ residui di cantiere di sua proprietà presenti in sito.

5)-LOTTO 2: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati della Provincia di REGGIO EMILIA

Comune di CADELBOSCO DI SOPRA

INTESTATI

		Identificativi			Classamento			
		Fg.	Particella.	Sub.	Cat/CI	Cons	Sup.Cat.	Rendita €.
		c.f.=			Proprietà per 1/1			
Tipologia del bene	Ubicazione	45	630	3	C/2 — cl. 1	Mq. 42	Mq. 46	119,30
Magazzino	Via Camillo Prampolini Piano S1							

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 ultrapopolare - 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

Tribunale di Reggio Emilia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dott.ssa Camilla Sommariva

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 redditività) - 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

--Il locale magazzino risulta confinare con corsello d'accesso, con il sub. 2 della p. 630, con il Teatro comunale e con terrapieno sulla via Mons. Saccani -salvo altri-.

5.1-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE

-Piena proprietà di locale ad uso magazzino posto al piano interrato del più ampio fabbricato compreso fra le vie Prampolini e Saccani nel centro di Cadelbosco Di Sopra, adiacente il Teatro comunale. Trattasi di un unico locale esteso per circa 47 mq. di superficie commerciale e con altezza media di ml.2,.40.; .Discreto il complessivo stato manutentivo e d'uso.-

5.2-LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA

-Il fabbricato, ove è compreso il bene in esame, risulta corredato dei seguenti titoli amministrativi depositati presso l'U.T.C. di CADELBOSCO DI SOPRA :

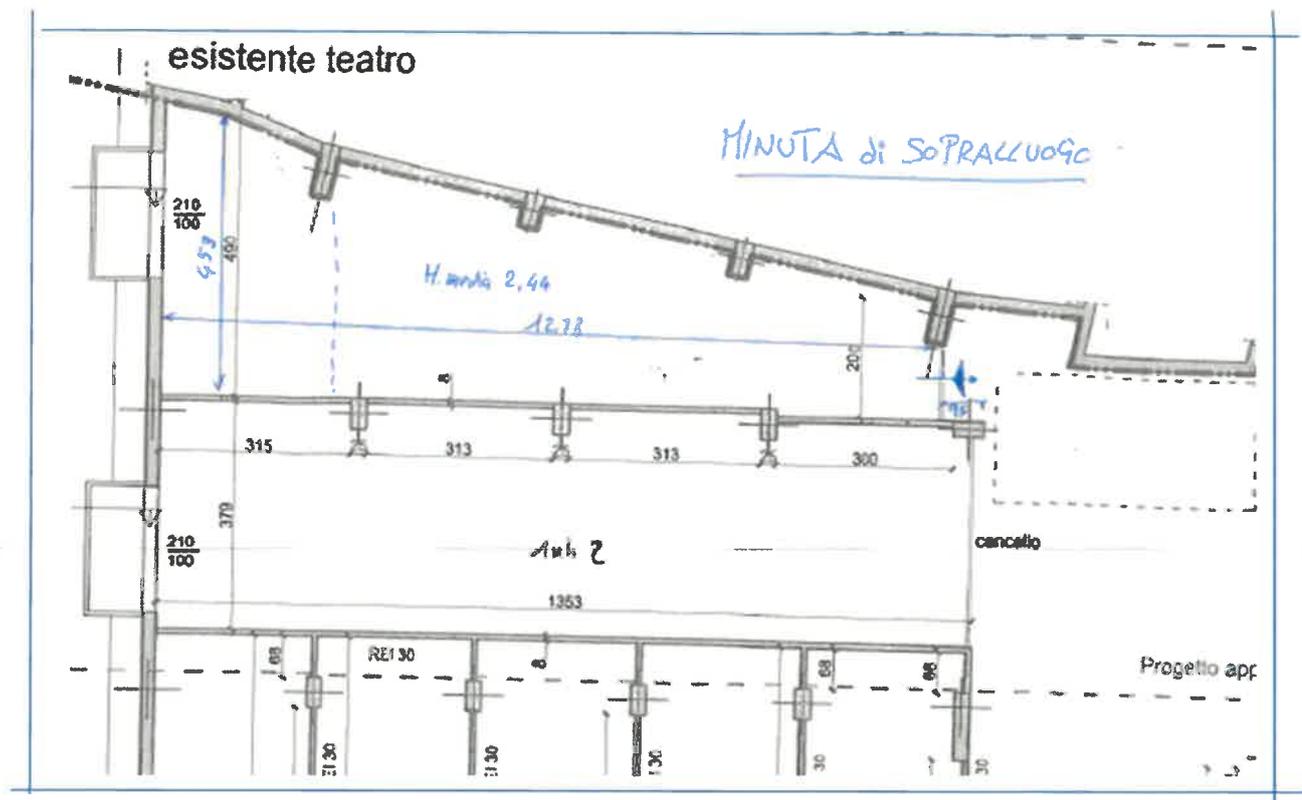
- 1) -Conc. Edilizie originarie nn. 12/86 del 12.04.'86 e 6286 del 03.12.'86
- 2) -P.d.C. n° 4/065 del 06.12.2004 per nuova costruzione
- 3) -D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) n° 07/015 del 17.02.2007 per variante
- 4) -ABITABILITA' n° 07/015 del 07.03.2008- con sopralluogo-

**** Lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluoghi è risultato sostanzialmente conforme a quanto riportato nelle planimetrie allegate all'ultimo titolo abilitativo.**

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 mostrati 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.

5.3- LOTTO 2 : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

-Non si rende necessaria alcuna pratica di regolarizzazione-



Minuta di sopralluogo – fuori scala-

5.4-LOTTO 2 : OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

-Alla data del sopralluogo l'immobile sopra descritto è risultato essere nel possesso dell'esecutata che ivi conservava vari materiali e residui di cantiere-da smaltire.

5.5-LOTTO 2 : SITUAZIONE CONDOMINIALE

-E' stata richiesta documentazione allo studio Nuova Am.co, amministratore del condominio "Vallechiara"-che gestisce i beni della particella 629 inclusa la

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa Camilla Sommariva

rampa d'accesso dalla via Prampolini ed il corsello per l'ingresso ai vari garages , nonché allo stesso bene in esame (p. 630 sub.3); documentazione dalla quale si evince che le unità immobiliari p. 630 subb. 2 e 3 NON fanno parte del Condominio Vallechiara; dalla rampa e dal corsello al piano interrato della p. 629 il bene in esame ha il semplice accesso, senza che risulti formale servitù costituita.

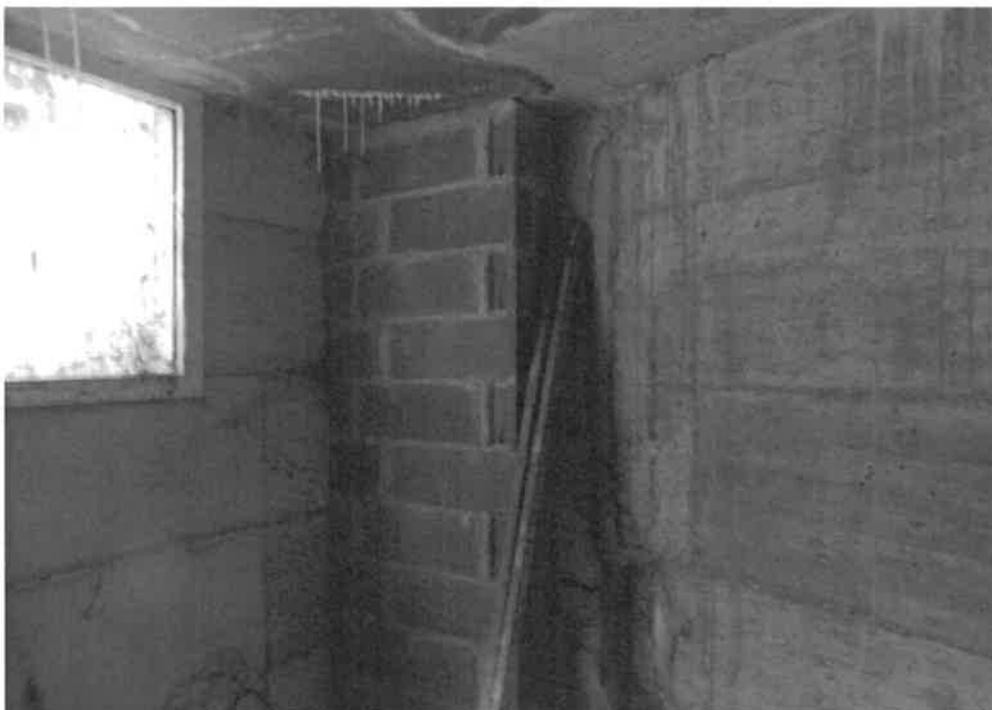
5.6-LOTTO 2: FOTOGRAFIE





Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa Camilla Sommariva





5.7- LOTTO 2. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

▪ VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Servitù attive e passive come praticate se legalmente costituite.
- Vincoli edilizio-urbanistici.
-

▪ 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 allega in forma completa alla presente relazione:

1. ISCRIZIONE del 27/05/2019 - Registro Particolare 1980 Registro Generale 11331
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 1218 del 09/05/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 551 del 08/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 08/08/2019 - Registro Particolare 3223 Registro Generale 18080
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3002/2018 del 27/12/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 550 del 08/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 20/12/2021 - Registro Particolare 22327 Registro Generale 30530
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO TRIBUNALE Repertorio 6512/2021 del 23/11/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5.8-LOTTO 2 : DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta che vi siano diritti di prelazione a favore dello Stato.

5.9-LOTTO 2 : 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 del bene finalizzata ad una futura vendita forzosa dello stesso. 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 dello 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; si è considerato urbanistico in cui il bene si trova, nonché la sua

ubicazione centrale rispetto ai servizi. Il tutto valutata l'odierna perdurante, altalenante e pregiudizievole condizione in cui versa il mercato immobiliare. Nella determinazione dei valori unitari si è fatto riferimento alle tabelle OMI, ai comparabili reperibili nonché alle vetrine delle agenzie di mediazione e dei professionisti operanti in zona - apportando poi i correttivi ritenuti applicabili ad un bene posto nel centro del Comune di Cadelbosco Di Sopra.

--Il valore finale della presente stima è da intendersi a corpo e non a misura ed è comprensivo delle servitù legalmente costituite e delle proporzionali quote di comproprietà sui beni comuni .

STIMA

U	PIANO	DESCRIZIONE	SUP.LORDA circa mq.	RAPP. MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE parametrata circa mq.	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE COMPLESSIVO €.
Fog.45 CADELBOSCO DI SOPRA (RE) p. 630 subb. 3							
	Piano interrato	Magazzino	47	1	47	750,00	35.250,00
TOTALE						= €	35.250,00

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

✓ Totale valore del Bene immobile pignorato €. 35.250,00

✓ Deduzioni:

- La suestesa valutazione è intesa su beni disponibili posti sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi anche occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile; la valutazione

in caso di vendita forzata viene ridotta del 20% = - € 7.050,00

-Riduzione per costo allacciamento elettrico e pulizia del

soffitto e dei paramenti murari a corpo €1.000,00

RESIDUANO €	= € 28.200,00
--------------------	----------------------

** VALORE BASE D'ASTA arrotondato € 28.000,00
--

Diconsi euro **ventottomilavirgolazerozero** cifra che si espone come valore finale di stima per la base d'asta - a corpo - dell'immobile ad uso magazzino posto nel centro del Comune di Cadelbosco di Sopra in via Camillo Prampolini

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

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA	= € 21.0000,00
-----------------------------------	-----------------------

5.10--ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

Il bene in esame risulta pervenuto all'attuale proprietà per atti : notaio E:BIGI del **23.12.2002 rep. n. 82386** e notaio M. MANGHI del **16.12.2003 n. 64545/ 7113** e del **05.02.2004 n. 65135/ 7213** , atti che alla presente vengono allegati.

5.11- ALTRE OSSERVAZIONI

-Nel magazzino sono presenti materiali edili e vari residui di cantiere di proprietà dell'esecutata/possessore del bene.

-L'accesso al magazzino, attraverso la rampa ed il corsello in particella 629, dovrà essere-in qualche modo-regolarizzato e/o definito anche con l'Amministrazione del "Condominio Vallechiara".

>> Lotto 2 ELENCO ALLEGATI

- DOCUMENTAZIONE CATASTALE: ESTRATTO DI MAPPA
- CERTIFICATO E PLANIMETRIA CATASTALE
- ALLEGATI mod. A e B
- ATTI PROVENIENZA DEL BENE
- ISPEZIONE IPOTECARIA
- DOCUMENT: REPERITA c/o U.T.C. di CADELBOSCO DI SOPRA

Reggio Emilia li 9 maggio 2023

L'esperto incaricato

Geom. Giovanni Manghi



