MANGHI geometra GIOVANNI
Studio Tecnico Manghi – Via A. Volta n. 1/1 RE
TEL . 0522922110 – FAX . 0522922204 – Mail : giovanni@studiomanghi.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 43/ 2023 R.G. Esec --G.Es.dott.ssa Camilla Sommariva

---

promossa da :

Contro :

Perito Esperto designato : **geometra GIOVANNI MANGHI**

LOTTO 4 NEGOZIO commerciale al pianterreno

Negozio al pianterreno posto in Casalgrande alto piazzale 27 gennaio n°4

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA e A

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO			08.03.02023 n° **4962 RG** e **3639 RP**			
DIRITTO REALE PIGNORATO	-		PIENA PROPRIETA' di NEGOZIO commerciale sito al piano terra di edificio residenziale a Casalgrande alto in Piazzale 27 gennaio n° 4			
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		***COMUNE***	FOG.	MAPP.	SUB.	categoria
			CASALGRANDE	**23**	**829**	**24**	**C /1**
CONFORMITÀ CATASTALE			**SI**			
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA			**NO** Vi sono tramezzature interne in cartongesso da rimuovere			
CONFORMITÀ IMPIANTI			NON SONO STATE FORNITE LE CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ CHE RISULTANO DEPOSITATE IN COMUNE NELLA CHIUSURA DELLA PRATICA EDILIZIA			
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA			**NO**			
STATO OCCUPAZIONALE	-		Il bene è risultato essere locato alla ditta "ARIA DI CASA BY SERVICE WASH di Belli Simona e Stefania" con attività di Lavanderia Self service			
STATO DI ARREDAMENTO	-		Nel locale sono presenti tramezzature in cartongesso ove sono inserite macchine lavatrici e asciugatrici oltre a mobili/attrezzature ed arredi funzionali all'attività ivi esercitata.			
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		--- NO			
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		----NO			
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		Dalla documentazione trasmessa dall' Amm.re del Condominio si evince che l'esecutata, per il bene in esame, abbia un' insoluto di circa €. 1.207			
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA			**€. 146.000,00**			
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA			**€. 109.500,00**			
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..			**14.02.2024**			

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 43/ 2031 R.G. Es.

Esecutata

>Procedente :

con avvocati **Marco e Marcello Fornaciari**

marco.fornaciari@ordineavvocatireggioemilia.it

marcello.fornaciari@odineaccocatireggioemilia.it

-

- Data conferimento incarico: 13.06.2023– giuramento 15.06.2023-
- Scadenza di consegna della relazione in Cancelleria delle esecuzioni:

  differita al **13.01.2024**
- Udienza**:** **14.02.2024**
- Data di trascrizione del pignoramento: **08.03.2023** n° **4962- RG / 3639 -RP-**

2- COMUNICAZIONI / ACCESSO

- In data 20.06.2023 si è provveduto, tramite PEC e posta, a dare notizia alla Esecutata ed ai procuratori del creditore procedente della data di inizio delle operazioni peritali fissata per il 30 giugno 2023– ore 10.30- presso lo studio del sottoscritto.
- Il 30 giugno NESSUNO si è presentato all'incombente di inizio operazioni.
- Successivamente si provvedeva a contattare telefonicamente l' IVG di Reggio Emilia (dott. Luigi Tocci Degli Incerti) che ha riferiva di essere in contatto con il responsabile della soc. esecutata, prendendo atto della complessità ad accedere ai numerosi beni pignorati (14 unità immobiliari in due articolati compendi immobiliari), tra i quali alcuni risultavano occupati da conduttori a vario titolo e stante anche l' imminenza del periodo feriale.
- Nel frattempo si procedeva a richiedere all' archivio notarile di Reggio Emilia il rogito di provenienza indicato nella certificazione notarile in fascicolo, atto poi ricevuto; si esaminavano pure alcune planimetrie architettoniche dei fabbricati, ove sono i beni pignorati, elaborati

cortesemente forniti in copia cartacea dai tecnici dell'esecutata e con riserva di verificarli in sede di accesso agli atti comunali.

- Venivano richiesti all'Agenzia delle Entrate, e poi ottenuti, l'estratto di mappa, i certificati catastali, gli elaborati planimetrici e le planimetrie dei beni pignorati.

- Si è proceduto a richiedere ed ottenere la certificazione ipotecaria delle unità immobiliari pignorate.

- Nei mesi di giugno e luglio 2023, alla presenza del dott. Tocci e di un responsabile dell'esecutata, si effettuavano 2 sopralluoghi ai 3 negozi del pianterreno nella particella 830- civico n° 3 di piazzale 27 Gennaio-e del garage sub. 29 facendo alcune misure di controllo in raffronto alle planimetrie catastali precedentemente reperite, scattando alcune fotografie, anche esterne, del compendio immobiliare.

- Successivamente il funzionario dell' IVG/RE reperiva e trasmetteva copia dei contratti di locazione in essere inerenti alcune unità pignorate riferendo di essere in contatto con i relativi conduttori al fine di organizzare i sopralluoghi-pur con le difficoltà a causa del corrente periodo feriale-.

- Il 5 settembre '23- a seguito di precedente formale richiesta inoltrata al Comune di Casalgrande- 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 mostrati con quanto desumibile dalle planimetrie reperite.

- Il 21 settembre 2023 si procedeva a sopralluogare i due negozi al pianterreno della particella 828 (subb. 23 e 24) e l'appartamento al 3° piano della particella 830 (sub. 15); si sono fatte misure di controllo in raffronto alle planimetrie catastali

- Il successivo 28 settembre ci si è recati in sito per ispezionare l'appartamento al 1°piano della p. 829 (sub.1) ed il garage all'interrato (sub.30), nonché il negozio al pianterreno (sub. 22); procedendo poi nel sopralluogo all' appartamento al 4° piano della p. 830 (sub.16) ed al garage all'interrato (sub.29). Si sono fatte misure di controllo e scattato fotografie dei luoghi.

- Sono state richieste ai due distinti amministratori dei condomini ove sono i beni pignorati: " Studio Gestfor di Graziella Castiglioni" per quanto concerne i beni compresi nel civico n° 4 (mapp. 829) di piazzale Ventisette Gennaio e "Studio associato MP" per i beni compresi nel civico n° 3 (mapp. 830); successivamente, entrambi, hanno trasmesso le allegate loro comunicazioni in risposta alle richieste fatte dallo scrivente.

- Il 11.10.'23 è stata telematicamente inoltrata una motivata istanza di proroga per il deposito delle relazioni da parte del sottoscritto perito, richiesta poi accolta dal G. Es. con relativo provvedimento 13.10.'23.

- Infine, è stato richiesto alla cancelleria civile del Tribunale di Reggio Emilia se sussistessero procedimenti attivi a carico dell' Esecutata; ad oggi non si è avuto risposta.

3- DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEL BENE COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO- LOTTO 4

I– BENI CENSITI al Catasto Fabbricati della Provincia di REGGIO EMILIA-Comune di **CASALGRANDE-**

INTESTATI		
		Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	**Ubicazione**	**Identificativi**			**Classamento**			
		Fg.	**Particella.**	**Sub.**	**Cat/Cl**	**Cons**	**Sup.Cat.**	**Rendita €.**
NEGOZIO commerciale	Piazzale Ventisette Gennaio sn	**23**	**829**	**24**	**C/1** -	Mq. 106	--	--

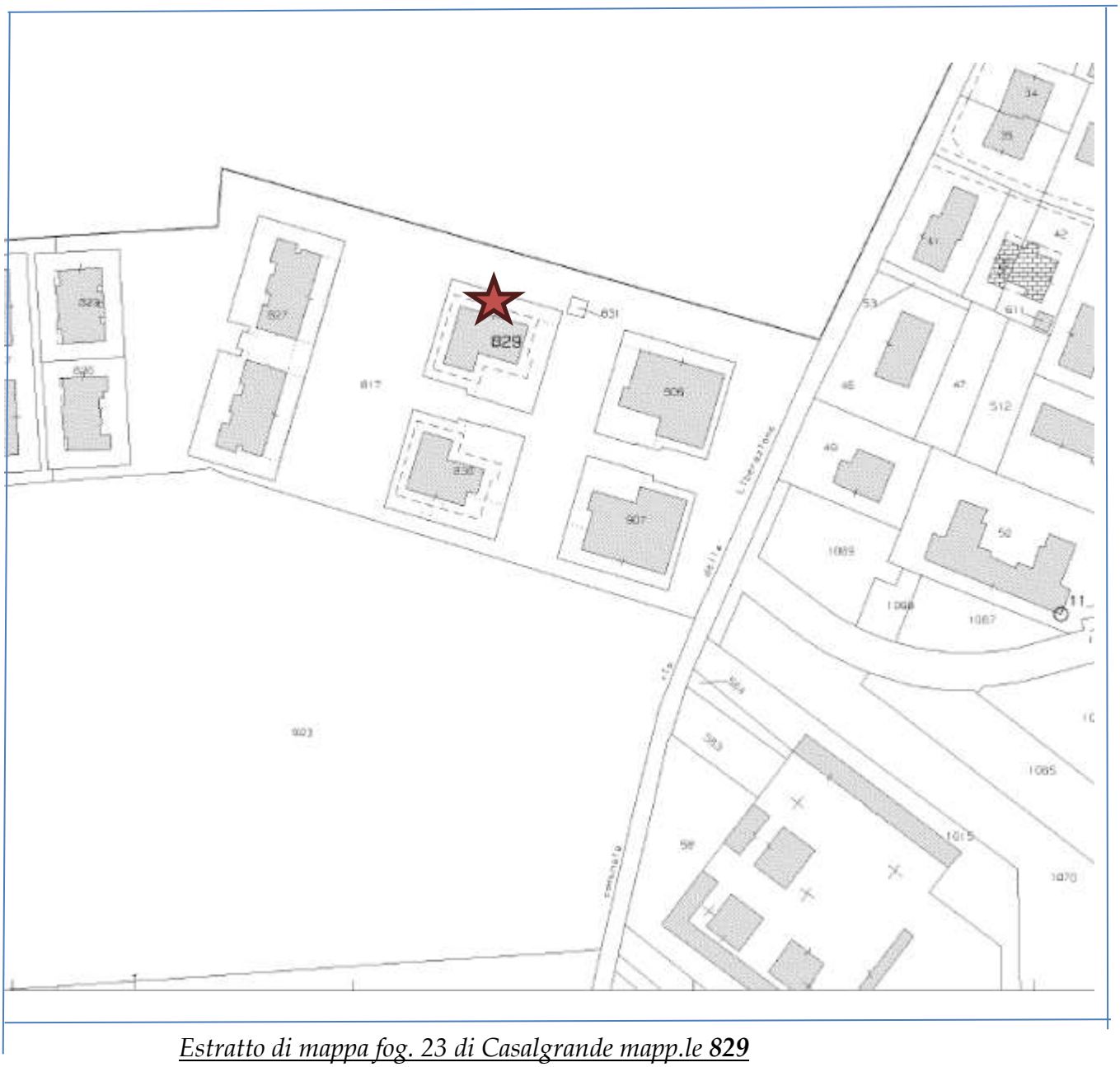
3.2-DATI CATASTALI DEL BENE COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA- - LOTTO 4

I– BENI CENSITI al Catasto Fabbricati della Provincia di REGGIO EMILIA -Comune di **CASALGRANDE-**

INTESTATI								
							Proprietà per 1/1	
Tipologia del bene	**Ubicazione**	**Identificativi**			**Classamento**			
		Fg.	**Particella.**	**Sub.**	**Cat/Cl**	**Cons**	**Sup.Cat.**	**Rendita €.**
NEGOZIO	PIAZZALE VENTISETTE GENNAIO sn piano T	**23**	**829**	**24**	**C/1- cl. 4**	**Mq. 106**	**Mq. 122**	**2.879,56**

3.3 COMMENTO 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; i beni risultano essere stati pignorati correttamente.
- La planimetria catastale urbana, allegata, rappresenta in modo sostanzialmente corretto lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo. In sito occorrerà rimuovere le dividenti interne in cartongesso per rendere i luoghi coerenti con la planimetria catastale.- Nei certificati catastali la via Ventisette Gennaio è indicata senza numero civico, ma in effetti l'edificio ha il civico n° 4.



*Estratto di mappa fog. 23 di Casalgrande mapp.le **829***

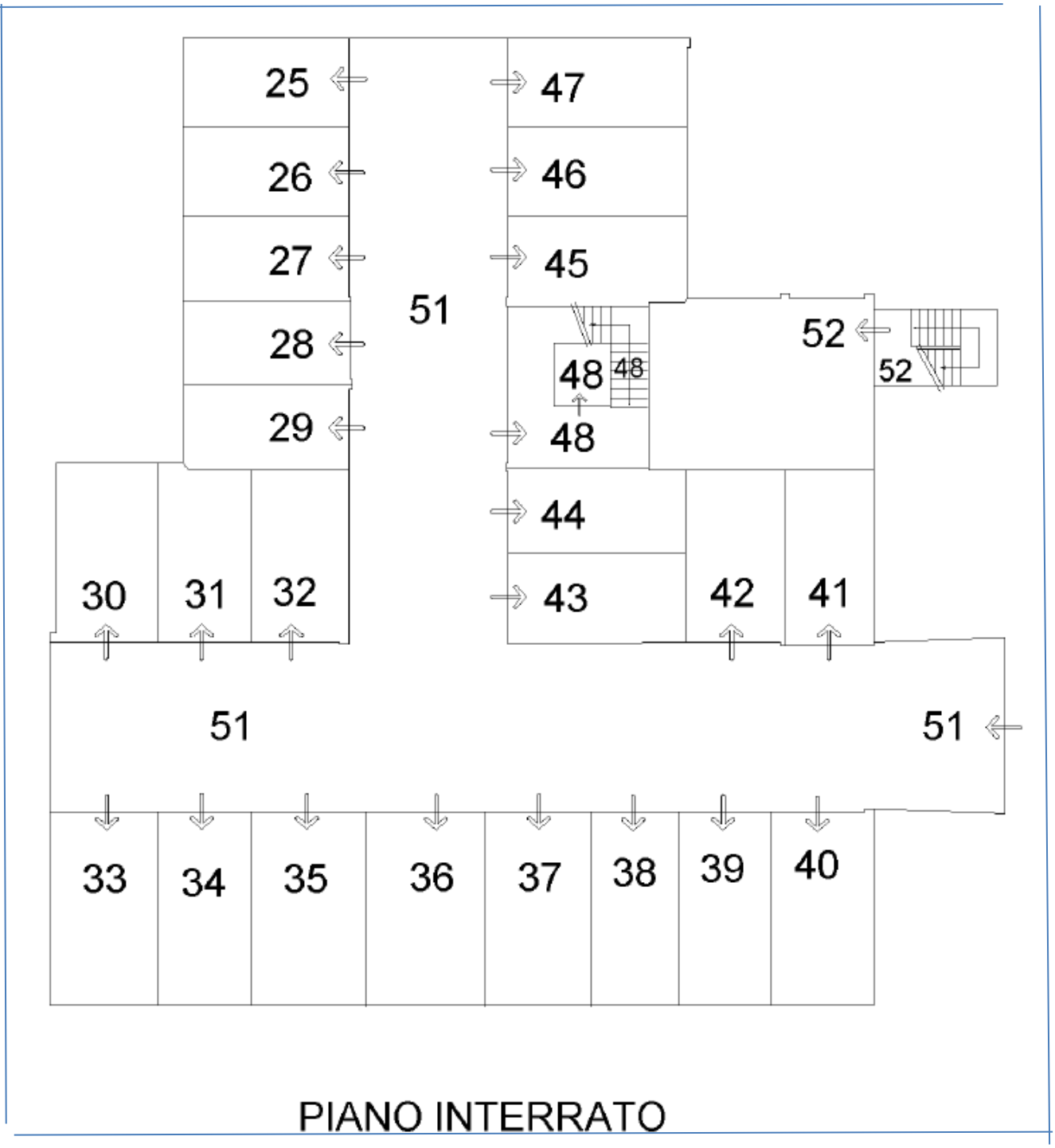
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASALGRANDE		23	829	161859	23/09/2010

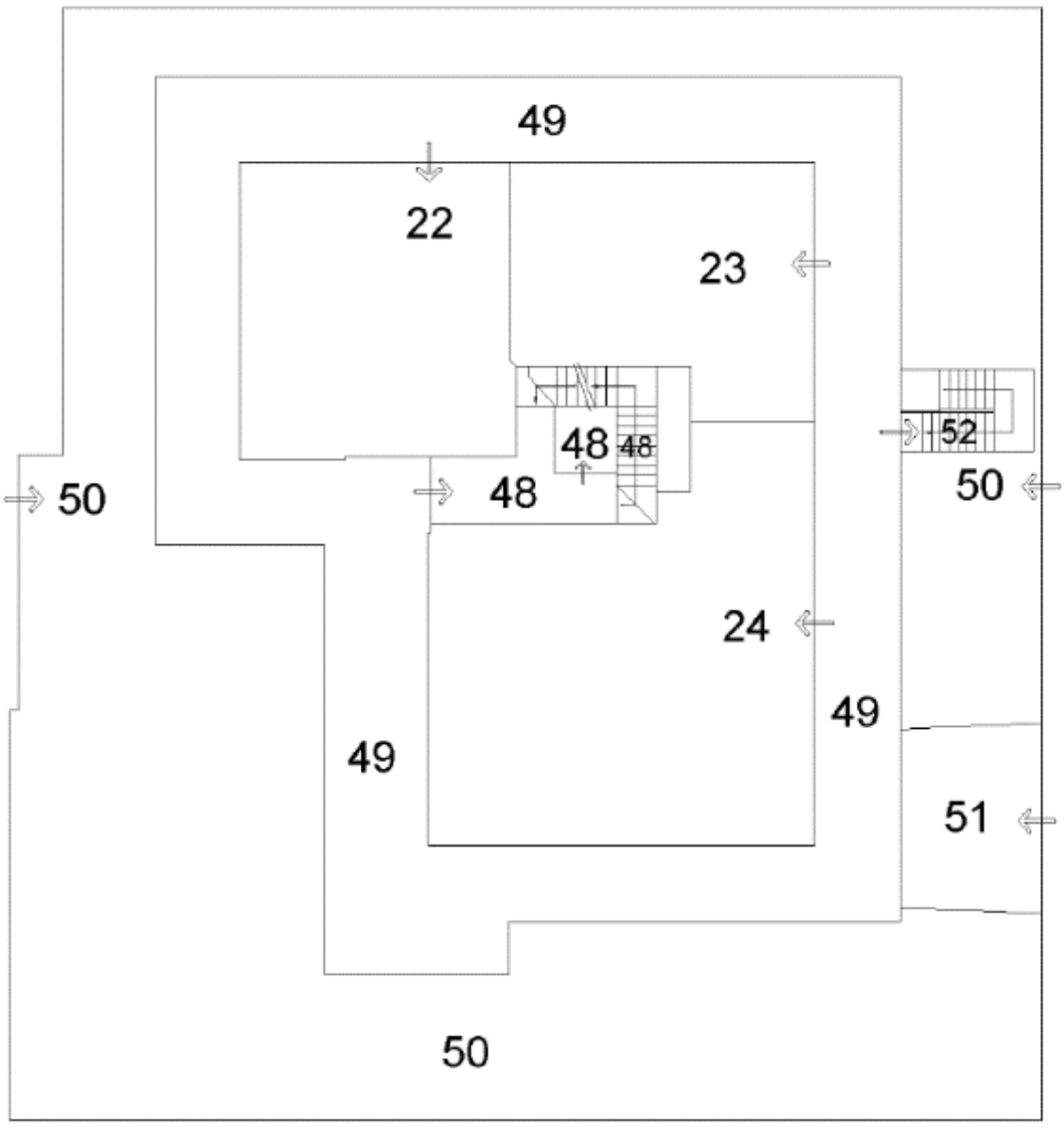
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
2	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
10	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
12	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
14	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
15	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
16	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
17	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
18	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
19	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	4			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
20	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	4			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
21	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	4			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
22	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	T			NEGOZIO
23	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	T			NEGOZIO
24	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	T			NEGOZIO
25	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
26	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
27	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
28	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
29	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
30	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
31	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
32	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
33	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
34	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA

35	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
36	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
37	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
38	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
39	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
40	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
41	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
42	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
43	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
44	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
45	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
46	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
47	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			AUTORIMESSA
48	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1-T - 1-2 - 3-4			BCNC - INGRESSO E SCALA COMUNE AI SUBB 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 E 24
49	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	T			BCNC - PORTICO COMUNE AI SUBB 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 E 24
50	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	T			BCNC - AREA CORTILIVA COMUNE AI SUBB 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 E 24
51	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	S1			BCNC - CORSIA DI MANOVRA E ACCESSO ALLE AUTORIMESSE COMUNE AI SUBB 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 E 47
52	PIAZZALE 27 GENNAIO	SN	T-S1			BCNC - SCALA E LOCALE IMPIANTI TECNOLOGICI COMUNE AI SUBB 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 E 24

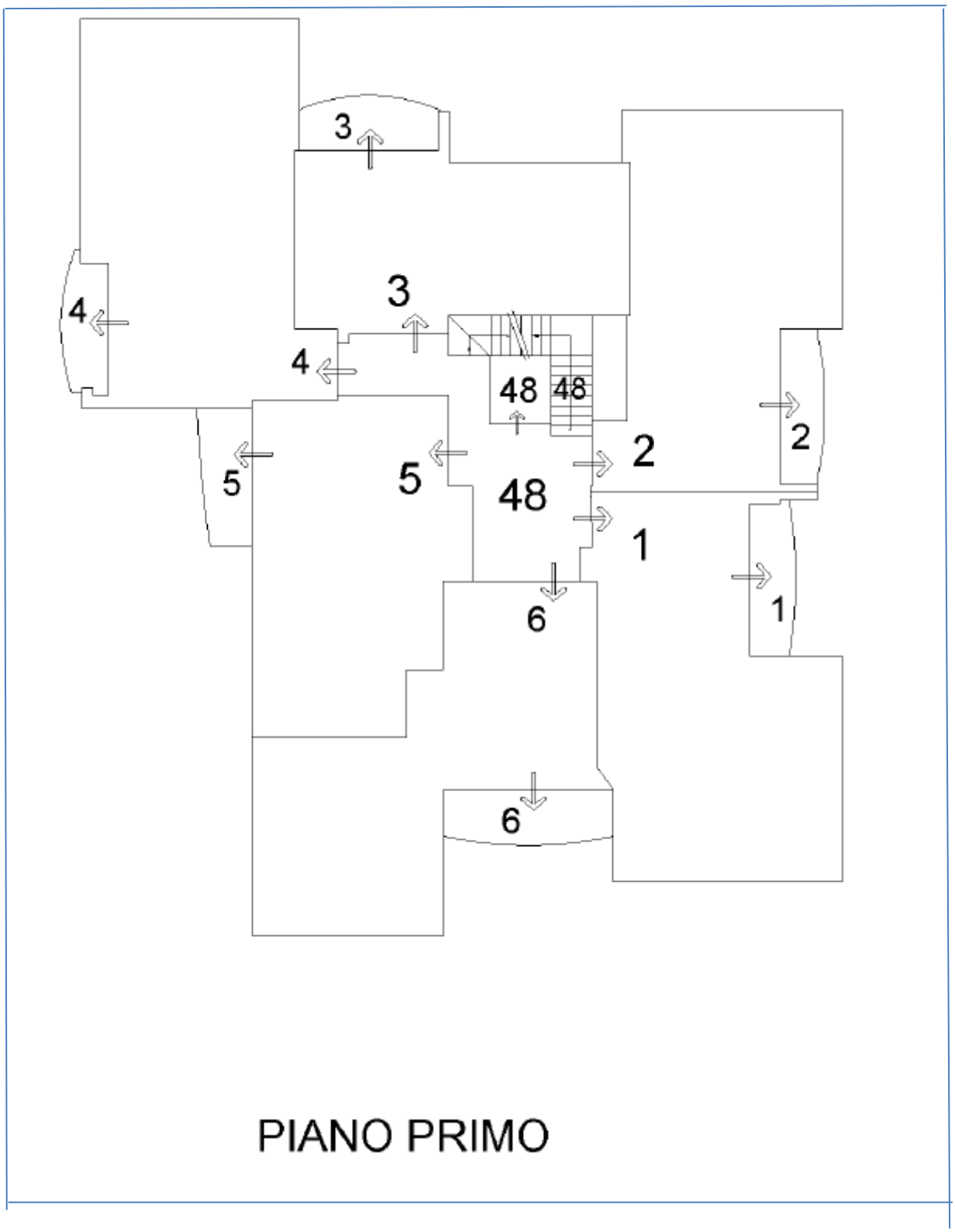


PIANO INTERRATO

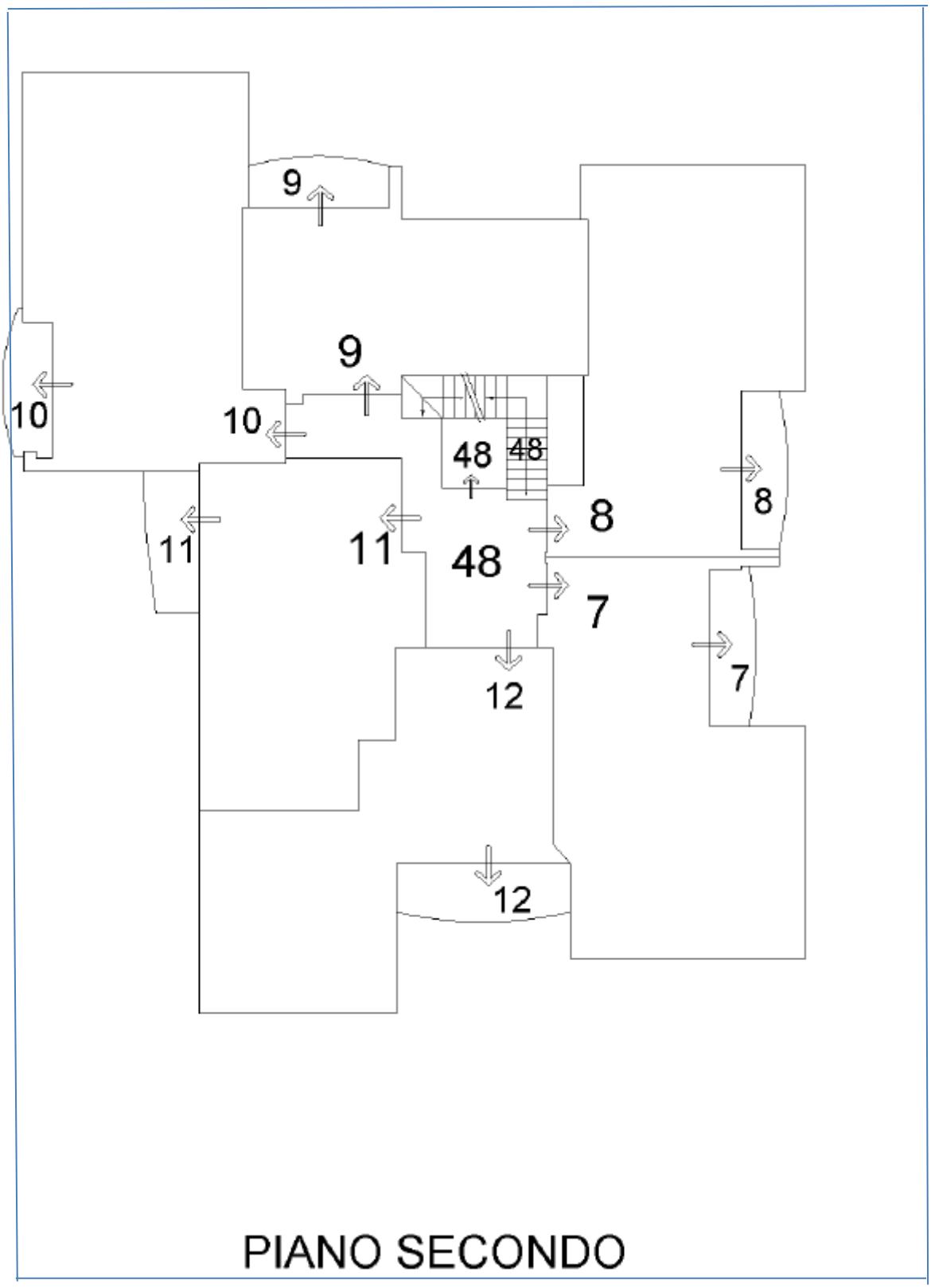
imostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200



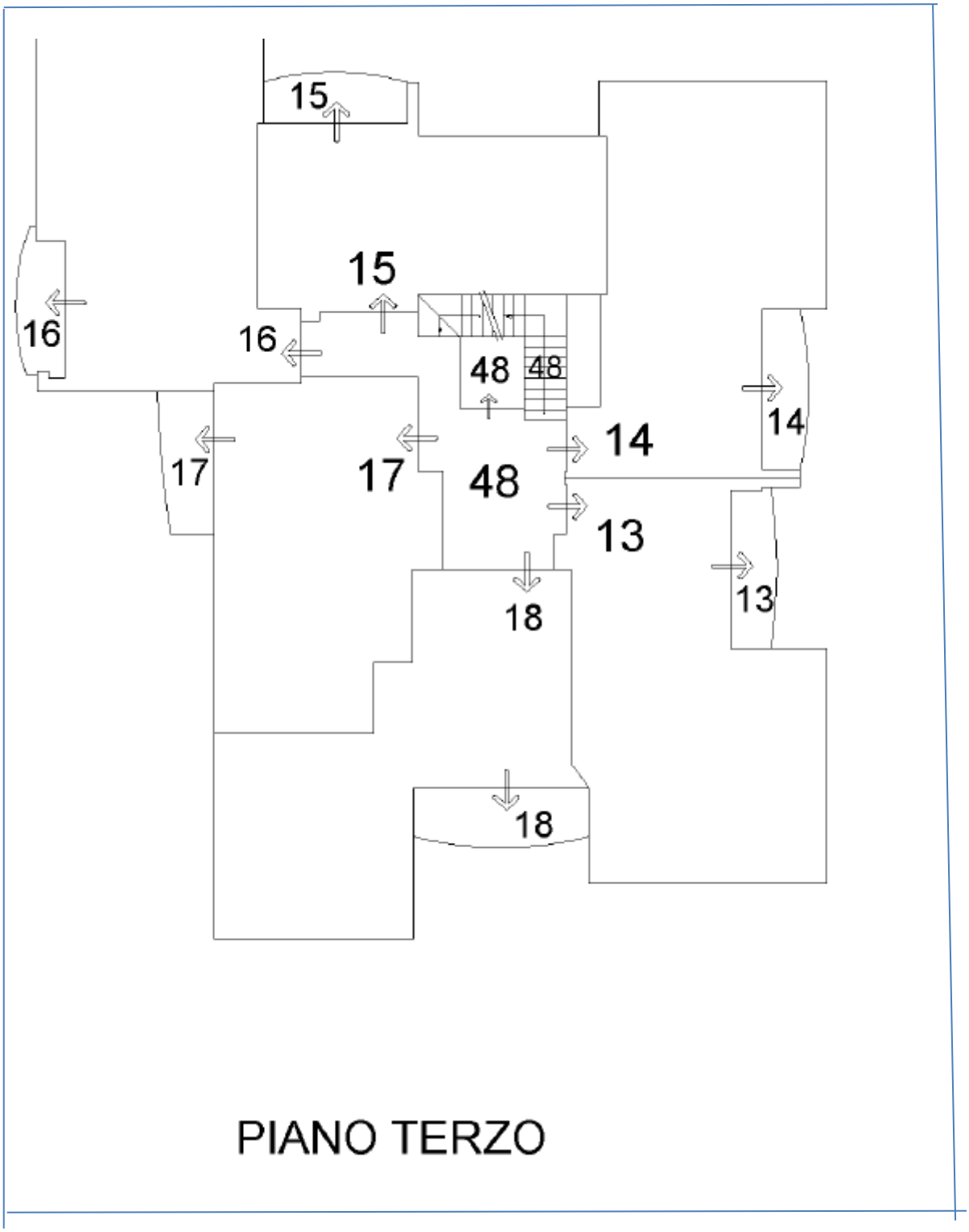
PIANO TERRA

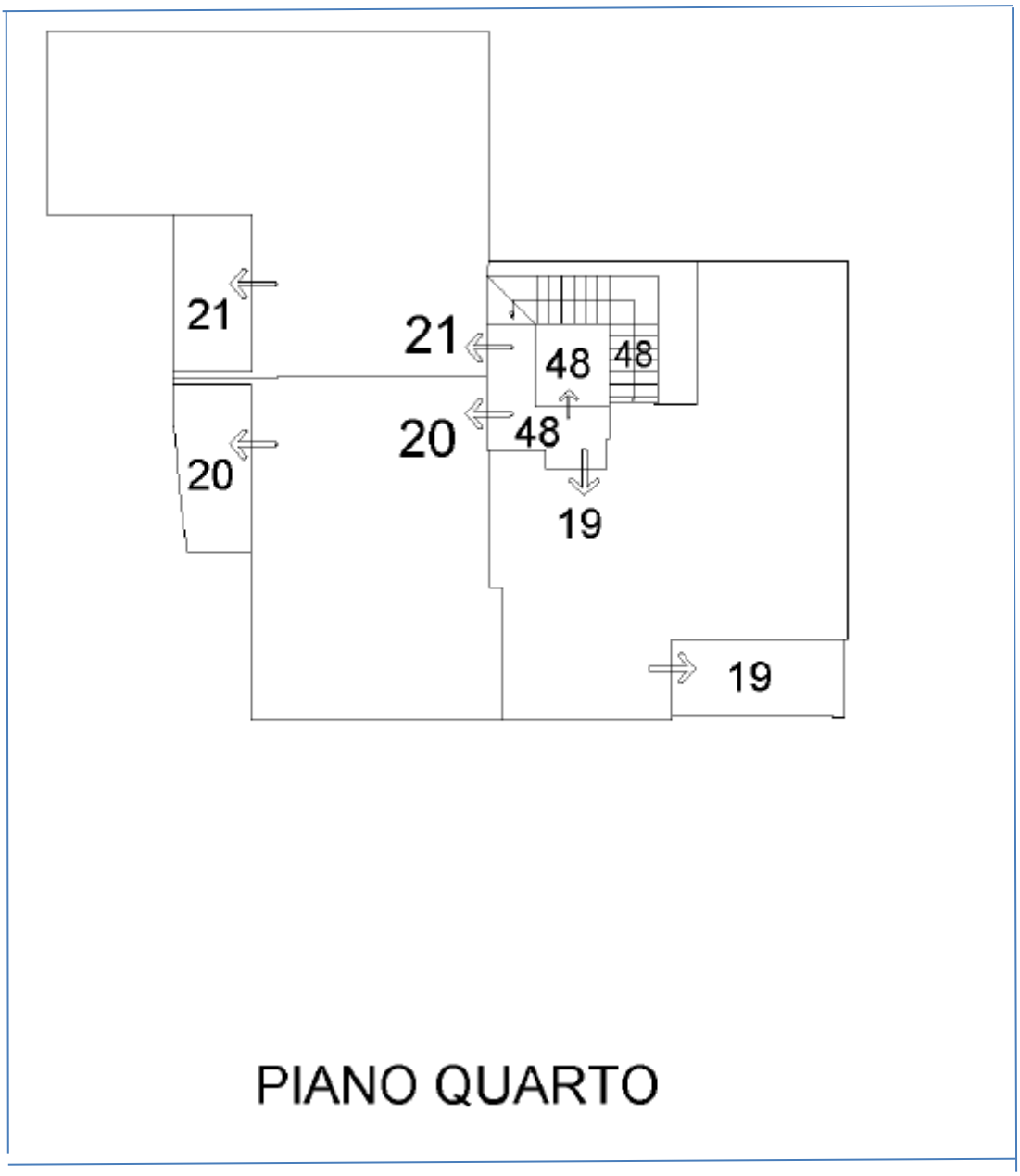


PIANO PRIMO



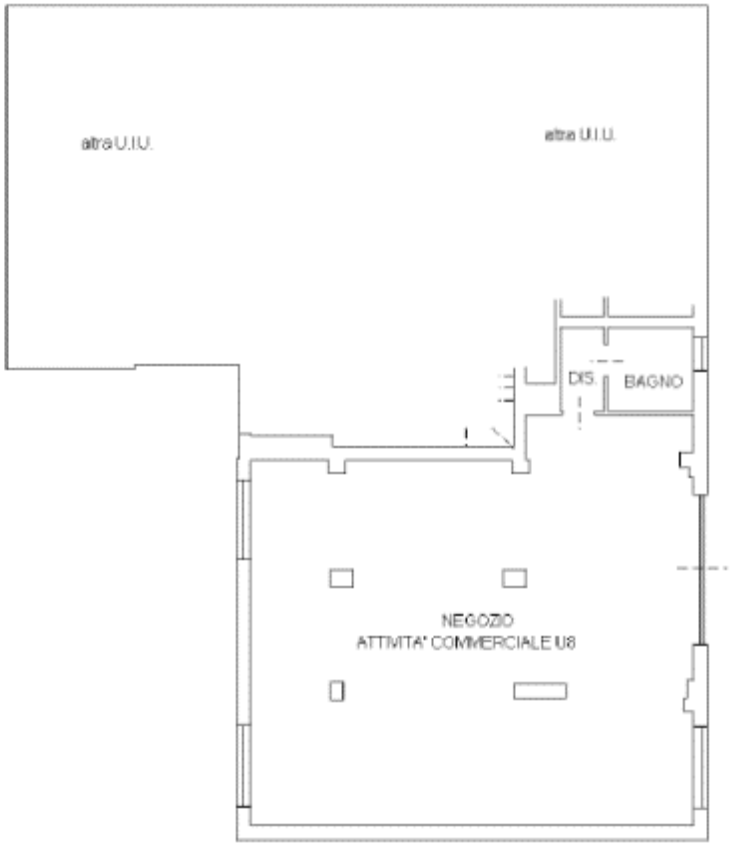
PIANO SECONDO


15
15
16
16
48
48
14
14
17
17
48
13
13
18
18
PIANO TERZO



PIANO QUARTO

Planimetria catastale sub 24 -fuori scala



PIANO TERRA
h=300

4- LOTTI DI VENDITA

Valutata la tipologia, la qualità e la consistenza dei vari beni pignorati, si ritiene utile e conveniente per la procedura la formazione di **11** distinti lotti di vendita dei beni.

La presente perizia descrive il LOTTO 4.

-4.1 DESCRIZIONE – lotto 4

-- I due fabbricati in cui sono inserite le unità immobiliari pignorate sono pregevoli edifici limitrofi, di recente costruzione (2010), posti nella frazione di Casalgrande alto con accesso e affacci sul Piazzale Ventisette Gennaio, piazzale su cui affacciano anche altri due simili fabbricati (non oggetto della presente procedura) delle stesse caratteristiche e tipologia. Gli articolati due immobili in esame si elevano per cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato. -L'edificio ha struttura portante verticale in cemento armato e muratura laterizia con paramenti esterni rivestiti con

cappotto termoisolante intonacato e tinteggiato, con modanature; i solai sono laterocementizi

ed il tetto è a falde inclinate con cornicioni sporgenti; vi sono gli ascensori; buono il complessivo stato conservativo, anche se si evidenzia l'esigenza di alcuni interventi manutentivi.

- Il negozio commerciale in esame ha l'accesso dal porticato comune contornante l'edificio di Piazzale Ventisette Gennaio n° 4; è posto al piano terreno, nell'angolo nord-est del fabbricato. Distributivamente l' unità immobiliare è composta da : unico vano, comprensivo di servizio igienico provvisto di antibagno. La superficie ragguagliata è di circa **mq.124** con altezza utile di ml. 3,00. I paramenti interni sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica così come le pareti del bagno; il servizio igienico è corredato di lavabo, bidet e wc; sanitari e rubinetteria standard. I telai esterni sono metallici verniciati con vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato standard. -L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, apparentemente funzionante ed idoneo all'uso. -L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato condominiale con consumi contabilizzati dal Condominio similmente ai consumi idrici e di acqua calda sanitaria contabilizzati con contalitri. Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti che risultano depositate nelle pratiche edilizie comunali. Buono il complessivo stato manutentivo ed uso.

--Da controllo presso il catasto energetico regionale il bene non risulta essere corredato di certificato APE

-IL negozio commerciale è risultato locato, con contratto registrato il 22.12.2010, -dal 20.12.2010 al 01.12.2016- per anni 6+6 e tacitamente rinnovato per egual periodo; il canone di locazione è di 500 €./mese (importo che risulta essere congruo).

5.-LOTTO 4 : DATI CATASTALI

I-BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati della Provincia di REGGIO EMILIA Comune di **CASALGRANDE**

INTESTATI								
EDILCOGECO & C. S.R.L.				c.f.= **02285740359**			**Proprietà per 1/1**	
Tipologia del bene	**Ubicazione**	**Identificativi**			**Classamento**			
		Fg.	**Particella.**	**Sub.**	**Cat/Cl**	**Cons**	**Sup.Cat.**	**Rendita €.**
NEGOZIO	PIAZZALE VENTISETTE GENNAIO sn piano T	**23**	**829**	**24**	**C/1- cl. 4**	Mq. **106**	Mq. **122**	**2.879,56**

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 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

> Il negozio commerciale confina : a nord-ed est con porticato comune sub. 49 ; a sud con porticato sub. 49 e parzialmente con vano scala comune; ad ovest con vano scala comune sub. 48 e negozio sub.23.

5.1-LOTTO 4 DESCRIZIONE COMMERCIALE

-Piena proprietà di negozio commerciale locato posto al pianterreno del più ampio fabbricato in Piazzale Ventisette Gennaio n° 4 a Casalgrande alto. Trattasi di bene composto da unico vano con servizio igienico ed antibagno; con ingresso protetto da ampio porticato condominiale; l'unità è completamente ultimata e con impianti apparentemente funzionanti; la superficie. commerciale ragguagliata è di circa 124 mq. e l'altezza utile è di 3 ml. -Buono il complessivo stato manutentivo e d'uso-.

5.2-LOTTO 4 : REGOLARITA' EDILIZIA

-I fabbricati, ove è compreso il bene in esame, risultano corredati dei seguenti titoli amministrativi depositati presso l'U.T.C. di CASALGRANDE :

1) -Conc. Edilizia n. 13 del 19.03.2008
2) -D.I.A. n° 11244 del 03.08.2010 per variante.
3) -D.I.A. n° 13282 del 23.09.2010 per variante
4) -ABITABILITA' richiesta con prot. 15788 del 16.11.2010, rilasciata per decorrenza termini.

** Lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluoghi, per bene in oggetto, è risultato sostanzialmente conforme a quanto riportato nelle planimetrie allegate all'ultimo titolo abilitativo, tranne che per la messa in opera di alcune tramezzature in cartongesso ove sono inserite macchine ed attrezzature utili all'esercizio dell'attività e che andranno rimosse al termine della locazione in essere.

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 4: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

-Per la regolarizzazione del bene si rende necessaria la demolizione delle tramezzature in cartongesso e trasporto a discarica della risulta ripristinando l'originario stato legittimato dei luoghi, previa idonea comunicazione al Comune di Casalgrande. Il costo per tale incombente, comprensivo di rilievi/ redazione della pratica edilizia/ onorari/ spese/

oneri e sanzione, oltre al costo per il ripristino dei luoghi con controllo e revisione degli impianti, può essere stimato in complessivi €.7.500,00.

5.4-LOTTO 4 : OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

-Alla data del sopralluogo l'immobile sopra descritto è risultato essere nel possesso di società conduttrice in forza dell'allegato contratto di locazione.

5.5-LOTTO 4 : SITUAZIONE CONDOMINIALE

-E' stata richiesta documentazione allo studio "Gestfor di Graziella Castiglioni"- amministratore del condominio "Residence Le Torri D"-ove sono compresi i beni in esame- la quale ha fornito l'allegata comunicazione dalla quale si evince :

--I millesimi generali di proprietà del sub. 24 sono **70,280**

--Alla data del 31.05.'22 risulta che l'esecutata avesse un debito di **€. 460**

--Non risulta che vi siano spese straordinarie deliberate per il 2023

--Le spese generali a carico della proprietà risultano essere di circa **896 €/anno**

--I consumi termici, di acqua calda sanitaria, idrici, etc. sono gestiti dal condominio e contabilizzati con contalitri e/o sistemi di misurazione individuali, ovvero per millesimi.

5.6-LOTTO 4: FOTOGRAFIE

Esterno 1

Esterno 2

Interno1

Interno 2

5.7- LOTTO 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

▪ VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Servitù attive e passive come praticate se legalmente costituite.

>>Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate negli atti notarili di provenienza, compresi i vincoli e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati nessuno escluso (Convenzione urbanistica atti dott. Catalini) e servitù a favore della SMAM spa (atto Notaio Manfredi del 15/02/1968 n 7187) .

▪ 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 procedente. Si riassumono sinteticamente le risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata che comunque si allega in forma completa alla presente relazione:

1. TRASCRIZIONE del 26/11/2007 - Registro Particolare 20474 Registro Generale 36728
   Pubblico ufficiale TAFURI FRANCESCO Repertorio 1339/1099 del 30/10/2007
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 26/11/2007 - Registro Particolare 9105 Registro Generale 36729
   Pubblico ufficiale TAFURI FRANCESCO Repertorio 1340/1100 del 30/10/2007
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 423 del 31/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
   2. Annotazione n. 429 del 31/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 964 del 14/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1338 del 06/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 3036 del 12/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 3395 del 17/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1524 del 07/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1633 del 29/03/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 1749 del 11/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 1890 del 02/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 3535 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 1642 del 26/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 2543 del 30/10/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 2592 del 10/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 882 del 21/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 1566 del 15/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 2895 del 30/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
18. Annotazione n. 566 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
19. Annotazione n. 568 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
20. Annotazione n. 614 del 10/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
21. Annotazione n. 630 del 11/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
22. Annotazione n. 1458 del 16/06/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
23. Annotazione n. 1548 del 28/06/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 02/02/2009 - Registro Particolare 403 Registro Generale 3008
Pubblico ufficiale TAFURI FRANCESCO Repertorio 2732/2224 del 26/01/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 424 del 31/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 430 del 31/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 965 del 14/03/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1339 del 06/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 3037 del 12/09/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 3396 del 17/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1525 del 07/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1634 del 29/03/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 1750 del 11/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 1891 del 02/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 3536 del 27/12/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. Annotazione n. 1643 del 26/06/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 2593 del 10/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
14. Annotazione n. 2704 del 27/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 883 del 21/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 1567 del 15/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
17. Annotazione n. 2896 del 30/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
18. Annotazione n. 567 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
19. Annotazione n. 569 del 02/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
20. Annotazione n. 615 del 10/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
21. Annotazione n. 631 del 11/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
22. Annotazione n. 1459 del 16/06/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
23. Annotazione n. 1549 del 28/06/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
24. Annotazione n. 3281 del 21/12/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
25. Annotazione n. 4722 del 16/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
26. Annotazione n. 35 del 03/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
27. Annotazione n. 2000 del 16/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
28. Annotazione n. 4047 del 19/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
29. Annotazione n. 4069 del 20/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
30. Annotazione n. 313 del 30/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
31. Annotazione n. 1930 del 25/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 08/03/2023 - Registro Particolare 3639 Registro Generale 4962
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 692/2023 del 07/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5.8-LOTTO 4 : DIRITTO DI PRELAZIONE

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

5.9-LOTTO 4 : 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 il contesto urbanistico in cui il bene si trova, nonché la sua ubicazione 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 rifermento ai valori comparabili di "comparabili Italia", alle tabelle OMI. 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 frazionale di Casalgrande Alto-.

---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

PIANO	DESCRIZIONE	SUP.LORDA circa mq.	RAPP. MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE parametrata circa mq.	VALORE UNITARIO €./mq	VALORE COMPLESSIVO €.
Fog.23 CASALGRANDE (RE) p. 829 sub. 24						
Piano Terreno°		124,00	1,00	124,00	1.550,00	€. 192.200,00
					TOTALE	**= € 192.200,00**

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	**€. 192.200,00**

✓ **Deduzioni**:

a)- La 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 forzosa viene ridotta del 20% = €. 38.440,00

b)-Deduzione per regolarizzazione edilizia/ remissione in pristino rif.: precedente art. 5.3 = €. 7.500,00

RESIDUANO € **146.260,00** = **€**

✱✱ VALORE BASE D'ASTA arrotondato	**€ 146.000,00**

Diconsi euro **centoquarantaseimilavirgolazerozero** cifra che si espone come valore finale di stima per la base d'asta - a corpo - dell'immobile ad uso negozio commerciale posto nel centro frazionale di Casalgrande Alto in Piazzale Ventisette Gennaio al civico n° 4 .

----------…----------

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

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA **= € 109.500,00**

5.10- ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

Il bene in esame risulta pervenuto all'attuale proprieta' per atto notaio Francesco Tafuri del **30.10.2007 rep. n. 1339 Rep. e 1099 Racc. / 7113**, atto che, reperito presso l'archivio notarile, alla presente viene allegato.

-5.11- ALTRE OSSERVAZIONI

-Nulla da segnalare.

>> Lotto 4 ELENCO Allegati

- 1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: ESTRATTO DI MAPPA, CERTIFICATI E PLANIMETRIE CATASTALI
- 2) Modelli **A-B**
- 3) ATTO PROVENIENZA DEL BENE
- 4) ISPEZIONE IPOTECARIA
- 5) DOCUMENTAZIONE REPERITA c/o U.T.C. di CASALGRANDE
- 6) CONTRATTO LOCAZIONE
- 7) MINUTA DI SOPRALLUOGO

Reggio Emilia li 28 dicembre 2023

L'esperto incaricato

Geom. Giovanni Manghi