

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'
SEZIONE CIVILE-FALLIMENTARE

N.R.G. 18/2020

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'IMMOBILE
ALLEGATO "A"

B.1 – Complesso commerciale,
REGGIO EMILIA (RE) VIA DELL'AERONAUTICA
UNITÀ COMMERCIALE SUBALTERNO 18

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà sull'intero relativamente a compendio immobiliare facente parte di un maggiore complesso ad uso commerciale-uffici ubicato nella Comune di Reggio Emilia, in via Dell'Aeronautica.

L'immobile si trova nella zona est del Comune, con un posizionamento di discreto interesse in quanto posto in una zona a prevalente destinazione commerciale-produttiva ed in prossimità dello svincolo della tangenziale e dell'ingresso all'impianto Campo Volo.

L'edificio è posizionato su un lotto di terreno dalla forma irregolare che comprende anche i percorsi esterni carrai e pedonali oltre ai parcheggi posti in fregio a via dell'Aeronautica.

L'immobile, edificato all'inizio degli anni '90, si sviluppa su tre livelli ed è caratterizzato da una struttura a travi e pilastri prefabbricati con tamponamento esterno in pannelli prefabbricati e contro-parete interna in laterizio.

Alla data del sopralluogo l'edificio si presentava ben identificato ed identificabile pur non essendo possibile verificare l'esatto posizionamento dei confini senza un adeguato rilievo strumentale.

UNITÀ COMMERCIALE SUBALTERNO 18

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo assentita con la destinazione d'uso di attività commerciale all'ingrosso.

L'accesso all'immobile dalla pubblica via avviene attraverso la corte e i percorsi coperti comuni a tutti i sub. dell'edificio e il vano scala identificato con il subalterno 14.

Recentemente sono stati eseguiti lavori interni per la realizzazione di partizioni e suddivisione degli ambienti ma al sopralluogo gli spazi risultavano inutilizzati e abbandonati.

Le finiture sono costituite da pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico di formato e colore classico.

Nei servizi igienici sono presenti sanitari in materiale ceramico del tipo "a pavimento".

Le pareti risultano in parte intonacate e tinteggiate mentre in diverse porzioni risultano prive dello strato di rasatura finale.

Gli infissi interni di collegamento tra i vani non sono presenti in quanto asportati mentre gli infissi esterni sono in alluminio.

Anche le dotazioni impiantistiche risultano parziali e prive di funzionalità.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione mediocre necessitando di opere per riportarlo in normali condizioni di utilizzo.

Con riferimento allo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo e alla vigente normativa non è possibile attestare la conformità catastale e urbanistica dell'unità immobiliare.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia, con i seguenti dati censuari:

	129	110	18	2		D/8				Euro 5.319,51
--	-----	-----	----	---	--	-----	--	--	--	---------------

Il sedime di terreno su cui sorge il complesso condominiale risulta distinto al Catasto Terreni del Comune medesimo, al Foglio 129 particella 110, Ente Urbano di mq.7619.

L'unità immobiliare confina lungo il lato nord ed est con via del Chionso, a sud con via dell'Aeronautica e ad ovest con i mappali 34, 69 e 60.

PERTINENZA

La quota di pertinenza è pari ad 1/1 sull'intera proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

I beni risultano pervenuti all'attuale intestazione con i seguenti titoli di provenienza:

- Atto di Scissione di Società del 26/11/2020 Repertorio 24711 ai rogiti del Notaio BUSANI ANGELO in Milano.

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94

La verifica della regolarità edilizia è stata effettuata presentando apposita istanza agli uffici preposti del Comune di Reggio Emilia.

Gli stessi, in seguito, hanno fornito copia della documentazione da cui è possibile dedurre che la porzione immobiliare in oggetto risulta parte integrante di fabbricato la cui costruzione è stata eseguita in virtù dei seguenti titoli/procedimenti abilitativi:

ANNO	NUM	ANNO	NUM	DATA PRES.	COD.OGG.	DESCRIZIONE DELL'OPERA
1990	1455	1990	5387	26/02/1990	CED	COSTRUZIONE DI FABBRICATO COMMERCIALE

1992	7906	1992	27248	17/10/1992	VAR	MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE
1993	665	1993	2329	26/01/1993	ABI	Abitabilità/usabilità
2000	3594	2000	11997	20/05/2000	CED	FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
2000	5420	2000	17563	27/07/2000	DIV	VARIANTE
2000	5856	2000	19269	21/08/2000	ABI	ABITABILITA'

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera.

STIMA DEL BENE

Al sopralluogo si è rilevata la presenza di abusi edilizi i cui costi di Ripristino dello stato assentito sono quantificabili, a titolo indicativo e forfettario, in € 5.000,00. La valutazione è stata redatta sulla base delle superfici assentite. A fronte dei Costi di Ripristino, il Valore Attuale del Bene è pari ad **€ 559.000,00**.

Forlì, 30 settembre 2021

L'Esperto Stimatore
Geom. Stefano Mingozzi