

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
**Sezione Fallimentare**

**Fallimento n°7/2016 R.G.**

**Fiorenzuola d'Arda (PC) – Via Girolamo Gelati n°1**

**(foglio 23 – particella 224 – dal sub. 14 al sub 28)**

**Giudice: Dott. VIRGILIO NOTARI**

**Curatore Fallimentare: Avv. FILIPPO STROZZI**

**Perito Estimatore: Geom. SARA MANGHI**

p.e.c. = sara.manghi@geopec.it

**SCHEDA Blocco "C" Fiorenzuola d'Arda – PC  
N°8 Appartamenti da completare N°7 Autorimesse**



Fabbricato condominiale, comprendente le unità oggetto di stima, sito in Via G. Gelati n°1

## **PREMESSA**

La sottoscritta geom. Sara Manghi, con studio in Reggio Emilia in via A. Volta n°1/1, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n°1808, è stata nominata, dal Curatore Fallimentare Avv. Filippo Strozzi, esperto estimatore nella procedura fallimentare n°7/16 R.G., con incarico di redigere gli inerenti elaborati peritali — con descrizione ed indicazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili di proprietà della società fallita. Accettato l'incarico, esaminata la documentazione reperita presso i vari uffici, espletato il sopralluogo e fatte le opportune valutazioni e considerazioni estimative, la scrivente redige la infrascritta sua relazione completa di allegati, in conformità all'art.173 bis del C. P. C.

## 0. SOMMARIO

0- Sommario .....	pag. 3
1 - Dati generali della procedura.....	pag. 4
2 - Operazioni peritali e sopralluoghi.....	pag. 5
3 – Dati Catastali del compendio immobiliare .....	pag. 6
4 - Descrizione del compendio immobiliare .....	pag. 8
5 - Divisibilità del compendio immobiliare.....	pag. 13
6 - Ispezioni presso la Conservatoria R.R. I.I. e dati Amministrazione Condominiale.....	pag.13
7 – Verifica della regolarità edilizia.....	pag.15
8 - Calcolo delle superfici commerciali .....	pag.15
9 - Valutazione del bene /Lotti.....	pag.22
10 – Altre osservazioni.....	.pag.66
11 – Allegati.....	pag.66

## 1. DATI GENERALI DELLA PROCEDURA

<b><u>Procedura:</u></b>	n°7 / 2016 R.G. Procedure Fallimentari Tribunale di R.E.  Con sentenza in data 13 gennaio /21 gennaio 2016
<b><u>Curatore Fallimentare:</u></b>	<b>Avv Filippo Strozzi</b> con studio in Reggio Emilia – Via Zacchetti n°19 Tel. 0522 – 453937 e-mail: info@studiolegalestrozzi.com
<b><u>Società Fallita:</u></b>	<b>SERENIA srl</b> con sede a Rubiera (RE) Via Togliatti n°1/1 P.IVA = 01825010356
<b><u>Esperto estimatore:</u></b>	<b>Geom. Sara Manghi</b> Via Alessandro Volta n°1/1 – 42123 - Reggio Emilia Tel. 0522.922110 – Fax 0522.922204 e-mail: sara@studiomanghi.it pec: sara.manghi@geopec.it
<b><u>Beni da stimare:</u></b>	Unità immobiliari a destinazione abitativa con autorimesse comprese in un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale, ubicato nel Comune di Fiorenzuola d'Arda, località Baselicaduce, in Via G. Gelati n°1. Beni oggetto di stima: - n°8 appartamenti allo stato grezzo. - n° 7 autorimesse

## 2. OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

La scrivente, dopo avere esaminato la documentazione in atti, ha provveduto a:

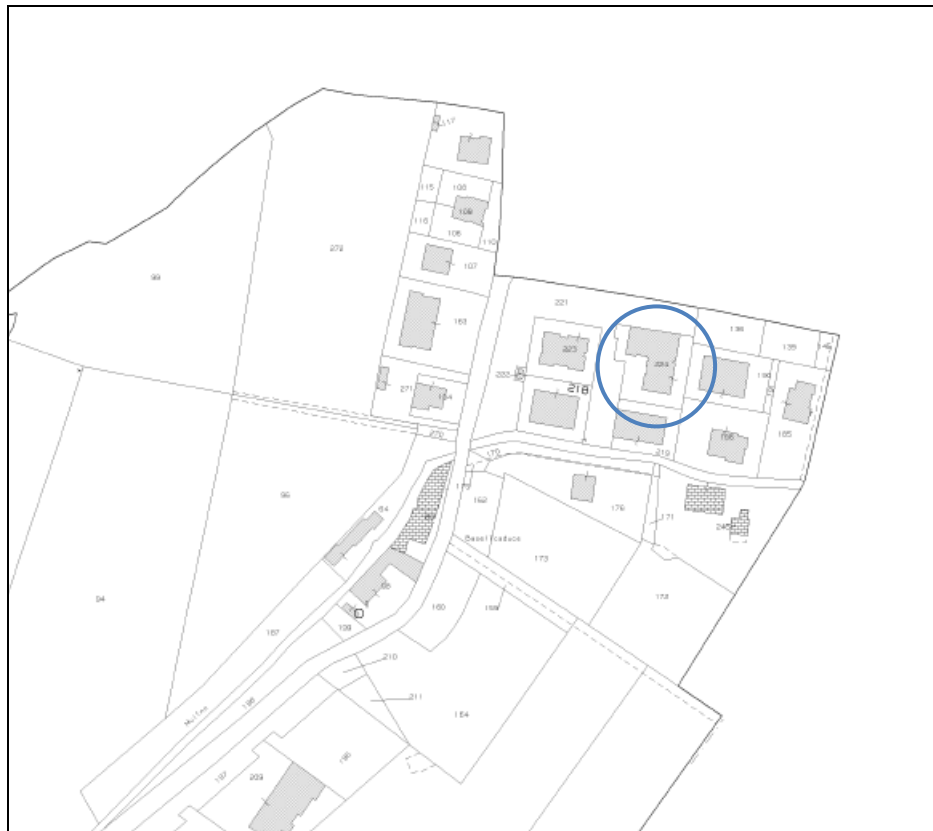
- eseguire accertamenti presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio di Fiorenzuola d’Arda (PC) per verificare la corretta individuazione dei beni oggetto della stima in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari;
- eseguire accertamenti per verificare la provenienza dei beni;
- eseguire accertamenti presso l’Archivio del Comune di Fiorenzuola D’Arda per verificare la conformità edilizia ed urbanistica dei beni, il rilascio di agibilità/abitabilità, i costi delle eventuali sanatorie, la sussistenza di eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, storico-artistici ed eventuale diritto di prelazione in favore dello Stato;
- effettuare accesso alla documentazione presso l’Amministrazione del Condominio;
- effettuare i necessari sopralluoghi, nel corso del mese di ottobre 2016, svolgendo i dovuti accertamenti tecnici, effettuando misurazioni di controllo e scattando fotografie delle unità immobiliari oggetto della presente stima.

### 3. DATI CATASTALI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I beni oggetto di valutazione, tutti facenti parte del medesimo complesso condominiale sito in Comune di Fiorenzuola d'Arda località Baselicaduce in Via Girolamo Gelati n°1, consistono nella piena proprietà di:

- n°8 unità immobiliare ad uso residenziale allo stato grezzo.
- n°7 autorimesse

I beni oggetto della presente stima risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC) nel seguente modo.



*Estratto di mappa catastale con individuazione del complesso condominiale*

**STUDIO TECNICO MANGHI – Associazione fra Professionisti -**  
**di geom. Giovanni Manghi – geom. Sara Manghi – dott. Ing. Giuliano Manghi**  
**Via Alessandro Volta n°1/1 – 42123 Reggio Emilia**  
**Tel. 0522.922110 – Fax 0522.922204 – e.mail. info@studiomanghi.it**

Tipologia del bene	Comune	DATI CATASTALI - CATASTO FABBRICATI						
		Fog.	Map.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
Appartamento	Fiorenzuola d'Arda	23	224	21	F/32			
Appartamento	Fiorenzuola d'Arda	23	224	22	F/32			
Appartamento	Fiorenzuola d'Arda	23	224	23	F/32			
Appartamento	Fiorenzuola d'Arda	23	224	24	F/32			
Appartamento	Fiorenzuola d'Arda	23	224	25	F/32			
Appartamento	Fiorenzuola d'Arda	23	224	26	F/32			
Appartamento	Fiorenzuola d'Arda	23	224	27	F/32			
Appartamento	Fiorenzuola d'Arda	23	224	28	F/32			
Autorimessa	Fiorenzuola d'Arda	23	224	14	C/6	4	17 mq	€ 71,99
Autorimessa	Fiorenzuola d'Arda	23	224	15	C/6	4	17 mq	€ 71,99
Autorimessa	Fiorenzuola d'Arda	23	224	16	C/6	4	16 mq	€ 67,76
Autorimessa	Fiorenzuola d'Arda	23	224	17	C/6	4	16 mq	€ 67,76
Autorimessa	Fiorenzuola d'Arda	23	224	18	C/6	4	20 mq	€ 84,70
Autorimessa	Fiorenzuola d'Arda	23	224	19	C/6	4	19 mq	€ 80,46
Autorimessa	Fiorenzuola d'Arda	23	224	20	C/6	4	16 mq	€ 67,76

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 ultrappopolare – 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.

**Ditta intestata :**

SERENIA srl con sede in Rubiera (RE) - P. IVA = 01825010356 – Piena Proprietà

**COMMENTO ALLA SITUAZIONE CATASTALE**

Alla data del sopralluogo la consistenza effettiva delle singole unità immobiliari ispezionate corrispondeva sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio, per quanto concerne le autorimesse; gli appartamenti, essendo al grezzo non sono rappresentati graficamente in planimetrie.

**PROVENIENZA DEI BENI**

I beni risultano pervenuti alla fallita società "SERENIA srl" nel seguente modo:

- Atto Notaio Grazia Annunziata Rep. n°6000 Racc n° 1260 del 03.08.2005
- Atto Notaio Giuseppe Rocca Rep. n°498190 Racc n° 19376 del 06.12.2005
- Atto Notaio A.M. Tosi Rep. n°47904 del 03.11.2015 – Mutamento di denominazione o ragione sociale

**4. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

I beni oggetto della presente stima (piena proprietà di n°7 autorimesse, n°8 appartamenti) fanno parte del medesimo compendio residenziale, di recente edificazione e sito nel Comune di Fiorenzuola d'Arda in via G. Gelati n°1, area a nord della città storica nella prima periferia cittadina, zona urbanizzata e dotata – nelle vicinanze - di tutti i servizi pubblici essenziali.

Si tratta di una palazzina che si eleva per tre piani fuori di pregevole fattura.



L'immobile presenta struttura portante verticale in c.a. con tamponamenti in muratura laterizia e solai in laterocemento, la muratura esterna è rifinita in parte con intonaco tinteggiato e in parte con laterizi posati a faccia vista, mentre i parapetti delle logge, sono in c.a. a vista e in parte a ringhiera. Il condominio è sprovvisto di ascensore.

Discreto è risultato essere il complessivo stato manutentivo e di conservazione.

La pavimentazione dei vani scala condominiali ed i gradini sono in granito, le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate.

Il condominio non è dotato di ascensore.

Al piano terreno sono ubicati n. 2 appartamenti e i locali accessori, sia quelli in proprietà esclusiva quali cantine pertinenziali ed autorimesse che quelli comuni (ingresso - corridoi).

Il fabbricato è altresì dotato di area cortiliva pertinenziale comune.

Nello specifico i beni, compresi in detto complesso condominiale, oggetto di fallimento sono:

- **Autorimesse – n° 7 dai Subb. Dal 14 al 20** : dislocate al piano terra, hanno un'altezza rilevata di 2.70 ml, mancando ancora l'installazione di un controsoffitto previsto in progetto.
- **Appartamento Sub. 21** : posto al piano terra, con pertinenziale area cortiliva esclusiva recintata, è così composto : ingresso sul soggiorno e angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno. Detta unità risulta allo stato grezzo avanzato; mancano tutti i rivestimenti ed i pavimenti, fornitura ed installazione dei sanitari, delle porte interne, dei termosifoni e della caldaia e l'impianto elettrico è da terminare. Le finestre sono in legno verniciato con vetrocamera protetti da scuri. L'abitazione ha una superficie commerciale ragguagliata pari a circa 58 mq ed un'altezza utile di 2.70 ml. L'alloggio è dotato di autonomo impianto di riscaldamento con caldaia a gas da installare.

L'acqua è condominiale e l'unità è dotata di singolo conta litri.

L'area cortiliva esclusiva è situata al piano terra a fianco dell'ingresso pedonale, ed ha un superficie di circa 71 mq.

- **Appartamento Sub. 22** : posto al piano primo , dotato di cantina pertinenziale al PT, è così composto : ingresso sul soggiorno e angolo cottura, balcone, disimpegno , camera da letto e bagno. Detta unità risulta allo stato grezzo avanzato; mancano tutti i rivestimenti ed i pavimenti, fornitura ed installazione dei sanitari, delle porte interne, dei termosifoni e della caldaia, l'impianto elettrico è da terminare. Le finestre sono in legno verniciato con vetrocamera protetti da scuri. L'abitazione ha una superficie commerciale ragguagliata pari a circa 61 mq ed un'altezza utile di 2.70 ml. L'alloggio è dotato di autonomo impianto di riscaldamento con caldaia a gas da installare. L'acqua è condominiale e l'unità è dotata di singolo conta litri.
- **Appartamento Sub. 23** : posto al piano Primo, dotato di cantina pertinenziale al PT, è così composto : ingresso, ampio pranzo soggiorno con angolo cottura e balcone, lavanderia, disimpegno , due camere da letto e bagno. Detta unità risulta allo stato grezzo avanzato; mancano tutti i rivestimenti ed i pavimenti, fornitura ed installazione dei sanitari, delle porte interne, dei termosifoni e della caldaia, l'impianto elettrico è da terminare. Le finestre sono in legno verniciato con vetrocamera protetti da scuri. L'abitazione ha una superficie commerciale ragguagliata pari a circa 89,3 mq ed un'altezza utile di 2.70 ml. L'alloggio è dotato di autonomo impianto di riscaldamento con caldaia a gas da installare. L'acqua è condominiale e l'unità è dotata di singolo conta litri.

**Appartamento Sub. 24** : posto al piano Primo, dotato di cantina pertinenziale al PT, è così composto : ingresso, pranzo soggiorno con balcone, cucina, disimpegno , due camere da letto e bagno. Detta unità risulta allo stato grezzo avanzato; mancano tutti i rivestimenti ed i pavimenti, fornitura ed installazione dei sanitari, delle porte interne, dei termosifoni e della caldaia, l'impianto elettrico è da terminare. Le finestre sono in legno verniciato con vetrocamera protetti da scuri. L'abitazione ha una superficie commerciale ragguagliata pari a circa 88,4 mq ed un'altezza utile di 2.70 ml. L'alloggio è dotato di autonomo impianto di riscaldamento con caldaia a gas da installare. L'acqua è condominiale e l'unità è dotata di singolo conta litri.

**Appartamento Sub. 25** : posto al piano Primo, dotato di cantina pertinenziale al PT, è così composto : ingresso, pranzo soggiorno con balcone, cucina, disimpegno , due camere da letto e bagno. Detta unità risulta allo stato grezzo avanzato; mancano tutti i rivestimenti ed i pavimenti, fornitura ed installazione dei sanitari, delle porte interne, dei termosifoni e della caldaia, l'impianto elettrico è da terminare. Le finestre sono in legno verniciato con vetrocamera protetti da scuri. L'abitazione ha una superficie commerciale ragguagliata pari a circa 81,4 mq ed un'altezza utile di 2.70 ml. L'alloggio è dotato di autonomo impianto di riscaldamento con caldaia a gas da installare. L'acqua è condominiale e l'unità è dotata di singolo conta litri.

**Appartamento Sub. 26** : posto al piano Secondo, dotato di cantina pertinenziale al PT, è così composto : : ingresso sul soggiorno e angolo cottura, balcone, disimpegno , camera da letto e bagno. Detta unità risulta allo stato grezzo avanzato; mancano tutti i rivestimenti ed i pavimenti, fornitura ed installazione dei sanitari, delle porte interne, dei termosifoni e della caldaia, l'impianto elettrico è da terminare. Le finestre sono in legno verniciato con vetrocamera protetti da scuri. L'abitazione ha una superficie

commerciale ragguagliata pari a circa 61 mq ed un'altezza utile di 2.70 ml. L'alloggio è dotato di autonomo impianto di riscaldamento con caldaia a gas da installare. L'acqua è condominiale e l'unità è dotata di singolo conta litri.

**Appartamento Sub. 27** : posto al Piano Secondo, dotato di cantina pertinenziale al PT, è così composto : ingresso, pranzo-soggiorno e angolo cottura con balcone, disimpegno , due camere da letto e bagno. Detta unità risulta allo stato grezzo avanzato; mancano tutti i rivestimenti ed i pavimenti, fornitura ed installazione dei sanitari, delle porte interne, dei termosifoni e della caldaia, l'impianto elettrico è da terminare. Le finestre sono in legno verniciato con vetrocamera protetti da scuri. L'abitazione ha una superficie commerciale ragguagliata pari a circa 83 mq ed un'altezza utile di 2.70 ml. L'alloggio è dotato di autonomo impianto di riscaldamento con caldaia a gas da installare. L'acqua è condominiale e l'unità è dotata di singolo conta litri.

**Appartamento Sub. 28** : posto al piano Primo, dotato di cantina pertinenziale al PT, è così composto : ingresso, pranzo soggiorno con balcone, cucina, disimpegno , due camere da letto e bagno. Detta unità risulta allo stato grezzo avanzato; mancano tutti i rivestimenti ed i pavimenti, fornitura ed installazione dei sanitari, delle porte interne, dei termosifoni e della caldaia, l'impianto elettrico è da terminare. Le finestre sono in legno verniciato con vetrocamera protetti da scuri. L'abitazione ha una superficie commerciale ragguagliata pari a circa 88 mq ed un'altezza utile di 2.70 ml. L'alloggio è dotato di autonomo impianto di riscaldamento con caldaia a gas da installare. L'acqua è condominiale e l'unità è dotata di singolo conta litri.

## 5. DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

La scrivente ritiene che i beni oggetto di stima, tenendo conto delle caratteristiche che presentano, siano comodamente divisibili e vendibili in 8 lotti funzionali alla miglior collocazione sul mercato.

Vengono quindi di seguito identificati i distinti lotti di vendita

- **Lotto n°1:** Appartamento sub. 21 con area cortiliva esclusiva
- **Lotto n°2:** Appartamento sub. 22 + autorimessa sub. 16
- **Lotto n°3:** Appartamento sub. 23 + autorimessa sub. 14
- **Lotto n°4:** Appartamento sub. 24 + autorimessa sub. 15
- **Lotto n°5:** Appartamento sub. 25 + autorimessa sub. 20
- **Lotto n°6:** Appartamento sub. 26 + autorimessa sub. 17
- **Lotto n°7:** Appartamento sub. 27 + autorimessa sub. 18
- **Lotto n°8:** Appartamento sub. 28 + autorimessa sub. 19

## 6. ISPEZIONI IPOTECARIE PRESSO LA CONSERVATORIA

Si allega copia delle ispezioni eseguite.

Il bene oggetto della presente stima attualmente è nella disponibilità della Procedura.

### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 1) Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti Urbanistici vigenti
- 2) Vincoli derivanti da atti trascritti
- 3) Convenzione urbanistica Atto notaio G. Rocca rep 54498/22563 del 15.01.2008;
- 4) Vincoli – servitù – come da atto notaio G. Rocca rep 54923/22804 del 27.03.2008 e n. 56166 del 18.11.2008 e n. 56195/23643 del 24.11.2008.

- 5) Regolamento di condominio;
- 6) Opere di completamento delle singole unità immobiliari

**VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA**

L'elenco delle iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti relativa agli immobili in oggetto, si riassume in:

- 1 ISCRIZIONE del 15/05/2015 - Registro Particolare 606 Registro Generale 5470  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1579/2015 del 21/04/2015  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 2 TRASCRIZIONE del 09/11/2015 - Registro Particolare 10176 Registro Generale 13114  
 Pubblico ufficiale TOSI ANNA MARIA Repertorio 47904/9704 del 03/11/2015  
 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

La scrivente ha inoltre eseguito gli accertamenti presso l'Amministrazione Condominiale dell'immobile. L'Amministratore ha trasmesso l'allegata documentazione.

**" CONDOMINIO NUOVO RESIDENCE 1/C " via G. Gelati, 1 - BASELICADUCE – FIORENZUOLA ( PC )**  
**BILANCIO CONSUNTIVO 28.05.2015 al 27.05.2016 e PREVENTIVO 2016-2017**

2015-16

N.	UTENTE	SPESE PROPRIETA'		SPESE SERVIZI		SP. PER	SP. ACQUA	BIL. CONS.	DARE	ACCONTI	TOTALE	DARE	BIL. PREV.	TOT. PREV.	TOTALE	RATE da pagare			
		Mil. Propri.	IMPORTO	Mil. scale	IMPORTO											2015/2016	2015/2016	ANNO PREC.	2015-16
			1066,89		355,38	74,55	960,95	2457,77											
								v.TAB. A											
1	App.8	85,65	91,38	110,72	39,35		205,21	335,94	443,98	446,90	890,88	554,94	704,62	704,62	704,62	352,31	352,31	0,00	
2	App.1	103,05	109,94	51,52	18,31		197,32	325,57	560,35	496,36	1056,71	731,14	787,91	787,91	787,91	393,96	393,96	0,00	
3	App.11	113,07	120,63	147,36	52,37		341,36	514,37	474,96	622,64	1097,62	583,25	963,80	963,80	963,80	481,90	481,90	0,00	
4	App.6	92,65	98,85	83,15	29,55		217,05	345,45	-72,59	647,00	574,41	228,96	739,42	739,42	739,42	369,71	369,71	0,00	
5	App.10	MARIPOSA srl.	76,69	81,82	102,36	36,38	74,55	0,00	192,75	-1146,52	0,00	-1146,52	-2082,96	445,13	3374,25 *	5457,21 *	3207,71	1124,75	1124,75
6	App.12	MARIPOSA srl.	59,46	63,44	79,34	28,20		91,63					345,11			*			
7	App.2	MARIPOSA srl.	66,92	71,40	33,46	11,89		83,29					349,32			*			
8	App.3	MARIPOSA srl.	79,87	85,21	73,27	26,04		111,25					440,26			*			
9	App.4	MARIPOSA srl.	80,12	85,48	73,51	26,12		111,60					441,64			*			
10	App.5	MARIPOSA srl.	78,05	83,27	71,59	25,44		108,71					430,21			*			
11	App.7	MARIPOSA srl.	59,46	63,44	54,54	19,38		82,82					327,75			*			
12	App.9	MARIPOSA srl.	79,75	85,08	106,52	37,86		122,94					462,94			*			
	Cant.10	MARIPOSA srl.	0,62	0,66	0,31	0,11		0,77					3,24			*			
	Cant.11	MARIPOSA srl.	1,88	2,01	0,94	0,33		2,34					9,82			*			
	Cant.2	MARIPOSA srl.	0,50	0,53	0,25	0,09		0,62					2,61			*			
	Cant.3	MARIPOSA srl.	0,61	0,65	0,31	0,11		0,76					3,19			*			
	Cant.4	MARIPOSA srl.	0,61	0,65	0,31	0,11		0,76					3,19			*			
	Cant.5	MARIPOSA srl.	0,61	0,65	0,31	0,11		0,76					3,19			*			
	Cant.9	MARIPOSA srl.	1,85	1,97	0,93	0,33		2,30					9,66			*			
	box10	MARIPOSA srl.	2,49	2,66	1,25	0,44		3,10					13,01			*			
	box2	MARIPOSA srl.	2,19	2,34	1,09	0,39		2,72					11,43			*			
	box3	MARIPOSA srl.	2,41	2,57	1,21	0,43		3,00					12,58			*			
	box4	MARIPOSA srl.	2,41	2,57	1,21	0,43		3,00					12,58			*			
	box5	MARIPOSA srl.	2,24	2,39	1,12	0,40		2,79					11,69			*			
	box8	MARIPOSA srl.	2,46	2,62	1,23	0,44		3,06					12,84			*			
	box9	MARIPOSA srl.	4,38	4,67	2,19	0,78		5,45					22,86			*			
	<b>TOTALE</b>	<b>1000</b>	<b>1066,89</b>	<b>1000</b>	<b>355,38</b>	<b>74,55</b>	<b>960,95</b>	<b>2457,77</b>	<b>260,21</b>	<b>2212,90</b>	<b>2473,11</b>	<b>15,34</b>	<b>6570,0</b>	<b>6570,0</b>	<b>8652,96</b>	<b>4805,59</b>	<b>2722,83</b>	<b>1124,75</b>	

## 7. REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di accertamenti effettuati presso l'Archivio del Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC), è stato possibile appurare la conformità edilizia ed urbanistica delle unità immobiliari in esame. Viene di seguito riportato l'elenco di tutte le pratiche edilizie autorizzate inerenti il bene in oggetto:

- Permesso di Costruire n°73/2006 rilasciata il 11.02.2008
- VARIANTE DIA n°18018 presentata il 30.06.2009
- Manca l'abitabilità relativa alle singole unità oggetto di stima.

Le unità oggetto della presente stima risultano sostanzialmente conformi ai titoli succitati. Si dovrà procedere a presentare una SCIA per ultimazione lavori, redigere l'accatastamento e richiedere l'Agibilità; per dette pratiche, si prevede un costo pari a circa € 2.500,00 cadauna.

## 8. CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici qui di seguito esposte sono state determinate dalle tavole di progetto depositate presso il Comune di Parma, confrontate con le misure desunte dalle planimetrie catastali e dai controlli metrici effettuati durante il sopralluogo.

La superficie commerciale delle unità immobiliari viene così calcolata:

- 100% la sup. in proprietà esclusiva dei locali principali;
- 100% la sup. dei muri interni ed esterni;
- 50 % la sup. dei muri di confine con altre u.i.;
- 60 % la sup. accessoria (Snr) con caratteristiche di finitura simile a quella dei vani abitativi, ma priva dei requisiti di abitabilità;
- 40 % la sup. delle logge coperte fino a mq. 10,00 e 20% per la sup. eccedente i 10,00 mq;
- 30 % la sup. dei balconi scoperti fino a mq. 10,00 e 15% per la sup. eccedente i 10,00 mq;
- 25 % la sup. degli accessori con altezza media superiore a 200 cm;
- 15 % la sup. dei locali aventi altezza media < cm 200 e > cm 150
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte

**Appartamento - Subalterno 21**

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>H</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>
Vani Utili Abitativi	T	2,70	58	1	58
Area cortiliva esclusiva	t	--	71	--	--
<b><i>Totale</i></b>					<b>58</b>

**Appartamento - Subalterno 22**

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>H</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>
Vani Utili Abitativi	1	2,70	57,6	1	57,6
Cantina	T	2.00	5	0.25	1.2
Balconi / Loggia	1	-	7,3	0,30	2,2
<b><i>Totale</i></b>					<b>61</b>

**Appartamento - Subalterno 23**

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>H</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>
Vani Utili Abitativi	1	2,70	85,6	1	79,7
Cantina	T	2.00	5,5	0.25	1.3
Balconi / Loggia	1	-	8,2	0,30	2,4
<b><i>Totale</i></b>					<b>89,3</b>



**Appartamento - Subalterno 24**

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>H</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>
Vani Utili Abitativi	1	2,70	84,7	1	84,7
Cantina	T	2.00	5,5	0.25	1.3
Balconi / Loggia	1	-	8,2	0,30	2,4
<b><i>Totale</i></b>					<b>88,4</b>

**Appartamento - Subalterno 25**

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>H</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>
Vani Utili Abitativi	1	2,70	78,5	1	78,5
Cantina	T	2.00	5,5	0.25	1.3
Balconi / Loggia	1	-	5,3	0,30	1,6
<b><i>Totale</i></b>					<b>81,4</b>

**Appartamento - Subalterno 26**

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>H</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>
Vani Utili Abitativi	2	2,70	57	1	57
Cantina	T	2.00	7,2	0.25	1.8
Balconi / Loggia	2	-	7,3	0,30	2,2
<b><i>Totale</i></b>					<b>61</b>

**Appartamento - Subalterno 27**

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>H</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>
Vani Utili Abitativi	2	2,70	79,7	1	79,7
Cantina	T	2.00	6,3	0.25	1.5
Balconi / Loggia	2	-	8,2	0,30	2,4
<b><i>Totale</i></b>					<b>83,6</b>

**Appartamento - Subalterno 28**

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Piano</i>	<i>H</i>	<i>Sup. lorda (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. (mq)</i>
Vani Utili Abitativi	2	2,70	84,7	1	84,7
Cantina	T	2.00	5,9	0.25	1.4
Balconi / Loggia	2	-	8,2	0,30	2,4
<b><i>Totale</i></b>					<b>88,5</b>

**Autorimessa - Subalterno 14**

Superficie commerciale = mq 17

**Autorimessa - Subalterno 15**

Superficie commerciale = mq 17

**Autorimessa - Subalterno 16**

Superficie commerciale = mq 16

**Autorimessa - Subalterno 17**

Superficie commerciale = mq 16

Autorimessa - Subalterno 18

Superficie commerciale = mq 20

Autorimessa - Subalterno 19

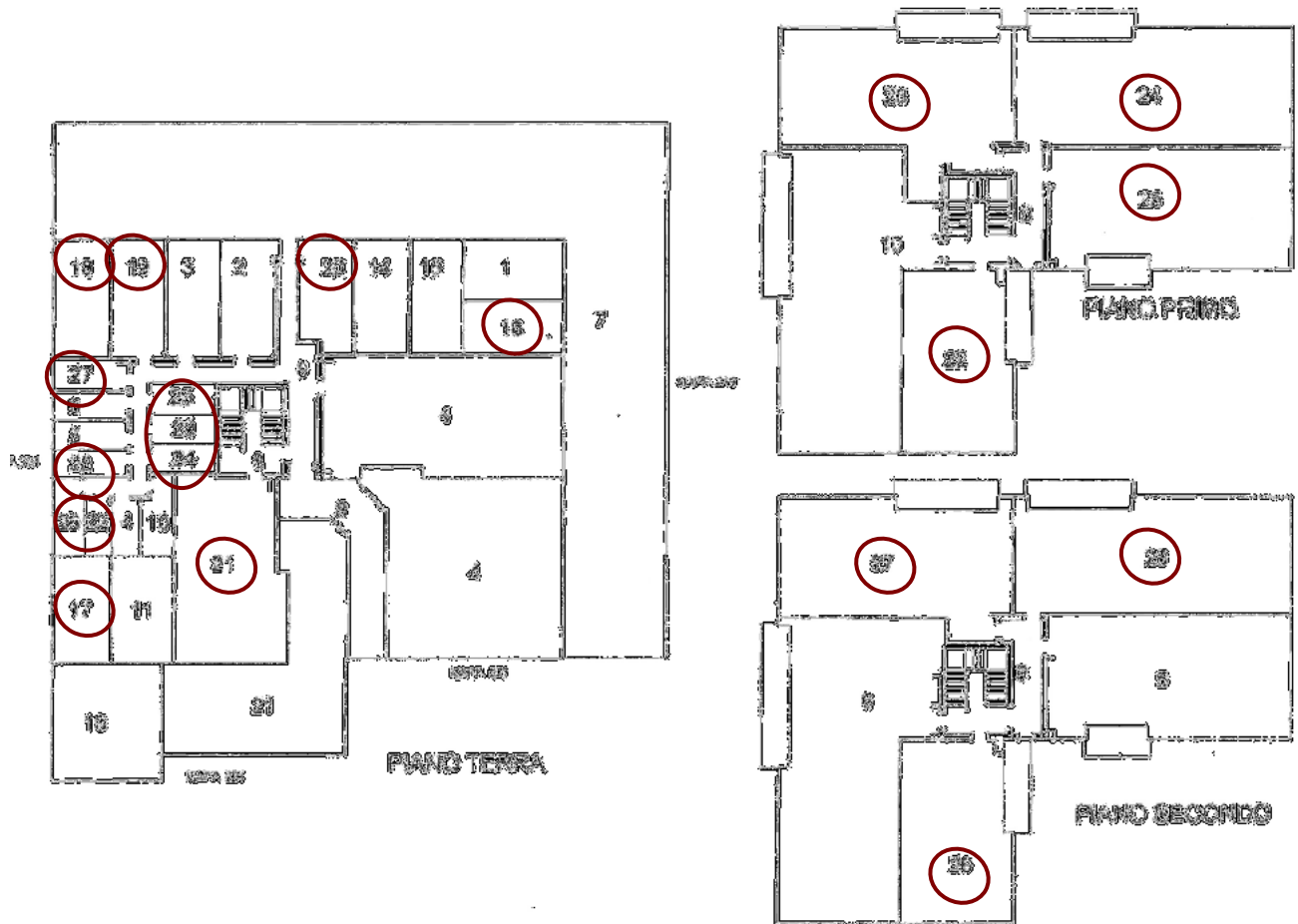
Superficie commerciale = mq 19

Autorimessa - Subalterno 20

Superficie commerciale = mq 16

**ELABORATO PLANIMETRICO – Fiorenzuola d'Arda FOG. 23 – M. 224**

fuori scala con individuazione dei beni oggetto di vendita



## **SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE**

L'incarico affidato all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni finalizzato ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato in condizioni di ordinarietà.

Il criterio valore di mercato si riferisce al prezzo appunto di mercato come medio punto d'incontro della domanda e dell'offerta in libera contrattazione.

Risulta evidente che nel caso in oggetto non è possibile riferirsi al valore di mercato come sopra indicato in quanto da una parte abbiamo il venditore che si trova nella condizione di "dover vendere" (vendita forzata) e che pertanto la procedura non si può collocare all'interno della definizione maggiormente ricorrente ed usuale di valore di mercato.

La scrivente ha effettuato le possibili indagini per assumere quegli elementi comparativi che in zona e/o zone assimilabili concorrono a determinare il più probabile valore dei beni simili a quello in esame. E' stato tenuto conto delle seguenti caratteristiche: anno di costruzione, caratteristiche strutturali, stato di conservazione, accessibilità e dotazione di pertinenze, nonché delle attuali pregiudizievoli condizioni in cui versa il mercato immobiliare, che evidenzia il perdurare di una profonda crisi del settore.

Per determinare il più probabile valore corrente di mercato dei beni in oggetto è stata effettuata una comparazione con il costruito attualmente presente, facendo riferimento anche alle valutazioni dell'osservatorio immobiliare OMI e delle agenzie immobiliari operanti in loco ed operando le pertinenti mediazioni e correttivi ritenuti applicabili.

## **VALORE DEI BENI**

Per determinare il più probabile valore di mercato applicabile al bene in esame è stata eseguita una comparazione con il costruito attualmente presente, facendo riferimento anche alla vetrina immobiliare dei valori medi degli immobili pubblicata dall'agenzia del

territorio (OMI).

Quindi la comparazione è avvenuta con beni analoghi offerti sul mercato in zone analoghe o mercati di concorrenza.

A tali valori sono state apportate le dovute correzioni attraverso l'applicazione di coefficienti di aggiustamento ed è stato infine stabilito il seguente valore unitario:

- abitazione: 1.500,00 €/mq
- autorimessa : 800,00 €/mq

Si precisa che il proporzionale valore delle parti comuni (dell'intero edificio) è da considerarsi già compreso nel valore unitario adottato per il calcolo del prezzo dei beni in oggetto.

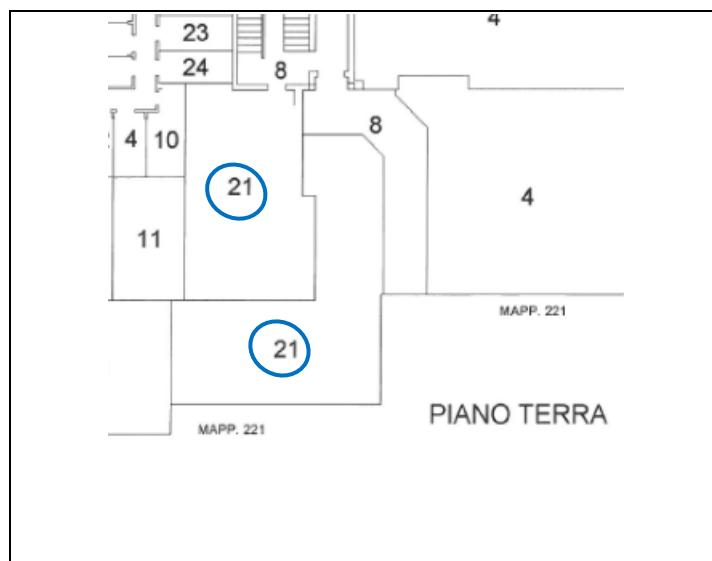
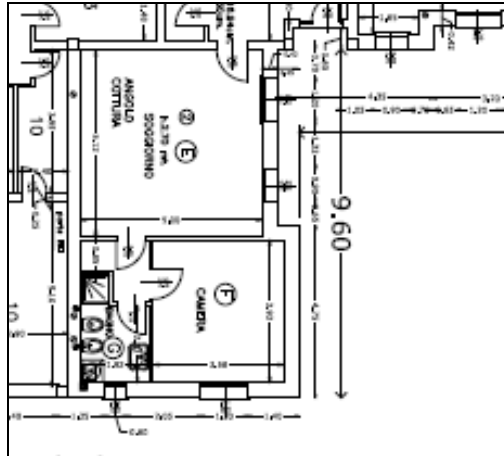
La valorizzazione finale del bene è comunque espressa a corpo e non a misura.

Essendo gli appartamenti al grezzo, e precisamente mancano :

pavimenti e battiscopa, rivestimenti, porte interne, caldaia e termosifoni, sanitari e rubinetterie, impianto elettrico. La sottoscritta stima le opere di finitura – con manufatti standard - a corpo in € 18.000,00 mediamente per gli appartamenti ad una camera da letto e in € 22.000,00 per quelli dotati di due camere; compreso l'onere della controsoffittatura delle autorimesse.

## 9. VALUTAZIONE DEL BENE

**LOTTO 1:** Appartamento – Subalterno 21 con area cortiliva esclusiva – SUB. 21



### BREVE DESCRIZIONE COMMERCIALE

- Piena proprietà di un piccolo appartamento con area cortiliva esclusiva compreso in fabbricato sito al civico n°1, facente parte di un più ampio compendio immobiliare ubicato in Via G. Gelati a Fiorenzuola d'Arda. L'appartamento, posto al pianterreno è così composto:

*ingresso su pranzo / soggiorno con angolo cottura , disimpegno zona notte, camera da letto matrimoniale e bagno; con area cortiliva esclusiva recintata, in gran parte attrezzata a giardino; sul lato nord, adiacente all'area cortiliva, è presente un piazzalino probabilmente, destinato a posto auto esclusivo .*

*I locali presentano altezza utile di 2.70 ml. L'unità è sprovvista di autorimessa e cantina. La superficie commerciale ragguagliata dell'abitazione è di 58.00 mq, mentre la sup. dell'area esclusiva è mq. 71.*

- 
- L'unità immobiliare non risulta terminata, essa è allo stato "grezzo avanzato", vi sono i serramenti esterni, la porta blindata, la predisposizione per l'aria condizionata e la pavimentazione esterna nell'area esclusiva; mancano i pavimenti e rivestimenti interni, le porte , la caldaia ed i corpi radianti, l'impianto elettrico con i frutti, i sanitari e le rubinetterie.
  - Urbanisticamente è necessario predisporre una SCIA per completamento delle opere, redigere la planimetria catastale e richiedere l'abitabilità, il tutto per un costo complessivo di circa € 2.500,00 d'onorario e le inerenti spese tecniche inerenti escluso l'onere del completamento delle opere.
  - L'immobile risulta libero e confina a nord con sub 10, 11e 13; a est con sub 24 e sub 8; a sud con sub 8 e mappale 221 ; salvo altri.

Descrizione	Sup. comm. (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore (€.)
Appartamento sub. 21	58,00	€. 1.500,00	€. 87.000,00
Area cortiliva esclusiva	71	€. 60,00	€. 4.260,00
<b>Totale</b>			<b>€. 91.260,00</b>

**VALORE DI MERCATO A € 91.260,00**

**ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL VALORE DI MERCATO**

Trattandosi di vendita giudiziaria viene operata una riduzione forfettaria del 20% del valore sopra esposto, dovuta all'assenza di garanzie sui vizi occulti, oltre che al gravame di tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile:

*valore ridotto = € 91.260,00 – 20% = € 73.008,00*

*A dedurre le spese per : Pratica Edilizia / Abitabilità € 2.500,00 e costi per finiture stimabili*

*in € 18.000,00*

**VALORE BASE D'ASTA "LOTTO 1" = € 52.508,00**

*Valore offerta minima , entrata in vigore del provvedimento il 21/08/2015*

*Ulteriore deduzione del 25%*

*Offerta minima € 39.381,00*

FOTO



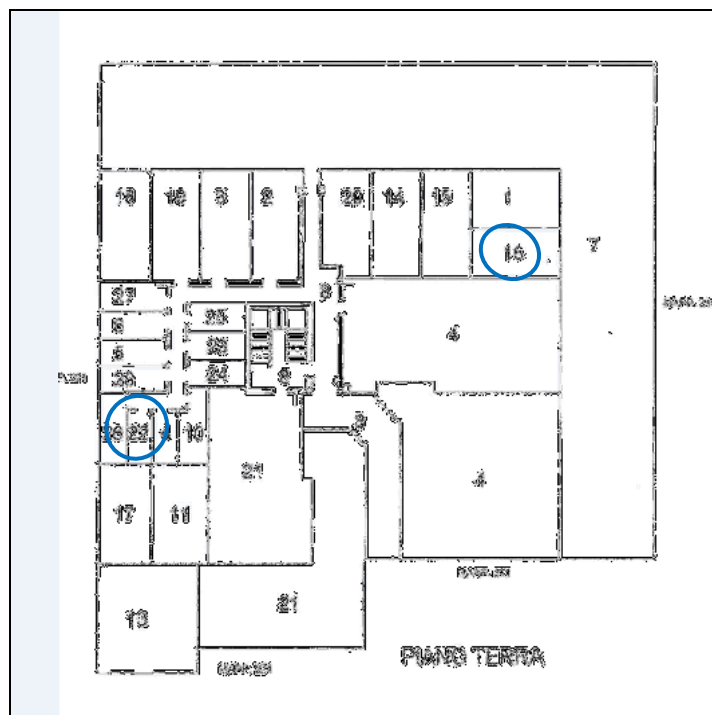
*Area cortiliva esclusiva*

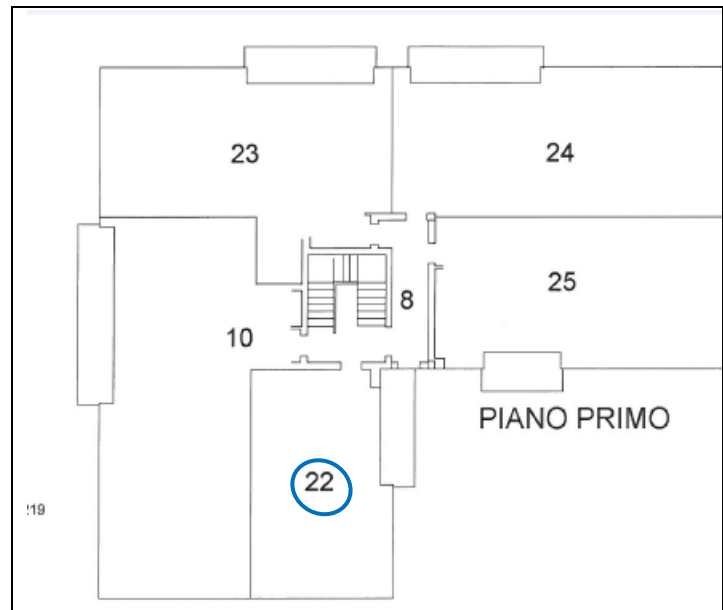




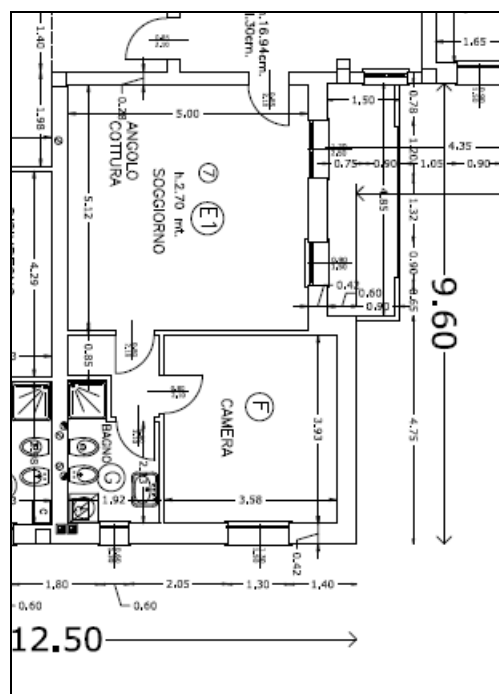


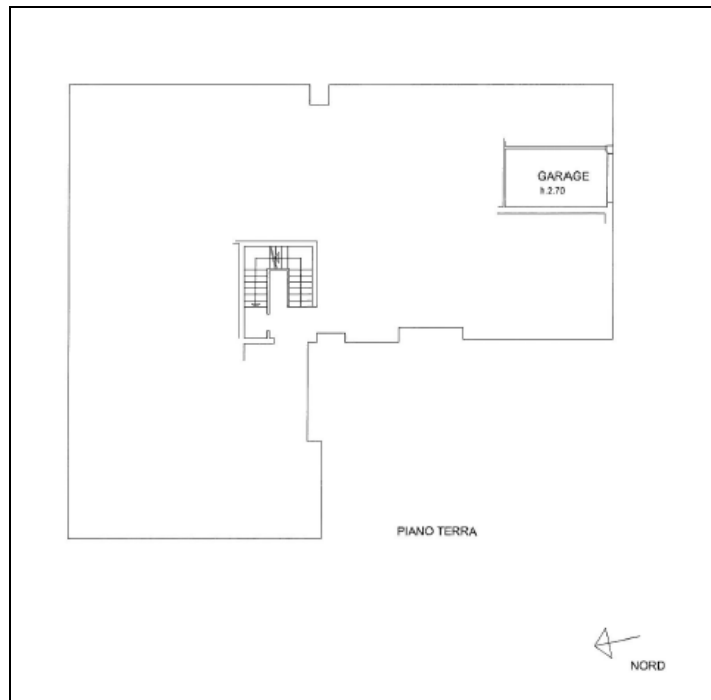
**LOTTO 2:** Appartamento – Subalterno 22 con Autorimessa – Sub. 16





*Stralcio elaborato planimetrico fuori scala*





*Stralcio planimetria catastale fuori scala*

### **BREVE DESCRIZIONE COMMERCIALE**

*- Piena proprietà di un piccolo appartamento con annessa cantina pertinenziale e autorimessa compresi in fabbricato civico n°1, facente parte di un più ampio compendio immobiliare ubicato in Via G. Gelati. L'appartamento, posto al piano primo è così composto: ingresso su pranzo / soggiorno con angolo cottura , balcone, disimpegno zona notte, camera da letto matrimoniale e bagno, cantina posta al pianterreno ed autorimessa.*

*Tutti i locali presentano altezza utile di 2.70 ml anche l'autorimessa, non è stato installato il controsoffitto. La superficie commerciale ragguagliata dell'abitazione è di 61.00 mq, mentre la sup. dell'autorimessa è mq. 16.*

- L'unità immobiliare non risulta terminata, essa è allo stato "grezzo avanzato", vi sono i serramenti esterni, la porta blindata, la predisposizione per l'aria condizionata e la pavimentazione esterna nel balcone; mancano i pavimenti e rivestimenti interni, le porte, la caldaia ed i corpi radianti, l'impianto elettrico con i frutti, i sanitari e le rubinetterie.
- Urbanisticamente è necessario predisporre una SCIA per completamento delle opere, redigere la planimetria catastale e richiedere l'abitabilità, il tutto per un costo complessivo di circa € 2.500,00 d'onorario e le inerenti spese tecniche inerenti escluso l'onere del completamento delle opere.
- L'appartamento risulta libero e confina a nord con sub 10; a est con sub 8 e sub 10; a sud a salto sub 21 e sub 8; salvo altri. La cantina confina a nord con sub 26; a est con sub 8; a sud con sub 4 salvo altri. L'autorimessa confina a nord con sub. 15; a est con sub 1; a sud con sub 7, salvo altri

Descrizione	Sup. comm. (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore (€.)
Appartamento sub. 22	61,00	€. 1.500,00	€. 91.500,00
Autorimessa sub 16	16	€. 800,00	€. 12.800,00
<b><i>Totale</i></b>			<b>€. 104.300,00</b>

**VALORE DI MERCATO A € 104.300,00**

**ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL VALORE DI MERCATO**

Trattandosi di vendita giudiziaria viene operata una riduzione forfettaria del 20% del valore sopra esposto, dovuta all'assenza di garanzie sui vizi occulti, oltre che al gravame di tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile:

$$\text{valore ridotto} = \text{€ 104.300,00} - 20\% = \text{€ 83.440,00}$$

*A dedurre le spese per : Pratica Edilizia / Abitabilità € 2.500,00 e costi per finiture stimabili  
in € 18.000,00*

**VALORE BASE D'ASTA "LOTTO 2" = €. 62.940,00**

*Valore offerta minima , entrata in vigore del provvedimento il 21/08/2015*

*Ulteriore deduzione del 25%*

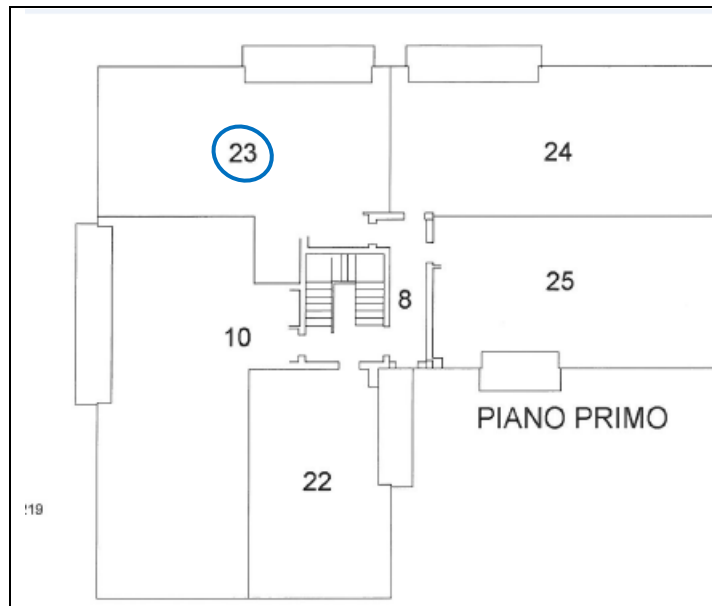
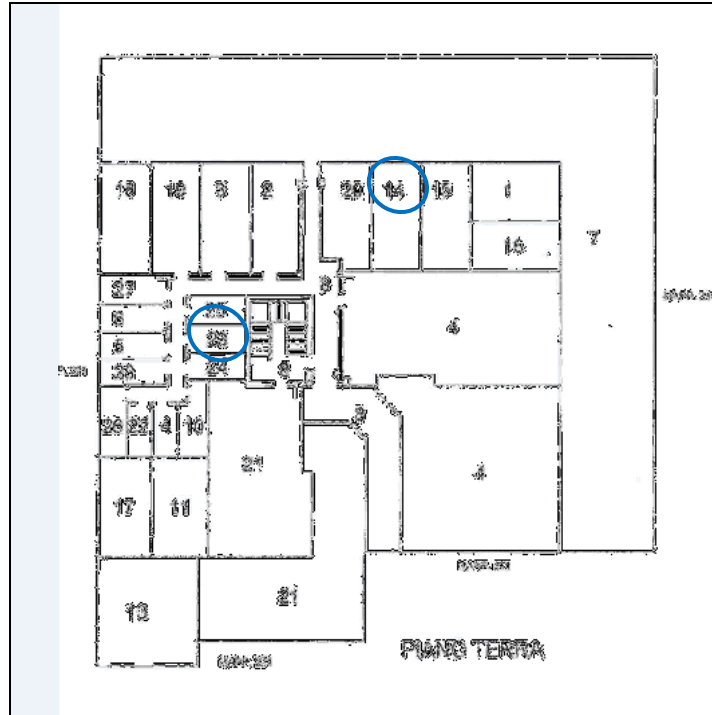
*Offerta minima € 47.205,00*

FOTO



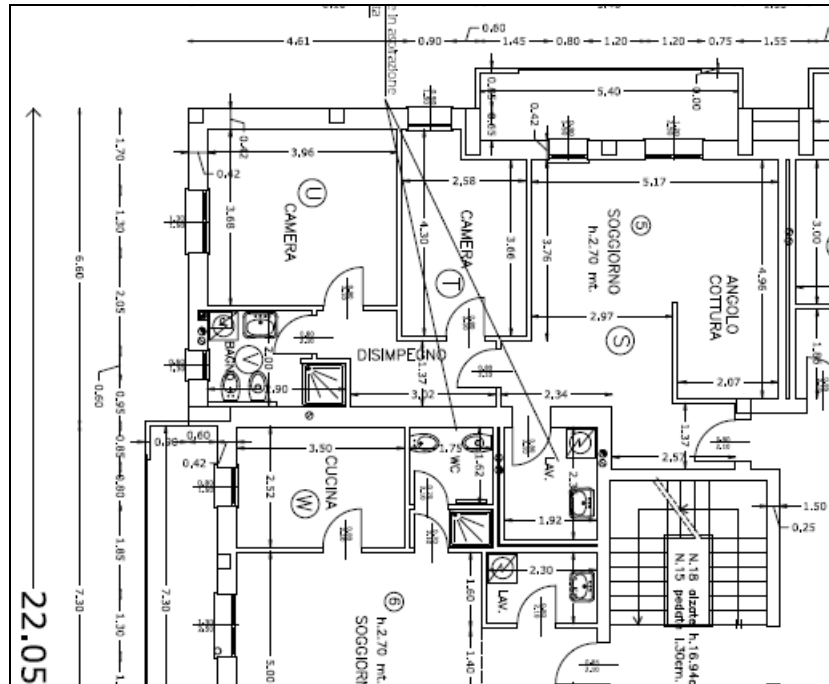


**LOTTO 3:** Appartamento – Subalterno 23 con Autorimessa – Sub. 14

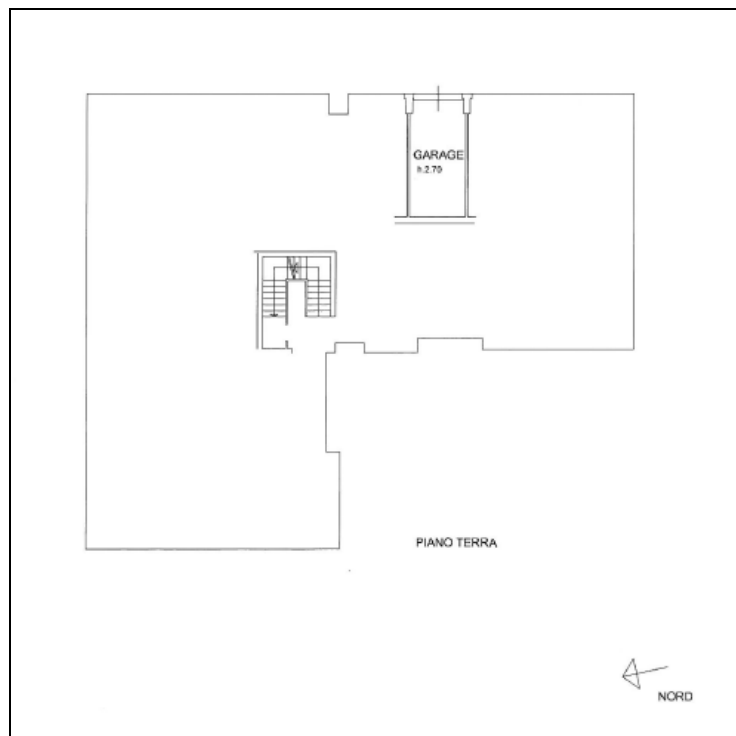


*Stralcio elaborato planimetrico fuori scala*





*Stralcio progetto fuori scala*



*Stralcio planimetria catastale fuori scala*

### **BREVE DESCRIZIONE COMMERCIALE**

- *Piena proprietà di un appartamento con annessa cantina pertinenziale e autorimessa compresi in fabbricato civico n°1, facente parte di un più ampio compendio immobiliare ubicato in Via G. Gelati. L'appartamento, posto al piano primo è così composto: ingresso, pranzo / soggiorno con angolo cottura , lavanderia, balcone, disimpegno zona notte, camera da letto matrimoniale, camera singola e bagno, cantina posta al pianterreno ed autorimessa.*

*Tutti i locali presentano altezza pari a 2.70 ml anche l'autorimessa, non è stato installato il controsoffitto. La superficie commerciale ragguagliata dell'abitazione è di 89,30 mq, mentre la sup. dell'autorimessa è mq. 17.*

- 
- L'unità immobiliare non risulta terminata, è allo stato "grezzo avanzato", vi sono i serramenti esterni, la porta blindata, la predisposizione per l'aria condizionata e la pavimentazione esterna del balcone; mancano i pavimenti e rivestimenti, le porte interne, la caldaia e i corpi radianti, l'impianto elettrico con i frutti, i sanitari e le rubinetterie.
  - Urbanisticamente è necessario predisporre una SCIA per completamento delle opere, redigere la planimetria catastale e richiedere l'abitabilità, il tutto per un costo complessivo di circa € 2.500,00 d'onorario e le inerenti spese tecniche inerenti escluso l'onere del completamento delle opere.
  - L'appartamento risulta libero e confina a nord con sub 10 e a salto mapp. 221; a est a salto sub 7; a sud con sub 24 e sub 8, salvo altri. La cantina confina a nord con sub 8; a est con sub 25; a sud con sub 8 salvo altri. L'autorimessa confina a nord con sub. 20; a est con sub 7; a sud con sub 15 , salvo altri

Descrizione	Sup. comm. (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore (€.)
Appartamento sub. 23	89,30	€. 1.500,00	€. 133.950,00
Autorimessa sub 14	17	€. 800,00	€. 13.600,00
<b>Totale</b>			<b>€. 147.550,00</b>

**VALORE DI MERCATO A € 147.550,00**

**ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL VALORE DI MERCATO**

Trattandosi di vendita giudiziaria viene operata una riduzione forfettaria del 20% del valore sopra esposto, dovuta all'assenza di garanzie sui vizi occulti, oltre che al gravame di tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile:

*valore ridotto = € 147.550,00 – 20% = € 118.040,00*

*A dedurre le spese per : Pratica Edilizia / Abitabilità € 2.500,00 e costi per finiture stimabili in € 22.000,00*

**VALORE BASE D'ASTA "LOTTO 3" = € 93.540,00**

*Valore offerta minima , entrata in vigore del provvedimento il 21/08/2015*

*Ulteriore deduzione del 25%*

*Offerta minima € 70.155,00*

FOTO

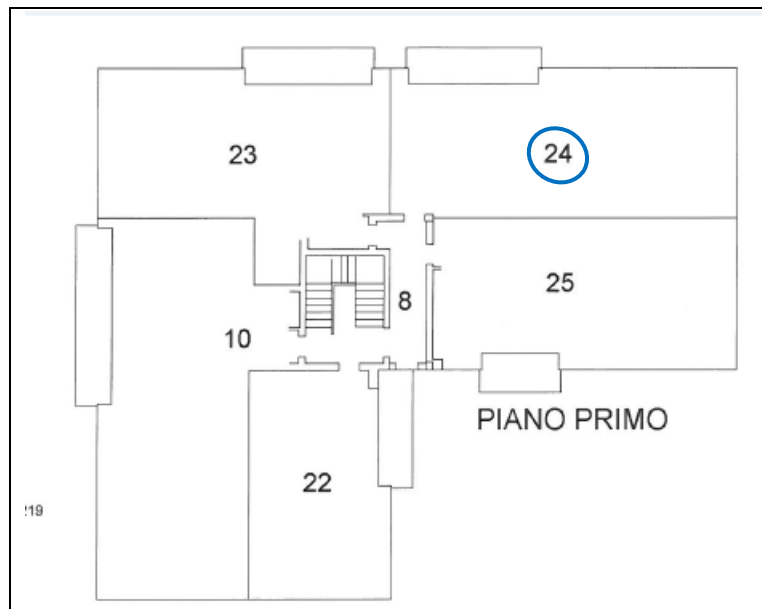
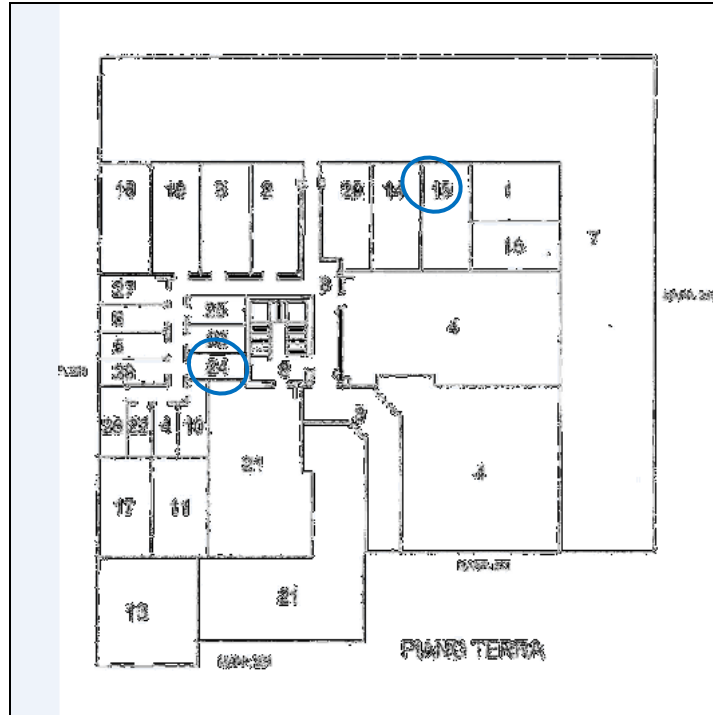


STUDIO TECNICO MANGHI – Associazione fra Professionisti -  
di geom. Giovanni Manghi – geom. Sara Manghi – dott. Ing. Giuliano Manghi  
Via Alessandro Volta n°1/1 – 42123 Reggio Emilia  
Tel. 0522.922110 – Fax 0522.922204 – e.mail. info@studiomanghi.it

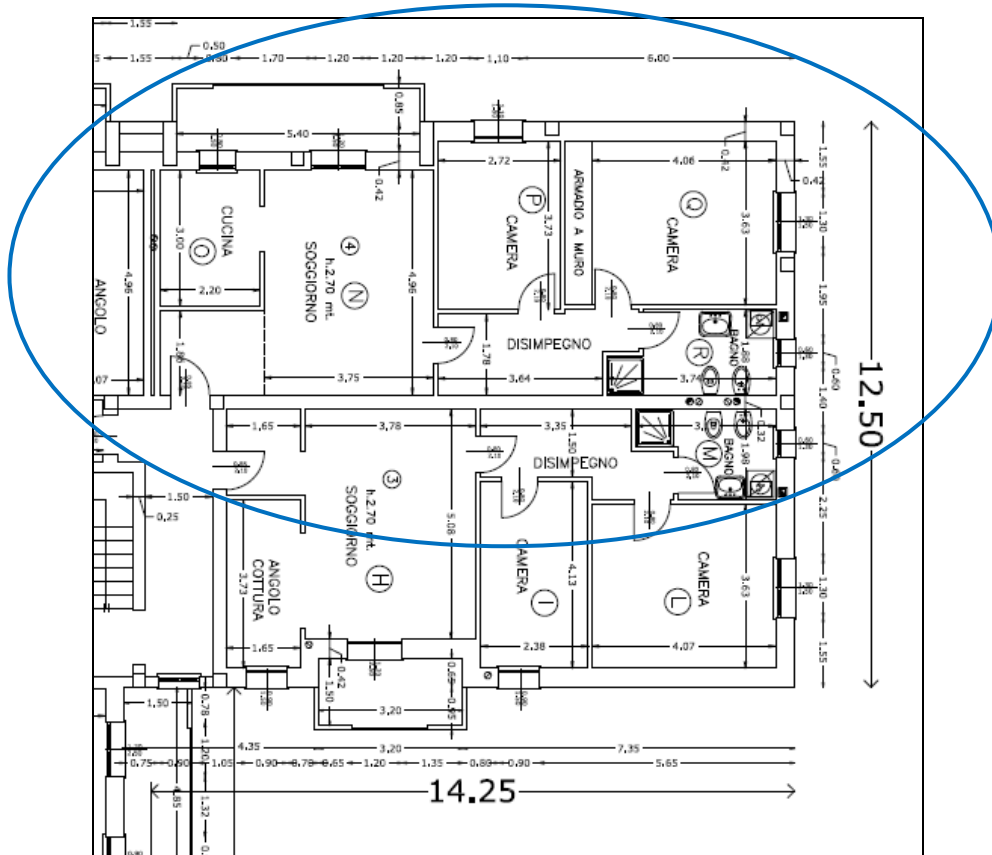




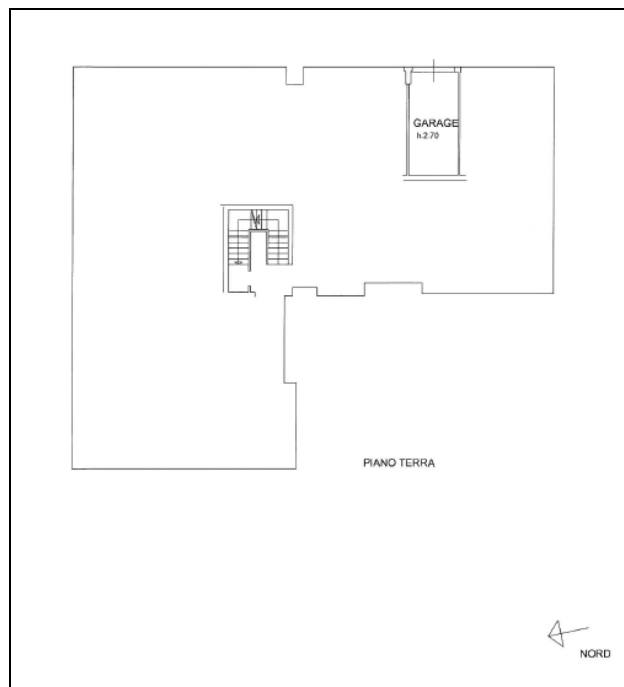
**LOTTO 4:** Appartamento – Subalterno 24 con Autorimessa – Sub. 15



*Stralcio elaborato planimetrico fuori scala*



*Stralcio progetto fuori scala*



*Stralcio planimetria catastale fuori scala*

### **BREVE DESCRIZIONE COMMERCIALE**

- *Piena proprietà di un appartamento con annessa cantina pertinenziale e autorimessa compresi in fabbricato civico n°1, facente parte di un più ampio compendio immobiliare ubicato in Via G. Gelati. L'appartamento, posto al piano primo è così composto: ingresso, pranzo / soggiorno, balcone, cucina, disimpegno zona notte, camera da letto matrimoniale, camera singola e bagno, cantina posta al pianterreno ed autorimessa.*  
*Tutti i locali presentano altezza pari a 2.70 ml anche l'autorimessa, non è stato installato il controsoffitto. La superficie commerciale ragguagliata dell'abitazione è di 88,40 mq, mentre la sup. dell'autorimessa è mq. 17.*

- 
- L'unità immobiliare non risulta terminata, è allo stato "grezzo avanzato", vi sono i serramenti esterni, la porta blindata, la predisposizione per l'aria condizionata e la pavimentazione esterna del balcone; mancano i pavimenti e rivestimenti, le porte interne, la caldaia e i corpi radianti, l'impianto elettrico con i frutti, i sanitari e le rubinetterie.
  - Urbanisticamente è necessario predisporre una SCIA per completamento delle opere, redigere la planimetria catastale e richiedere l'abitabilità, il tutto per un costo complessivo di circa € 2.500,00 d'onorario e le inerenti spese tecniche inerenti escluso l'onere del completamento delle opere.
  - L'appartamento risulta libero e confina a nord con sub 23; a est a salto sub 7; a sud a salto con sub 7, salvo altri. La cantina confina a nord con sub 8; a est con sub 23; a sud con sub 8 salvo altri. L'autorimessa confina a nord con sub. 14; a est con sub 7; a sud con sub 1 e sub. 16 , salvo altri



Descrizione	Sup. comm. (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore (€.)
Appartamento sub. 24	88,40	€. 1.500,00	€. 132.600,00
Autorimessa sub 15	17	€. 800,00	€. 13.600,00
<b>Totale</b>			<b>€. 146.200,00</b>

**VALORE DI MERCATO A € 146.200,00**

**ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL VALORE DI MERCATO**

Trattandosi di vendita giudiziaria viene operata una riduzione forfettaria del 20% del valore sopra esposto, dovuta all'assenza di garanzie sui vizi occulti, oltre che al gravame di tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile:

*valore ridotto = € 146.200,00 – 20% = € 116.960,00*

*A dedurre le spese per : Pratica Edilizia / Abitabilità € 2.500,00 e costi per finiture stimabili  
in € 22.000,00*

**VALORE BASE D'ASTA "LOTTO 4" = € 92.460,00**

*Valore offerta minima , entrata in vigore del provvedimento il 21/08/2015*

*Ulteriore deduzione del 25%*

*Offerta minima € 69.345,00*

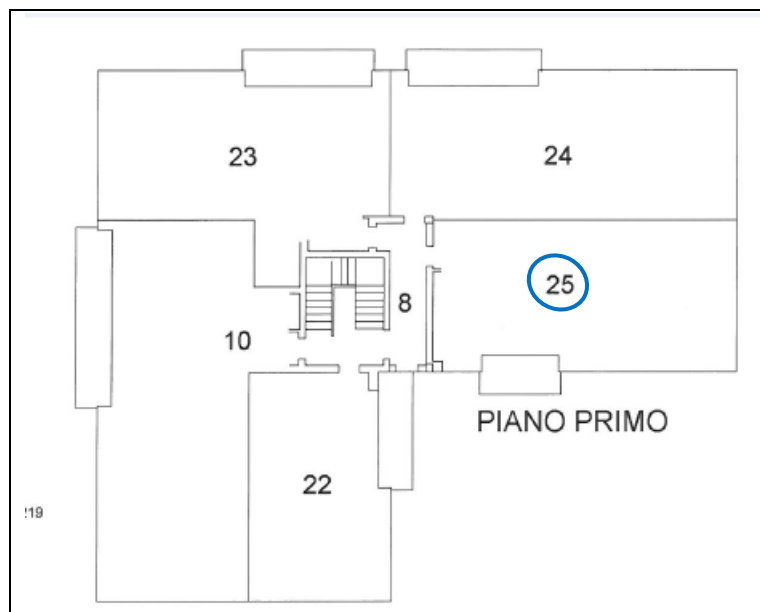
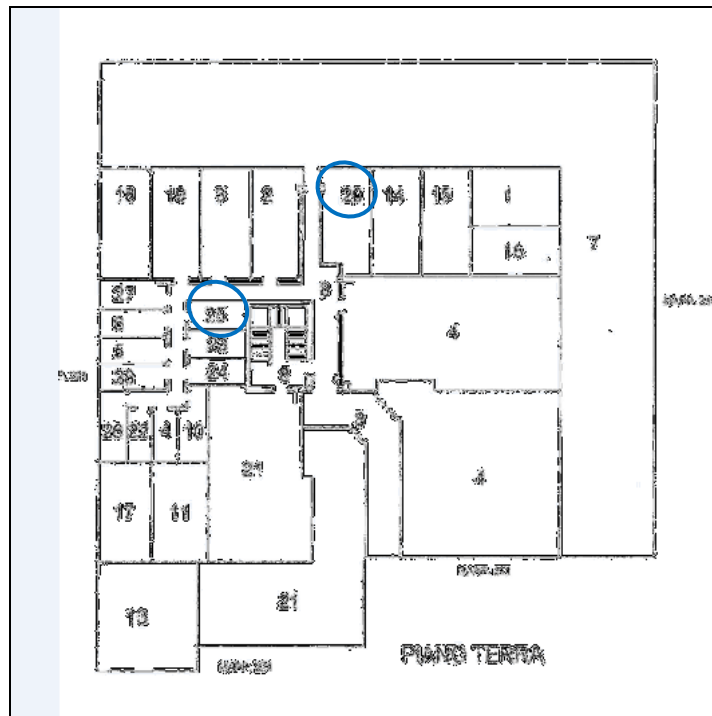
FOTO



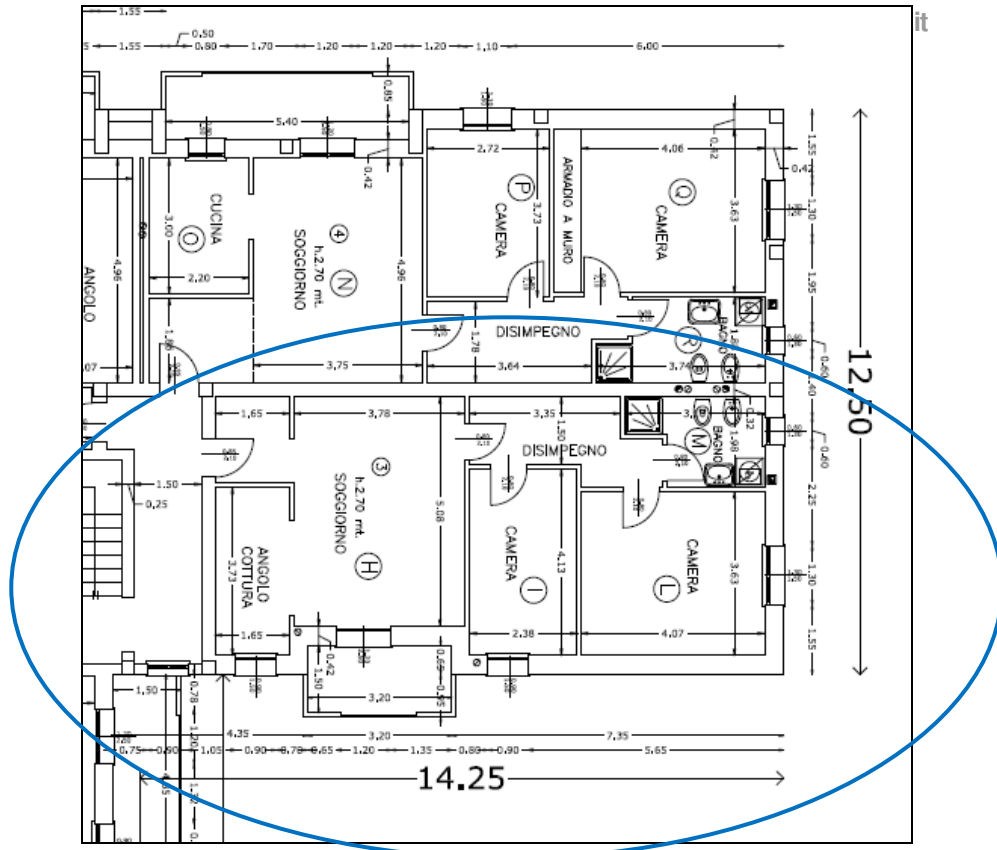




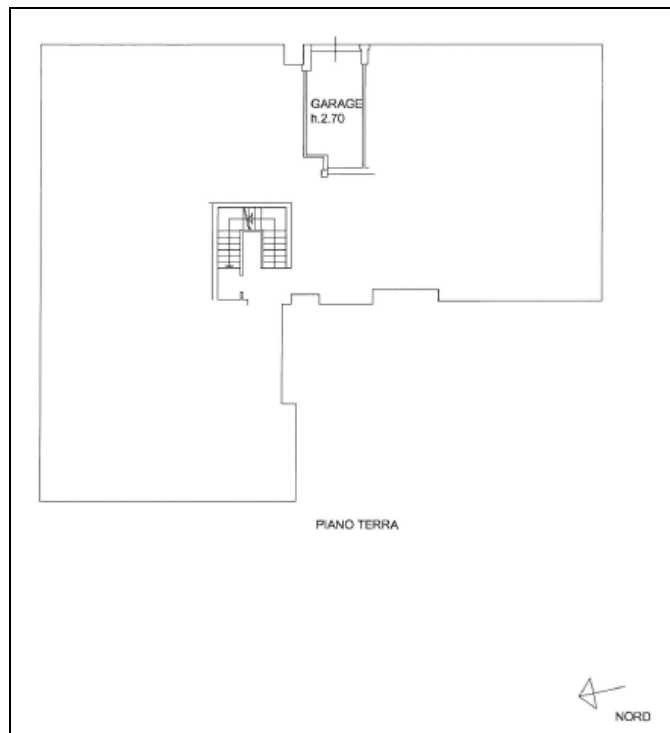
**LOTTO 5:** Appartamento – Subalterno 25 con Autorimessa – Sub. 20



*Stralcio elaborato planimetrico fuori scala*



Stralcio progetto fuori scala



Stralcio planimetria catastale fuori scala

### **BREVE DESCRIZIONE COMMERCIALE**

- *Piena proprietà di un appartamento con annessa cantina pertinenziale e autorimessa compresi in fabbricato civico n°1, facente parte di un più ampio compendio immobiliare ubicato in Via G. Gelati. L'appartamento, posto al piano primo è così composto: ingresso, pranzo / soggiorno con angolo cottura, balcone, disimpegno zona notte, camera da letto matrimoniale, camera singola e bagno, cantina posta al pianterreno ed autorimessa.*  
*Tutti i locali presentano altezza pari a 2.70 ml anche l'autorimessa, non è stato installato il controsoffitto. La superficie commerciale ragguagliata dell'abitazione è di 81,40 mq, mentre la sup. dell'autorimessa è mq. 16.*

- 
- L'unità immobiliare non risulta terminata, è allo stato "grezzo avanzato", vi sono i serramenti esterni, la porta blindata, la predisposizione per l'aria condizionata e la pavimentazione esterna del balcone; mancano i pavimenti e rivestimenti, le porte interne, la caldaia e i corpi radianti, l'impianto elettrico con i frutti, i sanitari e le rubinetterie.
  - Urbanisticamente è necessario predisporre una SCIA per completamento delle opere, redigere la planimetria catastale e richiedere l'abitabilità, il tutto per un costo complessivo di circa € 2.500,00 d'onorario e le inerenti spese tecniche inerenti escluso l'onere del completamento delle opere.
  - L'appartamento risulta libero e confina a nord con sub 8; a est a salto sub 24; a sud a salto con sub 7, salvo altri. La cantina confina a nord con sub 8; a est con sub 8; a sud con sub 8 salvo altri. L'autorimessa confina a nord con sub. 8; a est con sub 7; a sud con sub 14 , salvo altri

Descrizione	Sup. comm. (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore (€.)
Appartamento sub. 25	81,40	€. 1.500,00	€. 122.100,00
Autorimessa sub 20	16	€. 800,00	€. 12.800,00
<b>Totale</b>			<b>€. 134.900,00</b>

**VALORE DI MERCATO A € 134.900,00**

**ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL VALORE DI MERCATO**

Trattandosi di vendita giudiziaria viene operata una riduzione forfettaria del 20% del valore sopra esposto, dovuta all'assenza di garanzie sui vizi occulti, oltre che al gravame di tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile:

***valore ridotto = € 134.900,00 – 20% = € 107.920,00***

***A dedurre le spese per : Pratica Edilizia / Abitabilità € 2.500,00 e costi per finiture stimabili in € 22.000,00***

**VALORE BASE D'ASTA "LOTTO 5" = € 83.420,00**

*Valore offerta minima , entrata in vigore del provvedimento il 21/08/2015*

*Ulteriore deduzione del 25%*

***Offerta minima € 62.565,00***

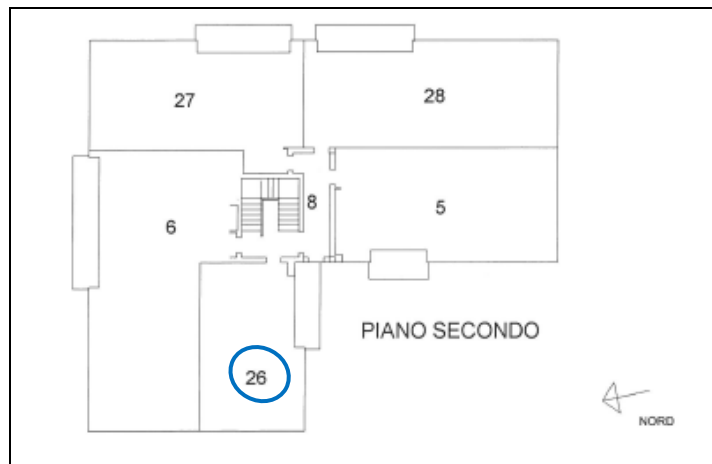
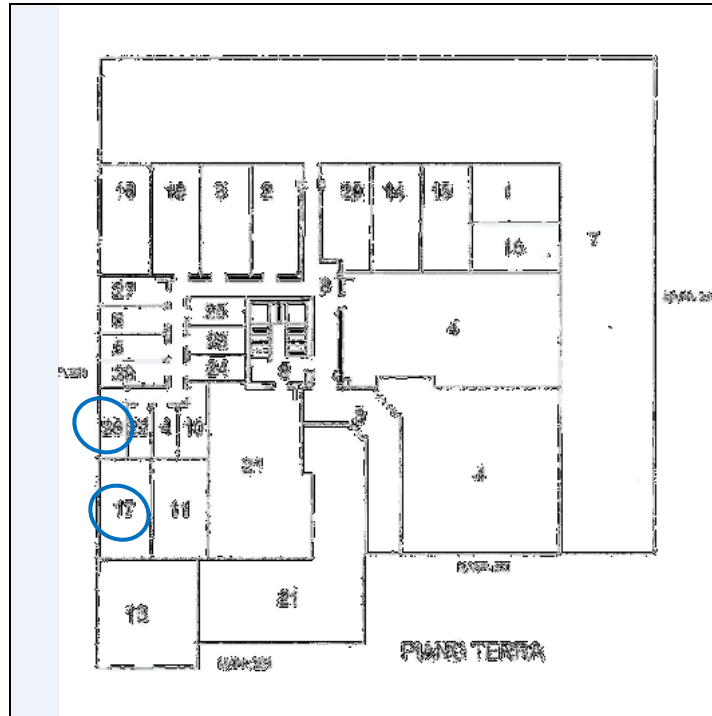
FOTO



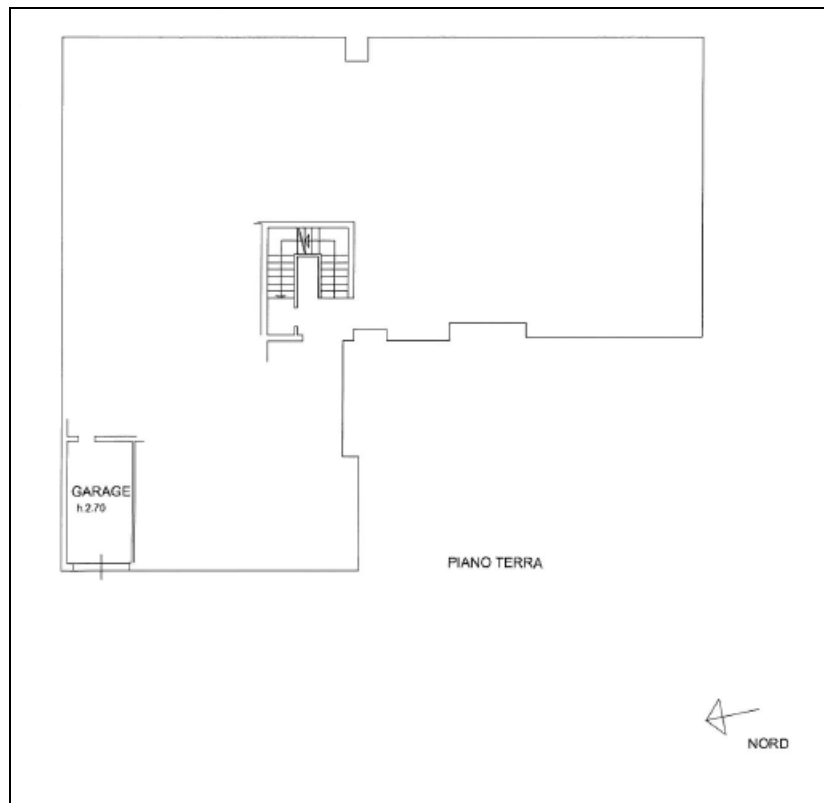
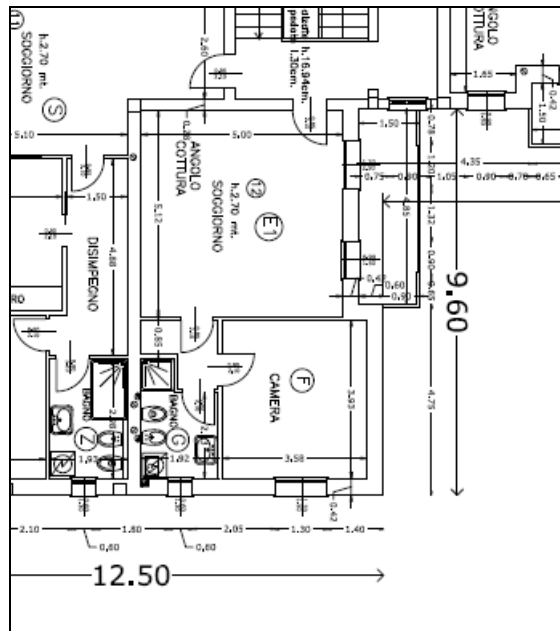




**LOTTO 6:** Appartamento – Subalterno 26 con Autorimessa – Sub. 17



*Stralcio elaborato planimetrico fuori scala*



*Stralcio planimetria catastale fuori scala*

### **BREVE DESCRIZIONE COMMERCIALE**

- *Piena proprietà di un mini appartamento con annessa cantina pertinenziale e autorimessa compresi in fabbricato civico n°1, facente parte di un più ampio compendio immobiliare ubicato in Via G. Gelati. L'appartamento, posto al piano secondo è così composto: ingresso su pranzo / soggiorno con angolo cottura , balcone, disimpegno zona notte, camera da letto matrimoniale e bagno, cantina posta al pianterreno ed autorimessa.*

*Tutti i locali presentano altezza pari a 2.70 ml anche l'autorimessa, non è stato installato il controsoffitto. La superficie commerciale ragguagliata dell'abitazione è di 61.00 mq, mentre la sup. dell'autorimessa è mq. 16.*

- 
- L'unità immobiliare non risulta terminata, è allo stato "grezzo avanzato", vi sono i serramenti esterni, la porta blindata, la predisposizione per l'aria condizionata e la pavimentazione esterna del balcone; mancano i pavimenti e rivestimenti, le porte interne, la caldaia e i corpi radianti, l'impianto elettrico con i frutti, i sanitari e le rubinetterie.
  - Urbanisticamente è necessario predisporre una SCIA per completamento delle opere, redigere la planimetria catastale e richiedere l'abitabilità, il tutto per un costo complessivo di circa € 2.500,00 d'onorario e le inerenti spese tecniche inerenti escluso l'onere del completamento delle opere.
  - L'appartamento risulta libero e confina a nord con sub 6; a est con sub 8 e sub 6; a sud a salto sub 21 e sub 8 ; salvo altri. La cantina confina a nord con mapp. 221; a est con sub 28; a sud con sub 22 e sub 8 salvo altri. L'autorimessa confina a nord con mapp. 221; a est con sub 22 e sub 26; a sud con sub 11 , salvo altri

Descrizione	Sup. comm. (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore (€.)
Appartamento sub. 26	61,00	€. 1.500,00	€. 91.500,00
Autorimessa sub 17	16	€. 800,00	€. 12.800,00
<b>Totale</b>			<b>€. 104.300,00</b>

**VALORE DI MERCATO A € 104.300,00**

**ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL VALORE DI MERCATO**

Trattandosi di vendita giudiziaria viene operata una riduzione forfettaria del 20% del valore sopra esposto, dovuta all'assenza di garanzie sui vizi occulti, oltre che al gravame di tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile:

*valore ridotto = € 104.300,00 – 20% = € 83.440,00*

*A dedurre le spese per : Pratica Edilizia / Abitabilità € 2.500,00 e costi per finiture stimabili in € 18.000,00*

**VALORE BASE D'ASTA "LOTTO 6" = € 62.940,00**

*Valore offerta minima , entrata in vigore del provvedimento il 21/08/2015*

*Ulteriore deduzione del 25%*

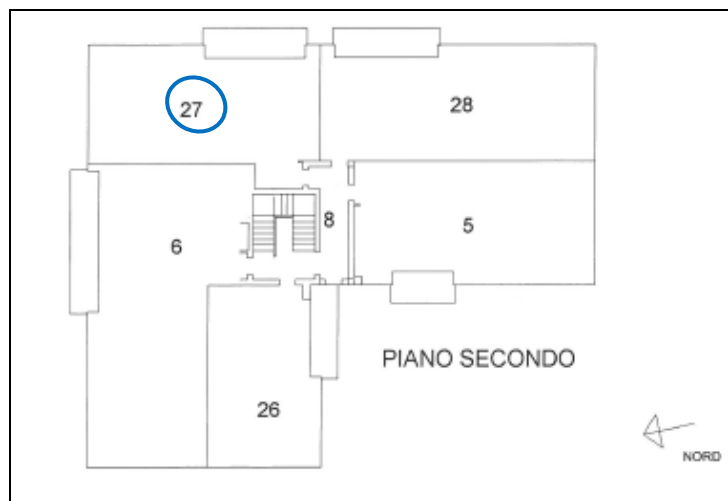
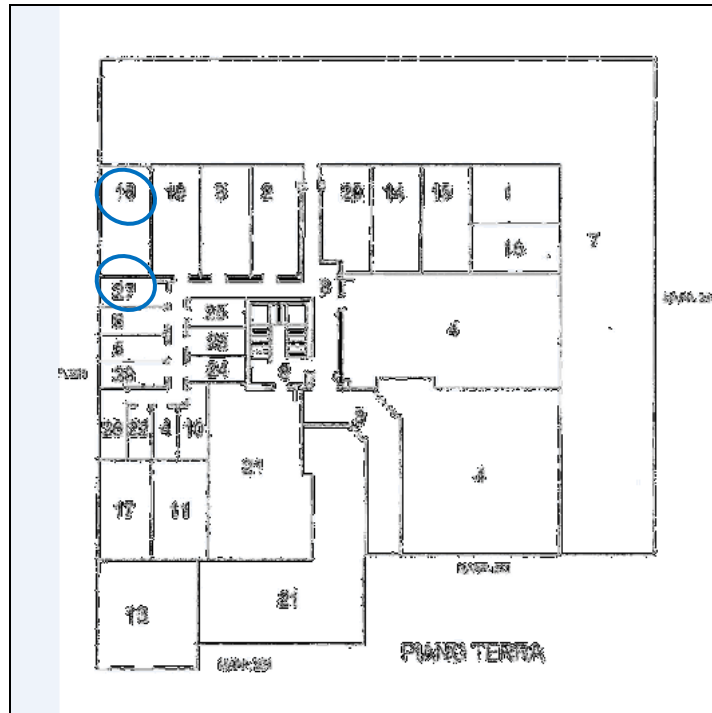
*Offerta minima € 47.205,00*

FOTO





**LOTTO 7:** Appartamento – Subalterno 27 con Autorimessa – Sub. 18



*Stralcio elaborato planimetrico fuori scala*



### **BREVE DESCRIZIONE COMMERCIALE**

- *Piena proprietà di un appartamento con annessa cantina pertinenziale e autorimessa compresi in fabbricato civico n°1, facente parte di un più ampio compendio immobiliare ubicato in Via G. Gelati. L'appartamento, posto al piano secondo è così composto: ingresso, pranzo / soggiorno con angolo cottura, balcone, disimpegno zona notte, camera da letto matrimoniale, camera singola e bagno, cantina posta al pianterreno ed autorimessa.*  
*Tutti i locali presentano altezza pari a 2.70 ml anche l'autorimessa, non è stato installato il controsoffitto. La superficie commerciale ragguagliata dell'abitazione è di 83,60 mq, mentre la sup. dell'autorimessa è mq. 20.*

- 
- L'unità immobiliare non risulta terminata, è allo stato "grezzo avanzato", vi sono i serramenti esterni, la porta blindata, la predisposizione per l'aria condizionata e la pavimentazione esterna del balcone; mancano i pavimenti e rivestimenti, le porte interne, la caldaia e i corpi radianti, l'impianto elettrico con i frutti, i sanitari e le rubinetterie.
  - Urbanisticamente è necessario predisporre una SCIA per completamento delle opere, redigere la planimetria catastale e richiedere l'abitabilità, il tutto per un costo complessivo di circa € 2.500,00 d'onorario e le inerenti spese tecniche inerenti escluso l'onere del completamento delle opere.
  - L'appartamento risulta libero e confina a nord con sub a salto mapp. 221; a est a salto sub 7; a sud con sub 28 e sub 8, salvo altri. La cantina confina a nord con mapp. 221; a est con sub 18 e sub 19; a sud con sub 8 salvo altri. L'autorimessa confina a nord con mapp. 221; a est con sub 7; a sud con sub 19, salvo altri



Descrizione	Sup. comm. (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore (€.)
Appartamento sub. 23	83,60	€. 1.500,00	€. 125.400,00
Autorimessa sub 18	20	€. 800,00	€. 16.000,00
<b>Totale</b>			<b>€. 141.400,00</b>

**VALORE DI MERCATO A € 141.400,00**

**ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL VALORE DI MERCATO**

Trattandosi di vendita giudiziaria viene operata una riduzione forfettaria del 20% del valore sopra esposto, dovuta all'assenza di garanzie sui vizi occulti, oltre che al gravame di tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile:

***valore ridotto = € 141.400,00 – 20% = € 113.120,00***

***A dedurre le spese per : Pratica Edilizia / Abitabilità € 2.500,00 e costi per finiture stimabili  
in € 22.000,00***

**VALORE BASE D'ASTA "LOTTO 7" = € 88.620,00**

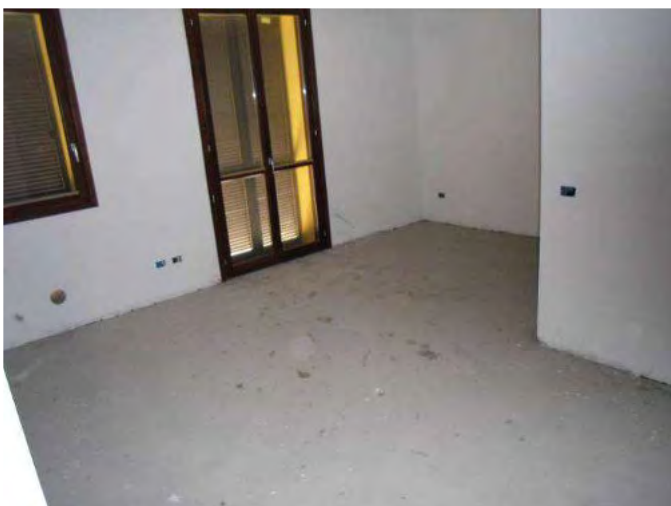
*Valore offerta minima , entrata in vigore del provvedimento il 21/08/2015*

*Ulteriore deduzione del 25%*

***Offerta minima € 66.465,00***

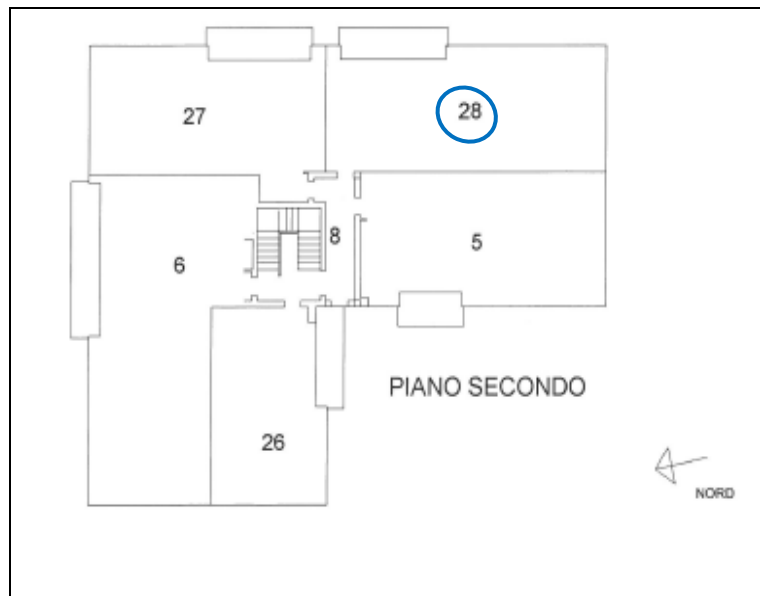
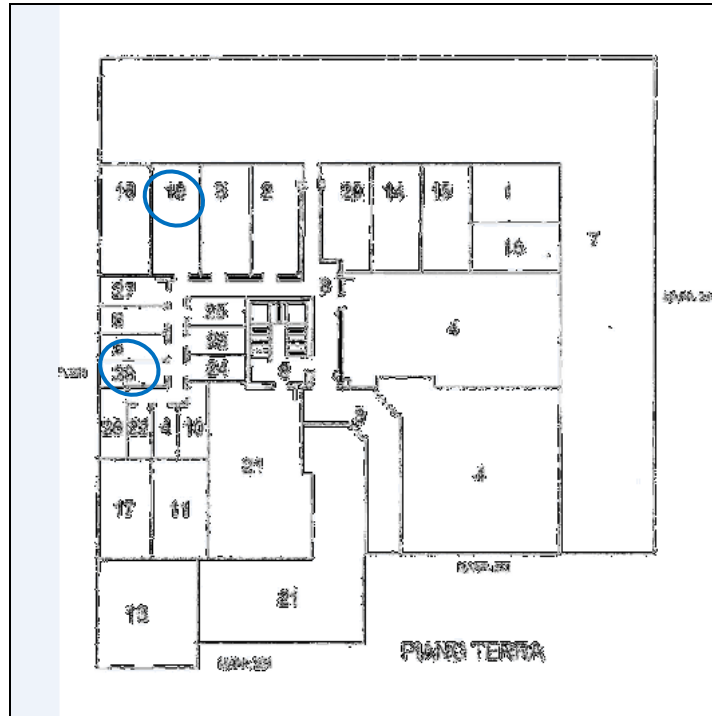
**FOTO**



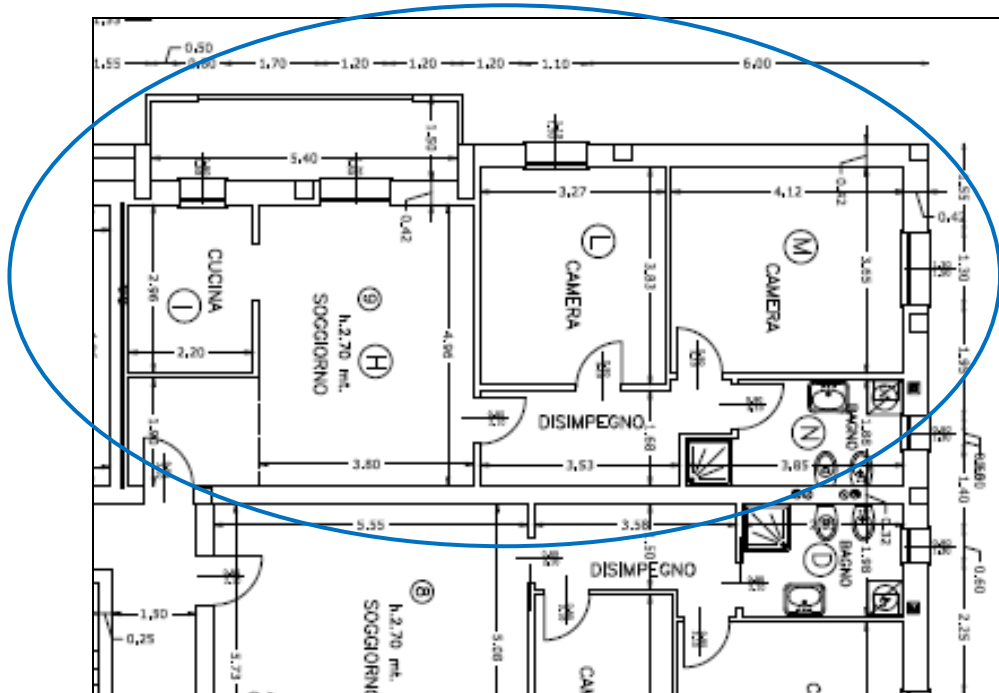




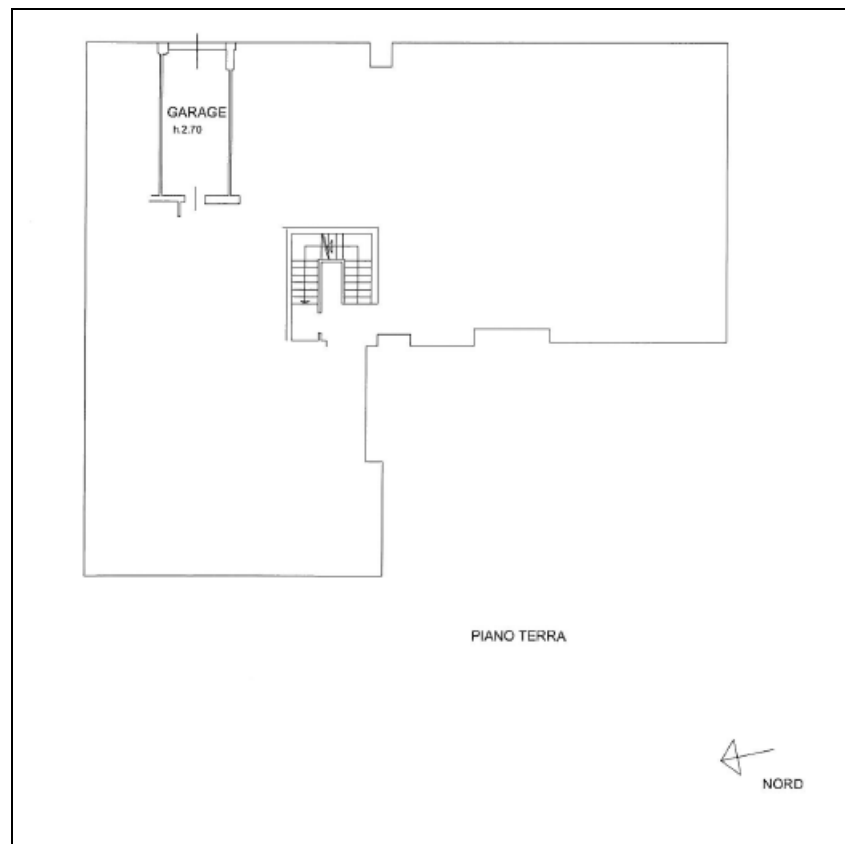
**LOTTO 8:** Appartamento – Subalterno 28 con Autorimessa – Sub. 19



*Stralcio elaborato planimetrico fuori scala*



*Stralcio progetto fuori scala*



*Stralcio planimetria catastale fuori scala*

### **BREVE DESCRIZIONE COMMERCIALE**

- *Piena proprietà di un appartamento con annessa cantina pertinenziale e autorimessa compresi in fabbricato civico n°1, facente parte di un più ampio compendio immobiliare ubicato in Via G. Gelati. L'appartamento, posto al piano Secondo è così composto: ingresso, pranzo / soggiorno, balcone, cucina, disimpegno zona notte, camera da letto matrimoniale, camera singola e bagno, cantina posta al pianterreno ed autorimessa.*  
*Tutti i locali presentano altezza pari a 2.70 ml anche l'autorimessa, non è stato installato il controsoffitto. La superficie commerciale ragguagliata dell'abitazione è di 88,50 mq, mentre la sup. dell'autorimessa è mq. 19.*

- 
- L'unità immobiliare non risulta terminata, è allo stato "grezzo avanzato", vi sono i serramenti esterni, la porta blindata, la predisposizione per l'aria condizionata e la pavimentazione esterna del balcone; mancano i pavimenti e rivestimenti, le porte interne, la caldaia e i corpi radianti, l'impianto elettrico con i frutti, i sanitari e le rubinetterie.
  - Urbanisticamente è necessario predisporre una SCIA per completamento delle opere, redigere la planimetria catastale e richiedere l'abitabilità, il tutto per un costo complessivo di circa € 2.500,00 d'onorario e le inerenti spese tecniche inerenti escluso l'onere del completamento delle opere.
  - L'appartamento risulta libero e confina a nord con sub 27; a est a salto sub 7; a sud a salto con sub 7, salvo altri. La cantina confina a nord con mapp. 221; a est con sub 5; a sud con sub 8 salvo altri. L'autorimessa confina a nord con sub. 18; a est con sub 7; a sud con sub 19, salvo altri

Descrizione	Sup. comm. (mq)	Prezzo (€/mq)	Valore (€.)
Appartamento sub. 28	88,50	€. 1.500,00	€. 132.750,00
Autorimessa sub 19	19	€. 800,00	€. 15.200,00
<b>Totale</b>			<b>€. 147.950,00</b>

**VALORE DI MERCATO A € 147.950,00**

**ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL VALORE DI MERCATO**

Trattandosi di vendita giudiziaria viene operata una riduzione forfettaria del 20% del valore sopra esposto, dovuta all'assenza di garanzie sui vizi occulti, oltre che al gravame di tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile:

*valore ridotto = € 147.950,00 – 20% = € 118.360,00*

*A dedurre le spese per : Pratica Edilizia / Abitabilità € 2.500,00 e costi per finiture stimabili  
in € 22.000,00*

**VALORE BASE D'ASTA "LOTTO 4" = € 93.860,00**

*Valore offerta minima , entrata in vigore del provvedimento il 21/08/2015*

*Ulteriore deduzione del 25%*

*Offerta minima € 70.395,00*

FOTO









## 10. ALTRE OSSERVAZIONI

- L'amministratore di condominio è l'Arch. Angela Amoruso – Tel. 0524-82739 - mail :  
studio.amorusoangela@libero.it
- Le unità immobiliari risultano sprovviste di A.P.E.
- Non risultano sussistere diritti di prelazione a favore dello stato.

## 11. ALLEGATI

1. Estratto di Mappa
2. Visura Catastale
3. Planimetria Catastale
4. Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie
5. Concessioni Edilizie con elaborati grafici
6. Documentazione Amministrazione Condominiale

Reggio Emilia 16 Novembre 2016

Tanto si è ritenuto di dover relazionare ad  
evasione dell'incarico ricevuto

*Il perito*

***geom. Sara Manghi***

