

TRIBUNALE DI MODENA

Sezione Fallimenti

Fallimento n. 69/2021

[REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. [REDACTED]

Curatore: Avv. Alberto Rocchi

RELAZIONE DI STIMA SUI BENI IMMOBILI POSTI NEL
COMUNE DI CASALGRANDE (RE), VIA MULINO VEGGIA N. 4

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

INCARICO:

Il sottoscritto Geom. Valerio De Maria, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Modena al n. [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti presso il Tribunale di Modena, con studio a [REDACTED] veniva incaricato dal Curatore Avv. Alberto Rocchi, in data 18 dicembre 2021, perito stimatore dei beni immobili di proprietà della società fallita [REDACTED]
[REDACTED]

Con la presente stima si valuteranno i soli beni residui posti nel Comune di Casalgrande (RE), località La Veggia, Via Mulino Veggia n. 4, di seguito meglio descritti.

Dopo aver effettuato i sopralluoghi del caso, eseguito ricerche e visure presso l'Agenzia del Territorio e l'Ufficio Tecnico comunale, il sottoscritto perito si è posto nelle condizioni di estendere la seguente relazione tecnica estimativa.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari risultano identificate catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Casalgrande (RE).

Foglio 35 – Particella 47

Sub	Indirizzo	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
21	Via Mulino Veggia	T	C/2	3	9 mq.	€ 32,07
24	Via Mulino Veggia	T	C/6	1	13 mq.	€ 24,17
25	Via Mulino Veggia	T	C/6	1	13 mq.	€ 24,17

Oltre ai beni comuni non censibili (B.C.N.C.) meglio distinti nell'elaborato planimetrico Prot. n. RE0273047 del 20/12/2007.

Intestazione:

1. [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1.

PROVENIENZA:

Gli immobili nella loro precedente identificazione catastale venivano acquistati dalla società fallita con atto di compravendita a ministero Notaio [REDACTED] in data 15/11/2005, Repertorio n. 106170/20070, debitamente registrato e trascritto a Reggio Emilia in data 06/12/2005 al n. 19485 Reg. Particolare.

I patti e gli oneri afferenti agli immobili sono quelli citati o richiamati nel sopracitato rogito di provenienza.

Competono alle unità oggetto di stima le proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed enti comuni del fabbricato tali per legge, destinazione ed uso.

CONFINI:

Il posto auto scoperto a piano terra distinto dal sub. 24 confina con Via Mulino, ragioni di cui al sub. 23 e pedonale condominiale comune, salvo altri e più precisi confini.

Il posto auto scoperto a piano terra distinto dal sub. 25 confina con pedonale condominiale comune, ragioni di cui al sub. 26 e Via Mulino, salvo altri e più precisi confini.

La cantina a piano terra distinta dal sub. 21 confina con area di manovra e

scalinata comune, ragioni di cui al sub. 23 e Via Mulino, salvo altri e più precisi confini.

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI:

I due posti auto scoperti all'atto del sopralluogo risultano liberi, mentre non è stato possibile visionare l'interno della cantina, di cui lo scrivente terrà conto nel proprio giudizio di stima ponendo a carico dell'aggiudicatario eventuali costi di liberazione del locale ed oneri di smaltimento.

SPESE CONDOMINIALI:

Dalle informazioni desunte non risulta costituito il condominio.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Per questo capitolo è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale.

Le opere di costruzione dell'immobile sono verosimilmente iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967; in seguito la palazzina residenziale è stata ristrutturata con denuncia di inizio attività, ai sensi della Legge Regionale n. 31/2002, presentata in data 22/12/2006 prot. n. 22730 (U.T. n. 5439) e con denuncia di inizio attività presentata in data 06/12/2007 prot. n. 20497 (U.T. n. 6033).

Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità presentata in data 15/02/2008 con prot. n. 2906 (U.T. n. 6128), che si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva.

Il consulente ha accertato per quanto possibile la sostanziale corrispondenza delle porzioni immobiliari in oggetto; eventuali oneri di regolarizzazione sono a

carico dell'aggiudicatario.

DESCRIZIONE SINTETICA e CONSISTENZA:

Le porzioni in esame sono ricomprese in fabbricato residenziale di recente ristrutturazione, posto in località Veggia di Casalgrande (RE), nei pressi della strada provinciale 467 di Scandiano ed a breve distanza da servizi ed infrastrutture.

I due posti auto scoperti pertinenziali "P3" a piano terra distinti dai subb. 24 e 25 sono accessibili dalla via Mulino Veggia, pavimentati con asfalto, aventi una superficie di circa 12 mq. cadauno.

Il corpo di fabbrica che ricomprende la cantina ha una struttura portante mista; paramenti esterni con intonaco bucciato grosso; copertura di tipo piano con soprastante manto isolante; lattonerie in lamiera di rame.

Il locale cantina a piano terra distinto dal sub. 21 ha accesso da ballatoio esclusivo, avente una superficie commerciale, misurata in scala planimetrica secondo gli usi o rilevata dall'ispezione catastale, di circa 12 mq.; portoncino d'ingresso in doghe verniciate; pavimentazione dell'area antistante in piastrelle ceramiche.

STIMA:

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni immobiliari da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (società immobiliari, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

La misura sottoriportata è puramente indicativa per comporre un calcolo analitico; al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita e una migliore individuazione dei beni si formeranno lotti separati.

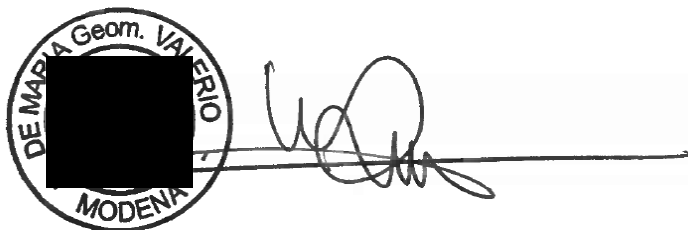
- **LOTTO A - Locale cantina a piano terra (sub. 21):**

- **LOTTO B - Posto auto scoperto a piano terra (sub. 24):**

- **LOTTO C - Posto auto scoperto a piano terra (sub. 25):**

Modena, 3 marzo 2022

Geom. Valerio De Maria



Allegati:

- *Documentazione catastale;*
- *Titoli edilizi;*
- *Servizio fotografico.*