

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
PALESTRA SUBALTERNO 17

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.

Il compendio oggetto della presente relazione risulta costituito dai seguenti subalterni:

PALESTRA SUBALTERNO 17

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo e adibita a palestra con annesso locale magazzino posto al piano terra collegati tramite montacarichi.

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 relativi a cambio di destinazione d'uso con opere, ma la rappresentazione catastale non risulta aggiornata riportando ancora gli spazi preesistenti e, di conseguenza, non è possibile attestarne la relativa conformità.

Dalla reception, posta nell'ingresso dell'unità immobiliare, è possibile accedere a vari locali adibiti a sale corsi con relativi servizi igienici e spogliatoi oltre a locali ad uso solarium e centro estetico. I locali ufficio e infermeria posti in posizione opposta all'ingresso risultano adibiti a monolocale.

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 intonacate e tinteggiate, gli infissi interni di collegamento tra i vani sono costituiti da porte in legno verniciate di colore bianco, mentre gli infissi esterni sono in alluminio.

Nell'unità sono presenti impianti apparentemente a norma costituiti da trattamento aria per produzione caldo/freddo, elettrico, idro-sanitario e telefonico.

L'immobile nel suo complesso risulta avere uno stato di conservazione discreto e non necessita di particolari interventi se non quelli di ordinaria manutenzione per conservarlo in normali condizioni di utilizzo.

Il locale magazzino posto al piano terra ha accesso direttamente dalla corte esterna tramite un portone che risulta anche l'unica apertura del vano.

Al sopralluogo è stato rilevato come quest'ultimo locale risulti nella disponibilità

dell'unità immobiliare censita con il sub.21 "supermercato".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

	129	110	17	2		D/8				Euro 9.701,00
--	-----	-----	----	---	--	-----	--	--	--	---------------

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
2002	1527	2002	4484	25/02/2002	VAR	CAMBIO DI DESTINAZIONE DI 1 UNITA' IMM.RE
2002	8423	2002	21593	16/10/2002	ABI	ABITABILITA' PARZIALE
		2019	159252	03/09/2019	SCI	CAMBIO D'USO CON OPERE PER REALIZZAZIONE SCUOLA DANZA E CENTRO ESTETICO
		2020	181944	11/11/2020	VAR	VARIANTE AL PG 159252/2019

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Risulta registrato, presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Cesena, un contratto di locazione stipulato il 26/09/2019 e registrato il 11/10/2019, codice identificativo TGJ19T005312000ZH.

Il contratto in oggetto prevede una durata di anni sei con decorrenza dal 01/10/2019 e scadenza al 30/09/2025 ed un canone annuo pari a € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00).

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 € 988.000,00.

Forlì, 30 settembre 2021

L'Esperto Stimatore
Geom. Stefano Mingozzi