

Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza

Piazza Unità d'Italia n.27/1 – Novellara (RE)

telefono 0522.654304 cell. 335.5362453

email studiobertozzi@gbertozzi.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 48/2022

Giudice delegato: **Dott. Camilla Sommariva**



Esecuzione promossa da:

Siena NPL 2018 S.r.l. (Avv. Massimo Luconi)

contro: _____

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA AGGIORNATA PER

UDIENZA DEL 15-04-2024

Esperto designato: **Geom. Gabriele Bertozzi**

Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza

Piazza Unità d'Italia n.27/1 – Novellara (RE)
telefono 0522.654304 - cell. 335.5362453
email studiobertozzi@gbertozzi.it

LOTTO 01a - Loc. Cà de Caroli – Via Pianderna 5

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO – RG / RP.	SI		04/07/2022 – R.G. 15916 R.P. 11518				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PIENA PROPRIETÀ –				
LOTTO 01a - UBICAZIONE IMMOMILI – Scandiano – Loc. Cà de Caroli	-		LOTTO 01a- Scandiano (RE) Località Cà de Caroli				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE – SCANDIANO	SI		COMUNE	FOGLIO	MAPPAIE	SUB.	categoria
		SCANDIANO LOTTO 01a	43	181	3	A/3	
			43	181	4	C/2	
			43	189	--	C/2	
			43	76	--	Seminativ	
			43	182	--	Seminativ.	
			43	187	--	Seminativ.	
43	188	--	Incolt Prod				
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		L'ESTRATTO DI MAPPA E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI RILEVATO				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		SI NECESSITA SANATORIA				
STATO OCCUPAZIONALE	-		I BENI DEL LOTTO 01a SONO OCCUPATI DAGLI ESECUTATI				
STATO DI ARREDAMENTO	-		AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO		-----				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NON PRESENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		-----				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA LOTTO 01a			€. 420.000,00 - EURO QUATTROCENTOVENTIMILA/00				
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA LOTTO 01a			€. 315.000,00 - EURO TRECENTOQUINDICIMILA/00				
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..			15/05/2024 - ore 8:00				
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO			EMILBANCA - Via Adua n° 97/d – REGGIO NELL'EMILIA				

Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza

Piazza Unità d'Italia n.27/1 – Novellara (RE)

telefono 0522.654304 - cell. 335.5362453

email studiobertozzi@gbertozzi.it

LOTTO 01b - Loc. Cà de Caroli – Via Pianderna

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO – RG / RP.</u>	SI		04/07/2022 – R.G. 15916 R.P. 11518				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PIENA PROPRIETÀ -				
<u>LOTTO 01b - UBICAZIONE IMMOBILI - Scandiano – Loc. Cà de Caroli</u>	-		LOTTO 01b- Scandiano (RE) Località Cà de Caroli				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE - SCANDIANO</u>	SI		<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPAIE</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>
		SCANDIANO LOTTO 01b	42	145	--	Seminativ.	
			42	147	--	Seminativ.	
			42	148	--	Seminativ.	
			42	182	--	Seminativ.	
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO		L'ESTRATTO DI MAPPA E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI RILEVATO				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	-		-----				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		I BENI DEL LOTTO 01b SONO UTILIZZATI DAGLI ESECUTATI				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-		-----				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	NO		-----				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-		NON PRESENTI -				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		-----				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA LOTTO 01b</u>			€. 48.000,00 - EURO QUARANTOTTOMILA/00				
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA LOTTO 01b</u>			€. 36.000,00 - EURO TRENTASEIMILA/00				
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.</u>			15/05/2024 - ore 8:00				
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>			EMILBANCA - Via Adua n° 97/d – REGGIO NELL'EMILIA				

Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza

Piazza Unità d'Italia n.27/1 – Novellara (RE)

telefono 0522.654304 cell. 335.5362453

email studiobertozzi@gbertozzi.it

LOTTO 02a - Loc. Fellegara – Via Brugnoletta 53

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI		04/07/2022 – R.G. 15916 R.P. 11518				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PIENA PROPRIETÀ –				
<u>LOTTO 02a - UBICAZIONE IMMOMILI – Scandiano – Loc. Fellegara</u>	-		LOTTO 02a- Scandiano (RE) Località Fellegara – Via Brugnoletta 53				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE – SCANDIANO</u>	SI		<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPAIE</u>	<u>SUB.</u>	<u>categoria</u>
		SCANDIANO	13	136-137	5-3	A/3	
			LOTTO 02a	13	136	3	C/6
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO		L'ESTRATTO DI MAPPA E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI RILEVATO				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO		SI NECESSITA SANATORIA				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		I BENI DEL LOTTO 02a SONO OCCUPATI SENZA CONTRATTO OPPONIBILE				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-		AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	NO		-----				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-		NON PRESENTI -				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		-----				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u> <u>LOTTO 02a</u>			€. 48.000,00 - EURO QUARANTOTTOMILA/00				
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u> <u>LOTTO 02a</u>			€. 36.000,00 - EURO TRENTASEIMILA/00				
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.</u>			15/05/2024 - ore 8:00				
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>			EMILBANCA - Via Adua n° 97/d – REGGIO NELL'EMILIA				

Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza

Piazza Unità d'Italia n.27/1 – Novellara (RE)

telefono 0522.654304 - cell. 335.5362453

email studiobertozzi@gbertozzi.it

LOTTO 02b - Loc. Fellegara – Via dei Brugnoli 5

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO – RG / RP.</u>	SI		04/07/2022 – R.G. 15916 R.P. 11518				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		NUDA PROPRIETÀ (78,25 di PP%) –				
<u>LOTTO 02b - UBICAZIONE IMMOMILI – Scandiano – Loc. Fellegara</u>	-		LOTTO 02b- Scandiano (RE) Località Fellegara – Via dei Brugnoli 5				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE – SCANDIANO</u>	SI		<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPAIE</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>
		SCANDIANO LOTTO 02b	13	67-68-69	2-1	A/3	
			13	68	1	C/6	
			13	53	--	Prato	
			13	54	--	FU D ACCERT	
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO		L'ESTRATTO DI MAPPA E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI RILEVATO				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO		SI NECESSITA SANATORIA				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		I BENI DEL LOTTO 02b SONO UTILIZZATI DAGLI ESECUTATI				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-		AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	NO		-----				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-		NON PRESENTI -				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		-----				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA LOTTO 02b			€. 272.000,00 - EURO DUECENTOSETTANTADUEMILA/00				
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA LOTTO 02b			€. 204.000,00 - EURO DUECENTOQUATTROMILA/00				
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>			15/05/2024 - ore 8:00				
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>			EMILBANCA - Via Adua n° 97/d – REGGIO NELL'EMILIA				

Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza

Piazza Unità d'Italia n.27/1 – Novellara (RE)

telefono 0522.654304 - cell. 335.5362453

email studiobertozzi@gbertozzi.it

LOTTO 03a - Loc. Arceto – Via Partitora

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI	04/07/2022 – R.G. 15916 R.P. 11518				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	QUOTA DI 1/2 DI PIENA PROPRIETÀ –				
<u>LOTTO 03a - UBICAZIONE IMMOMILI – Scandiano – Loc. Arceto</u>	-	LOTTO 03a- Scandiano (RE) Località Arceto Via Partitora				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE – SCANDIANO</u>	SI	<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPAIE</u>	<u>SUB.</u>	<u>categoria</u>
		SCANDIANO LOTTO 03a	8	377	--	C/2
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	L'ESTRATTO DI MAPPA E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI RILEVATO				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	-	-----				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	DAI COMPROPRIETARI NON ESECUTATI				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	I BENI DEL LOTTO 03a SONO UTILIZZATI DAI COMPROPRIETARI NON ESECUTATI				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	NO	-----				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-	NON PRESENTI -				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	-----				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u> LOTTO 03a		€. 8.000,00 - EURO OTTOMILA/00				
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u> LOTTO 03a		€. 6.000,00 - EURO SEIMILA/00				
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>		15/05/2024 - ore 8:00				
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>		EMILBANCA - Via Adua n° 97/d – REGGIO NELL'EMILIA				

Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza

Piazza Unità d'Italia n.27/1 – Novellara (RE)

telefono 0522.654304 - cell. 335.5362453

email studiobertozzi@gbertozzi.it

LOTTO 03b - Loc. Arceto – Via Partitora 32

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCOINTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI		04/07/2022 – R.G. 15916 R.P. 11518				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PIGNORATA LA QUOTA DI 1/2 IN NUDA PROPRIETA' E LA QUOTA DI 1/3 IN USUFRUTTO				
LOTTO 03c - UBICAZIONE IMMOMILI – Scandiano – Loc. Arceto	-		LOTTO 03b- Scandiano (RE) Località Arceto Via Partitora 32				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE – SCANDIANO	SI		COMUNE	FOGLIO	MAPPAIE	SUB.	categoria
				8	199	1	C/3
				8	199	2	C/2
CONFORMITÀ CATASTALE	SI		L'ESTRATTO DI MAPPA E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI RILEVATO				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		SI NECESSITA SANATORIA				
STATO OCCUPAZIONALE	-		UNO DEI COMPROPRIETARI NON ESECUTATI HA LA RESIDENZA IN VIA PARTITORA 32				
STATO DI ARREDAMENTO	-		I BENI DEL LOTTO 03b SONO UTILIZZATI ED IN PROPRIETA' DEI COMPROPRIETARI NON ESECUTATI				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO		-----				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NON PRESENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		-----				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA			€. 48.000,00 - EURO QUARANTOTTOMILA/00				
LOTTO 03b							
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA			€. 36.000,00 - EURO TRENTASEIMILA/00				
LOTTO 03b							
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..			15/05/2024 - ore 8:00				
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO			EMILBANCA - Via Adua n° 97/d – REGGIO NELL'EMILIA				

Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza

Piazza Unità d'Italia n.27/1 – Novellara (RE)
telefono 0522.654304 - cell. 335.5362453
email studiobertozzi@gbertozzi.it

LOTTO 03c - Loc. Arceto – Via Partitora

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI	04/07/2022 – R.G. 15916 R.P. 11518				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PIGNORATA LA QUOTA DI 1/2 IN NUDA PROPRIETA' E LA QUOTA DI 1/3 IN USUFRUTTO –				
<u>LOTTO 03c - UBICAZIONE IMMOMILI – Scandiano – Loc. Arceto</u>	-	LOTTO 03c- Scandiano (RE) Località Arceto Via Partitora				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE – SCANDIANO</u>	SI	<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPAIE</u>	<u>SUB.</u>	<u>categoria</u>
		SCANDIANO LOTTO 03c	8	15	--	Semin Arbor
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI	8	17	--	Prato Ir Ar	L'ESTRATTO DI MAPPA E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI RILEVATO
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	SI	-----				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	I BENI DEL LOTTO 03C SONO UTILIZZATI DAI COMPROPRIETARI NON ESECUTATI				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	I BENI DEL LOTTO 03C SONO IN PROPRIETA' DEI COMPROPRIETARI NON ESECUTATI				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	NO	-----				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-	NON PRESENTI -				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	-----				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u> LOTTO 03b		€. 20.000,00 - EURO VENTIMILA/00				
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u> LOTTO 03b		€. 15.000,00 - EURO QUINDICIMILA/00				
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>		15/05/2024 - ore 8:00				
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>		EMILBANCA - Via Adua n° 97/d – REGGIO NELL'EMILIA				

Studio Tecnico di Progettazione e Consulenza

Piazza Unità d'Italia n.27/1 – Novellara (RE)

telefono 0522.654304 - cell. 335.5362453

email studiobertozzi@gbertozzi.it

Somma totale dei Lotti

LOTTO n°:	VALORE BASE D'ASTA	VALORE MINIMO D'OFFERTA
01a – Loc. Cà de Caroli – Via Pianderna 5 - Fabbricati di Civile abitazione– Terreni agricoli	€. 420.000,00	€. 315.000,00
01b – Loc. Cà de Caroli – Via Pianderna – Terreni Agricoli -	€. 48.000,00	€. 36.000,00
02a – Loc. Fellegara – Via Bruugnoletta 53 – Appartamento e Autorimessa di Civile abitazione	€. 48.000,00	€. 36.000,00
02b – Loc. Fellegara – Via dei Bruognoli 5 – Fabbricati di Civile abitazione – Terreni agricoli	€. 272.000,00	€. 204.000,00
03a – Loc. Arceto – Via Partitora – Deposito Attrezzi e Terreni Agricoli	€. 8.000,00	€. 6.000,00
03b – Loc. Arceto – Via Partitora 32 – Fabbricati Ex Rurali adibiti a Laboratorio e Rimessa	€. 48.000,00	€. 36.000,00
03c – Loc. Arceto – Via Partitora – Terreni Agricoli -	€. 20.000,00	€. 15.000,00
	=====	=====
<u>TOTALE LOTTI</u>	€. 864.000,00	€. 648.000,00

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	10
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	16
2-COMUNICAZIONI	16
2-DATI CATASTALI	17
2.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO RAGGRUPPATI PER LOCALITA' – AD ESCLUSIONE DEI BENI IMMOBILI ERRONEAMENTE PIGNORATI COME ORDINATO DAL GE	17
2.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E COME DA ATTI DI PROVENIENZA –VEDI NOTE DEL PERITO AL CAPITOLO 2.3 SUCCESSIVO	22
2.3-NOTE DEL PERITO SU VALORI DI NUDA PROPRIETÀ/USUFRUTTO BENI PIGNORATI – COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	27
3-FORMAZIONE DEI LOTTI	31
4- LOTTI IN VENDITA	47
4.1-LOTTO 01A - LOCALITÀ CA' DE CAROLI - PIANDERNA –	47
4.1.1-LOTTO 01A: DATI CATASTALI	49
4.1.2-LOTTO 01A: DESCRIZIONE COMMERCIALE	50
<i>Descrizione del bene – LOTTO 01a – ca' de caroli – pianderna -</i>	50
4.1.3-LOTTO 01A: DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)	55
4.1.4-LOTTO 01A: REGOLARITÀ EDILIZIA.....	56
4.1.5-LOTTO 01A: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO- EDILIZIA- RILIEVI E PLANIMETRIE DELLE DIFFERENZE IN GIALLO E ROSSO	57
4.1.6-LOTTO 01A: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	62
4.1.7-LOTTO 01A: VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	62
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	62
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	64
4.1.8-LOTTO 01A: DIRITTO DI PRELAZIONE	66
4.1.9-LOTTO 01A: SPESE CONDOMINIALI	66
4.1.10-LOTTO 01A: FOTOGRAFIE E PIANTE	67
4.1.11-LOTTO 01A: VALORE DEL BENE	78
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	78
<i>VALUTAZIONE DEI BENI</i>	78
<i>VALORE LOTTO 01a -</i>	79
4.1.12-LOTTO 01A: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	80
4.1.13-LOTTO 01A: STATO CIVILE DEI DEBITORI	80
4.1.14-LOTTO 01A: CARATTERISTICHE DEI MOBILI ALL'INTERNO O NELLE PERTINENZE	80
4.2- LOTTO 01B – LOCALITA' CA' DE CAROLI - PIANDERNA	81
4.2.1-LOTTO 01B: DATI CATASTALI	82
4.2.2-LOTTO 01B: DESCRIZIONE COMMERCIALE	82
<i>Descrizione del bene – LOTTO 01b – ca' de caroli – pianderna -</i>	83
4.2.3-LOTTO 01B: DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)	83
4.2.4-LOTTO 01B: REGOLARITÀ EDILIZIA.....	84
4.2.5-LOTTO 01B: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO- EDILIZIA	84
4.2.6-LOTTO 01B: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	84

4.2.7-LOTTO 01B: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	85
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	85
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	86
4.2.8-LOTTO 01B: DIRITTO DI PRELAZIONE	88
4.2.9-LOTTO 01B: SPESE CONDOMINIALI	89
4.2.10-LOTTO 01B: FOTOGRAFIE E PIANTE	90
4.2.11-LOTTO 01B: VALORE DEL BENE	92
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	92
<i>VALUTAZIONE DEI BENI</i>	93
<i>VALORE LOTTO 01b -</i>	93
4.2.12-LOTTO 01B: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	94
4.2.13-LOTTO 01B: STATO CIVILE DEI DEBITORI	95
4.2.14-LOTTO 01B: CARATTERISTICHE DEI MOBILI ALL'INTERNO O NELLE PERTINENZE	95
4.3- LOTTO 02A – LOC. FELLEGARA – VIA BRUGNOLETTA.....	95
4.3.1-LOTTO 02A: DATI CATASTALI	96
4.3.2-LOTTO 02A: DESCRIZIONE COMMERCIALE	97
<i>Descrizione del bene – LOTTO 02a – fellegara -</i>	97
4.3.3-LOTTO 02A: DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)	100
4.3.4-LOTTO 02A: REGOLARITÀ EDILIZIA.....	100
4.3.5-LOTTO 02A: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO- EDILIZIA- RILIEVI E PLANIMETRIE DELLE DIFFERENZE IN GIALLO E ROSSO	100
4.3.6-LOTTO 02A: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	102
4.3.7-LOTTO 02A: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	102
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	102
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	104
4.3.8-LOTTO 02A: DIRITTO DI PRELAZIONE	105
4.3.9-LOTTO 02A: SPESE CONDOMINIALI	105
4.3.10-LOTTO 02A: FOTOGRAFIE E PIANTE	106
4.3.11-LOTTO 02A: VALORE DEL BENE	113
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	113
<i>VALUTAZIONE DEI BENI</i>	113
<i>VALORE LOTTO 02a – Loc. fellegara -</i>	114
4.3.12-LOTTO 02A: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	114
4.3.13-LOTTO 02A: STATO CIVILE DEI DEBITORI	115
4.3.14-LOTTO 02A: CARATTERISTICHE DEI MOBILI ALL'INTERNO O NELLE PERTINENZE	115
4.4-LOTTO 02B – LOC. FELLEGARA – VIA DEI BRUGNOLI 5 –	116
4.4.1-LOTTO 02B: DATI CATASTALI	117
4.4.2-LOTTO 02B: DESCRIZIONE COMMERCIALE	118
<i>Descrizione del bene – LOTTO 02b – FELLEGARA – VIA DEI BRUGNOLI 5 -</i>	118
4.4.3-LOTTO 02B: DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)	124
4.4.4-LOTTO 02B: REGOLARITÀ EDILIZIA.....	125
4.4.5-LOTTO 02B: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO- EDILIZIA- RILIEVI E PLANIMETRIE DELLE DIFFERENZE IN GIALLO E ROSSO	125
4.4.6-LOTTO 02B: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	132
4.4.7-LOTTO 02B: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	133
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	133
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	134
4.4.8-LOTTO 02B: DIRITTO DI PRELAZIONE	135
4.4.9-LOTTO 02B: SPESE CONDOMINIALI	135
4.4.10-LOTTO 02B: FOTOGRAFIE E PIANTE	136
4.4.11-LOTTO 02B: VALORE DEL BENE	149
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	149
<i>VALUTAZIONE DEI BENI</i>	149
<i>VALORE LOTTO 02b -</i>	150
4.4.12-LOTTO 02B: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	151

4.4.13-LOTTO 02B: STATO CIVILE DEI DEBITORI	151
4.4.14-LOTTO 02B: CARATTERISTICHE DEI MOBILI ALL'INTERNO O NELLE PERTINENZE	151
4.5- LOTTO 03A – LOC. ARCETO – VIA PARTITORA.....	152
4.5.1-LOTTO 03A: DATI CATASTALI	153
4.5.2-LOTTO 03A: DESCRIZIONE COMMERCIALE	154
<i>Descrizione del bene – LOTTO 03a – arceto – via partitora.....</i>	<i>154</i>
4.5.3-LOTTO 03A: DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)	156
4.5.4-LOTTO 03A: REGOLARITÀ EDILIZIA.....	157
4.5.5-LOTTO 03A: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO- EDILIZIA– RILIEVI E PLANIMETRIE DELLE DIFFERENZE IN GIALLO E ROSSO	157
4.5.6-LOTTO 03A: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	158
4.5.7-LOTTO 03A: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	159
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....</i>	<i>159</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....</i>	<i>160</i>
4.5.8-LOTTO 03A: DIRITTO DI PRELAZIONE	162
4.5.9-LOTTO 03A: SPESE CONDOMINIALI	162
4.5.10-LOTTO 03A: FOTOGRAFIE E PIANTE	163
4.5.11-LOTTO 03A: VALORE DEL BENE	168
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....</i>	<i>168</i>
<i>VALUTAZIONE DEI BENI.....</i>	<i>168</i>
<i>VALORE LOTTO 03a – Loc. arceto -.....</i>	<i>169</i>
4.5.12-LOTTO 03A: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	170
4.5.13-LOTTO 03A: STATO CIVILE DEI DEBITORI	170
4.5.14-LOTTO 03A: CARATTERISTICHE DEI MOBILI ALL'INTERNO O NELLE PERTINENZE	170
4.6-LOTTO 03B - LOCALITÀ ARCETO – VIA PARTITORA 32 – IN ATTESA DECISIONE DEL G.E.....	171
4.6.1-LOTTO 03B: DATI CATASTALI	172
4.6.2-LOTTO 03B: DESCRIZIONE COMMERCIALE	172
<i>Descrizione del bene – LOTTO 03b – ARCETO – VIA PARTITORA 32 -.....</i>	<i>173</i>
4.6.3-LOTTO 03B: DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)	176
4.6.4-LOTTO 03B: REGOLARITÀ EDILIZIA.....	176
4.6.5-LOTTO 03B: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO- EDILIZIA– RILIEVI E PLANIMETRIE DELLE DIFFERENZE IN GIALLO E ROSSO	177
4.6.6-LOTTO 03B: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	179
4.6.7-LOTTO 03B: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	180
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....</i>	<i>180</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....</i>	<i>181</i>
4.6.8-LOTTO 03B: DIRITTO DI PRELAZIONE	183
4.6.9-LOTTO 03B: SPESE CONDOMINIALI	183
4.6.10-LOTTO 03B: FOTOGRAFIE E PIANTE	184
4.6.11-LOTTO 03B: VALORE DEL BENE	192
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....</i>	<i>192</i>
<i>VALUTAZIONE DEI BENI.....</i>	<i>192</i>
<i>VALORE LOTTO 03b –.....</i>	<i>193</i>
4.6.12-LOTTO 03B: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	194
4.6.13-LOTTO 03B: STATO CIVILE DEI DEBITORI	194
4.6.14-LOTTO 03B: CARATTERISTICHE DEI MOBILI ALL'INTERNO O NELLE PERTINENZE	194
4.7- LOTTO 03C – LOCALITÀ' ARCETO -	195
4.7.1-LOTTO 003c: DATI CATASTALI.....	196
4.7.2-LOTTO 03c: DESCRIZIONE COMMERCIALE	197
<i>Descrizione del bene – LOTTO 03c – Arceto – via partitora -.....</i>	<i>197</i>
4.7.3-LOTTO 03c: DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)	198
4.7.4-LOTTO 03c: REGOLARITÀ EDILIZIA.....	199
4.7.5-LOTTO 03c: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO- EDILIZIA	199

4.7.6-LOTTO 03c: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	199
4.7.7-LOTTO 03c: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	200
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	200
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	201
4.7.8-LOTTO 03c: DIRITTO DI PRELAZIONE	204
4.7.9-LOTTO 03c: SPESE CONDOMINIALI	204
4.7.10-LOTTO 03c: FOTOGRAFIE E PIANTE	205
4.7.11-LOTTO 03c: VALORE DEL BENE	207
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	207
<i>VALUTAZIONE DEI BENI</i>	207
<i>VALORE LOTTO 03c</i> -	208
4.7.12-LOTTO 03c: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	209
4.7.13-LOTTO 03c: STATO CIVILE DEI DEBITORI	209
4.7.14-LOTTO 03c: CARATTERISTICHE DEI MOBILI ALL'INTERNO O NELLE PERTINENZE	209
5-ALTRE NOTIZIE	209
6- ALLEGATI COMUNI AI LOTTI 01A E B - 02A E B - 03A - 03B E C - ALLEGATI ALLE NOTE DEL PERITO DI CUI AL CAPITOLO 2.3	210
6.1 RACCOMANDATA A.R. - COMUNICAZIONE PEC- INIZIO OPERAZIONI PERITALI	210
6.2 VISURA CATASTALE - ESTRATTI DI MAPPA	210
6.3	210
6.4 DENUNCIA DI SUCCESSIONE - REVERBERI GIOVANI	210
7-ALLEGATI - LOTTO 01A - CA' DE CAROLI - ABITAZIONE - VIA PIANDERNA 5	210
7.1 VISURA CATASTALE (INERENTE AL LOTTO 01A) - ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI 210	
7.2 CDU COMUNE DI SCANDIANO - LOTTO 01A.....	210
7.3 VERIFICHE EDILIZIE - LOTTO 01A	210
7.4 RILIEVI E RESTITUZIONE GRAFICA - GIALLO E ROSSO - LOTTO 01A	210
7.5 CONTRATTO DI AFFITTO E VISURA CAMERALE AFFITTUARIO	210
7.6 ISPEZIONI IPOTECARIE - ELENCO DELLE NOTE - VERBALI POLIZIA TRIBUTARIA VERONA - LOTTO 01A	210
7.7 ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE - LOTTO 01A.....	210
7.8 CERTIFICATI DI RESIDENZA ED ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO .	210
7.9 ALLEGATO A	210
7.10 ALLEGATO B	210
7.11 ALLEGATO C.....	210
8-ALLEGATI - LOTTO 01B - CA' DE CAROLI - TERRENI - VIA PIANDERNA	210
8.1 VISURA CATASTALE (INERENTE AL LOTTO 01A) - ESTRATTO DI MAPPA	210
8.2 CDU COMUNE DI SCANDIANO - LOTTO 01B.....	210
8.3 CONTRATTO DI AFFITTO E VISURA CAMERALE AFFITTUARIO	210
8.4 ISPEZIONI IPOTECARIE - ELENCO DELLE NOTE - VERBALI POLIZIA TRIBUTARIA VERONA - LOTTO 01B	210
8.5 ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE - LOTTO 01B ALLEGATO A.....	210
8.6 CERTIFICATI DI RESIDENZA ED ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO .	210
8.7 ALLEGATO A	210
8.8 ALLEGATO B	210
8.9 ALLEGATO C.....	210
9-ALLEGATI - LOTTO 02A - FELLEGARA - APPARTAMENTO - VIA BRUGNOLETTA 53211	
9.1 VISURA CATASTALE (INERENTE AL LOTTO 02A) - ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI 211	
9.2 VERIFICHE EDILIZIE - LOTTO 02A	211
9.3 RILIEVI E RESTITUZIONE GRAFICA - GIALLO E ROSSO - LOTTO 02A	211
9.4 CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA - _____ MARIA - CONTRATTO DI AFFITTO E VISURA CAMERALE AFFITTUARIO	211

9.5	ISPEZIONI IPOTECARIE – ELENCO DELLE NOTE - LOTTO 02A	211
9.6	ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE – LOTTO 02A	211
9.7	CERTIFICATI DI RESIDENZA ED ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO .	211
9.8	ALLEGATO A	211
9.9	ALLEGATO B	211
9.10	ALLEGATO C	211
10-ALLEGATI LOTTO 02B – FELLEGARA – COMPLESSO IMMOBILIARE - VIA DEI BRUGNOLI 5		211
10.1	VISURA CATASTALE (INERENTE AL LOTTO 02B) – ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI	211
10.2	CDU COMUNE DI SCANDIANO – LOCALITA’ FELLEGARA - LOTTO 02B	211
10.3	VERIFICHE EDILIZIE – LOTTO 02B	211
10.4	RILIEVI E RESTITUZIONE GRAFICA – GIALLO E ROSSO – LOTTO 02B	211
10.5	CONTRATTO DI AFFITTO E VISURA CAMERALE AFFITTUARIO	211
10.6	ISPEZIONI IPOTECARIE – ELENCO DELLE NOTE - LOTTO 02A	211
10.7	ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE – LOTTO 02B.....	211
10.8	CERTIFICATI DI RESIDENZA ED ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO 211	
10.9	ALLEGATO A	211
10.10	ALLEGATO B	211
10.11	ALLEGATO C	211
11- ALLEGATI LOTTO 03A – ARCETO – VIA PARTITORA – PICCOLO DEPOSITO ATTREZZI		212
11.1	VISURA CATASTALE (INERENTE AL LOTTO 03A) – ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIA CATASTALE	212
11.2	CDU COMUNE DI SCANDIANO – LOCALITA’ ARCETO - LOTTO 03A.....	212
11.3	VERIFICHE EDILIZIE – LOTTO 03A	212
11.4	RILIEVI E RESTITUZIONE GRAFICA – GIALLO E ROSSO – LOTTO 03A	212
11.5	CONTRATTO DI AFFITTO E VISURA CAMERALE AFFITTUARIO	212
11.6	ISPEZIONI IPOTECARIE – ELENCO DELLE NOTE - LOTTO 03A.....	212
11.7	ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE – LOTTO 03A.....	212
11.8	CERTIFICATI DI RESIDENZA ED ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO 212	
11.9	ALLEGATO A	212
11.10	ALLEGATO B	212
11.11	ALLEGATO C	212
12- ALLEGATI LOTTO 03B – ARCETO – VIA PARTITORA N. 32 – CASA A DUE APPARTAMENTI - CAPANNONE C/3 E C/2		212
12.1	VISURA CATASTALE (INERENTE AL LOTTO 03B) – ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIA CATASTALE	212
12.2	VERIFICHE EDILIZIE – LOTTO 03B	212
12.3	RILIEVI E RESTITUZIONE GRAFICA – GIALLO E ROSSO – LOTTO 03B	212
12.4	CERTIFICATO DI RESIDENZA SIG.RA ALDROVANDI ADRIANA – CONTRATTO DI AFFITTO E VISURA CAMERALE AFFITTUARIO	212
12.5	ISPEZIONI IPOTECARIE – ELENCO DELLE NOTE - LOTTO 03B.....	212
12.6	ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE – LOTTO 03B.....	212
12.7	CERTIFICATI DI RESIDENZA ED ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO 212	
12.8	ALLEGATO A	212
12.9	ALLEGATO B	212
12.10	ALLEGATO C	212
13- ALLEGATI LOTTO 03C – ARCETO – VIA PARTITORA – TERRENO AGRICOLO		212
13.1	VISURA CATASTALE- ESTRATTO DI MAPPA – PLANIMETRIE CATASTALI	212
13.2	CDU COMUNE DI SCANDIANO – LOCALITA’ ARCETO - LOTTO 03c.....	212

13.3	ISPEZIONI IPOTECARIE – ELENCO DELLE NOTE - LOTTO 03c.....	212
13.4	CONTRATTO DI AFFITTO E VISURA CAMERALE AFFITTUARIO	212
13.5	ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE – LOTTO 03c.....	212
13.6	CERTIFICATI DI RESIDENZA ED ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO 212	
13.7	ALLEGATO A.....	212
13.8	ALLEGATO B.....	212
13.9	ALLEGATO C.....	212

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 48/2022

Esecutati: _____ e _____ – ARCHICO S.A.R.L.
quale TERZO PROPRIETARIO

Procedente: SIENA NPL 2018 S.R.L. (Avv. Massimo Luconi)

- **Data conferimento incarico:** 16/01/2023
- **Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni:** 19/04/2023
- **1°Udienza:** 18/05/2023 ore 9.50Udienza: 15/05/2024
- **Data trascrizione pignoramento:** 04/07/2022
- **Contributo unificato:** SI

Intervenuti: **IFIS NPL INVESTING S.p.A.** (Avv.ti Carlotta Casamorata e Marina Vendini)

2-COMUNICAZIONI

Si è provveduto informare le parti interessate tramite posta certificata all'Avvocato della Procedente e all'Esecutata della nomina oltre che ad altri con lettera raccomandata A/R dell'inizio delle operazioni peritali¹ l'accesso agli immobili è stato effettuato in tre giorni distinti e precisamente in data 09/03/2023 a Scandiano in Via Pianderna 5, in data 13/03/2023 a Scandiano località Arceto in Via Partitora, ed in data 21/03/2023 a Scandiano località Fellegara in Via Brugnoletta e Via dei Brugnoli

¹ Allegato 6.1 – Raccomandata A.R./PEC – Inizio operazioni peritali

2-DATI CATASTALI

2.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO RAGGRUPPATI PER LOCALITA' - AD ESCLUSIONE DEI BENI IMMOBILI ERRONEAMENTE PIGNORATI COME ORDINATO DAL GE

1a - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.) DI SCANDIANO (RE) - Via Pianderna 5

INTESTATI:

_____ sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - PIENA Proprietà per 1/1 -
(Conferimento da _____)

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
03	Comune di Scandiano Via Pianderna 5	42	181	3	A/3 - 1	14,5 vani	425 m ² Tot. escl. Aree scoperte 385 m ²	€. 823,75
04	Comune di Scandiano Via Pianderna 5	42	181	4	C/2 - 2	28 m ²	34 m ²	€. 76,64
05	Comune di Scandiano Via Pianderna 5	43	189	--	C/2 - 2	270 m ²	337 m ²	€. 739,05

Ib - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.) DI SCANDIANO (RE) - Via Pianderna 5

INTESTATI:

_____ sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - PIENA Proprietà per 1/1 -
(Conferimento da _____)

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione		Dati catastali							
		Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie ha - are - ca		Reddito Domenicale - Agrario	
11	Scandiano Via Pianderna 5	43	182	SEMINATIVO	03	81	05	Euro 28,88	Euro 41,86
12	Scandiano Via Pianderna 5	43	187	SEMINATIVO	03	59	32	Euro 21,14	Euro 30,64
13	Scandiano Via Pianderna 5	43	188	INCOLT PROD	02	19	39	Euro 0,20	Euro 0,10
10	Scandiano Via Pianderna 5	43	76	SEMINATIVO	03	20	40	Euro 7,38	Euro 11,10

Ic - BENI CENSITI AL CATASTO **TERRENI (C.T.) DI **SCANDIANO** (RE) - Via Pianderna**

INTESTATI:

_____ sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - PIENA Proprietà per 1/1 -
(Conferimento da _____)

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione		Dati catastali								
		Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Domenicale	Agrario
06	Scandiano Via Pianderna	42	145	SEMINATIVO	04	1	88	65	Euro 33,13	Euro 58,46
07	Scandiano Via Pianderna	42	147	SEMINATIVO	03	1	53	21	Euro 54,60	Euro 79,13
08	Scandiano Via Pianderna	42	148	SEMINATIVO	03		21	50	Euro 7,66	Euro 11,10
09	Scandiano Via Pianderna	42	182	SEMINATIVO	03		10	95	Euro 3,90	Euro 5,66

Id - BENI CENSITI AL CATASTO **FABBRICATI (C.F.) DI **SCANDIANO** (RE) - Località Fellegara -
Via Brugnoletta 67**

INTESTATI:

_____ sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - PIENA Proprietà per 1/1 -
(Conferimento da _____)

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
01	Località Fellegara Via Brugnoletta 67	13	136 137	5 3	A/3 - 1	5 vani	101 m ² Tot. escl. Aree scoperte 97 m ²	€. 335,70
02	Località Fellegara Via Brugnoletta 67	13	136	3	C/6 - 4	16 m ²	21 m ²	€. 70,24

Ie - BENI CENSITI AL CATASTO **FABBRICATI (C.F.) DI **SCANDIANO** (RE) - Località Fellegara - Via dei Brugnoli 5**

INTESTATI:

_____ sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - NUDA Proprietà per 1/1 -
(Conferimento da _____)

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
14	Località Fellegara Via dei Brugnoli 5	13	67 68 69	2 1	A/3 - 2	17 vani	393 m ² Tot. escl. Aree scoperte 375 m ²	€. 1.141,37
15	Località Fellegara Via dei Brugnoli 5	13	68	1	C/6 - 2	53 m ²	58 m ²	€. 169,71

If - BENI CENSITI AL CATASTO **TERRENI (C.T.) DI **SCANDIANO** (RE) - Località Fellegara Via dei Brugnoli 5**

INTESTATI:

_____ sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - NUDA Proprietà per 1/1 -
(Conferimento da _____)

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione		Dati catastali								
		Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie ha - are - ca			Reddito Domenicale - Agrario	
16	Località Fellegara Via dei Brugnoli 5	13	53	SEMINATIVO	01		15	29	Euro 5,84	Euro 3,95
17	Località Fellegara Via dei Brugnoli 5	13	54	FU D ACCERT	--		--	--	Euro __, __	Euro __, --

Ig - BENI CENSITI AL CATASTO **FABBRICATI DI SCANDIANO (RE) - Località Arceto Via Partitora
INTESTATI:**

_____ sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - PIENA Proprietà per 1/2
- (Conferimento da _____)

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
24	Località Arceto Via Partitora	8	377		C/2 - 1	56 m ²	68 m ²	€ 130,15

Ih - BENI CENSITI AL CATASTO **TERRENI DI SCANDIANO (RE) - Località Arceto Via Partitora
INTESTATI:**

_____ sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - PIENA Proprietà per 1/2
- (Conferimento da _____)

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione	Dati catastali									
	Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito		
					ha	are	ca	Domenicale	Agrario	
25	Località Arceto Via Partitora	8	413	SEMIN ARBOR	01		13	66	Euro 10,39	Euro 11,99

Ii - BENI CENSITI AL CATASTO **FABBRICATI DI **SCANDIANO** (RE) Località Arceto Via Partitora 32**

INTESTATI:

_____ sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - NUDA Proprietà per 1/2 e USUFRUTTO per 1/3 - (Conferimento da _____) -

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
20	Località Arceto Via Partitora 32	8	199	1	C/3 - 2	219 m ²	219 m ²	€. 615,25
21	Località Arceto Via Partitora 32	8	199	2	C/2 - 1	62 m ²	100 m ²	€. 144,09

II - BENI CENSITI AL CATASTO **TERRENI (C.T.) DI **SCANDIANO** (RE) - Località Arceto Via Partitora**

INTESTATI:

_____ sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - NUDA Proprietà per 1/2 e USUFRUTTO per 1/3 - (Conferimento da _____) -

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione		Dati catastali								
		Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Domenicale	Agrario
15	Località Arceto Via Partitora	8	15	SEMIN ARBOR	01	1	13	18	Euro 93,52	Euro 99,37
17	Località Arceto Via Partitora	8	17	SEMIN ARBOR	01		15	35	Euro 14,35	Euro 14,27

2.2-DATI CATASTALI² DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E COME DA ATTI DI PROVENIENZA -VEDI NOTE DEL PERITO AL CAPITOLO 2.3 SUCCESSIVO

2a - BENI CENSITI AL CATASTO **FABBRICATI (C.F.) DI **SCANDIANO** (RE) - Via Pianderna 5**

INTESTATI:

_____ sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - PIENA Proprietà per 1/1
- (Conferimento da _____)

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
03	Comune di Scandiano Via Pianderna 5	42	181	3	A/3 - 1	14,5 vani	425 m ² Tot. escl. Aree scoperte 385 m ²	€. 823,75
04	Comune di Scandiano Via Pianderna 5	42	181	4	C/2 - 2	28 m ²	34 m ²	€. 76,64
05	Comune di Scandiano Via Pianderna 5	43	189	--	C/2 - 2	270 m ²	337 m ²	€. 739,05

² Allegato n° 6.2 – Visura Catastale – Estratti di Mappa dei Lotti individuati

2b - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.) DI SCANDIANO (RE) - Via Pianderna 5

INTESTATI:

_____ sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - PIENA Proprietà per 1/1
- (Conferimento da _____)

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione		Dati catastali								
		Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Domenicale	Agrario
11	Scandiano Via Pianderna 5	43	182	SEMINATIVO	03		81	05	Euro 28,88	Euro 41,86
12	Scandiano Via Pianderna 5	43	187	SEMINATIVO	03		59	32	Euro 21,14	Euro 30,64
13	Scandiano Via Pianderna 5	43	188	INCOLT PROD	02		19	39	Euro 0,20	Euro 0,10
10	Scandiano Via Pianderna 5	43	76	SEMINATIVO	03		20	40	Euro 7,38	Euro 11,10

2c - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.) DI SCANDIANO (RE) - Via Pianderna

INTESTATI:

_____ sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - PIENA Proprietà per 1/1
- (Conferimento da _____)

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione		Dati catastali								
		Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Domenicale	Agrario
06	Scandiano Via Pianderna	42	145	SEMINATIVO	04	1	88	65	Euro 33,13	Euro 58,46
07	Scandiano Via Pianderna	42	147	SEMINATIVO	03	1	53	21	Euro 54,60	Euro 79,13
08	Scandiano Via Pianderna	42	148	SEMINATIVO	03		21	50	Euro 7,66	Euro 11,10
09	Scandiano Via Pianderna	42	182	SEMINATIVO	03		10	95	Euro 3,90	Euro 5,66

2d - BENI CENSITI AL CATASTO **FABBRICATI (C.F.) DI **SCANDIANO** (RE) - Località Fellegara -
Via Brugnoletta 67**

INTESTATI:

_____ sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - PIENA Proprietà per 1/1
- (Conferimento da _____)

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
01	Località Fellegara Via Brugnoletta 67	13	136 137	5 3	A/3 - 1	5 vani	101 m ² Tot. escl. Aree scoperte 97 m ²	€. 335,70
02	Località Fellegara Via Brugnoletta 67	13	136	3	C/6 - 4	16 m ²	21 m ²	€. 70,24

2e - BENI CENSITI AL CATASTO **FABBRICATI (C.F.) DI **SCANDIANO** (RE) - Località Fellegara -
Via dei Brugnoli 5**

INTESTATI:

_____ sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - NUDA Proprietà per 1/1
- (Conferimento da _____)

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
14	Località Fellegara Via dei Brugnoli 5	13	67 68 69	2 1	A/3 - 2	17 vani	393 m ² Tot. escl. Aree scoperte 375 m ²	€. 1.141,37
15	Località Fellegara Via dei Brugnoli 5	13	68	1	C/6 - 2	53 m ²	58 m ²	€. 169,71

**2f - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.) DI SCANDIANO (RE) - Località Fellegara
Via dei Brugnoli 5**

INTESTATI:

_____ sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - NUDA Proprietà per 1/1
- (Conferimento da _____)

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione		Dati catastali								
		Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie ha - are - ca			Reddito Domenicale - Agrario	
16	Località Fellegara Via dei Brugnoli 5	13	53	SEMINATIVO	01		15	29	Euro 5,84	Euro 3,95
17	Località Fellegara Via dei Brugnoli 5	13	54	FU D ACCERT	--		--	--	Euro __, __	Euro __, --

2g - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DI SCANDIANO (RE) - Località Arceto Via Partitora

INTESTATI:

_____ sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - PIENA Proprietà per 1/2
- (Conferimento da _____)

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
24	Località Arceto Via Partitora	8	377		C/2 - 1	56 m ²	68 m ²	€ 130,15

2h - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI DI SCANDIANO (RE) - Località Arceto Via Partitora

INTESTATI:

_____ sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - PIENA Proprietà per 1/2
- (Conferimento da _____)

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione		Dati catastali								
		Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie ha - are - ca			Reddito Domenicale - Agrario	
25	Località Arceto Via Partitora	8	413	SEMIN ARBOR	01		13	66	Euro 10,39	Euro 11,99

2i - BENI CENSITI AL CATASTO **FABBRICATI DI SCANDIANO (RE) Località Arceto Via Partitora 32**

INTESTATI:

_____ sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - NUDA Proprietà per 1/2 e USUFRUTTO per 1/3- (Conferimento da _____)

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
20	Località Arceto Via Partitora 32	8	199	1	C/3 - 2	219 m ²	219 m ²	€. 615,25
21	Località Arceto Via Partitora 32	8	199	2	C/2 - 1	62 m ²	100 m ²	€. 144,09

2I - BENI CENSITI AL CATASTO **TERRENI (C.T.) DI SCANDIANO (RE) - Località Arceto Via Partitora**

INTESTATI:

_____ sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - NUDA Proprietà per 1/2 e USUFRUTTO per 1/3- (Conferimento da _____)

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione	Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Domenicale	Agrario
15 Località Arceto Via Partitora	8	15	SEMIN ARBOR	01	1	13	18	Euro 93,52	Euro 99,37
17 Località Arceto Via Partitora	8	17	SEMIN ARBOR	01		15	35	Euro 14,35	Euro 14,27

2.3-NOTE DEL PERITO SU VALORI DI NUDA PROPRIETÀ/USUFRUTTO BENI PIGNORATI - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

B - NOTE SU VALORI DI NUDA PROPRIETÀ' CONFERITI DAL SIG. _____

All'Atto di Conferma (dell'Atto Pubblico redatto il **12/05/2009** n. 243/09 Notaio Marc Lecuit) a ministero Notaio Casasole del 21/05/2009 rep. 27059/8755), i Sigg.ri:

_____ nata a Reggio Emilia il **14/02/1930** per la propria quota di **1/1 di USUFRUTTO (pari al valore del 21,75%)**, e _____ per la propria quota di **1/1 in NUDA PROPRIETÀ' (pari al valore del 78,25%)**,

CONFERIVANO LE PROPRIE QUOTE in proprietà dei seguenti beni immobili:

2e - BENI CENSITI AL CATASTO **FABBRICATI (C.F.) DI **SCANDIANO** (RE) - Località Fellegara - Via dei Brugnoli 5**

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
14	Località Fellegara Via dei Brugnoli 5	13	67 68 69	2 1	A/3 - 2	17 vani	393 m ² Tot. escl. Aree scoperte 375 m ²	€. 1.141,37
15	Località Fellegara Via dei Brugnoli 5	13	68	1	C/6 - 2	53 m ²	58 m ²	€. 169,71

2f - BENI CENSITI AL CATASTO **TERRENI (C.T.) DI **SCANDIANO** (RE) - Località Fellegara Via dei Brugnoli 5**

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione	Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Domenicale	Agrario
16 Località Fellegara Via dei Brugnoli 5	13	53	SEMINATIVO	01		15	29	Euro 5,84	Euro 3,95
17 Località Fellegara Via dei Brugnoli 5	13	54	FU D ACCERT	--		--	--	Euro __, __	Euro __, --

B – NOTE SU VALORI DI NUDA PROPRIETA' e USUFRUTTO CONFERITI DALLA SIG.RA _____.

In data 02/03/1970 moriva il Sig. _____ (sposato con la Sig.ra _____ e con eredi i figli _____), senza aver lasciato alcuna volontà testamentaria come da Denuncia di Successione³ per legge del 09/07/1970.

La successione (in assenza di volontà testamentaria) negli anni prima dell'entrata in vigore del "Nuovo diritto di Famiglia n° 151 del 19/05/1975", assegnava alla moglie del De Cuius _____ la quota del solo **USUFRUTTO UXORIO pari alla quota di 1/3 sulla Piena Proprietà** e ai due figli _____ **la quota di 1/6 di NUDA PROPRIETA' oltre alla quota di 1/3 di PIENA PROPRIETA' ciascuno.**

La voltura catastale storica del Foglio 8 Mappale 16 Sub. 3 derivante da impianto meccanografico del 16/07/1981 **già riportava erroneamente** le seguenti quote: _____ **Proprietà 1/2, _____ USUFRUTTO 1/3 e _____ Proprietà 1/2.** Queste **errate quote** di proprietà (come da visure storiche), erano iscritte al Catasto dei fabbricati e dei Terreni sui seguenti immobili:

- **BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DI SCANDIANO (RE) Località Arceto Via Partitora 32**

_____ **nata a Scandiano (RE) il 05/07/_____ - C.F. _____ -PROPRIETA' 1/2;**

_____ **nato a Scandiano (RE) il 28/03/_____ - C.F. _____ -PROPRIETA' 1/2;**

_____ **nata a Gonzaga (RE) il 13/04/_____ - C.F. _____ -USUFRUTTO 1/3;**

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
20	Località Arceto Via Partitora 32	8	199	1	C/3 - 2	219 m ²	219 m ²	€. 615,25
21	Località Arceto Via Partitora 32	8	199	2	C/2 - 1	62 m ²	100 m ²	€. 144,09

³ Allegato n° 6.4 – Denuncia di Successione del Sig. Reverberi Giovanni

- BENI CENSITI AL CATASTO **TERRENI** DI **SCANDIANO (RE)** - Località Arceto - Via Partitora

_____ nata a Scandiano (RE) il 05/07/____ - C.F. _____ -PROPRIETA' 1/2;

_____ nato a Scandiano (RE) il 28/03/____ - C.F. _____ -PROPRIETA' 1/2;

_____ nata a Gonzaga (RE) il 13/04/____ - C.F. _____ -USUFRUTTO 1/3;

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione		Dati catastali								
		Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Domenicale	Agrario
15	Località Arceto Via Partitora	8	15	SEMIN ARBOR	01	1	13	18	Euro 93,52	Euro 99,37
17	Località Arceto Via Partitora	8	17	SEMIN ARBOR	01		15	35	Euro 14,35	Euro 14,27

Nell'interpretazione delle quote conferite nell'Atto di Conferma (dell'Atto Pubblico redatto il **12/05/2009** n. 243/09 Notaio Marc Lecuit) a ministero Notaio Casasole del 21/05/2009 rep. 27059/8755), e conseguentemente riportate in tutti gli atti successivi compreso la Sentenza n. 1552/2012 del 19/09/2009 del Tribunale di Reggio Emilia e altri a seguire, a Pagina 5 (dell'atto Notaio Casasole) e a Pagina 4 (dell'atto Notaio Marc Lecuit) venivano descritte le seguenti quote di conferimento sui beni anzi descritti: _____

Quota di 1/3 in USUFRUTTO, _____ **quota di 1/2 in NUDA PROPRIETA'** e **quota di 1/3 in USUFRUTTO**, _____ quota di 1/2 in NUDA PROPRIETA' e quota di 1/3 in USUFRUTTO.

L'Atto di Pignoramento non specifica che si siano volute pignorare tutte le quote in Proprietà della Sig.ra _____ ma solo quelle quote conferite e citate negli Atti sopracitati e pertanto così descritte: QUOTA DI 1/3 in USUFRUTTO e QUOTA DI 1/2 in NUDA PROPRIETA'.

Considerando che:

la Sig.ra _____ è nata a Gonzaga (MN) il 13/04/____;

e la Sig.ra _____ è nata a Scandiano (RE) il 05/07/____;

che in base alla tabella sul valore dell'USUFRUTTO per gli anni 2008 e 2009 in vigore dal 01/01/2008 "Prospetto sostituito dall'art. 1 comma 3, d.m. 07/01/2008 con effetto dal 01/01/2008 - Coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse del 3 per cento", **per beneficiari con anni compiuti entro il 12/05/2009 da 54 a 56 anni (_____), si doveva utilizzare un Coefficiente di 19,50, mentre per i beneficiari con anni compiuti entro**

il 12/05/2009 da 79 a 82 anni (_____), si doveva utilizzare un Coefficiente di 7,25.

Pertanto alla data del 12/05/2009 le Sig.re _____ e _____ potevano disporre delle seguenti quote di Usufrutto e/o Nuda Proprietà:

- a) - Alla Sig.ra _____ **USUFRUTTO UXORIO di 1/3 pari ad una percentuale del 21,75% sulla quota di 1/3 di PP** dei beni immobili ereditati dal marito;
- b) - Alla Sig.ra _____ **NUDA PROPRIETA' DI 1/6 pari ad una percentuale del 78,25% di PP** degli immobili ereditati (gravati dalla quota di USUFRUTTO UXORIO della madre _____). **Sulla restante quota di 1/3 la totale Piena Proprietà.**

Nell'atto di conferimento del 12/05/2009, la Sig.ra _____ ha conferito in _____ la sola **Quota di 1/3 in USUFRUTTO (pari ad una percentuale del 58,50%) e la sola Quota di 1/2 in NUDA PROPRIETA' (pari ad una percentuale del 41,50%.**

Avendo matematicamente verificato che la somma dei valori in riferimento alle quote in proprietà conferite dalla Sig.ra _____ - **SONO INFERIORI** - ai valori delle quote legalmente ereditate, **i valori percentuali delle quote conferite dalla Sig.ra _____ sono così descritte:**

Quota di 1/3 di USUFRUTTO (58,50%);

Quota di 1/2 di NUDA PROPRIETA' (41,50%) derivante dalla somma della quota di 1/3 di NUDA PROPRIETA' (41,50%) più porzione di quota derivante dalla Nuda Proprietà sulla quota gravata dall'usufrutto della madre pari al 53,06748% dell'1/6 di Nuda Proprietà (78,25%).

Nota dello scrivente, alla Sig.ra _____ è rimasta, in quanto non conferita, la quota di Nuda Proprietà pari al 46,93252% sulla quota di 1/6 di Nuda proprietà (78,25%), pari al 6,125% di Nuda Proprietà sul valore dei beni conferiti.

C – COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

- I dati catastali riportati nel Capitolo 2.1, sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli riportati nel Capitolo 2.2 sono quelli attinenti alla visura catastale attuale con evidenziati i mappali erroneamente pignorati. Per quanto riguarda le proprietà censite al Catasto Terreni del Comune di Scandiano, **VI è corrispondenza tra gli estratti di mappa e lo stato rilevato.**
- Per quanto riguarda gli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Scandiano in Via Pianderna 5, in Località Fellegara e in Località Arceto, **NON VI è corrispondenza fra le planimetrie catastali e lo stato rilevato.**

3-FORMAZIONE DEI LOTTI

IMMOBILI al Catasto dei Fabbricati e al Catasto terreni del COMUNE SCANDIANO:

Gli immobili in proprietà degli Esecutati sono vendibili in modo frazionato in quanto ubicati e identificabili sul territorio in più raggruppamenti ben distinti. Si è ritenuto individuare i vari lotti in 3 zone omogenee:

Lotti 01 – Immobili in Via Pianderna identificati come **Lotto 01a** e **Lotto 01b**;

Lotti 02 – Immobili in Località Fellegara in Via Brugnoletta n° 53 e Via dei Brugnoli 5 identificati come **Lotto 02a** e **Lotto 02b**;

Lotti 03 – Immobili in Località Arceto in Via Partitora identificati come **Lotto 03a**, **Lotto 03b (come modificato secondo disposizione del GE nel Verbale di udienza del 29/03/2024)** e **Lotto 03c**;

- LOTTO 01a - PIENA PROPRIETA' di Insieme di fabbricati di civile abitazione e di Ricovero attrezzi con circostanti Terreni agricoli - in Scandiano (RE) Via Pianderna n° 5 - Località Cà de Caroli



- Gli immobili del **LOTTO 01a** – sono così censiti:

2a - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.) DI SCANDIANO (RE) – Via Pianderna 5

INTESTATI:

_____ S.A.R.L. sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 – PIENA Proprietà per 1/1 –
(Conferimento da _____)

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
03	Comune di Scandiano Via Pianderna 5	42	181	3	A/3 - 1	14,5 vani	425 m ² Tot. escl. Aree scoperte 385 m ²	€. 823,75
04	Comune di Scandiano Via Pianderna 5	42	181	4	C/2 - 2	28 m ²	34 m ²	€. 76,64
05	Comune di Scandiano Via Pianderna 5	43	189	--	C/2 - 2	270 m ²	337 m ²	€. 739,05

2b - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.) DI SCANDIANO (RE) – Via Pianderna 5

INTESTATI:

_____ S.A.R.L. sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 – PIENA Proprietà per 1/1 –
(Conferimento da _____)

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione		Dati catastali								
		Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Domenicale	Agrario
11	Scandiano Via Pianderna 5	43	182	SEMINATIVO	03	81	05		Euro 28,88	Euro 41,86
12	Scandiano Via Pianderna 5	43	187	SEMINATIVO	03	59	32		Euro 21,14	Euro 30,64
13	Scandiano Via Pianderna 5	43	188	INCOLT PROD	02	19	39		Euro 0,20	Euro 0,10
10	Scandiano Via Pianderna 5	43	76	SEMINATIVO	03	20	40		Euro 7,38	Euro 11,10

Confini del Lotto 01a:

A Sud-Ovest e a Ovest Via Pianderna, a Nord ragioni mappali 75, 65, 66 e a salto 79; a Est ragioni mappali 79 e 203.

Valore per la base d'asta €. 420.000,00 (euro Quattrocentoventimila/00).

Valore minimo dell'offerta €. 315.000,00 (euro Trecentoquindicimila/00).

- LOTTO 01b - PIENA PROPRESA' di Terreni agricoli - in Scandiano (RE) - Via Pianderna - Località Cà de Caroli -



- **Terreni a vocazione agroalimentare: Piena Proprietà** in Scandiano (RE) – Via Pianderna sono così censiti:

2c - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.) DI SCANDIANO (RE) – Via Pianderna

INTESTATI:

_____ **S.A.R.L. sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 – PIENA Proprietà per 1/1 – (Conferimento da _____)**

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione		Dati catastali								
		Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie ha - are - ca			Reddito Domenicale - Agrario	
06	Scandiano Via Pianderna	42	145	SEMINATIVO	04	1	88	65	Euro 33,13	Euro 58,46
07	Scandiano Via Pianderna	42	147	SEMINATIVO	03	1	53	21	Euro 54,60	Euro 79,13
08	Scandiano Via Pianderna	42	148	SEMINATIVO	03		21	50	Euro 7,66	Euro 11,10
09	Scandiano Via Pianderna	42	182	SEMINATIVO	03		10	95	Euro 3,90	Euro 5,66

Confini del Lotto 01b:

A Est Via Pianderna, a Sud Sud-Ovest ragioni mappali 183-146-181, a Nord ragioni Mappali 91-92-93-94 e 98.

Valore per la base d'asta € 48.000,00 (euro Quarantottomila/00).

Valore minimo dell'offerta € 36.000,00 (euro Trentaseimila/00).

- LOTTO 02a - PIENA PROPRIETA' di Appartamento condominiale posto al 2°P con cantina, sottotetto e autorimessa pertinenziali - in Scandiano (RE) - Località Fellegara - Via Brugnoletta n° 53 -



- Gli immobili del **LOTTO 02a** - sono così censiti:

2d - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.) DI SCANDIANO (RE) - Località Fellegara - Via Brugnoletta 67

INTESTATI:

_____ S.A.R.L. sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - PIENA Proprietà per 1/1 - (Conferimento da _____)

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
01	Località Fellegara Via Brugnoletta 67	13	136 137	5 3	A/3 - 1	5 vani	101 m ² Tot. escl. Aree scoperte 97 m ²	€. 335,70
02	Località Fellegara Via Brugnoletta 67	13	136	3	C/6 - 4	16 m ²	21 m ²	€. 70,24

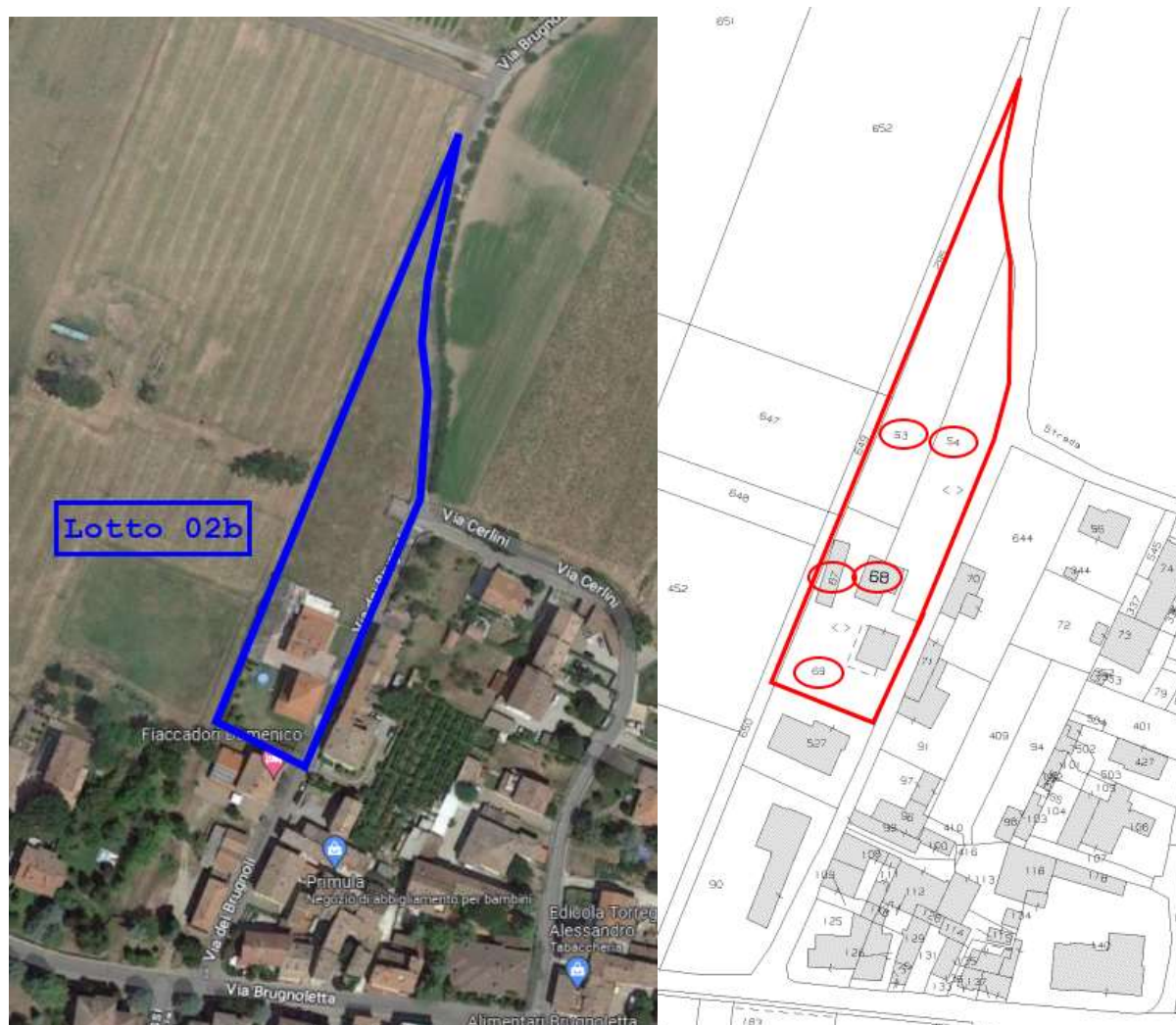
Confini del Lotto 02a:

A Sud Via Brugnoletta, a Ovest ragioni mappale 133, a Nord ragioni mappale 135 e 140 a Est ragioni mappale 140.

Valore per la base d'asta € 48.000,00 (euro Quarantottomila/00).

Valore minimo dell'offerta € 36.000,00 (euro Trentaseimila/00).

- LOTTO 02b – NUDA PROPRIETA' (pari al 78,25% di PP) di più unità immobiliari composta da Casa di Civile abitazione, ed in corpo staccato Autorimessa con Deposito Attrezzi oltre che altro fabbricato adibito a Rimessa-cantina-magazzino, in continuità con l'area cortiliva anche due piccoli appezzamenti di terreno agricolo - in Scandiano (RE) – Località Fellegara - Via dei Brugnoli n° 5 –



- Gli immobili del LOTTO 02b – sono così censiti:

2e - BENI CENSITI AL CATASTO **FABBRICATI (C.F.) DI **SCANDIANO** (RE) - Località Fellegara - Via dei Brugnoli 5**

INTESTATI:

_____ **S.A.R.L. sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - NUDA Proprietà per 1/1 - (Conferimento da _____)**

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
14	Località Fellegara Via dei Brugnoli 5	13	67 68 69	2 1	A/3 - 2	17 vani	393 m ² Tot. escl. Aree scoperte 375 m ²	€. 1.141,37
15	Località Fellegara Via dei Brugnoli 5	13	68	1	C/6 - 2	53 m ²	58 m ²	€. 169,71

2f - BENI CENSITI AL CATASTO **TERRENI (C.T.) DI **SCANDIANO** (RE) - Località Fellegara Via dei Brugnoli 5**

INTESTATI:

_____ **S.A.R.L. sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - NUDA Proprietà per 1/1 - (Conferimento da _____)**

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione		Dati catastali								
		Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Domenicale	Agrario
16	Località Fellegara Via dei Brugnoli 5	13	53	SEMINATIVO	01	15	29		Euro 5,84	Euro 3,95
17	Località Fellegara Via dei Brugnoli 5	13	54	FU D ACCERT	--	--	--		Euro __, __	Euro __, --

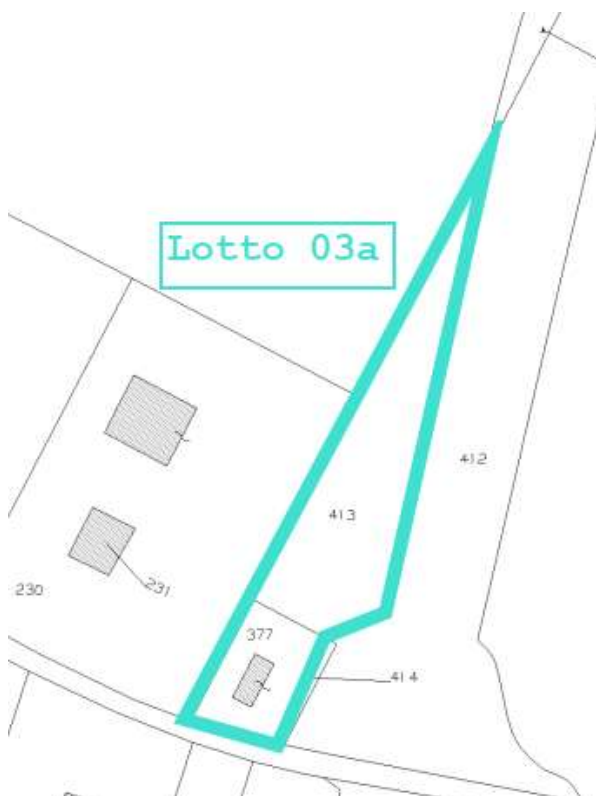
Confini del Lotto 02b:

A Nord e Est Via dei Brugnoli, a Sud ragioni mappale 527 e a Ovest ragioni mappali 295, 649, e 650.

Valore a base d'asta per la Quota di 1/1 in NUDA Proprietà (pari al 78,25% di PP) pari a complessivi €. 272.000,00 (euro Duecentosettantaduemila/00).

Valore minimo dell'offerta per la Quota di 1/1 in PIENA Proprietà pari a complessivi €. 204.000,00 (euro Duecentoquattromila/00).

- LOTTO 03a – PIENA PROPRIETA' per la QUOTA di 1/2 di piccolo Ricovero attrezzi con sovrastante ex Fienile e piccolo appezzamento di terreno agricolo di pertinenza - in Scandiano (RE) – Località Arceto - Via Partitora angolo Str. Prov.le 52-



- Gli immobili del **LOTTO 03a** – sono così censiti:

Ig - BENI CENSITI AL CATASTO **FABBRICATI** DI **SCANDIANO (RE)** – Località Arceto Via Partitora
INTESTATI:

_____ S.A.R.L. sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 – PIENA Proprietà per 1/2 –
(Conferimento da _____)

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
24	Località Arceto Via Partitora	8	377		C/2 - 1	56 m ²	68 m ²	€. 130,15

Ih - BENI CENSITI AL CATASTO **TERRENI** DI **SCANDIANO (RE)** – Località Arceto Via Partitora
INTESTATI:

_____ S.A.R.L. sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 – PIENA Proprietà per 1/2 –
(Conferimento da _____)

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione	Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Domenicale	Agrario
25	Località Arceto Via Partitora	8	413	SEMIN ARBOR	01	13	66	Euro 10,39	Euro 11,99

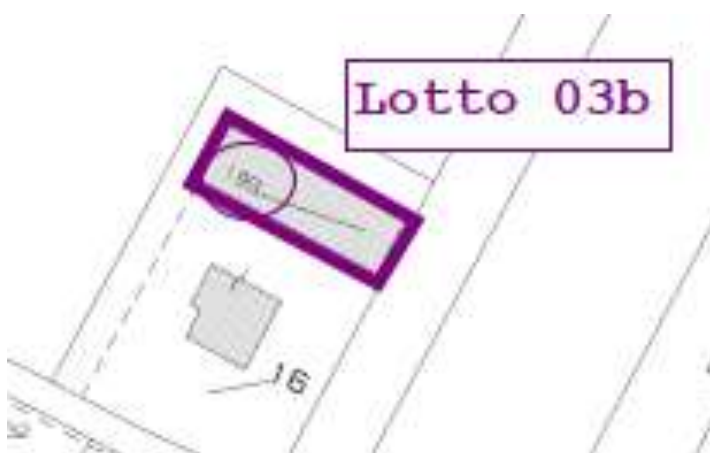
Confini del Lotto 03a:

A Sud Via Partitora, a Ovest ragioni mappali 230 e 401, a Nord ragioni mappale 402 e a Est Str. Prov.le 52 mappale 412 e Ente urbano mappale 414.

Valore per la base d'asta Quota di 1/2 € 8.000,00 (euro Ottomila/00).

Valore minimo dell'offerta Quota di 1/2 € 6.000,00 (euro Seimila/00).

- LOTTO 03b – NUDA PROPRIETA' Quota di 1/2 (pari al 41,50% di PP) e USUFRUTTO per la Quota di 1/3 (pari al 58,50% di PP) - di Complesso Immobiliare composto da importante fabbricato adibito in parte a LABORATORIO ed in parte a Rimessa e Deposito attrezzi – Il Complesso Immobiliare è ubicato all'interno di un'area cortiliva NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO e pertanto di difficile accesso - in Scandiano (RE) – Località Arceto - Via Partitora n° 32_



- Gli immobili del LOTTO 03b – sono così censiti:

2i - BENI CENSITI AL CATASTO **FABBRICATI DI **SCANDIANO** (RE) Località Arceto Via Partitora 32**

INTESTATI:

_____ **S.A.R.L. sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - NUDA Proprietà per 1/2 e USUFRUTTO per 1/3 - (al momento del Conferimento da _____)**

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
20	Località Arceto Via Partitora 32	8	199	1	C/3 - 2	219 m ²	219 m ²	€. 615,25
21	Località Arceto Via Partitora 32	8	199	2	C/2 - 1	62 m ²	100 m ²	€. 144,09

Confini del Lotto 03b:

Su tutti e 4 i lati, area cortiliva **ragioni Mappale 16 NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO**, a Sud oltre l'area cortiliva del Mappale 16 vi è la Via Partitora.

Valore a base d'asta per la Quota di 1/2 in NUDA Proprietà e Quota di 1/3 in USUFRUTTO pari a complessivi €. 48.000,00 (euro Quarantottomila/00).

Valore minimo dell'offerta per la Quota di 1/2 in NUDA Proprietà e Quota di 1/3 in Usufrutto pari a complessivi €. 36.000,00 (euro Trentaseimila/00).

- LOTTO 03c - NUDA PROPRIETA' Quota di 1/2 (41,50%) e USUFRUTTO per la Quota di 1/3 (58,50%) - di Terreno agricolo - in Scandiano (RE) - Località Arceto - Via Partitora-





- Gli immobili del **LOTTO 03c** – sono così censiti:

2I - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.) DI SCANDIANO (RE) – Località Arceto Via Partitora

INTESTATI:

_____ S.A.R.L. sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 – NUDA Proprietà per 1/2 e USUFRUTTO per 1/3 – (al momento del Conferimento da _____)

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione		Dati catastali								
		Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie ha - are - ca			Reddito Domenicale - Agrario	
15	Località Arceto Via Partitora	8	15	SEMIN ARBOR	01	1	13	18	Euro 93,52	Euro 99,37
17	Località Arceto Via Partitora	8	17	SEMIN ARBOR	01		15	35	Euro 14,35	Euro 14,27

Confini del Lotto 03c:

A Sud Via Partitora e a salto restanti ragioni mappale 16, a Ovest ragioni mappale 411, a Nord ragioni mappale 618 e a Est ragioni mappale 619.

Valore a base d'asta per la Quota di 1/2 in NUDA Proprietà e Quota di 1/3 in USUFRUTTO pari a complessivi €. 20.000,00 (euro Ventimila/00).

Valore minimo dell'offerta per la Quota di 1/2 in NUDA Proprietà e Quota di 1/3 in USUFRUTTO pari a complessivi €. 15.000,00 (euro Quindicimila/00).

4- LOTTI IN VENDITA

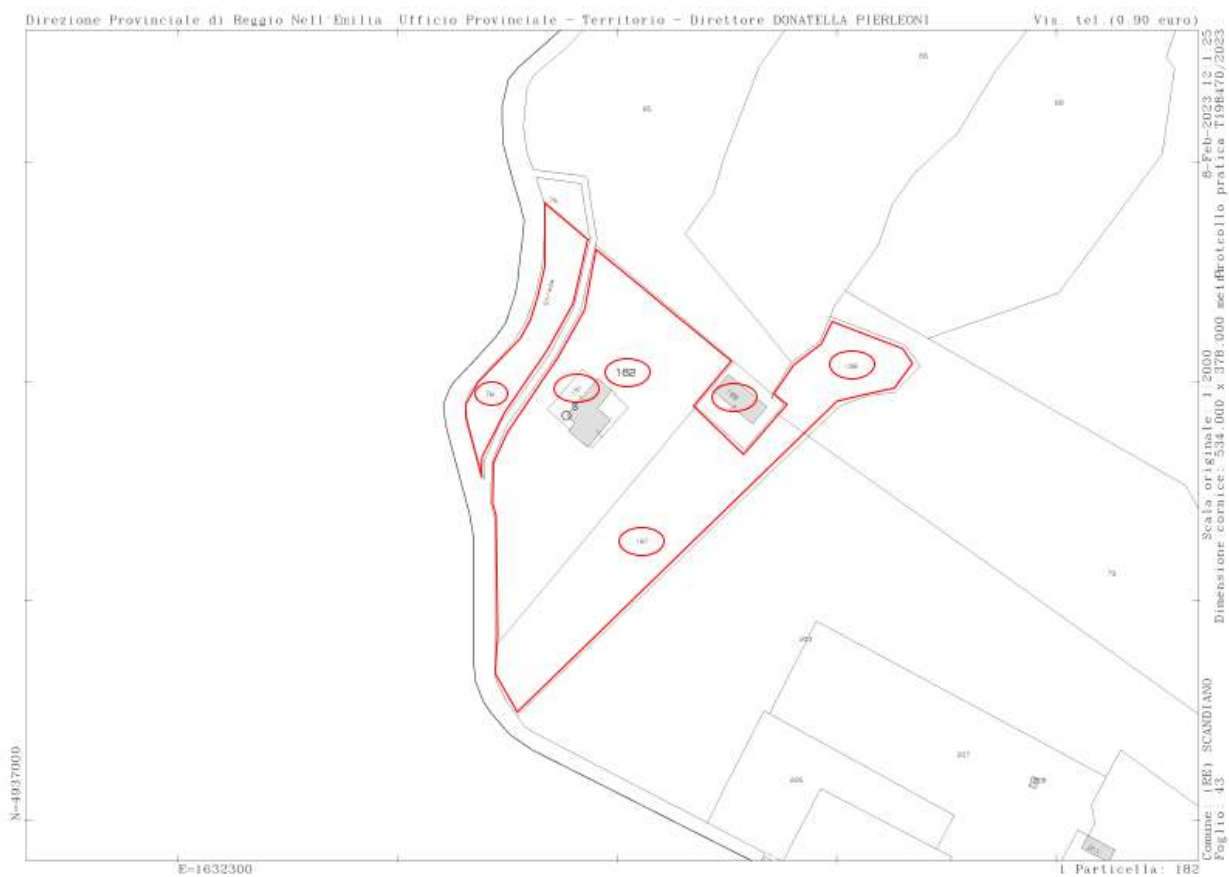
Suddivisione dei Lotti in Vendita

4.1-LOTTO 01A - LOCALITÀ CA' DE CAROLI - PIANDERNA -

**PIENA PROPRIETA' di Insieme di fabbricati di Civile abitazione e di Ricovero attrezzi con circostanti Terreni agricoli - in Scandiano (RE)
Via Pianderna n° 5 – Località Cà de Caroli-**



Procedura Esecutiva n°48/2022



4.1.1-LOTTO 01A: DATI CATASTALI⁴

- Gli immobili del **LOTTO 01a** – sono così censiti:

2a - BENI CENSITI AL CATASTO **FABBRICATI (C.F.) DI **SCANDIANO** (RE) – Via Pianderna 5**

INTESTATI:

_____ **S.A.R.L. sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 – PIENA Proprietà per 1/1 –**
(Conferimento da _____)

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
03	Comune di Scandiano Via Pianderna 5	42	181	3	A/3 - 1	14,5 vani	425 m ² Tot. escl. Aree scoperte 385 m ²	€. 823,75
04	Comune di Scandiano Via Pianderna 5	42	181	4	C/2 - 2	28 m ²	34 m ²	€. 76,64
05	Comune di Scandiano Via Pianderna 5	43	189	--	C/2 - 2	270 m ²	337 m ²	€. 739,05

2b - BENI CENSITI AL CATASTO **TERRENI (C.T.) DI **SCANDIANO** (RE) – Via Pianderna 5**

INTESTATI:

_____ **S.A.R.L. sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 – PIENA Proprietà per 1/1 –**
(Conferimento da _____)

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione	Dati catastali									
	Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito		
					ha	are	ca	Domenicale	- Agrario	
11	Scandiano Via Pianderna 5	43	182	SEMINATIVO	03		81	05	Euro 28,88	Euro 41,86
12	Scandiano Via Pianderna 5	43	187	SEMINATIVO	03		59	32	Euro 21,14	Euro 30,64
13	Scandiano Via Pianderna 5	43	188	INCOLT PROD	02		19	39	Euro 0,20	Euro 0,10
10	Scandiano Via Pianderna 5	43	76	SEMINATIVO	03		20	40	Euro 7,38	Euro 11,10

⁴ Allegato n° 7.1 – Visura Catastale (inerente al Lotto 01a), Estratto di Mappa e Planimetrie Catastali

Confini del Lotto 01a:

A Sud-Ovest e a Ovest Via Pianderna, a Nord ragioni mappali 75, 65, 66 e a salto 79; a Est ragioni mappali 79 e 203.

4.1.2-LOTTO 01A: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena Proprietà di Complesso Immobiliare composto da: Fabbricato Residenziale (ex rurale), Capannone ad uso Ricovero Attrezzi e appezzamenti di terreno agricolo completamente recintati: in Comune di Scandiano (RE) – Via Pianderna 5 – Località Cà de Caroli - I Fabbricati sono in ottimo stato di conservazione e hanno una **superficie commerciale pari a mq. 232,51** per la parte residenziale completamente ristrutturata, di **mq 141,20** per la parte non completamente ristrutturata oltre alla interposta "ex porta morta" di **mq. 33.20** oltre a area cortiliva pertinenziale di **mq. 394,00**. In corpo staccato capannone adibito a Ricovero Attrezzi di **mq. 242,80** e area cortiliva pertinenziale di **mq. 544**. L'intero complesso immobiliare è completamente recintato con all'interno mappali di **terreni agricoli** per complessivi **mq. 18.016,00**. Il Complesso Immobiliare è assoggettato a contratto di Locazione NON CONGRUO e NON OPPONIBILE con scadenza al 11/11/2024.

Si riscontrano IRREGOLARITA' edilizie/urbanistiche, le planimetrie catastali NON SONO CONFORMI allo stato dei luoghi

NON vi sono spese condominiali insolute

DESCRIZIONE DEL BENE – LOTTO 01A – CA' DE CAROLI – PIANDERNA -

PIENA PROPRIETA' DI COMPLESSO IMMOBILIARE formato da **FABBRICATO EX RURALE RISTRUTTURATO** e nuovo **RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI** oltre che da **ampia area Agricola completamente recintata** lungo la Via Pianderna – Località Cà de Caroli - a soli 4 km dalla storica Rocca del Boiardo del centro storico del Comune di Scandiano (RE). Il Complesso Immobiliare è assoggettato a contratto di Locazione NON CONGRUO e NON OPPONIBILE con scadenza al 11/11/2024. Si tratta di un bel complesso ad uso residenziale con importanti servizi in corpo staccato non più connesso all'attività agricola, il tutto immerso nel verde (circa 19.000 mq.) completamente recintato e posizionato sulla prima collina del territorio di Scandiano con un affaccio sulla Pianura Padana di notevole impatto.

Gli immobili sono così distinti:

Foglio 43 Mappale 181 Sub. 3 – A/3 – il fabbricato principale è composto da più corpi di fabbrica che si sono aggiunti in tempi diversi all'originale classica immobile con abitazione-porta morta-stalla tipica delle costruzioni rurali del territorio reggiano. Importanti interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti, hanno portato l'edificio ad essere utilizzato nella sua parte abitativa nella porzione di fabbricato che una volta era adibita a stalla e fienile mentre nell'ex abitazione sono rimasti locali originali ristrutturati nelle murature e solai portanti ora utilizzati come cantine e ripostigli in quanto completamente privi di impianti di riscaldamento. La parte abitativa si sviluppa prevalentemente al Piano Terra mentre al Primo Piano vi sono solo due camere da letto con i relativi Wc-doccia anche se allo stesso piano si accede all'ex fienile che in caso di necessità può essere ristrutturato per eventualmente ampliare la zona notte. Notevole la "Veranda" che si apre sull'Ingresso-soggiorno formante sostanzialmente un unico vano. I locali residenziali sono tutti riscaldati con elementi radianti e caldaia a gas posta nella C.T., per l'acqua sanitaria vi sono (oltre alla caldaia) anche piccoli collettori solari con bollitore di accumulo. I pavimenti sono tutti in gres porcellanato ad esclusione del locale soffitta ora utilizzato come deposito armadi e altri mobili. Sempre nella soffitta si evidenziano due profonde crepe verticali di distacco coincidenti con il sottostante muro dividente l'ex porta morta dall'ex stalla. Tutti i serramenti sia esterni che interni sono di recente fattura. Anche il solaio di copertura è di recente fattura (su tutto il fabbricato), ed è eseguito con travi in legno lamellare e perline in legno con sovrastante manto di copertura in coppi vecchi. All'interno del fabbricato vi è il **Sub. 4 – C/2** – (ex porta morta), elemento di separazione fra la "nuova" parte abitativa e i vecchi locali residenziali dismessi. I vani della residenza ora utilizzata hanno una metratura riparametrata di **mq. 232,51**, i locali adibiti a servizi non ristrutturati (al grezzo) hanno una metratura complessiva di **mq. 141,20** mentre il C/2 Sub. 4 all'interno del fabbricato ha una metratura di **mq. 32,00**, al **Mappale 181** compete anche due piccole aree cortilive per complessivi mq. 394. In adiacenza alla "veranda" è stato costruito una precaria tettoia NON AUTORIZZATA che dovrà essere rimossa.

Foglio 43 Mappale 189 – C/2 – A poche decine di metri in zona nord-est del complesso immobiliare, è stato edificato un ampio Deposito Attrezzi recuperando i volumi e le superfici

di altri vecchi fabbricati. La struttura del fabbricato è in travi e pilastri in ferro zincato con tamponamenti laterali in pannelli sandwich in alluminio/lamierino e interposta schiuma poliuretana, anche i pannelli della copertura hanno lo stesso materiale con sovrastante manto di copertura in lastre di fibrocemento ondulate rosse. L'interno del fabbricato è stato diviso in due zone di cui una con la presenza di soppalchi non tutti regolarmente concessionati. L'intero fabbricato ha una metratura riparametrata di mq. 242,80 con un'Area esclusiva (Mapp. 189) pertinenziale quasi tutta pavimentata con un battuto in CLS avente una superficie scoperta di **mq. 544,00**.

Mappali 76 – 182 – 187 - 188 (Fg. 43) – Piena proprietà di piccoli appezzamenti di terreno agricolo completamente all'interno della zona recintata, non edificabili. Essi sono prodromici ai fabbricati anzi descritti dando valore aggiunto ai fabbricati stessi. I terreni sono principalmente tappezzati da un prato stabile con la presenza verso la Via Pianderna di barriera arborea formata da essenze autoctone oltre alla presenza sullo angolo Nord-Est di un piccolo boschetto incolto. La **superficie complessiva** di detti mappali è di **mq. 18.016,00**.

La **superficie commerciale**⁵ del complesso immobiliare anzi descritto risulta come di seguito calcolata e opportunamente riparametrata:

Mappale 181 Sub.3 (Fg.43):

Piano Terra – Abitazione principale (ex stalla)

- Porticato sud	(mq. 10,00 x 0,40) =	mq.	4,00
- Porticato eccedenza	(mq. 32,00 x 0,20) =	mq.	6,40
- Soggiorno-pranzo-Vano scala	(mq. 50,00 x 1,00) =	mq.	50,00
- Porticato nord	(mq. 10,00 x 0,40) =	mq.	4,00

⁵ La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- 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
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

- Porticato nord eccedenza	(mq. 7,00 x 0,20) =	mq. 7,00
- Cucina	(mq. 15,40 x 1,00) =	mq. 15,40
- Cantina-dispensa	(mq. 7,20 x 1,00) =	mq. 7,20
- Disimpegno	(mq. 6,00 x 1,00) =	mq. 6,10
- Wc-doccia	(mq. 9,30 x 1,00) =	mq. 9,30
- Lavanderia	(mq. 25,30 x 0,60) =	mq. 15,18
- Doccia	(mq. 4,90 x 1,00) =	mq. 4,90
- C.T.	(mq. 5,10 x 0,25) =	mq. 1,28
- Cantina-ripostiglio	(mq. 23,50 x 0,60) =	<u>mq. 14,10</u>

Primo Piano – Abitazione principale (ex stalla)

- Disimpegno notte	(mq. 5,00 x 1,00) =	mq. 5,00
- Letto Nord-Est	(mq. 13,70 x 1,00) =	mq. 13,70
- Wc-doccia Est	(mq. 5,50 x 1,00) =	mq. 5,50
- Letto Sud-Est	(mq. 25,50 x 1,00) =	mq. 25,50
- Anti bagno	(mq. 6,20 x 1,00) =	mq. 6,20
- Bagno	(mq. 10,70 x 1,00) =	mq. 10,70
- Wc-doccia Sud	(mq. 8,70 x 1,00) =	mq. 8,70
- Soffitta – Sottotetto (ex fienile)	(mq. 115,00 x 0,25) =	<u>mq. 28,75</u>

Totale abitazione principale = mq. 232,51

Locali di servizio (ex residenza lato nord) sempre del Sub. 3 ma con valori diversi

- PT - Ingresso-Vano scala	(mq. 8,00 x 1,00) =	mq. 8,00
- PT – Cantina Nord-Est	(mq. 17,00 x 1,00) =	mq. 17,00
- PT – Cantina Nord-Ovest	(mq. 25,80 x 1,00) =	mq. 25,80
- 1°P - Disimpegno	(mq. 2,40 x 1,00) =	mq. 2,40
- 1°P – Camera Nord-Est	(mq. 17,00 x 1,00) =	mq. 17,00
- 1°P – Camera Nord-Ovest	(mq. 25,80 x 1,00) =	mq. 25,80
- 2°P - Disimpegno	(mq. 2,40 x 1,00) =	mq. 2,40
- 2°P – Camera Nord-Est	(mq. 17,00 x 1,00) =	mq. 17,00
- 2°P – Camera Nord-Ovest	(mq. 25,80 x 1,00) =	<u>mq. 25,80</u>

Totale locali di servizio del Sub. 3 = mq. 141,20

Deposito Attrezzi Fg.43 Mapp. 181 Sub. 4 – C/2:

- Deposito attrezzi (ex porta morta)	(mq. 33,20 x 1,00) =	<u>mq. 33,20</u>
<u>Totale Dep. Attr. (ex porta morta) del Sub. 3</u>		<u>mq. 33,20</u>

Area cortiliva di pertinenza Fg 43 Mapp 181:

- Area Cortiliva esclusiva Est	(mq.130,00 x 1,00) =	mq. 130,00
- Area Cortiliva esclusiva Ovest	(mq.264,00 x 1,00) =	<u>mq. 264,00</u>
<u>Totale Area cortiliva esclusiva del Sub. 3</u>		<u>mq. 394,00</u>

Deposito Attrezzi Fg.43 Mapp. 189 – C/2:

- Deposito attrezzi Ovest	(mq. 59,00 x 1,00) =	mq. 59,00
- Deposito attrezzi Est	(mq.160,00 x 1,00) =	mq. 160,00
- Spogliatoio	(mq. 9,00 x 1,00) =	mq. 9,00
- Wc-doccia sx	(mq. 4,00 x 1,00) =	mq. 4,00
- Wc-doccia dx	(mq. 2,40 x 1,00) =	mq. 2,40
- Soppalco Ovest	(mq. 14,00 x 0,15) =	mq. 2,10
- Soppalco Est	(mq. 42,00 x 0,15) =	<u>mq. 6,30</u>
<u>Totale Deposito attrezzi Fg.43 Mapp. 189 – c/2</u>		<u>mq. 242,80</u>

Area cortiliva di pertinenza Fg 43 Mapp 189:

- Area Cortiliva esclusiva Capannone	(mq.544,00 x 1,00) =	<u>mq. 544,00</u>
<u>Totale Area cortiliva esclusiva del Mapp. 189</u>		<u>mq. 544,00</u>

Area cortiliva e Verde Fg 43 Mapp 76-182-187-188:

- Mapp. 76 - Seminativo	(mq.2040,00 x1,00) =	mq. 2040,00
- Mapp. 182 - Seminativo	(mq.8105,00 x1,00) =	mq. 8105,00
- Mapp. 187 - Seminativo	(mq.5932,00 x1,00) =	mq. 5932,00
- Mapp. 188 - Seminativo	(mq.1939,00 x1,00) =	<u>mq. 1939,00</u>
<u>Totale Area cort.va e Verde Mapp 76-182-187-188=</u>		<u>mq.18.016,00</u>

SI RISCOVTRANO irregolarità urbanistico-edilizie.

4.1.3-LOTTO 01A: DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU) ⁶

I TERRENI DEL LOTTO 01a HANNO LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA:

Destinazione Urbanistica – Foglio 43 Mappali 76 - 182 e 187:

“Territorio rurale – Ambiti di rilievo paesaggistico”, (artt. 20 e 21 RUE 2.1)

Sistema di vincoli:

“Zona di tutela agronaturalistica”, (art. 45 PTCP)

“Rete ecologica di valenza provinciale, Sistema della connettività ecologica collinare-montana”, (art. 18 RUE 2.1 e PSC – Allegato 4)

Destinazione Urbanistica – Foglio 43 Mappale 188:

“Territorio rurale – Ambiti di rilievo paesaggistico”, (artt. 20 e 21 RUE 2.1)

Sistema di vincoli:

“Zona di tutela agronaturalistica”, (art. 45 PTCP)

“Rete ecologica di valenza provinciale, Sistema della connettività ecologica collinare-montana”, (art. 18 RUE 2.1 e PSC – Allegato 4)

“Boschi”, (Vincolo D.lgs 42/2004 art. 142, lett. g)

⁶ Allegato n° 7.2 – CDU Comune di Scandiano

4.1.4-LOTTO 01A: REGOLARITÀ EDILIZIA⁷

Fg 43 - Mappale 181 – Abitazione e ex fabbricati rurali (demoliti) Fabbricato costruito ante 1° Settembre 1967:

- 01- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1.697 - prot. n° 15.548/3.701 UT del 15/04/1991;
- 02- Permesso di Costruire P.C. 20/2006 Prot. n° 10826 del 28/04/2006;
- 03- Autorizzazione allo scarico A.S. 04/2006 Prot. n° 10816 del 28/04/2006;
- 04- D.I.A. 154/2008 Prot. n° 10715 del 13/05/2008;
- 05- Certificazione di Fine Lavori e Domanda di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n° 139/2008 Prot. n° 15097 del 30/06/2008.

Fg 43 - Mappale 189 – Capannone – Deposito Attrezzi:

- 06- Permesso di Costruire P.C. 94/2006 Prot. n° 21672 del 31/08/2006;
- 07- Permesso di Costruire in Variante P.C. 94/1-2006 Prot. n° 18695 del 23/08/2008;
- 08- Certificazione di Fine Lavori e Domanda di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n° 248/2008 Prot. n° 24235 del 14/11/2008.
- 09- D.I.A. 59/2009 Prot. n° 6339 del 03/04/2009;

⁷ Allegato n° 7.3 – Verifiche Edilizie – LOTTO 01a Scandiano Via Pianderna 5

4.1.5-LOTTO 01A: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA- RILIEVI E PLANIMETRIE DELLE DIFFERENZE IN GIALLO E ROSSO⁸

Le difformità rilevate sono state comparate con le planimetrie catastali e con i disegni depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Scandiano (RE) la cui ricerca è stata effettuata dal Tecnico preposto, nel caso in cui la documentazione consegnata non fosse completa e/o corretta lo scrivente non si ritiene responsabile circa eventuali incongruenze tra gli atti utilizzati per redigere la presente relazione e gli atti presenti negli archivi comunali. Nei costi di regolarizzazione si deve tener conto di un nuovo aggiornamento catastale in conformità allo stato attuale.

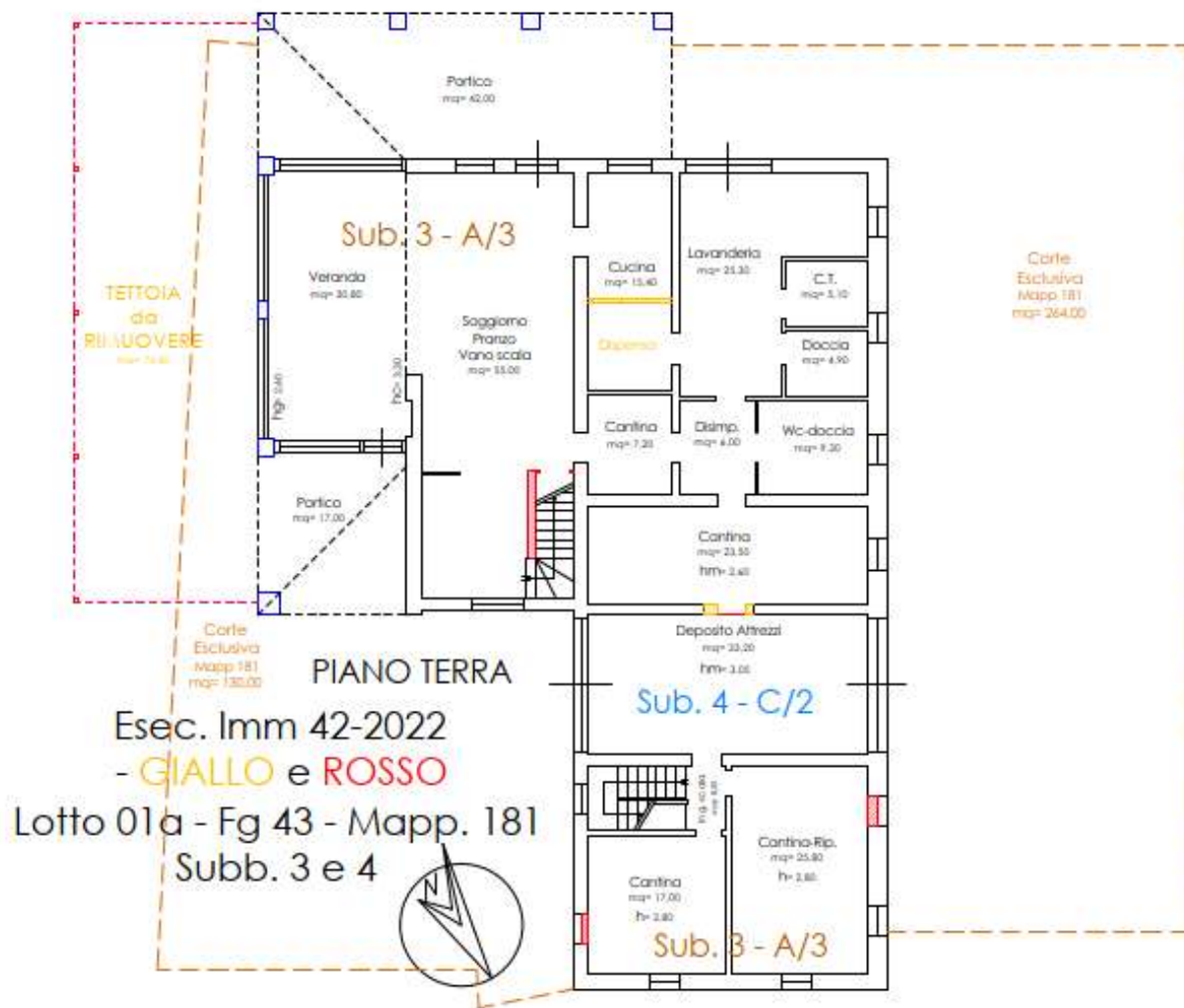
Mappale 181 Subb. 3 e 4 – Abitazione e Deposito attrezzi (ex porta morta) e Mappale 189 – Capannone Deposito Attrezzi:

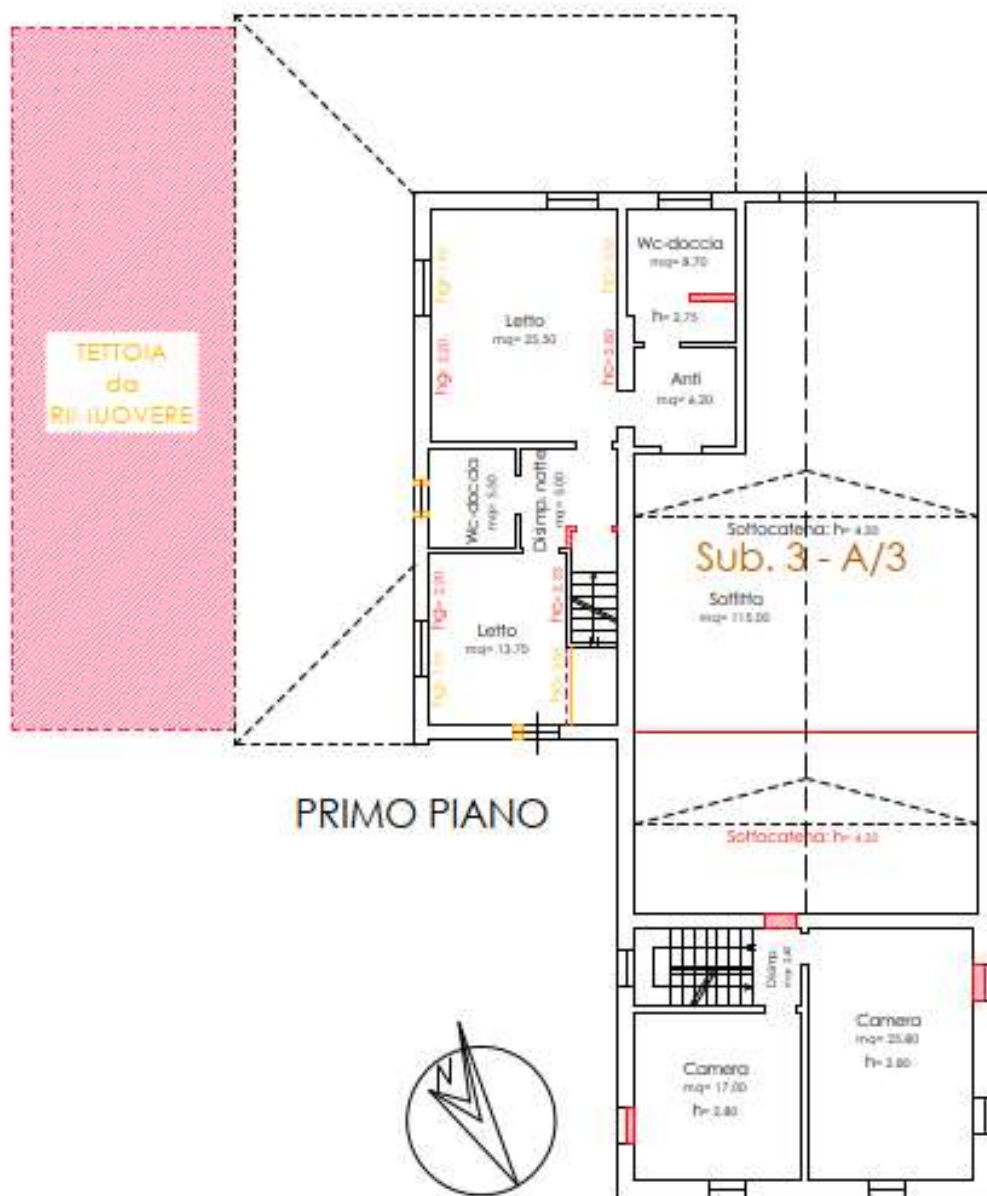
Le difformità riscontrate (evidenziate nei disegni dei rilievi allegati) sono sanabili con opere in quanto le superfetazioni costruite in adiacenza al fabbricato principale dovranno essere demolite e rimosse, presentando una SCIA in Sanatoria con opere, anche per il fabbricato identificato con il Mappale 189 si dovrà presentare una SCIA in sanatoria di conformità. I costi tecnico amministrativi della 2 SCIA in sanatoria e del nuovo accatastamento sono stati così stimati:

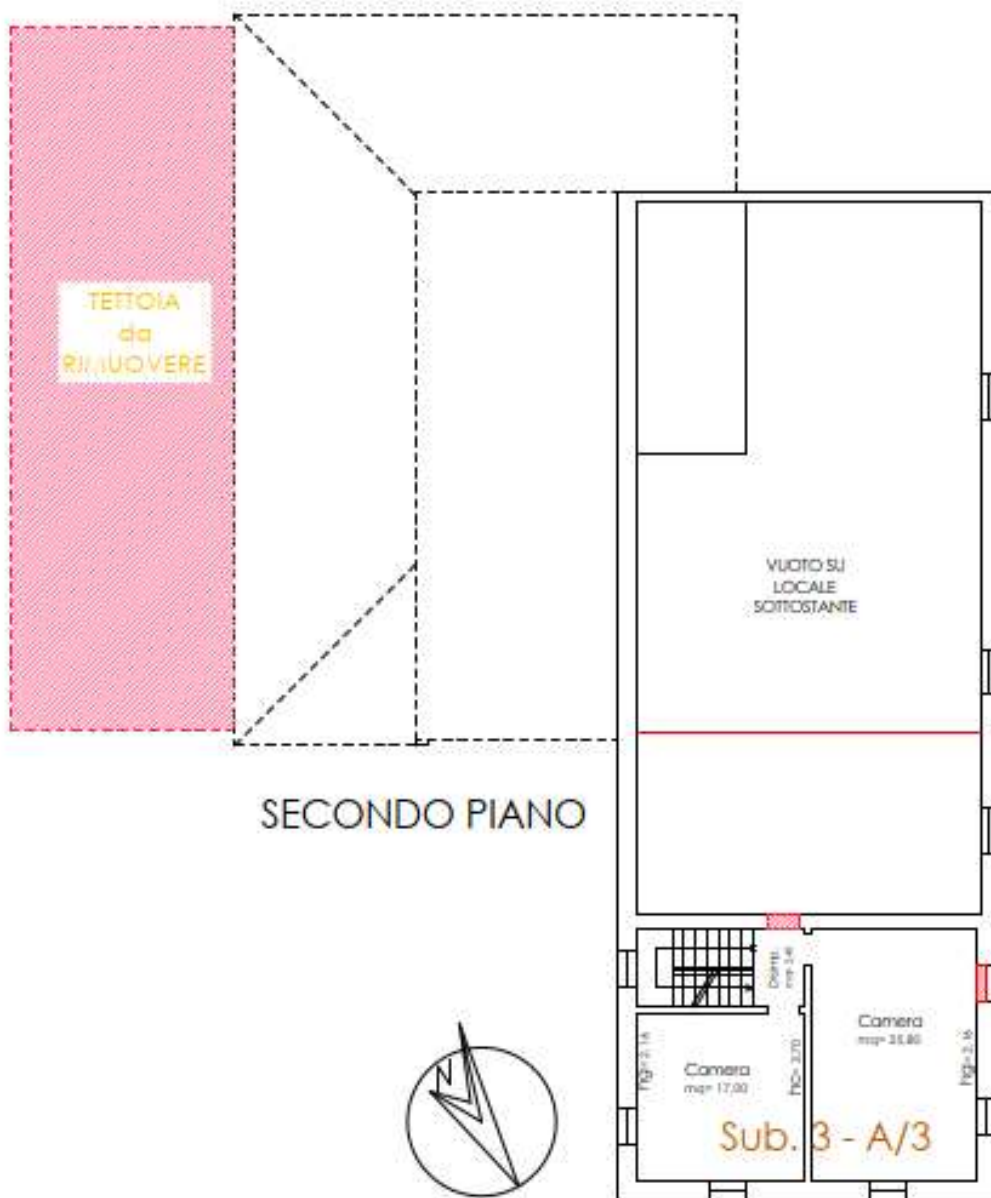
Costo totale della regolarizzazione edilizia €. 8.000,00

Costo totale del nuovo accatastamento €. 2.000,00

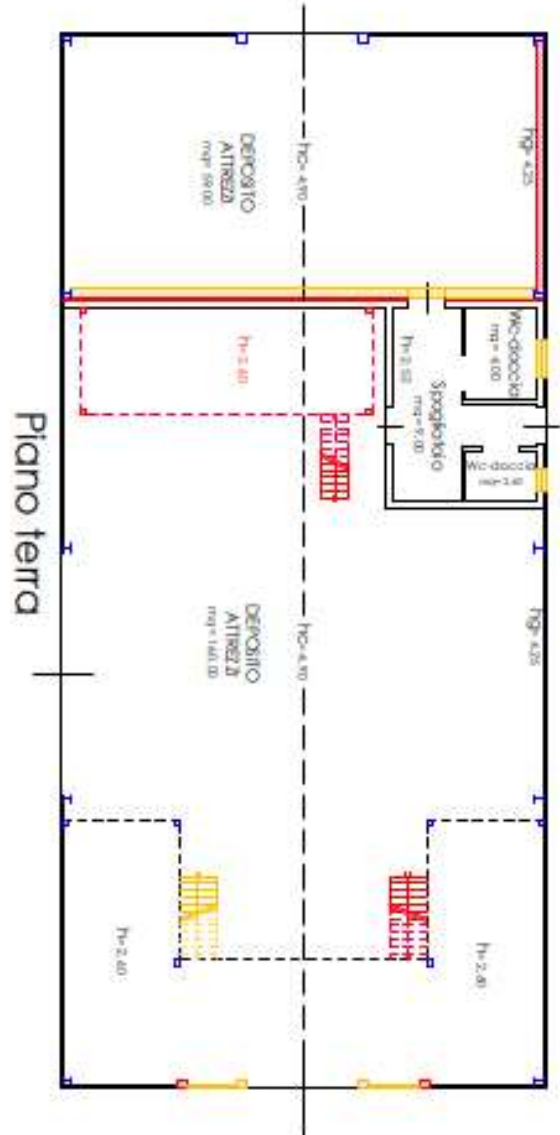
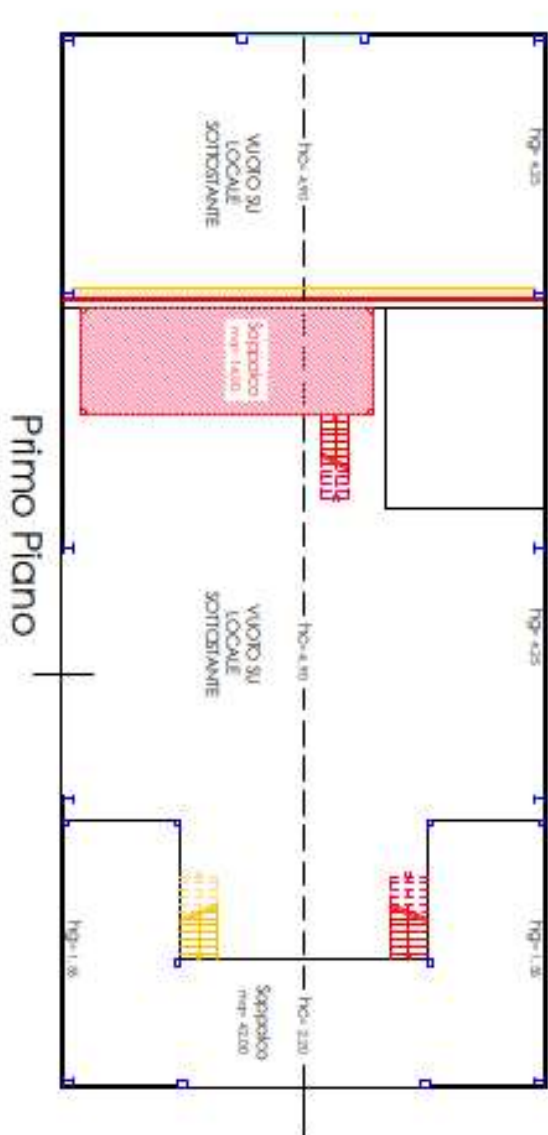
⁸ Allegato n° 7.4 – Rilievi e restituzione grafica – Planimetrie Giallo e Rosso – LOTTO 01a -







Esec. Imm 42-2022 - **GIALLO** e **ROSSO**
Lotto 01a - Fg 43 - Mapp. 189



4.1.6-LOTTO 01A: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE⁹

Vi è un contratto di affitto in cui la Società _____ S.A'.R.L. concede in affitto all'Impresa Individuale _____ tutte le proprietà immobiliari di sua proprietà (vedi Atto di Conferimento Notaio Casasole) per la durata di 15 anni a partire dalla data del 01/10/2009 con un canone annuo da versarsi alla data del 30 giugno di ogni anno.

Detto contratto non è stato registrato e ha come unico elemento il timbro postale riportante la data del 01/10/2009.

Considerando che il contratto ultranovennale e che l'art. 2923 del C.C. così riporta: " *Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento [2643 n. 8] non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione. In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni*".

Che a fronte di un valore complessivo degli immobili locati pari a circa €1.600.000,00, l'affitto concordato per il totale delle proprietà immobiliari pari a €8.000,00 annui (rendita dello 0.5% anno) sia decisamente inferiore ad un terzo del giusto prezzo (tenendo presente che solo di IMU la società _____ paga circa 11.000,00 ogni anno).

CONGRUITA' DEL CANONE ANNUO PATTUITO

Il sottoscritto Perito visto le considerazioni sopra esposte **ritiene che l'attuale canone annuale di affitto NON SIA CONGRUO** .

4.1.7-LOTTO 01A: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.
- Sequestro preventivo del 19/12/2012 Numero repertorio 12311/12188 emesso dal Tribunale di Verona Ufficio G.I.P. a favore FINANZE DELLO STATO.

⁹ Allegato n° 7.5 – Contratto di Affitto e Visura Camerale Affittuario.

- Sequestro preventivo del 27/05/2013 Numero repertorio 14692/5360 emesso dal Tribunale di Verona Ufficio G.I.P. a favore FINANZE DELLO STATO.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA¹⁰

A - Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti su _____ **S.A.R.L.**, da cancellarsi a cure e spese della procedura che di seguito si riassumono nel seguente Elenco delle Note:

¹⁰ Allegato n° 7.6 – Ispezioni Ipotecarie – Elenco delle Note e Verbali Nucleo Polizia Tributaria di Verona

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- [Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)
- 1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/2009 - Registro Particolare 7357 Registro Generale 12280
 Pubblico ufficiale CASASOLE CECILIA Repertorio 27059/8755 del 21/05/2009
 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1 - Annotazione n. 1844 del 26/08/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 2 - Annotazione n. 2436 del 01/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
 3 - Annotazione n. 2476 del 13/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
 - 2 TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2009 - Registro Particolare 15443 Registro Generale 27164
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9720 del 24/11/2009
 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 3 TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2010 - Registro Particolare 9449 Registro Generale 15682
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 9720 del 14/07/2010
 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 4 TRASCRIZIONE CONTRO del 03/09/2010 - Registro Particolare 11855 Registro Generale 19465
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 5596/2010 del 05/08/2010
 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 5 TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2011 - Registro Particolare 6775 Registro Generale 10793
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9720/2009 del 18/03/2011
 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 6 TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2011 - Registro Particolare 6810 Registro Generale 10854
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5596/2010 del 18/03/2011
 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 7 TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2013 - Registro Particolare 395 Registro Generale 525
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12311/12188 del 19/12/2012
 ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO PREVENTIVO
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 8 TRASCRIZIONE CONTRO del 11/08/2013 - Registro Particolare 7153 Registro Generale 10551
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14692/5360 del 27/05/2013
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 9 TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2022 - Registro Particolare 11518 Registro Generale 15916
 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 724 del 28/02/2022
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico

B - Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti su _____, da cancellarsi a cure e spese della procedura che di seguito si riassumono nel seguente Elenco delle Note:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- | | <u>Ordina per tipo nota</u> | <u>Ordina per data</u> |
|---|-----------------------------|--------------------------|
| 1 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/1997 - Registro Particolare 11303 Registro Generale 16632 | | |
| Pubblico ufficiale CATALINI BENEDETTO Repertorio 81677 del 06/10/1997 | | |
| ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA | | |
| Immobili siti in SCANDIANO (RE) | | |
| Nota disponibile in formato elettronico | | |
| 2 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/1997 - Registro Particolare 11304 Registro Generale 16633 | | |
| Pubblico ufficiale CATALINI BENEDETTO Repertorio 81677 del 06/10/1997 | | |
| ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA | | |
| Immobili siti in SCANDIANO (RE) | | |
| Nota disponibile in formato elettronico | | |
| 3 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/2009 - Registro Particolare 7357 Registro Generale 12280 | | |
| Pubblico ufficiale CASASOLE CECILIA Repertorio 27059/8755 del 21/05/2009 | | |
| ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' | | |
| Immobili siti in SCANDIANO (RE) | | |
| Nota disponibile in formato elettronico | | |
| Documenti successivi correlati: | | |
| 1 - Annotazione n. 1844 del 26/08/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) | | |
| 2 - Annotazione n. 2436 del 01/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE) | | |
| 3 - Annotazione n. 2476 del 13/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE) | | |
| 4 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2010 - Registro Particolare 9449 Registro Generale 15682 | | |
| Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 9720 del 14/07/2010 | | |
| DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE | | |
| Immobili siti in SCANDIANO (RE) | | |
| Nota disponibile in formato elettronico | | |
| 5 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2015 - Registro Particolare 2348 Registro Generale 3326 | | |
| Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6774 del 15/05/2014 | | |
| DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE | | |
| Immobili siti in SCANDIANO (RE) | | |
| Nota disponibile in formato elettronico | | |
| 6 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2016 - Registro Particolare 1960 Registro Generale 11886 | | |
| Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 2124 del 25/05/2016 | | |
| IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO | | |
| Immobili siti in SCANDIANO (RE) | | |
| Nota disponibile in formato elettronico | | |

4.1.8-LOTTO 01A: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

4.1.9-LOTTO 01A: SPESE CONDOMINIALI

Non risultano spese condominiali.

4.1.10-LOTTO 01A: FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE – LOTTO 01A



01a – Vista da Via Pianderna



02a - Vista su Mapp. 181 Sud-Ovest



03a - Vista lato Sud-Est



04a - Vista su Nord-Est



05a - Ingresso-Soggiorno



06a - Veranda



07a - Cantina-disimpegno



08a - C.T.



09a - Wc-doccia



10a - Cantina



11a- Mapp. 181 Sub. 4 - ex porta morta



12a - Ingresso-vano scala (ex residenza)



13a - PT - Cantina Nord-Ovest



14a – 1°P Camera Nord-Est



15a – 2°P Camera Nord-Est



16a – 1°P ex fienile ristruttur. sbarco scala



17a – 1°P Letto Sud-Est



18a – 1°P Wc-doccia Est



19a – 1°P Letto Nord-Est



20a - 1°P Wc-doccia Sud



21a - 1°P Sub.1 - Soffitta



22a - 1°P distacco muratura sopra ex porta morta



25a – Mapp. 189 – Vista Sud-Ovest



26a – Vista Nord-Ovest



27a – Vista Nord-Est



28a - Vista Sud-Est



29a - Vista Deposito Attrezzi e Soppalco Est



30a - Vista nuovo soppalco Ovest



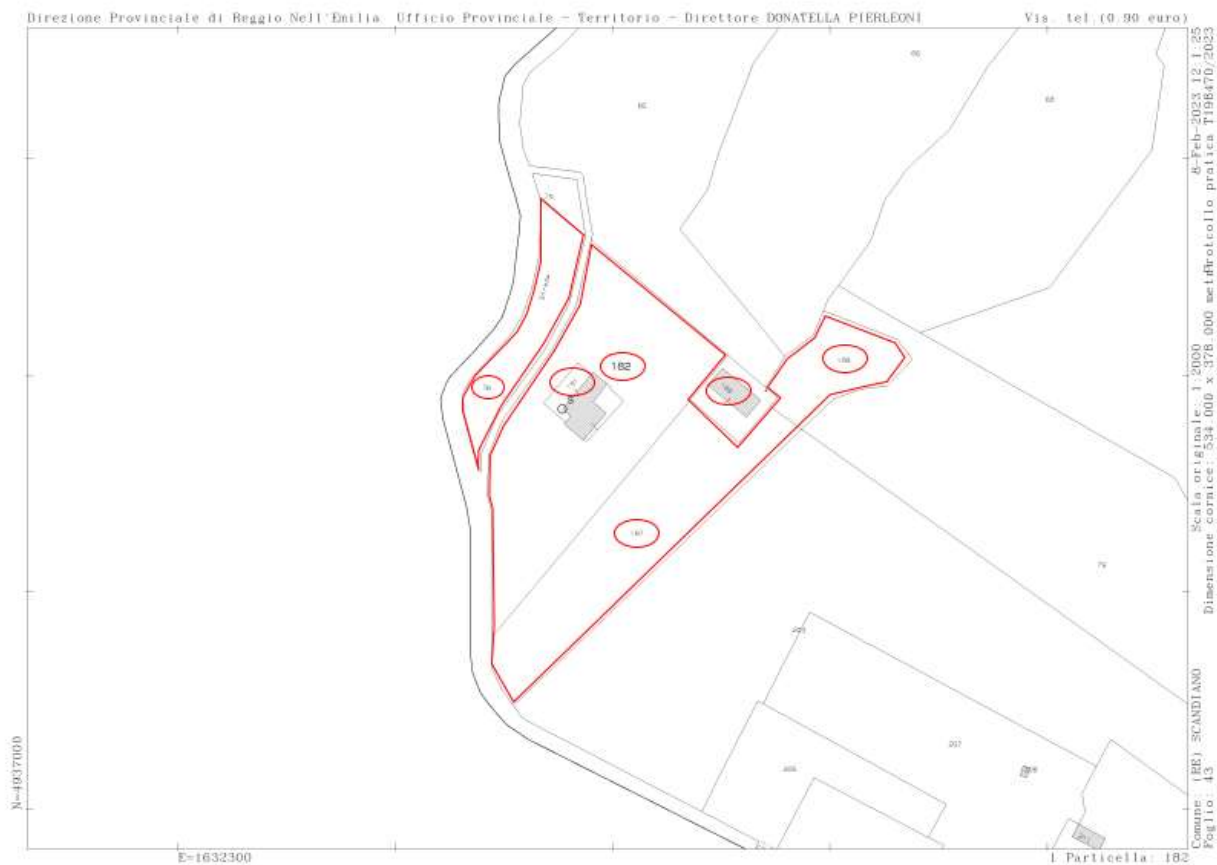
31a - Vista su Wc-doccia



32a - Vista su Deposito Attrezzi interno Ovest

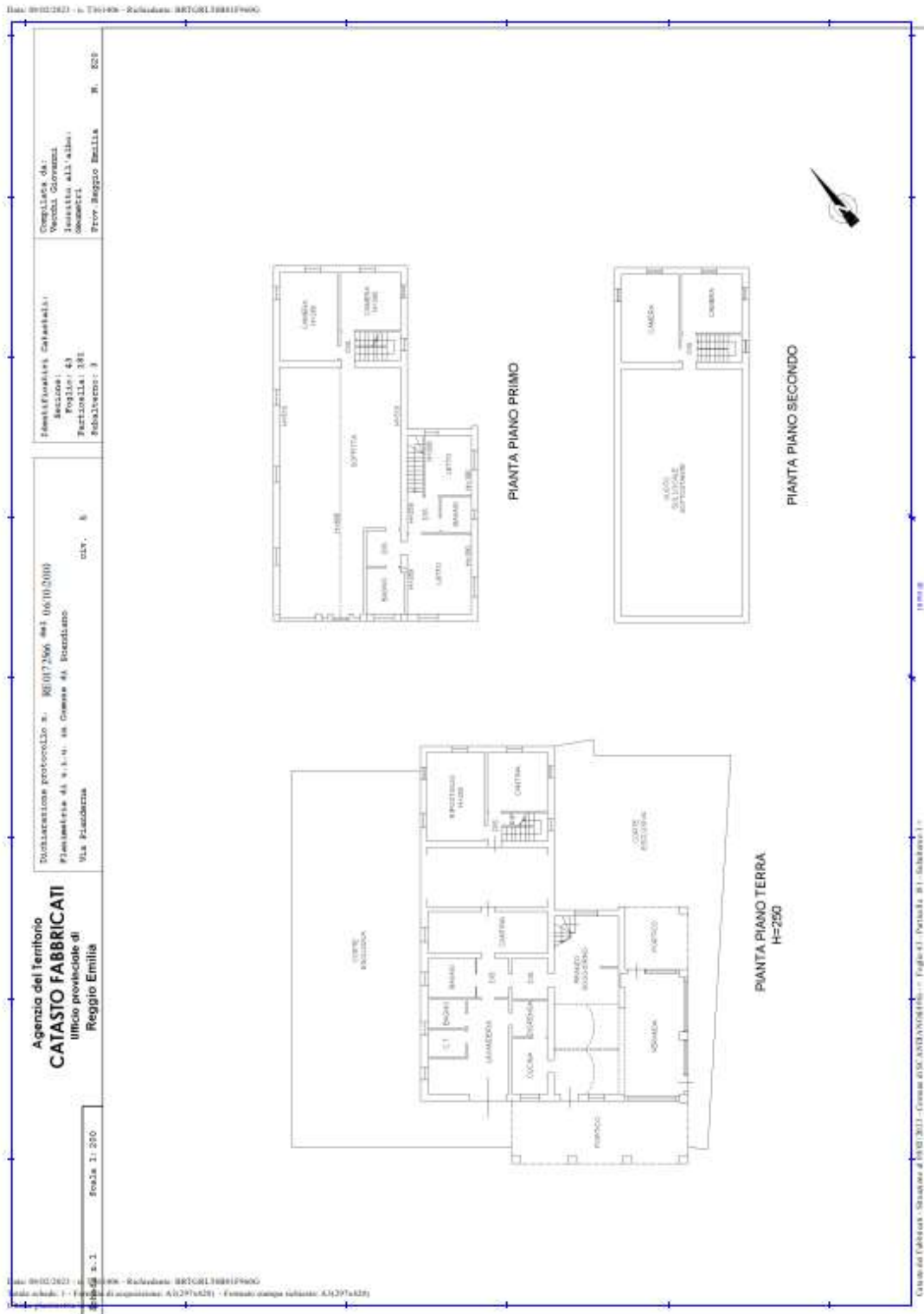
PIANTE¹¹

LOTTO 01a



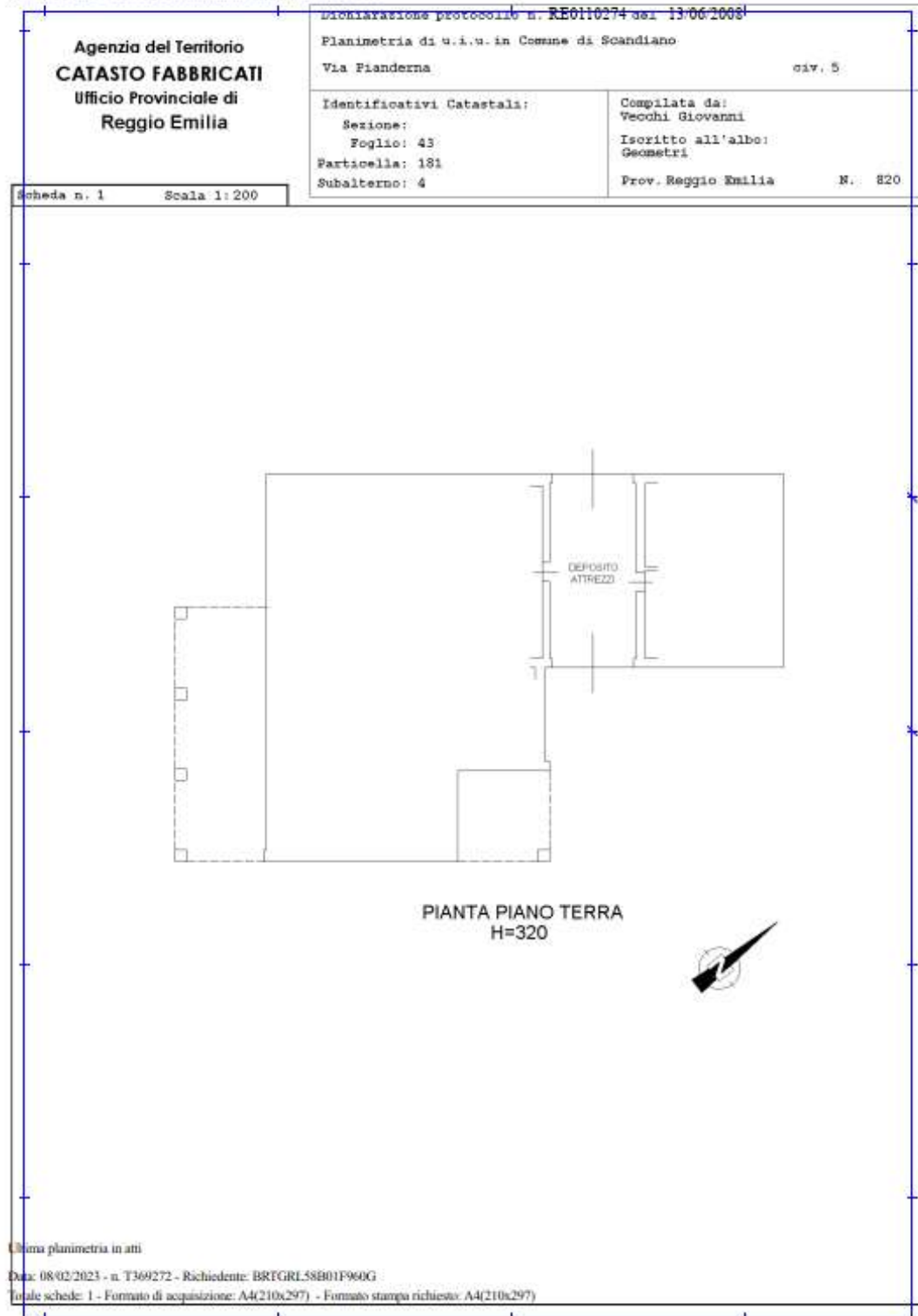
¹¹ Le piante riportate non sono in scala.

Lotto 01a - Mapp. 181 – Sub. 3 – A/3 -



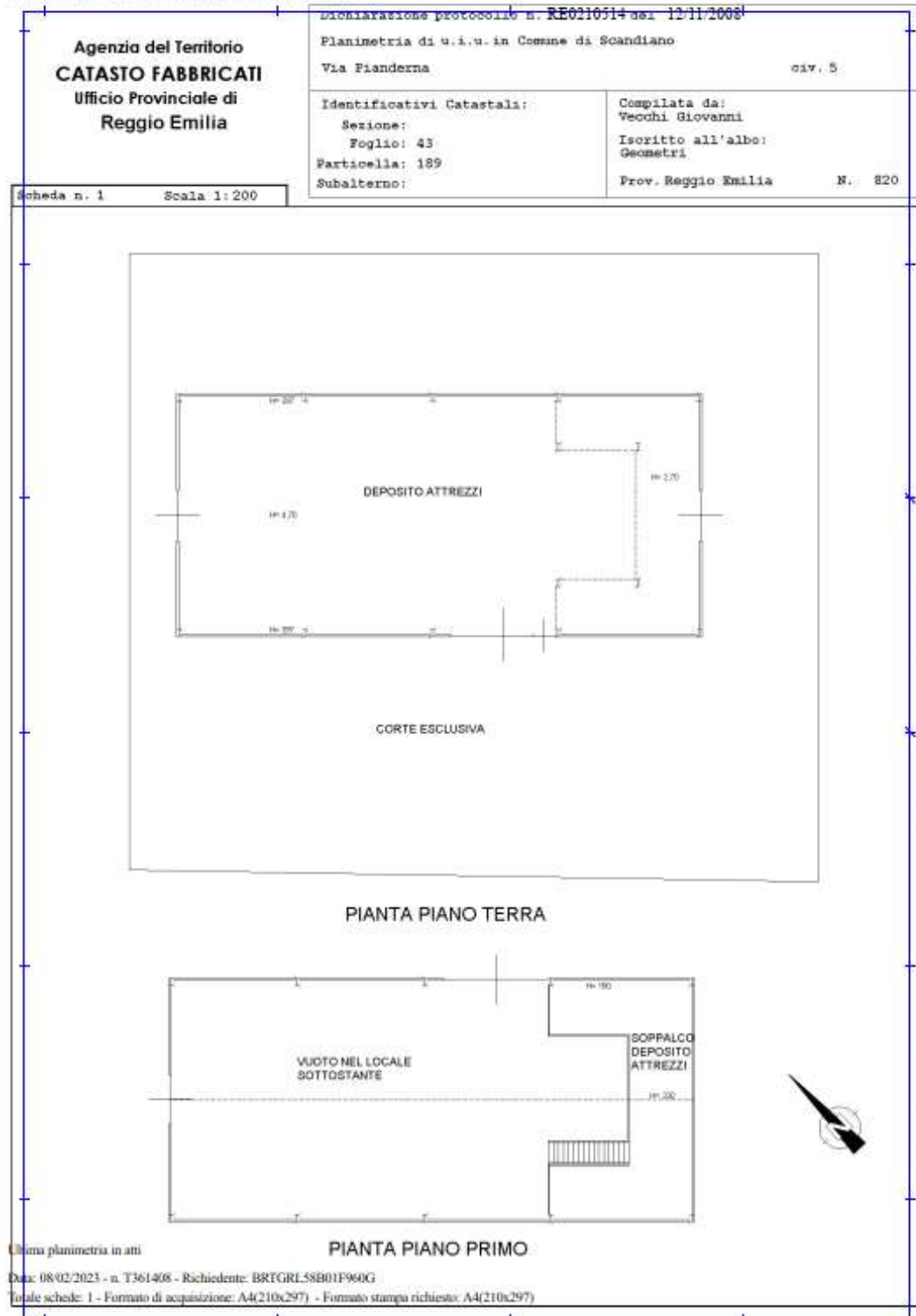
Lotto 01a - Mapp. 181 – Sub. 4 – C/2 -

Data: 08/02/2023 - n. T369272 - Richiedente: BRTGRL58B01F960G



Lotto 01a - Mapp. 189 – C/2 -

Data: 08/02/2023 - n. T361408 - Richiedente: BRTGRL58B01F960G



4.1.11-LOTTO 01A: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata a una futura vendita degli stessi. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato dei beni, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi. La stima (sintetica) è fatta tendenzialmente per valori tipici o sulla base di perizie di altre Esecuzioni Immobiliari in mancanza di comparabili recenti.

VALUTAZIONE DEI BENI

Si procede con una stima sintetica sulla base di parametri tecnici. La composizione del **LOTTO 01a** è formata da beni immobili molto diversi fra loro ma che il sottoscritto Perito ha ritenuto necessario accorpate in quanto tutte all'interno di un'area recintata e che se venduti separatamente ne comporterebbe una diminuzione del valore complessivo. Le valutazioni indicate sono state individuate sulla base di beni simili compravenduti nell'area geografica che la contraddistingue avvenuti in tempi non recenti, nonché ri parametrando (quando possibile) le quotazioni a quelle dell'osservatorio dei valori medi immobiliari.

VALORE LOTTO 01A -

Descrizione	Sup. Com. mq.	Prezzo Unitario a mq.	Prezzo Totale (sup. comm. X prezzo unit.
Fg. 43 Mappale 181 Sub.3 - A/3 - (ex stalla)	232,51	€. 1.200,00	€. 279.006,00
Fg. 43 Mappale 181 Sub.3 - A/3 - (servizi alla residenza)	141,20	€. 300,00	€. 42.360,00
Fg. 43 Mappale 181 Sub.4 - C/2 - (ex porta morta)	33,20	€. 600,00	€. 19.920,00
Fg. 43 Mappale 181 Area cortiliva esclusiva	394,00	€. 30,00	€. 11.820,00
Fg. 43 Mappale 189 - C/2 - Deposito Attrezzi	242,80	€. 400,00	€. 97.120,00
Fg. 43 Mappale 189 Area cortiliva esclusiva	544,00	€. 50,00	€. 27.200,00
Fg. 43 Mappali 76-182-187-188 - Terreni agricoli interni alla recinz.	18.016,00	€/ha 32.000,00	€. 57.654,20
			=====
		Sommano	€. 535.077,20
A dedurre Oneri per Sanatoria Edilizia		A dedurre	-€. 10.000,00
			=====
		Totale Stima	€. 525.077,20
Abbattimento 20%	A dedurre	-€. 105.015,44	-€. 105.015,44
			=====
		TOT. VALORE BASE	€. 420.061,76

In caso di vendita all'asta si consiglia un abbattimento del valore di mercato pari al 20% del valore, in virtù della minore appetibilità derivante dalla vendita all'asta (necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, all'assenza di garanzia per vizi occulti,.....), pertanto:

Valore per la base d'asta viene indicato (arrotondato) in €.
420.000,00 (euro Quattrocentoventimila/00).

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 C.P.C., si determina :

Valore minimo dell'offerta in €. **315.000,00** (euro Trecentoquindicimila/00)

4.1.12-LOTTO 01A: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI¹²

I beni di cui al **LOTTO 01a** hanno la seguente **provenienza** che di seguito si riassume brevemente:

- Atto Notaio Benedetto Catalini del 06/10/1997 rep. n. 81677/14433 trascritto il 16/10/1997 RG 16632 RP 11303 – Donazione da Fantuzzi Giuseppe.
- Atto di Conferimento in Società (ARCHICO S.A.R.L.) Notaio Cecilia Casasole 21/05/2009 rep. 27059/8755 – trascritto il 22/05/2009 RG 12280 RP 7357.

4.1.13-LOTTO 01A: STATO CIVILE DEI DEBITORI¹³

Il Sig. _____ nato il 11/12/____ a Scandiano (RE), attualmente risiede in Austria – Klagenfurt Am Woerthersee Via Nestroygasse _____, è sposato con la Sig.ra _____ in separazione dei beni dal 21/07/_____.

La Sig.ra _____ nata Scandiano (RE) il 05/07/1951, attualmente risiede in Scandiano Località Fellegara Via dei Brugnoli ____, è sposata con il Sig. _____ in separazione dei beni dal 21/07/20__.

4.1.14-LOTTO 01A: CARATTERISTICHE DEI MOBILI ALL'INTERNO O NELLE PERTINENZE

Le attrezzature e i mobili i trovati all'interno degli immobili servono alla normale conduzione del complesso immobiliare.

¹² Allegato n° 7.7 – Atti di Provenienza dei Beni

¹³ Allegato n° 7.8 – Certificato di residenza ed Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio

4.2- LOTTO 01B – LOCALITA' CA' DE CAROLI - PIANDERNA

- LOTTO 01b – PIENA PROPRESA' di Terreni agricoli - in Scandiano (RE) – Via Pianderna – Località Cà de Caroli -



4.2.1-LOTTO 01B: DATI CATASTALI¹⁴

- **Terreni a vocazione agroalimentare: Piena Proprietà** in Scandiano (RE) – Via Pianderna – Località Cà de Caroli - sono così censiti:

2c - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.) DI SCANDIANO (RE) – Via Pianderna

INTESTATI:

_____ **S.A.R.L. sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 – PIENA Proprietà per 1/1 -**
(Conferimento da _____)

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione		Dati catastali								
		Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Domenicale	Agrario
06	Scandiano Via Pianderna	42	145	SEMINATIVO	04	1	88	65	Euro 33,13	Euro 58,46
07	Scandiano Via Pianderna	42	147	SEMINATIVO	03	1	53	21	Euro 54,60	Euro 79,13
08	Scandiano Via Pianderna	42	148	SEMINATIVO	03		21	50	Euro 7,66	Euro 11,10
09	Scandiano Via Pianderna	42	182	SEMINATIVO	03		10	95	Euro 3,90	Euro 5,66

Confini del Lotto 01b:

A Est Via Pianderna, a Sud Sud-Ovest ragioni mappali 183-146-181, a Nord ragioni Mappali 91-92-93-94 e 98.

4.2.2-LOTTO 01B: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena Proprietà di terreni ad esclusivo uso agroalimentare e forestale boschivo: in Comune di Scandiano (RE) – Località Cà de Caroli Via Pianderna – per una **superficie commerciale complessiva pari a Ha. 3,7432**. I terreni sono affittati con contratto NON CONGRUO E NON OPPONIBILE con scadenza 11/11/2024.

¹⁴ Allegato n° 8.1 – Visura Catastale, Estratto di Mappa

DESCRIZIONE DEL BENE – LOTTO 01B – CA' DE CAROLI – PIANDERNA -

In Comune di Scandiano – Località de Caroli – Via Pianderna - FOGLIO 43:

Mappali: 145 – 147 – 148 e 182 – Piena proprietà di appezzamenti di terreno prevalentemente adibiti a coltivazione ad uso agroalimentare (prato permanente), I terreni sono lavorabili pur essendo in parte in pendenza. I mappali formano un unico lotto perfettamente servito dalla Via Pianderna. I terreni sono affittati con contratto NON CONGRUO E NON OPPONIBILE con scadenza 11/11/2024.

4.2.3-LOTTO 01B: DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU) ¹⁵

TUTTI I TERRENI DEL LOTTO 01b HANNO LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA:

Destinazione Urbanistica – Foglio 42 Mappali 145 - 147:

“Territorio rurale – Ambiti di rilievo paesaggistico”, (artt. 20 e 21 RUE 2.1)

“Paesaggio naturale e seminaturale protetto”, (art. 61 RUE 2.1)

Sistema di vincoli:

“Zona di particolare interesse paesaggistico”, (art. 42 PTCP)

“Rete ecologica di valenza provinciale, Sistema della connettività ecologica collinare-montana”, (art. 18 RUE 2.1 e PSC – Allegato 4)

“Boschi”, (Vincolo D.lgs 42/2004 art. 142, lett. g)

Destinazione Urbanistica – Foglio 42 Mappale 148 - 182:

“Territorio rurale – Ambiti di rilievo paesaggistico”, (artt. 20 e 21 RUE 2.1)

“Paesaggio naturale e seminaturale protetto”, (art. 61 RUE 2.1)

Sistema di vincoli:

“Zona di particolare interesse paesaggistico”, (art. 42 PTCP)

¹⁵ Allegato n° 8.2 – CDU Comune Scandiano

“Rete ecologica di valenza provinciale, Sistema della connettività ecologica collinare-montana”, (art. 18 RUE 2.1 e PSC – Allegato 4).

La superficie dell'intero insieme di mappali è di Ha = 3,7434

4.2.4-LOTTO 01B: REGOLARITÀ EDILIZIA

Nessuna irregolarità riscontrata.

4.2.5-LOTTO 01B: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Nessun costo di regolarizzazione.

4.2.6-LOTTO 01B: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE¹⁶

Vi è un contratto di affitto in cui la Società _____ S.A'.R.L. concede in affitto all'Impresa Individuale _____ tutte le proprietà immobiliari di sua proprietà (vedi Atto di Conferimento Notaio Casasole) per la durata di 15 anni a partire dalla data del 01/10/2009 con un canone annuo da versarsi alla data del 30 giugno di ogni anno.

Detto contratto non è stato registrato e ha come unico elemento il timbro postale riportante la data del 01/10/2009.

Considerando che il contratto ultranovennale e che l'art. 2923 del C.C. così riporta: “ *Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento [2643 n. 8] non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione. In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni*”.

Che a fronte di un valore complessivo degli immobili locati pari a circa €1.600.000,00, l'affitto concordato per il totale delle proprietà immobiliari pari a €8.000,00 annui (rendita dello 0.5% anno) sia decisamente inferiore ad un terzo del giusto prezzo (tenendo presente che solo di IMU la società _____ paga circa 11.000,00 ogni anno).

CONGRUITA' DEL CANONE ANNUO PATTUITO

¹⁶ Allegato n° 8.3 – Contratto di Affitto e Visura Camerale Affittuario

Il sottoscritto Perito visto le considerazioni sopra esposte **ritiene che l'attuale canone annuale di affitto NON SIA CONGRUO** .

4.2.7-LOTTO 01B: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.
- Sequestro preventivo del 19/12/2012 Numero repertorio 12311/12188 emesso dal Tribunale di Verona Ufficio G.I.P. a favore FINANZE DELLO STATO.
- Sequestro preventivo del 27/05/2013 Numero repertorio 14692/5360 emesso dal Tribunale di Verona Ufficio G.I.P. a favore FINANZE DELLO STATO.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA¹⁷

A - Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti su _____ **S.A.R.L.**, da cancellarsi a cure e spese della procedura che di seguito si riassumono nel seguente Elenco delle Note:

¹⁷ Allegato n° 8.4 – Ispezioni Ipotecarie – Elenco delle note – Verbale Polizia Tributaria di Verona

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- [Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)
- 1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/2009 - Registro Particolare 7357 Registro Generale 12280
 Pubblico ufficiale CASASOLE CECILIA Repertorio 27059/8755 del 21/05/2009
 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1 - Annotazione n. 1844 del 26/08/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 2 - Annotazione n. 2436 del 01/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
 3 - Annotazione n. 2476 del 13/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
 - 2 TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2009 - Registro Particolare 15443 Registro Generale 27164
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9720 del 24/11/2009
 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 3 TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2010 - Registro Particolare 9449 Registro Generale 15682
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 9720 del 14/07/2010
 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 4 TRASCRIZIONE CONTRO del 03/09/2010 - Registro Particolare 11855 Registro Generale 19465
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 5596/2010 del 05/08/2010
 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 5 TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2011 - Registro Particolare 6775 Registro Generale 10793
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9720/2009 del 18/03/2011
 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 6 TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2011 - Registro Particolare 6810 Registro Generale 10854
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5596/2010 del 18/03/2011
 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 7 TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2013 - Registro Particolare 395 Registro Generale 525
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12311/12188 del 19/12/2012
 ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO PREVENTIVO
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 8 TRASCRIZIONE CONTRO del 11/08/2013 - Registro Particolare 7153 Registro Generale 10551
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14692/5360 del 27/05/2013
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 9 TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2022 - Registro Particolare 11518 Registro Generale 15916
 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 724 del 28/02/2022
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico

B - Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti su _____, da cancellarsi a cure e spese della procedura che di seguito si riassumono nel seguente Elenco delle Note:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- | | <u>Ordina per tipo nota</u> | <u>Ordina per data</u> |
|---|-----------------------------|--|
| 1 | <input type="checkbox"/> | <p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/1997 - Registro Particolare 11303 Registro Generale 16632</p> <p>Pubblico ufficiale CATALINI BENEDETTO Repertorio 81677 del 06/10/1997</p> <p>ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA</p> <p>Immobili siti in SCANDIANO (RE)</p> <p>Nota disponibile in formato elettronico</p> |
| 2 | <input type="checkbox"/> | <p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/1997 - Registro Particolare 11304 Registro Generale 16633</p> <p>Pubblico ufficiale CATALINI BENEDETTO Repertorio 81677 del 06/10/1997</p> <p>ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA</p> <p>Immobili siti in SCANDIANO (RE)</p> <p>Nota disponibile in formato elettronico</p> |
| 3 | <input type="checkbox"/> | <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/2009 - Registro Particolare 7357 Registro Generale 12280</p> <p>Pubblico ufficiale CASASOLE CECILIA Repertorio 27059/8755 del 21/05/2009</p> <p>ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'</p> <p>Immobili siti in SCANDIANO (RE)</p> <p>Nota disponibile in formato elettronico</p> <p>Documenti successivi correlati:</p> <p>1 - Annotazione n. 1844 del 26/08/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)</p> <p>2 - Annotazione n. 2436 del 01/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)</p> <p>3 - Annotazione n. 2476 del 13/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)</p> |
| 4 | <input type="checkbox"/> | <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2010 - Registro Particolare 9449 Registro Generale 15682</p> <p>Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 9720 del 14/07/2010</p> <p>DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE</p> <p>Immobili siti in SCANDIANO (RE)</p> <p>Nota disponibile in formato elettronico</p> |
| 5 | <input type="checkbox"/> | <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2015 - Registro Particolare 2348 Registro Generale 3326</p> <p>Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6774 del 15/05/2014</p> <p>DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE</p> <p>Immobili siti in SCANDIANO (RE)</p> <p>Nota disponibile in formato elettronico</p> |
| 6 | <input type="checkbox"/> | <p>ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2016 - Registro Particolare 1960 Registro Generale 11886</p> <p>Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 2124 del 25/05/2016</p> <p>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO</p> <p>Immobili siti in SCANDIANO (RE)</p> <p>Nota disponibile in formato elettronico</p> |

4.2.8-LOTTO 01B: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

4.2.9-LOTTO 01B: SPESE CONDOMINIALI

Non risultano spese condominiali.

4.2.10-LOTTO 01B: FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE



LOTTO 01b – 35 - Vista terreni da Via Pianderna Località Cà de Caroli



LOTTO 01b – 36 - Vista terreni da Via Pianderna Località Cà de Caroli



LOTTO 01b – 37 - Vista terreni da Via Pianderna Località Cà de Caroli

PIANTE¹⁸

LOTTO 01b



4.2.11-LOTTO 01B: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

¹⁸ La pianta riportata di seguito non è in scala.

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata a una futura vendita degli stessi. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato dei beni, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi. La stima (sintetica) è fatta tendenzialmente per valori tipici o sulla base di perizie di altre Esecuzioni Immobiliari in mancanza di comparabili recenti.

VALUTAZIONE DEI BENI

Si procede con una stima sintetica sulla base di parametri tecnici. La composizione del **LOTTO 01b** è formata da beni immobili sostanzialmente detti terreni "lavorabili". Tutti i terreni sono soggetti a vincoli ambientali e caratterizzati da una bassa potenziale instabilità dovuta a rare frane. I valori indicati sono stati individuati sulla base di beni simili compravenduti nell'area geografica che la contraddistingue, nonché ri parametrando (visto lo stato dei luoghi) con le quotazioni dei Valori Agricoli Provinciali.

VALORE LOTTO 01B -

Descrizione	Sup. Com. Ha.	Prezzo Unitario a Ha.	Prezzo Totale (sup. comm. X prezzo unit.)
Scandiano Fg 42 - Terreni agricoli di Via Pianderna	3,74340	€. 16.000,00	€. 59.894,40

Località de Caroli – Mappali: 145 – 147 – 148 - 182			
			=====
		Sommano	€. 59.894,40
Abbattimento 20%	A dedurre	-€. 11.978,88	-€. 11.978,88
			=====
TOTALE			€. 47.915,52

In caso di vendita all'asta si consiglia un abbattimento del valore di mercato pari al 20% del valore, in virtù della minore appetibilità derivante dalla vendita all'asta (necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, all'assenza di garanzia per vizi occulti,.....), pertanto:

Valore per la base d'asta viene indicato (arrotondato) in €.
48.000,00 (euro Quarantottomila/00).

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 C.P.C., si determina :

Valore minimo dell'offerta in €. **36.000,00** (euro Trentasemila/00)

4.2.12-LOTTO 01B: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI¹⁹

I beni di cui al **LOTTO 01b** hanno la seguente **provenienza** che di seguito si riassume brevemente:

- Atto Notaio Benedetto Catalini del 06/10/1997 rep. n. 81677/14433 trascritto il 16/10/1997 RG 16632 RP 11303 – Donazione da Fantuzzi Giuseppe.
- Atto di Conferimento in Società (ARCHICO S.A.R.L.) Notaio Cecilia Casasole 21/05/2009 rep. 27059/8755 – trascritto il 22/05/2009 RG 12280 RP 7357.

¹⁹ Allegato n° 8.5 – Atti di Provenienza dei Beni

4.2.13-LOTTO 01B: STATO CIVILE DEI DEBITORI²⁰

Il Sig. _____ nato il 11/12/____ a Scandiano (RE), attualmente risiede in Austria - Klagenfurt Am Woerthersee Via Nestroygasse _____, è sposato con la Sig.ra _____ in separazione dei beni dal 21/07/_____.

La Sig.ra _____ nata Scandiano (RE) il 05/07/1951, attualmente risiede in Scandiano Località Fellegara Via dei Brugnoli __, è sposata con il Sig. _____ in separazione dei beni dal 21/07/20__.

4.2.14-LOTTO 01B: CARATTERISTICHE DEI MOBILI ALL'INTERNO O NELLE PERTINENZE

Nulla da dichiarare.

4.3- LOTTO 02A – LOC. FELLEGARA – VIA BRUGNOLETTA

- LOTTO 02a – PIENA PROPRIETA' di Appartamento condominiale posto al 2°P con cantina, sottotetto e autorimessa pertinenziali - in Scandiano (RE) – Località Fellegara - Via Brugnoletta n° 53 –

²⁰ Allegato n° 8.6 – Certificato di residenza ed Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio



4.3.1-LOTTO 02A: DATI CATASTALI²¹

- Gli immobili del **LOTTO 02a** – sono così censiti:

2d - BENI CENSITI AL CATASTO **FABBRICATI** (C.F.) DI **SCANDIANO (RE)** – **Località Fellegara - Via Brugnoletta 67**

²¹ Allegato n° 9.1 – Visura Catastale (inerente al Lotto 02a), Estratto di Mappa e Planimetrie Catastali

INTESTATI:

_____ S.A.R.L. sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - PIENA Proprietà per 1/1 -
(Conferimento da _____)

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
01	Località Fellegara Via Brugnoletta 67	13	136 137	5 3	A/3 - 1	5 vani	101 m ² Tot. escl. Aree scoperte 97 m ²	€. 335,70
02	Località Fellegara Via Brugnoletta 67	13	136	3	C/6 - 4	16 m ²	21 m ²	€. 70,24

Confini del Lotto 02a:

A Sud Via Brugnoletta, a Ovest ragioni mappale 133, a Nord ragioni mappale 135 e 140 a Est ragioni mappale 140.

4.3.2-LOTTO 02A: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena Proprietà di Appartamento condominale senza ascensore posto al 2° Piano con soffitta e cantina di pertinenza oltre a una piccola Autorimessa: in Comune di Scandiano (RE) – Via Brugnoletta 53 – Località Fellegara – L’ultima ristrutturazione del fabbricato condominale risale agli anni 50/60, mentre i Wc-doccia sono di ristrutturazione più recente. La **superficie commerciale è pari a mq. 94,16** con una Autorimessa di **mq 18,90**. L’appartamento è assoggettato a contratto di Locazione NON CONGRUO e NON OPPONIBILE con scadenza al 11/11/2024.

Si riscontrano IRREGOLARITA’ edilizie/urbanistiche, le planimetrie catastali NON SONO CONFORMI allo stato dei luoghi.

NON vi sono spese condominiali insolute

DESCRIZIONE DEL BENE – LOTTO 02A – FELLEGARA -

PIENA PROPRIETA’ di piccolo appartamento in condominio senza ascensore, posto al 2° Piano con Autorimessa e Cantina al Pianto Terra e Soffitta al 3° Piano di

pertinenza in Scandiano (RE) Località Fellegara al centro della Via Brugnoletta al n° 53 - a soli 2 km dalla storica Rocca del Boiardo del centro storico del Comune di Scandiano (RE). L'appartamento è assoggettato a contratto di Locazione NON CONGRUO e NON OPPONIBILE con scadenza al 11/11/2024. L'Unità condominiale si affaccia direttamente sulla Via Brugnoletta ed è composta da due Unità abitative (una al 1°P e una al 2°P) con al PT le Autorimesse che una volta venivano utilizzate come negozi.

Appartamento 2°P - Foglio 13 Mappali 136 Sub. 5 graff. 137 Sub. 3 - A/3 - all'appartamento vi si accede tramite la scala interna condominiale con struttura portante in C.A. collegante il PT con il 2°P, mentre il collegamento con il 3°P sottotetto avviene tramite una piccola e ripida scaletta in ferro. L'appartamento si compone di un Ingresso, Wc-doccia, Letto sud-ovest, Tinello, Balcone, Cucina e camera da Letto angolo sud-est; al 3° Piano Soffitta utilizzata come C.T.-Lavanderia ove è stato ricavato un Wc.doccia; al Piano Terra vi è una piccola Autorimessa con annessa Cantina. Al Piano Terra dal vano scala comune e dal vano ex caldaia comune, si accede in apparente servitù di passaggio consolidata ad un corridoio di altra proprietà di accesso allo stradello privato posto a ovest del fabbricato. I locali residenziali sono tutti riscaldati con elementi radianti e caldaia a gas posta al 3°P. I pavimenti sono tutti in graniglia di marmo e cemento tipici degli anni 50/60, i Wc-doccia anno piastrelle in monocottura di ceramica. I serramenti sia esterni che interni denotano la datazione degli anni 50/60 corrispondente all'ultima ristrutturazione del fabbricato condominiale. L'Appartamento ha una metratura riparametrata di **mq. 95,16**.

Autorimessa - Foglio 13 Mappale 136 Sub. 3 di mq. 18,90.

La **superficie commerciale**²² del complesso immobiliare anzi descritto è stata calcolata e opportunamente riparametrata come di seguito specificato:

²² La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- 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

Mappale 136 Sub.5 graf. 137 Sub.3 – A/3 - (Fg.13):

Piano Terra –

- Cantina-ripostiglio (mq. 7,40 x 0,25) = mq. 1,85

Secondo Piano – Abitazione

- Disimpegno (mq. 7,60 x 1,00) = mq. 7,60

- Wc-doccia (mq. 6,30 x 1,00) = mq. 6,30

- Tinello (mq. 15,90 x 1,00) = mq. 15,90

- Balcone (mq. 10,00 x 0,30) = mq. 3,00

- Balcone eccedenza (mq. 1,00 x 0,15) = mq. 0,15

- Cucina (mq. 9,30 x 1,00) = mq. 9,30

- Letto sud-est (mq. 24,00 x 1,00) = mq. 24,00

Terzo Piano - Soffitta

- Soffitta CT-Lavanderia (mq. 38,00 x 0,15) = mq. 5,70

- Wc-Doccia (mq. 4,10 x 0,60) = mq. 2,46

Totale Appartamento – Via Brugnoletta 53 = mq. 95,16

Mappale 136 Sub.3 – C/6 - (Fg.13):

Piano Terra – Autorimessa – Via Brugnoletta 53

- Autorimessa – C/6 (mq. 18,90 x 1,00) = **mq. 18,90**

SI RISCOSTRANO irregolarità urbanistico-edilizie.

-
- 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
 - le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

4.3.3-LOTTO 02A: DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

Nessun terreno

4.3.4-LOTTO 02A: REGOLARITÀ EDILIZIA²³

Fabbricato costruito ante 1° Settembre 1967:

- Concessione Edilizia n° 120/64 del 04/03/1965 (copia non fornita dall'U.T. del Comune di Scandiano);
- Concessione in Sanatoria n° 523 Prot. n. 4.887/927 UT del 02/06/1989.

4.3.5-LOTTO 02A: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA- RILIEVI E PLANIMETRIE DELLE DIFFERENZE IN GIALLO E ROSSO²⁴

Le difformità rilevate sono state comparate con le planimetrie catastali e con i disegni depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Scandiano (RE) la cui ricerca è stata effettuata dal Tecnico preposto, nel caso in cui la documentazione consegnata non fosse completa e/o corretta lo scrivente non si ritiene responsabile circa eventuali incongruenze tra gli atti utilizzati per redigere la presente relazione e gli atti presenti negli archivi comunali. Nei costi di regolarizzazione si deve tener conto di un nuovo aggiornamento catastale in conformità allo stato attuale.

Le difformità riscontrate (evidenziate nel disegno dei rilievi allegato) sono sanabili presentando una CILA in Sanatoria ed un nuovo accatastamento i costi sono così:

Costo totale della regolarizzazione edilizia €. 3.000,00

Costo totale del nuovo accatastamento €. 2.000,00

²³ Allegato n° 9.2 – Verifiche Edilizie – LOTTO 02a Località Fellegara

²⁴ Allegato n° 9.3 – Rilievi e restituzione grafica – Planimetrie Giallo e Rosso – LOTTO 02a -

Esec. Imm 42-2022 - **GIALLO** e **ROSSO**
Lotto 02a - Fg 13 - Mapp. 136 graff. 137
Fellegara - Via Brugnoletta 53



4.3.6-LOTTO 02A: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento è occupato dalla Sig.ra _____²⁵ nata a Ferrara (FE) il 25/07/____ (moglie dello zio del Sig. _____).

Vi è un contratto di affitto in cui la Società _____ S.A'.R.L. concede in affitto all'Impresa Individuale _____ tutte le proprietà immobiliari di sua proprietà (vedi Atto di Conferimento Notaio Casasole) per la durata di 15 anni a partire dalla data del 01/10/2009 con un canone annuo da versarsi alla data del 30 giugno di ogni anno.

Detto contratto non è stato registrato e ha come unico elemento il timbro postale riportante la data del 01/10/2009.

Considerando che il contratto ultranovennale e che l'art. 2923 del C.C. così riporta: " *Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento [2643 n. 8] non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione. In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni*".

Che a fronte di un valore complessivo degli immobili locati pari a circa €.1.600.000,00, l'affitto concordato per il totale delle proprietà immobiliari pari a €.8.000,00 annui (rendita dello 0.5% anno) sia decisamente inferiore ad un terzo del giusto prezzo (tenendo presente che solo di IMU la società _____ paga circa 11.000,00 ogni anno).

CONGRUITA' DEL CANONE ANNUO PATTUITO

Il sottoscritto Perito visto le considerazioni sopra esposte **ritiene che l'attuale canone annuale di affitto NON SIA CONGRUO** .

4.3.7-LOTTO 02A: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

²⁵ Allegato n° 9.4 – Certificato contestuale di Residenza - Contratto di Affitto – Visura Camerale Affittuario

Procedura Esecutiva n°48/2022

- Sequestro preventivo del 19/12/2012 Numero repertorio 12311/12188 emesso dal Tribunale di Verona Ufficio G.I.P. a favore FINANZE DELLO STATO.
- Sequestro preventivo del 27/05/2013 Numero repertorio 14692/5360 emesso dal Tribunale di Verona Ufficio G.I.P. a favore FINANZE DELLO STATO.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA²⁶

A - Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti su _____ **S.A.R.L.**, da cancellarsi a cure e spese della procedura che di seguito si riassumono nel seguente Elenco delle Note:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- [Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)
- 1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/2009 - Registro Particolare 7357 Registro Generale 12280
Pubblico ufficiale CASASOLE CECILIA Repertorio 27059/8755 del 21/05/2009
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1844 del 26/08/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2 - Annotazione n. 2436 del 01/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
3 - Annotazione n. 2476 del 13/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
 - 2 TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2009 - Registro Particolare 15443 Registro Generale 27164
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9720 del 24/11/2009
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 3 TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2010 - Registro Particolare 9449 Registro Generale 15882
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 9720 del 14/07/2010
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 4 TRASCRIZIONE CONTRO del 03/09/2010 - Registro Particolare 11855 Registro Generale 19465
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 5596/2010 del 05/08/2010
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 5 TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2011 - Registro Particolare 6775 Registro Generale 10793
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9720/2009 del 18/03/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 6 TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2011 - Registro Particolare 6810 Registro Generale 10854
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5596/2010 del 18/03/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 7 TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2013 - Registro Particolare 395 Registro Generale 525
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12311/12188 del 19/12/2012
ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO PREVENTIVO
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 8 TRASCRIZIONE CONTRO del 11/06/2013 - Registro Particolare 7153 Registro Generale 10551
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14692/5360 del 27/05/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 9 TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2022 - Registro Particolare 11518 Registro Generale 15916
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 724 del 28/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico

²⁶ Allegato n° 9.5 – Ispezioni Ipotecarie – Elenco delle Note.

B - Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti su _____, da cancellarsi a cure e spese della procedura che di seguito si riassumono nel seguente Elenco delle Note:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- | | <u>Ordina per tipo nota</u> | <u>Ordina per data</u> |
|---|-----------------------------|---|
| 1 | <input type="checkbox"/> | TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/1997 - Registro Particolare 11303 Registro Generale 16632
Pubblico ufficiale CATALINI BENEDETTO Repertorio 81677 del 06/10/1997
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico |
| 2 | <input type="checkbox"/> | TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/1997 - Registro Particolare 11304 Registro Generale 16633
Pubblico ufficiale CATALINI BENEDETTO Repertorio 81677 del 06/10/1997
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico |
| 3 | <input type="checkbox"/> | TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/2009 - Registro Particolare 7357 Registro Generale 12280
Pubblico ufficiale CASASOLE CECILIA Repertorio 27059/8755 del 21/05/2009
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1844 del 26/08/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2 - Annotazione n. 2436 del 01/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
3 - Annotazione n. 2476 del 13/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE) |
| 4 | <input type="checkbox"/> | TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2010 - Registro Particolare 9449 Registro Generale 15682
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 9720 del 14/07/2010
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico |
| 5 | <input type="checkbox"/> | TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2015 - Registro Particolare 2348 Registro Generale 3326
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6774 del 15/05/2014
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico |
| 6 | <input type="checkbox"/> | ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2016 - Registro Particolare 1960 Registro Generale 11886
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 2124 del 25/05/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico |

4.3.8-LOTTO 02A: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

4.3.9-LOTTO 02A: SPESE CONDOMINIALI

Non risultano spese condominiali.

4.3.10-LOTTO 02A: FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE – LOTTO 02A



01a – Vista da Via Brugnoletta



02a - Vista Sud



03a - Vista lato Sud-Est



04a - Vista su lato Nord da stradello privato



05a - Ingresso



06a - Wc-doccia



07a - Letto Sud-Ovest



08a - Tinello



09a - Balcone



10a - Cucina



11a- Letto Sud-Est



12a - Scala collegante il 2°P con il 3°P



13a - Soffitta C.T.-Lavanderia



14a - 3°P Wc-doccia



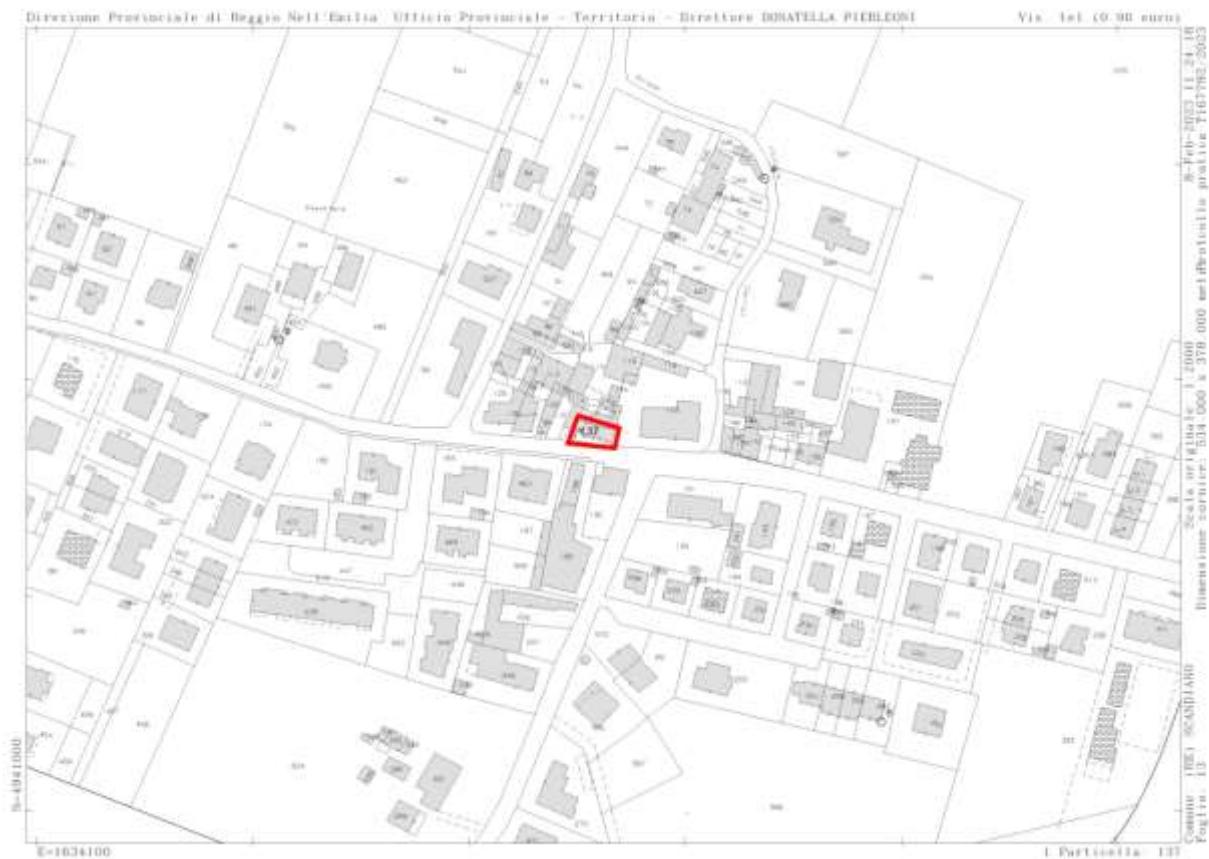
15a - Autorimessa da Via Brugnoletta




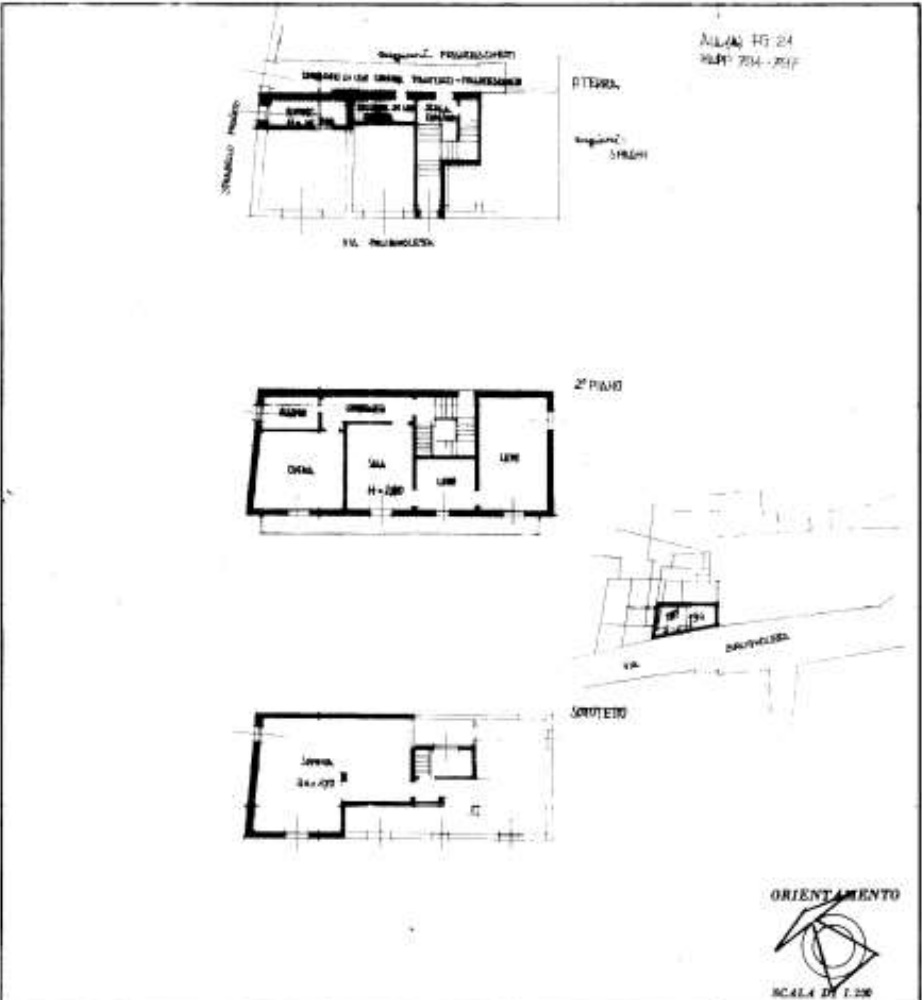
16a - Vista di interno Autorimessa


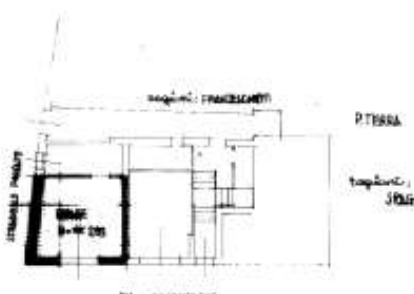


PIANTE²⁷

LOTTO 02a - Località Fellegara



²⁷ Le piante riportate non sono in scala.

MODULI 97 P. - Cat. n. 2 - 001	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(A. ORDINATO-LEGGI 12 APRILE 1962, n. 40)</small>	Lire 15
Piano di un immobile situato nel Comune di SCARDIANO (PR) Via BRUNDI-EM.		
Data: 14/02/2022, n. 794/5		
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO EM.		
		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilato dal geom. GIUSEPPE ARDELI <small>(Tecnico, iscritto e iscritto del catasto)</small> Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di RE. DATA: _____ FIRMA: <i>Ardele</i>
DATA: _____ PROT. N.: _____	<i>794/5</i>	
Data presentazione: 12/01/2022 - Data: 08/02/2022 - n. T/0727 - Esibizione: DETGRL5801194045 Stato archivio: 1 - Formato di acquisizione: A3/247x320 - Formato stampa richiesta: A3/247x320		

MOD. CAT. 11 E. - 201.5.7 - 11		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1984, N. 40)</small>	Lic. 15
Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di SCARANO (PELIGNANO) Via ARQUOLETA			
Ditta: FIANZI GIUSEPPE s.n.c. SCARANO (PE) - 2-ABIT.			
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO EM.			
All. (A) FD-24 MUP 794-797			
			
			
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200			
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal geom. GIUSEPPE ARTISI (Titol. nat. e agente del servizio)	
DATA PROT. N.	DATA PROT. N.	Iscritta all'Albo dei geometri della Provincia di R.E.	
17/11/22	794/3	DATA Firma: <i>Giuseppe Artisi</i>	
Data presentazione: 12/03/2022 - Data 08/02/2022 - n. 1146739 - Esibizione: 087081580179081 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa (richiesto): A3(297x420)			

4.3.11-LOTTO 02A: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata a una futura vendita degli stessi. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato dei beni, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi. La stima (sintetica) è fatta tendenzialmente per valori tipici o sulla base di perizie di altre Esecuzioni Immobiliari in mancanza di comparabili recenti.

VALUTAZIONE DEI BENI

Si procede con una stima sintetica sulla base di parametri tecnici. La composizione del **LOTTO 02a** è formata da beni immobili all'interno di un unico corpo di fabbrica condominiale. Le valutazioni indicate sono state individuate sulla base di beni simili compravenduti nell'area geografica che la contraddistingue avvenuti in tempi non recenti, nonché ri parametrando (quando possibile) le quotazioni a quelle dell'osservatorio dei valori medi immobiliari.

VALORE LOTTO 02A – LOC. FELLEGARA -

Descrizione	Sup. Com. mq.	Prezzo Unitario a mq.	Prezzo Totale (sup. comm. X prezzo unit.
Fg. 13 Mappali 136 Sub.5 graft. 137 Sub. 3 – A/3 –	95,16	€. 600,00	€. 57.096,00
Fg. 13 Mappale 136 Sub.3 – C/6 -	18,90	€. 400,00	€. 7.560,00
			=====
		Sommano	€. 64.656,00
A dedurre Oneri per Sanatoria Edilizia		A dedurre	-€. 5.000,00
			=====
		Totale Stima	€. 59.656,00
Abbattimento 20%	A dedurre	-€. 11.931,20	-€. 11.931,20
			=====
		TOT. VALORE BASE	€. 47.724,80

In caso di vendita all'asta si consiglia un abbattimento del valore di mercato pari al 20% del valore, in virtù della minore appetibilità derivante dalla vendita all'asta (necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, all'assenza di garanzia per vizi occulti,.....), pertanto:

Valore per la base d'asta viene indicato (arrotondato) in € 48.000,00 (euro Quarantottomila/00).

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 C.P.C., si determina :

Valore minimo dell'offerta in € 36.000,00 (euro Trentaseimila/00)

4.3.12-LOTTO 02A: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI²⁸

I beni di cui al **LOTTO 02a** hanno la seguente **provenienza** che di seguito si riassume brevemente:

²⁸ Allegato n° 9.6 – Atti di Provenienza dei Beni

- Atto Notaio Benedetto Catalini del 06/10/1997 rep. n. 81677/14433 trascritto il 16/10/1997 RG 16632 RP 11303 – Donazione da Fantuzzi Giuseppe.
- Atto di Conferimento in Società (_____ S.A.R.L.) Notaio Cecilia Casasole 21/05/2009 rep. 27059/8755 – trascritto il 22/05/2009 RG 12280 RP 7357.

4.3.13-LOTTO 02A: STATO CIVILE DEI DEBITORI²⁹

Il Sig. _____ nato il 11/12/____ a Scandiano (RE), attualmente risiede in Austria – Klagenfurt Am Woerthersee Via Nestroygasse _____, è sposato con la Sig.ra _____ in separazione dei beni dal 21/07/_____.

La Sig.ra _____ nata Scandiano (RE) il 05/07/1951, attualmente risiede in Scandiano Località Fellegara Via dei Brugnoli __, è sposata con il Sig. _____ in separazione dei beni dal 21/07/20__.

4.3.14-LOTTO 02A: CARATTERISTICHE DEI MOBILI ALL'INTERNO O NELLE PERTINENZE

Le attrezzature e i mobili i trovati all'interno degli immobili servono alla normale conduzione del complesso immobiliare.

²⁹ Allegato n° 9.7 – Certificato di residenza ed Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio

4.4-LOTTO 02B – LOC. FELLEGARA – VIA DEI BRUGNOLI 5 –

- LOTTO 02b – NUDA Proprietà (pari al 78,25% di PP, alla data del 21/05/2009) di più unità immobiliari composta da Casa di Civile abitazione, ed in corpo staccato Autorimessa con Deposito Attrezzi oltre che altro fabbricato adibito a Rimessa-cantina-magazzino, in continuità con l'area cortiliva anche due piccoli appezzamenti di terreno agricolo - in Scandiano (RE) – Località Fellegara - Via dei Brugnoli n° 5 –



4.4.1-LOTTO 02B: DATI CATASTALI³⁰

- Gli immobili del **LOTTO 02b** – sono così censiti:

2e - BENI CENSITI AL CATASTO **FABBRICATI** (C.F.) DI **SCANDIANO** (RE) – Località Fellegara - Via dei Brugnoli 5

INTESTATI:

_____ S.A.R.L. sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 – **NUDA PROPRIETA' per 1/1** – (Conferimento da _____)

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
14	Località Fellegara Via dei Brugnoli 5	13	67 68 69	2 1	A/3 - 2	17 vani	393 m ² Tot. escl. Aree scoperte 375 m ²	€. 1.141,37
15	Località Fellegara Via dei Brugnoli 5	13	68	1	C/6 - 2	53 m ²	58 m ²	€. 169,71

2f - BENI CENSITI AL CATASTO **TERRENI** (C.T.) DI **SCANDIANO** (RE) – Località Fellegara Via dei Brugnoli 5

INTESTATI:

_____ S.A.R.L. sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 – **NUDA PROPRIETA' per 1/1** – (Conferimento da _____)

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione		Dati catastali								
		Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie		Reddito		
						ha	are	ca	Domenicale	Agrario
16	Località Fellegara Via dei Brugnoli 5	13	53	SEMINATIVO	01		15	29	Euro 5,84	Euro 3,95
17	Località Fellegara Via dei Brugnoli 5	13	54	FU D ACCERT	--		--	--	Euro __, __	Euro __, --

Confini del Lotto 02b:

A Nord e Est Via dei Brugnoli, a Sud ragioni mappale 527 e a Ovest ragioni mappali 295, 649, e 650.

³⁰ Allegato n° 10.1 – Visura Catastale (inerente al Lotto 02b), Estratto di Mappa e Planimetrie Catastali

4.4.2-LOTTO 02B: DESCRIZIONE COMMERCIALE

NUDA Proprietà di fabbricato di Civile Abitazione – Deposito Attrezzi a due piani, ampia Autorimessa, altro Deposito attrezzi con piccola Rimessa, Area cortiliva esclusiva e appezzamenti di Terreno Agricolo, il tutto recintato: in Comune di Scandiano (RE) – Via dei Brugnoli 5 – Località Fellegara - I Fabbricati sono in buono stato di conservazione e hanno una **superficie commerciale pari a mq. 330,74** per la parte abitativa, di **mq 97,50** per il Ricovero Attrezzi a due piani, Autorimessa di mq. 59,20, e **mq. 99.80** per altro Ricovero Attrezzi-Rimessa, oltre a Area cortiliva pertinenziale di **mq. 987,00**. Fa parte del **Lotto 02b, Terreni agricoli** per complessivi **mq. 2.945,00**. Il Complesso Immobiliare è assoggettato a contratto di Locazione NON CONGRUO e NON OPPONIBILE con scadenza al 11/11/2024.

Si riscontrano IRREGOLARITA' edilizie/urbanistiche, le planimetrie catastali NON SONO CONFORMI allo stato dei luoghi

NON vi sono spese condominiali insolute

DESCRIZIONE DEL BENE – LOTTO 02B – FELLEGARA – VIA DEI BRUGNOLI 5 -

NUDA PROPRIETA' DI COMPLESSO IMMOBILIARE formato da **Fabbricato di Civile Abitazione e altri fabbricati in corpo staccato, al servizio dell'abitazione oltre che da un'ampia area Agricola completamente recintata** lungo la Via dei Brugnoli – Località Fellegara di Scandiano - a soli 2 km dalla storica Rocca del Boiardo del centro storico del Comune di Scandiano (RE). Il Complesso Immobiliare è assoggettato a contratto di Locazione NON CONGRUO e NON OPPONIBILE con scadenza al 11/11/2024. Si tratta di un bel complesso ad uso residenziale con importanti servizi in corpo staccato non più connessi all'attività agricola, il tutto immerso nel verde (3.932 mq.) completamente recintato e a margine del centro urbano della frazione di Fellegara.

Gli immobili sono così distinti:

Foglio 13 Mappale 67-68-69 - Sub. 1 graff. 2 – A/3 –

Fabbricato di Civile Abitazione (identificato in Mappa con il **Mappale 69**). Esso nasce probabilmente per essere potenzialmente diviso in tre appartamenti; lo schema costruttivo del fabbricato (risalente agli anni 50/60), è molto semplice con un ingresso, immediatamente a lato la scala collegante i tre piani, corridoio centrale con distribuzione delle camere ai lati. In realtà anche impiantisticamente parlando il fabbricato è un'unica

unità immobiliare così composta: al PT da ampio porticato avvolgente i lati di Sud e Ovest del fabbricato, Ingresso (sia dal lato sud che dal lato nord) vano scala collegante anche il Piano Interrato ove è stata costruita una Cantina completamente interrata, Soggiorno-Pranzo, Cucina, camera da Letto, Spogliatoio-doccia, C.T: e Bagno, al Primo Piano: Disimpegno notte con 4 ampie camere da Letto e un Wc-doccia, al Secondo Piano da: Disimpegno notte da Sud a Nord e 4 camere da Letto oltre che da un Ripostiglio. Alla soffitta vi si accede solo da una botola ricavata nel solaio senza scala fissa. Il Piano Terra è stato recentemente ristrutturato con la messa in opera di nuove pavimentazioni in gres porcellanato, un rinnovato impianto di riscaldamento e adeguato impianto elettrico, anche i serramenti sono stati tutti cambiati o rinnovati. I vani del Primo Piano appaiono in fase di interrotta ristrutturazione (con pavimentazione in gres porcellanato), per formare una nuova unità residenziale ma non completamente finiti, i serramenti sono ancora quelli originali, come pure di primo impianto sono i pavimenti e i sanitari del Wc-doccia. I locali del 2° Piano hanno pavimentazioni principalmente in marmette di marmo e cemento meno la stanza da letto affacciata a Ovest le cui pareti e soffitto non hanno l'intonaco e neppure la pavimentazione, la adiacente stanza adibita a Ripostiglio ha le pareti solo intonacate ma non la pavimentazione; la serramentistica è quella degli anni 50/60. I solai intermedi sono in latero cemento, mentre il solaio di accesso alla soffitta è in travi Varese CAV ad "Doppio T" con interposti elementi in laterizio tipici dei solai di copertura dell'epoca. Il solaio di copertura è in travi di legno massello con sovrastante tavolato in legno e manto di copertura in laterizio. I vani della residenza hanno una metratura riparametrata di **mq. 330,74**. Sono presenti difformità costruttive nella costruzione della Cantina Interrata che dovranno essere sanate.

Fabbricato Deposito Attrezzi (identificato in Mappa con il **Mappale 68**) e **Autorimessa Mappale 68 Sub. 1**. All'interno dell'area cortiliva del Mappale 69, vi è un fabbricato adibito a Deposito attrezzi e Autorimessa in ottimo stato di manutenzione e conservazione, i solai sono in parte in laterocemento ed in parte in legno; tutto il solaio di copertura ha la struttura portante in travi di legno con interposta tavella in laterizio e sovrastante manto di copertura in coppi di laterizio. Al Piano Terra vi è un locale adibito a Lavanderia con accesso indipendente dal resto del fabbricato, da un ampio portone si accede al Deposito Attrezzi e al locale cantina; dal Deposito tramite un'apertura posta sul lato di Nord si accede ad un altro fabbricato adibito a deposito attrezzi mai autorizzato e non sanabile e pertanto da demolire. Alla soffitta del Primo Piano vi si accede tramite una scala esterna in ferro, i tre

vani della soffitta sono tutti pavimentati con mattonelle in cotto di laterizio. Dalla soffitta principale (avente una altezza media superiore ai ml. 2,00) si accede agli altri due vani sottotetto tramite corte scale in ferro per superare i dislivelli del solaio; l'accesso a questi ultimi due vani non è mai stato autorizzato e pertanto da sanare. Il **Deposito Attrezzi Mappale 68** ha una superficie commerciale di **mq. 97,50**.

Sempre al Piano Terra vi è un vano **Autorimessa - Mappale 68 Sub. 1 - C/6** - avente una superficie commerciale di **mq. 59,20**.

Altro Fabbricato Deposito Attrezzi (identificato in Mappa con il **Mappale 67**). Sempre all'interno dell'area cortiliva del Mappale 69, vi è un altro fabbricato ad un solo piano adibito a Deposito attrezzi e Rimessa in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Originariamente veniva utilizzato in parte come ricovero attrezzi ed in parte come ricovero animali da cortile. I muri sono in parte in mattoni di laterizio intonacati ed in parte in pilastri di cemento prefabbricati con interposte lastre in CAV di tamponamento (una volta venivano utilizzate per formare delle barriere di recinzione); il solaio di copertura è in travi di legno con interposto elemento in laterizio e sovrastante manto di copertura in lastre di fibrocemento di vecchia fabbricazione. In adiacenza sul lato Nord è stato edificato una altro fabbricato adibito a deposito attrezzi (ex pollaio) mai autorizzato e non sanabile e pertanto da demolire. Il fabbricato non è stato correttamente rappresentato graficamente negli elaborati grafici edilizi e catastali e pertanto si dovrà presentare una sanatoria di conformità. Il **Deposito Attrezzi Mappale 67** ha una superficie commerciale di **mq. 99,80**.

Di pertinenza al **Mappale 69** vi è una **Area Cortiliva esclusiva** in parte a verde ed in parte pavimentata con mattoncini in cls autobloccanti di **mq. 987,00**.

Mappali 53 e 54 (Fg. 13) – Piena proprietà di piccoli appezzamenti di terreno agricolo completamente recintati, non edificabili. A detti terreni vi si accede sia da un passo carraio sfociante sulla Via dei Brugnoli che da un cancello posto a divisione dall'area cortiliva del Mappale 69. Essi sono prodromici ai fabbricati anzi descritti dando valore aggiunto ai fabbricati stessi. I terreni sono principalmente coltivati a prato stabile. La **superficie complessiva** di detti mappali è di **mq. 2.945,00**.

La **superficie commerciale**³¹ del complesso immobiliare anzi descritto risulta come di seguito calcolata e opportunamente riparametrata:

Foglio 13 Mappale 67-68-69 - Sub. 1 graff. 2 - A/3 -

Piano Interrato – Fabbricato di civile abitazione – Mappale 69

- Cantina (mq. 22,70 x 0,25) = mq. 5,68

Piano Terra – Fabbricato di civile abitazione – Mappale 69

- Porticato (mq. 10,00 x 0,40) = mq. 4,00
 - Porticato eccedenza (mq. 76,00 x 0,20) = mq. 15,20
 - Ingresso-Vano scala (mq. 26,80 x 1,00) = mq. 26,80
 - Soggiorno-Pranzo (mq. 26,80 x 1,00) = mq. 26,80
 - Cucina (mq. 18,50 x 1,00) = mq. 18,50
 - Spogliatoio-doccia (mq. 6,00 x 1,00) = mq. 6,00
 - Bagno (mq. 7,60 x 1,00) = mq. 7,60
 - C.T. (mq. 4,10 x 0,60) = mq. 2,46
 - Letto (mq. 16,90 x 1,00) = mq. 16,90

Primo Piano – Fabbricato di civile abitazione – Mappale 69

- Disimpegno notte (mq. 14,90 x 1,00) = mq. 14,90
 - Letto Nord-Ovest (mq. 26,80 x 1,00) = mq. 26,80
 - Letto Sud-Ovest (mq. 18,50 x 1,00) = mq. 18,50
 - Wc-doccia (mq. 5,40 x 1,00) = mq. 5,40
 - Letto Nord-Est (mq. 17,90 x 1,00) = mq. 25,50
 - Letto Sud-Est (mq. 16,90 x 1,00) = mq. 16,90

³¹ La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- 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
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

Secondo Piano – Fabbricato di civile abitazione – Mappale 69

- Disimpegno notte	(mq. 20,30 x 1,00) =	mq. 20,30
- Letto Nord-Ovest	(mq. 18,10 x 1,00) =	mq. 18,10
- Letto Ovest	(mq. 16,10 x 1,00) =	mq. 16,10
- Ripostiglio	(mq. 11,10 x 1,00) =	mq. 11,10
- Letto Nord-Est	(mq. 17,90 x 1,00) =	mq. 25,50
- Letto Sud-Est	(mq. 16,90 x 1,00) =	<u>mq. 16,90</u>

Totale abitazione principale Mappale 69 = mq. 330,74

Foglio 13 Mappale 67-68-69 - Sub. 1 graff. 2 – A/3 –

Piano Terra – Deposito Attrezzi – Mappale 68

- Ricovero Attrezzi	(mq. 48,00 x 1,00) =	mq. 48,00
- Cantina	(mq. 15,70 x 1,00) =	mq. 15,70
- Lavanderia	(mq. 16,20 x 1,00) =	<u>mq. 16,20</u>

Primo Piano – Deposito Attrezzi – Mappale 68

- Soffitta	(mq. 32,00 x 0,25) =	mq. 8,00
- Soffitta	(mq. 46,00 x 0,15) =	mq. 6,90
- Soffitta	(mq. 18,00 x 0,15) =	<u>mq. 2,70</u>

Totale Deposito attrezzi Mapp. 68 = mq. 97,50

Foglio 13 Mappale 67-68-69 - Sub. 1 graff. 2 – A/3 –

Rimessa - Deposito Attrezzi – Mappale 67

- Rimessa	(mq. 28,20 x 1,00) =	mq. 28,20
- Ricovero Attrezzi	(mq. 22,80 x 1,00) =	mq. 22,80
- Ricovero Attrezzi	(mq. 10,90 x 1,00) =	mq. 10,90
- Ricovero Attrezzi	(mq. 10,70 x 1,00) =	mq. 10,70
- Ricovero Attrezzi	(mq. 10,00 x 1,00) =	mq. 10,00
- Ricovero Attrezzi	(mq. 17,20 x 1,00) =	<u>mq. 17,20</u>

Totale Rimessa e Depositi - Mappale 67 = mq. 99,80

Autorimessa - Mappale 68 Sub. 1 – C/6:

- Autorimessa – C/6 (mq. 59,20 x 1,00) = mq. 59,20
Totale Autorimessa – Mappale 58 Sub. 1 = mq. 59,20

Area cortiliva di pertinenza Fg 13 Mappale 69:

- Area Cortiliva esclusiva (mq.987,00 x 1,00) = mq. 987,00
Totale Area cortiliva esclusiva Mappale 69 = mq. 987,00

Area Agricola Fg 13 Mappali 53 e 54 :

- Mapp. 53 - Seminativo (mq.1529,00 x1,00) = mq. 1529,00
- Mapp. 54 – FU D ACCERT (mq.1416,00 x1,00) = mq. 1416,00
Totale Area Agricola Mappali 53 e 54 = mq. 2.945,00

SI RISCONTRANO irregolarità urbanistico-edilizie.

4.4.3-LOTTO 02B: DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU) ³²

I TERRENI DEL LOTTO 02b HANNO LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA:

Destinazione Urbanistica – Foglio 13 Mappale 53:

“Territorio rurale – Ambiti di rilievo paesaggistico”, (artt. 20 e 21 RUE 2.1)

Sistema delle dotazioni territoriali: Mobilità:

“Fasce di rispetto stradale ”, (art. 52 RUE)

Destinazione Urbanistica – Foglio 13 Mappale 54:

“Territorio rurale – Ambiti di rilievo paesaggistico”, (artt. 20 e 21 RUE 2.1)

“Ambito urbano consolidato – tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale”, (art. 11 RUE 2.1)

Sistema delle dotazioni territoriali: Mobilità:

“Fasce di rispetto stradale ”, (art. 52 RUE)

Si precisa inoltre quanto segue:

- Con la 1° Variante al PSC è stata approvata la Microzonazione Sismica di 1° e 2° livello e gli approfondimenti di 3° livello (Cartografia a Norme PSC G4 “Norme di difesa del suolo” par. 4.2 Prevenzione e riduzione del rischio sismico);
- Con la 1° Variante al PSC e relativa 5° variante al Regolamento Urbanistico Edilizio le aree di cui sopra ricadono all’interno della: - “Zona di tutela delle potenzialità archeologiche – Zona A (art. 60.5 RUE 2.1)”.

Sulle aree oggetto di Perizia e identificate nel Certificato di Destinazione Urbanistica, devono comunque essere osservate tutte le prescrizioni anche non espressamente sopra richiamate, derivanti dall’applicazione delle normative di attuazione degli strumenti di pianificazione vigenti, nonché tutte le altre disposizioni di legge, ed in particolare le prescrizioni derivanti dalla Norme di difesa del suolo e relativa cartografia del Piano Strutturale Comunale vigente.

³² Allegato n° 10.2 – CDU Comune di Scandiano – Località Fellegara – Via dei Brugnoli

4.4.4-LOTTO 02B: REGOLARITÀ EDILIZIA³³

Fg 13 - Mappale 67 e 68 – Bassi servizi e Cantine

Fabbricati costruiti ante 1° Settembre 1967:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 522 - prot. n° 4.8866/926 UT del 02/08/1986;

Fg 13 - Mappale 69 – Abitazione

Fabbricato costruito ante 1° Settembre 1967:

- Concessione Edilizia Onerosa - N. Verb. C.E. 87/92 del 28/07/1992;
- Concessione Edilizia Onerosa in variante - N. Verb. C.E. 87/92 del 30/03/1994;
- Concessione Edilizia Onerosa in variante alla variante - N. Verb. C.E. 87/92 del 13/09/1995;
- Concessione Edilizia Onerosa MAI REALIZZATA - N. Verb. C.E. 127/98 del 28/01/1999;

4.4.5-LOTTO 02B: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA- RILIEVI E PLANIMETRIE DELLE DIFFERENZE IN GIALLO E ROSSO³⁴

Le difformità rilevate sono state comparate con le planimetrie catastali e con i disegni depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Scandiano (RE) la cui ricerca è stata effettuata dal Tecnico preposto, nel caso in cui la documentazione consegnata non fosse completa e/o corretta lo scrivente non si ritiene responsabile circa eventuali incongruenze tra gli atti utilizzati per redigere la presente relazione e gli atti presenti negli archivi comunali. Nei costi di regolarizzazione si deve tener conto di un nuovo aggiornamento catastale in conformità allo stato attuale.

³³ Allegato n° 10.3 – Verifiche Edilizie – LOTTO 02b - Fellegara- Via dei Brugnoli

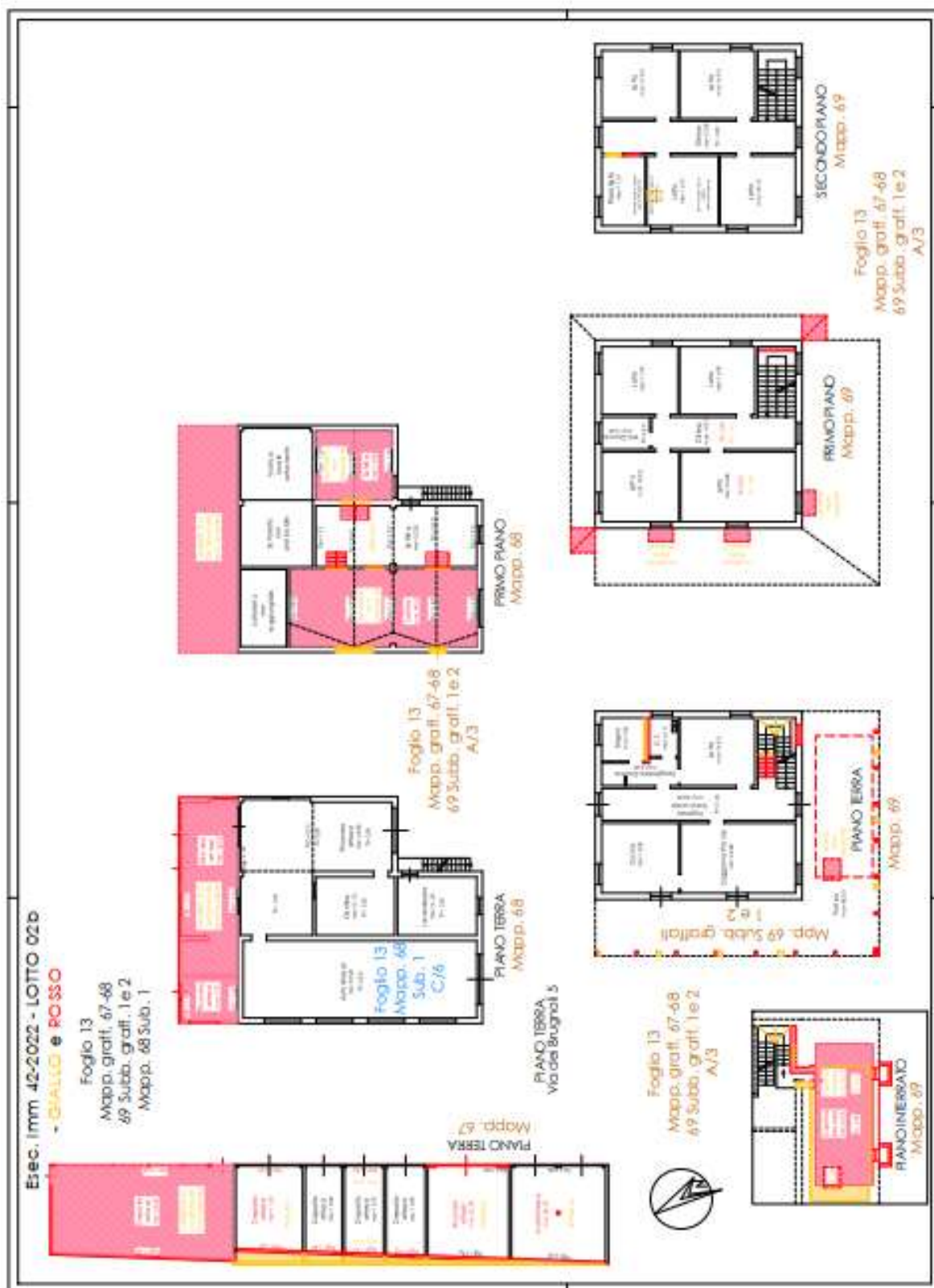
³⁴ Allegato n° 10.4 – Rilievi e restituzione grafica – Planimetrie Giallo e Rosso – LOTTO 02b -

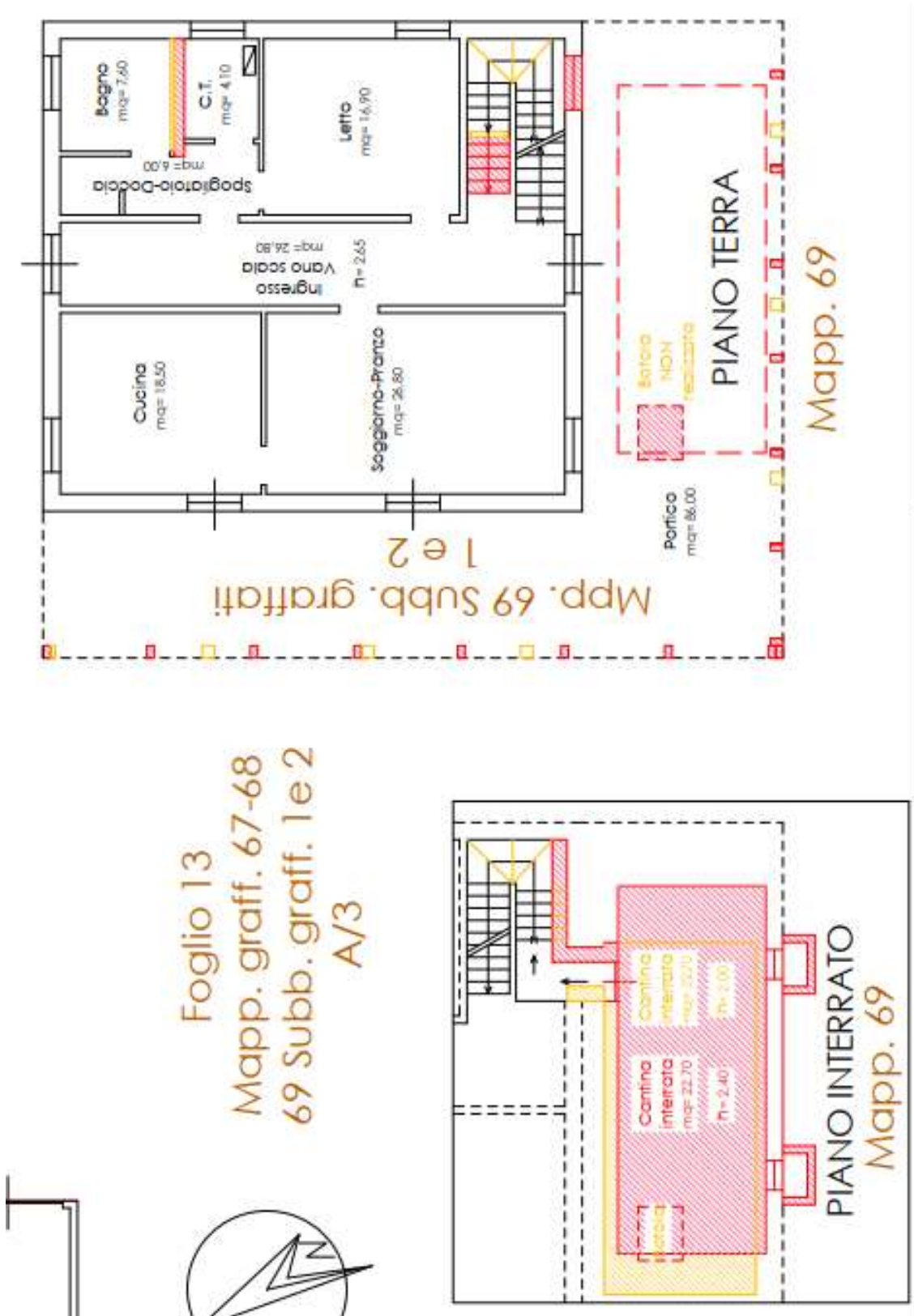
Foglio 13 Mappale 67-68-69 - Sub. 1 graff. 2 - A/3 -

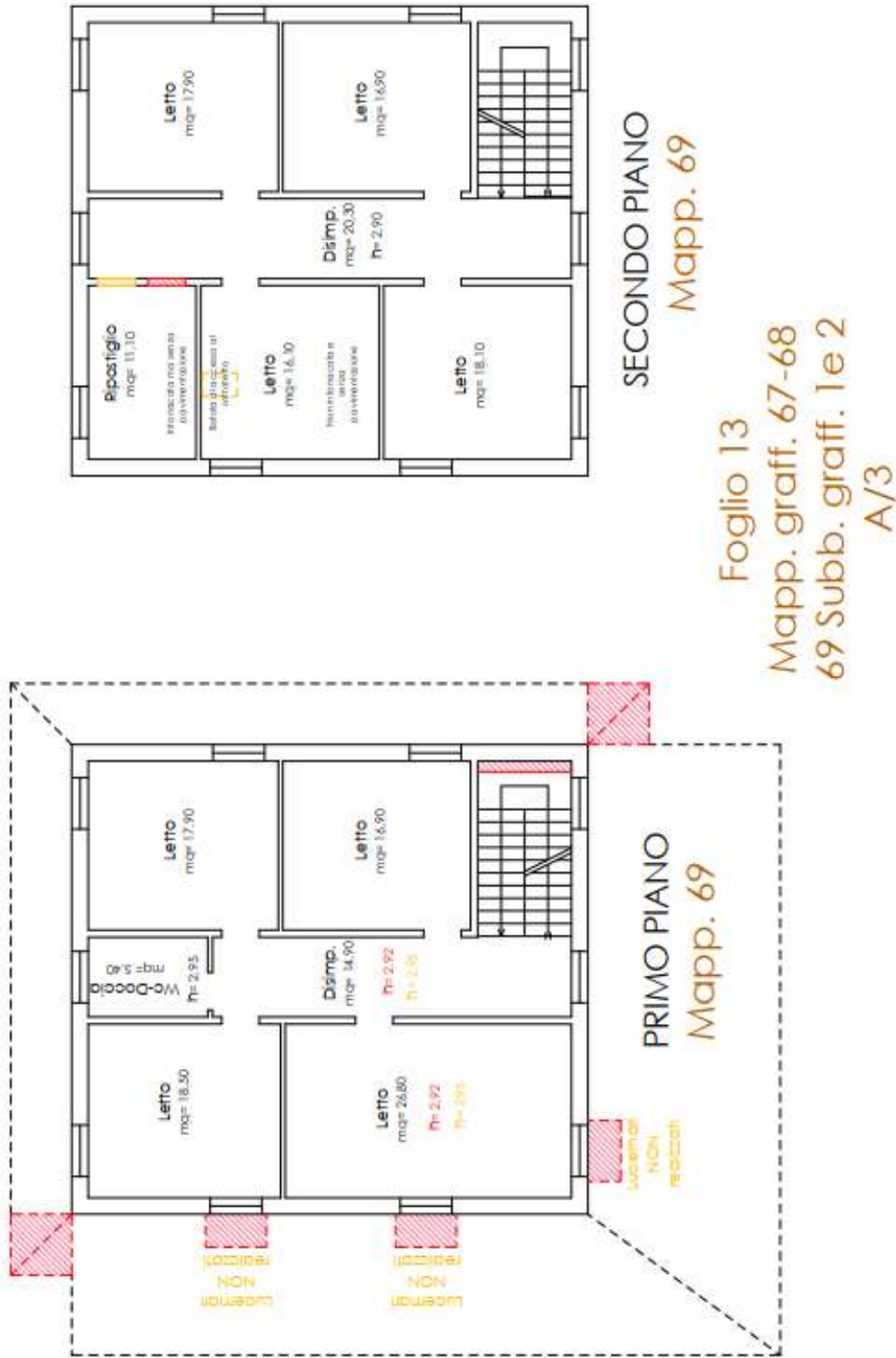
Le difformità riscontrate (evidenziate nei disegni dei rilievi allegati) sono sanabili con opere in quanto le superfetazioni costruite dovranno essere demolite e rimosse presentando una SCIA in Sanatoria con opere. I costi tecnico amministrativi della SCIA in sanatoria e del nuovo accatastamento sono stati così stimati:

Costo totale della regolarizzazione edilizia €. 18.000,00

Costo totale del nuovo accatastamento €. 4.000,00





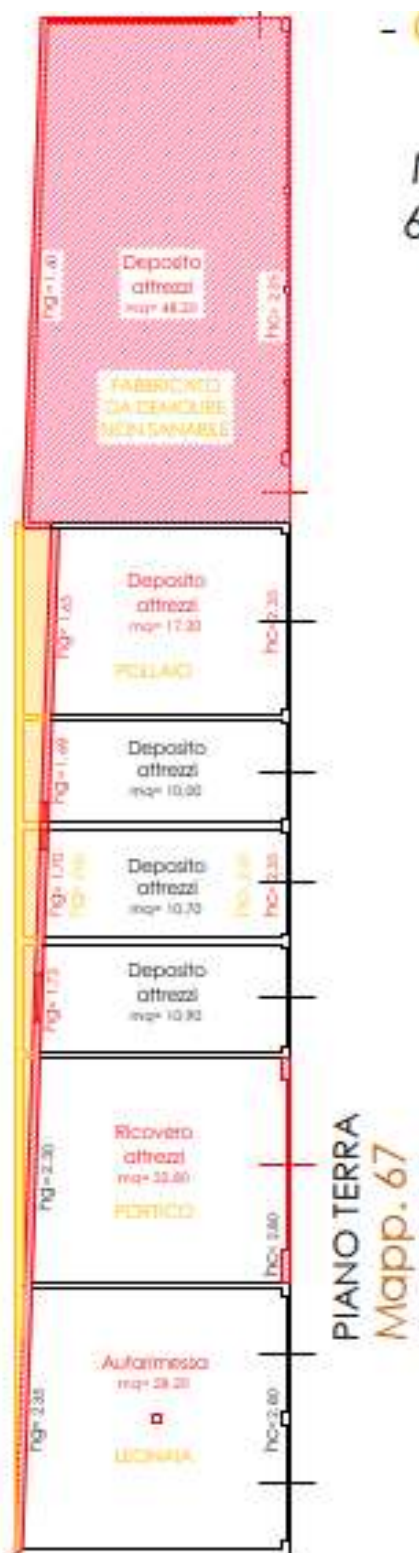




Foglio 13
Mapp. graf. 67-68
69 Subb. graf. 1e 2
A/3



Foglio 13
Mapp. 68
Sub. 1
C/6



4.4.6-LOTTO 02B: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE³⁵

All'anagrafe del Comune di Scandiano, la Sig.ra REVERBERI SILVANA risulta residente a Scandiano località in Fellagara Via dei Brugnoli 5.

Vi è un contratto di affitto in cui la Società _____ S.A'.R.L. concede in affitto all'Impresa Individuale _____ tutte le proprietà immobiliari di sua proprietà (vedi Atto di Conferimento Notaio Casasole) per la durata di 15 anni a partire dalla data del 01/10/2009 con un canone annuo da versarsi alla data del 30 giugno di ogni anno.

Detto contratto non è stato registrato e ha come unico elemento il timbro postale riportante la data del 01/10/2009.

Considerando che il contratto ultranovennale e che l'art. 2923 del C.C. così riporta: " *Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento [2643 n. 8] non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione. In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni*".

Che a fronte di un valore complessivo degli immobili locati pari a circa €.1.600.000,00, l'affitto concordato per il totale delle proprietà immobiliari pari a €.8.000,00 annui (rendita dello 0.5% anno) sia decisamente inferiore ad un terzo del giusto prezzo (tenendo presente che solo di IMU la società _____ paga circa 11.000,00 ogni anno).

CONGRUITA' DEL CANONE ANNUO PATTUITO

Il sottoscritto Perito visto le considerazioni sopra esposte **ritiene che l'attuale canone annuale di affitto NON SIA CONGRUO** .

³⁵ Allegato n° 10.5 – Contratto di Affitto e Visura Camerale Affittuario

4.4.7-LOTTO 02B: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.
- Sequestro preventivo del 19/12/2012 Numero repertorio 12311/12188 emesso dal Tribunale di Verona Ufficio G.I.P. a favore FINANZE DELLO STATO.
- Sequestro preventivo del 27/05/2013 Numero repertorio 14692/5360 emesso dal Tribunale di Verona Ufficio G.I.P. a favore FINANZE DELLO STATO.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA³⁶

A - Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti su _____ **S.A.R.L.**, da cancellarsi a cure e spese della procedura che di seguito si riassumono nel seguente Elenco delle Note:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- [Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)
- 1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/2009 - Registro Particolare 7357 Registro Generale 12280
Pubblico ufficiale CASASOLE CECILIA Repertorio 27059/8755 del 21/05/2009
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1844 del 26/08/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2 - Annotazione n. 2436 del 01/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
3 - Annotazione n. 2476 del 13/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
 - 2 TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2009 - Registro Particolare 15443 Registro Generale 27164
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9720 del 24/11/2009
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 3 TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2010 - Registro Particolare 9449 Registro Generale 15882
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 9720 del 14/07/2010
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 4 TRASCRIZIONE CONTRO del 03/09/2010 - Registro Particolare 11855 Registro Generale 19465
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 5596/2010 del 05/08/2010
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 5 TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2011 - Registro Particolare 6775 Registro Generale 10793
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9720/2009 del 18/03/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 6 TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2011 - Registro Particolare 6810 Registro Generale 10854
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5596/2010 del 18/03/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 7 TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2013 - Registro Particolare 395 Registro Generale 525
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12311/12188 del 19/12/2012
ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO PREVENTIVO
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 8 TRASCRIZIONE CONTRO del 11/06/2013 - Registro Particolare 7153 Registro Generale 10551
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14692/5360 del 27/05/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 9 TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2022 - Registro Particolare 11518 Registro Generale 15916
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 724 del 28/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico

³⁶ Allegato n° 10.6 – Ispezioni Ipotecarie – Elenco delle Note.

B - Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti su _____, da cancellarsi a cure e spese della procedura che di seguito si riassumono nel seguente Elenco delle Note:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- | | <u>Ordina per tipo nota</u> | <u>Ordina per data</u> |
|---|-----------------------------|---|
| 1 | <input type="checkbox"/> | TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/1997 - Registro Particolare 11303 Registro Generale 16632
Pubblico ufficiale CATALINI BENEDETTO Repertorio 81677 del 06/10/1997
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico |
| 2 | <input type="checkbox"/> | TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/1997 - Registro Particolare 11304 Registro Generale 16633
Pubblico ufficiale CATALINI BENEDETTO Repertorio 81677 del 06/10/1997
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico |
| 3 | <input type="checkbox"/> | TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/2009 - Registro Particolare 7357 Registro Generale 12280
Pubblico ufficiale CASASOLE CECILIA Repertorio 27059/8755 del 21/05/2009
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1844 del 26/08/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2 - Annotazione n. 2436 del 01/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
3 - Annotazione n. 2476 del 13/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE) |
| 4 | <input type="checkbox"/> | TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2010 - Registro Particolare 9449 Registro Generale 15682
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 9720 del 14/07/2010
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico |
| 5 | <input type="checkbox"/> | TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2015 - Registro Particolare 2348 Registro Generale 3326
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6774 del 15/05/2014
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico |
| 6 | <input type="checkbox"/> | ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2016 - Registro Particolare 1960 Registro Generale 11886
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 2124 del 25/05/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico |

4.4.8-LOTTO 02B: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

4.4.9-LOTTO 02B: SPESE CONDOMINIALI

Non risultano spese condominiali.

4.4.10-LOTTO 02B: FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE – LOTTO 02B



Vista da Via dei Brugnoli



01a – Abitazione Mapp. 69 – lato Sud



02a - Lato Nord-Est Sud-Ovest



03a - Lato Sud-Ovest



04a - Porticato di Ovest



05a - PT - Ingresso



06a - PT - Vano scala collegante il 1°PST



07a - Cantina interrata



08a - PT - Soggiorno



09a - Cucina



10a - PT - Letto



11a- CT.



12a - PT - Bagno



13a - 1°P - Disimpegno Notte



14a - 1°P - Camera Nord-Est



15a - 1°P - Bagno



16a - 2°P - Disimpegno notte



17a - 2°P - Letto Nord-Est



18a - 2°P - Ripostiglio



19a - 2°P - Letto Ovest



20a – 2°P - Sottotetto



30b – Deposito Attrezzi Mapp. 68 – Autorimessa Mapp. 68 Sub.1 – lato Sud-Est



31b – Lato Sud-Ovest



32b – Vista Nord-Est



33b – Vista Nord



34b – PT - Deposito Attrezzi



35b – PT - Cantina



36b – Mapp. 68 - Deposito da **DEMOLIRE**



37b – 1°P - Vista su Soffitta



38b – 1°P - Vista su Soffitta su lavanderia



39b – Vista su soffitta (sopra autorimessa)



40b – Vista su soffitta lato Est



50b – Mappale .67 – Bassi servizi – lato Est



51b – Lato Est Deposito attrezzi (ex ricovero animali da cortile)



52b – Vista lato Ovest del Mapp. 67



53b – Vista su porz. Mapp. 67 da **DEMOLIRE**



54b – Mapp. 67 - Ricovero Attrezzi



55b – Mapp. 67 - Rimessa



60b – Vista Cortile esclusivo del Mappale 69

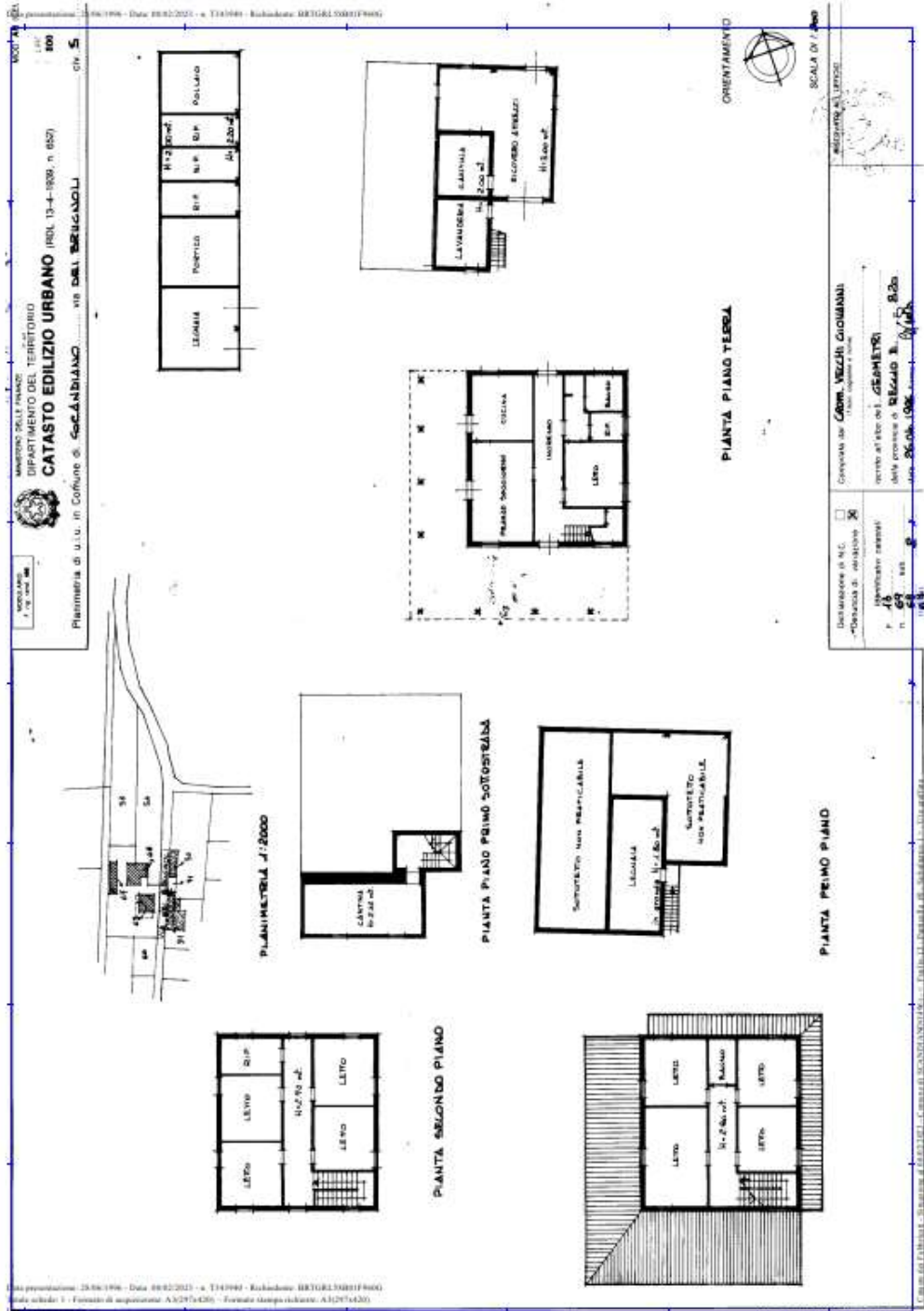


70b – Ingresso Terreni agricoli – Mappali 53 e 54 da Via dei Brugnoli




71b – Vista su Mappali 53 e 54 completamente recintati


PIANTE³⁷



37 Le piante riportate non sono in scala.

Data presentazione: 00/12/1985 - Data: 08/02/2022 - n. TIA/991 - Richiedente: BETGEL5809179000
Ministero delle Finanze - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - Via: B. C. Cassa - Capone - Edificio C/1000

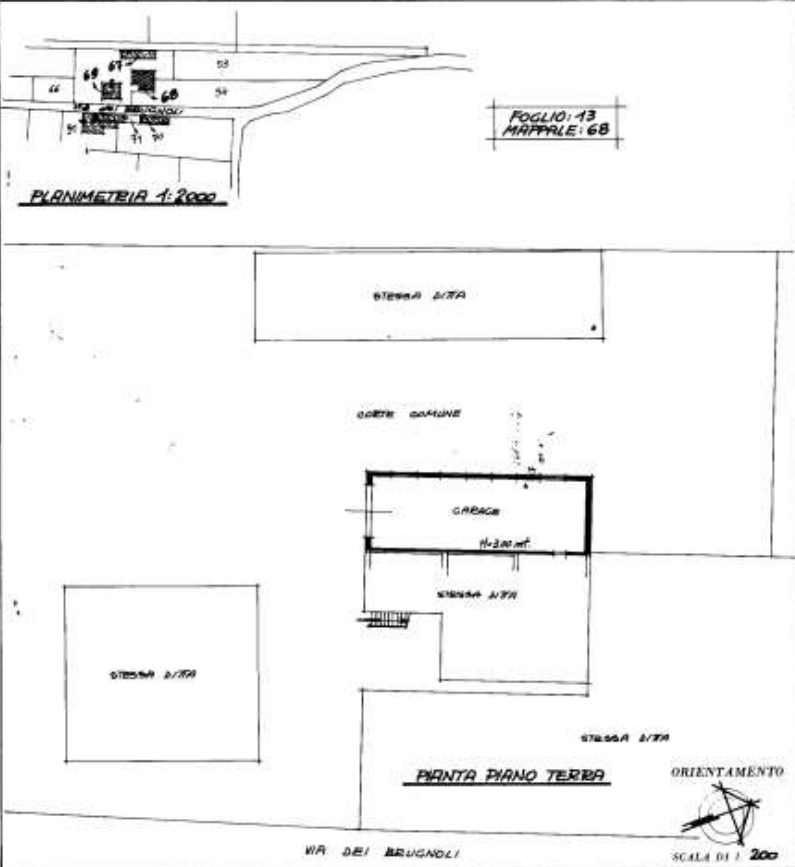

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(A. STATUTO LEGGE 11 APRILE 1976, N. 36)



Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **SCANDIANO** Via dei **BRUGNOLI - FELLEGABA**
 Ditta **ROSSI MARIA n. 2 Reggio Emilia il 14-02-1930**
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **REGGIO EMILIA**

FOGLIO: 13
MAPPALE: 68

PLANIMETRIA 1:2000



PIANTA PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

VA DEI BRUGNOLI

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilato dal geom. GIOVANNI VECCHI <small>(Talia, nato a Reggio Emilia)</small> Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di REGGIO EMILIA DATA 25-11-1985 Firma: <i>G/Vecchi</i>
DATA PROT. N°	FOGLIO: 13 MAPPALE: 68/1	

Data presentazione: 00/12/1985 - Data: 08/02/2022 - n. TIA/991 - Richiedente: BETGEL5809179000
Data scheda: 1 - Formato di acquisizione: A3(27x420) - Formato stampa richiesta: A3(297x420)

4.4.11-LOTTO 02B: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata a una futura vendita degli stessi. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato dei beni, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi. La stima (sintetica) è fatta tendenzialmente per valori tipici o sulla base di perizie di altre Esecuzioni Immobiliari in mancanza di comparabili recenti.

VALUTAZIONE DEI BENI

Si procede con una stima sintetica sulla base di parametri tecnici. La composizione del **LOTTO 02b** è formata da beni immobili molto diversi fra loro ma che il sottoscritto Perito ha ritenuto necessario accorpate in quanto tutte all'interno di un'area recintata e che se venduti separatamente ne comporterebbe una diminuzione del valore complessivo. Le valutazioni indicate sono state individuate sulla base di beni simili compravenduti nell'area geografica che la contraddistingue avvenuti in tempi non recenti, nonché parametrando (quando possibile) le quotazioni a quelle dell'osservatorio dei valori medi immobiliari.

VALORE LOTTO 02B -

Descrizione	Sup. Com. mq.	Prezzo Unitario a mq.	Prezzo Totale (sup. comm. X prezzo unit.
Fg. 13 - Mappale 69 – A/3 – (Abitazione)	330,735	€. 1.000,00	€. 330.735,00
Fg. 13 - Mappale 68 Deposito Attrezzi	97,50	€. 400,00	€. 39.000,00
Fg. 13 - Mappale 68 Sub.1 - Autorimessa	59,20	€. 400,00	€. 23.680,00
Fg. 13 - Mappale 67 – Rimessa e Dep. Attrezzi	394,00	€. 30,00	€. 11.820,00
Fg. 43 Mappale 189 – C/2 – Deposito Attrezzi	99,80	€. 250,00	€. 24.950,00
Fg. 13 Mappale 69 Area cortiliva esclusiva	987,00	€. 35,00	€. 34.545,00
Fg. 13 Mappali 53 e 54 – Terreni agricoli recintati	2.945,00	€/ha 35.000,00	€. 10.307,50
			=====
		Sommano	€. 463.217,50
			=====
Quota di NUDA Proprietà (pari al 78,25% di PP)			€. 362.467,69
A dedurre Oneri per Sanatoria Edilizia		A dedurre	-€. 22.000,00
			=====
		Totale Stima	€. 340.467,69
Abbattimento 20%	A dedurre	-€. 68.093,54	-€. 68.093,54
			=====
		TOT. VALORE BASE	€. 272.374,16

In caso di vendita all'asta si consiglia un abbattimento del valore di mercato pari al 20% del valore, in virtù della minore appetibilità derivante dalla vendita all'asta (necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, all'assenza di garanzia per vizi occulti,.....), pertanto:

Valore per la base d'asta viene indicato (arrotondato) in € 272.000,00 (euro Duecentosettantaduemila/00).

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 C.P.C., si determina :

Valore minimo dell'offerta in € 204.000,00 (euro Duecentoquattromila/00)

4.4.12-LOTTO 02B: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI³⁸

I beni di cui al **LOTTO 02b** hanno la seguente **provenienza** che di seguito si riassume brevemente:

- Atto Notaio Benedetto Catalini del 06/10/1997 rep. n. 81677/14433 trascritto il 16/10/1997 RG 16633 RP 11304 – Donazione da Rossi Maria.
- Atto di Conferimento in Società (_____ S.A.R.L.) Notaio Cecilia Casasole 21/05/2009 rep. 27059/8755 – trascritto il 22/05/2009 RG 12280 RP 7357.

4.4.13-LOTTO 02B: STATO CIVILE DEI DEBITORI³⁹

Il Sig. _____ nato il 11/12/____ a Scandiano (RE), attualmente risiede in Austria – Klagenfurt Am Woerthersee Via Nestroygasse _____, è sposato con la Sig.ra _____ in separazione dei beni dal 21/07/_____.

La Sig.ra _____ nata Scandiano (RE) il 05/07/1951, attualmente risiede in Scandiano Località Fellegara Via dei Brugnoli __, è sposata con il Sig. _____ in separazione dei beni dal 21/07/20__.

4.4.14-LOTTO 02B: CARATTERISTICHE DEI MOBILI ALL'INTERNO O NELLE PERTINENZE

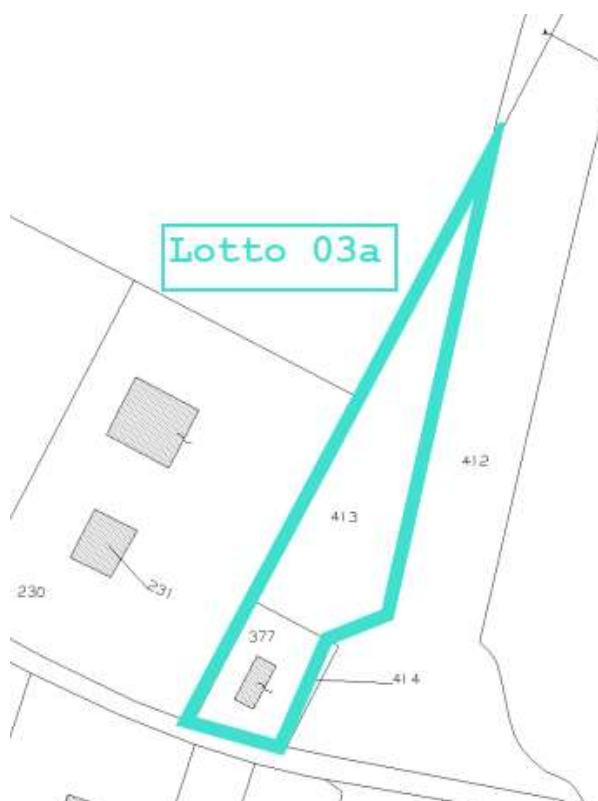
Le attrezzature e i mobili trovati all'interno degli immobili servono alla normale conduzione del complesso immobiliare.

³⁸ Allegato n° 10.7 – Atti di Provenienza dei Beni

³⁹ Allegato n° 10.8 – Certificati di residenza ed Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio

4.5- LOTTO 03A – LOC. ARCETO – VIA PARTITORA

- LOTTO 03a – PIENA PROPRIETA' per la QUOTA di 1/2 di piccolo Ricovero attrezzi con sovrastante ex Fienile e piccolo appezzamento di terreno agricolo di pertinenza - in Scandiano (RE) – Località Arceto - Via Partitora angolo Str. Prov.le 52–



4.5.1-LOTTO 03A: DATI CATASTALI⁴⁰

- Gli immobili del **LOTTO 03a** – sono così censiti:

Ig - BENI CENSITI AL CATASTO **FABBRICATI** DI **SCANDIANO (RE)** – **Località Arceto Via Partitora**
INTESTATI:

_____ **S.A.R.L. sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - PIENA Proprietà per quota 1/2 -**
(Conferimento da _____)

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
24	Località Arceto Via Partitora	8	377		C/2 - 1	56 m ²	68 m ²	€. 130,15

Ih - BENI CENSITI AL CATASTO **TERRENI** DI **SCANDIANO (RE)** – **Località Arceto Via Partitora**
INTESTATI:

_____ **S.A.R.L. sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - PIENA Proprietà per quota 1/2 -**
(Conferimento da _____)

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione		Dati catastali								
		Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Domenicale	Agrario
25	Località Arceto Via Partitora	8	413	SEMIN ARBOR	01		13	66	Euro 10,39	Euro 11,99

Confini del Lotto 03a:

A Sud Via Partitora, a Ovest ragioni mappali 230 e 401, a Nord ragioni mappale 402 e a Est Str. Prov.le 52 mappale 412 e Ente urbano mappale 414.

⁴⁰ Allegato n° 11.1 – Visura Catastale (inerente al Lotto 03a), Estratto di Mappa e Planimetria Catastale

4.5.2-LOTTO 03A: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena Proprietà per la QUOTA di 1/2 di piccolo Ricovero Attrezzi con sovrastante ex fienile e appezzamento di terreno agricolo di pertinenza: in Comune di Scandiano (RE) – Via Partitora angolo Str. Prov.le 52 – Località Arceto –. La **superficie commerciale** del Deposito attrezzi è pari a **mq. 58,75** oltre ad una Area cortiliva esclusiva di **mq. 418,00** mentre l'appezzamento di Terreno agricolo è di **mq 1.535,00**. Il Complesso Immobiliare è assoggettato a contratto di Locazione NON CONGRUO e NON OPPONIBILE con scadenza al 11/11/2024.

Si riscontrano IRREGOLARITA' edilizie/urbanistiche, le planimetrie catastali NON SONO CONFORMI allo stato dei luoghi.

NON vi sono spese condominiali insolute

DESCRIZIONE DEL BENE – LOTTO 03A – ARCETO – VIA PARTITORA

PIENA PROPRIETA' per la **QUOTA DI 1/2 di piccolo Deposito Attrezzi con sovrastante ex fienile e appezzamento di terreno agricolo di pertinenza** in Scandiano (RE) Località Arceto Via Partitora angolo Strada Prov.le 52. Con la costruzione della Strada Prov.le 52 queste due piccole U.I. sono ciò che rimane in Sx della nuova strada dal resto dell'originario comparto fondiario.

Foglio 8 - Mappale 377 – C/2 -:

Il piccolo ricovero attrezzi si affaccia direttamente sulla Via Partitora ed è composto da un unico vano al PT e altro unico vano al Primo Piano (ex fienile) senza scala di collegamento. La muratura portante è in mattoni di laterizio intonacati, il solaio intermedio è in laterocemento con rinforzi sottostanti in putrelle in ferro a doppio T, mentre il solaio di copertura è in travi di legno con sovrastante manto di copertura in lastre di fibrocemento di recente messa in opera. Gli infissi sono tipici dei rustici presenti nelle campagne reggiane con i portoncini in legno e finestre in cemento-vetro. All'interno del Deposito attrezzi vi è una presa di H2O con relativo allacciamento alla rete idrica. La **superficie complessiva** del mappale è di **mq. 58,75**.

Foglio 8 - Mappale 413 – SEMIN ARBOR -:

Al piccolo appezzamento di terreno vi si accede dall'area cortiliva del mappale 377. Esso è coltivato a prato stabile. La **superficie complessiva** del mappale è di **mq. 1.535,00**.

Il Complesso Immobiliare è assoggettato a contratto di Locazione NON CONGRUO e NON OPPONIBILE con scadenza al 11/11/2024. La **superficie commerciale**⁴¹ del complesso immobiliare anzi descritto è stata calcolata e opportunamente riparametrata come di seguito specificato:

Foglio 8 - Mappale 377 – C/2 -:

Piano Terra –

- Deposito attrezzi (mq. 47,00 x 1,00) = mq. 47,00

Primo Piano –

- Soffitta (ex fienile) (mq. 47,00 x 0,25) = mq. 11,75

Totale Deposito Attrezzi – Via Partitora = mq. 58,75

Foglio 8 - Mappale 377 – Area Cortiliva esclusiva -:

- Area Cortiliva Esclusiva (mq.418,00 x 1,00) = **mq. 418,00**

Foglio 8 - Mappale 413 – SEMIN ARBOR -:

- Terreno agricolo – SEMIN ARBOR (mq.1535,00 x1,00) = **mq.1535,00**

SI RISCOSTRANO irregolarità urbanistico-edilizie.

⁴¹ La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- 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
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

4.5.3-LOTTO 03A: DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU) ⁴²

I TERRENI DEL LOTTO 03A HANNO LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA:

Destinazione Urbanistica – Foglio 8 Mappale 413:

“Territorio rurale – Ambiti di rilievo paesaggistico”, (artt. 20 e 21 RUE 2.1)

Sistema delle dotazioni territoriali: Mobilità:

“Fasce di rispetto stradale ”, (art. 52 RUE)

Si precisa inoltre quanto segue:

- Con la 1° Variante al PSC è stata approvata la Microzonazione Sismica di 1° e 2° livello e gli approfondimenti di 3° livello (Cartografia a Norme PSC G4 “Norme di difesa del suolo” par. 4.2 Prevenzione e riduzione del rischio sismico);
- Con la 1° Variante al PSC e relativa 5° variante al Regolamento Urbanistico Edilizio le aree di cui sopra ricadono all’interno della: - “Zona di tutela delle potenzialità archeologiche – Zona A (art. 60.5 RUE 2.1)”.

Sulle aree oggetto di Perizia e identificate nel Certificato di Destinazione Urbanistica, devono comunque essere osservate tutte le prescrizioni anche non espressamente sopra richiamate, derivanti dall’applicazione delle normative di attuazione degli strumenti di pianificazione vigenti, nonché tutte le altre disposizioni di legge, ed in particolare le prescrizioni derivanti dalla Norme di difesa del suolo e relativa cartografia del Piano Strutturale Comunale vigente.

⁴² Allegato n° 11.2 – CDU Comune di Scandiano – Località Arceto – Via Partitora

4.5.4-LOTTO 03A: REGOLARITÀ EDILIZIA⁴³

Fabbricato costruito ante 1° Settembre 1967:

- Concessione in Sanatoria n° 3.267 - Prot. 8.495/1.774 UT del 26/11/1997.

4.5.5-LOTTO 03A: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA- RILIEVI E PLANIMETRIE DELLE DIFFERENZE IN GIALLO E ROSSO⁴⁴

Le difformità rilevate sono state comparate con le planimetrie catastali e con i disegni depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Scandiano (RE) la cui ricerca è stata effettuata dal Tecnico preposto, nel caso in cui la documentazione consegnata non fosse completa e/o corretta lo scrivente non si ritiene responsabile circa eventuali incongruenze tra gli atti utilizzati per redigere la presente relazione e gli atti presenti negli archivi comunali. Nei costi di regolarizzazione si deve tener conto di un nuovo aggiornamento catastale in conformità allo stato attuale.

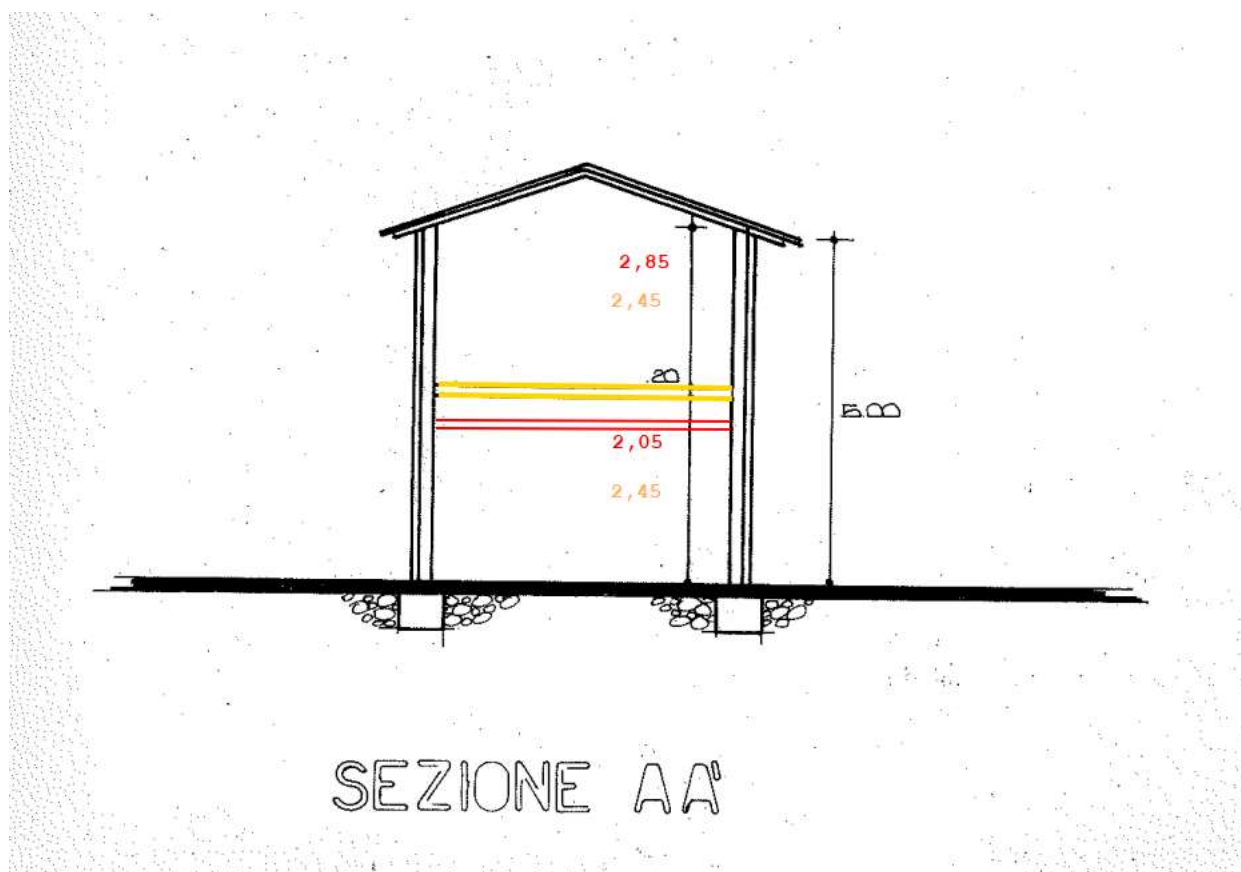
Le difformità riscontrate (evidenziate nel disegno dei rilievi allegato) sono sanabili presentando una CILA in Sanatoria ed un nuovo accatastamento i costi sono così:

Costo totale della regolarizzazione edilizia €. 3.000,00

Costo totale del nuovo accatastamento €. 1.000,00

⁴³ Allegato n° 11.3 – Verifiche Edilizie – LOTTO 03a Località Arceto – Via Partitora

⁴⁴ Allegato n° 11.4 – Rilievi e restituzione grafica – Planimetrie Giallo e Rosso – LOTTO 03a -



4.5.6-LOTTO 03A: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE⁴⁵

Vi è un contratto di affitto in cui la Società _____ S.A'.R.L. concede in affitto all'Impresa Individuale _____ tutte le proprietà immobiliari di sua proprietà (vedi Atto di Conferimento Notaio Casasole) per la durata di 15 anni a partire dalla data del 01/10/2009 con un canone annuo da versarsi alla data del 30 giugno di ogni anno.

Detto contratto non è stato registrato e ha come unico elemento il timbro postale riportante la data del 01/10/2009.

Considerando che il contratto ultranovennale e che l'art. 2923 del C.C. così riporta: " *Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento [2643 n. 8] non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione. In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni*".

⁴⁵ Allegato n° 11.5 – Ispezioni Ipotecarie – Elenco delle Note.

Che a fronte di un valore complessivo degli immobili locati pari a circa €.1.600.000,00, l'affitto concordato per il totale delle proprietà immobiliari pari a €.8.000,00 annui (rendita dello 0.5% anno) sia decisamente inferiore ad un terzo del giusto prezzo (tenendo presente che solo di IMU la società _____ paga circa 11.000,00 ogni anno).

CONGRUITA' DEL CANONE ANNUO PATTUITO

Il sottoscritto Perito visto le considerazioni sopra esposte **ritiene che l'attuale canone annuale di affitto NON SIA CONGRUO** .

4.5.7-LOTTO 03A: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.
- Sequestro preventivo del 19/12/2012 Numero repertorio 12311/12188 emesso dal Tribunale di Verona Ufficio G.I.P. a favore FINANZE DELLO STATO.
- Sequestro preventivo del 27/05/2013 Numero repertorio 14692/5360 emesso dal Tribunale di Verona Ufficio G.I.P. a favore FINANZE DELLO STATO.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA⁴⁶

A - Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti su _____ **S.A.R.L.**, da cancellarsi a cure e spese della procedura che di seguito si riassumono nel seguente Elenco delle Note:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- [Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)
- 1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/2009 - Registro Particolare 7357 Registro Generale 12280
Pubblico ufficiale CASASOLE CECILIA Repertorio 27059/8755 del 21/05/2009
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1844 del 26/08/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2 - Annotazione n. 2436 del 01/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
3 - Annotazione n. 2476 del 13/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
 - 2 TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2009 - Registro Particolare 15443 Registro Generale 27164
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9720 del 24/11/2009
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 3 TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2010 - Registro Particolare 9449 Registro Generale 15882
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 9720 del 14/07/2010
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 4 TRASCRIZIONE CONTRO del 03/09/2010 - Registro Particolare 11855 Registro Generale 19465
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 5596/2010 del 05/08/2010
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 5 TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2011 - Registro Particolare 6775 Registro Generale 10793
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9720/2009 del 18/03/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 6 TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2011 - Registro Particolare 6810 Registro Generale 10854
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5596/2010 del 18/03/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 7 TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2013 - Registro Particolare 395 Registro Generale 525
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12311/12188 del 19/12/2012
ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO PREVENTIVO
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 8 TRASCRIZIONE CONTRO del 11/08/2013 - Registro Particolare 7153 Registro Generale 10551
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14692/5380 del 27/05/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 9 TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2022 - Registro Particolare 11518 Registro Generale 15916
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 724 del 28/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico

⁴⁶ Allegato n° 11.6 – Ispezioni Ipotecarie – Elenco delle Note.

C - Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti su _____, da cancellarsi a cure e spese della procedura che di seguito si riassumono nel seguente Elenco delle Note:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data	
	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/1988 - Registro Particolare 2046 Registro Generale 2516 Pubblico ufficiale VINO GIUSEPPE Repertorio 12197/1167 del 05/02/1988 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/1988 - Registro Particolare 9776 Registro Generale 12635 Pubblico ufficiale CORBELLI PIERGIORGIO Repertorio 42248/9655 del 10/09/1988 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/05/2000 - Registro Particolare 7487 Registro Generale 11714 Pubblico ufficiale ZANICHELLI LUIGI Repertorio 64484 del 15/05/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in SCANDIANO (RE) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Trascrizione n. 24526 del 21/11/2008
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/2009 - Registro Particolare 7357 Registro Generale 12280 Pubblico ufficiale CASASOLE CECILIA Repertorio 27059/8755 del 21/05/2009 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Immobili siti in SCANDIANO (RE) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1844 del 26/08/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) 2 - Annotazione n. 2436 del 01/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE) 3 - Annotazione n. 2476 del 13/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
5	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 03/09/2010 - Registro Particolare 11855 Registro Generale 19465 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 5596/2010 del 05/08/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in SCANDIANO (RE) Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2011 - Registro Particolare 6810 Registro Generale 10854 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5596/2010 del 18/03/2011 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in SCANDIANO (RE) Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2015 - Registro Particolare 2348 Registro Generale 3328 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6774 del 15/05/2014 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Immobili siti in SCANDIANO (RE) Nota disponibile in formato elettronico
8	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2016 - Registro Particolare 1960 Registro Generale 11886 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 2124 del 25/05/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SCANDIANO (RE) Nota disponibile in formato elettronico

4.5.8-LOTTO 03A: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

4.5.9-LOTTO 03A: SPESE CONDOMINIALI

Non risultano spese condominiali.

4.5.10-LOTTO 03A: FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE – LOTTO 03A



01a – Vista da Via Partitora – lato Sud-Est



02a – Vista Sud-Ovest



03a – Vista NOrd-Est



04a – Vista Nord-Est



05a – Sbocco sottopasso Str. Prov.le 52



06a – Interno Deposito attrezzi



07a – Punto approvvigionamento H2O



08a – Vista su Terreno Agricolo Mappale 413

PIANTE⁴⁷

LOTTO 03a - Località Arceto – Via Partitora



⁴⁷ Le piante riportate non sono in scala.

Data presentazione: 26/10/1998 - Data: 08/02/2023 - n. T320710 - Richiedente: BRTGRL58B01F960G

MODULARIO F. 10 (art. 497)		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)		M80 - 8N (CEU) L. 108 200
Planimetria di u.i.u. in Comune di SCALDIAUO via PARTITORA CIV.				
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>		Completata dal GEOM. PECCHILI MAURO (Trib. Cognome e nome) C/O STUDIO TECNICO E SERELI		
Ultima planimetria <input type="checkbox"/> variazione <input type="checkbox"/>		Firmata da L. GEMELLI (Trib. Cognome e nome) REGGIO EM. 4615		
Data presentazione: 26/10/1998		Data: 08/02/2023		
Totale schede: 1		Firmato di acquisizione: A4210-000		
n. 317 sub		data 07/02/2023 Firma		
		RISERVATO ALL'UFFICIO		

4.5.11-LOTTO 03A: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata a una futura vendita degli stessi. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato dei beni, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi. La stima (sintetica) è fatta tendenzialmente per valori tipici o sulla base di perizie di altre Esecuzioni Immobiliari in mancanza di comparabili recenti.

VALUTAZIONE DEI BENI

Si procede con una stima sintetica sulla base di parametri tecnici. La composizione del **LOTTO 03a** è formata da beni immobili accorpati in un unico lotto in quanto se separati saranno difficilmente appetibili per una vendita. Le valutazioni indicate sono state individuate sulla base di beni simili compravenduti nell'area geografica che la contraddistingue avvenuti in tempi non recenti, nonché ri parametrando (quando possibile) le quotazioni a quelle dell'osservatorio dei valori medi immobiliari.

VALORE LOTTO 03A – LOC. ARCETO -

VALORE DEL LOTTO 03a – Vendita della - QUOTA di 1/2

Descrizione QUOTA DI 4/4 DEL BENE	Sup. Com. mq.	Prezzo Unitario a mq.	Prezzo Totale (sup. comm. X prezzo unit.
Fg. 8 Mappale 377 – C/2	58,75	€. 250,00	€. 14.687,50
Fg. 8 Mappale 377 – Area Cortiliva Esclusiva	418,00	€. 20,00	€. 8.360,00
Fg. 8 Mappale 413 - Terreno Agricolo	1.535,00	€/ha 30.000,00	€. 4.605,00
			=====
		Sommano	€. 27.652,50
			=====
QUOTA DI 1/2 DEL BENE =			€. 13.826,25
A dedurre Oneri per Sanatoria Edilizia		A dedurre	-€. 4.000,00
			=====
		Totale Quota di 1/2	€. 9.826,25
Abbattimento 20%	A dedurre	-€. 1.965,25	-€. 1.965,25
			=====
		TOT. VALORE BASE	€. 7.861,00

In caso di vendita all'asta si consiglia un abbattimento del valore di mercato pari al 20% del valore, in virtù della minore appetibilità derivante dalla vendita all'asta (necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, all'assenza di garanzia per vizi occulti,.....), pertanto:

Valore per la base d'asta QUOTA di 1/2, viene indicato (arrotondato) in € 8.000,00 (euro Ottomila/00).

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 C.P.C., si determina :

Valore minimo dell'offerta in € 6.000,00 (euro Seimila/00)

4.5.12-LOTTO 03A: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI⁴⁸

I beni di cui al **LOTTO 03a** hanno la seguente **provenienza** che di seguito si riassume brevemente:

- Atto Notaio Luigi Zanichelli del 15/05/2000 rep. n. 64464/12652 trascritto il 30/05/2000 RG 11714 RP 7487 – Acquisto effettuato assieme al fratello Reverberi Alberto (deceduto in data 18/04/2021).
- Atto di Conferimento in Società (_____ S.A.R.L.) Notaio Cecilia Casasole 21/05/2009 rep. 27059/8755 – trascritto il 22/05/2009 RG 12280 RP 7357.

4.5.13-LOTTO 03A: STATO CIVILE DEI DEBITORI⁴⁹

Il Sig. _____ nato il 11/12/____ a Scandiano (RE), attualmente risiede in Austria – Klagenfurt Am Woerthersee Via Nestroygasse _____, è sposato con la Sig.ra _____ in separazione dei beni dal 21/07/_____.

La Sig.ra _____ nata Scandiano (RE) il 05/07/1951, attualmente risiede in Scandiano Località Fellegara Via dei Brugnoli __, è sposata con il Sig. _____ in separazione dei beni dal 21/07/20__.

4.5.14-LOTTO 03A: CARATTERISTICHE DEI MOBILI ALL'INTERNO O NELLE PERTINENZE

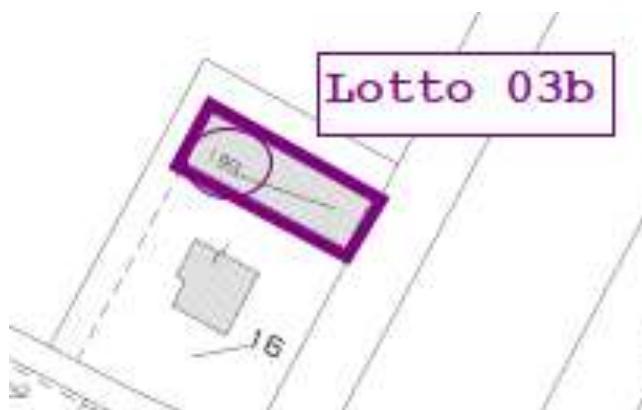
Le attrezzature e i mobili trovati all'interno degli immobili servono alla normale conduzione del complesso immobiliare.

⁴⁸ Allegato n° 11.7 – Atti di Provenienza dei Beni

⁴⁹ Allegato n° 11.8 – Certificato di residenza ed Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio

**4.6-LOTTO 03B - LOCALITÀ ARCETO - VIA PARTITORA 32 -
IN ATTESA DECISIONE DEL G.E.**

- LOTTO 03b - NUDA PROPRIETA' Quota di 1/2 (pari al 41,50% di PP) e USUFRUTTO per la Quota di 1/3 (pari al 58,50% di PP) - di Complesso Immobiliare composto da importante fabbricato adibito in parte a LABORATORIO ed in parte a Rimessa e Deposito attrezzi - Il Complesso Immobiliare è ubicato all'interno di un'area cortiliva NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO e pertanto di difficile accesso - in Scandiano (RE) - Località Arceto - Via Partitora n° 32_



- Gli immobili del **LOTTO 03b** – sono così censiti:

4.6.1-LOTTO 03B: DATI CATASTALI⁵⁰

- Gli immobili del **LOTTO 03b** – sono così censiti:

2i - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DI SCANDIANO (RE) Località Arceto Via Partitora 32 INTESTATI al momento del conferimento:

S.A.R.L. sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - Usufrutto per la quota di 1/3 e NUDA Proprietà per la quota di 1/2- (Conferimento da _____)

N° rif. Pignoram.	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Sub.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
20	Località Arceto Via Partitora 32	8	199	1	C/3 - 2	219 m ²	219 m ²	€. 615,25
21	Località Arceto Via Partitora 32	8	199	2	C/2 - 1	62 m ²	100 m ²	€. 144,09

Confini del Lotto 03b:

Su tutti e 4 i lati, area cortiliva ragioni Mappale 16, a Sud oltre l'area cortiliva del Mappale 16 vi è la Via Partitora.

4.6.2-LOTTO 03B: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Proprietà per la QUOTA di 1/3 in USUFRUTTO e QUOTA di 1/2 in NUDA Proprietà di unico fabbricato composto da un Laboratorio (C/3 di **mq. 198,40**) e una Rimessa/Deposito Attrezzi a due piani (C/2 di **mq. 134,59**), alle due unità immobiliari pignorate vi si accede SOLAMENTE da un'area cortiliva di altra proprietà ESCLUSIVA NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO. Il fabbricato è ubicato in Comune di Scandiano (RE) – Via Partitora 32 – Località Arceto - Il Fabbricato è in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Il Complesso Immobiliare è assoggettato a contratto di Locazione NON CONGRUO e NON OPPONIBILE con scadenza al 11/11/2024.

Si riscontrano IRREGOLARITA' edilizie/urbanistiche, le planimetrie catastali NON SONO CONFORMI allo stato dei luoghi

NON vi sono spese condominiali insolute

⁵⁰ Allegato n° 12.1 – Visura Catastale (inerente al Lotto 03b), Estratto di Mappa e Planimetrie Catastali

DESCRIZIONE DEL BENE – LOTTO 03B – ARCETO – VIA PARTITORA 32 -

Proprietà per la QUOTA di 1/3 in USUFRUTTO e QUOTA di 1/2 in NUDA Proprietà, di Fabbricato composto da un Laboratorio (C/3) e una Rimessa/Deposito Attrezzi (C/2), al fabbricato oggetto di pignoramento, vi si accede solo da un'area cortiliva in uso esclusivo ad altra U.I. (Mapp. 16) NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO. in Via Partitora 32 – Località Arceto di Scandiano - a soli 600 ml. dalla Piazza Pighini del Centro di Arceto e a 6 km dalla storica Rocca del Boiardo del centro storico del Comune di Scandiano (RE). Il Complesso Immobiliare è assoggettato a contratto di Locazione NON CONGRUO e NON OPPONIBILE con scadenza al 11/11/2024. Si tratta di un Fabbricato adibito a servizi non più connessi all'attività agricola in parte ancora da ultimare nelle finiture.

Gli immobili sono così distinti:

Porzione di Fabbricato ad uso LABORATORIO - Fg.16 Mapp 199 – Sub. 1 – C/3 –

All'interno dell'area cortiliva del Mappale 16 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO), vi è un fabbricato censito sia come Laboratorio (C/3) che come Deposito attrezzi (C/2) descritto successivamente. L'intero fabbricato è stato recentemente pesantemente ristrutturato senza (apparente) concessione edilizia trasformandolo in un nuovo fabbricato di apprezzabile fattura che ben si intona con la realtà edilizia circostante. In pratica è stato rimosso l'intero solaio di copertura allora eseguito in travi Varese CAV, formanti un arco a tre cerniere con catena in ferro, interposto tavellone in laterizio e sovrastante manto di copertura in tegole in laterizio tipo marsigliesi. Ora il solaio di copertura dell'intero fabbricato è composto da una unica adeguata trave di colmo in legno lamellare con travi di falda sempre in legno lamellare e tavolato in legno con sovrastante manto di copertura in coppi vecchi di laterizio. La perimetrazione catastale del Laboratorio (C/3) e del Deposito Attrezzi (C/2) non corrisponde alla perimetrazione delle attuali planimetrie catastali, in quanto nella ristrutturazione si è aggiunto un muro dividente e stralciante nel locale Laboratorio per aumentare vani e spazi in uso esclusivo all'altra U.I. identificata con il Sub. 2 – C/2). Al contempo è stato realizzato un piccolo solaio di altezza corrispondente alla **Ex STALLA** dell'attuale C/2, ricavando una scala collegante il PT con il 1°P, un Wc-doccia al PT e al 1°P due soffitte direttamente collegate alle soffitte dell'altra U.I.. A questi vani, pur essendo

ancora nel perimetro del C/3, si ha accesso dall'unità Immobiliare identificata come Sub. 2 C/2. Il conteggio delle metrature rispecchia l'attuale perimetrazione catastale. All'interno del Laboratorio è stato ricavato un piccolo spogliatoio con un Wc-doccia. Il pavimento è in CLS liscio e fratazzato con spolvero al quarzo, tutte le pareti sono state tinteggiate e nuovi sono tutti i serramenti finestrati compreso il portone di accesso. **Il Laboratorio (C/3) e le altre porzioni ora stralciate** hanno una **Superficie Commerciale di mq. 198,40. Sono presenti difformità edilizie che dovranno essere sanate.**

Porzione di Fabbricato ad uso RIMESSA e DEPOSITO ATTREZZI (EX STALLA e EX PORTICO) - Fg.16 Mapp 199 - Sub. 2 - C/2 -

All'interno dell'area cortiliva del Mappale 16 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO), vi è un fabbricato formato da un Laboratorio (C/3 anzi descritto) e in adiacenza un Deposito attrezzi (C/2). L'intero fabbricato è stato recentemente pesantemente ristrutturato senza (apparente) concessione edilizia trasformandolo in un nuovo fabbricato di apprezzabile fattura che ben si intona con la realtà edilizia circostante. In pratica è stato rimosso l'intero solaio di copertura allora eseguito in travi Varese CAV, formanti un arco a tre cerniere con catena in ferro, interposto tavellone in laterizio e sovrastante manto di copertura in tegole in laterizio tipo marsigliesi. Ora il solaio di copertura dell'intero fabbricato è composto da una unica adeguata trave di colmo in legno lamellare con travi di falda sempre in legno lamellare e tavolato in legno con sovrastante manto di copertura in coppi vecchi di laterizio. All'interno del Deposito Attrezzi (C/2) ed in particolare dell'**EX PORTICO** (ora **RIMESSA**) è stato costruito in aggiunta un solaio interpiano eseguito in travi di legno lamellare e tavolato in legno con sovrastante caldana armata in cls. L'attuale perimetrazione catastale della Rimessa/Deposito Attrezzi (C/2) e del sopra descritto Laboratorio (C/3), non corrisponde alla perimetrazione delle attuali planimetrie catastali in quanto nella ristrutturazione si sono spostati i confini dividenti le due U.I.. All'interno della **EX STALLA** (ora **DEPOSITO ATTREZZI**) è stato ricavato una Cantina con all'interno un soppalco/scaffale. Il conteggio delle metrature rispecchia l'attuale perimetrazione catastale. La pavimentazione del Piano Terra è in CLS liscio e fratazzato con spolvero al quarzo, tutte le pareti sono state tinteggiate e nuovi sono tutti i serramenti finestrati ed i portoni di accesso del Piano Terra. Al Primo Piano vi si accede tramite una scala in C.A. al grezzo come pure al grezzo sono la pavimentazione e le pareti dei locali soffitta posti sopra il Deposito Attrezzi e la Rimessa. **L'attuale Rimessa e il Deposito Attrezzi con le rispettive soffitte (C/2)** hanno una

Superficie Commerciale di mq. 134,59. Sono presenti difformità edilizie che dovranno essere sanate.

La **superficie commerciale**⁵¹ del Fabbricato anzi descritto risulta come di seguito calcolata e opportunamente riparametrata:

Laboratorio - Foglio 8 Mappale 199 - Sub. 1 - C/3 - e altre porzioni di vani - Piano Terra - Laboratorio - Mappale 199 - Sub. 1

- Laboratorio	(mq. 178,70 x 1,00) =	mq. 178,70
- Spogliatoio	(mq. 2,80 x 1,00) =	mq. 2,80
- Wc-doccia	(mq. 4,10 x 1,00) =	<u>mq. 4,10</u>

Vani o porzioni di vani inglobate in altra U.I. - Mappale 199 - Sub. 1

- PT - Vano scala	(mq. 8,50 x 1,00) =	mq. 8,50
- PT - Wc-doccia	(mq. 4,10 x 1,00) =	mq. 4,10
- 1°P - Porzione di soffitta a Nord	(mq. 6,80 x 0,25) =	mq. 1,70
- 1°P - Porzione di soffitta a Sud	(mq. 2,00 x 0,15) =	<u>mq. 0,30</u>

Totale Laboratorio e altri vani - Mapp. 199 - Sub.1 = mq. 198,40

Rimessa-Deposito attrezzi - Foglio 8 Mappale 199 - Sub. 2 - C/2 -

Piano Terra - Rimessa e Dep. Attrezzi - Mappale 199 - Sub. 2

- Rimessa	(mq. 71,40 x 1,00) =	mq. 71,40
- Deposito Attrezzi	(mq. 32,20 x 1,00) =	mq. 32,20
- Cantina	(mq. 8,80 x 0,25) =	mq. 2,20
- Soppalco/scaffalatura nella cantina	(mq. 4,60 x 0,15) =	<u>mq. 0,69</u>

⁵¹ La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- 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
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

Primo Piano (con accesso da scala di altra U.I.) – Mappale 199 – Sub. 2

- | | | |
|--------------------------|----------------------|------------------|
| - 1°P – Soffitta a Ovest | (mq. 41,00 x 0,25) = | mq. 10,25 |
| - 1°P – Soffitta a Est | (mq. 71,40 x 0,15) = | <u>mq. 17,85</u> |

Totale Rimessa e Dep. Attezzi – Mapp. 199 – Sub.2 = mq. 134,59

SI RISCOVTRANO irregolarità urbanistico-edilizie.

4.6.3-LOTTO 03B: DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

Nessun terreno

4.6.4-LOTTO 03B: REGOLARITÀ EDILIZIA⁵²

Fg 8 - Mappale 199 – Sub. 1 e 2 –

Fabbricati costruiti ante 1° Settembre 1967:

- Autorizzazione Edilizia per "ampliamento capannone allevamento avicolo" Verbale C.E. 95/66 del 27/05/1966;

⁵² Allegato n° 12.2 – Verifiche Edilizie – LOTTO 03b - Arceto - Via Partitora 32

4.6.5-LOTTO 03B: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA- RILIEVI E PLANIMETRIE DELLE DIFFERENZE IN GIALLO E ROSSO⁵³

Le difformità rilevate sono state comparate con le planimetrie catastali e con i disegni depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Scandiano (RE) la cui ricerca è stata effettuata dal Tecnico preposto, nel caso in cui la documentazione consegnata non fosse completa e/o corretta lo scrivente non si ritiene responsabile circa eventuali incongruenze tra gli atti utilizzati per redigere la presente relazione e gli atti presenti negli archivi comunali. Nei costi di regolarizzazione si deve tener conto di un nuovo aggiornamento catastale in conformità allo stato attuale.

Foglio 8 - Mappale 199 - Sub. 1 - C/3 - e - Mappale 199 - Sub. 2 - C/2 -

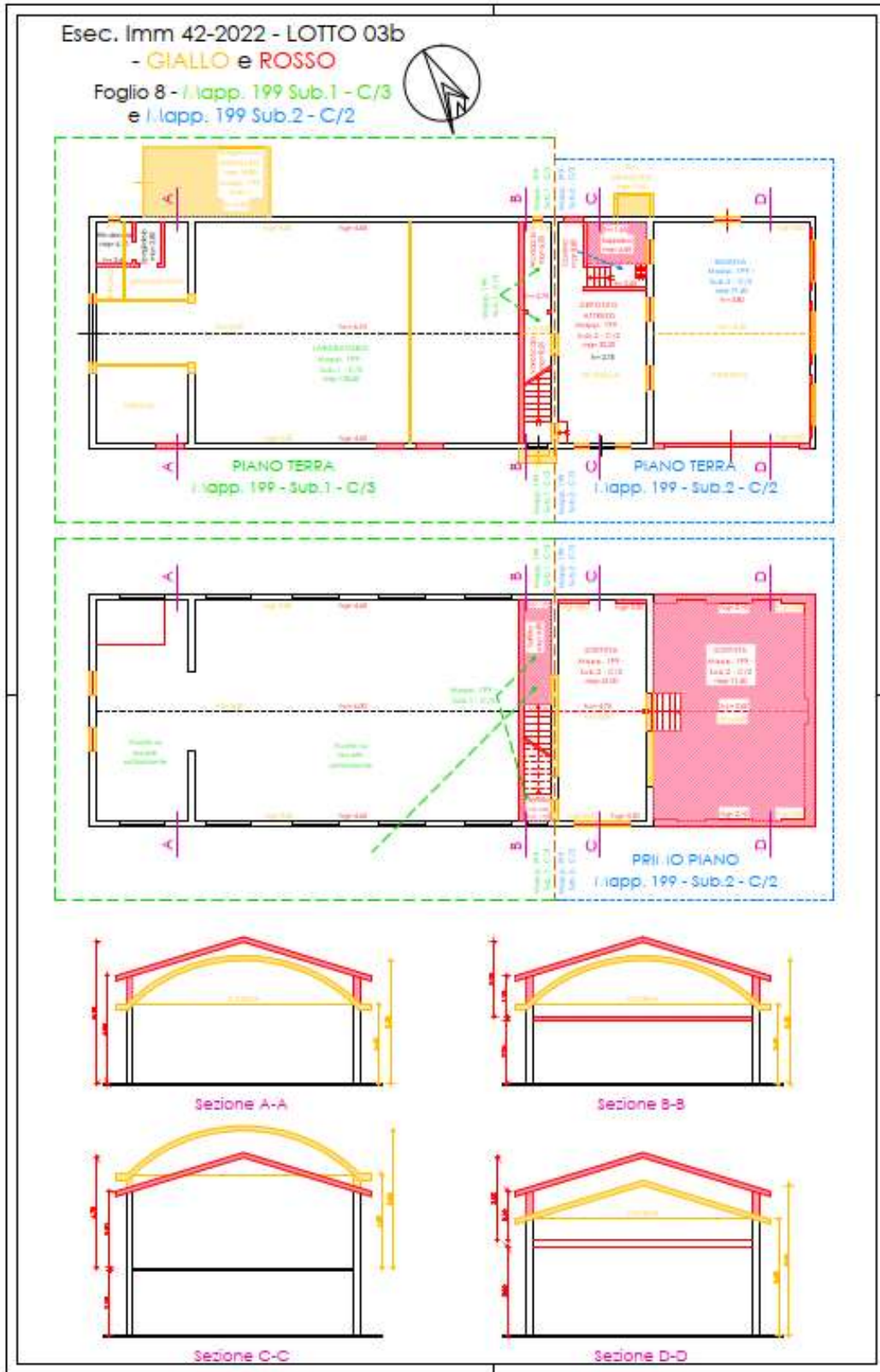
Le difformità riscontrate (evidenziate nei disegni dei rilievi allegati) sono sanabili presentando una SCIA in Sanatoria. La tettoia presente a nord del fabbricato è un'opera temporanea che dovrà essere smontata.

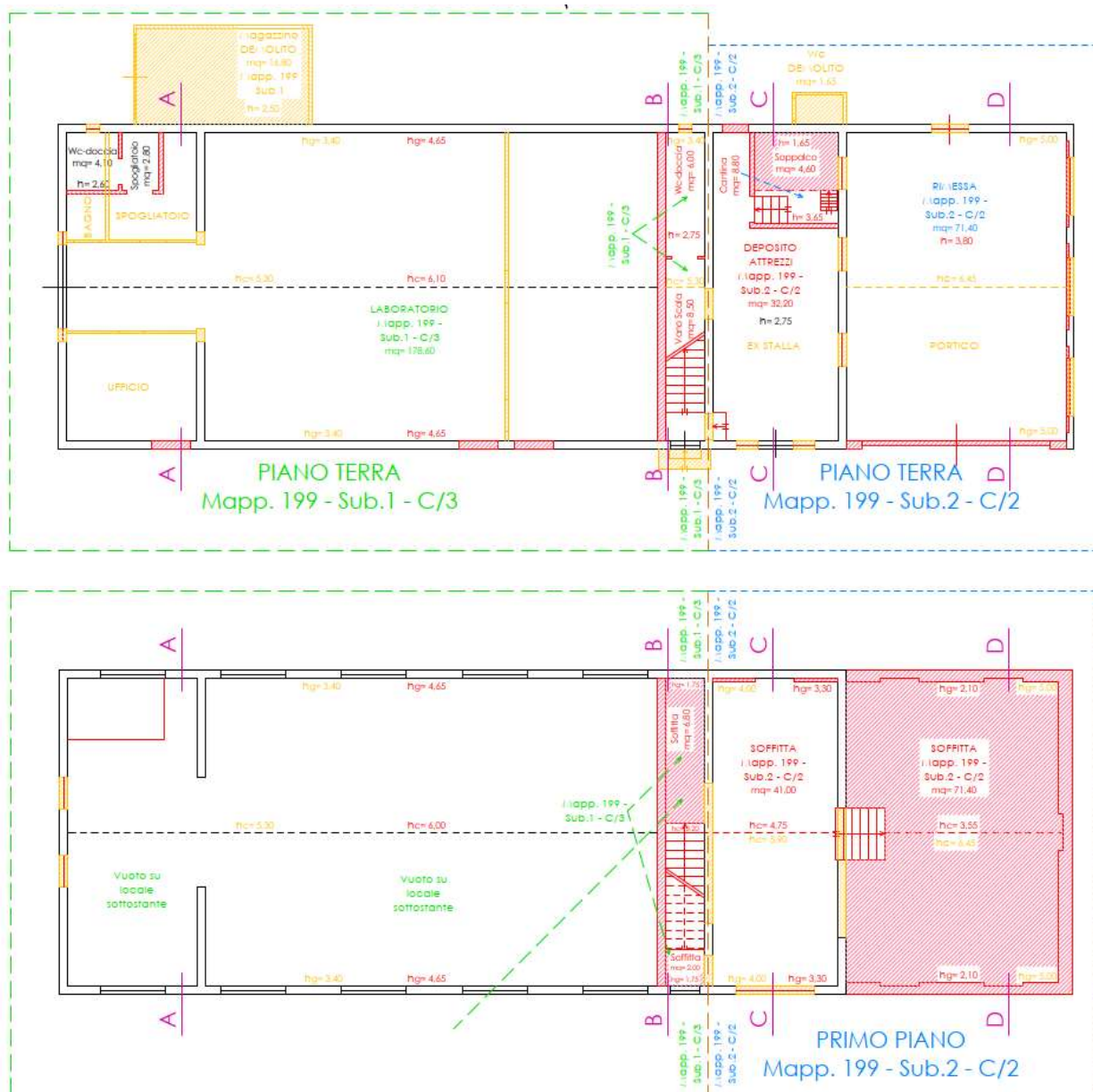
I costi tecnico amministrativi per le presentazioni delle necessarie sanatorie e dei nuovi accatastamenti sono stati così stimati:

Costo totale della regolarizzazione edilizia €. 12.000,00

Costo totale del nuovo accatastamento €. 3.000,00

⁵³ Allegato n° 12.3 – Rilievi e restituzione grafica – Planimetrie Giallo e Rosso – LOTTO 03b -





4.6.6-LOTTO 03B: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE⁵⁴

All'anagrafe del Comune di Scandiano, la Sig.ra _____ nata a Gonzaga (MN) il 13/04/____, risulta residente a Scandiano località in Arceto, Via Partitora 32. La

⁵⁴ Allegato n° 12.4 – Certificato di Residenza Sig.ra ALDROVANDI ADRIANA – Contratto di Affitto e Visura Camerale Affittuario

Sig.ra _____ è Proprietaria non eseguita per la Quota di 445/1.707.859 della società _____ S.A.R.L..

Vi è un contratto di affitto in cui la Società _____ S.A'.R.L. concede in affitto all'Impresa Individuale _____ tutte le proprietà immobiliari di sua proprietà (vedi Atto di Conferimento Notaio Casasole) per la durata di 15 anni a partire dalla data del 01/10/2009 con un canone annuo da versarsi alla data del 30 giugno di ogni anno.

Detto contratto non è stato registrato e ha come unico elemento il timbro postale riportante la data del 01/10/2009.

Considerando che il contratto ultranovennale e che l'art. 2923 del C.C. così riporta: " *Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento [2643 n. 8] non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione. In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni*".

Che a fronte di un valore complessivo degli immobili locati pari a circa €1.600.000,00, l'affitto concordato per il totale delle proprietà immobiliari pari a €8.000,00 annui (rendita dello 0.5% anno) sia decisamente inferiore ad un terzo del giusto prezzo (tenendo presente che solo di IMU la società _____ paga circa 11.000,00 ogni anno).

CONGRUITA' DEL CANONE ANNUO PATTUITO

Il sottoscritto Perito visto le considerazioni sopra esposte **ritiene che l'attuale canone annuale di affitto NON SIA CONGRUO** .

4.6.7-LOTTO 03B: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.
- Sequestro preventivo del 19/12/2012 Numero repertorio 12311/12188 emesso dal Tribunale di Verona Ufficio G.I.P. a favore FINANZE DELLO STATO.
- Sequestro preventivo del 27/05/2013 Numero repertorio 14692/5360 emesso dal Tribunale di Verona Ufficio G.I.P. a favore FINANZE DELLO STATO.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA⁵⁵

A - Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti su _____ **S.A.R.L.**, da cancellarsi a cure e spese della procedura che di seguito si riassumono nel seguente Elenco delle Note:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- [Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)
- 1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/2009 - Registro Particolare 7357 Registro Generale 12280
Pubblico ufficiale CASASOLE CECILIA Repertorio 27059/8755 del 21/05/2009
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1844 del 26/08/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2 - Annotazione n. 2436 del 01/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
3 - Annotazione n. 2476 del 13/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
 - 2 TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2009 - Registro Particolare 15443 Registro Generale 27164
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9720 del 24/11/2009
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 3 TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2010 - Registro Particolare 9449 Registro Generale 15882
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 9720 del 14/07/2010
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 4 TRASCRIZIONE CONTRO del 03/09/2010 - Registro Particolare 11855 Registro Generale 19465
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 5596/2010 del 05/08/2010
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 5 TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2011 - Registro Particolare 6775 Registro Generale 10793
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9720/2009 del 18/03/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 6 TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2011 - Registro Particolare 6810 Registro Generale 10854
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5596/2010 del 18/03/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 7 TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2013 - Registro Particolare 395 Registro Generale 525
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12311/12188 del 19/12/2012
ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO PREVENTIVO
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 8 TRASCRIZIONE CONTRO del 11/08/2013 - Registro Particolare 7153 Registro Generale 10551
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14692/5380 del 27/05/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 9 TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2022 - Registro Particolare 11518 Registro Generale 15916
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 724 del 28/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico

⁵⁵ Allegato n° 12.5 – Ispezioni Ipotecarie – Elenco delle Note.

C - Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti su _____, da cancellarsi a cure e spese della procedura che di seguito si riassumono nel seguente Elenco delle Note:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- Ordina per tipo nota | Ordina per data
- 1 TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/1988 - Registro Particolare 2046 Registro Generale 2516
Pubblico ufficiale VINO GIUSEPPE Repertorio 12197/1167 del 05/02/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
 - 2 TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/1988 - Registro Particolare 9776 Registro Generale 12635
Pubblico ufficiale CORBELLI PIERGIOORGIO Repertorio 42248/9655 del 10/09/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
 - 3 TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/05/2000 - Registro Particolare 7487 Registro Generale 11714
Pubblico ufficiale ZANICHELLI LUIGI Repertorio 64484 del 15/05/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Trascrizione n. 24526 del 21/11/2008
 - 4 TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/2009 - Registro Particolare 7357 Registro Generale 12280
Pubblico ufficiale CASASOLE CECILIA Repertorio 27059/8755 del 21/05/2009
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1844 del 26/08/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2 - Annotazione n. 2436 del 01/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
3 - Annotazione n. 2476 del 13/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
 - 5 TRASCRIZIONE CONTRO del 03/09/2010 - Registro Particolare 11855 Registro Generale 19465
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 5596/2010 del 05/08/2010
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 6 TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2011 - Registro Particolare 6810 Registro Generale 10854
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5596/2010 del 18/03/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 7 TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2015 - Registro Particolare 2348 Registro Generale 3328
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6774 del 15/05/2014
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 8 ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2016 - Registro Particolare 1960 Registro Generale 11886
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 2124 del 25/05/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico

4.6.8-LOTTO 03B: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

4.6.9-LOTTO 03B: SPESE CONDOMINIALI

Non risultano spese condominiali.

4.6.10-LOTTO 03B: FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE – LOTTO 03B



Vista da Via Partitora – Località Arceto



30b – Mapp. 199 Sub.1 LABORATORIO – Mapp. 199 Sub. 2 Rimessa e Deposito Attrezzi



31b – Lato Nord



32b – Vista lato Est e parte del Mappale 17



33b – Vista Sud Mapp. 199 Sub. 2



34b – Mapp. 199 Sub.1 – LABORATORIO



35b – Mapp. 199 Sub.1 - Spogliatoio



36b – Mapp. 199 Sub.1 – Wc-doccia



37b - da C/2 accesso scala nel C/3



38b - Vista su scala del C/3 per 1°P C/2



39b - Vista porta collegamento fra C/2 e C/3



40b - Wc.doccia stralciato dal C/3



41b - Mapp. 199 Sub2 - C/2 - Dep. Attrezzi



42b - Cantina Soppalco



43b - Sub.2 - Rimessa (ex Portico)



44b - Vista su scala di accesso al 1°P del C/2



45b - Muro stralciante porz. di C/3



46b - Soffitta del C/2 sopra ex Stalla



47b - Soffitta del C/2 sopra ex portico

PIANTE⁵⁶



⁵⁶ Le piante riportate non sono in scala.

Procedura Esecutiva n°48/2022

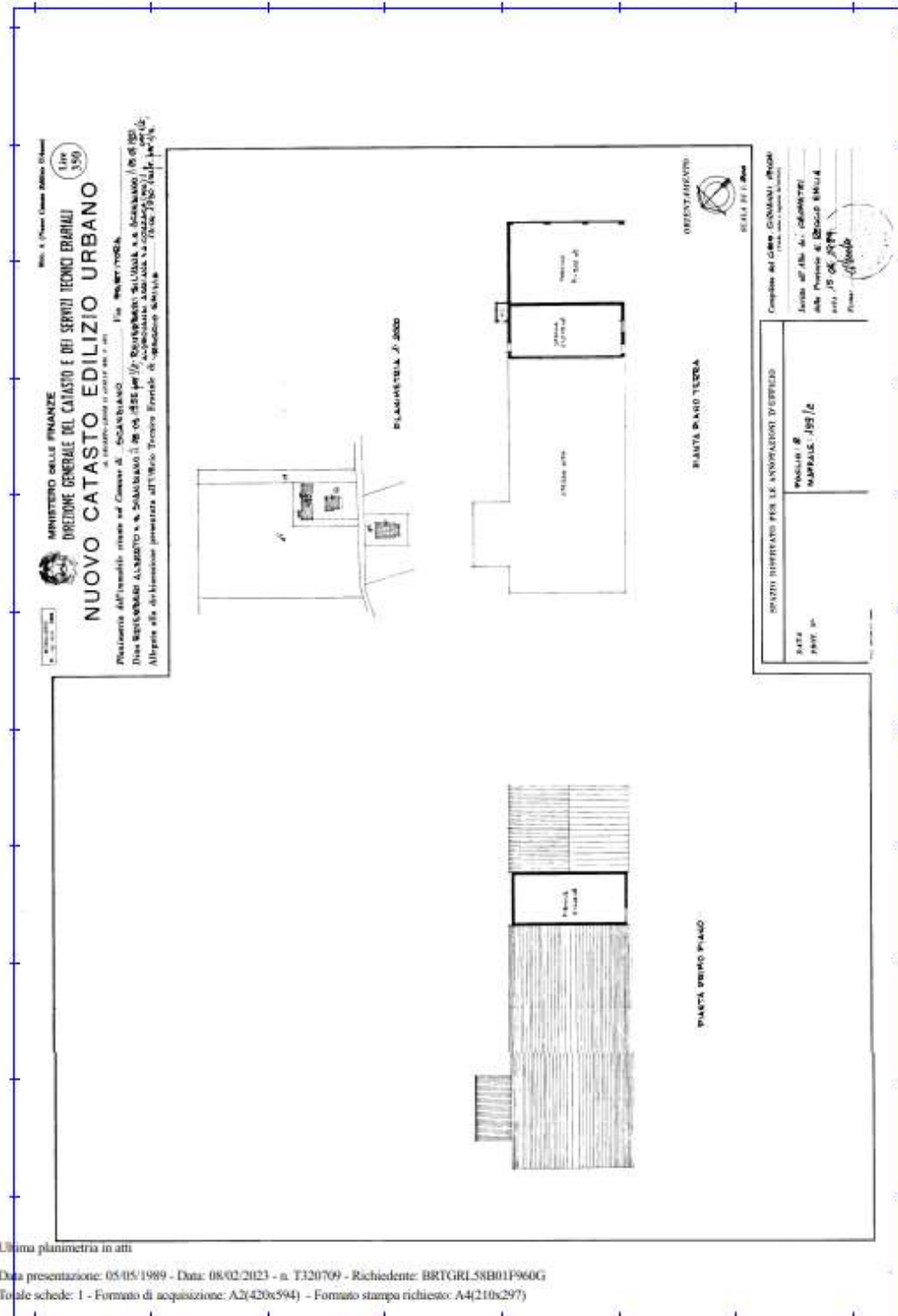
Data presentazione: 05/05/1989 - Data: 08/02/2022 - n. T320708 - Richiedente: BRTGRL58B01P960G

MOD. 8 LIRE 250		
MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)		
Pianimetria di u.i.u. in Comune di <u>SSANNIANO</u> via <u>PARTITORA</u> civ. <u>52</u>		
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOM. VECCHI GIOVANNI</u> <small>(Firma soggetta a note)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in atti catastali		
iscritto all'elenco dei <u>GEOMETRI</u>		
Data presentazione: 05/05/1989 - Data: 08/02/2022 - n. T320708 - Richiedente: BRTGRL58B01P960G		
Data promulgazione: <u>REGGIO EMILIA</u> <u>8/27</u>		
Totale schede: 1 - Formulario di acquisizione: A4/2106/2 - Stampa richiesta: 1 (10/297)		
Data: <u>15.04.1989</u> Firma: <u>[Signature]</u>		

Mapp. 199 – Sub. 1 – C/3 -

Tribunale di Reggio Emilia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dott.ssa Camilla Sommariva

Data presentazione: 05/05/1989 - Data: 08/02/2023 - n. T320709 - Richiedente: BRIGRI58B01P960G



Mapp. 199 – Sub. 2 – C/2 -

4.6.11-LOTTO 03B: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata a una futura vendita degli stessi. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato dei beni, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi. La stima (sintetica) è fatta tendenzialmente per valori tipici o sulla base di perizie di altre Esecuzioni Immobiliari in mancanza di comparabili recenti.

VALUTAZIONE DEI BENI

Si procede con una stima sintetica sulla base di parametri tecnici. La composizione del **LOTTO 03b** è formata da beni immobili molto diversi fra loro ma che il sottoscritto Perito ha ritenuto necessario accorpate in quanto, se venduti separatamente, ne comporterebbe una diminuzione del valore complessivo. Le valutazioni indicate sono state individuate sulla base di beni simili compravenduti nell'area geografica che la contraddistingue avvenuti in tempi non recenti, nonché parametrando (quando possibile) le quotazioni a quelle dell'osservatorio dei valori medi immobiliari.

VALORE LOTTO 03B -

Vendita della QUOTA di 1/3 in Usufrutto (58,50% di PP) e QUOTA di 1/2 in NUDA Proprietà (41,50% di PP)

Descrizione	Sup. Com. mq.	Prezzo Unitario a mq.	Prezzo Totale (sup. comm. X prezzo unit.
Fg. 8 - Mappale 199 - Sub. 1 - C/3 - (Laboratorio)	198,40	€. 600,00	€. 119.040,00
Fg. 8 - Mappale 199 - Sub. 2 - C/2 - (Rimessa Deposito Attrezzi)	139,59	€. 500,00	€. 67.295,00
			=====
		Sommano	€. 186.335,00
			=====
Usufrutto (58,50 di PP) Quota di 1/3			€. 36.335,00
Nuda Proprietà (41,50% di PP) Quota di 1/2			€. 38.665,91
			=====
VALORE QUOTA			€. 75.000,00
A dedurre Oneri per Sanatoria Edilizia		A dedurre	-€. 15.000,00
			=====
		Totale Stima	€. 60.000,00
Abbattimento 20%	A dedurre	-€. 12.000,00	-€. 12.000,00
			=====
		TOT. VALORE BASE	€. 48.000,00

In caso di vendita all'asta si consiglia un abbattimento del valore di mercato pari al 20% del valore, in virtù della minore appetibilità derivante dalla vendita all'asta (necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, all'assenza di garanzia per vizi occulti,.....), pertanto:

Valore per la base d'asta viene indicato (arrotondato) in €.
48.000,00 (euro Quarantottomila/00).

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 C.P.C., si determina :

Valore minimo dell'offerta in €. **36.000,00** (euro Trentaseimila/00)

4.6.12-LOTTO 03B: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI⁵⁷

I beni di cui al **LOTTO 03b** hanno la seguente **provenienza** che di seguito si riassume brevemente:

- Dichiarazione di Successione mortis causa Sig. _____ DEL 29/07/1970 N° 73 Vol. 699.
- Atto di Conferimento in Società (_____ S.A.R.L.) Notaio Cecilia Casasole 21/05/2009 rep. 27059/8755 – trascritto il 22/05/2009 RG 12280 RP 7357.

4.6.13-LOTTO 03B: STATO CIVILE DEI DEBITORI⁵⁸

Il Sig. _____ nato il 11/12/____ a Scandiano (RE), attualmente risiede in Austria – Klagenfurt Am Woerthersee Via Nestroygasse _____, è sposato con la Sig.ra _____ in separazione dei beni dal 21/07/_____.

La Sig.ra _____ nata Scandiano (RE) il 05/07/1951, attualmente risiede in Scandiano Località Fellegara Via dei Brugnoli __, è sposata con il Sig. _____ in separazione dei beni dal 21/07/20__.

4.6.14-LOTTO 03B: CARATTERISTICHE DEI MOBILI ALL'INTERNO O NELLE PERTINENZE

Le attrezzature e i mobili trovati all'interno degli immobili servono alla normale conduzione del complesso immobiliare, e sono in gran parte in proprietà di altri componenti asse ereditario del Sig. Reverberi Giovanni ora conferito in Archico.

⁵⁷ Allegato n° 12.6 – Atti di Provenienza dei Beni

⁵⁸ Allegato n° 12.7 – Certificati di residenza ed Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio

4.7- LOTTO 03C – LOCALITA' ARCETO -

- LOTTO 03c – NUDA PROPRIETA' Quota di 1/2 (41,50% di PP) e USUFRUTTO per la Quota di 1/3 (58,50% di PP) - di Terreno agricolo - in Scandiano (RE) – Località Arceto - Via Partitora–



4.7.1-LOTTO 003C: DATI CATASTALI⁵⁹

- **Terreni a vocazione agroalimentare: Piena Proprietà** in Scandiano (RE) – Via Partitora – Località Arceto - sono così censiti:



⁵⁹ Allegato n° 13.1 – Visura Catastale, Estratto di Mappa

- Gli immobili del **LOTTO 03c** – sono così censiti:

2I - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.) DI SCANDIANO (RE) – Località Arceto Via Partitora

INTESTATI:

_____ **S.A.R.L. sede legale Lussemburgo - P.IVA 91148460354 - NUDA Proprietà per 1/2 e USURUTTO per 1/3 - (Conferimento da _____)**

N° di riferimento Pignoramento e Ubicazione		Dati catastali								
		Fg.	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Domenicale	- Agrario
15	Località Arceto Via Partitora	8	15	SEMIN ARBOR	01	1	13	18	Euro 93,52	Euro 99,37
17	Località Arceto Via Partitora	8	17	SEMIN ARBOR	01		15	35	Euro 14,35	Euro 14,27

Confini del Lotto 03c:

A Sud Via Partitora e a salto restanti ragioni mappale 16, a Ovest ragioni mappale 411, a Nord ragioni mappale 618 e a Est ragioni mappale 619.

4.7.2-LOTTO 03C: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Proprietà per la QUOTA di 1/3 in USUFRUTTO e QUOTA di 1/2 in NUDA Proprietà di: terreni ad esclusivo uso agroalimentare: in Comune di Scandiano (RE) – Località Arceto Via Partitora – per una **superficie commerciale complessiva pari a Ha. 1,2853**. I Terreni sono assoggettati a contratto di Locazione NON CONGRUO e NON OPPONIBILE con scadenza al 11/11/2024.

DESCRIZIONE DEL BENE – LOTTO 03C – ARCETO – VIA PARTITORA -

In Comune di Scandiano – Località Arceto – Via Partitora - FOGLIO 8:

Mappali: 15 – 17 – Proprietà per la QUOTA di 1/3 in USUFRUTTO e QUOTA di 1/2 in NUDA Proprietà di: di appezzamenti di terreno prevalentemente adibiti a coltivazione ad uso agroalimentare (prato permanente), I terreni sono perfettamente lavorabili. I

mappali formano un unico lotto a ferro di cavallo a cui si accede direttamente dalla Via Partitora. I Terreni sono assoggettati a contratto di Locazione NON CONGRUO e NON OPPONIBILE con scadenza al 11/11/2024.

4.7.3-LOTTO 03C: DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU) ⁶⁰

TUTTI I TERRENI DEL LOTTO 03c HANNO LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA:

Destinazione Urbanistica – Foglio 8 Mappale 15:

“Territorio rurale – Ambiti di rilievo paesaggistico”, (artt. 20 e 21 RUE 2.1)

“Ambito urbano consolidato – Tessuto prevalentemente residenziale di interesse ambientale”, (art. 11 RUE 2.1)

Sistema di vincoli:

“Zona di particolare interesse paesaggistico”, (art. 42 PTCP)

“Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica”, (art. 47 comma 2 lett. B1 norme PTCP)

Destinazione Urbanistica – Foglio 8 Mappale 17:

“Territorio rurale – Ambiti di rilievo paesaggistico”, (artt. 20 e 21 RUE 2.1)

Sistema di vincoli:

“Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica”, (art. 47 comma 2 lett. B1 norme PTCP)

Si precisa inoltre quanto segue:

- Con la 1° Variante al PSC è stata approvata la Microzonazione Sismica di 1° e 2° livello e gli approfondimenti di 3° livello (Cartografia a Norme PSC G4 “Norme di difesa del suolo” par. 4.2 Prevenzione e riduzione del rischio sismico);

⁶⁰ Allegato n° 13.2 – CDU Comune Scandiano – Località Arceto – Via Partitora

- Con la 1° Variante al PSC e relativa 5° variante al Regolamento Urbanistico Edilizio le aree di cui sopra ricadono all'interno della: - "Zona di tutela delle potenzialità archeologiche – Zona A (art. 60.5 RUE 2.1)".

Sulle aree oggetto di Perizia e identificate nel Certificato di Destinazione Urbanistica, devono comunque essere osservate tutte le prescrizioni anche non espressamente sopra richiamate, derivanti dall'applicazione delle normative di attuazione degli strumenti di pianificazione vigenti, nonché tutte le altre disposizioni di legge, ed in particolare le prescrizioni derivanti dalla Norme di difesa del suolo e relativa cartografia del Piano Strutturale Comunale vigente.

La superficie dell'intero insieme di mappali è di Ha = 1,2853

4.7.4-LOTTO 03C: REGOLARITÀ EDILIZIA

Nessuna irregolarità riscontrata.

4.7.5-LOTTO 03C: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Nessun costo di regolarizzazione.

4.7.6-LOTTO 03C: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE⁶¹

Vi è un contratto di affitto in cui la Società _____ S.A'.R.L. concede in affitto all'Impresa Individuale _____ tutte le proprietà immobiliari di sua proprietà (vedi Atto di Conferimento Notaio Casasole) per la durata di 15 anni a partire dalla data del 01/10/2009 con un canone annuo da versarsi alla data del 30 giugno di ogni anno.

Detto contratto non è stato registrato e ha come unico elemento il timbro postale riportante la data del 01/10/2009.

Considerando che il contratto ultranovennale e che l'art. 2923 del C.C. così riporta: " *Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento [2643 n. 8] non sono opponibili*

⁶¹ Allegato n° 13.3 – Contratto di Affitto e Visura Camerale Affittuario

all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione. In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni".

Che a fronte di un valore complessivo degli immobili locati pari a circa €.1.600.000,00, l'affitto concordato per il totale delle proprietà immobiliari pari a €.8.000,00 annui (rendita dello 0.5% anno) sia decisamente inferiore ad un terzo del giusto prezzo (tenendo presente che solo di IMU la società _____ paga circa 11.000,00 ogni anno).

CONGRUITA' DEL CANONE ANNUO PATTUITO

Il sottoscritto Perito visto le considerazioni sopra esposte **ritiene che l'attuale canone annuale di affitto NON SIA CONGRUO ..**

4.7.7-LOTTO 03C: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.
- Sequestro preventivo del 19/12/2012 Numero repertorio 12311/12188 emesso dal Tribunale di Verona Ufficio G.I.P. a favore FINANZE DELLO STATO.
- Sequestro preventivo del 27/05/2013 Numero repertorio 14692/5360 emesso dal Tribunale di Verona Ufficio G.I.P. a favore FINANZE DELLO STATO.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA⁶²

A - Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti su _____ **S.A.R.L.**, da cancellarsi a cure e spese della procedura che di seguito si riassumono nel seguente Elenco delle Note:

⁶² Allegato n° 13.4 – Ispezioni Ipotecarie – Elenco delle note

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- [Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)
- 1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/2009 - Registro Particolare 7357 Registro Generale 12280
 Pubblico ufficiale CASASOLE CECILIA Repertorio 27059/8755 del 21/05/2009
 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1 - Annotazione n. 1844 del 26/08/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 2 - Annotazione n. 2436 del 01/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
 3 - Annotazione n. 2476 del 13/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
 - 2 TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2009 - Registro Particolare 15443 Registro Generale 27164
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9720 del 24/11/2009
 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 3 TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2010 - Registro Particolare 9449 Registro Generale 15682
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 9720 del 14/07/2010
 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 4 TRASCRIZIONE CONTRO del 03/09/2010 - Registro Particolare 11855 Registro Generale 19465
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 5596/2010 del 05/08/2010
 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 5 TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2011 - Registro Particolare 6775 Registro Generale 10793
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9720/2009 del 18/03/2011
 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 6 TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2011 - Registro Particolare 6810 Registro Generale 10854
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5596/2010 del 18/03/2011
 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 7 TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2013 - Registro Particolare 395 Registro Generale 525
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12311/12188 del 19/12/2012
 ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO PREVENTIVO
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 8 TRASCRIZIONE CONTRO del 11/08/2013 - Registro Particolare 7153 Registro Generale 10551
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14692/5360 del 27/05/2013
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 9 TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2022 - Registro Particolare 11518 Registro Generale 15916
 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 724 del 28/02/2022
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in SCANDIANO (RE)
 Nota disponibile in formato elettronico

C - Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti su _____, da cancellarsi a cure e spese della procedura che di seguito si riassumono nel seguente Elenco delle Note:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

- Ordina per tipo nota | Ordina per data
- 1 TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/1988 - Registro Particolare 2046 Registro Generale 2516
Pubblico ufficiale VINO GIUSEPPE Repertorio 12197/1167 del 05/02/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
 - 2 TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/1988 - Registro Particolare 9776 Registro Generale 12635
Pubblico ufficiale CORBELLI PIERGIORGIO Repertorio 42248/9655 del 10/09/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
 - 3 TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/05/2000 - Registro Particolare 7487 Registro Generale 11714
Pubblico ufficiale ZANICHELLI LUIGI Repertorio 64464 del 15/05/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Trascrizione n. 24526 del 21/11/2008
 - 4 TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/2009 - Registro Particolare 7357 Registro Generale 12280
Pubblico ufficiale CASASOLE CECILIA Repertorio 27059/8755 del 21/05/2009
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1844 del 26/08/2015 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2 - Annotazione n. 2436 del 01/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
3 - Annotazione n. 2476 del 13/10/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
 - 5 TRASCRIZIONE CONTRO del 03/09/2010 - Registro Particolare 11855 Registro Generale 19465
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 5596/2010 del 05/08/2010
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA.ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 6 TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2011 - Registro Particolare 6810 Registro Generale 10854
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5596/2010 del 18/03/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA.ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 7 TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2015 - Registro Particolare 2348 Registro Generale 3328
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6774 del 15/05/2014
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA.ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico
 - 8 ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2016 - Registro Particolare 1960 Registro Generale 11866
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERONA Repertorio 2124 del 25/05/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SCANDIANO (RE)
Nota disponibile in formato elettronico

4.7.8-LOTTO 03C: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

4.7.9-LOTTO 03C: SPESE CONDOMINIALI

Non risultano spese condominiali.

4.7.10-LOTTO 03C: FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE



LOTTO 03c – 01 - Vista da Via Pianderna



LOTTO 03c – 02 - Vista su Mapp. 15



LOTTO 03c – 03- Vista su Mapp. 17 in adiacenza all'area cortiliva del Mapp. 16

PIANTE⁶³

LOTTO 03c



63 La pianta riportata di seguito non è in scala.

4.7.11-LOTTO 03C: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata a una futura vendita degli stessi. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato dei beni, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi. La stima (sintetica) è fatta tendenzialmente per valori tipici o sulla base di perizie di altre Esecuzioni Immobiliari in mancanza di comparabili recenti.

VALUTAZIONE DEI BENI

Si procede con una stima sintetica sulla base di parametri tecnici. La composizione del **LOTTO 03c** è formata da beni immobili sostanzialmente detti terreni "lavorabili". Tutti i terreni sono soggetti a vincoli urbanistici. I valori indicati sono stati individuati sulla base di beni simili compravenduti nell'area geografica che la contraddistingue, nonché ri parametrando (visto lo stato dei luoghi) con le quotazioni dei Valori Agricoli Provinciali.

VALORE LOTTO 03C -

Vendita della QUOTA di 1/3 in Usufrutto (58,50% di PP) e QUOTA di 1/2 in NUDA Proprietà (41,50% di PP)

Descrizione	Sup. Com. Ha.	Prezzo Unitario a Ha.	Prezzo Totale (sup. comm. X prezzo unit.
Scandiano Fg 8 - Terreni agricoli di Via Partitora Località Arceto – Mapp.15 – SEMIN ARBOR	1,1318	€. 47.000,00	€. 53.194,60
Scandiano Fg 8 - Terreni agricoli di Via Partitora Località Arceto – Mapp.17 – PRATO IR ARB	0,1535	€. 47.000,00	€. 7.214,50
			=====
		Sommano	€. 60.409,10
			=====
		Usufrutto (58,50%) Quota di 1/3	€. 12.030,41
		Nuda Proprietà (41,50%) Quota di 1/2	€. 12.801,59
			=====
		VALORE QUOTA	€. 24.832,00
			=====
		Totale Stima	€. 24.832,00
Abbattimento 20%	A dedurre	-€. 4.966,40	-€. 4.966,40
			=====
		TOT. VALORE BASE	€. 19.865,60

In caso di vendita all'asta si consiglia un abbattimento del valore di mercato pari al 20% del valore, in virtù della minore appetibilità derivante dalla vendita all'asta (necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, all'assenza di garanzia per vizi occulti,.....), pertanto:

Valore per la base d'asta viene indicato (arrotondato) in €.
20.000,00 (euro Ventimila/00).

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 C.P.C., si determina :

Valore minimo dell'offerta in €. **15.000,00** (euro Quindicimila/00)

4.7.12-LOTTO 03C: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI⁶⁴

I beni di cui al **LOTTO 03c** hanno la seguente **provenienza** che di seguito si riassume brevemente:

- Dichiarazione di Successione mortis causa Sig. _____ DEL 29/07/1970 N° 73 Vol. 699.
- Atto di Conferimento in Società (_____ S.A.R.L.) Notaio Cecilia Casasole 21/05/2009 rep. 27059/8755 – trascritto il 22/05/2009 RG 12280 RP 7357.

4.7.13-LOTTO 03C: STATO CIVILE DEI DEBITORI⁶⁵

Il Sig. _____ nato il 11/12/___ a Scandiano (RE), attualmente risiede in Austria – Klagenfurt Am Woerthersee Via Nestroygasse _____, è sposato con la Sig.ra _____ in separazione dei beni dal 21/07/___.

La Sig.ra _____ nata Scandiano (RE) il 05/07/1951, attualmente risiede in Scandiano Località Fellegara Via dei Brugnoli ___, è sposata con il Sig. _____ in separazione dei beni dal 21/07/20__.

4.7.14-LOTTO 03C: CARATTERISTICHE DEI MOBILI ALL'INTERNO O NELLE PERTINENZE

Nulla da dichiarare.

5-ALTRE NOTIZIE

Non vi sono altre notizie da evidenziare.

⁶⁴ Allegato n° 13.5 – Atti di Provenienza dei Beni

⁶⁵ Allegato n° 13.6 – Certificato di residenza ed Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio

6- ALLEGATI COMUNI AI LOTTI 01A E B - 02A E B - 03A - 03B E C - ALLEGATI ALLE NOTE DEL PERITO DI CUI AL CAPITOLO 2.3

- 6.1 RACCOMANDATA A.R. - COMUNICAZIONE PEC- INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- 6.2 VISURA CATASTALE - ESTRATTI DI MAPPA
- 6.3
- 6.4 DENUNCIA DI SUCCESSIONE - REVERBERI GIOVANI

7-ALLEGATI - LOTTO 01A - CA' DE CAROLI - ABITAZIONE - VIA PIANDERNA 5

- 7.1 VISURA CATASTALE (inerente al Lotto 01a) - ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI
- 7.2 CDU COMUNE DI SCANDIANO - LOTTO 01a
- 7.3 VERIFICHE EDILIZIE - LOTTO 01a
- 7.4 RILIEVI E RESTITUZIONE GRAFICA - GIALLO E ROSSO - LOTTO 01a
- 7.5 CONTRATTO DI AFFITTO e VISURA CAMERALE AFFITTUARIO
- 7.6 ISPEZIONI IPOTECARIE - ELENCO DELLE NOTE - VERBALI POLIZIA TRIBUTARIA VERONA - LOTTO 01a
- 7.7 ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE - LOTTO 01a
- 7.8 CERTIFICATI DI RESIDENZA ED ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO
- 7.9 ALLEGATO A
- 7.10 ALLEGATO B
- 7.11 ALLEGATO C

8-ALLEGATI - LOTTO 01B - CA' DE CAROLI - TERRENI - VIA PIANDERNA

- 8.1 VISURA CATASTALE (inerente al Lotto 01a) - ESTRATTO DI MAPPA
- 8.2 CDU COMUNE DI SCANDIANO - LOTTO 01b
- 8.3 CONTRATTO DI AFFITTO e VISURA CAMERALE AFFITTUARIO
- 8.4 ISPEZIONI IPOTECARIE - ELENCO DELLE NOTE - VERBALI POLIZIA TRIBUTARIA VERONA - LOTTO 01b
- 8.5 ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE - LOTTO 01b ALLEGATO A
- 8.6 CERTIFICATI DI RESIDENZA ED ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO
- 8.7 ALLEGATO A
- 8.8 ALLEGATO B
- 8.9 ALLEGATO C

**9-ALLEGATI - LOTTO 02A - FELLEGARA -
APPARTAMENTO - VIA BRUGNOLETTA 53**

- 9.1 VISURA CATASTALE (inerente al Lotto 02a) - ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI
- 9.2 VERIFICHE EDILIZIE - LOTTO 02a
- 9.3 RILIEVI E RESTITUZIONE GRAFICA - GIALLO E ROSSO - LOTTO 02a
- 9.4 CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA - _____ MARIA - CONTRATTO DI AFFITTO e VISURA CAMERALE AFFITTUARIO
- 9.5 ISPEZIONI IPOTECARIE - ELENCO DELLE NOTE - LOTTO 02a
- 9.6 ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE - LOTTO 02a
- 9.7 CERTIFICATI DI RESIDENZA ED ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO
- 9.8 ALLEGATO A
- 9.9 ALLEGATO B
- 9.10 ALLEGATO C

**10-ALLEGATI LOTTO 02B - FELLEGARA -
COMPLESSO IMMOBILIARE - VIA DEI BRUGNOLI 5**

- 10.1 VISURA CATASTALE (inerente al Lotto 02b) - ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI
- 10.2 CDU COMUNE DI SCANDIANO - LOCALITA' FELLEGARA - LOTTO 02b
- 10.3 VERIFICHE EDILIZIE - LOTTO 02b
- 10.4 RILIEVI E RESTITUZIONE GRAFICA - GIALLO E ROSSO - LOTTO 02b
- 10.5 CONTRATTO DI AFFITTO e VISURA CAMERALE AFFITTUARIO
- 10.6 ISPEZIONI IPOTECARIE - ELENCO DELLE NOTE - LOTTO 02a
- 10.7 ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE - LOTTO 02b
- 10.8 CERTIFICATI DI RESIDENZA ED ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO
- 10.9 ALLEGATO A
- 10.10 ALLEGATO B
- 10.11 ALLEGATO C

11- ALLEGATI LOTTO 03A - ARCETO - VIA PARTITORA - PICCOLO DEPOSITO ATTREZZI

- 11.1 VISURA CATASTALE (inerente al Lotto 03a) - ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIA CATASTALE
- 11.2 CDU COMUNE DI SCANDIANO - LOCALITA' ARCETO - LOTTO 03a
- 11.3 VERIFICHE EDILIZIE - LOTTO 03a
- 11.4 RILIEVI E RESTITUZIONE GRAFICA - GIALLO E ROSSO - LOTTO 03a
- 11.5 CONTRATTO DI AFFITTO e VISURA CAMERALE AFFITTUARIO
- 11.6 ISPEZIONI IPOTECARIE - ELENCO DELLE NOTE - LOTTO 03a
- 11.7 ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE - LOTTO 03a
- 11.8 CERTIFICATI DI RESIDENZA ED ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO
- 11.9 ALLEGATO A
- 11.10 ALLEGATO B
- 11.11 ALLEGATO C

12- ALLEGATI LOTTO 03B - ARCETO - VIA PARTITORA N. 32 - CASA A DUE APPARTAMENTI - CAPANNONE C/3 E C/2

- 12.1 VISURA CATASTALE (inerente al Lotto 03b) - ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIA CATASTALE
- 12.2 VERIFICHE EDILIZIE - LOTTO 03b
- 12.3 RILIEVI E RESTITUZIONE GRAFICA - GIALLO E ROSSO - LOTTO 03b
- 12.4 CERTIFICATO DI RESIDENZA Sig.ra ALDROVANDI ADRIANA - CONTRATTO DI AFFITTO e VISURA CAMERALE AFFITTUARIO
- 12.5 ISPEZIONI IPOTECARIE - ELENCO DELLE NOTE - LOTTO 03b
- 12.6 ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE - LOTTO 03b
- 12.7 CERTIFICATI DI RESIDENZA ED ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO
- 12.8 ALLEGATO A
- 12.9 ALLEGATO B
- 12.10 ALLEGATO C

13- ALLEGATI LOTTO 03C - ARCETO - VIA PARTITORA - TERRENO AGRICOLO

- 13.1 VISURA CATASTALE- ESTRATTO DI MAPPA - PLANIMETRIE CATASTALI
- 13.2 CDU COMUNE DI SCANDIANO - LOCALITA' ARCETO - LOTTO 03c
- 13.3 ISPEZIONI IPOTECARIE - ELENCO DELLE NOTE - LOTTO 03c
- 13.4 CONTRATTO DI AFFITTO e VISURA CAMERALE AFFITTUARIO
- 13.5 ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE - LOTTO 03c
- 13.6 CERTIFICATI DI RESIDENZA ED ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO
- 13.7 ALLEGATO A
- 13.8 ALLEGATO B
- 13.9 ALLEGATO C

Novellara li 07/05/2024

Il Perito

Geom. Gabriele Bertozzi

