



Rossi Geom. Luca
C.so Prampa 10, 42030 VILLA MINOZZO (RE)
TEL. 0522-720030- CELL. 335-8378023
email : lucarossi74.lr@gmail.com
pec: luca.rossi6@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 133/2023
Giudice delegato: **Dott.ssa Camilla Sommariva**

Esecuzione promossa da: **PRELIOS CREDIT SERVICING SPA.**
(Avv. Andrea Davide Arnaldi)

Contro: [REDACTED]

Rapporto di valutazione

Immobili posti in:
Poviglio (RE), Via Arginello n. 17
Esperto designato: **Geom. Rossi Luca**



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA						
<u>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO</u>	SI	28/07/2023 - R.P. 12845 / R.G. 17370						
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PROPRIETÀ - QUOTA 1/1						
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	POVIGLIO (RE) - Via Arginello n° 17						
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	SI	<u>COMUNE</u>	<u>C</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPALE</u>	<u>SUB.</u>	<u>CATEGORIA</u>	
		Poviglio	CF	18	140			D/10
			CF	18	146		5	A/3
			CF	18	146		6	A/3
			CF	18	146		7	C/2
			CT	18	142			
			CF	18	146		1	B.C.N.C.
			CT	18	144			
			CT	18	15			
			CT	18	138			
CT	18		139					
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	NOTE: Stato di fatto non conforme con planimetrie catastali						
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	NOTE: Stato di fatto non conforme con ultimo stato licenziato.						
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NO	NON CONFORMI						
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	NON PRESENTE						
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	LIBERO (PRESENZA DI MINORI: NO) LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO						
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	PRESENTI NEL FABBRICATO SUB. 5 AL PIANO TERRA						
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-	PRESENTI -						
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-	NON PRESENTI -						
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	NON PRESENTI -						
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 176.000,00 - EURO CENTOSETTANTASEMILA /00							
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 132.000,00 - EURO CENTOTRENTADUEMILA /00							
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	19/06/2024							
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA, VIA BATTAGLIONE TOSCANO 1/A - REGGIO EMILIA							



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	3-4
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	5
2-COMUNICAZIONI	6
COMUNICAZIONI ALLE PARTI.....	6
ATTIVITA' PERITALE	6
ACCESSO AGLI IMMOBILI	6
3-DATI CATASTALI	7
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	7
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	7-8
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	8-9
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	9
ELABORATO PLANIMETRICO	10
ELENCO SUBALTERNI.....	11
PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 140)	11
PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 146 SUB 5)	12
PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 146 SUB 6)	12
PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 146 SUB 7)	13
ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI	13
CONFINI CATASTALI	14
4-DESCRIZIONE DEI BENI	14
UBICAZIONE.....	14
VISUALE AEREA	14
COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	14-15
DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	15
<i>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</i>	15-16
<i>DOTAZIONI E IMPIANTI EDIFICIO</i>	16
<i>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</i>	16
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</i>	16-17
5-LOTTO DI VENDITA	17
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	17-18
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	18
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA	18-19-20-21-22
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	22
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	23
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	23
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	23
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	23
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	23
5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE	23
5.9 -LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE ESTERNE.....	24-25
5.1.10 -LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	25
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	25
<i>VALORE LOTTO UNICO</i>	26



5.1.11 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	26
6- ALTRE OSSERVAZIONI.....	27
7- ALLEGATI	27
7.1.A MAPPA CATASTALE	27
7.1.B CARTA TECNICA REGIONALE (CTR)	27
7.2.A VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 140)	27
7.2.B VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 146 SUB. 5)	27
7.2.C VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 146 SUB. 6)	27
7.2.D VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 146 SUB. 7)	27
7.2.E VISURE STORICHE CATASTALI TERRENI	27
7.3.A ELABORATO PLANIMETRICO	27
7.3.B ELENCO SUBALTERNI	27
7.3.C PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 140)	27
7.3.D PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 146 SUB. 5)	27
7.3.E PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 146 SUB. 6)	27
7.3.F PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 146 SUB. 7)	27
7.4.A AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	27
7.4.B LICENZIATO + DIFFORMITÀ	27
7.5 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI	27
7.6 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	27
7.7 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	27
7.8 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE	27
7.9 ISTANZA DI VENDITA	27
7.10.A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA	27
7.10.B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA	27
}	



1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 133/2023

Esecutato:

██
██

Procedente: PRELIOS CREDIT SERVICING SPA

(Avv. Andrea Davide Arnaldi)

Intervenuti: Nessuno.

Creditori Iscritti non Intervenuti: UNICREDIT S.P.A.

- **Data conferimento incarico:** 11/12/2023
- **Termine di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni 20/05/2024
- **Udienza:** telematica il 19/06/2024
- **Atto pignoramento:** trascritto il 21/11/2019 – R.G. n. 25015 e R.P. n. 17273
- **Contributo unificato:**



2- COMUNICAZIONI

COMUNICAZIONI ALLE PARTI

L'esperto designato ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati posta elettronica certificata della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

1. Al debitore [REDACTED], **tramite pec** del 28/12/2023;
2. All' Avv. Andrea Davide Arnaldi, **Tramite PEC** del 28/12/2023;

ATTIVITA' PERITALE

L'esperto designato, esaminata la documentazione estratta in parte telematicamente dal portale ed in parte facendone copia dal fascicolo dell'esecuzione con particolare riferimento all'atto ed al certificato sostitutivo ex art. 567 cpc, inoltrate le comunicazioni di cui sopra, ha provveduto:

- a rilevare gli immobili oggetto di esecuzione per accertarne la consistenza e la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali ed edilizi;
- ad accertare lo stato di occupazione degli immobili oggetto di esecuzione;
- a richiedere presso gli uffici dell'agenzia del territorio le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili;
- ad accertare presso l'ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) la situazione ipocatastale degli immobili pignorati;
- a verificare la sussistenza ed eventualmente richiedere, presso l'ufficio tecnico comunale competente per gli immobili oggetto di esecuzione, le pratiche edilizie ed urbanistiche che legittimano lo stato di fatto;
- ad attingere al vigente strumento di pianificazione urbanistica al fine di prendere atto dell'inquadramento urbanistico-edilizio dell'immobile pignorato;
- a verificare l'eventuale sussistenza di vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello stato;
- a richiedere presso l'ufficio anagrafico del comune di residenza lo stato civile del debitore;
- a verificare presso l'Agenzia delle Entrate la eventuale situazione locativa dell'immobile;
- a verificare eventuali cause pendenti sugli immobili pignorati se risultanti presso i RR.II.;
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertate se esistono spese insolute verso il condominio qualora sussistesse;
- a predisporre la seguente relazione.

ACCESSO AGLI IMMOBILI

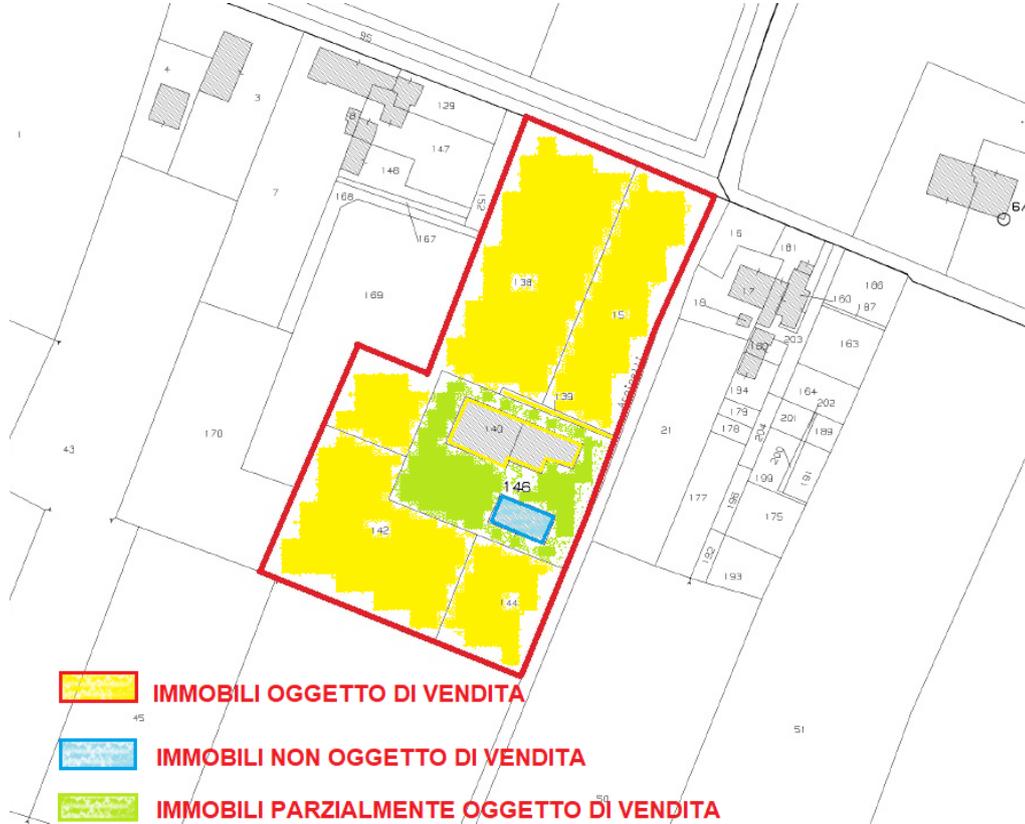
Alla data del sopralluogo fissata il 06/03/2024, oltre ad il sottoscritto, era presente il custode della vendita giudiziaria, con il quale ho provveduto ad effettuare il sopralluogo dei beni pignorati.



3-DATI CATASTALI

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Fuori Scala)

Comune di Poviglio – Foglio 18



3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I

INTESTATI:

- 1) **DEMANIO DELLO STATO** C.F. 80207790587, Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria/qualità e classe	Rendita/RD
FABBR. RURALE	Comune di POVIGLIO Via Arginello 17	18		140	-	D/10	526,00 €
ABITAZIONE	Comune di POVIGLIO Via Arginello 17	18		146 sub. 5	9,5 vani (241 mq.)	A/3 classe 1	539,70 €
ABITAZIONE	Comune di POVIGLIO Via Arginello 17	18		146 sub. 6	4,5 vani (119 mq.)	A/3 classe 1	255,65 €



LOCALE DI DEPOSITO	Comune di POVIGLIO Via Arginello 17	18		146 Sub 7	148 mq. (161 mq.)	C/2 classe 1	359,25 €
TERRENO	Comune di POVIGLIO Via Arginello	18		142	2609 mq.	SEMIN IRRIG 2	20,40 €
BCNC	Comune di POVIGLIO Via Arginello n.17	18		146 Sub 1	-	IN PARTE	-
TERRENO	Comune di POVIGLIO Via Arginello	18		144	1127 mq.	SEMIN IRRIG 2	9,22 €
TERRENO	Comune di POVIGLIO Via Arginello	18		15	2168 mq.	SEMIN IRRIG 2	16,17 €
TERRENO	Comune di POVIGLIO Via Arginello	18		138	4156 mq.	SEMIN IRRIG 2	32,49 €
TERRENO	Comune di POVIGLIO Via Arginello	18		139	50 mq.	AREA RURALE	--

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - **A/3: abitazioni di tipo economico** - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/10: uffici e studi privati - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - **C/2: magazzini e locali di deposito** - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - C/7: tettoie chiuse o aperte - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - **D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola** - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

II

INTESTATI:

- 1) [REDACTED] Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
FABBR. RURALE	Comune di POVIGLIO Via Arginello 17	18		140	-	D/10	526,00 €
ABITAZIONE	Comune di POVIGLIO Via Arginello 17	18		146 sub. 5	9,5 vani (241 mq.)	A/3 classe 1	539,70 €



ABITAZIONE	Comune di POVIGLIO Via Arginello 17	18		146 sub. 6	4,5 vani (119 mq.)	A/3 classe 1	255,65 €
LOCALE DI DEPOSITO	Comune di POVIGLIO Via Arginello 17	18		146 Sub 7	148 mq. (161 mq.)	C/2 classe 1	359,25 €
TERRENO	Comune di POVIGLIO Via Arginello	18		142	2609 mq.	SEMIN IRRIG 2	20,40 €
BCNC	Comune di POVIGLIO Via Arginello n.17	18		146 Sub 1	-	IN PARTE	-
TERRENO	Comune di POVIGLIO Via Arginello	18		144	1127 mq.	SEMIN IRRIG 2	9,22 €
TERRENO	Comune di POVIGLIO Via Arginello	18		15	2168 mq.	SEMIN IRRIG 2	16,17 €
TERRENO	Comune di POVIGLIO Via Arginello	18		138	4156 mq.	SEMIN IRRIG 2	32,49 €
TERRENO	Comune di POVIGLIO Via Arginello	18		139	50 mq.	AREA RURALE	--

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - **A/3: abitazioni di tipo economico** - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/10: uffici e studi privati - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - **C/2: magazzini e locali di deposito** - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - C/7: tettoie chiuse o aperte - **IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE** D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - **D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola** - **IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE:** E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - **IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE:** F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 7.6) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita e vi è piena corrispondenza tra il bene pignorato e quello accatastrato.

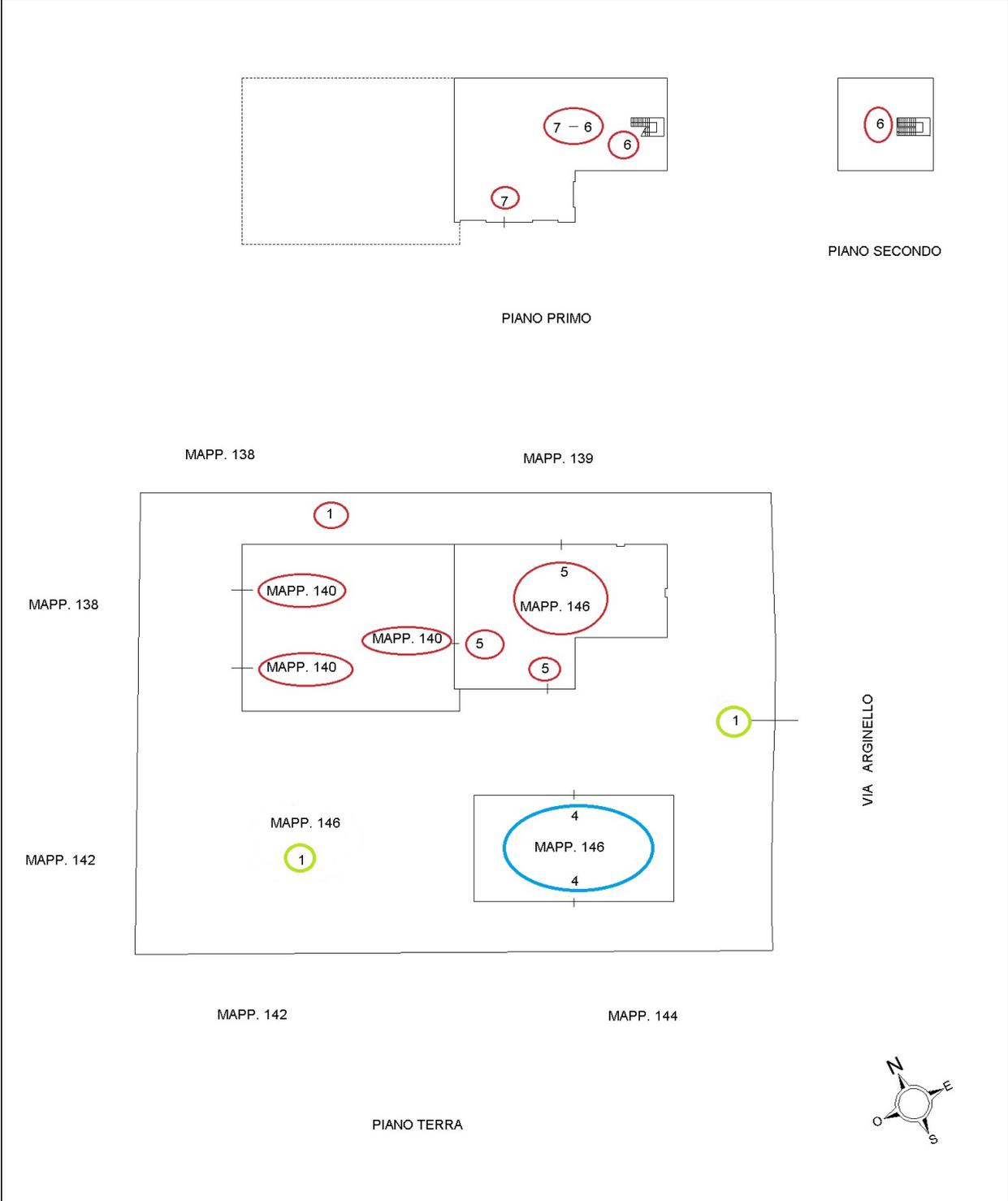


ELABORATO PLANIMETRICO

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Magnani Alessandro	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Reggio Emilia	N. 2184

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia**

Comune di Poviglio	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 18 Particella: 146	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500



ELENCO SUBALTERNI

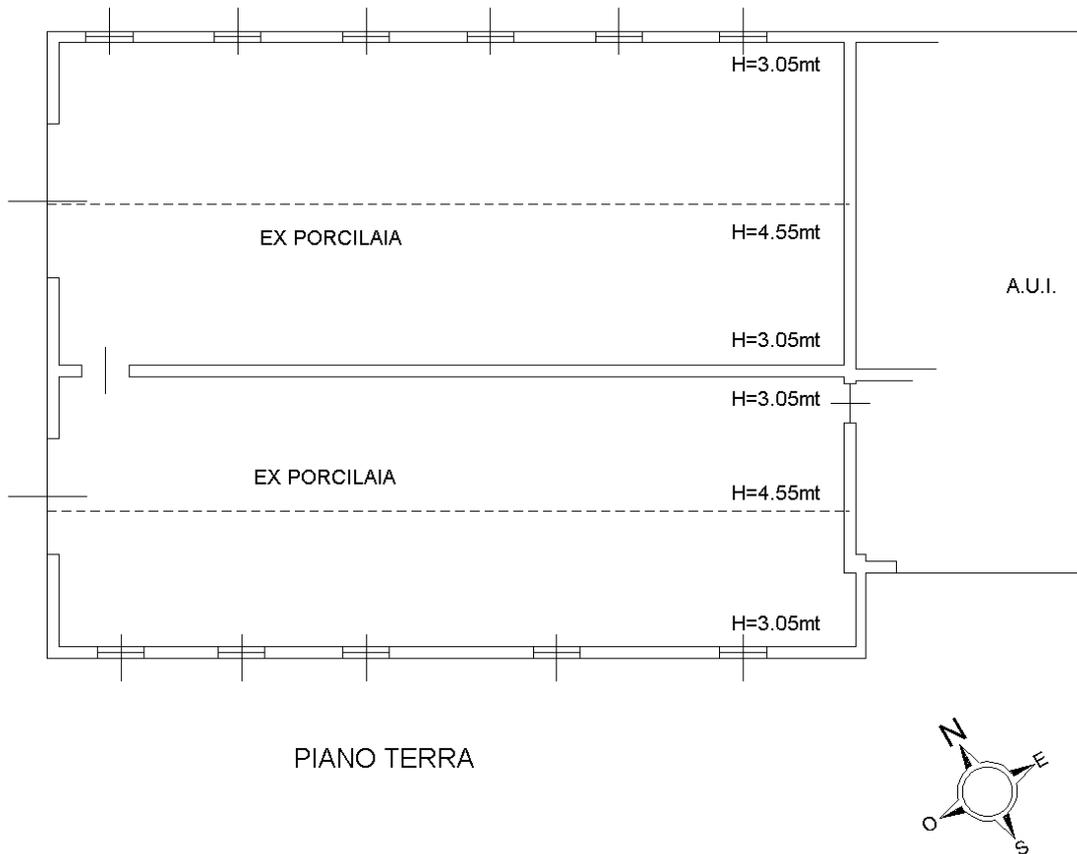
**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
POVIGLIO		18	140			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via arginello	17	T			EX PORCILAIA

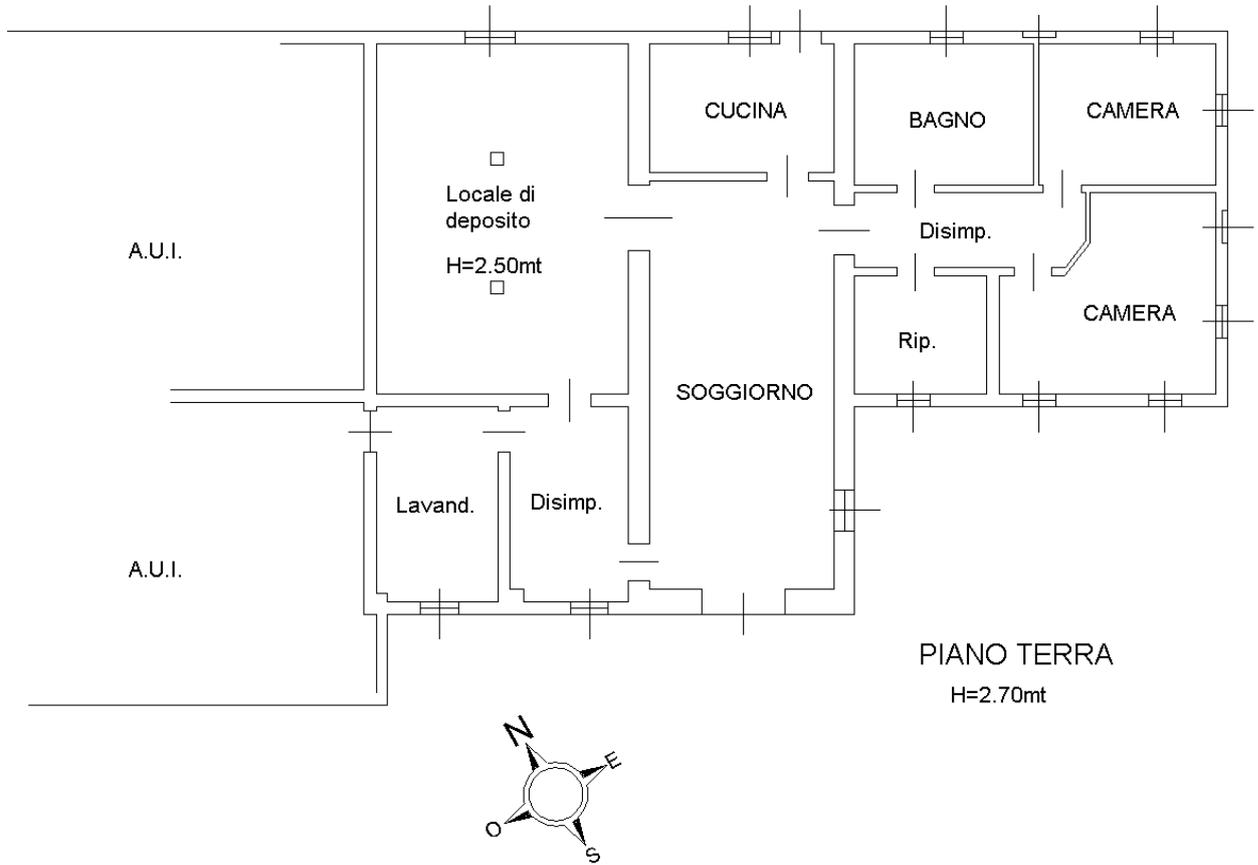
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
POVIGLIO		18	146			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via arginello	17	T			BCNC (AREA CORTILIVA) AL MAPP. 140 E TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPP. 146
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4	via arginello	17	T-1			LOCALE DI DEPOSITO
5	via arginello	17	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
6	via arginello	17	1-2			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
7	via arginello	17	1			EX FIENILE

- U.I.U. OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- U.I.U. NON PIGNORATE
- U.I.U. PIGNORATE IN PARTE

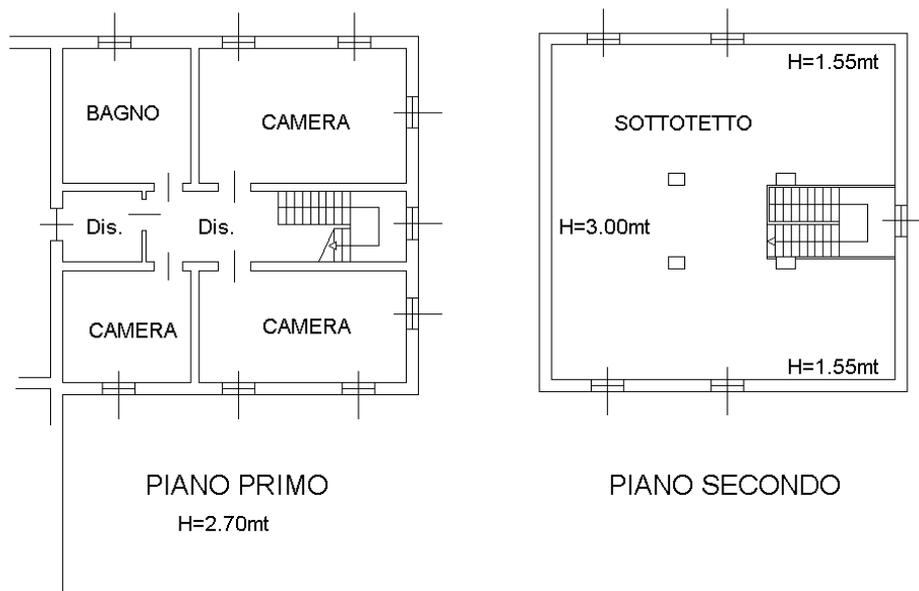
PLANIMETRIA CATASTALE FABB. RURALE (MAPP. 140)



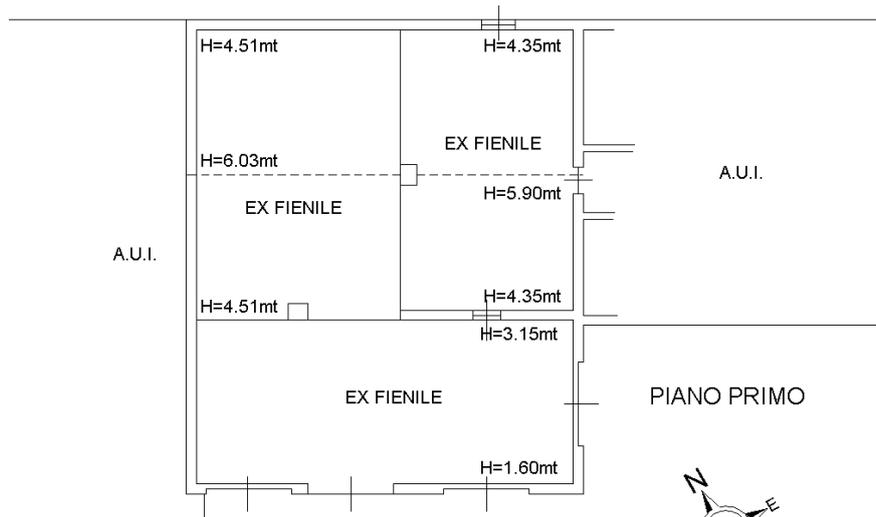
PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE (MAPP. 146 SUB. 5)



PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE (MAPP. 146 SUB. 6)



PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE (MAPP. 146 SUB. 7)



Le planimetrie catastali che, presso la sezione catasto fabbricati, rappresentano gli immobili oggetto di stima, mapp. 140 e mapp. 146 subalterni 5,6 e 7, **non sono conformi** allo stato dei luoghi verificato dallo scrivente all'atto del sopralluogo.

In particolare nell'abitazione sub. 6 non è stata realizzata la scala d'accesso interna così come rappresentata nella planimetria catastale e per accedere al piano primo bisogna usare una scala esterna con accesso lato sud del fienile. Inoltre ci sono alcune modifiche, riguardanti aperture esterne, anche nelle restanti u.i.u.

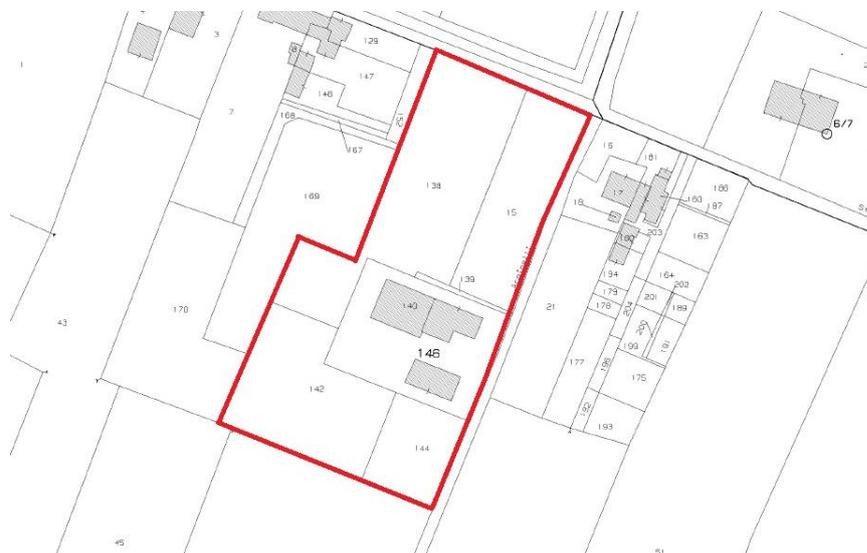
Pertanto le planimetrie sono da aggiornare con lo stato dei luoghi e dovranno essere aggiornati i classamenti e le rendite.

Il pignoramento comprende anche il b.c.n.c. area cortiliva sub 7, che risulta anche di pertinenza del fabbricato ad uso ricovero attrezzi (sub. 4) non oggetto di pignoramento.

ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI

Per i motivi suddetti è necessaria la presentazione di una variazione catastale per l'aggiornamento delle planimetrie catastali degli immobili, con una spesa complessiva di circa **2.000,00 €**.

MAPPA CATASTALE



CONFINI CATASTALI

- a nord: strada comunale Via Molinara
- a est: strada comunale Via Arginello
- a sud: mappale 45 - 56
- a ovest: mappali 152 - 167 - 168 - 170

4-DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un complesso di n. 3 fabbricati ex-rurali, composto da fabbricato rurale ex-porcilaia (mappale 140), abitazione al piano terra ristrutturata di recente (mapp. 146 sub. 5), vecchia abitazione con sottotetto ed ex-fienile, priva di scala d'accesso (mapp. 146 sub 6) e un fabbricato ad uso ricovero attrezzi (mapp. 146 sub 4) quest'ultimo non copreso nell'atto di pignoramento.

UBICAZIONE

Gli immobili in oggetto sono ubicati in comune di Poviglio (RE), in Via Arginello numero 17.

VISUALE AEREA



COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da 2 fabbricati così descritti:

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



- MAPP. 140: vecchio fabbricato rurale ex-porcilaia adibito a locale di deposito;
- MAPP. 146 SUB 5: abitazione al piano terra con accesso diretto dall'area cortiliva, ristrutturata di recente;
- MAPP. 146 SUB. 6: vecchia abitazione al piano primo e locali di servizio al piano sottotetto.
- Terreni agricoli limitrofi all'area cortiliva del fabbricato, delimitati con recinzione in rete metallica.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Caratteristiche costruttive

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato ex-rurale costituito da:

- Una porzione rurale adibita in passato a porcilaia, tutt'ora inutilizzata, in parte adibita a locale di deposito;

La superficie calpestabile di servizio è all'incirca di mq. 308.

- Un'abitazione al piano terra, con accesso diretto dall'area cortiliva, ristrutturata di recente e parzialmente ammobiliata, costituita da un soggiorno/pranzo, una cucina con angolo cottura in muratura e legno, un locale uso deposito/tavernetta con muratura in mattoni faccia vista e pavimento in cotto, un disimpegno e una lavanderia comunicante con la porzione rurale, un disimpegno di accesso alla zona notte con due camere da letto, un ripostiglio e un bagno, completo di sanitari, vasca e doccia. L'abitazione è completa degli impianti tecnologici e di caldaia a gas.

La superficie calpestabile utile è all'incirca di mq. 152.

La superficie calpestabile di servizio è all'incirca di mq. 50.

- Una vecchia abitazione al piano primo e sottotetto, priva di scala di accesso dal piano terra al piano primo e raggiungibile solo dal fienile, tramite apertura esterna e scala a pioli. L'abitazione risulta priva di impianti tecnologici e di finiture interne ed esterne, i serramenti sono in cattivo stato di manutenzione e priva di bagno funzionante.

La superficie calpestabile utile è all'incirca di mq. 61.

La superficie calpestabile di servizio è all'incirca di mq. 66.

- Un vecchio fienile posto al piano primo sopra l'abitazione sub 5, raggiungibile tramite apertura esterna e scala a pioli, privo di qualsiasi finitura e impianto tecnologico.

La superficie calpestabile di servizio è all'incirca di mq. 148.

Il pignoramento comprende anche il b.c.n.c. area cortiliva sub 1, che risulta anche di pertinenza del fabbricato ad uso ricovero attrezzi non oggetto di pignoramento.

Inoltre sono oggetto di pignoramento anche i terreni agricoli adiacenti al mappale 146 di pertinenza dei fabbricati e di fatto situati all'interno dell'area recintata.

Sull'area cortiliva comune insiste un portico di legno costruito senza autorizzazione edilizia, in adiacenza al ricovero attrezzi sul lato ovest che si trova in pessimo stato di



conservazione, sarà pertanto necessaria la sua demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

Inoltre sul lato est del medesimo fabbricato, in prospicenza alla strada comunale via Arginello, è stato realizzato un fabbricato di legno di modeste dimensioni, ad uso ricovero attrezzi da giardino, anche questo senza licenza edilizia. Sarà da valutare se opportuno procedere alla sua demolizione o alla redazione della pratica di sanatoria edilizia e catastale.

Nel Suo complesso lo stato di conservazione degli immobili, esclusa l'abitazione al piano terra sub 5, è da ritenersi mediocre/pessimo.

Dotazioni e impianti edificio

L'abitazione al piano terra subalterno 5 è dotata di tutti gli impianti tecnologici, impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e caldaia a gas nella lavanderia, impianti elettrico esistente, serramenti in legno con vetrocamera e scuretti esterni. Ristrutturata e tinteggiata, la cucina è in muratura e legno, pavimentazione in parte in cotto e in parte in ceramica.

Nel resto del fabbricato mancano tutti gli impianti e i locali necessitano di manutenzione e ristrutturazione.

Certificazione energetica

Presso il catasto energetico della Regione Emilia Romagna non risulta nessun attestato di prestazione energetica (APE) per il fabbricato in oggetto.

Superficie commerciale degli immobili

La superficie commerciale FABBRICATO RURALE MAPP. 140 è così costituita:

Superficie commerciale ex-concimaia **mq. 337,00** circa.

La superficie commerciale ABITAZIONE PT. Mapp. 146 sub 5 è così costituita:

Superficie commerciale locali d'abitazione **mq 188,22** circa considerata al 100%

Superficie commerciale locali di servizio **mq 53,00** circa considerata al 30%

e risulta quindi di mq 204,12 circa.

La superficie commerciale ABITAZIONE P1-2 mapp. 146 sub 6 è così costituita:

Superficie commerciale abitazione **mq 81,95** circa considerata al 100%

Superficie commerciale locali di servizio **mq 81,95** circa considerata al 30%

e risulta quindi di mq 106,53 circa.



La superficie commerciale EX-FIENILE mapp. 146 sub 7 è così costituita:

Superficie commerciale locali di servizio **mq 163,86.**

¹ 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

5-LOTTE DI VENDITA

Trattandosi di immobili in unico compendio rurale e abitativo e con area cortiliva comune, si procederà alla compilazione di **un unico lotto di vendita**, per evitare il deprezzamento degli immobili stessi e si descrive di seguito in modo esteso i beni colpiti da pignoramento.

5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

1) XXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria/qualità e classe	Rendita/RD
FABBR. RURALE	Comune di POVIGLIO Via Arginello 17	18		140	-	D/10	526,00 €
ABITAZIONE	Comune di POVIGLIO Via Arginello 17	18		146 sub. 5	9,5 vani (241 mq.)	A/3 classe 1	539,70 €
ABITAZIONE	Comune di POVIGLIO Via Arginello 17	18		146 sub. 6	4,5 vani (119 mq.)	A/3 classe 1	255,65 €
LOCALE DI DEPOSITO	Comune di POVIGLIO Via Arginello 17	18		146 Sub 7	148 mq. (161 mq.)	C/2 classe 1	359,25 €
TERRENO	Comune di POVIGLIO Via Arginello	18		142	2609 mq.	SEMIN IRRIG 2	20,40 €
BCNC	Comune di POVIGLIO Via Arginello n.17	18		146 Sub 1	-	IN PARTE	-
TERRENO	Comune di POVIGLIO Via Arginello	18		144	1127 mq.	SEMIN IRRIG 2	9,22 €



TERRENO	Comune di POVIGLIO Via Arginello	18		15	2168 mq.	SEMIN IRRIG 2	16,17 €
TERRENO	Comune di POVIGLIO Via Arginello	18		138	4156 mq.	SEMIN IRRIG 2	32,49 €
TERRENO	Comune di POVIGLIO Via Arginello	18		139	50 mq.	AREA RURALE	--

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - **A/3: abitazioni di tipo economico** - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/10: uffici e studi privati - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - **C/2: magazzini e locali di deposito** - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - C/7: tettoie chiuse o aperte - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - **D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola** - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da un fabbricato diviso in quattro unità immobiliari distinte due ex-rurali e due abitazioni, con area cortiliva comune in parte adibita stradello di accesso e in parte a verde, il tutto sito in Comune di Poviglio Via Arginello n. 15.

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

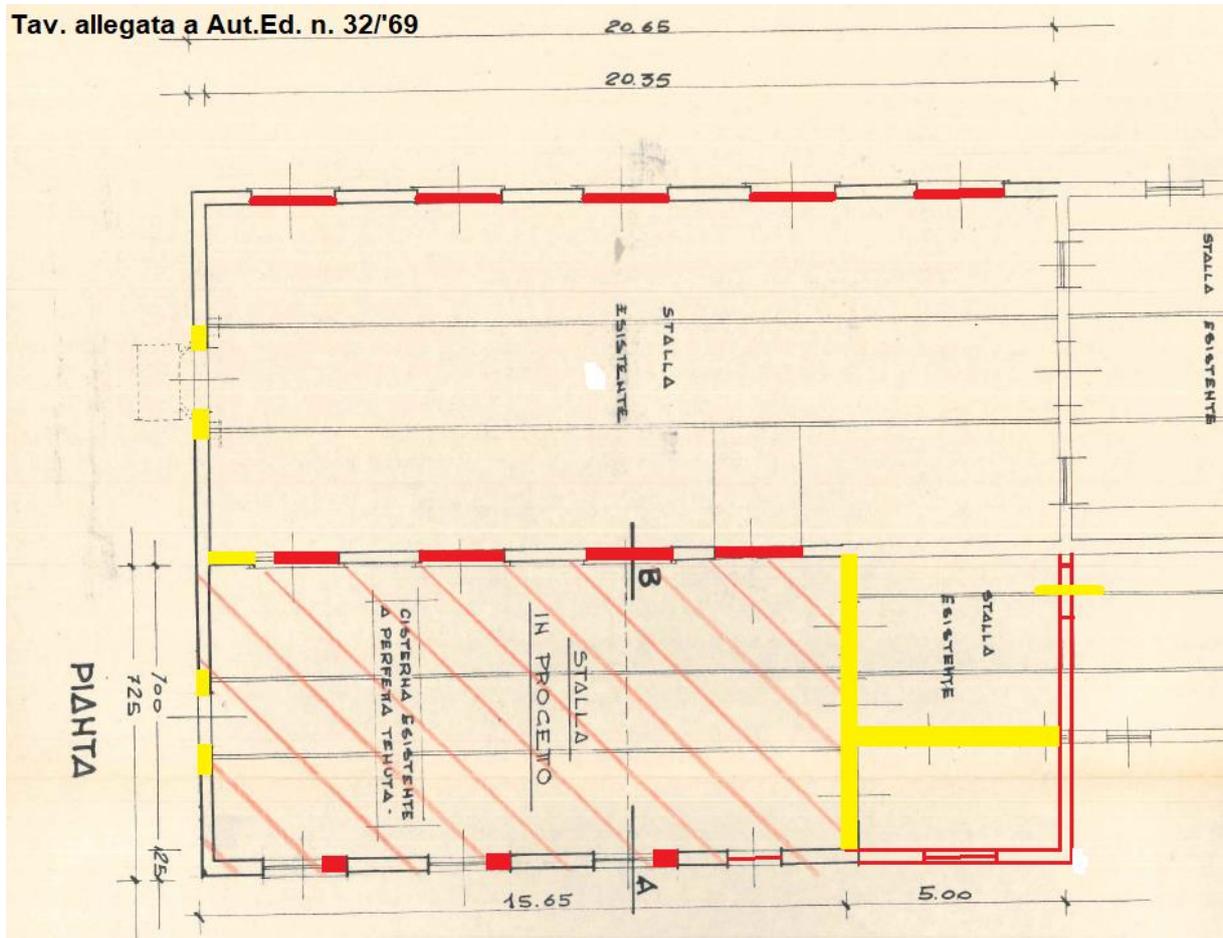
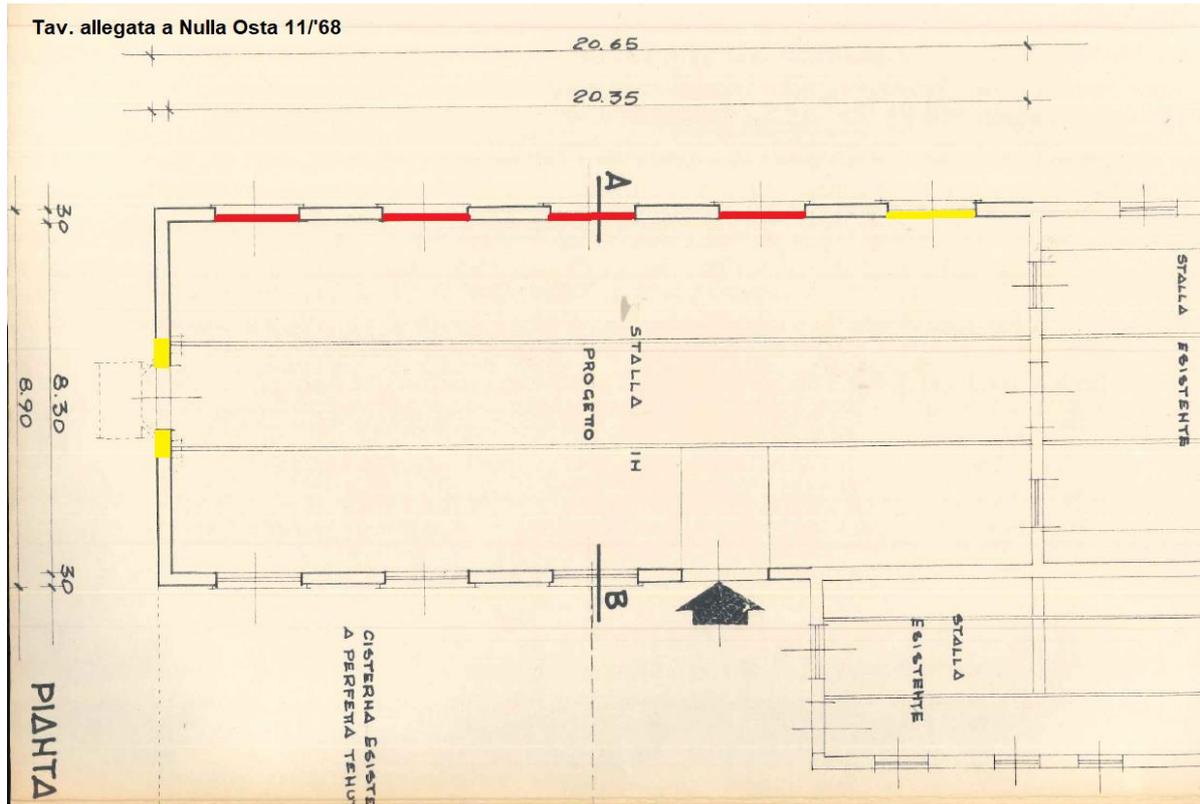
Il corpo principale del fabbricato uso abitazione è stato costruito prima del 1967, in seguito sono stati rilasciati dal Comune di Poviglio i seguenti titoli autorizzativi:

- 1. Nulla Osta n. 11 del 18/03/1968** (Costruzione Stalla per allevamento vitelli);
- 2. Autorizzazione Edilizia n. 32 del 09/06/1969** (Progetto Ampliamento Stalla)
- 3. D.I.A. prot. n. 9433 del 07/11/2022** (Opere di Manutenzione Straordinaria nell'Abitazione)
- 4. C.E. n. 17 del 06/06/2003** - pratica n. 2002/108 prot. n. 10433 presentata il 07/12/2002 (Parziale ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso al piano terra di abitazione civile) DECADUTA
- 5. P.d.C. n. 2 del 25/01/2008** - prat. N. 2007/042 prot. n. 6569 del 22/05/2007 (Completamento lavori di cui alla C.E. n. 17 del 06/06/2003 con modeste varianti interne e di prospetti - Ristrutturazione Abitazione civile unifamigliare)

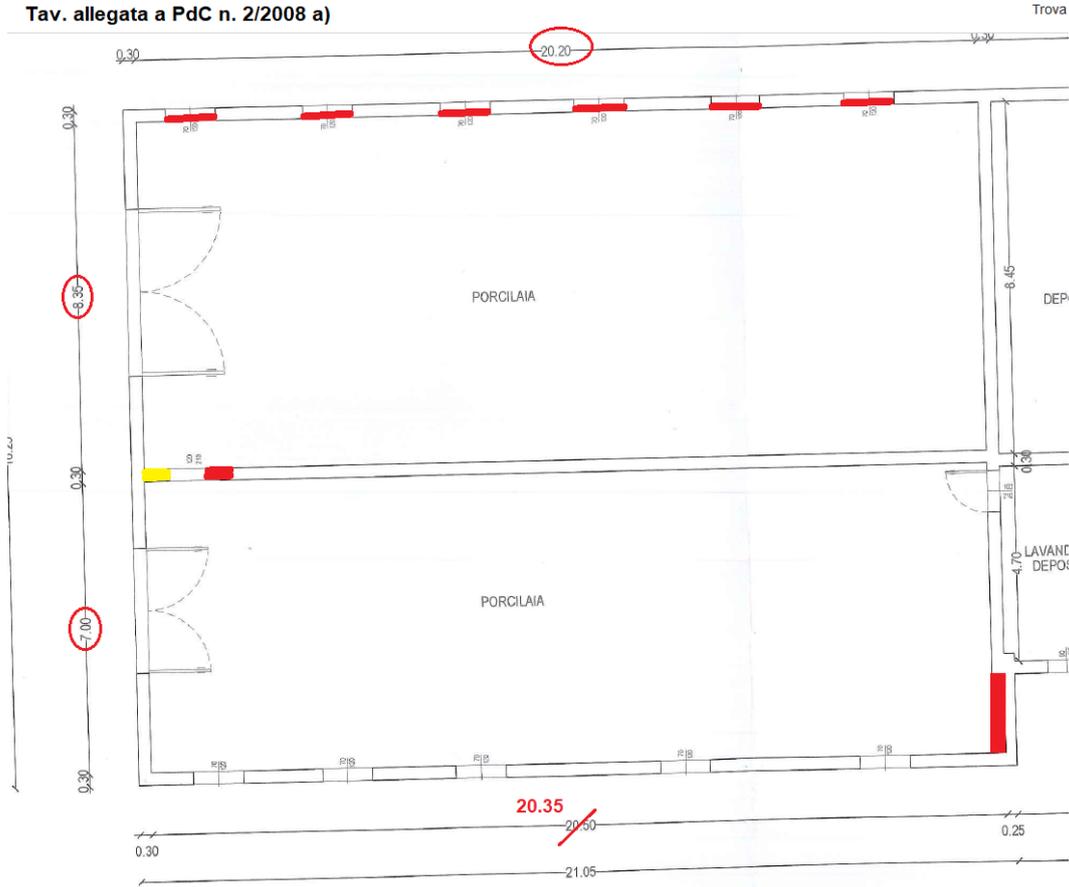
In seguito non risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune altri titoli abilitativi riguardanti anche l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.



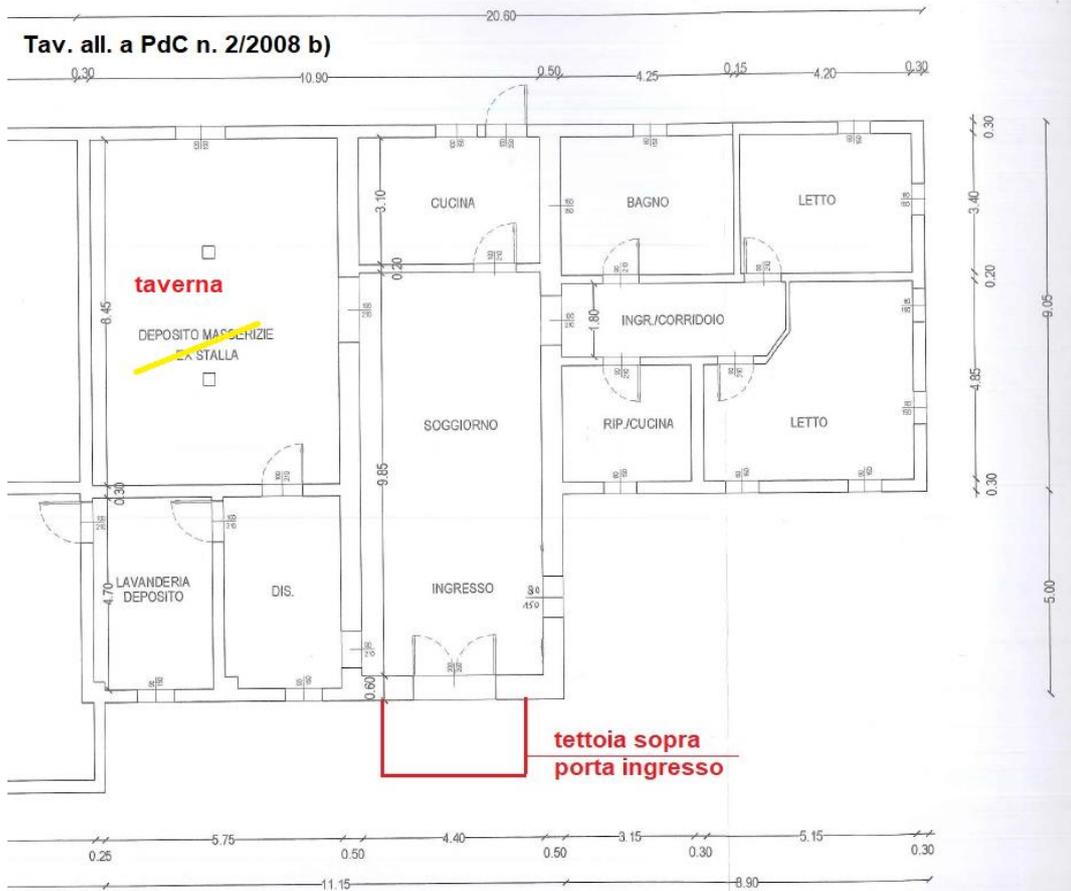
ESTRATTO ULTIME TAVOLE LICENZIATE CON EVIDENZIATE LE PRINCIPALI DIFFORMITA' RISCOSTRATE DURANTE IL SOPRALLUOGO.



Tav. allegata a PdC n. 2/2008 a)



Tav. all. a PdC n. 2/2008 b)

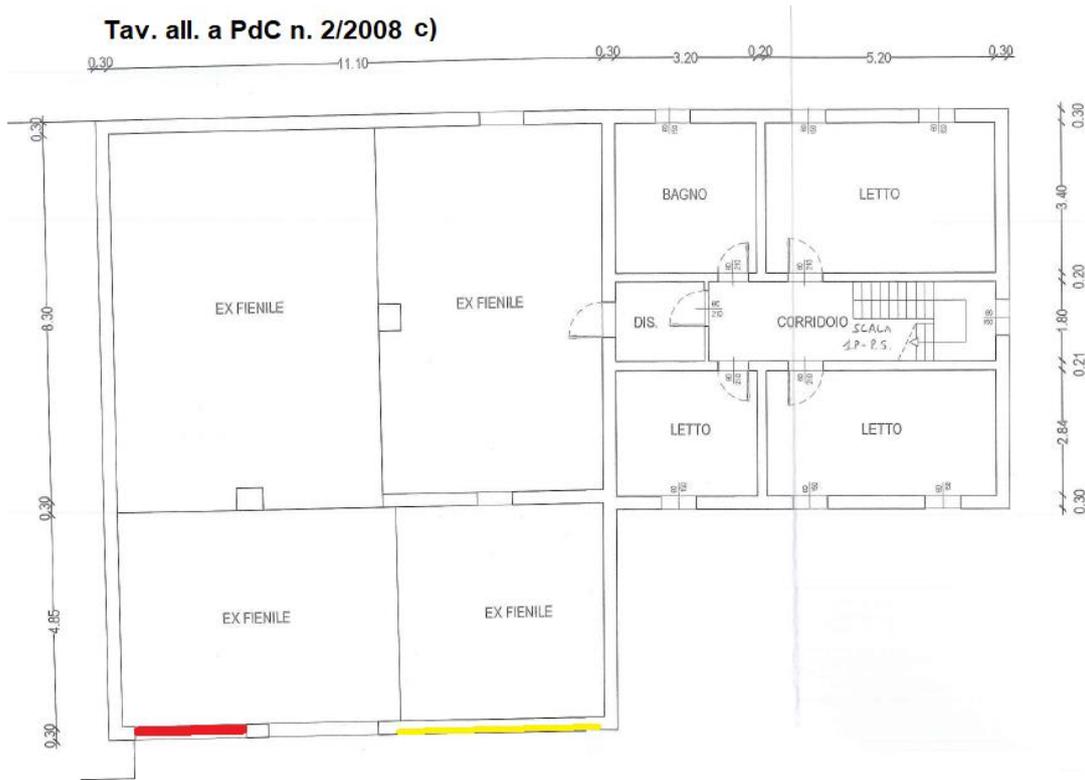


DEMOLIZIONI

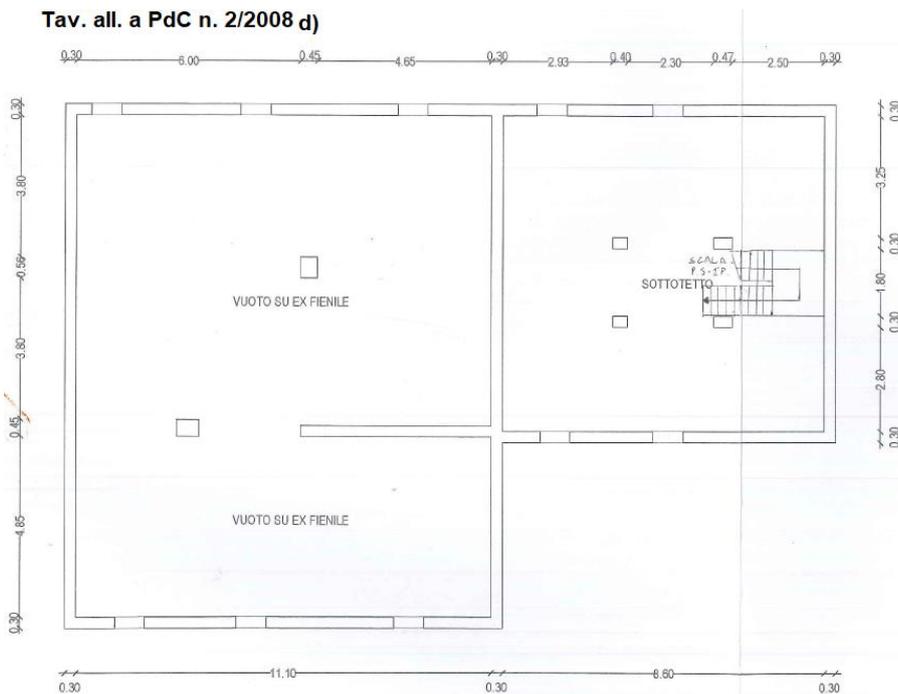
NUOVE COSTRUZIONI



Tav. all. a PdC n. 2/2008 c)



Tav. all. a PdC n. 2/2008 d)



DEMOLIZIONI

NUOVE COSTRUZIONI

N.B. Trattasi di rappresentazione di massima delle difformità rilevate, avente mero valore indicativo.

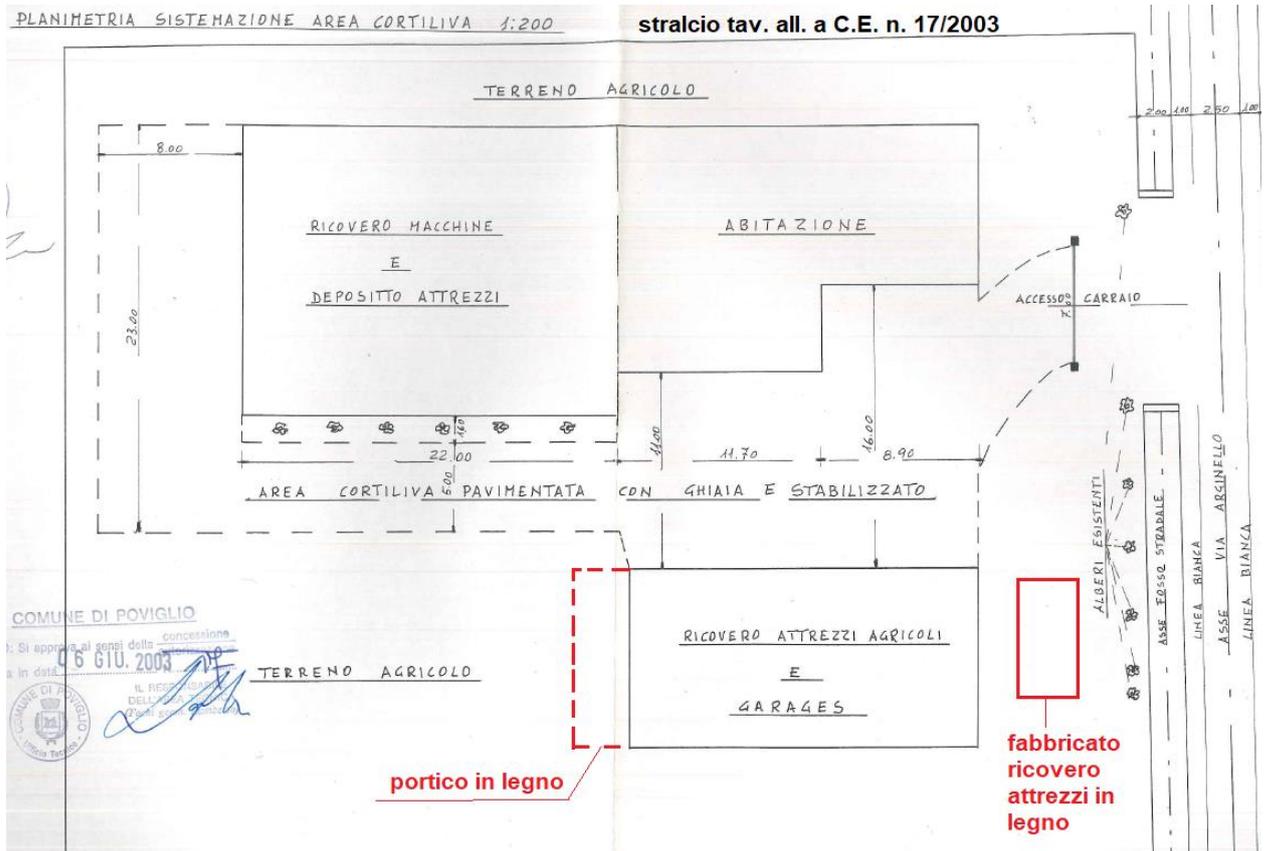
Per quanto si è potuto verificare, lo stato rilevato del Fabbricato **non corrisponde** a quanto legittimato nelle tavole grafiche allegate a Titoli Abilitativi rilasciati, le differenze sostanziali sono le seguenti:

- Nella porzione di stalla, costruita con Nulla Osta n. 11/'68 (lato nord) sono state chiuse all'interno con pareti leggere, il portone d'accesso lato ovest risulta più



grande rispetto a quello nella tavola licenziata e le altezze interne sono leggermente diverse;

- Nella porzione di stalla costruita con Autorizzazione Edilizia n. 32/'69 (lato sud) ci sono differenze di dimensione (è stata realizzata più grande con demolizione di una porzione di vecchia stalla) e modifiche alle aperture interne ed esterne;
- Nel fabbricato d'abitazione (sub. 5-6-7) ci sono alcune differenze alle aperture esterne nel sottotetto, è stata realizzata una tettoia a sbalzo di copertura della porta d'ingresso al piano terra e il locale ad uso deposito è tuttora un locale abitativo ad uso taverna/soggiorno.



DEMOLIZIONI

NUOVE COSTRUZIONI

- Sull'area cortiliva b.c.n.c. sub. 1 è stato realizzato un portico in legno, adiacente il ricovero attrezzi sub 4, senza licenza edilizia che dovrà essere demolito, inoltre a fianco dello stesso fabbricato, lato strada, è stato costruito sempre senza licenza un fabbricato in legno uso ricovero attrezzi da giardino.

Il ripristino delle opere abusive realizzate sull'area esterna sub. 1, sarà di competenza dell'acquirente dei beni pignorati, solo per la quota millesimale di proprietà.

5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Demolizione portico di legno adiacente il fabbricato uso ricovero attrezzi sub. 4, costruito sull'area cortiliva comune ed eventuale demolizione anche del basso servizio in legno realizzato sempre sull'area cortiliva comune e senza licenza edilizia.

Inoltre sono presenti nel giardino di pertinenza, materiali di rifiuto come eternit e altri materiali edili che prevedono uno smaltimento speciale.

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico di Poviglio e anche in considerazione del fatto che gli immobili sono in zona paesaggistica, occorre presentare una SCIA IN SANATORIA per regolarizzare le incongruenze segnalate in precedenza.

I costi stimati per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, ripristino delle opere abusive e smaltimento dei rifiuti presenti sul posto, ammontano a complessivi **15.000,00 €** (euro quindicimila/00), comprensivi di spese tecniche, diritti di segreteria, richiesta agibilità, paesaggistica, sanzioni ipotizzabili ed Iva di legge.

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili risultano liberi da persone e parzialmente arredati.

5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

- **ISCRIZIONE del 23/08/2002** – Registro Particolare 5011 Registro Generale 21490
Pubblico Ufficiale SCAFA LEA MARIA DOLORES Repertorio 106440 del 08/08/2002
IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
1. Annotazione n. 863 del 26/02/2009 (Surrogazione)
- **ISCRIZIONE del 24/03/2010** - Registro Particolare 1461 Registro Generale 6628
Pubblico ufficiale BIGI ENRICO Repertorio 104095/29604 del 22/03/2010
IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **ISCRIZIONE del 24/03/2010** - Registro Particolare 1462 Registro Generale 6629
Pubblico ufficiale BIGI ENRICO Repertorio 104096/29605 del 22/03/2010
IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **TRASCRIZIONE del 06/12/2021** - Registro Particolare 21338 Registro Generale 29191
Pubblico ufficiale TRIBUNALE GIUDIZIARIO DI REGGIO EMILIA Repertorio 2266 del
24/03/2021 - ATTO GIUDIZIARIO - DEVOLUZIONE ALLO STATO
- **TRASCRIZIONE del 28/07/2023** - Registro Particolare 12845 Registro Generale 17370
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4407 del
14/07/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.



5.9-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE ESTERNE

Esterno 1



Esterno 2



Esterno 3



5.1.10-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEL BENE: 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 ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

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 già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificato esistente avvengono con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali
- salubrità complessiva dei locali e dell'insieme
- tipo e completezza di finiture
- dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva
- stato di conservazione e manutenzione
- dotazione e consistenza delle parti comuni
- ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.



VALORE LOTTO UNICO**Stima del bene descritto:**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: LOTTO UNICO					
Descrizione	Superficie	Coeff. Di Raggiunglio	Superficie Commerciale	Valore Unitario €/mq.	Valore Totale
MAPP. 140 – EX-STALLA	337,00 mq	1,00	337,00 mq	100,00 €	33.700,00 €
Sub. 5 ABITAZIONE PT	204,12 mq	1,00	204,12 mq	560,00 €	114.307,20 €
Sub. 6 ABITAZIONE P1-2	106,53 mq	1,00	106,53 mq	350,00 €	37.285,50 €
Sub. 7 EX-FIENILE P2	163,86 mq	1,00	163,86 mq	80,00 €	13.108,80 €
Area cortiliva e parti comuni				A corpo	12.000,00 €
Terreni agricoli	10.110 mq.			A corpo	30.000,00 €

Totale Valore Commerciale	240.401,50 €
----------------------------------	---------------------

CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima --- detrazioni	
Abbattimento 20% per assenza di garanzia per vizi occulti	48.080,30 €
Costi di regolarizzazione catastale	-2.000,00 €
Costi di regolarizzazione edilizia + ripristini e smaltimento rifiuti	- 15.000,00 €

Totale Valore Base D'Asta	175.321,20 €
----------------------------------	---------------------

La valutazione del valore commerciale deve intendersi riferita ad immobili disponibili, posti sul libero mercato; trattandosi invece di immobili posti in vendita tramite esecuzione forzata, da cui ne deriva minore appetibilità, per esempio, per assenza di garanzia per vizi occulti, tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, al valore intero dei beni è stato applicato un abbattimento forfettario del 20%; vengono inoltre detratti, *ove presenti*, gli ulteriori costi a carico dell'Acquirente quali i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, i costi per opere di ripristino e per la bonifica da rifiuti, oltre alle spese condominiali insolute arretrate (anno in corso e precedente).

Per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, si è determinato il

Valore Base d'Asta Lotto Unico: € 176.000,00 (Euro Centosettantaseimila/00)

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:

Valore Minimo dell'Offerta: € 132.000,00 (Euro Centotrentaduemila/00)

Si precisa che i valori riportati sono da intendersi validi esclusivamente a fini valutativi nell'ambito della procedura esecutiva, lasciando integralmente a carico dell'Acquirente i costi suindicati per le regolarizzazioni, ripristini, adeguamenti e bonifiche necessarie. (*caso "c" lettera conferimento incarico*)

5.1.11 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

Il [REDACTED] con sede in Roma C.F. [REDACTED] ha ricevuto in proprietà gli immobili oggetto di perizia con il seguente atto di trasferimento:

- SENTENZA – ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 24/03/2021 Tribunale Giudiziario di Reggio Emilia, Repertorio 2266, trascritto il 07/12/2021 n. 21338, Registro Particolare 21338 Registro Generale 29191.

@ @ @



6- ALTRE OSSERVAZIONI

- NOTIZIE IN MERITO ALL'ARREDAMENTO
Gli immobili oggetto di stima risultano parzialmente arredati.
- RIFIUTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come descritto in precedenza si ricorda che sono presenti nel giardino di pertinenza, materiali di rifiuto come eternit e altri materiali edili che prevedono uno smaltimento speciale e le spese saranno a carico dell'acquirente degli immobili pignorati.

7- ALLEGATI

- 7.1.A MAPPA CATASTALE
- 7.1.B CARTA TECNICA REGIONALE (CTR)
- 7.2.A VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 140)
- 7.2.B VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 146 SUB 5)
- 7.2.C VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 146 SUB 6)
- 7.2.D VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 146 SUB 7)
- 7.2.E VISURE CATASTALI TERRENI (MAPP. 15-138-139-142-144)
- 7.3.A ELABORATO PLANIMETRICO
- 7.3.B ELENCO SUBALTERNI
- 7.3.C PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 140)
- 7.3.D PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 146 SUB 5)
- 7.3.D PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 146 SUB 6)
- 7.3.D PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 146 SUB 7)
- 7.4.A AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.B LICENZIATO + DIFFORMITÀ
- 7.5 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI
- 7.6 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- 7.7 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
- 7.8 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE
- 7.9 ISTANZA DI VENDITA
- 7.10.A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA
- 7.10.B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Villa Minozzo, lì 27.10.2020

L'esperto estimatore designato

Rossi geom. Luca

