

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esecuzione Immobiliare n. 291 / 2021

Esecuzione promossa da:

Contro:

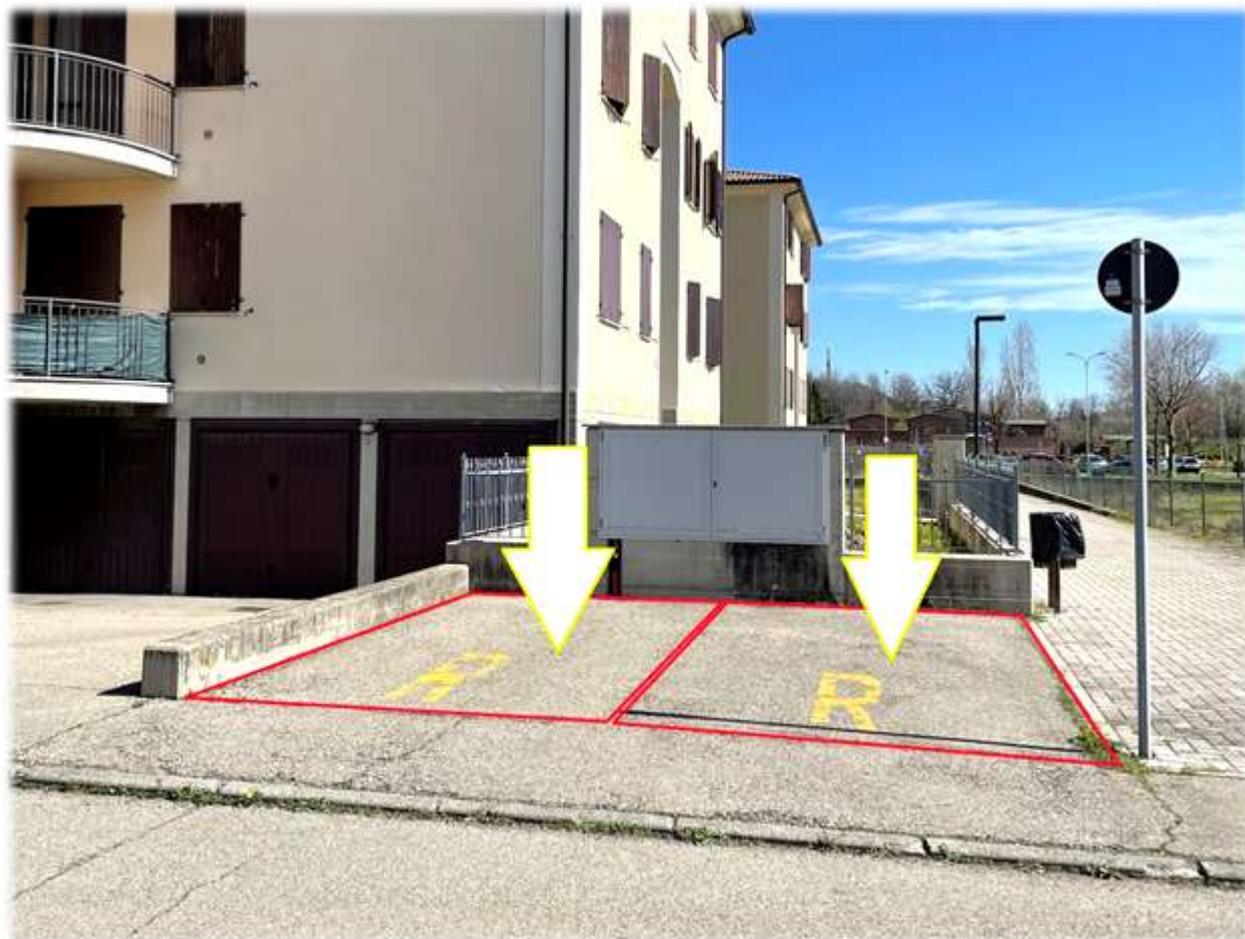
**Immobili ubicati in: Castellarano (RE) frazione Roteglia via Claudio Tolomeo
s.n.c.**

LOTTO DI VENDITA N. 1

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: **Geom. Maurizio Cattabiani**

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA



0-SOMMARIO

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2 - COMUNICAZIONI.....	5
3 - DATI CATASTALI.....	6
3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA ...	9
3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	12
4 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	12
5 - LOTTI DI VENDITA	15
5.1. - LOTTO 1	16
5.1.1 - LOTTO 1: DATI CATASTALI	16
6 - LOTTO 1	17
6.1.1. - LOTTO 1: DESCRIZIONE DEI BENI	17
6.1.2 - LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	18
6.1.3 - LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....	18
6.1.4 - LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	19
6.1.5 - LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	19
6.1.6 - LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	19
6.1.7 - LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	19
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....	20
6.1.8 - LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	20
6.1.9 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	21
6.1.10 - LOTTO 1: PIANTE E FOTOGRAFIE	21
6.1.11 - LOTTO 1: VALORE DEI BENI	24
7 - STATO CIVILE DEL DEBITORE	26
8 - NOTE	27
9 - ALLEGATI	27
9.1 - COGNOFRAFIA DI INSERIMENTO E FOTOGRAFIE LOTTO 1	27
9.2 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE LOTTO 1	27
9.3 - PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 1	27
9.4 - ELENCO SUBB. ED ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 1	27
9.5 - ISPEZIONE CATASTALE LOTTO 1	27
9.6 - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E RELAZIONE NOTARILE.....	27
9.7 - ISPEZIONE IPOTECARIA LOTTO 1	27
9.8 - VISURA CCIAA DELLA SOCIETÀ ESECUTATA.....	27
9.9 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI LOTTO 1	27
9.10 - TITOLI ABILITATIVI E RELATIVI DISEGNI LICENZIATI LOTTO 1	27
9.11 - PIANTE LOTTO 1	27
9.12 - COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI	27
9.13 - ALLEGATI A, B, D LOTTO 1	27

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 291/2021 R.G.Es. – LOTTO N. 1

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG / RP.</u>	SI	TRASCritto A REGGIO EMILIA IL 17/11/2021 – RG N. 27269 RP N. 19965				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>		CASTELLARANO (RE) FRAZIONE ROTEGLIA VIA CLAUDIO TOLOMEO N. 4				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA
		Castellarano	56	503	23	C/6
			56	503	24	C/6
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI	CONFORME				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	SI	CONFORME				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	SI	TRATTASI DI DUE POSTI AUTO SCOPERTO PRIVI DI IMPIANTI TECNOLOGICI				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	TRATTASI DI DUE POSTI AUTO SCOPERTI E PERTANTO NON SUSSISTE L'OBBLIGO DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>		LIBERO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>		UNITA' IMMOBILIARI PRIVE DI ARREDAMENTI				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	NO	NON PRESENTI				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI NEI BENI PIGNORATI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	NO	NON PRESENTI				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	NO	UNITA' IMMOBILIARI NON FACENTI PARTE DI UN CONDOMINIO				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>		€ 8.000,00 - EURO OTTOMILA/00				
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>		€ 6.000,00 - EURO SEIMILA/00				
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.</u>		19/07/2023				
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>		BANCA MONTE PASCHI DI SIENA - VIA ZACCHETTI N. 2 REGGIO EMILIA				

Esecutato:

Procedente:

Data nomina perito: 15/02/2023 a mezzo PEC ricevuta in data 16/02/2023

Data giuramento telematico per accettazione incarico: 17/02/23 con deposito il 18/02/23

Data inizio operazioni peritali: 09/03/2021 ore 9:00 (nessuno intervenuto)

Termine di consegna della relazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni: 19/06/2023

Accesso all'immobile: in data 25/03/2023 (l'incaricato per l'IVG non era presente)

2 - COMUNICAZIONI

L'esperto estimatore in ossequio al punto A dell'incarico ha provveduto ad informare con lettera Raccomandata A/R i due liquidatori e legali rappresentanti della Società esecutata e, con Posta Elettronica Certificata¹ la società esecutata, il Creditore procedente, l'intervenuto e l'IVG per conoscenza, direttamente o tramite gli avvocati nominati, comunicando la nomina e la data e l'orario d'inizio delle operazioni peritali avvenuta presso lo studio dell'esperto, in particolare sono stati avvertiti:

- A)** Creditore procedente:
- B)** Esecutato:
- C)** Liquidatore e legale rappresentante di Eco Immobiliare Srl in liquidazione:
;
- D)** Liquidatore e legale rappresentante di Eco Immobiliare Srl in liquidazione:
;
- E)** Intervenuto:
- F)**

La lettera inviata a mezzo PEC alla società esecuta, al legale del creditore procedente, e pure quella inviata all'intervenuto ed all' , sono state regolarmente consegnate. La lettera raccomandata AR inviata al liquidatore e legale rappresentante di

è stata correttamente consegnata, mentre la lettera raccomandata AR inviata al liquidatore e legale rappresentante della società esecutata

, non è stata consegnata per indirizzo inesistente e, pertanto, la raccomandata AR è ritornata al mittente.

Nessuna delle parti invitate è intervenuta all'apertura delle operazioni peritali preventivamente fissate e comunicate dallo scrivente per il giorno 09/03/2023.

La presente relazione, oltre che depositata agli atti del PCT, sarà inviata alle parti suindicate, depositata in copia unitamente ad un CD presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari e presso la sede dell'IVG di Reggio Emilia.

In data 25/03/2023 il sottoscritto ha svolto regolare accesso ai beni immobili pignorati del mappale 503 (LOTTO 1) e, con l'accesso che precede, il sottoscritto ha verificato la consistenza immobiliare e l'esatta identificazione, scattato fotografie, effettuato un rilievo metrico del posto auto, tratto gli elementi fondamentali per la descrizione, accertato lo stato di conservazione, verificato la corrispondenza ai progetti depositati in comune ed alla scheda catastale, verificato lo stato di possesso e/o di godimento.

1 Vedi allegato 9.12

3 - DATI CATASTALI

3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

I. - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CASTELLARANO

INTESTATI:

1-

, proprietaria per 1/1

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Castellarano						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Rendita
Posto auto scoperto	Comune di Castellarano	56	---	503	23	---	C/6	---
Posto auto scoperto	Comune di Castellarano	56	---	503	24	---	C/6	---
Unità in corso di costruzione (Appartamento)	Comune di Castellarano	56	---	495	6	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Appartamento)	Comune di Castellarano	56	---	495	7	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Appartamento)	Comune di Castellarano	56	---	495	8	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Appartamento)	Comune di Castellarano	56	---	495	9	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Appartamento)	Comune di Castellarano	56	---	495	10	---	F/3	---

2 Vedi allegato 9.6

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

Unità in corso di costruzione (Appartamento)	Comune di Castellarano	56	---	495	11	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Appartamento)	Comune di Castellarano	56	---	495	12	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Appartamento)	Comune di Castellarano	56	---	495	13	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Appartamento)	Comune di Castellarano	56	---	495	14	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Appartamento)	Comune di Castellarano	56	---	495	15	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Appartamento)	Comune di Castellarano	56	---	495	16	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Garage)	Comune di Castellarano	56	---	495	17	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Garage)	Comune di Castellarano	56	---	495	18	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Garage)	Comune di Castellarano	56	---	495	19	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Garage)	Comune di Castellarano	56	---	495	20	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Garage)	Comune di Castellarano	56	---	495	21	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Garage)	Comune di Castellarano	56	---	495	22	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Garage)	Comune di Castellarano	56	---	495	23	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Garage)	Comune di Castellarano	56	---	495	24	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Garage)	Comune di Castellarano	56	---	495	25	---	F/3	---

Unità in corso di costruzione (Garage)	Comune di Castellarano	56	---	495	26	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Garage)	Comune di Castellarano	56	---	495	27	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Posto auto scoperto)	Comune di Castellarano	56	---	495	28	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Posto auto scoperto)	Comune di Castellarano	56	---	495	29	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Posto auto scoperto)	Comune di Castellarano	56	---	495	30	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Posto auto scoperto)	Comune di Castellarano	56	---	495	31	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Posto auto scoperto)	Comune di Castellarano	56	---	495	32	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Posto auto scoperto)	Comune di Castellarano	56	---	495	33	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Posto auto scoperto)	Comune di Castellarano	56	---	495	34	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Posto auto scoperto)	Comune di Castellarano	56	---	495	35	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Posto auto scoperto)	Comune di Castellarano	56	---	495	36	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Posto auto scoperto)	Comune di Castellarano	56	---	495	37	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Posto auto)	Comune di Castellarano	56	---	495	38	---	F/3	---

scoperto)								
-----------	--	--	--	--	--	--	--	--

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

II - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CASALGRANDE

INTESTATI:

1-

, proprietaria per 1/1

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Castellarano						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria ⁴ e classe	Rendita
Posto auto scoperto	Castellarano (RE) via C. Tolomeo Piano T	56	---	503	23	---	C/6 Classe 1 [^]	€ 39,61
Posto auto scoperto	Castellarano (RE) via C. Tolomeo Piano T	56	---	503	24	---	C/6 Classe 1 [^]	€ 39,61
Unità in corso di costruzione (Appartamento)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano T	56	---	495	6	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Appartamento)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano T	56	---	495	7	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Appartamento)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1-T	56	---	495	8	---	F/3	---
Unità in corso	Castellarano	56	---	495	9	---	F/3	---

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

di costruzione (Appartamento)	(RE) via N. Copernico Piano S1-1							
Unità in corso di costruzione (Appartamento)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano 1	56	---	495	10	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Appartamento)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1-1	56	---	495	11	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Appartamento)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1-1	56	---	495	12	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Appartamento)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1-2	56	---	495	13	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Appartamento)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1-2	56	---	495	14	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Appartamento)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1-2	56	---	495	15	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Appartamento)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano 2	56	---	495	16	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Garage)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1	56	---	495	17	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Garage)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1	56	---	495	18	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Garage)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1	56	---	495	19	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Garage)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1	56	---	495	20	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione	Castellarano (RE) via N.	56	---	495	21	---	F/3	---

(Garage)	Copernico Piano S1							
Unità in corso di costruzione (Garage)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1	56	---	495	22	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Garage)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1	56	---	495	23	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Garage)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1	56	---	495	24	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Garage)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1	56	---	495	25	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Garage)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1	56	---	495	26	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Garage)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1	56	---	495	27	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Posto auto scoperto)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1	56	---	495	28	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Posto auto scoperto)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1	56	---	495	29	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Posto auto scoperto)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1	56	---	495	30	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Posto auto scoperto)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1	56	---	495	31	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Posto auto scoperto)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1	56	---	495	32	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Posto auto)	Castellarano (RE) via N. Copernico	56	---	495	33	---	F/3	---

scoperto)	Piano S1							
Unità in corso di costruzione (Posto auto scoperto)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1	56	---	495	34	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Posto auto scoperto)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1	56	---	495	35	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Posto auto scoperto)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1	56	---	495	36	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Posto auto scoperto)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1	56	---	495	37	---	F/3	---
Unità in corso di costruzione (Posto auto scoperto)	Castellarano (RE) via N. Copernico Piano S1	56	---	495	38	---	F/3	---

3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento immobiliare⁵ mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza tra i dati dei beni pignorati e quelli catastali. Nel lotto 1 oggetto della presente relazione tecnico estimativa, le consistenze visionate corrispondono sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate presso l'A.d.E. sez. Territorio.

4 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

COMPOSIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da differenti unità immobiliari facenti parte di due distinti fabbricati a destinazione residenziale che di seguito si indicano:

NEL FABBRICATO RESIDENZIALE MAPPAL 503 (LOTTO 1)

1) N. 2 posti auto scoperti (categoria catastale C/6);

NEL FABBRICATO RESIDENZIALE DA COMPLETARE MAPPAL 495 (LOTTI DA 2 A 12)

1) N. 11 appartamenti in corso di costruzione (categoria catastale F/3);

⁵ Vedi allegato 9.6

- 2) N. 11 autorimesse in corso di costruzione (categoria catastale F/3);
- 3) N. 11 posti auto scoperti in corso di costruzione (categoria catastale F/3).

UBICAZIONE

I beni immobili pignorati facenti parte di due differenti fabbricati limitrofi, sono situati nella frazione Roteglia del comune di Castellarano (RE): i due posti auto sono ricompresi nel fabbricato posto in via Claudio Tolomeo n. 4, mentre il fabbricato residenziale da completare si trova ubicato in via Niccolò Copernico s.n.c., entrambi ricadenti in zona prossima al centro della frazione Roteglia da cui distano circa 500 m, mentre dal centro del capoluogo Castellarano circa 5,5 km.

La zona in cui ricade il compendio immobiliare è caratterizzata da un'alta densità urbanistica, ed è servita dalle principali attività commerciali poste nelle immediate vicinanze, quali pizzerie, ristoranti, farmacia, tabaccheria, scuole medie ed elementari, chiesa, etc., etc.



Il cerchio blu identifica il fabbricato con i due posti auto scoperti - mappale 503 (lotto 1)

Il cerchio arancione identifica il fabbricato residenziale non ultimato - mappale 495 (lotti da 2 a 12)

La costruzione del fabbricato residenziale identificato con il mappale 503 che ricomprende i posti auto scoperti (lotto 1), veniva iniziata nel 2004 ed ultimata il 01/12/2005, ed è complessivamente composta da n. 11 appartamenti distribuiti sui piani rialzato, primo e secondo, n. 11 autorimesse e locali pertinenziali ricavati nel piano seminterrato, n. 2 posti auto scoperti nel piano terra.

La costruzione del fabbricato residenziale non ultimato, identificato con il mappale 495 (lotti da 2 a 12), è stata iniziata nel 2007 ed oggi non ancora ultimata internamente, mentre gli esterni sono stati completamente ultimati fatte escluse alcune finiture nelle parti scoperte, ed è complessivamente composto da n. 11 appartamenti distribuiti sui piani terra, primo, secondo, n. 11 autorimesse e locali pertinenziali ricavati nel piano interrato, n. 11 posti auto scoperti nel piano interrato.

I beni oggetto di pignoramento hanno le seguenti caratteristiche costruttive:

POSTI AUTO SCOPERTI (LOTTO 1)

- pavimentazione in conglomerato bituminoso;
- muretto in cemento armato perimetrale posto su due lati dei posti auto.

FABBRICATO DA ULTIMARE (LOTTI DA 2 A 12)

- struttura portante verticale in cemento armato, con pareti del piano interrato in cemento armato, mentre i tamponamenti perimetrali dei piani fuori terra sono in parte con mattoni a vista ed in parte con cappotto termico;
- divisori interni in laterizio al momento solo intonacati;
- solai orizzontali intermedi in latero-cemento con sovrastante caldana in cls;
- solaio di copertura inclinato in laterizio e manto di copertura in tegole curve;
- cornicioni del tetto in cemento armato;
- solette dei balconi in cemento armato con parapetti in metallo smaltato.

Le dotazioni impiantistiche dell'intero stabile sono le seguenti:

- predisposizione dell'impianto elettrico e della rete telefonica (sono stati posati unicamente i tubi corrugati sotto-traccia);
- predisposizione dell'impianto idrico (sono stati posati unicamente i tubi di derivazione sotto-traccia e nell'area cortiliva);
- predisposizione rete gas (sono stati unicamente posati i tubi in parte esterni ed in parte sottotraccia);
- predisposizione impianto di riscaldamento (sono stati posate solamente le serpentine per il riscaldamento a pavimento, manca pertanto la caldaia condominiale, i termostati, i collegamenti, etc.);
- rete fognaria;
- per quanto concerne l'ascensore è stata eseguita unicamente la colonna ascensore in cemento armato, manca la cabina, la necessaria impiantistica e componentistica, nonché gli allacciamenti elettrici.



Vista esterna dei posti auto e del fabbricato identificato con la particella 503 (lotto 1)



Vista esterna del fabbricato identificato con la particella 495 (lotti da 2 a 12)

5 – LOTTI DI VENDITA

Il sottoscritto perito nell'interesse della procedura, propone l'alienazione dell'intero compendio suddividendolo in **dodici lotti** di vendita così identificati:

Lotto n. 1: Due posti auto scoperti attigui (mappale 503 subb. 23 e 24) collocati sul lato sud-ovest del fabbricato condominiale ubicato nella frazione Roteglia del comune di Castellarano (RE) in via Claudio Tolomeo n. 4;

Lotto n. 2: Unità immobiliare abitativa posta al piano terra composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno, lavanderia, loggia, scala di collegamento con il piano sottostante (mappale 495 sub. 6) e, al piano interrato, autorimessa (mappale 495 sub. 20) e posto auto scoperto (mappale 495 sub. 34), il tutto ubicato nella frazione Roteglia del comune di Castellarano (RE) in via N. Copernico snc;

Lotto n. 3: Unità immobiliare abitativa posta al piano terra composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, bagno, loggia (mappale 495 sub. 7) e, al piano interrato, autorimessa (mappale 495 sub. 25) e posto auto scoperto (mappale 495 sub. 31), il tutto ubicato nella frazione Roteglia del comune di Castellarano (RE) in via N. Copernico snc;

Lotto n. 4: Unità immobiliare abitativa posta al piano terra composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno, lavanderia, loggia, scala di collegamento con il piano sottostante, dispensa nel piano interrato (mappale 495 sub. 8) e, nel medesimo piano interrato, autorimessa (mappale 495 sub. 27) e posto auto scoperto (mappale 495 sub. 28), il tutto ubicato nella frazione Roteglia del comune di Castellarano (RE) in via N. Copernico snc;

Lotto n. 5: Unità immobiliare abitativa posta al piano primo composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno, loggia e, al piano interrato, cantina (mappale 495 sub. 9), autorimessa (mappale 495 sub. 26) e posto auto scoperto (mappale 495 sub. 30), il tutto ubicato nella frazione Roteglia del comune di Castellarano (RE) in via N. Copernico snc;

Lotto n. 6: Unità immobiliare abitativa posta al piano primo composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, bagno e loggia (mappale 495 sub. 10) e, al piano interrato, autorimessa (mappale 495 sub. 22) e posto auto scoperto (mappale 495 sub. 33), il tutto ubicato nella frazione Roteglia del comune di Castellarano (RE) in via N. Copernico snc;

Lotto n. 7: Unità immobiliare abitativa posta al piano primo composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, bagno, ripostiglio, loggia e, al piano interrato, cantina (mappale 495 sub. 11), autorimessa (mappale 495 sub. 19) e posto auto scoperto (mappale 495 sub. 36), il tutto ubicato nella frazione Roteglia del comune di Castellarano (RE) in via N. Copernico snc;

Lotto n. 8: Unità immobiliare abitativa posta al piano primo composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno, loggia e, al piano interrato, cantina (mappale 495 sub. 12), autorimessa (mappale 495 sub. 24) e posto auto scoperto (mappale 495 sub. 32), il tutto ubicato nella frazione Roteglia del comune di Castellarano (RE) in via N. Copernico snc;

Lotto n. 9: Unità immobiliare abitativa posta al piano secondo composta da soggiorno con

angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno, loggia e, al piano interrato, cantina (mappale 495 sub. 13), autorimessa (mappale 495 sub. 23) e posto auto scoperto (mappale 495 sub. 29), il tutto ubicato nella frazione Roteglia del comune di Castellarano (RE) in via N. Copernico snc;

Lotto n. 10: Unità immobiliare abitativa posta al piano secondo composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, bagno, loggia e, al piano interrato, cantina (mappale 495 sub. 14), autorimessa (mappale 495 sub. 18) e posto auto scoperto (mappale 495 sub. 37), il tutto ubicato nella frazione Roteglia del comune di Castellarano (RE) in via N. Copernico snc;

Lotto n. 11: Unità immobiliare abitativa posta al piano secondo composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, bagno, ripostiglio, loggia e, al piano interrato, cantina (mappale 495 sub. 15), autorimessa (mappale 495 sub. 17) e posto auto scoperto (mappale 495 sub. 38), il tutto ubicato nella frazione Roteglia del comune di Castellarano (RE) in via N. Copernico snc;

Lotto n. 12: Unità immobiliare abitativa posta al piano secondo composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno e loggia (mappale 495 sub. 16) e, al piano interrato, autorimessa (mappale 495 sub. 21) e posto auto scoperto (mappale 495 sub. 35), il tutto ubicato nella frazione Roteglia del comune di Castellarano (RE) in via N. Copernico snc.

5.1. - LOTTO 1

5.1.1 - LOTTO 1: DATI CATASTALI

INTESTATI:

1-

, proprietaria per 1/1

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Castellarano						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria ⁶ e classe	Rendita

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

Posto auto scoperto	Castellarano (RE) via C. Tolomeo Piano T	56	---	503	23	---	C/6 Classe 1^	€ 39,61
Posto auto scoperto	Castellarano (RE) via C. Tolomeo Piano T	56	---	503	24	---	C/6 Classe 1^	€ 39,61

CONFINI CATASTALI:

I due posti auto scoperti confinano nel loro complesso con: a Nord con posto auto scoperto di terzi (foglio 56 mappale 503 subalterno 22), ad Est con bene comune non censibile (foglio 26 mappale 503 subalterno 26) comune a tutti i subalterni della particella 503, a Sud con pedonale pubblico, mentre sul restante lato Ovest con la strada comunale via C. Tolomeo.

6 – LOTTO 1

6.1.1. - LOTTO 1: DESCRIZIONE DEI BENI

L'accesso all'immobile si è tenuto alle ore 11:00 del giorno 25/03/2023.

Piena proprietà della quota di 1/1 di due posti auto scoperti, in aggiunta alle quote proporzionali di parti condominiali comuni e aree a norma dell'art. 1117 del Codice Civile.

I beni in trattazione consistono in due adiacenti posti auto scoperti ricavati al piano terra sul lato sud-ovest del condominio "Regina" ubicato in via C. Tolomeo n. 4 nella frazione Roteglia del comune di Castellarano. I due posti auto scoperti si presentano in un buon stato di conservazione con l'intera superficie pavimentata in conglomerato bituminoso, parzialmente perimetrati da muretto in cemento armato e da segnaletica orizzontale.

La **superficie utile lorda** di ogni posto auto scoperto è pari a mq 12,50, per complessivi mq 25,00; tale superficie corrisponde alla superficie commerciale.

La **superficie commerciale** viene determinata nella tabella che segue moltiplicando la superficie utile lorda per dei rapporti mercantili superficiali, che esprimono la relazione tra il prezzo di una superficie secondaria e il prezzo della superficie principale.

Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in m ²	Calcolo della superficie	
	(a)	Coefficiente Moltiplicatore (b)	Superficie equivalente (c) = (a) x (b)
Vani (o superficie) aventi funzione principale nella rispettiva categoria	12,5	1,00	mq 12,50
Vani (o superficie) aventi funzione principale nella rispettiva categoria	12,5	1,00	mq 12,50
Superficie commerciale			mq 25,00

Sono parte integrante della proprietà immobiliare sopra descritta i proporzionali diritti di comproprietà di tutte le parti ed aree comuni condominiali ex art. 1117 C.C. (foglio 56 particella 503 subb. 25 e 26).

Le misure si riferiscono alle superfici commerciali, e sono da ritenersi indicative al solo scopo di fare individuare la consistenza immobiliare.

Non sono presenti nei posti auto esterni impianti tecnologici, inoltre non è stata riscontrata la presenza di eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.

L'intero immobile condominiale che ricomprende le u.i. staggite, non rappresenta un intervento di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Gli immobili oggetto di stima non presentano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, etc.

6.1.2 - LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà della quota di 1/1 di due posti auto scoperti adiacenti, ricavati al piano terra di un fabbricato condominiale ubicato nella frazione Roteglia del comune di Castellarano (RE) in via C. Tolomeo n. 4. La superficie commerciale complessiva è di mq 25,00. I posti auto si presentano con superficie orizzontale in asfalto, parzialmente perimetrati con un muretto in cemento armato e segnaletica orizzontale.

6.1.3 - LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune, e conseguentemente dalle ricerche effettuate nell'archivio comunale da parte di personale addetto al servizio, di seguito si elencano tutti i titoli abilitativi emersi dalla richiesta di cui sopra inerenti l'unità

precedentemente stipulati.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli, si prende nota della documentazione ipotecaria dalla relazione notarile in atti, nonché dall'aggiornamento alla data del 24/04/2023:

- 1) Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia all'articolo Reg. Part. 19965 Reg. Gen. 27269 del 17/11/2021, a favore _____, Codice Fiscale _____, contro _____
Codice Fiscale: _____
Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario iscritto a Reggio Emilia (RE) il 12/10/2021 Rep. 5498/2021.
Gravante sulla quota di 1/1 delle unità immobiliari censite al catasto fabbricati del Comune di Castellarano al foglio 56 particella 503 subalterni 23 e 24 e foglio 56 particella 495 subalterni da 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38;
- 2) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia all'articolo Reg. Part. 1740 Reg. Gen. 7565 del 17/03/2004, a favore di _____
contro _____
,
Atto a ministero Notaio Bertani Roberto del 08/03/2004 Rep. 86904/18926.
Gravante sulla quota di 1/1 delle unità immobiliari censite al catasto fabbricati del Comune di Castellarano al foglio 56 particella 503;
- 3) Convenzione edilizia trascritta presso l'Agenzia dei Territorio di Reggio Emilia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia all'articolo Reg. Part. 15469 Reg. Gen. 23466 del 06/11/2000, a favore del _____
contro fra l'altro l' _____
.
Atto a ministero Notaio Bertani Roberto del 26/10/2000 Rep. 73994.
Gravante sulla quota di 1/1 delle unità immobiliari censite al catasto fabbricati del Comune di Castellarano al foglio 56 particelle 493 (la soppressione della particella 493 ha dato origine alla particella 503) e 495 oltre ad altro.

6.1.8 - LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta nessun diritto di prelazione gravante sul bene oggetto di esecuzione.

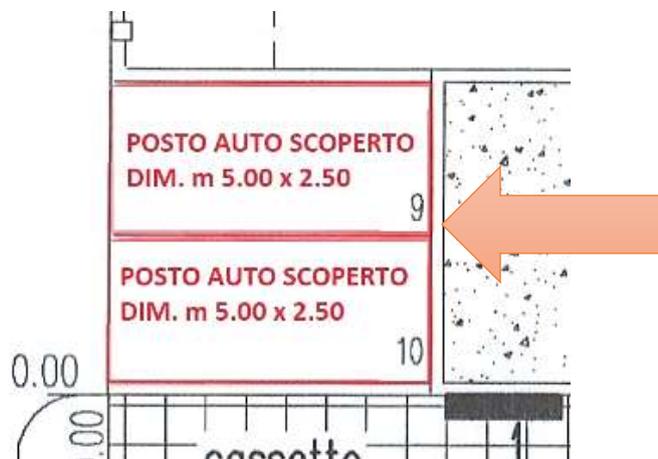
6.1.9 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI⁹

I beni di cui al lotto 1 hanno la seguente provenienza:

- atto di acquisto del terreno sul quale veniva successivamente edificato lo stabile che ricomprende i beni in oggetto in forza dei titoli indicati nel paragrafo 6.1.3, stipulato in data il 09/04/2001 a ministero Notaio Bertani Roberto Rep. 75829 Racc. 15489, trascritto a Reggio Emilia all'articolo Reg. Part. 4976 Reg. Gen. 7673 del 18/04/2001.

6.1.10 - LOTTO 1: PIANTE E FOTOGRAFIE

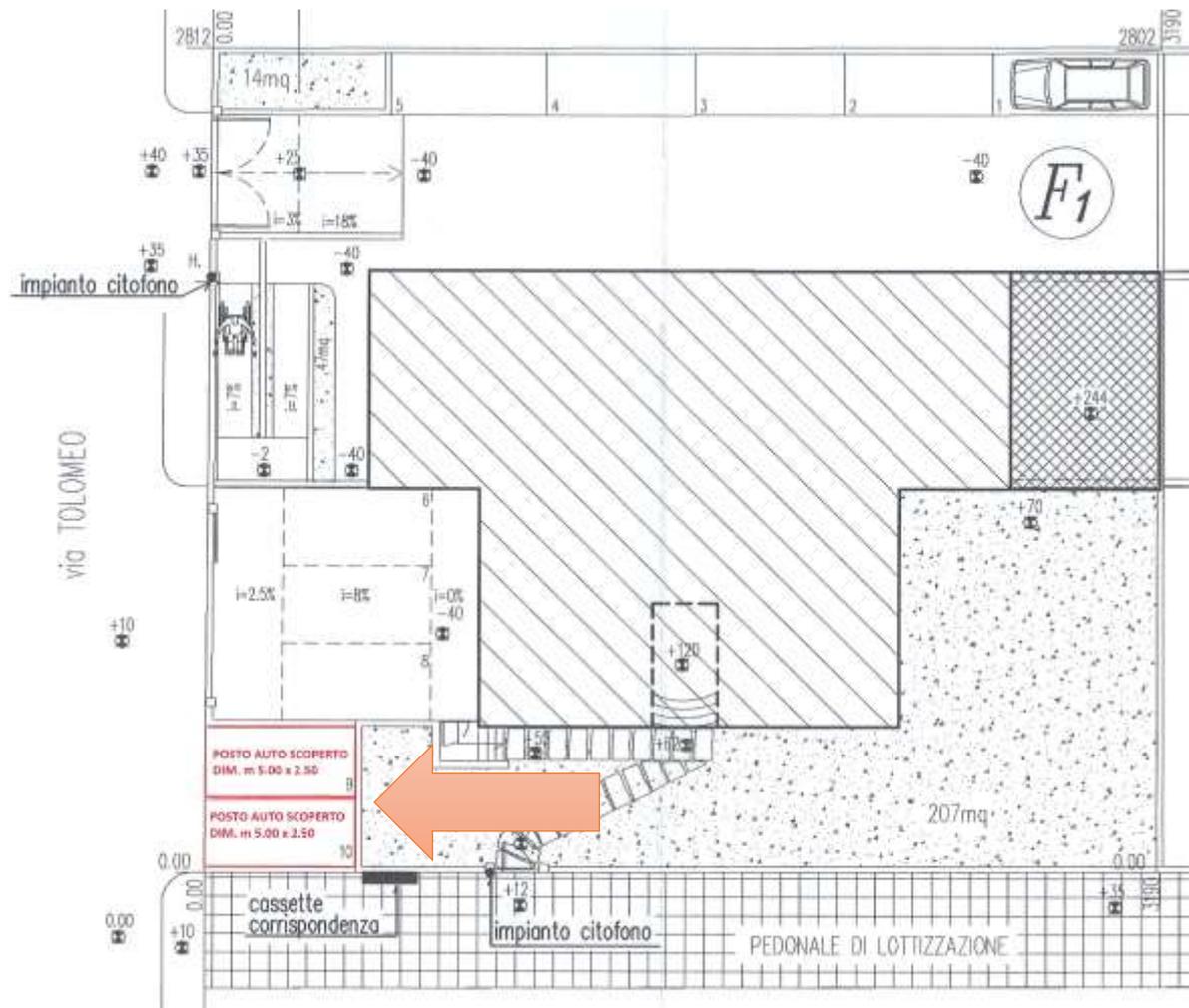
PIANTE¹⁰



PIANTA INGRANDITA DEI POSTI AUTO

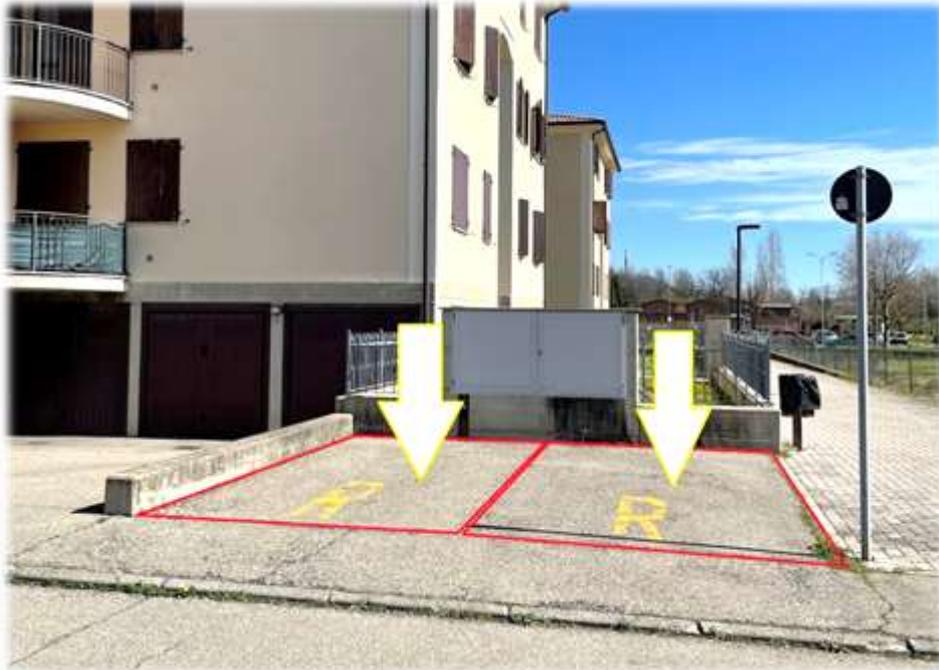
9 Vedi allegato 9.9

10 Le planimetrie rappresentanti la disposizione interna dei vani, **sono fuori scala**



PIANTA PIANO TERRA

FOTOGRAFIE



***foto n. 1:** vista lato Ovest dei due posti auto scoperti*



***foto n. 2:** vista dei due posti auto scoperti e vista lato Sud-Ovest del fabbricato condominiale che li ricomprende*

6.1.11 - LOTTO 1: VALORE DEI BENI

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 dei beni, finalizzata ad individuare un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

La nozione del valore di mercato, fa riferimento al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta all'interno di un mercato competitivo; la definizione della Banca d'Italia del valore di mercato, in linea con quella degli standard internazionali di valutazione (IVS), definisce come valore di mercato "l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Trattandosi di una vendita "forzata", non è possibile far riferimento al valore di mercato sopra indicato, poiché la vendita deve avvenire in circostanze straordinarie e in un intervallo di tempo più breve rispetto a quello richiesto per le normali vendite poste sul mercato a "valore di mercato", inoltre, il venditore si trova nelle condizione di "dover vendere" e pertanto, la definizione di cui sopra giocoforza non risulta affatto pertinente, da ciò, il più probabile valore di mercato è da determinare con il procedimento comparativo di beni simili se presenti, nonché con l'ausilio della parametrizzazione delle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) tenuto dall'A.d.E. - Ufficio Territorio di R.E., in virtù del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27/07/2007, recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati (Finanziaria 2007).

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato con riferimento alle caratteristiche dei beni in oggetto, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli, e con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali;
- tipo e completezza di finiture;
- dimensioni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari;
- la congruità urbanistico-edilizia e catastale.

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.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche se basata su criteri espressi in superficie (metro quadrato), pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si assume come parametro di stima il "metro quadrato

commerciale”, da ciò, la valutazione che segue, determinata con la metodologia sopra indicata (metodologia mono-parametrica), sarà da intendersi a corpo per l’immobile così censito:

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Castellarano						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria ¹¹ e classe	Rendita
Posto auto scoperto	Castellarano (RE) via C. Tolomeo Piano T	56	---	503	23	---	C/6 Classe 1 [^]	€ 39,61
Posto auto scoperto	Castellarano (RE) via C. Tolomeo Piano T	56	---	503	24	---	C/6 Classe 1 [^]	€ 39,61

CONFINI CATASTALI:

I due posti auto scoperti confinano nel loro complesso con: a Nord con posto auto scoperto di terzi (foglio 56 mappale 503 subalterno 22), ad Est con bene comune non censibile (foglio 26 mappale 503 subalterno 26) comune a tutti i subalterni della particella 503, a Sud con pedonale pubblico, mentre sul restante lato Ovest con la strada comunale via C. Tolomeo.

Stima del valore commerciale dei beni (o di mercato)

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

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE IN METRI QUADRATI	VALORE UNITARIO AL METRO QUADRATO PER FABBRICATI SIMILI E ULTIMATI	VALORE TOTALE
Posto auto scoperto	mq 12,50	€ 360,00	€ 4.500,00
Posto auto scoperto	mq 12,50	€ 360,00	€ 4.500,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 9.000,00
A dedurre abbattimento del 10% per vendita all'asta, vendita priva di garanzie per vizi, eventuali vizi nelle parti comuni, tributi calcolati sul prezzo pieno e non sul valore catastale, etc.			€ 900,00
A dedurre importo opere di ripristino (§ 6.1.4)			€ 0,00
A dedurre importo costi di regolarizzazione (§ 6.1.5)			€ 0,00
A dedurre importo costi di bonifica della presenza di materiali tossici o nocivi (§ 8)			€ 0,00
A dedurre importo spese condominiali pendenti (§ 8)			€ 0,00
VALORE DI MERCATO DEI BENI			€ 8.100,00
VALORE TOTALE A BASE D'ASTA ARROTONDATO			€ 8.000,00

Si precisa che i valori riportati sono da intendersi validi esclusivamente a fini valutativi nell'ambito della procedura esecutiva.

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

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA -25%

€ 6.000,00

Il valore complessivo dei beni, così come sopra determinato, è inteso su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, in una critica situazione delle condizioni del mercato immobiliare, nonché differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, la valutazione in caso d'asta è stata ridotta del 10%.

7 - STATO CIVILE DEL DEBITORE

Trattasi di

12.

8 - NOTE

- A) La validità della perizia è condizionata dalle caratteristiche e condizioni verificate nell'occasione. Si chiarisce che le operazioni peritali in oggetto sono limitate alla sola verifica delle condizioni generali dell'unità e non intendono, né possono certificare, il funzionamento delle singole voci. È inoltre escluso l'accertamento di eventuali difetti e/o vizi occulti degli elementi e materiali per l'impossibilità di procedere agli smontaggi ed alle verifiche necessarie. Qualora la presente relazione fosse utilizzata per scopi assicurativi NON esonerano in alcun caso l'Assicurato dall'adempimento delle disposizioni di legge e di polizza alle quali è vincolata la copertura assicurativa;
- B) Le due unità immobiliari non fanno parte di un condominio, pertanto, lo stesso risulta essere privo di caratura millesimale, di Amministratore, etc.;
- C) Per quanto visibile, il sito ove è inserito l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare staggita non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

9 - ALLEGATI

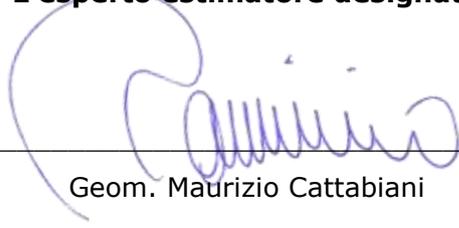
- 9.1 - Corografia di inserimento e fotografie lotto 1
- 9.2 - Estratto di mappa catastale lotto 1
- 9.3 - Planimetrie catastali lotto 1
- 9.4 - Elenco subb. ed elaborato planimetrico lotto 1
- 9.5 - Ispezione catastale lotto 1
- 9.6 - Pignoramento immobiliare e relazione notarile
- 9.7 - Ispezione ipotecaria lotto 1
- 9.8 - Visura CCIAA della società eseguita
- 9.9 - Atti di provenienza dei beni lotto 1
- 9.10 - Titoli abilitativi e relativi disegni licenziati lotto 1
- 9.11 - Piante lotto 1
- 9.12 - Comunicazione inizio operazioni peritali
- 9.13 - Allegati A, B, D lotto 1

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, lo scrivente tecnico, rimane a disposizione per ogni qualsiasi delucidazione o integrazione di quanto fin qui svolto.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Sant'Ilario d'Enza, li 30/05/2023

L'esperto estimatore designato



Geom. Maurizio Cattabiani