

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione immobiliare 153/2022**

**Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva**

**Promossa da:**

**Contro:**

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**Esperto designato: Ing. Moscatelli Annalisa**



**Immobile siti in Comune di :**

**Brescello (RE), Strada Vignoli, 12**

**Gattatico (RE), Via Valle, 23**



<b>DATO</b>	<b>CONFORME</b>	<b>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</b>																											
<b><u>TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO – RG / RP.</u></b>	SI																												
<b><u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u></b>	SI				<p><b>PROPRIETÀ – QUOTA 1/1</b>  <b><u>COMUNE DI GATTATICO</u></b>            FG 16 MAPP. 287  <b>LOTTO 1</b> SUB 23-49  <b>LOTTO 2</b> SUB 22</p> <p><b>PROPRIETÀ – QUOTA 1/3</b>  <b><u>COMUNE DI GATTATICO</u></b>            FG 16 MAPP. 287  <b>LOTTO 3</b> SUB 7  <b><u>COMUNE DI BRESCELLO</u></b>            FG 25  <b>LOTTO 4</b> MAPP. 135-136  <b>LOTTO 5</b> MAPP. 142</p>																								
<b><u>UBICAZIONE IMMOMILI</u></b>	-				<p><b>COMUNE GATTATICO</b>  <b>LOTTO 1</b>            Via Valle n. 23</p> <p><b>LOTTI 2-3</b>            Via Valle S.N.C.(anche se in visura è indicato il civico n. 23)</p> <p><b>COMUNE BRESCELLO</b>  <b>LOTTO 4</b>            Strada Vignoli n.12</p> <p><b>LOTTO 5</b>            Strada Vignoli S.N.C.</p>																								
<b><u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u></b>	-				<table border="1"> <thead> <tr> <th><b>LOTTO - COMUNE</b></th> <th><b>FOGLIO</b></th> <th><b>MAPPALE</b></th> <th><b>SUB.</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>1 - GATTATICO</b></td> <td><b>16</b></td> <td><b>287</b></td> <td><b>49-23</b></td> </tr> <tr> <td><b>2- GATTATICO</b></td> <td><b>16</b></td> <td><b>287</b></td> <td><b>22</b></td> </tr> <tr> <td><b>3 - GATTATICO</b></td> <td><b>16</b></td> <td><b>287</b></td> <td><b>7</b></td> </tr> <tr> <td><b>4 - BRESCELLO</b></td> <td><b>25</b></td> <td><b>135-136</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>5 - BRESCELLO</b></td> <td><b>25</b></td> <td><b>142</b></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	<b>LOTTO - COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>	<b>1 - GATTATICO</b>	<b>16</b>	<b>287</b>	<b>49-23</b>	<b>2- GATTATICO</b>	<b>16</b>	<b>287</b>	<b>22</b>	<b>3 - GATTATICO</b>	<b>16</b>	<b>287</b>	<b>7</b>	<b>4 - BRESCELLO</b>	<b>25</b>	<b>135-136</b>		<b>5 - BRESCELLO</b>	<b>25</b>	<b>142</b>	
<b>LOTTO - COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>																										
<b>1 - GATTATICO</b>	<b>16</b>	<b>287</b>	<b>49-23</b>																										
<b>2- GATTATICO</b>	<b>16</b>	<b>287</b>	<b>22</b>																										
<b>3 - GATTATICO</b>	<b>16</b>	<b>287</b>	<b>7</b>																										
<b>4 - BRESCELLO</b>	<b>25</b>	<b>135-136</b>																											
<b>5 - BRESCELLO</b>	<b>25</b>	<b>142</b>																											
<b><u>CONFORMITÀ CATASTALE</u></b>	VER.				<p>Per i fabbricati, si evidenzia che l'edificio:  <b>FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 Sub. 7 – 22 – 23 - 49</b></p> <p>Presso il portale dell'Agenzia delle Entrate, non presenta alcun elaborato planimetrico, ma copia, è stata fornita dall'amministratore condominiale tramite e-mail.</p> <p><b>BRESCELLO</b></p>																								



		<p>Si evidenzia che quale accesso alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, da Via Vignoli, si usufruisce del passaggio sulle particelle n.137, 139 e 141 di altre ragioni</p> <p><b>FABBRICATO 2 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135</b></p> <p>Da prestare attenzione all'unità immobiliare sita in Brescello identificata catastalmente al Fg. 25 Mapp. 135, poiché:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nell'atto di pignoramento risulta essere quota indivisa di 1/3 di piena proprietà</li> <li>• nella visura catastale attuale invece è intestata ai Sig.ri Proprieta' 3/6, Proprieta' 3/6</li> </ul> <p>Si rende noto, che da visura ipotecaria risulta essere pignorata l'unità immobiliare in data antecedente alla vendita.</p> <p><b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b></p> <p><b>RINUNZIA</b></p> <p>Motivo per cui nell'atto sopracitato (pag 4 di 6) è stato indicato:</p> <p><i>"...verbale di pignoramento immobili trascritto a Reggio Emilia, inerente la sola quota di 1/3 (un terzo) di proprietà della parte odierna rinunziante, in merito al detto pignoramento la parte rinunziante dichiara di essere stata edotta dal notaio rogante che la presente rinuncia è inopponibile al creditore pignorante.."</i></p> <p>In visura catastale non è indicato il numero civico mentre in loco si è rilevato il n. 12.</p> <p><b>FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142</b></p> <p>In visura catastale è indicato il numero civico 172, mentre in loco non si è rilevato alcun numero.</p>
<p><b><u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u></b></p>	<p>VER.</p>	<p><b>LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione</b></p> <p>ABITABILITA' ACCOLTA ED ATTESTATA CON SILENZIO ASSENSO</p> <p>Non risultano dichiarazioni di conformità relative agli impianti, presenza di A.P.E. per l'abitazione, rilasciata il 30/11/2015 e valida fino al 30/11/2025, classe energetica E.</p> <p>Occorre regolarizzare lo stato di fatto, eseguendo opere edili per un costo indicativo di 8.816,62 €</p> <p><b>LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva</b></p>



		<p>ABITABILITA' ACCOLTA ED ATTESTATA CON SILENZIO ASSENSO</p> <p>Nelle misure prese a campione, vi sono lievi difformità che rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% - ai sensi dell'Art. 34 bis DPR 380/2001 - pertanto l'unità immobiliare risulta essere conforme allo stato legittimato.</p> <p><b>LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà</b></p> <p>ABITABILITA' ACCOLTA ED ATTESTATA CON SILENZIO ASSENSO</p> <p>Nelle misure prese a campione, vi sono lievi difformità che rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% - ai sensi dell'Art. 34 bis DPR 380/2001 - pertanto l'unità immobiliare risulta essere conforme allo stato legittimato.</p> <p><b>LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 - 136- in comproprietà</b></p> <p>La regolarizzazione dello stato di fatto, congiuntamente alle opere per rendere vivibile l'abitazione con il completamento delle opere incomplete, comporta un onere approssimativo di 45.863,24 €; in detto importo sono compresi gli oneri per la rimozione e smaltimento della tettoia sita sulla particella 135 e posta in aderenza alla 136.</p> <p>La costruzione del deposito con autorimessa, identificato con la particella catastale 136, è da datarsi antecedentemente al 01/09/1967.</p> <p><b>LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà</b></p> <p>Non è stato rinvenuto nulla tra la documentazione presente in atti, l'unità immobiliare risulta essere stata edificata in data antecedente al 01/09/1967.</p>
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.	<p><b>GATTATICO</b></p> <p>DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO - Non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti</p> <p><b>BRESCELLO</b></p> <p>DA REGOLARIZZARE</p>
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	SI	<p><b>LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione</b></p> <p>PRESENTE - classe E</p> <p><b>LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva</b></p> <p>NON NECESSARIA</p> <p><b>LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà</b></p> <p>NON NECESSARIA</p> <p><b>LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 - 136- in comproprietà</b></p> <p>PRESENTE - classe G</p> <p><b>LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà</b></p> <p>NON NECESSARIA</p>



<b><u>STATO OCCUPAZIONALE</u></b>	SI		<p><b>LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione</b> OCCUPATO con regolare contratto di affitto registrato</p> <p><b>LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva</b> Occupato senza titolo</p> <p><b>LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà</b> Non occupato</p> <p><b>LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 - 136- in comproprietà</b> Non occupato</p> <p><b>LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà</b> Non occupato</p>
<b><u>STATO DI ARREDAMENTO</u></b>	-		<p><b>LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione</b> All'interno dell'unità immobiliare sono presenti elementi di arredo che sono di proprietà dell'affittuario.</p> <p><b>LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva</b> All'interno dell'unità immobiliare sono presenti elementi di arredo che sono di proprietà di altre ragioni prive di titolo</p> <p><b>LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà</b> Non occupato</p> <p><b>LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 - 136- in comproprietà</b> All'interno dell'unità immobiliare sono presenti elementi di arredo e rifiuti, che sono di proprietà di altre ragioni prive di titolo e dei comproprietari.</p> <p><b>LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà</b> All'interno dell'unità immobiliare sono presenti elementi in deposito e rifiuti, che sono di proprietà di altre ragioni prive di titolo e dei comproprietari.</p>
<b><u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u></b>	-		<p><b>LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione</b> Non presenti</p> <p><b>LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva</b> Non presenti</p>



## Procedura esecutiva n. 153/2022

		<p><b>LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà</b></p> <p>Non presenti</p> <p><b>LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 - 136- in comproprietà</b></p> <p>Presenti ma non a carico dell'acquirente</p> <p><b>LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà</b></p> <p>Presenti ma non a carico dell'acquirente</p>
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-	<p><b>LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione</b></p> <p>Non presenti</p> <p><b>LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva</b></p> <p>Non presenti</p> <p><b>LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà</b></p> <p>Non presenti</p> <p><b>LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 - 136- in comproprietà</b></p> <p>Presenti a carico della procedura</p> <p><b>LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà</b></p> <p>Presenti a carico della procedura</p>
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	<p><b>LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione</b></p> <p>Sono presenti degli insoluti, dovuto al 07/11/2023 859,51 €, oltre la rata in scadenza il 30/11/2023 di 110,00 € per complessivi 969,51€.</p> <p>Vi sono insoluti anche da parte dell'affittuario.</p> <p><b>LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva</b></p> <p>Sono presenti degli insoluti, dovuto al 07/11/2023 133,65 €, oltre la rata in scadenza il 30/11/2023 di 20,00 € per complessivi 153,65€.</p> <p><b>LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà</b></p> <p>Sono presenti degli insoluti, dovuto al 07/11/2023 di 414,50 €, oltre la rata in scadenza il 30/11/2023 di 30,00 € per complessivi 444,50€.</p>
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>		<p><b>LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione</b></p> <p><b>€. 88.000,00</b> - € OTTANTOTTOMILA/00</p> <p><b>LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva</b></p> <p><b>€. 7.200,00</b> - € SETTEMILADUECENTO/00</p>



## Procedura esecutiva n. 153/2022

	<p><b>LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà</b></p> <p><b>€. 2.400,00</b> - € DUEMILAQUATTROCENTO/00</p> <p><b>LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 - 136- in comproprietà</b></p> <p><b>€. 16.000,00</b> - € SEDICIMILA/00</p> <p><b>LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà</b></p> <p><b>€. 640,00</b> - € SEICENTOQUARANTA/00</p>
<b>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</b>	<p><b>LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione</b></p> <p><b>€. 66.000,00</b> - € SESSANTASEIMILA/00</p> <p><b>LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva</b></p> <p><b>€. 5.400,00</b> - € CINQUEMILAQUATTROCENTO/00</p> <p><b>LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà</b></p> <p><b>€. 1.800,00</b> - € MILLEOTTOCENTO/00</p> <p><b>LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 - 136- in comproprietà</b></p> <p><b>€. 12.000,00</b> - € DODICIMILA/00</p> <p><b>LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà</b></p> <p><b>€. 480,00</b> - € QUATTROCENTOTTANTA/00</p>
<b>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</b>	<b>06/12/2023</b>
<b>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</b>	<b>Cassa di Risparmio di Ravenna, via Battaglione Toscano 1/a Reggio Emilia</b>



1	SOMMARIO	
2	RIASSUNTO E DATI GENERALI.....	14
3	COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI.....	15
4	DATI CATASTALI.....	16
4.1	DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	16
4.2	DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	18
4.3	COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	21
4.3.1	Catasto fabbricati.....	21
4.3.2	FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 Sub. 7 – 22 – 23 - 49	21
4.3.3	FABBRICATO 2 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135.....	21
4.3.4	FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142.....	22
4.4	INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA.....	22
4.4.1	FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7.....	26
4.4.2	FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22.....	26
4.4.3	FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 23.....	27
4.4.4	FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49.....	27
4.4.5	FABBRICATI 2-3-4 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 – 136 – 142.....	29
4.4.6	FABBRICATO 2 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 sub 8.....	29
4.4.7	Fabbricato 3 – Fg. 25 particella 136.....	31
4.4.8	Fabbricato 4 – Fg. 25 particella 142.....	33
5	DESCRIZIONE DEI BENI.....	35
5.1	COMUNE DI GATTATICO – LOCALITA' PRATICELLO – Via Valle.....	35
5.1.1	FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 – soggetta a contratto di locazione.....	37
5.1.2	FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 23 – soggetta a contratto di locazione.....	39
5.1.3	FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 – in proprietà esclusiva.....	40
5.1.4	FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 – in comproprietà 40	
5.2	COMUNE DI BRESCELLO – LOCALITA' LENTIGIONE – Via Vignoli.....	41
5.2.1	FABBRICATO 2 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 - in comproprietà.....	42
5.2.2	FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 136.....	43
5.2.3	FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà.....	44
6	LOTTE DI VENDITA.....	45
6.1	LOTTO DATI CATASTALI.....	45
6.1.1	LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 23 - 49 45	
6.1.2	LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22.....	46





6.1.3	LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7.....	46
6.1.4	LOTTO 4 – FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particelle 135-136.....	47
6.1.5	LOTTO 5 – FABBRICATI 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particelle 142.....	48
6.2	CONFINI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE .....	49
6.2.1	LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 23 - 49 49	
6.2.2	LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22.....	50
6.2.3	LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7.....	50
6.2.4	LOTTO 4 – FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particelle 135-136.....	50
6.2.5	LOTTO 5 – FABBRICATI 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particelle 142.....	51
6.3	DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	52
6.3.1	LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23– soggetti a contratto di locazione.....	52
6.3.2	LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 – in proprietà esclusiva.....	52
6.3.3	LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 – in comproprietà.....	53
6.3.4	LOTTO 4 - FABBRICATI 2 e 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 e 136 - in comproprietà.....	54
6.3.5	LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà.....	54
6.4	LOTTO: REGOLARITA' EDILIZIA- OPERE DI RIPRISTINO – COSTI .....	55
6.4.1	LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23– soggetti a contratto di locazione.....	55
6.4.2	LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 – in proprietà esclusiva.....	55
6.4.3	LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 – in comproprietà.....	56
6.4.4	LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 - 136- <i>in comproprietà</i> .....	56
6.4.5	LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà.....	63
6.5	OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	64
6.5.1	LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23– soggetti a contratto di locazione.....	64
6.5.2	LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 – in proprietà esclusiva.....	64
6.5.3	LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 – in comproprietà.....	65
6.5.4	LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 – 136 - in comproprietà.....	65



6.5.5	LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà.....	65
6.6	VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	65
6.6.1	LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione.....	66
6.6.2	LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva .....	66
6.6.3	LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà.....	67
6.6.4	LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 - 136 - in comproprietà.....	67
6.6.5	LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà.....	68
6.7	DIRITTO DI PRELAZIONE.....	69
6.8	SITUAZIONE CONDOMINIALE .....	69
6.8.1	LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione.....	69
6.8.2	LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva .....	69
6.8.3	LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà.....	69
6.9	STATO LEGITTIMATO.....	70
6.9.1	LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione.....	70
6.9.2	LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva .....	73
6.9.3	LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà.....	74
6.9.4	LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 - 136 - in comproprietà.....	75
6.9.5	LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà.....	76
6.10	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	77
6.10.1	LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione.....	79
6.10.2	LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva .....	82
6.10.3	LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà.....	83
6.10.4	LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 - 136 - in comproprietà.....	85
6.10.5	LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà.....	90



7	VALORE DEL BENE.....	91
7.1	VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE .....	91
7.1.1	LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23– soggetti a contratto di locazione in proprietà esclusiva.....	93
7.1.2	LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 – in proprietà esclusiva .....	94
7.1.3	LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 – in comproprietà per la quota di 1/3.....	95
7.1.4	LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 – 136 - in comproprietà per la quota di 1/3.....	96
7.1.5	LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà quota di 1/3 .....	97
7.2	ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE.....	98
7.2.1	LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23– soggetti a contratto di locazione.....	99
7.2.2	LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 – in proprietà esclusiva .....	99
7.2.3	LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 – in comproprietà.....	99
7.2.4	LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà.....	99
7.2.5	LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà.....	100
8	STATO CIVILE DEL DEBITORE .....	101
9	ALTRE NOTIZIE .....	102
9.1	ARREDO .....	102
9.1.1	LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23– soggetti a contratto di locazione.....	102
9.1.2	LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 – in proprietà esclusiva .....	102
9.1.3	LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 – in comproprietà.....	102
9.1.4	LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 – 136 - in comproprietà.....	102
9.1.5	LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà.....	102
9.2	VARIE .....	102
10	ALLEGATI.....	102
10.1	Documentazione catastale: .....	103
	COMUNE GATTATICO .....	103
	FABBRICATO 1- Estratto di mappa – Assenza elaborato planimetrico .....	103
10.1.1	LOTTO 1 - Visura e Planimetria catastale Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23 .....	103



10.1.2	LOTTO 2 - Visura e Planimetria catastale Fg 16 Particella 287 sub 22.....	103
10.1.3	LOTTO 3 - Visura e Planimetria catastale Fg 16 Particella 287 sub 7.....	103
10.1.4	LOTTO 4 - Visura e Planimetria catastale Fg 25 Particella 135 – 136.....	103
10.1.5	LOTTO 5 - Visura e Planimetria catastale Fg 25 Particella 142 .....	103
10.2	Pratiche edilizie.....	103
COMUNE GATTATICO .....		103
FABBRICATO 1 .....		103
10.2.1	LOTTO 1 - Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23.....	103
10.2.2	LOTTO 2 - Fg 16 Particella 287 sub 22 .....	103
10.2.3	LOTTO 3 - Fg 16 Particella 287 sub 7 .....	103
10.2.4	LOTTO 4 - Fg 25 Particella 135 – 136 .....	103
Copia di estratto di mappa autentico prot. 60905 - prot. 60950 del 26/10/1982 - Concessione Edilizia in Sanatoria Prat. n. 181 del 27/12/1993 pubblicato dal 03/01/1994 al 17/01/1994 - Licenza edilizia rilasciata il 20/10/1993 - Richiesta Chiusura di Condono del 22/11/1993.....		
		103
CILA del 13/09/2018 Prot. N. 9177 - CILAS depositata tramite Pec prot. 10711 del 18/04/2021 e Pec prot. 10693 del 18/04/2021 n.72/2021.....		
		103
10.2.5	LOTTO 5 - Fg 25 Particella 142 .....	103
10.3	Ricerca attestato prestazione energetica .....	104
COMUNE GATTATICO .....		104
FABBRICATO 1 .....		104
10.3.1	LOTTO 1 - Fg 16 Particella 287 sub 49 A.P.E. Numero 00215-113577-2015 .....	104
sub 23 Non dovuto .....		104
10.3.2	LOTTO 2 - Fg 16 Particella 287 sub 22 Non dovuto.....	104
10.3.3	LOTTO 3 - Fg 16 Particella 287 sub 7 Non dovuto.....	104
10.3.4	LOTTO 4 - Fg 25 Particella 135 A.P.E. Numero 00215-019797-2019.....	104
Particella 136 Non dovuto .....		104
10.3.5	LOTTO 5 - Fg 25 Particella 142 Non dovuto .....	104
10.4	Atto di pignoramento e visure ipotecarie.....	104
10.5	Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati.....	104
10.6	Atto di provenienza del bene.....	104
COMUNE GATTATICO .....		104
FABBRICATO 1 .....		104
10.6.1	LOTTO 1 Fg 16 Particella 287 sub 49.....	104
Notaio Dott. Franco Vincenzo Rep. 41065 .....		104
sub 23 – Notaio Dott. Franco Vincenzo Rep. 41065.....		104
LOTTO 2	Fg 16 Particella 287 sub 22 Notaio Dott. Franco Vincenzo Rep. 41065 ...	104
10.6.2	LOTTO 3 Fg 16 Particella 287 sub 7 Notaio Dott. Franco Vincenzo Rep. 46737	
104		



10.6.3	LOTTO 4 Fg 25 Particella 135	Notaio Dott.ssa Giuseppa Maria Pulvirenti ....	104
	Particella 136.....		104
10.6.4	LOTTO 5 Fg 25 Particella 142 .....		104
10.7	Verbale.....		105
10.8	Verifiche presso amministratore condominiale .....		105
	COMUNE GATTATICO .....		105
	FABBRICATO 1 .....		105
	LOTTO 1 Fg 16 Particella 287 sub 49 e sub 23.....		105
	LOTTO 2 Fg 16 Particella 287 sub 22 .....		105
	LOTTO 3 Fg 16 Particella 287 sub 7 .....		105
10.9	Quotazioni OMI.....		105
	COMUNE GATTATICO .....		105
	COMUNE BRESCELLO .....		105
10.10	Certificato di Stato civile .....		105
10.11	Contratto di affitto registrato .....		105
	COMUNE GATTATICO .....		105
	FABBRICATO 1 .....		105
	LOTTO 1 Fg 16 Particella 287 sub 49 e sub 23.....		105



## **2 RIASSUNTO E DATI GENERALI**

### **PROCEDURA N. 153/2023 R.G.E.**

**Debitore esecutato:**

**Creditore Procedente:**

#### **Comproprietari COSTITUITI**

Data conferimento incarico: **08/09/2022**

Notifica da parte della cancelleria: **11/09/2023**

Giuramento E.S.: **19/09/2023**

Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: **venerdì 06/11/2022**

Udienza: **mercoledì 06/12/2022** (l'udienza sarà sostituita dal deposito di note scritte, contenenti le sole istanze e conclusioni. Le note scritte dovranno essere depositate entro le ore 8 della data di udienza. Il giudice invita, in ogni caso, le parti al deposito delle suddette note entro il terzo giorno che precede la data indicata al fine di agevolare il lavoro della Cancelleria e del giudicante)

Data trascrizione pignoramento:

Contributo unificato:



### 3 COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI

Incarico ricevuto dal Sig. Giudice delegato Dott.ssa Camilla Sommariva del Tribunale di Reggio nell'Emilia in data 08/09/2023, quale E.S. nella procedura Immobiliare n. 67/2023 – notificata allo scrivente in data 11/09/2023, ha prestato giuramento in data 19/09/2023

#### DA ATTO CHE

- In data 13/09/2023, il tecnico scrivente è stato contattato telefonicamente dal Dott., il quale ha comunicato la disponibilità del Sig. ad eseguire il sopralluogo in data 19/09/2023 presso le unità immobiliari site in Brescello;
- In seguito ad un problema informatico, non è stato possibile fino alla data del 27/09/2023 accedere al fascicolo telematico in modo completo;
- Si è scritto tramite pec ai legali Avv. per comunicare l'inizio delle operazioni peritali.
- Si è inviato tramite R/A ai comproprietari la comunicazione d' inizio delle operazioni peritali

#### U.i.u site in Brescello.

In data 19/09/2023, all'incombente d' inizio operazioni peritali, presso le u.i.u site in Brescello, nessuno è intervenuto, ma il Sig. ha consentito l'accesso.

In data 26/10/2023 il CTU ha eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Brescello.

#### U.i.u site in Gattatico

In data 17/10/2023 si è eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Gattatico.

In data 20/10/2023, alle ore 11,20, come da previ accordi con il Sig., occupante di parte delle u.i.u. site in Gattatico, si è proceduto alle operazioni di rilievo, presso l'appartamento e l'autorimessa di cui risultava essere affittuario, oltre consentire l'accesso ad una ulteriore autorimessa di cui possedeva le chiavi.

In data 24/10/2023, il Dott., ha provveduto a posizionare sul portone dell'autorimessa di cui non si riusciva ad accedere un avviso con richiesta di essere contattati quanto prima, tale comunicazione è stata inviata dal tecnico scrivente anche all'amministratore condominiale

Il tecnico scrivente, ha contattato il Sig., chiedendo se fosse in possesso del contatto telefonico dei Sig.ri, al fine di poter eseguire l'accesso presso l'autorimessa "mancante"

In data 27/10/2023, il comproprietario Sig., alla presenza dell'IVG Dott., ha dato la possibilità di accedere all'autorimessa mancante, al fine di poter verificare tutti i beni oggetto di perizia.

Si è proceduto alle redazione della perizia.



**4 DATI CATASTALI****4.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO<sup>1</sup>****Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)**

INTESTATI :

Proprieta' 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cen.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
	Comune di GATTATICO Via Valle n.23	16		Mapp.287 Sub.49	6 vani	A/2	
	Comune di GATTATICO Via Valle	16		Mapp.287 Sub.22	18 mq	C/6	
	Comune di GATTATICO Via Valle	16		Mapp.287 Sub.23	18 mq	C/6	

INTESTATI:

Proprieta' 1/3

Proprieta' 1/3

Proprieta' 1/3

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cen.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
	Comune di GATTATICO Via Valle	16		Mapp.287 Sub.7	19 mq	C/6	

<sup>1</sup>Allegato 10.4 Atto di pignoramento e visure ipotecarie



Tipologia del bene	Ubicazione	<i>Dati catastali</i>					
		Fg.	Zona cen.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
	Comune di BRESCELLO Strada Vignoli	25		Mapp.135	8 vani	A/3	
	Comune di BRESCELLO Strada Vignoli	25		Mapp.136	53 mq	C/6	
	Comune di BRESCELLO Strada Vignoli n.172	25		Mapp.142	34 mq	C/2	



4.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA<sup>2</sup>

## Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

Proprieta' 1/1 - in regime di separazione dei beni

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cen	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Appartamento	Comune di <b>GATTATICO</b> <b>Via Valle n.23</b>	<b>16</b>		<b>Mapp.287</b> <b>Sub.49</b>	6 vani 95 mq	A/2 Class. U	480,30 €
Autorimessa	Comune di <b>GATTATICO</b> <b>Via Valle n.23</b>	<b>16</b>		<b>Mapp.287</b> <b>Sub.22</b>	18 mq	C/6 Class.3	72,51 €
Autorimessa	Comune di <b>GATTATICO</b> <b>Via Valle n.23</b>	<b>16</b>		<b>Mapp.287</b> <b>Sub.23</b>	18 mq	C/6 Class.3	72,51 €

<sup>2</sup> Allegato 10.1 10.1 Documentazione catastale:

## COMUNE GATTATICO

FABBRICATO 1- Estratto di mappa – Assenza elaborato planimetrico

10.1.1 LOTTO 1 - Visura e Planimetria catastale Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23

10.1.2 LOTTO 2 - Visura e Planimetria catastale Fg 16 Particella 287 sub 22

10.1.3 LOTTO 3 - Visura e Planimetria catastale Fg 16 Particella 287 sub 7

## COMUNE DI BRESCELLO

FABBRICATI 2-3 - Estratto di mappa

10.1.4 LOTTO 4 - Visura e Planimetria catastale Fg 25 Particella 135 – 136

10.1.5 LOTTO 5 - Visura e Planimetria catastale Fg 25 Particella 142



## INTESTATI:

Proprieta' 1/3 - in regime di separazione dei beni

Proprieta' 1/3 - in regime di separazione dei beni

Proprieta' 1/3

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cen.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Autorimessa	Comune di <b>GATTATICO</b> <b>Via Valle n.23</b>	<b>16</b>		<b>Mapp.287 Sub.7</b>	19 mq	C/6 Class.3	76,54 €

## INTESTATI:

Proprieta' 3/6

Proprieta' 3/6

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cen.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Abitazione	Comune di <b>BRESCELLO</b> <b>Strada Vignoli</b>	<b>25</b>		<b>Mapp. 135</b>	8 vani	A/3 class.1	454,48 €

## INTESTATI:

Proprieta' 1/3

Proprieta' 1/3

Proprieta' 1/3

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
--------------------	------------	----------------	--	--	--	--	--



		<b>Fg.</b>	<b>Zo na ce n.</b>	<b>Mappale e subalter no</b>	<b>Consistenza e superficie</b>	<b>Categoria e classe</b>	<b>Rendita</b>
	Comune di <b>BRESCELLO</b> Strada Vignoli	<b>25</b>		<b>Mapp. 136</b>	53 mq	C/6 Class.2	191,61 €
	Comune di <b>BRESCELLO</b> Strada Vignoli n.172	<b>25</b>		<b>Mapp. 142</b>	34 mq	C/2 Class.1	59,70 €



### 4.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE<sup>3</sup>

#### 4.3.1 Catasto fabbricati

I dati catastali riportati nello schema Ia, desunti dall'atto di pignoramento, SONO pressoché CONFORMI a quelli dello schema IIa, situazione catastale attuale.

Si segnala:

#### **GATTATICO**

#### 4.3.2 FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 Sub. 7 – 22 – 23 - 49

Presso il portale dell'Agenzia delle Entrate, non risulta essere presente agli atti alcun elaborato planimetrico, ma copia, è stata fornita dall'amministratore condominiale tramite e-mail.

#### **Sub 49**

Nell'atto di provenienza, è indicato che la particella sub . 49 presenti un'area cortiliva esclusiva, ma questo non trova riscontro né nella documentazione catastale né in loco.

#### **BRESCELLO**

Si evidenzia che quale accesso alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, da Via Vignoli, si usufruisce del passaggio sulle particelle n.137, 139 e 141 di altre ragioni

#### 4.3.3 FABBRICATO 2 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135

Da prestare attenzione all'unità immobiliare sita in Brescello identificata catastalmente al Fg. 25 Mapp. 135, poiché:

---

<sup>3</sup> Allegato 10.1 Documentazione catastale:

#### COMUNE GATTATICO

FABBRICATO 1- Estratto di mappa – Assenza elaborato planimetrico

10.1.1 LOTTO 1 - Visura e Planimetria catastale Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23

10.1.2 LOTTO 2 - Visura e Planimetria catastale Fg 16 Particella 287 sub 22

10.1.3 LOTTO 3 - Visura e Planimetria catastale Fg 16 Particella 287 sub 7

#### COMUNE DI BRESCELLO

FABBRICATI 2-3 - Estratto di mappa

10.1.4 LOTTO 4 - Visura e Planimetria catastale Fg 25 Particella 135 – 136

10.1.5 LOTTO 5 - Visura e Planimetria catastale Fg 25 Particella 142



- nell'atto di pignoramento risulta essere quota indivisa di 1/3 di piena proprietà
- nella visura catastale attuale invece è intestata ai Sig.ri Proprietà 3/6, Sig.ri Proprieta' 3/6

Si rende noto, che da visura ipotecaria risulta essere pignorata l'unità immobiliare in data antecedente alla vendita.

#### VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### RINUNZIA

Motivo per cui nell'atto sopracitato (pag 4 di 6) è stato indicato:

*....verbale di pignoramento immobili trascritto a Reggio Emilia il 25 luglio 2022, inerente la sola quota di 1/3 (un terzo) di proprietà della parte odierna rinunziante, contro il signori; **in merito al detto pignoramento la parte rinunziante dichiara di essere stata edotta dal notaio rogante che la presente rinuncia è inopponibile al creditore pignorante...***

In visura catastale non è indicato il numero civico mentre in loco si è rilevato il n. 12.

#### 4.3.4 FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142

In visura catastale è indicato il numero civico 172, mentre in loco non si è rilevato alcun numero.

#### 4.4 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA



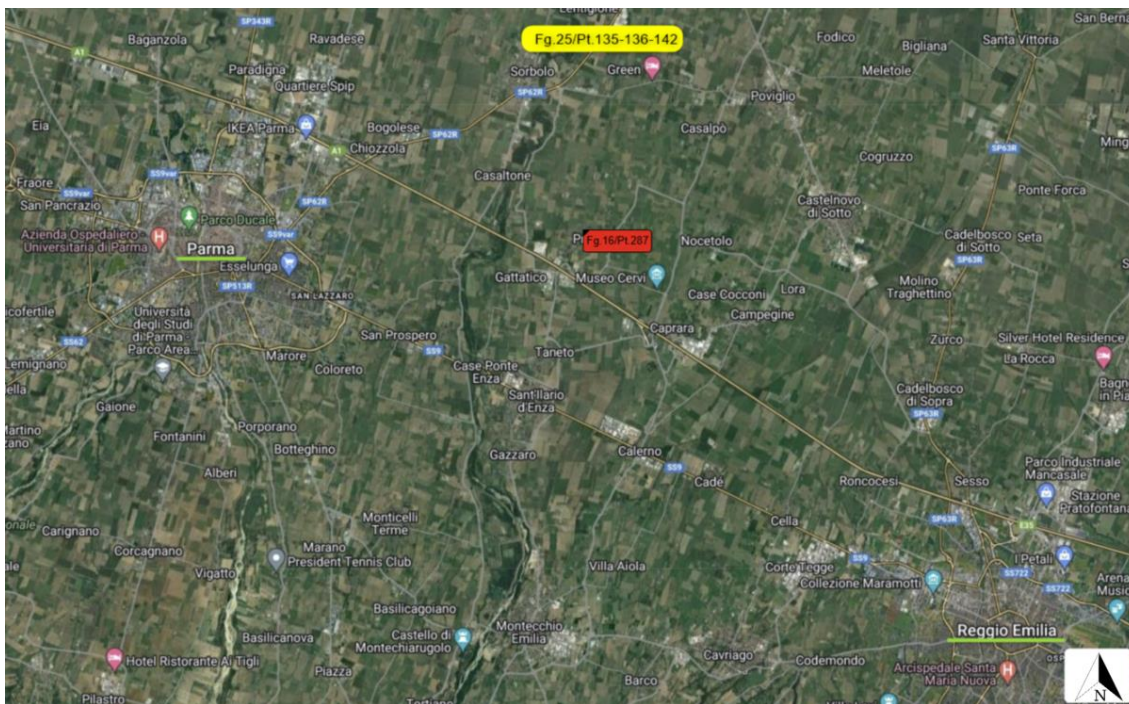


Figura 1: Individuazione dei beni oggetto di perizia rispetto alle province di Parma e Reggio Emilia

## GATTATICO

### FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - 22 - 23 - 49

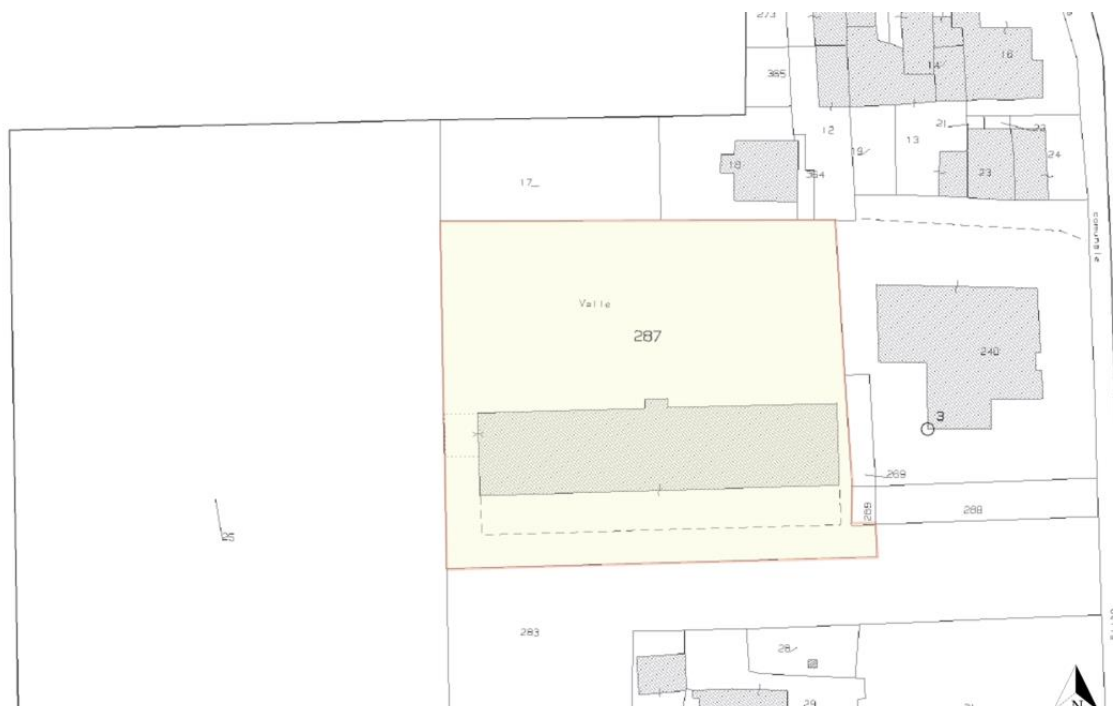


Figura 2: Stralcio di mappa catastale - fuori scala - della particella catastale - sita in Gattatico - al cui interno insistono le u.i.u. oggetto di perizia



Procedura esecutiva n. 153/2022

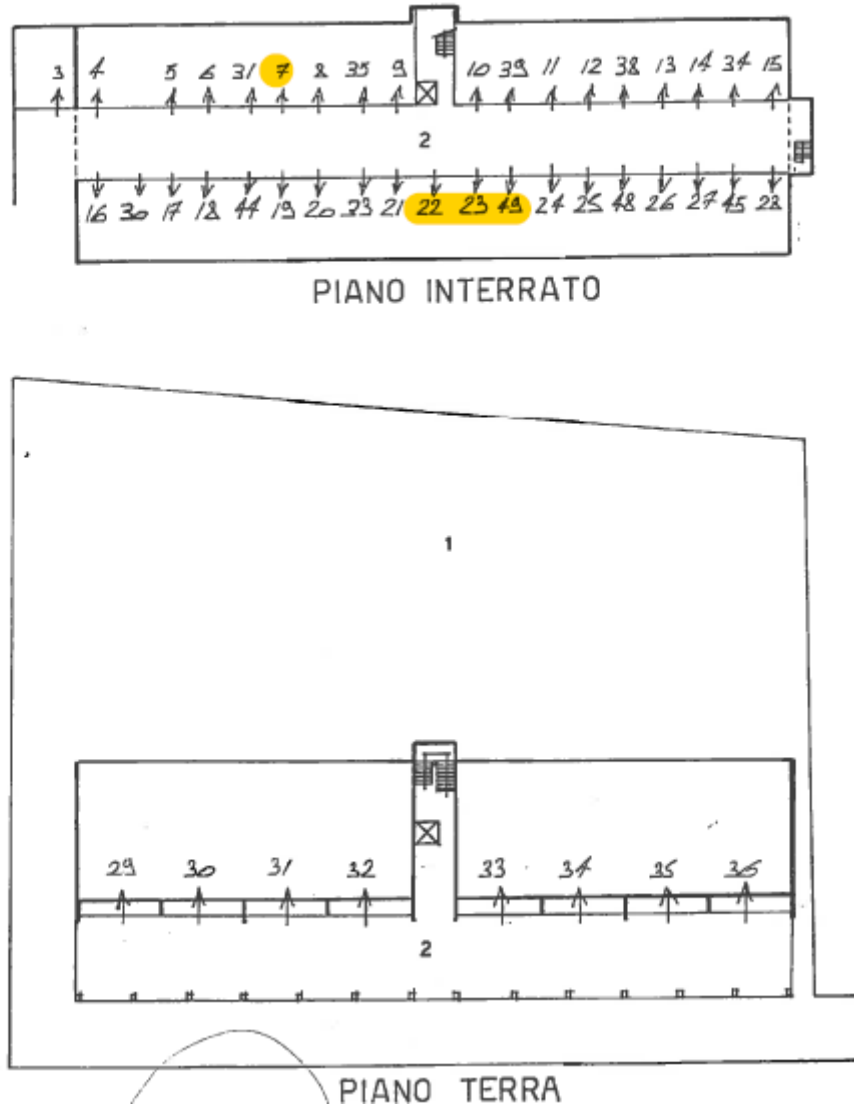


Figura 3: stalcio di elaborato planimetrico fuori scala NON presente in atti





Procedura esecutiva n. 153/2022

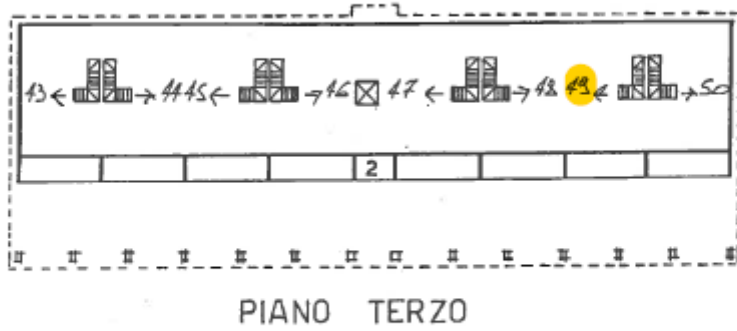
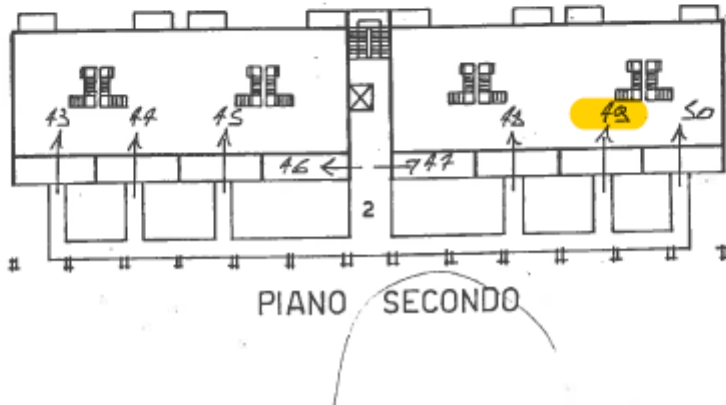
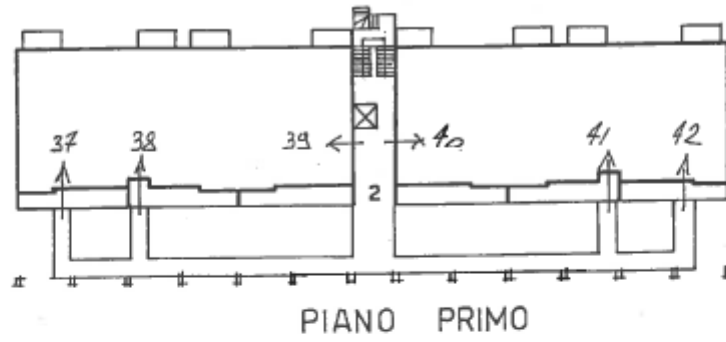


Figura 4: stralcio di elaborato planimetrico fuori scala NON presente in atti



#### 4.4.1 FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7

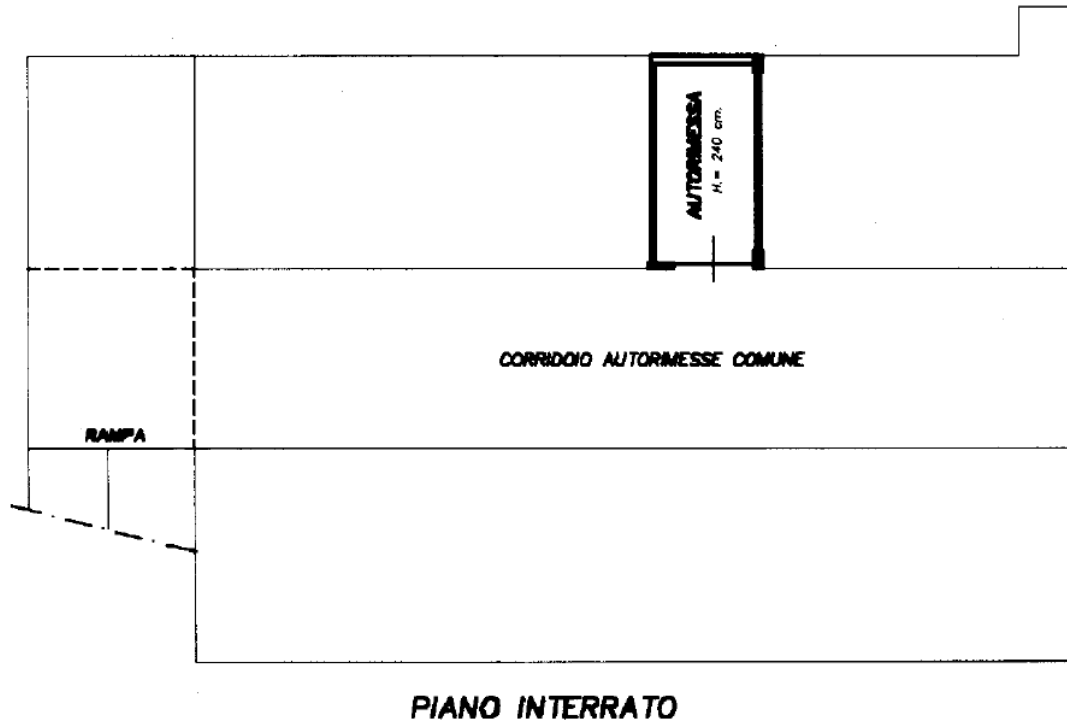


Figura 5: Fabbricato 1 -Stralcio Planimetria Catastale - Fuori scala – Autorimessa priva di contratto di locazione

#### 4.4.2 FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22

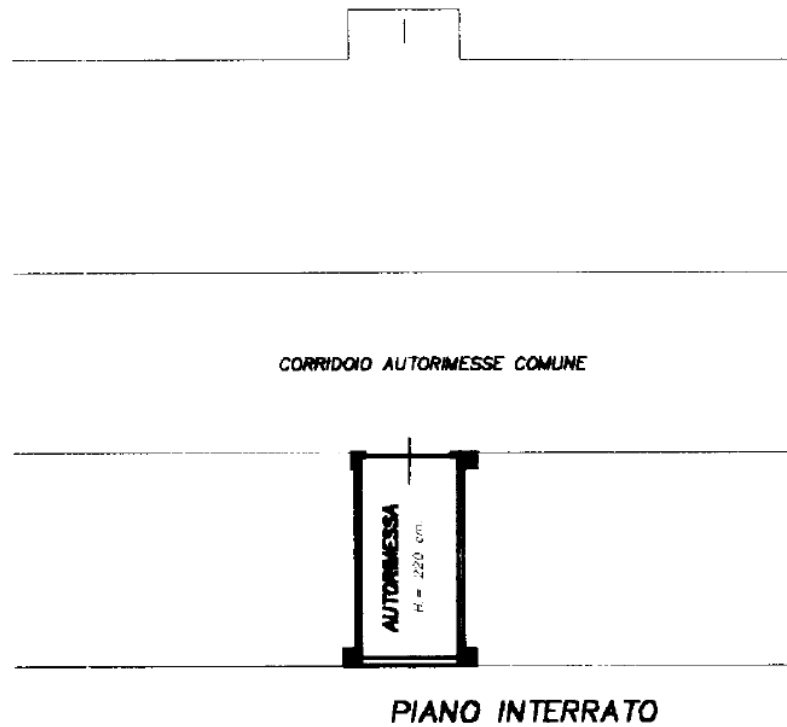


Figura 6: Fabbricato 1 -Stralcio Planimetria Catastale - Fuori scala – Autorimessa priva di contratto di locazione



#### 4.4.3 FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 23



Figura 7: Fabbricato 1 -Stralcio Planimetria Catastale - Fuori scala – Autorimessa soggetta a contratto di locazione

#### 4.4.4 FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49

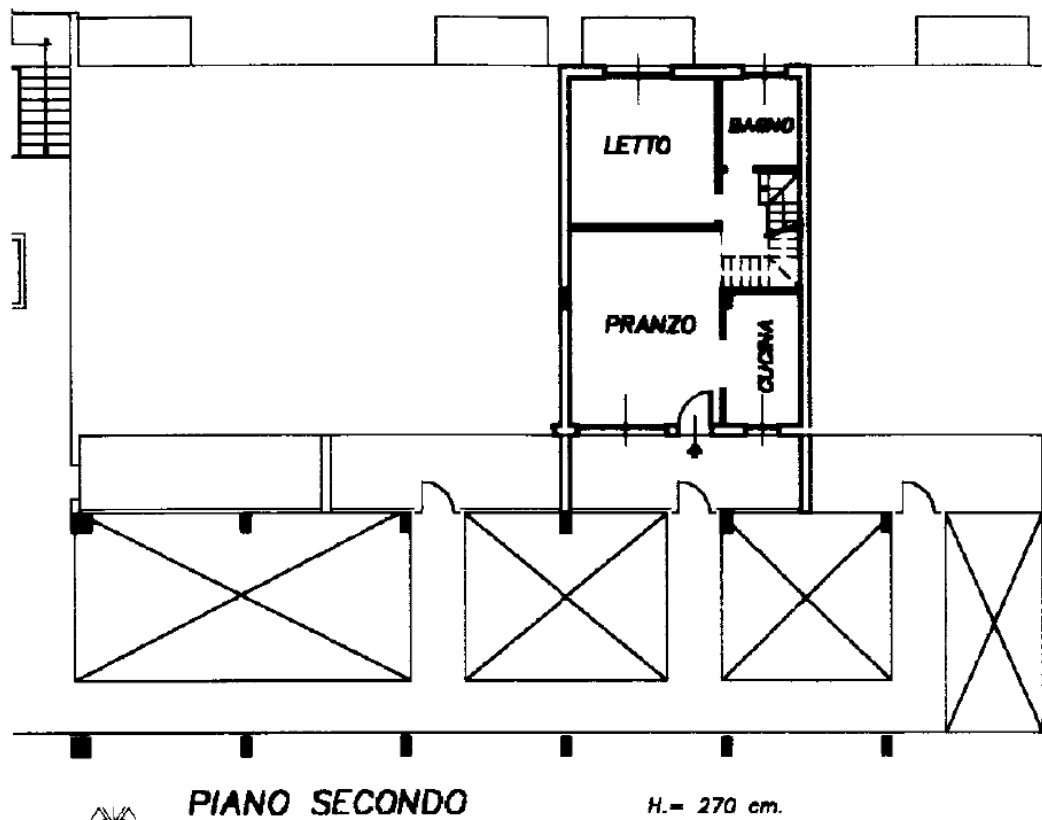


Figura 8: La parete di separazione tra letto e soggiorno è stata parzialmente demolita per ricavare un unico vano pranzo-soggiorno



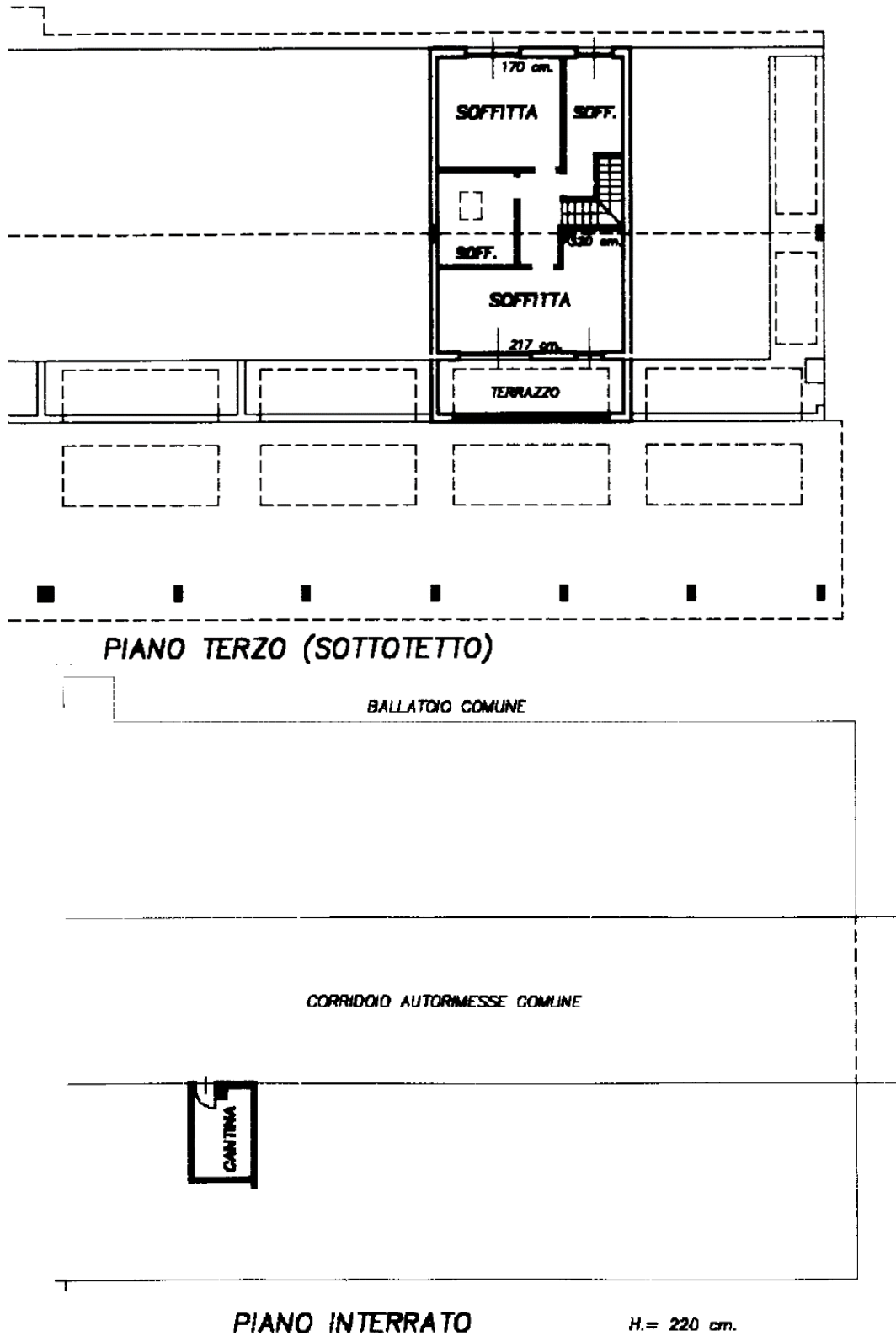


Figura 9 Fabbricato 1 -Stralcio Planimetria Catastale - Fuori scala – Abitazione con cantina soggetta a contratto di locazione



4.4.5 FABBRICATI 2-3-4 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 - 136 - 142



Figura 10: Stralcio di mappa catastale - fuori scala - delle particelle catastali - site in Brescello- con individuazione delle particelle oggetto di perizia

4.4.6 FABBRICATO 2 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 sub 8

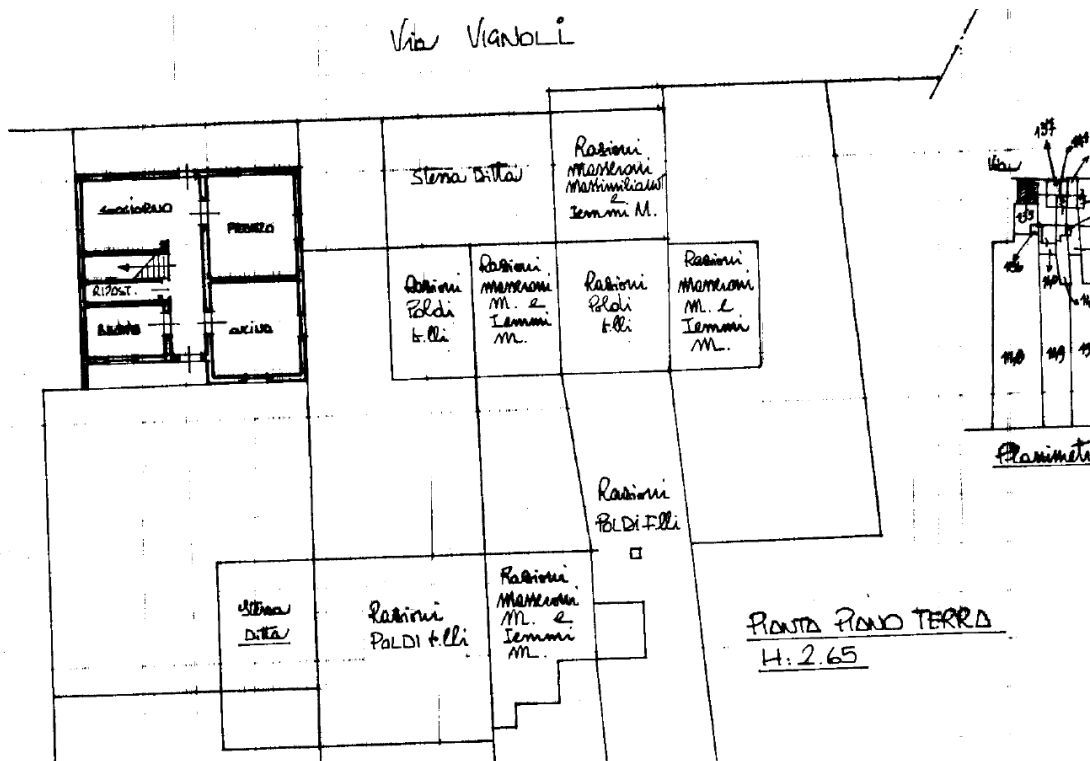


Figura 11: Pianta piano terra - inquadramento da planimetria - fuori scala



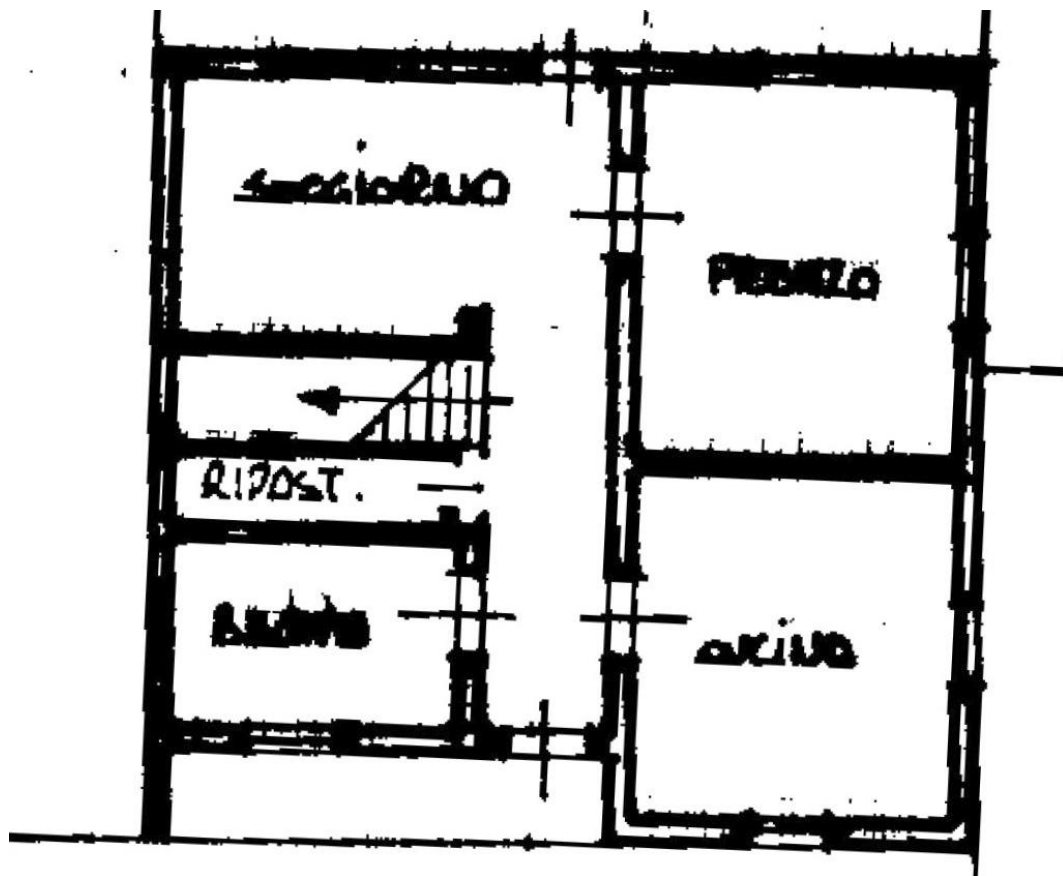


Figura 12: Pianta Piano Terra

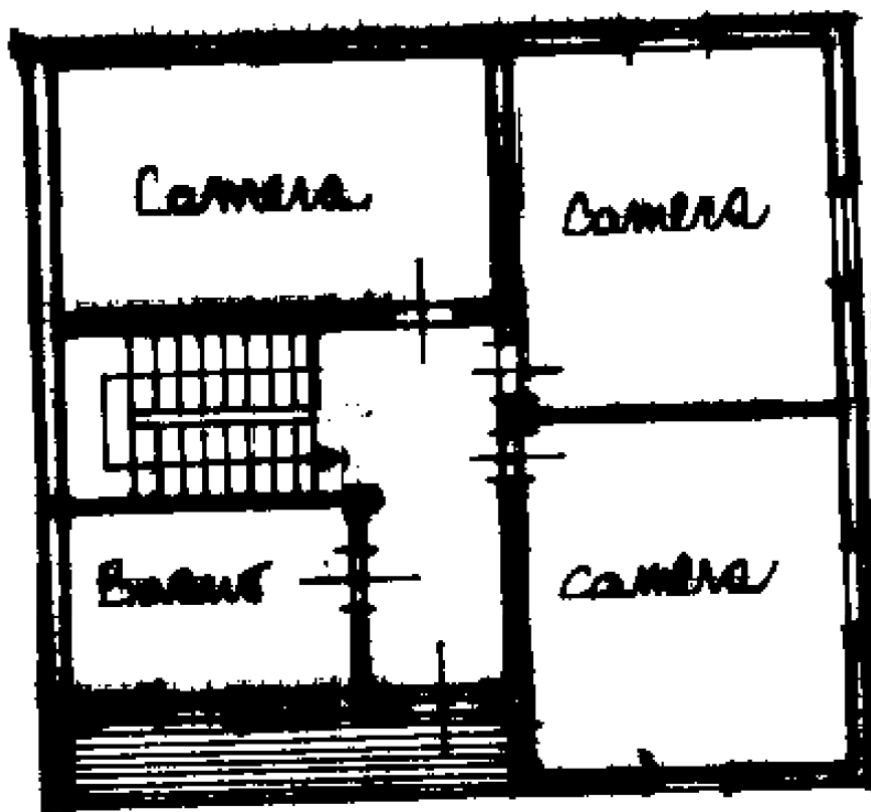


Figura 13: Pianta Piano Primo - Fabbricato 2 - Stralcio Planimetria Catastale - Fuori scala



4.4.7 Fabbricato 3 - Fg. 25 particella 136

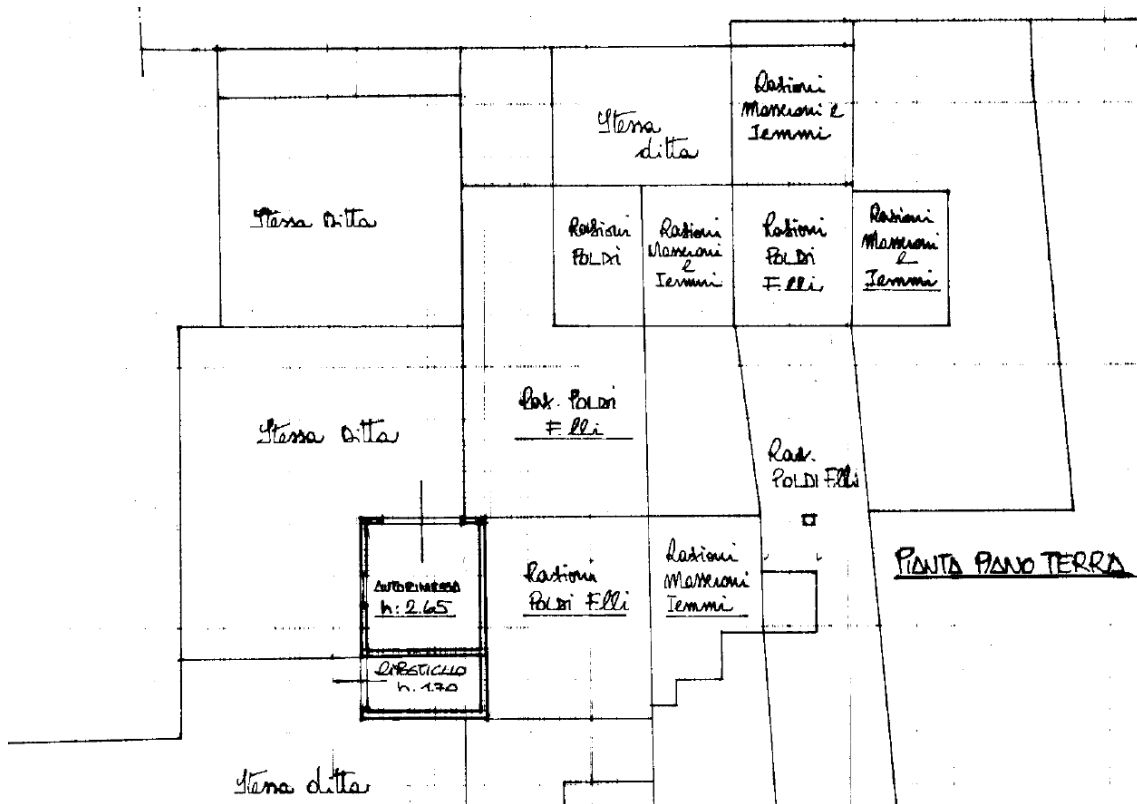


Figura 14: Pianta piano terra - inquadramento da planimetria - fuori scala

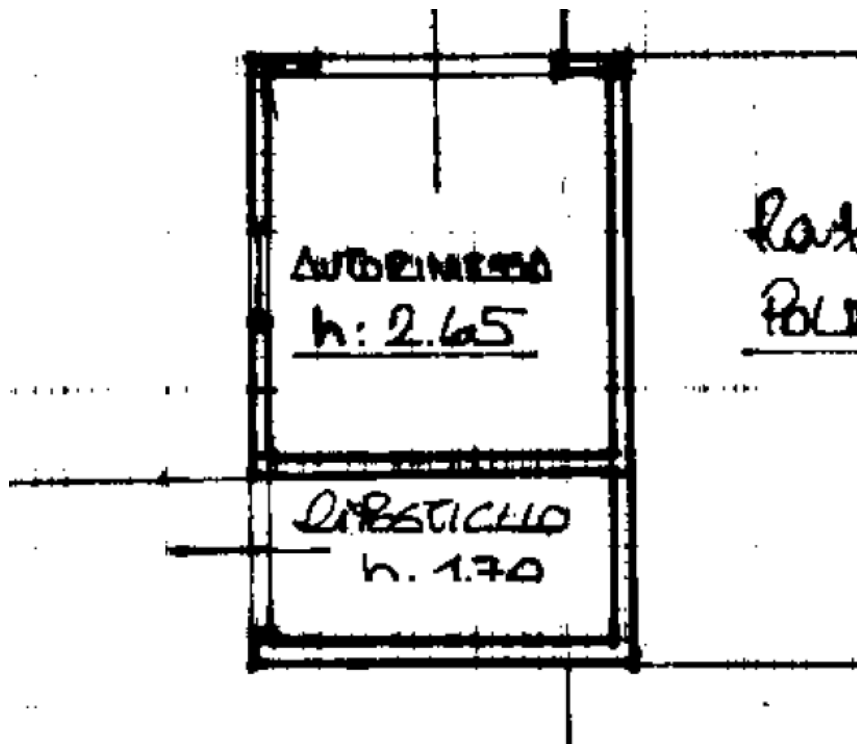


Figura 15: Pianta piano terra



# PIANTA PIANO PRIMO

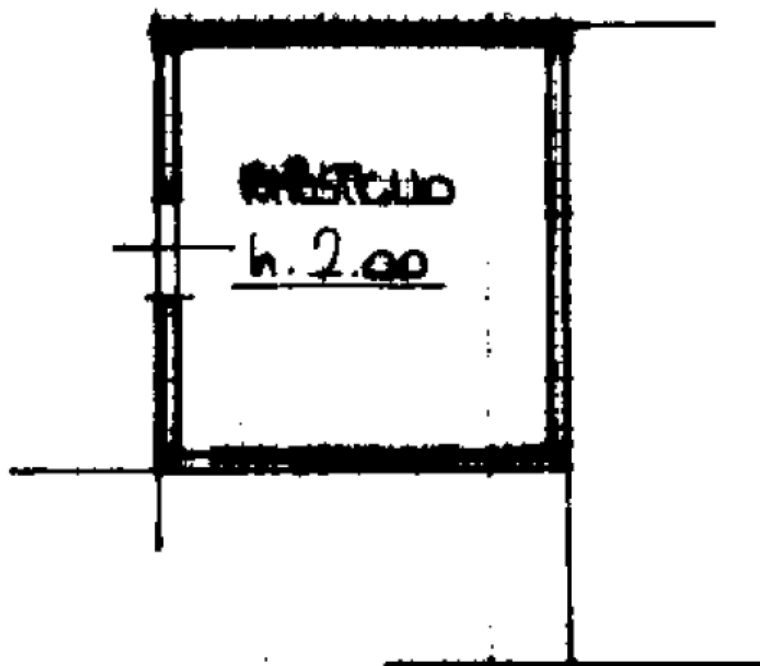


Figura 16: Pianta Piano Primo - Fabbricato 3 -Stralcio Planimetria Catastale - Fuori scala





4.4.8 Fabbricato 4 - Fg. 25 particella 142

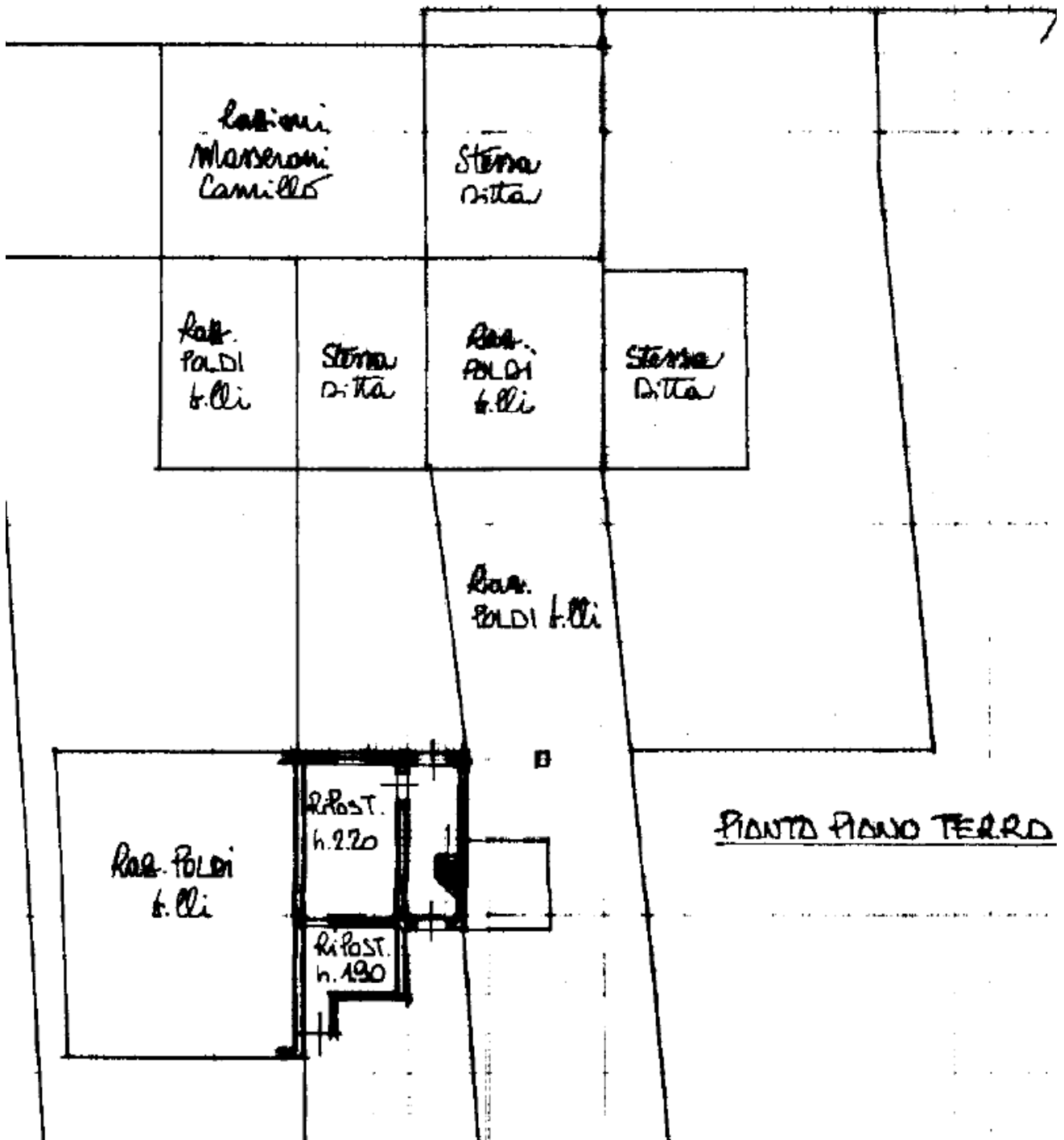
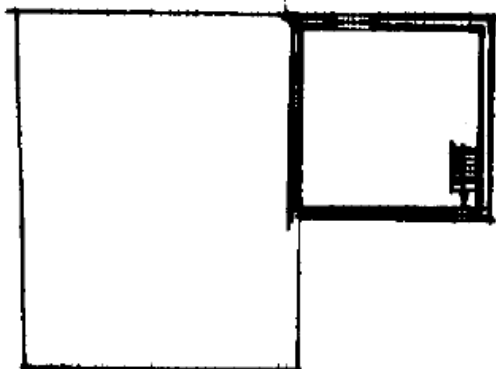


Figura 17: Pianta piano terra - inquadramento da planimetria - fuori scala





PIANTA PIANO PRIMO



Figura 18: Pianta piano primo



## 5 DESCRIZIONE DEI BENI

### 5.1 COMUNE DI GATTATICO – LOCALITA' PRATICELLO – Via Valle

- **N. 1 ABITAZIONE (posta al secondo piano) CON CANTINA ed AUTORIMESSA (piano interrato) soggette a contratto di locazione**
- **N.1 AUTORIMESSA in proprietà esclusiva**
- **N.1 AUTORIMESSA in comproprietà**

#### **AREA CORTILIVA DI COMPETENZA DEL CONDOMINIO**

**L'immobile, è situato in prossimità del centro di Praticello di Gattatico (distanza 400 ml. Dal centro), in Via Valle.**

Gattatico è un comune che si trova nella Pianura padana (a quota 40 m s.l.m.), a 20 km a nord-ovest di Reggio Emilia e 18 km a est di Parma. Confina:

- a nord con Brescello e Poviglio,
- a est con Campegine e Castelnovo di Sotto,
- a sud con Sant'Ilario d'Enza
- a ovest con i comuni parmensi di Sorbolo Mezzani e Parma.

Il comune è bagnato ad ovest dal torrente Enza, che costituisce il confine della provincia di Parma con la provincia di Reggio Emilia.

La zona è servita da mezzi pubblici - più precisamente dalla linea:

- Autobus la cui tratta è:
  - Parma - S. Ilario – Taneto – Gattatico – Praticello
  - Castelnovo Sotto - Campegine - Praticello – Gattatico – Taneto
  - S. Ilario – Praticello

Nell'area sono presenti:

- Municipio
- Scuola materna (d'infanzia), scuola elementare e scuola media
- Farmacia
- Campo sportivo
- Ufficio postale
- Studio Dentistico
- Banca
- Centro culturale polivalente
- Parrucchiere

Il condominio, al cui interno sono poste le unità immobiliari oggetto di perizia risulta essere in discrete condizioni d'uso.

Sono Beni Comuni non Censibili a tutte le unità del fabbricato a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- area cortiliva;
- fondazioni, strutture portanti, copertura; ascensore, corridoi e vani scala, dal piano interrato sino al secondo piano;

oltre quanto disciplinato ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.

L'uso ed il godimento delle parti comuni ed i criteri di ripartizione delle spese condominiali sono disciplinate da apposito regolamento condominiale.



Lo stabile è situato in una buona zona residenziale, prossima al campo sportivo di Praticello.

### **L'immobile:**

- è stato realizzato negli anni 1996-2000,
- presenta un piano interrato destinato ad autorimesse e cantine; si accede tramite una rampa carraia, posta ad ovest;
- si eleva su 3 piani fuori terra (per complessivi 22 appartamenti: così suddivisi: piano terra n. 8 appartamenti – piano primo n. 6 appartamenti – piano secondo n. 8 appartamenti e sottotetto);
- gli appartamenti al piano terra sono accessibili direttamente dal grande portico;
- gli appartamenti agli altri piani, sono serviti dai ballatoi con piastrelle disposte a correre e ringhiere in ferro, accessibili tramite vano scala ed ascensore (capienza 6 persone con una portata fino a 480 Kg). Dai ballatoi, per ogni appartamento, parte una passerella di collegamento che raggiunge la porta d'ingresso dell'u.i.u..

Come indicato nella relazione di collaudo finale:

*"... Le dimensioni in pianta sono pari a mt 54,80 x 18,50 che si riferiscono ai due lati della superficie rettangolare dell'edificio.*

*La struttura è così composta.*

- Fondazioni in c.a.a travi rovesce e continue gettate in opera
- Struttura verticale in elevazione mista in c.a.( pilastri e setti ) e muratura portante
- Struttura orizzontale al primo solaio realizzata mediante solaio bausta H = 20+4, travi in spessore interne e cordoli su muro in cls esterni
- Struttura orizzontale al secondo, terzo e quarto solaio realizzata mediante solaio latero cementizio H= 20+4, travi in spessore interne e cordoli su muratura esterni .
- Struttura di copertura mediante solaio latero cementizio in pendenza H=20 cm, trave di colmo e di falda in spessore..."

Esternamente, si presenta:

- copertura a due falde, sorretta da pilastri in cemento armato inseriti nel muro ed a vista ove vi è il portico
- fronti dei prospetti intonacati e tinteggiati color giallo chiaro;
- muratura faccia a vista nei parapetti antecedenti alle logge private,
- tubi pluviali e canali di gronda in lamiera preverniciata;
- tapparelle in pvc color verde scuro;
- con presenza di macchie di umidità.

### **Come da dichiarazione dell'Arch.**

*"...il progetto rispetta le prescrizioni delle normative per il superamento delle barriere architettoniche.*

- *L'edificio presenta delle parti comuni che sono accessibili a piano terra tramite rampe pedonali con inclinazioni inferiori all' 8%, larghezza di cm 150 e con una lunghezza non superiore a metri 10,00 (una sosta interrompe i tratti più lunghi). Tali rampe rendono accessibile il piano terreno che si trova a quota +1,27 sul piano di campagna*
- *I piani superiori, e quello interrato adibito ad autorimesse sono raggiungibili tramite un corpo scala e un ascensore. La scala presenta una larghezza superiore a cm 120 e l'ascensore una cabina di dimensioni minime 130x95 cm, con porta posta sul lato corto di largh. min. di 80 cm. Anteriormente alla porta della cabina è previsto uno spazio di dim. min. di 150x150 cm.*
- *Entrambi gli elementi di distribuzione verticale danno accesso, ai piani superiori, ad un sistema di ballatoi che consentono l'accesso alle varie unità immobiliari.*
- *Tutte le unità immobiliari sono visitabili.*



- *In prossimità di uno degli accessi pedonali che conducono al portico è stato posizionato un parcheggio per disabili di larghezza di cm 320.*
- *Tra i vari pavimenti e in corrispondenza delle soglie non sono previsti gradini superiori a cm 2.5..."*

#### **Area cortiliva:**

- prevalentemente comune, così risulta da schede catastali e da elaborato planimetrico. Da atto di provenienza del 13/10/04 Dott. si riporta: "... *Alla sopradescritta unità immobiliare è inoltre annessa in uso esclusivo una porzione di area posta sul retro del fabbricato, contraddistinta con la dicitura "SUB 49" nella planimetria sotto la lettera "A" all'atto a mio rogito 19 Luglio 2000 .....*"
- camminamenti e percorsi carrai in autobloccanti, mentre la corsia interna al piano interrato è in piastrelle;
- marciapiede perimetrale intorno all'edificio in piastrelle (alcune di queste necessitano di manutenzione poiché sono staccate/rotte),
- aree sistemate a giardino con aiuole verdi, piante e siepi;

#### **L'ingresso del condominio presenta:**

- un vano adibito a contatori elettrici e quadri;
- una porta in vetro e metallo;
- pavimentazione in piastrelle disposte a correre;
- pareti intonacate in modo tradizionale con tinteggio suddiviso in due parti, zona bassa color giallo lavabile e parte superiore color bianco.
- La scala comune, presenta: pedate/alzate regolari,
- ampie finestre vetrate.

Come specificato nell'atto del Notaio<sup>4</sup>:

*"...enti comuni del fabbricato quali determinati ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile, fra cui in particolare:*

*l'area su cui insiste il fabbricato e quella cortilizia (mappali 287 e 289) gravata dagli usi esclusivi come risulta dalla sopra richiamata planimetria, con la precisazione che sono di uso comune le aree a verde condominiale antistanti il fabbricato prospicienti la via valle, l'area a verde condominiale sita sul retro con la piazzetta ed i vialetti pedonali; fra gli enti condominiali si annoverano inoltre: i due ingressi pedonali e quello carraio antistanti la via valle, l'androne, il porticato con l'androne al piano terreno, i corridoi pensili ai piani primo e secondo, il piccolo locale tecnico al piano terzo, il vano scala da terra a tetto con i relativi pianerottoli-disimpegno, l'ascensore con relativo vano, impianti e macchinari; lo scivolo di servizio alle autorimesse ed il corridoio di manovra nell'interrato, i muri portanti, il tetto; le fognature e gli impianti fino ai punti di diramazione alle singole unità immobiliari; - con la precisazione che l'area rappresentata dal mappale 269, estesa centiare 66, ente urbano senza redditi, e' di ragioni particolari; - con la precisazione che le aree in uso esclusivo dovranno essere adibite ad orto o a giardino a cura e spese degli esclusivisti e su di esse non potranno essere messe a dimora piante di alto fusto; dette aree potranno essere recintate solo con siepi che non dovranno superare l'altezza di centimetri cento dal piano di campagna; esse sono gravate dalla servitu' di passaggio e di ispezione per manutenzioni necessarie alle condutture condominiali..."*

#### **5.1.1 FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 – soggetta a contratto di locazione**

<sup>4</sup> Allegato 10.4 Atto di pignoramento e visure ipotecarie



**Piena proprietà di unità abitativa** collocata al secondo piano, l'altezza netta dei locali posti nella zona giorno è di 2,72m. Essa è composta da loggia nell'ingresso, da pranzo soggiorno (irregolare poiché demolita la parete divisoria tra pranzo e letto), cucina, balcone posto a Nord, bagno, scala a vista (in legno) che conduce al piano sottotetto, con n. 2 camere da letto, un bagno (irregolari in quanto licenziato tutta soffitta, che non soddisfano i requisiti igienico sanitari ambientali) ed una terrazza.

L'appartamento presenta:

- portoncino d'ingresso blindato;
- videocitofono;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica (posate a correre, nel bagno hanno forma e tonalità differente) come il battiscopa; si segnalano alcuni distaccamenti di piastrelle nella loggia;
- rivestimenti del bagno e della zona cottura, in ceramica, si segnala la presenza di alcune piastrelle danneggiate nel bagno;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati a tempera colori chiari;
- finestre con doppi vetri ed intelaiatura in legno color noce, con zanzariere ed oscurate con tapparelle verdi;
- davanzali esterni in cemento;
- porte interne del tipo tamburato con pannello liscio color noce (una è rotta ed alcune mancano di coprifilo);
- bagni attrezzati con le consuete apparecchiature igienico-sanitarie complete di rubinetterie e accessori di tipo standard in buone condizioni d'uso, con l'attacco per la lavatrice.
- impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale tipo IMEMRGAS modello VICTRIX EXA, ubicata in cucina;
- elementi radianti installati a parete (su cui quelli posti su pareti esterne in nicchia);
- impianto elettrico sottotraccia, con interruttore salvavita collocato all'ingresso;
- impianto idrico;
- impianto radiotelevisivo;
- adduzione del gas metano in cucina sottotraccia;
- muffa ed umidità nel sottotetto, compreso locale loggia, (dovuto alla presenza di ponte termico);
- distacco di intonaco nel terrazzo del sottotetto
- impianto di raffrescamento con unità interne ed esterna posta sul balcone del sottotetto (alcuni split interni sono installati, mentre in altri punti vi è la predisposizione);

L'unità immobiliare abitativa risulta in possesso di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), classe energetica E.<sup>5</sup>

**Cantina** (piano interrato), vi si accede tramite un corridoio collegato all'androne del vano scala, oppure dagli accessi carrai (fronte ovest) e pedonali (fronte est).

- Porta di accesso REI 120 - fabbricata nel 1999 - colore bianco;
- Soffitto bausta a vista e tinteggiato color bianco;
- Pareti in blocchi di cemento tinteggiati color bianco;
- Impianto di illuminazione fuori traccia;
- Pavimentazione in ceramica chiara disposta a correre;
- Altezza 2,22 m

<sup>5</sup> Allegato 10.3 Ricerca attestato prestazione energetica

10.3.1 LOTTO 1 - Fg 16 Particella 287 sub 49 A.P.E. Numero 00215-113577-2015



Come specificato nell'atto del Notaio:

*"...all'unita' immobiliare descritta sotto la lettera A) del secondo luogo del trascrivendo atto e' inoltre annessa in uso esclusivo una porzione di area posta sul retro del fabbricato, contraddistinta con la dicitura "sub 49" nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto a rogito Dottor Franco Vincenzo 19 Luglio 2000 repertorio n. 39634 citato in titolo.... Su detta area, lungo tutto il lato nord della stessa, su una striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari 2 grava diritto di passaggio a favore di tutto il condominio per accedere alle corsie pedonali condominiali per lavori straordinari relativi sia alle aree comuni che alle aree in uso esclusivo..."*

Si precisa che detta area attualmente è utilizzata come spazio comune come confermato dall'amministratore condominiale tramite e-mail.

Il bene non risulta divisibile.

All'unità immobiliare oggetto di perizia competono i seguenti millesimi<sup>6</sup>:

- appartamento 49,10

Come specificato nell'atto del Notaio:

Superficie Commerciale Abitazione e Cantina 120,91 mq

Buono il complessivo stato manutentivo e d'uso, in base al grado di vetustà

### 5.1.2 FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 23 – soggetta a contratto di locazione

**Piena proprietà di Autorimessa**, con accesso carraio dal cortile esterno lato ovest e pedonale fronte est, oltre che dall'androne del vano scala;

- Portone in lamiera;
- Soffitto bausta a vista e tinteggiato color bianco;
- Pareti in blocchi di cemento tinteggiati color bianco;
- Impianto di illuminazione fuori traccia;
- Pavimentazione in ceramica chiara disposta a correre;
- Presenza di infiltrazioni d'acqua;
- Altezza 2,22 m

Il bene non risulta divisibile.

All'unità immobiliare oggetto di perizia competono i seguenti millesimi:

- autorimessa: 5,30

Come specificato nell'atto del Notaio:

<sup>6</sup> Allegato 10.8 Verifiche presso amministratore condominiale



Superficie Commerciale Autorimessa 20,19 mq  
Buono il complessivo stato manutentivo e d'uso, in base al grado di vetustà

### 5.1.3 FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva

**Piena proprietà di Autorimessa**, con accesso carraio dal cortile esterno lato ovest e pedonale fronte est, oltre che dall'androne del vano scala;

- Portone di in lamiera;
- Soffitto bausta a vista e tinteggiato color bianco;
- Pareti in blocchi di cemento tinteggiati color bianco;
- Impianto di illuminazione fuori traccia;
- Pavimentazione in ceramica chiara disposta a correre;
- Presenza di infiltrazioni d'acqua;
- Altezza 2,22 m

Il bene non risulta divisibile.

All'unità immobiliare oggetto di perizia competono i seguenti millesimi<sup>7</sup>:

- autorimessa: 5,30.

Come specificato nell'atto del Notaio:

Superficie Commerciale Autorimessa 18,44 mq  
Discreto il complessivo stato manutentivo e d'uso, in base al grado di vetustà

### 5.1.4 FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà

**Proprietà di 1/3 indivisa di Autorimessa**, con accesso carraio dal cortile esterno lato ovest e pedonale fronte est, oltre che dall'androne del vano scala;

- Portone in lamiera;
- Soffitto bausta a vista e tinteggiato color bianco;
- Pareti in blocchi di cemento tinteggiati color bianco;
- Impianto di illuminazione fuori traccia;
- Pavimentazione in ceramica chiara disposta a correre;
- Altezza 2,22 m
- Presenza di infiltrazioni d'acqua dal soffitto

Il bene non risulta divisibile.

All'unità immobiliare oggetto di perizia competono i seguenti millesimi:

- autorimessa: 5,20

Superficie Commerciale Autorimessa 19,69 mq  
Buono il complessivo stato manutentivo e d'uso, in base al grado di vetustà

<sup>7</sup> Allegato 10.8 Verifiche presso amministratore condominiale





## 5.2 COMUNE DI BRESCELLO – LOCALITA' LENTIGIONE – Via Vignoli

- **N. 1 ABITAZIONE**
- **N.1 AUTORIMESSA**
- **N.1 DEPOSITO ATTREZZI**

### AREA CORTILIVA ESCLUSIVA PER OGNI PARTICELLA CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di perizia, sono situate in prossimità della frazione Lentigione (1 Km) del Comune di Brescello (6 km), prospicienti a strada Vignoli.

Lentigione è una frazione del comune di Brescello che si trova a circa 6 km dal capoluogo in direzione sud-ovest, lungo la Strada statale 62 della Cisa. La frazione di Lentigione (a quota 28 m s.l.m.) è posta sulla sponda reggiana del torrente Enza, al confine con la provincia di Parma. Dista 30 km a Nord-Ovest di Reggio Emilia e 17 km a Nord-Est da Parma.

La zona è servita da mezzi pubblici - più precisamente dalle linee:

- Ferroviaria - (distante 800 m dalle U.I. oggetto di perizia):
  - S. Ilario - Parma - Lentigione
  - Suzzara - Lentigione
  - Brescello - Lentigione
- Autobus la cui tratta è:
  - Viadana - Brescello - Lentigione - Sorbolo - Parma
  - Guastalla - Lentigione

Entro 1 Km sono presenti:

- Scuola materna (d'infanzia)
- Campo sportivo (stadio levantini)
- Ufficio postale
- Banca
- Stazione

L'abitato è affiancato dalla SP62R che collega Sorbolo - Lentigione - Brescello - Boretto

Per accedere a Via Vignoli, dalla SP62R, occorre attraversare il passaggio a livello con sbarra, che dista pochi metri dalla SP62R a veloce scorrimento.



**Figura 19: situazione di automobili che devono andare verso le unità immobiliari oggetto di pignoramento, che la sbarra abbassata della ferrovia può intralciare il traffico sulla SP62R**



### 5.2.1 FABBRICATO 2 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 - in comproprietà

**Piena proprietà di 1/3 di quota indivisa** (seppur in visura catastale risulti essere di 1/2) di edificio identificato al civico 12 di Via Vignoli:

- Costruito prima del gennaio 1967;
- Ristrutturato negli anni '70 più interventi successivi;
- struttura portante in muratura e solai tipo latero-cemento;
- copertura in laterocemento del tipo tradizionale a falde inclinate, con sovrastanti tegole marsigliesi;
- nel punto più alto si eleva per tre piani fuori terra (compreso il sottotetto)
- denota l'assenza di oscuranti esterni;
- è dotato di aree una a nord ed una a sud dell'abitazione.
- All'area cortiliva posta a nord, vi si accede direttamente da via Vignoli, mentre l'area cortiliva posta a sud è raggiungibile attraversando le particelle n. 137 e 139. Questo diritto di passaggio (sulle particelle .137 e 139) viene esercitato da oltre 20 anni. Tale servitù risulta dallo stato dei luoghi e da informazioni prese durante le operazioni di rilievo;
- presenta tubi pluviali e canali di gronda principalmente in lamiera preverniciata color testa di moro, ma sono presenti porzioni realizzate con semplice lamiera non preverniciata;
- attualmente sono stati installati n. 15 pannelli fotovoltaici parzialmente integrati, ma l'impianto non è stato completato (seppur la componentistica è presente nel sottoscala Ferroli Modello OMNIA-UE 06 ed accumulo Senec);
- l'immobile era soggetto a ristrutturazione edilizia non completata.

Si segnala, che per distribuire i pesi del fotovoltaico, sia sulla struttura tetto che sul sottostante solaio, si sono realizzate delle pareti (si consiglia di verificare le portate delle strutture interessate all'intervento predetto).

Si accede all'abitazione tramite n. 2 ingressi differenti, uno prospiciente a Via Vignoli ed uno antistante all'area cortiliva "sud" entrambi in vetro e legno.

Al piano terra è presente l'ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, bagno e ripostiglio, tramite la scala si accede al piano primo, ove sono presenti n. 3 camere (2 matrimoniali ed una singola) un bagno; dal corridoio della zona notte si accede al balcone ed al sottotetto tramite scala retrattile (botola dimensioni 50x70).

In base all'ambiente cambia il tipo di pavimentazione, passando dal cotto, alla ceramica ai marmettoni o al parquet nelle camere da letto, in modo analogo varia anche il battiscopa da legno a ceramica.

Per quanto riguarda l'allestimento interno, si può asserire che:

- il bagno è allestito con sanitari, completo di rubinetterie, il tutto in scarse condizioni d'uso;
- le pareti come pure il soffitto sono intonacate e tinteggiate con colori chiari, ma sono in gran parte deteriorate da infiltrazioni d'acqua, muffa; pertanto occorrerà in più punti ripristinare l'intonaco e comunque ritinteggiare tutti i locali;
- gli impianti sono realizzati sottotraccia, necessitano di verifica e adeguamento alle normative vigenti, essendo stato staccato il contatore non è stato possibile verificare se fossero funzionanti;
- al piano terra è presente una caldaia mulare FERROLI modello OMNIA HYBRID, ed uno scaldabagno elettrico Baldini da 80 litri;
- presenza di camino, ma non è nota la sua corretta installazione e funzionamento;
- sono presenti elementi radianti;



- sono presenti porte interne standard in legno tamburato;
- finestre costituite da serramenti con vetro singolo applicato su telaio in legno color bianco;
- servizi di luce, gas ed acqua staccati.

Si segnala che il fotovoltaico posto in copertura, non è stato progettato in modo adeguato per la manutenzione futura, poiché il lucernario non presenta né le caratteristiche dimensionali per accedere sul tetto, né gli spazi idonei di sbarco, non pare sia stata installata la linea vita ed alla base dell'impianto fotovoltaico non è stato lasciato lo spazio per poter installare i fermaneve.

L'area cortiliva:

- prospiciente a Via Vignoli è ghiaiaata,
- posta sul retro dell'abitazione, è suddivisa tra area cementata e prato, nella porzione di terreno posta in aderenza al deposito attrezzi/autorimessa è stata realizzata una tettoia, in struttura metallica e coperta da onduline in cemento (probabilmente contenenti amianto).

Lo stato manutentivo del fabbricato e dell'area cortiliva è complessivamente scarso in base al grado di vetustà.

L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta Attestazione di Prestazione Energetica (APE)<sup>8</sup>- Classe energetica G<sup>9</sup>.

Superficie COMMERCIALE Abitazione con soffitta: 176,03 mq

### 5.2.2 FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 136

**Proprietà di porzione di edificio terra-tetto, per la quota di 1/3 indivisa, di autorimessa con n. 2 ripostigli ed una tettoia, posta in aderenza ad altri servizi di altre ragioni.**

Porzione di edificio privo di area cortiliva.

Si accede esternamente, sia all'autorimessa che ai ripostiglio, attraversando le particelle n. 135, 137 e 139<sup>10</sup>. Questo diritto di passaggio (sulle particelle 135,137 e 139) viene esercitato da oltre 20 anni. Tale servitù risulta dallo stato dei luoghi e da informazioni prese durante le operazioni di rilievo.

Al ripostiglio posto al primo piano, si accede tramite scala amovibile.

La struttura portante è in mattoni, non sempre disposti correttamente.

Portone dell'autorimessa a due ante, metallico con inserti in vetro.

Pavimentazione in cemento battuto.

<sup>8</sup> Allegato 8.3 Ricerca attestato prestazione energetica

<sup>9</sup> Allegato 10.3 Ricerca attestato prestazione energetica

Allegato 10.3.4 LOTTO 4 - Fg 25 Particella 135 A.P.E. Numero 00215-019797-2019

<sup>10</sup> Allegato 10.1 Documentazione catastale



Pareti parzialmente intonacate.  
Serramenti esterni in legno vetusto, con vetri semplici.  
Impianto elettrico parzialmente sottotraccia.  
Presenza di umidità di risalita.  
Solaio in laterocemento.  
Copertura a tetto con n. 2 falde, con tegole.

Grondaie in acciaio e discendenti in pvc.

L'unità immobiliare non risulta in possesso di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) (da controllo effettuato presso l'archivio telematico di "ERMES - REGIONE EMILIA ROMAGNA").

Superficie COMMERCIALE Autorimessa con depositi: 16,45 mq

Mediocre il complessivo stato manutentivo e d'uso, in base al grado di vetustà

### 5.2.3 FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà

**Proprietà di porzione di edificio terra-tetto, per la quota di 1/3 indivisa, di deposito attrezzi con ripostigli ed una tettoia, posta in aderenza ad altri servizi di altre ragioni.**

Porzione di edificio con area cortiliva posta sul retro.

Si accede esternamente al piano terra ai ripostigli, mentre per usufruire del piano primo è necessario l'utilizzo di una scala amovibile.

Si accede al bene oggetto di perizia, passando sulle particelle 137 - 39 - 141 - 143 - 144 - 145, questo diritto di passaggio viene esercitato da oltre 20 anni. Tale servitù risulta dallo stato dei luoghi e da informazioni prese durante le operazioni di rilievo.

La struttura portante è in mattoni, non sempre disposti correttamente, presenza di lesioni nella muratura.

Pavimentazione in terra battuta e solaio con travetti e

Serramenti esterni in legno vetusto.

Copertura a tetto con n. 2 falde, in coppi.

L'unità immobiliare non risulta in possesso di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) (da controllo effettuato presso l'archivio telematico di "ERMES - REGIONE EMILIA ROMAGNA").

Superficie Commerciale Complessiva: 10,93 mq

Superficie terreno (comprensiva di edificio): 108 mq (forma geometrica lunga e stretta)

Mediocre il complessivo stato manutentivo e d'uso, in base al grado di vetustà



## 6 LOTTI DI VENDITA

Il compendio pignorato, è divisibile ed è bene che siano separati poiché sono unità immobiliari:

- poste in comuni differenti,
- presentano diversi proprietari.

Pertanto verranno individuati n. 5 lotti di vendita.

	LOTTO				
	1	2	3	4	5
<b>Comune</b>	<b>Gattatico</b>	<b>Gattatico</b>	<b>Gattatico</b>	<b>Brescello</b>	<b>Brescello</b>
<b>Fg</b>	16	16	16	25	25
<b>Mapp.</b>	287	287	287	135 - 136	142
<b>Sub.</b>	49 - 23	22	7		

### 6.1 LOTTO DATI CATASTALI<sup>11</sup>

#### Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

#### 6.1.1 LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 23 - 49

INTESTATI:

Proprieta' 1/1 - in regime di separazione dei beni

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zo na ce n.	Mappale e subalterno	Consisten za e superficie	Categoria e classe	Rendita
Appartamento	Comune di <b>GATTATICO</b> Via Valle n.23	16		<b>Mapp.287</b> <b>Sub.49</b>	6 vani 95 mq	A/2 Class. U	480,30 €
Autorimessa	Comune di <b>GATTATICO</b> Via Valle n.23	16		<b>Mapp.287</b> <b>Sub.23</b>	18 mq	C/6 Class.3	72,51 €

<sup>11</sup> Allegato 10.1 Documentazione catastale: Estratto di mappa -Planimetria- Visura Catastale



**6.1.2 LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22**

INTESTATI:

Proprieta' 1/1 - in regime di separazione dei beni

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cen	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Autorimessa	Comune di <b>GATTATICO</b> <b>Via Valle n.23</b>	<b>16</b>	.	<b>Mapp.287 Sub.22</b>	18 mq	C/6 Class.3	72,51 €

**6.1.3 LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7**

INTESTATI:

Proprieta' 1/3 - in regime di separazione dei beni

Proprieta' 1/3 - in regime di separazione dei beni

Proprieta' 1/3



Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cen.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Autorimessa	Comune di <b>GATTATICO</b> <b>Via Valle n.23</b>	<b>16</b>		<b>Mapp.287 Sub.7</b>	19 mq	C/6 Class.3	76,54 €

#### 6.1.4 LOTTO 4 – FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particelle 135-136

INTESTATI:

Proprieta' 3/6

Proprieta' 3/6

Si segnala che da visura ipotecaria risulta essere pignorata l'unità immobiliare in data antecedente alla vendita<sup>12</sup>, pertanto la proprietà risultare essere intestata ai Sig.ri:

Proprieta' 1/3 – in regime di separazione dei beni

Proprieta' 1/3 – in regime di separazione dei beni

Proprieta' 1/3

Diversamente da quanto indicato in visura catastale

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cen.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Abitazione	Comune di <b>BRESCELLO</b> <b>Strada Vignoli</b>	<b>25</b>		<b>Mapp. 135</b>	8 vani	A/3 class.1	454,48 €

INTESTATI:

<sup>12</sup> Allegato 10.4 Atto di pignoramento e visure ipotecarie



Proprieta' 1/3

Proprieta' 1/3

Proprieta' 1/3

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona ce n.	Mappale e subalter no	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Autorimessa con deposito	Comune di <b>BRESCELLO</b> <b>Strada</b> <b>Vignoli</b>	<b>25</b>		<b>Mapp.</b> <b>136</b>	53 mq	C/6 Class.2	191,61 €

#### 6.1.5 LOTTO 5 – FABBRICATI 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particelle 142

INTESTATI:

Proprieta' 1/3

Proprieta' 1/3

Proprieta' 1/3

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona ce n.	Mappale e subalter no	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Deposito	Comune di <b>BRESCELLO</b> <b>Strada</b> <b>Vignoli</b>	<b>25</b>		<b>Mapp.</b> <b>142</b>	34 mq	C/2 Class.1	59,70 €





## 6.2 CONFINI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

### 6.2.1 LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 23 - 49

#### **Autorimessa Sub.23:Piano Primo Sottostrada**

**Nord:** Corridoio Autorimesse Comune

**Est:** Sub.49 :Cantina ragioni esecutato

Sub.24 : Cantina Sigg.

**Sud:** Area comune

**Ovest:** Sub. 22: Autorimessa ragioni esecutato

#### **Sub 49 Piano Secondo : Vani principali ed accessori diretti:**

**Nord:** Area cortiliva comune a prospetto

**Est:** Sub.50 : Abitazione Sigg.

**Sud:** Camminamenti comuni a prospetto

**Ovest:** Sub. 48: Abitazione Sig.

#### **Piano Terzo : Soffitta**

**Nord:** Area cortiliva comune a prospetto

**Est:** Sub.50 :Soffitta Sigg.

**Sud:** Camminamenti comuni a prospetto

**Ovest:** Sub. 48: Soffitta Sig.



**Piano Primo Sottostrada: Cantina****Nord :** Corridoio Autorimesse comune**Est:** Sub.24 : Autorimessa Sigg.**Sud:** Sub.24 : Cantina Sigg.**Ovest:** Sub.23 : Autorimessa ragioni esecutato

N.B. Alla sopradescritta u.i.u. (49) è annessa in uso esclusivo una porzione di area posta sul

Retro del fabbricato non riportata nella scheda catastale, come da atto di provenienza<sup>13</sup>, in loco detta area è utilizzata come area comune.

**6.2.2 LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22****Autorimessa Sub.22: Piano Primo Sottostrada****Nord:** Corridoio Autorimesse Comune**Est:** Sub.23 :Autorimessa ragioni debitore esecutato**Sud:** Area comune**Ovest:** Sub. 21: Autorimessa ragioni**6.2.3 LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7****Autorimessa Sub.7:Piano Primo Sottostrada****Nord:** Area Comune**Est:** Sub.8 :Autorimessa ragioni Sig.**Sud:** Corridoio Autorimesse Comune**Ovest:** Sub. 6: Cantina ragioni Sig.

Sub.31:Cantina ragioni

**6.2.4 LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particelle 135-136****Abitazione Fg.25 Mapp.135:****Piano Terra e Primo : Vani principali ed accessori diretti con area cortiliva**

---

<sup>13</sup> Allegato 10.6 Atto di provenienza del bene



**lati nord e sud****Nord:** Strada Comunale Via Vignoli**Est:** Mapp. 137 (Abitazione)  
Mapp. 139 (Abitazione)  
Mapp. 136 (Ripostigli)**Sud:** Mapp. 136 (Ripostigli)  
Mapp. 148 (Terreno)**Ovest:** Mapp. 168 (Terreno)  
  
Mapp. 133 (Abitazione)**Fg.25 Mapp.136:****Piano Terra : Autorimessa e ripostiglio Piano Primo :Ripostiglio****Nord:** Mapp. 135**Est:** Mapp.139**Sud:** Mapp.148 (Terreno)**Ovest:** Mapp.148 (Terreno)  
Mapp. 135**6.2.5 LOTTO 5 – FABBRICATI 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particelle 142****Deposito Fg.25 Mapp.142:****Piano Terra e Primo : Ripostigli con area cortiliva sul lato sud****Nord:** Mapp. 141 (Abitazione)**Est:** Mapp. 143 (Area cortiliva di Abitazione )  
Mapp. 165 (Abitazione)

Mapp. 149 (Terreno)

**Sud:** Mapp. 149 (Terreno)**Ovest:** Mapp. 149 (Terreno)  
Mapp. 140 (Abitazione)

### 6.3 DESCRIZIONE COMMERCIALE

#### 6.3.1 **LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione**

##### **Piena Proprietà di Abitazione posta al secondo piano, con cantina ed autorimessa al piano interrato**

L'unità abitativa è collocata al secondo piano, l'altezza netta dei locali posti nella zona giorno è 2,72m essa è composta da loggia nell'ingresso, pranzo soggiorno, cucina, balcone (posto a nord), bagno, scala a vista (in legno) che conduce al piano sottotetto, ove si trovano n. 2 camere da letto (irregolari poiché non soddisfano i requisiti igienico sanitari ambientali), un bagno ed una terrazza.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale, la distribuzione e l'impiantistica è sottotraccia; ma non sono state fornite/rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti; si suggeriscono verifiche da parte di tecnico abilitato.

Presenza di muffa ed alcune rifiniture non sono state completate.

**Sia la cantina che l'autorimessa** sono poste al piano interrato, vi si accede tramite un corridoio collegato all'androne del vano scala, oppure all'accesso carraio (fronte ovest) e pedonale (fronte est).

Entrambe presentano: soffitto realizzato con solaio bausta a vista, tinteggiato color bianco, pareti in blocchi di cemento tinteggiati color bianco, impianto di illuminazione fuori traccia, altezza 2,22 m; è stata rilevata la presenza di infiltrazioni d'acqua di risalita in generale e dal soffitto nell'autorimessa.

Il condominio, è stato realizzato negli anni 1996-2000, esso presenta tracce di infiltrazioni d'acqua con distaccamenti d'intonaco e pittura, sia nelle pareti esterne che a soffitto.

Sono Beni Comuni non Censibili a tutte le unità del fabbricato a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- area cortiliva;
- fondazioni, strutture portanti, copertura; ascensore, corridoi e vani scala, dal piano interrato sino all'ultimo piano;

oltre quanto disciplinato ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.

L'unità immobiliare abitativa risulta in possesso di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

##### **Superficie Commerciale Complessiva (appartamento, sottotetto, cantina ed autorimessa) : 141,09 mq**

All'unità immobiliare oggetto di perizia competono i seguenti millesimi:54,40

Mediocre il complessivo stato manutentivo e d'uso, in base al grado di vetustà

#### 6.3.2 **LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva**



**Piena Proprietà di autorimessa** posta al piano interrato, vi si accede tramite un corridoio collegato all'androne del vano scala, oppure all' accesso carraio (fronte ovest) e pedonale (fronte est).

Presenta soffitto a vista solaio bausta, tinteggiato color bianco, pareti in blocchi di cemento tinteggiati color bianco, impianto di illuminazione fuori traccia, altezza 2,22 m.

Il condominio, è stato realizzato negli anni 1996-2000, esso presenta tracce di infiltrazioni d'acqua con distaccamenti d' intonaco e pittura.

Sono Beni Comuni non Censibili a tutte le unità del fabbricato a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- area cortiliva;
- fondazioni, strutture portanti, copertura, ascensore, corridoi e vani scala, dal piano interrato sino al sottotetto;

oltre quanto disciplinato ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.

### **Superficie Commerciale Complessiva: 18,44 mq**

All'unità immobiliare oggetto di perizia competono i seguenti millesimi:  
- autorimessa: 5,30

Mediocre il complessivo stato manutentivo e d'uso, in base al grado di vetustà

### **6.3.3 LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà**

**Proprietà di 1/3 (quota indivisa) di autorimessa** posta al piano interrato, vi si accede tramite un corridoio collegato all'androne del vano scala, oppure all' accesso carraio (fronte ovest) e pedonale (fronte est).

Presenta soffitto con solaio bausta tinteggiato color bianco, pareti in blocchi di cemento tinteggiati color bianco, impianto di illuminazione fuori traccia, altezza 2,22 m.

Il condominio, è stato realizzato negli anni 1996-2000, esso presenta tracce di infiltrazioni d'acqua con distaccamenti d' intonaco e pittura.

Sono Beni Comuni non Censibili a tutte le unità del fabbricato a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- area cortiliva;
- fondazioni, strutture portanti, copertura, ascensore, corridoi e vani scala, dal piano interrato sino al sottotetto;

oltre quanto disciplinato ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.

### **Superficie Commerciale Complessiva: 19,50 mq**

All'unità immobiliare oggetto di perizia competono i seguenti millesimi:  
- autorimessa: 5,20

Mediocre il complessivo stato manutentivo e d'uso, in base al grado di vetustà



### 6.3.4 **LOTTO 4 - FABBRICATI 2 e 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 e 136 - in comproprietà**

#### **Abitazione terra-tetto in fase di ristrutturazione - Proprietà di 1/3 di quota indivisa con Porzione di edificio terra-tetto censito come autorimessa e deposito attrezzi.**

All'**abitazione**, si accede esternamente al piano terra in disimpegno, con una porta d'ingresso prospiciente a Via Vignoli e l'altra posta verso il giardino.

Al piano terra, oltre all'ingresso sono presenti: cucina, pranzo, soggiorno, bagno e ripostiglio, tramite la scala si accede al piano primo, ove sono presenti n. 3 camere (2 matrimoniali ed una singola) un bagno. Dal corridoio, si accede:

- al balcone
- al sottotetto tramite botola con scala retrattile (dimensioni 50x70).

Struttura portante in muratura, con solai latero-cementizi.

La copertura, si presenta con tetto a falde, manto in tegole e sovrastanti pannelli fotovoltaici parzialmente integrati (l'impianto non è stato completato)

Assenza di serramenti esterni, infissi in legno con vetro singolo.

Esternamente, sul fronte Sud, vi è una piccola area cortiliva esclusiva in parte cementata ed in parte tenuta a prato, oltre ad una piccola tettoia irregolare.

Attualmente sono in fase di completamento le opere di ristrutturazione (cappotto, fotovoltaico...).

L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta Attestazione di Prestazione Energetica (APE)<sup>14</sup>

#### **Porzione di edificio terra-tetto censito come autorimessa e deposito attrezzi, prospettante sui lati Nord - Ovest e Sud (ad Est è posto in aderenza ad altre ragioni)**

La struttura portante è in mattoni, non sempre disposti correttamente, con solaio in laterocemento e copertura a due falde, portone dell'autorimessa a due ante, pavimentazione in cemento battuto.

Pareti parzialmente intonacate, serramenti esterni in legno vetusto, con vetri semplici, impianto elettrico parzialmente sottotraccia; presenza di umidità di risalita.

Superficie Commerciale Complessiva: 192,48 mq

Scarso il complessivo stato manutentivo e d'uso, in base al grado di vetustà

### 6.3.5 **LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà**

#### **Porzione di edificio terra-tetto, per la quota di 1/3 indivisa, di deposito attrezzi con ripostigli ed una tettoia, posta in aderenza ad altri servizi di altre ragioni.**

Porzione di edificio con area cortiliva posta sul retro.

Si accede esternamente al piano terra ai ripostigli, mentre per usufruire del piano primo è necessario l'utilizzo di una scala amovibile.

<sup>14</sup> Allegato 10.3 Ricerca attestato prestazione energetica



Si accede al bene oggetto di perizia, passando sulle particelle 137 - 139 -141 - 143 - 144 - 145.

La struttura portante è in mattoni, non sempre disposti correttamente, presenza di lesioni nella muratura.

Copertura a tetto con n. 2 falde, in coppi.

Superficie Commerciale Complessiva: 10,93 mq

Superficie terreno (comprensiva di edificio): 1717 mq (forma geometrica lunga e stretta)

Scarso il complessivo stato manutentivo e d'uso, in base al grado di vetustà

#### 6.4 LOTTO: REGOLARITA' EDILIZIA<sup>15</sup>- OPERE DI RIPRISTINO - COSTI

##### 6.4.1 **LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione**

Concessione edilizia n. 126/95 del 03/08/1996 avente per oggetto NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO PLURIFAMILIARE COMPOSTO DA 19 ALLOGGI.

Concessione edilizia n. 50/98 del 13/01/2000 avente per oggetto CONCESSIONE IN SANATORIA (Art. 13 legge 47/85) - VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA N. 126/95 - N. 22 ALLOGGI

Denuncia Inizio Attività Prot. N. 5928 del 24/06/2000 - Prot. Int. 391 avente per oggetto LIEVI VARIANTI INTERNE A CONCESSIONE EDILIZIA N. 50/98.

ABITABILITA' ACCOLTA ED ATTESTATA CON SILENZIO ASSENSO Prot. 2601 del 16/03/2001 - essendo trascorsi 45 gg dalla data di presentazione della domanda del 17/07/2000 con il n. 6734 di P.G., ai sensi dell'Art. 4, 3° comma del D.P.R. 22/04/1994 n. 425

Non risultano dichiarazioni di conformità relative agli impianti, presenza di A.P.E. per l'abitazione, rilasciata il 30/11/2015 e valida fino al 30/11/2025, classe energetica E.

Occorre regolarizzare lo stato di fatto, eseguendo opere edili per un costo indicativo di 8.816,62 €

##### 6.4.2 **LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva**

Concessione edilizia n. 126/95 del 03/08/1996 avente per oggetto NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO PLURIFAMILIARE COMPOSTO DA 19 ALLOGGI.

<sup>15</sup> Allegato 10.2 Pratiche edilizie



Concessione edilizia n. 50/98 del 13/01/2000 avente per oggetto CONCESSIONE IN SANATORIA (Art. 13 legge 47/85) - VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA N. 126/95 - N. 22 ALLOGGI

Denuncia Inizio Attività Prot. N. 5928 del 24/06/2000 - Prot. Int. 391 avente per oggetto LIEVI VARIANTI INTERNE A CONCESSIONE EDILIZIA N. 50/98.

ABITABILITA' ACCOLTA ED ATTESTATA CON SILENZIO ASSENSO Prot. 2601 del 16/03/2001 - essendo trascorsi 45 gg dalla data di presentazione della domanda del 17/07/2000 con il n. 6734 di P.G., ai sensi dell'Art. 4, 3° comma del D.P.R. 22/04/1994 n. 425

Nelle misure prese a campione, vi sono lievi difformità che rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% - ai sensi dell'Art. 34 bis DPR 380/2001 - pertanto l'unità immobiliare risulta essere conforme allo stato legittimato.

#### 6.4.3 **LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà**

Concessione edilizia n. 126/95 del 03/08/1996 avente per oggetto NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO PLURIFAMILIARE COMPOSTO DA 19 ALLOGGI.

Concessione edilizia n. 50/98 del 13/01/2000 avente per oggetto CONCESSIONE IN SANATORIA (Art. 13 legge 47/85) - VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA N. 126/95 - N. 22 ALLOGGI

Denuncia Inizio Attività Prot. N. 5928 del 24/06/2000 - Prot. Int. 391 avente per oggetto LIEVI VARIANTI INTERNE A CONCESSIONE EDILIZIA N. 50/98.

ABITABILITA' ACCOLTA ED ATTESTATA CON SILENZIO ASSENSO Prot. 2601 del 16/03/2001 - essendo trascorsi 45 gg dalla data di presentazione della domanda del 17/07/2000 con il n. 6734 di P.G., ai sensi dell'Art. 4, 3° comma del D.P.R. 22/04/1994 n. 425

Nelle misure prese a campione, vi sono lievi difformità che rientrano nella tolleranza costruttiva del 2% - ai sensi dell'Art. 34 bis DPR 380/2001 - pertanto l'unità immobiliare risulta essere conforme allo stato legittimato.

#### 6.4.4 **LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 - 136- in comproprietà**

Come indicato nell'atto di provenienza redatto Pubblico ufficiale Notaio :





*"...il signor dichiara che il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato costruito in data anteriore al dì 1 (uno) settembre 1967 (millenovecentosessantasette) in conformità agli strumenti urbanistici allora vigenti;*

*in seguito, sull'immobile in oggetto, non sono state eseguite ulteriori opere tali da richiedere il rilascio di altre licenze a edificare o concessioni a edificare, permessi di costruire o concessioni in sanatoria o la presentazione di denunce di inizio attività ai sensi delle disposizioni di legge in materia, dando atto che non sono state irrogate le sanzioni di cui all'art. 41 della legge n.47/1985 e sue successive modifiche e integrazioni e che l'immobile in oggetto non è sottoposto ai vincoli dell'art. 32, 3° comma della legge n. 47/1985, ad eccezione di:*

**- licenza edilizia rilasciata dal Comune di Brescello in data 4 dicembre 1978 n. 732 e successiva variante rilasciata in data 22 settembre 1979 su domanda n. 3425;**

*- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Brescello in data 2 dicembre 1993 prot. n. 181 per opere abusive eseguite successivamente sull'immobile oggetto del presente atto nella sua originaria consistenza (domanda presentata al Comune di Brescello in data 1 aprile 1986, prot. gen. n. 1994, del registro condoni onerosi;*

*- domanda ai sensi degli art. 26 e 48 della Legge n.47/1985 e sue successive modifiche e integrazioni, inviata al Comune di Brescello in data 5 marzo 1986 con raccomandata in pari data dall'ufficio postale di Lentigione di Brescello.*

***La parte rinunziante dichiara che per l'immobile in contratto è stato rilasciato dal Comune di Brescello il certificato di abitabilità/Agibilità in data 29 luglio 1985..."***

Per quanto concerne la **licenza edilizia rilasciata dal Comune di Brescello in data 4 dicembre 1978 e successiva variante rilasciata in data 22 settembre 1979 su domanda**, per il tecnico scrivente, potrebbe riguardare l'immobile adiacente (identificato alle particelle 139-137-141-143-144) come indicato nel cartiglio dell'elaborato grafico, pertanto l'abitabilità rilasciata non riguarda l'immobile oggetto di perizia.

A meno che, non sia stato ristrutturato l'immobile modificandone la sagoma esterna, senza alcuna autorizzazione, poiché la Concessione Edilizia in Sanatoria – per la costruzione di veranda e balcone –del 27/12/1993 pubblicato dal 03/01/1994 al 17/01/1994 – identificazione catastale fg 25 mapp. 135 sub 6 non altera il perimetro. Si segnala, che la sagoma esterna (ad esclusione delle tettoie) è sostanzialmente conforme tra lo stato attuale dei luoghi e quanto indicato nella documentazione presente agli atti presso il Comune di Brescello.

Successivamente è stata rilasciata una Licenza edilizia il 20/10/1993 per la costruzione di due pensiline nel fabbricato posto in località Lentigione – Via Vignoli 12 – di proprietà del Sig. (nella licenza sono citate le particelle 135-136) ma viene rappresentata solo la particella 135.

Seguita da Richiesta Chiusura di Condono del 22/11/1993 – notificata in data 23/11/1993 dal Comune di Brescello al proprietario.



## Procedura esecutiva n. 153/2022

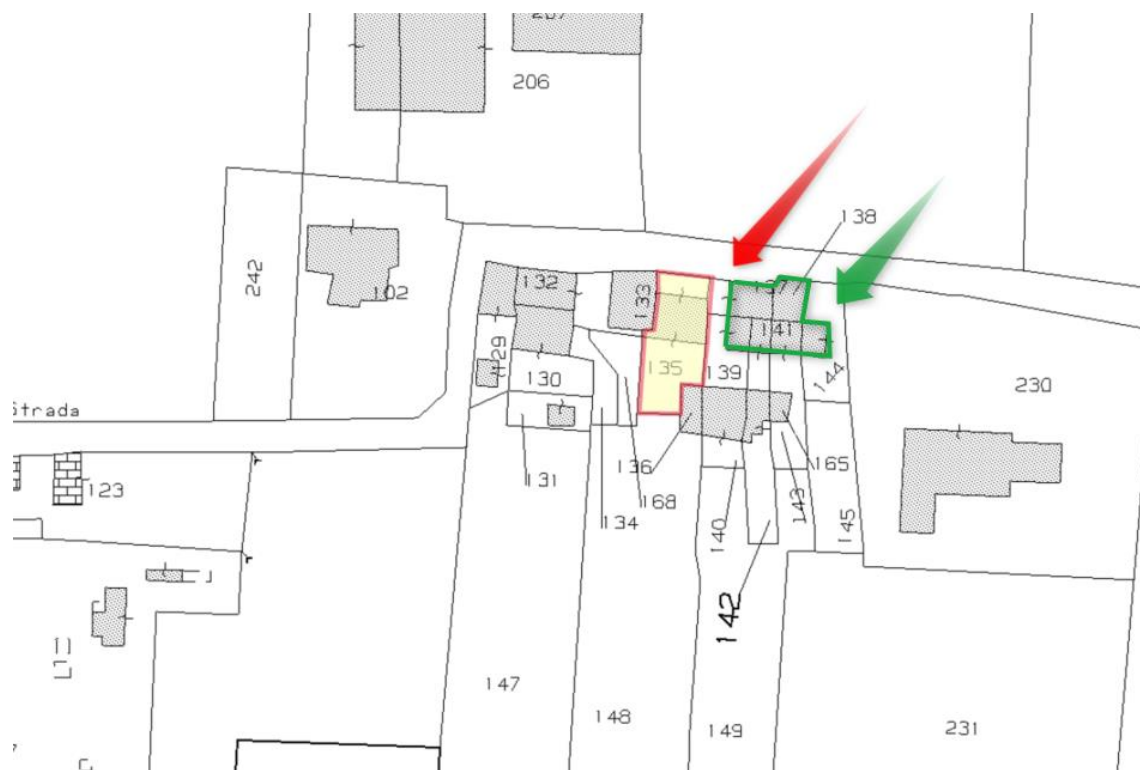


Figura 20: Stralcio di mappa catastale attuale: da cui si evince che la particella 135 presenta una sagoma differente dalla precedente (freccia rossa), in verde è indicato l'immobile oggetto di abitabilità n. 732 del 29 luglio 1985



Copia di estratto di mappa autentico prot. 60905 - prot. 60950 del 26/10/1982

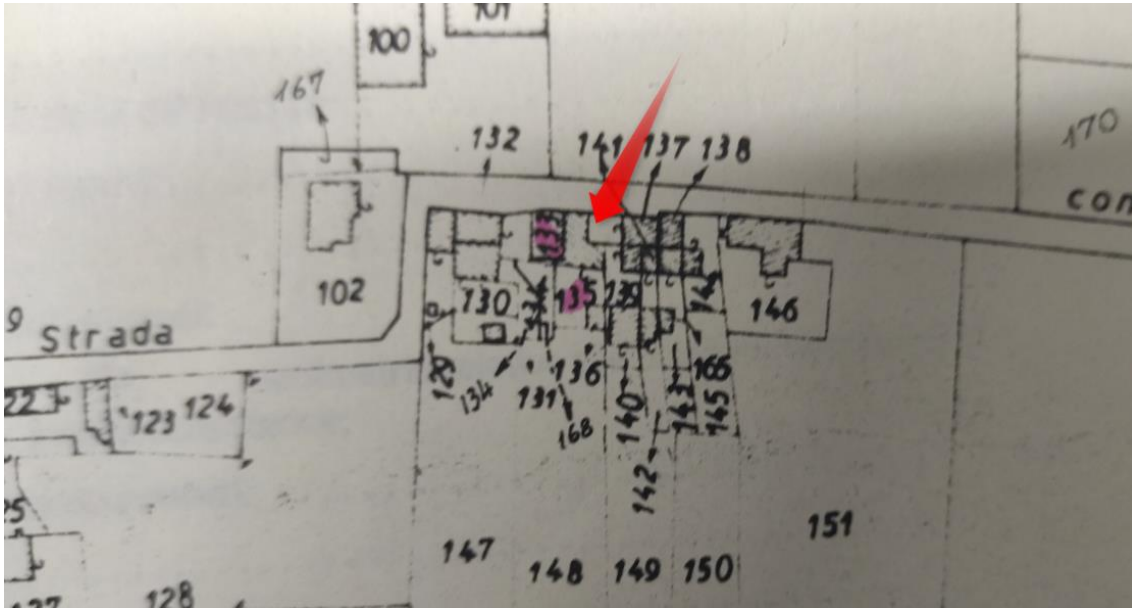


Figura 21: Stralcio di mappa catastale del 1982 - da cui si evince che la particella 135 presentava una sagoma differente dall'attuale

Si segnala che l'estratto di mappa, presenta difformità dall'attuale, che comunque è diverso rispetto a quanto rilevato in loco, poiché le particelle catastali 133 e 135, risultano essere disgiunte, anche prima dell'ultima ristrutturazione, come da foto di storica del 10/2021 acquisita da Google Eart presenta i due edifici staccati, (differentemente da quanto indicato in mappa).

Occorrerebbe verificare il confine tra le particelle 135 e 133.

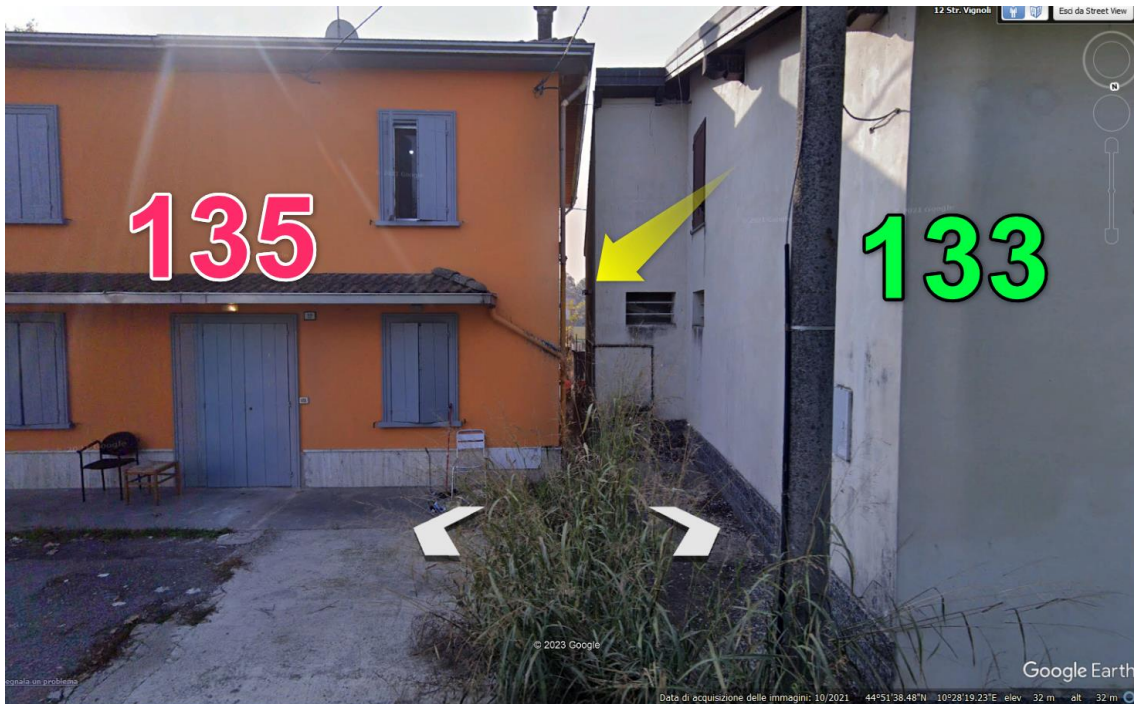


Figura 22: particella 135 oggetto di perizia disgiunta dalla particella 133 – difformemente da quanto indicato in mappa catastale



CILA ordinaria per realizzazione di muro di cinta - del 13/09/2018 Prot. N. 9177 (non eseguita)

CILAS depositata tramite Pec prot. 10711 del 18/04/2021 e Pec prot. 10693 del 18/04/2021 n.72/2021 (realizzazione di cappotto esterno in pannelli di polistirene XPS, sostituzione di generatore termico, impianto fv da 6,24 kW, posto ricarica auto elettrica da 7 kW, accumulo fotovoltaico da 20 kW, pannello solare termico, opere di manutenzione e rifinitura edile (iniziata e non completata).

#### OSSERVAZIONI:

La distribuzione interna è sostanzialmente conforme allo stato rappresentato graficamente nel primo condono riguardante la veranda Concessione Edilizia in Sanatoria - per la costruzione di veranda e balcone - Prot. n. 181 del 27/12/1993 pubblicato dal 03/01/1994 al 17/01/1994.

Per il tecnico scrivente, in base alla documentazione acquisita presso il Comune di Brescello, l'immobile oggetto di perizia è privo di Abitabilità, o comunque non corrisponde con quanto dichiarato dal proprietario nell'atto redatto Pubblico ufficiale Notaio tale verifica è stata molto difficoltosa sia per il CTU che per i tecnici comunali che si sono dimostrati molto disponibili.

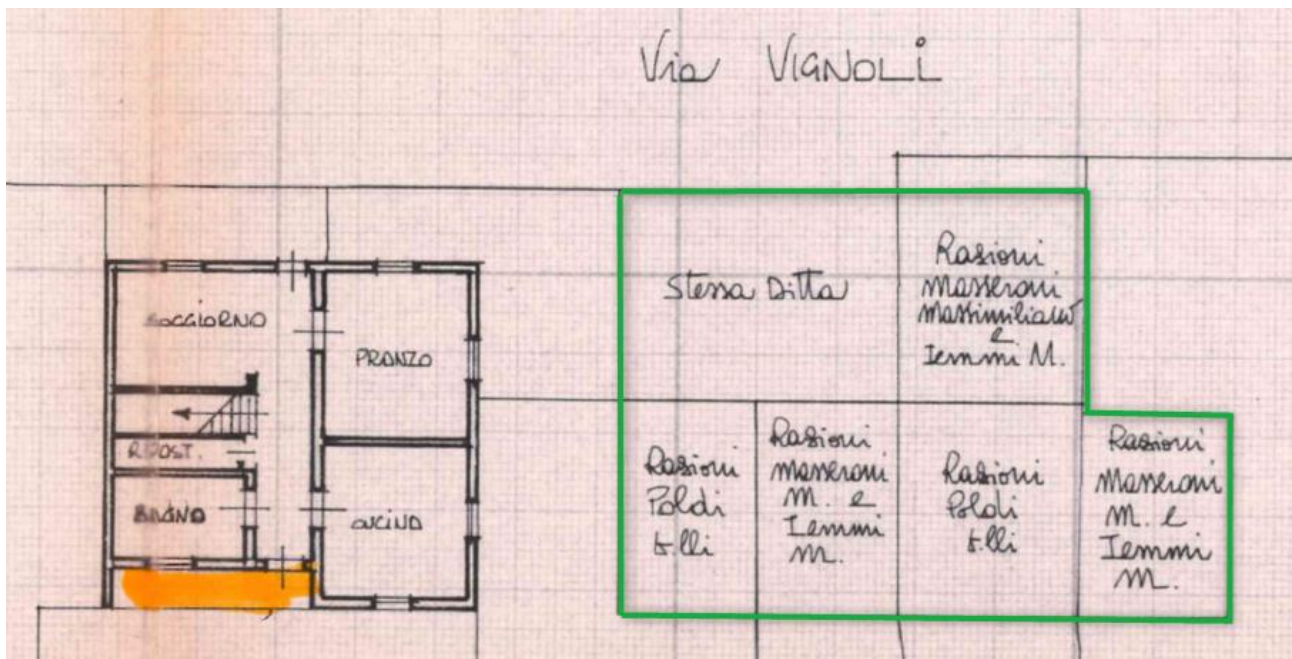


Figura 23: Stralcio di planimetria catastale allegata alla concessione edilizia in sanatoria n. 181 del 27/12/1993 da cui si evince che l'unità immobiliare è oggetto di perizia è posta a sinistra (condonata), mentre quella contornata in verde è di proprietà del Sig. Masseroni Massimiliano, proprietario dell'immobile a cui è stata rilasciata l'abitabilità/Agibilità n. 732 in data 29 luglio 1985





Procedura esecutiva n. 153/2022



Figura 24: Stralcio Cartiglio Licenza n. 1110 del 28/06/1980



Procedura esecutiva n. 153/2022

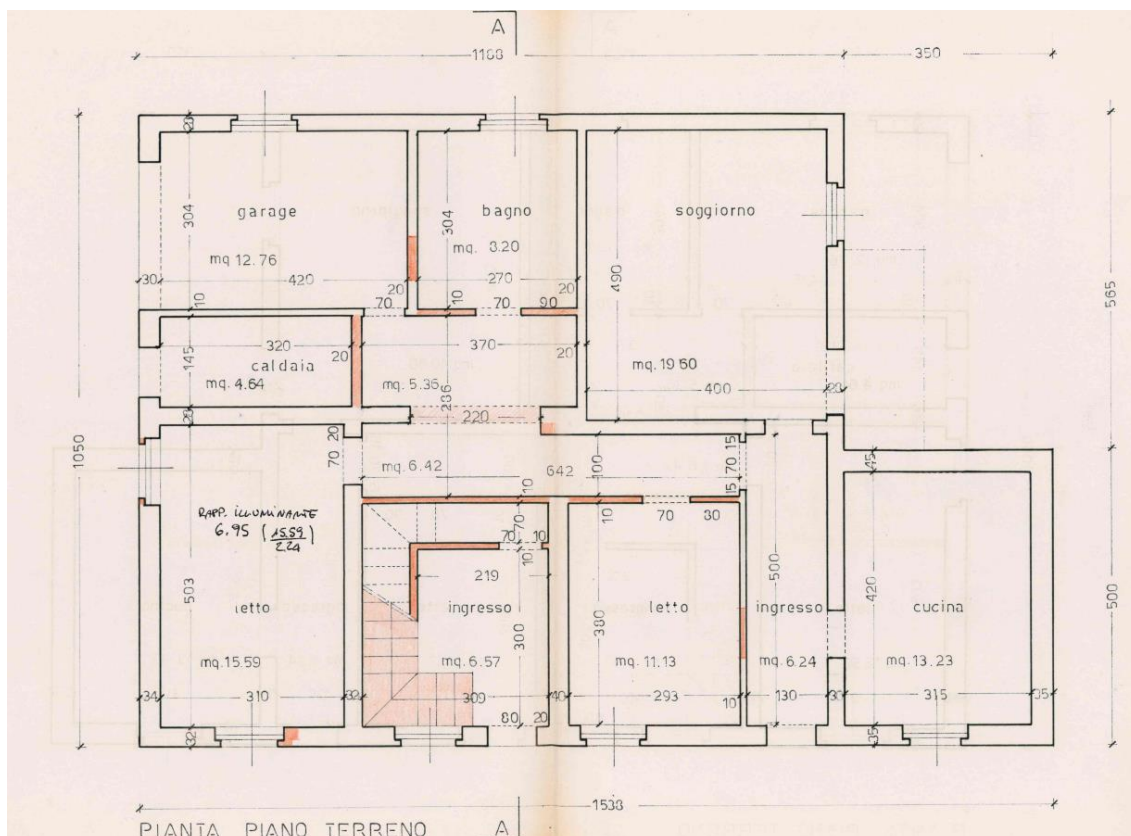
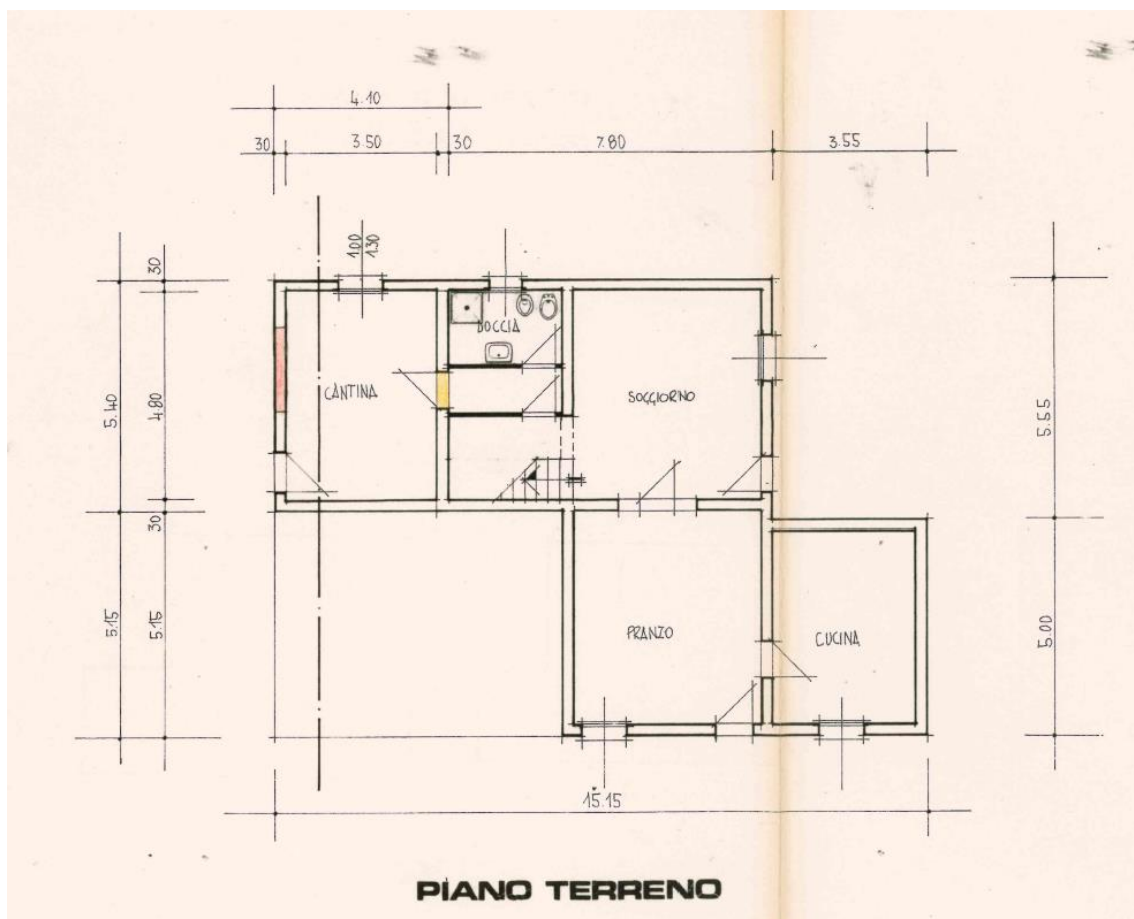


Figura 25: particolare del piano terra del progetto relativo alla Licenza n. 1110 del 28/06/1980



Figura 26: stralcio cartiglio licenza edilizia rilasciata dal Comune di Brescello in data 4 dicembre 1978 n. 732 e successiva variante rilasciata in data 22 settembre 1979 su domanda n. 3425





**Figura 27: stralzo elaborato grafico relativo al progetto della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Brescello in data 4 dicembre 1978 n. 732 e successiva variante rilasciata in data 22 settembre 1979 su domanda n. 3425**

La regolarizzazione dello stato di fatto, congiuntamente alle opere per rendere vivibile l'abitazione con il completamento delle opere incompiute, relativamente alla CILAS depositata, comporta un onere approssimativo di 45.863,24 €; in detto importo sono compresi gli oneri per la rimozione e smaltimento della tettoia sita sulla particella 135 e posta in aderenza alla 136.

La costruzione del deposito con autorimessa, identificato con la particella catastale 136, è da datarsi antecedentemente al 01/09/1967.

#### **6.4.5 LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà**

##### **Deposito attrezzi terra-tetto, posto in aderenza ad altri edifici di altre ragioni**

Per l'immobile censito catastalmente al foglio 25 mappale 142, non è stato rinvenuto nulla tra la documentazione presente in atti, l'unità immobiliare risulta essere stata edificata in data antecedente al 01/09/1967.



**Riassumendo:**

	LOTTO					Totale opere di regolarizzazione
	1	2	3	4	5	
<b>Comune</b>	<b>Gattatico</b>	<b>Gattatico</b>	<b>Gattatico</b>	<b>Brescello</b>	<b>Brescello</b>	
<b>Fg</b>	16	16	16	25	25	
<b>Mapp.</b>	287	287	287	135 - 136	142	
<b>Sub.</b>	49 - 23	22	7			
<b>costo di regolarizzazione</b>	8 816,62 €	0,00 €	0,00 €	45 863,24 €	0,00 €	<b>54 679,86 €</b>

## 6.5 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

## 6.5.1 LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione

All'atto del sopralluogo del tecnico scrivente, avvenuto in data 20/10/2023 <sup>16</sup>, le unità immobiliari, appartenenti al presente lotto, risultano occupate dagli affittuari Sig, con contratto regolarmente registrato presso l' AGENZIA DELLE ENTRATE - UT REGGIO EMILIA con:

CONTRATTO DI LOCAZIONE

ID. TELEM:

STIPULATO IL 30/09/2020 E REGISTRATO IL 30/09/2020

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE:

RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Data dal 01/10/2020 al 30/09/2024

Corrispettivo annuo 4.800,00 €

L'occupante, ha reso presente di essere un soggetto cardiopatico, producendo apposita documentazione in merito.

Il tecnico scrivente, ha invitato l'affittuario a sospendere immediatamente il pagamento del canone d'affitto e ad accantonare le somme maturate, in attesa di indicazioni da parte del custode dell'IVG.

## 6.5.2 LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva

<sup>16</sup> Allegato 10.7 Verbale





Occupato senza titolo.

### 6.5.3 LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà

Non occupato

### 6.5.4 LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 - 136 - in comproprietà

Non occupato

### 6.5.5 LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà

Non occupato

## 6.6 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate negli atti notarili di provenienza, compresi i vincoli e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati, nessuno escluso.

### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA<sup>17</sup>

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene, da cancellarsi a cura della procedura, si fa riferimento alle formalità pregiudizievoli riportate in atti dalla precedente. Si riassumono sinteticamente le risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata che comunque si allegano in forma completa alla presente relazione:

---

<sup>17</sup> Allegato 10.4 Atto di pignoramento e visure ipotecarie



**6.6.1 LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione**

(solo sub 23)

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE del 13/02/2001

Formalita di riferimento

(solo sub 49)

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 10/03/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 25/07/2022

**6.6.2 LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva**

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE del 13/02/2001

Formalita di riferimento:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 10/03/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 25/07/2022



**6.6.3 LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287  
sub 7 - in comproprietà**

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE del 13/02/2001

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 10/03/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 25/07/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 18/08/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 18/08/2023

**6.6.4 LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella  
135 - 136 - in comproprietà**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 25/07/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



ISCRIZIONE del 18/08/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 18/08/2023

**6.6.5 LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142  
- in comproprietà**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 25/07/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 18/08/2023



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 18/08/2023

### 6.7 DIRITTO DI PRELAZIONE<sup>18</sup>

Nessun lotto è soggetto a diritto di prelazione

### 6.8 SITUAZIONE CONDOMINIALE<sup>19</sup>

Si è deliberato: "...Copertura con la presenza di varie infiltrazioni. Gli interventi sono di difficile realizzazione vista l'altezza e la necessità di far lavorare gli addetti in sicurezza. Per il resto non si segnalano lavori particolari da eseguire con urgenza se non quelli dell'ordinaria manutenzione e mantenimento..."

#### 6.8.1 LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione

Sono presenti degli insoluti, dovuto al 07/11/2023 859,51 €, oltre la rata in scadenza il 30/11/2023 di 110,00 € per complessivi 969,51€.

Vi sono insoluti anche da parte dell'affittuario.

#### 6.8.2 LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva

Sono presenti degli insoluti, dovuto al 07/11/2023 133,65 €, oltre la rata in scadenza il 30/11/2023 di 20,00 € per complessivi 153,65€.

#### 6.8.3 LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in proprietà

Sono presenti degli insoluti, dovuto al 07/11/2023 di 414,50 €, oltre la rata in scadenza il 30/11/2023 di 30,00 € per complessivi 444,50€.

---

<sup>18</sup> Allegato 10.6 Atto di provenienza del bene

Allegato 10.4 Atto di pignoramento e visure ipotecarie

<sup>19</sup> Allegato 10.8 Verifiche presso amministratore condominiale



## 6.9 STATO LEGITTIMATO

## 6.9.1 LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione

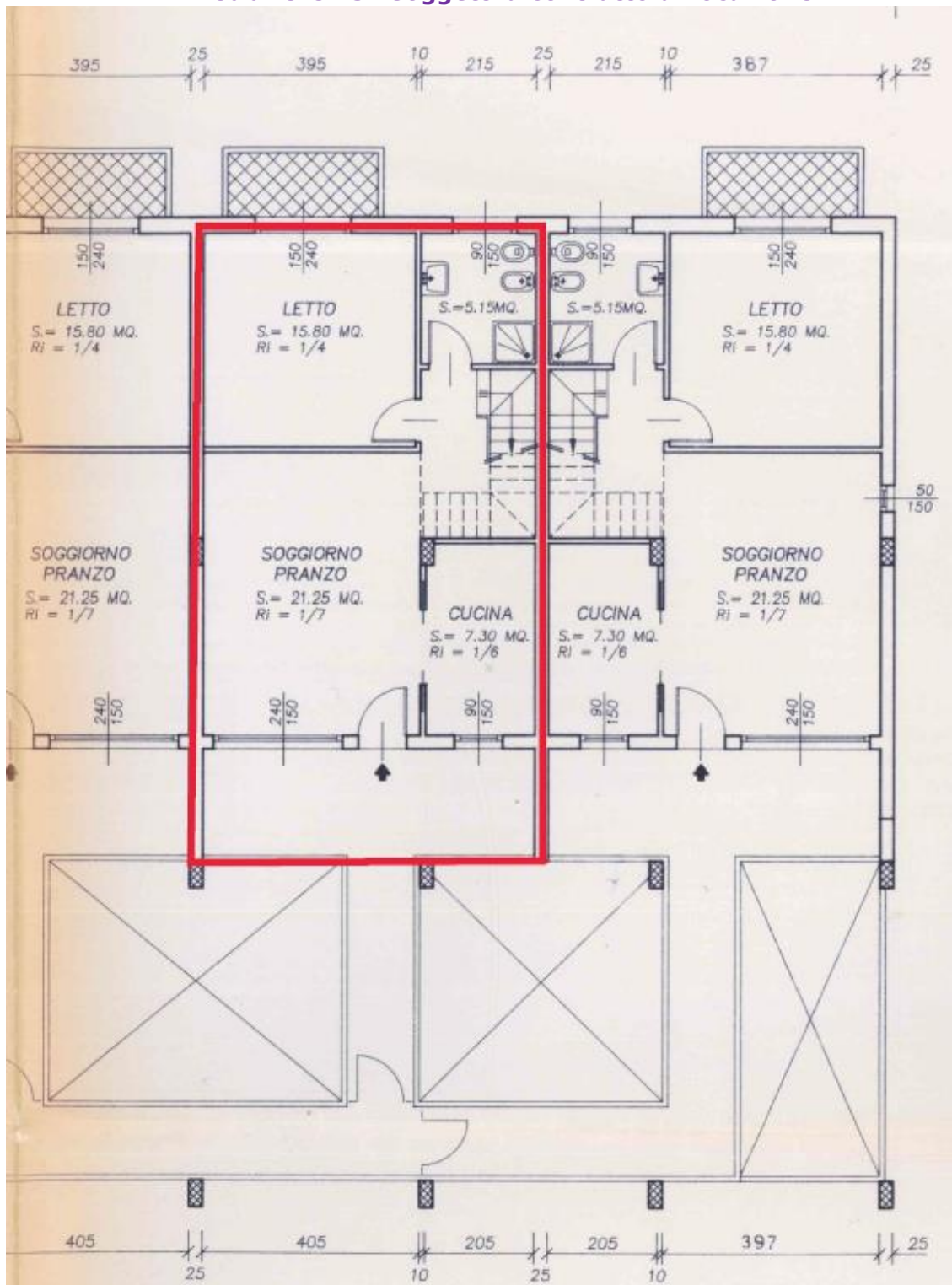


Figura 28: pianta piano secondo – fuori scala



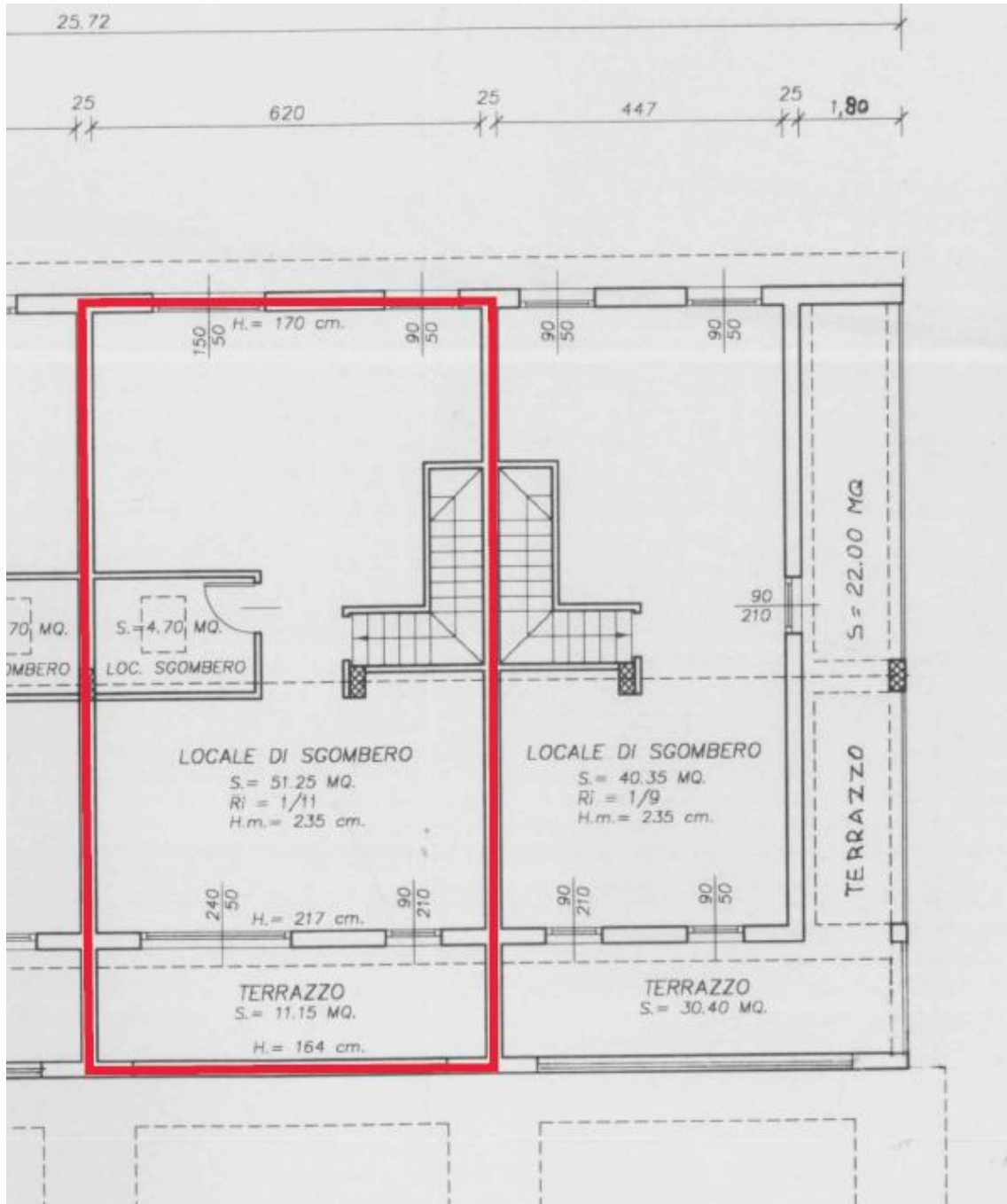


Figura 29: pianta piano sottotetto – fuori scala





Procedura esecutiva n. 153/2022

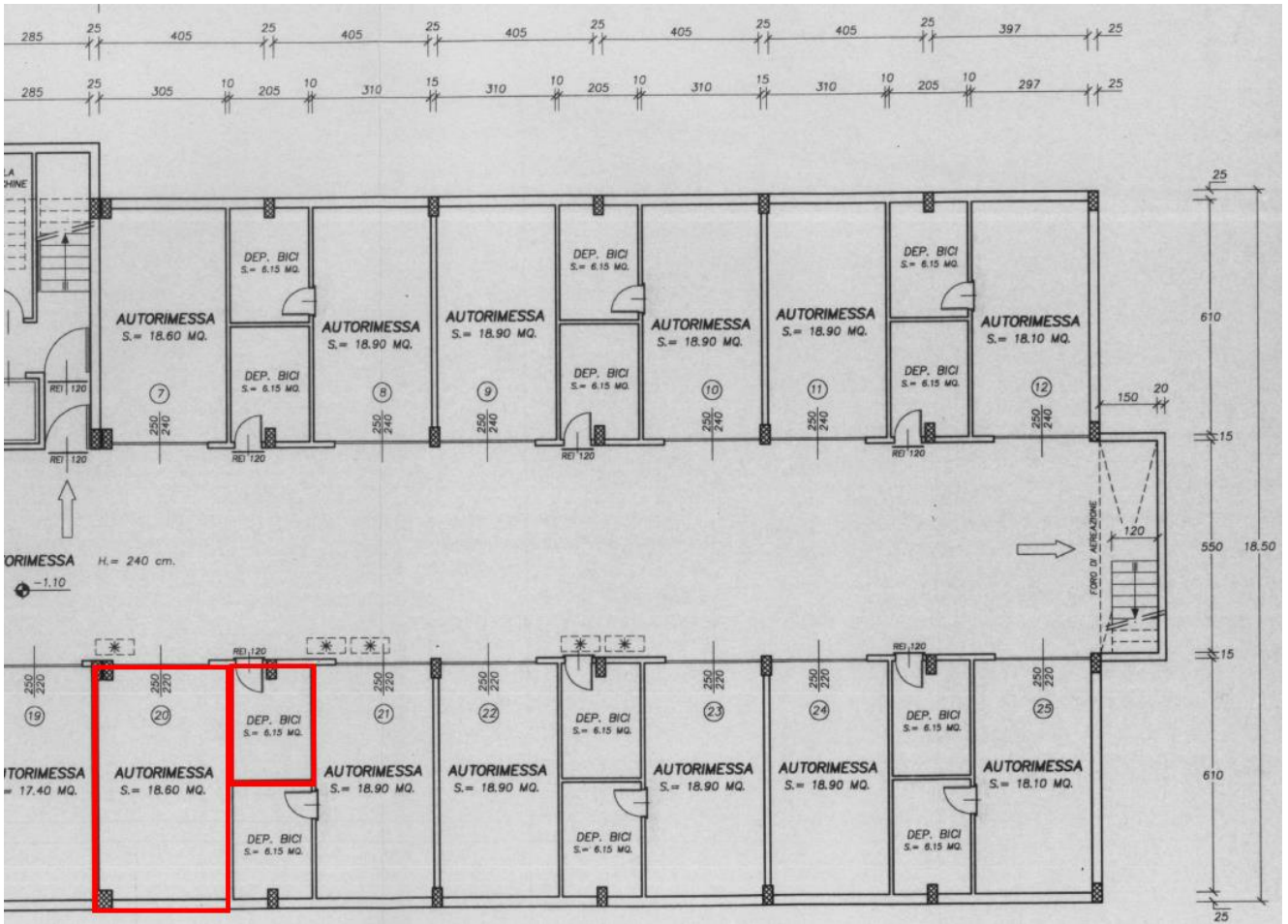


Figura 30: planimetria piano interrato Autorimessa sub 23 cantina sub 49- fuori scala





**6.9.2 LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva**

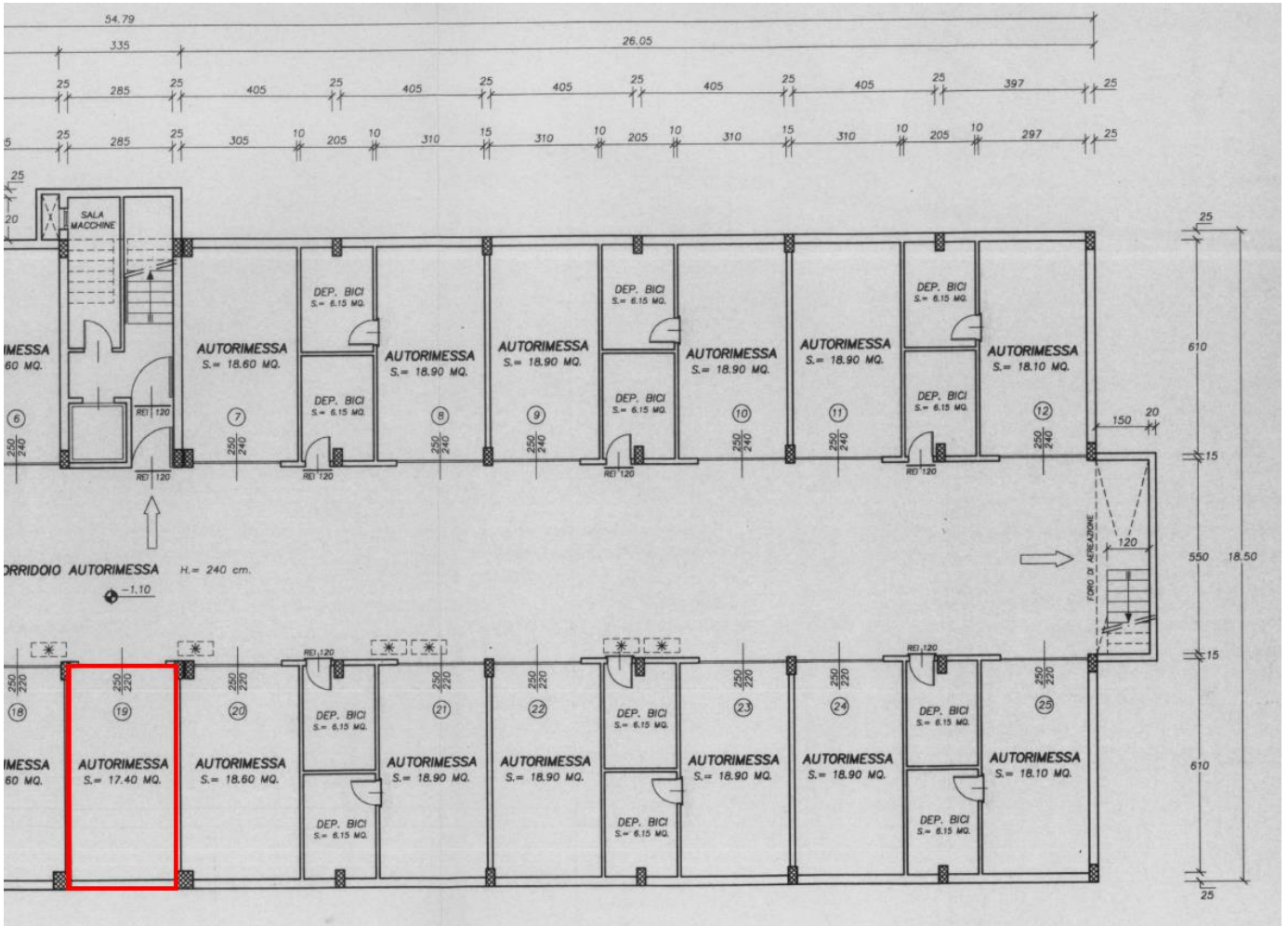


Figura 31: planimetria piano interrato – fuori scala



**6.9.3 LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà**

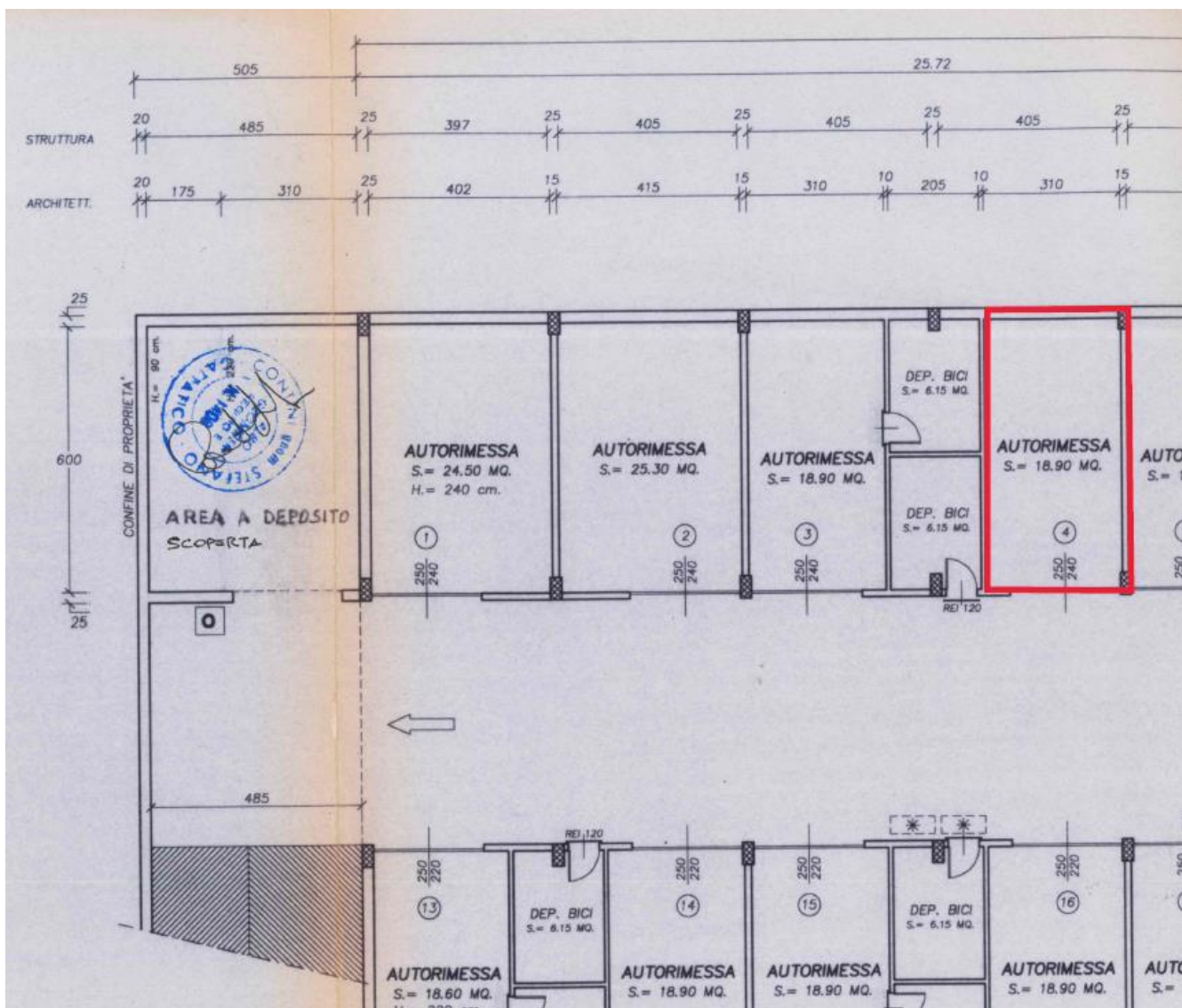
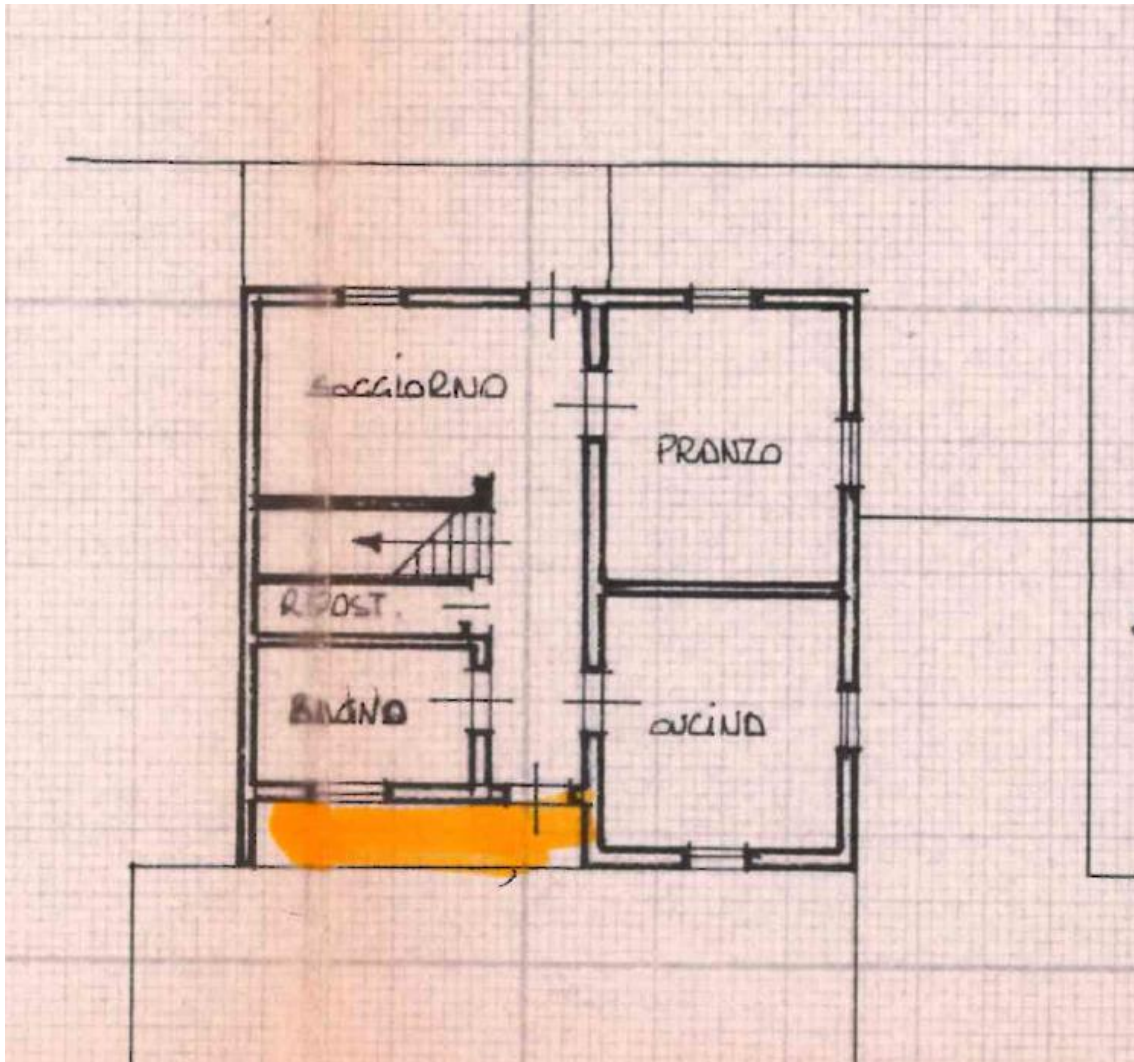


Figura 32: planimetria piano interrato – fuori scala



**6.9.4 LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 - 136 - in comproprietà**



**Figura 33: pianta piano terra particella 135 - fuori scala - accatastamento depositato in comune congiuntamente alla sanatoria della terrazza**





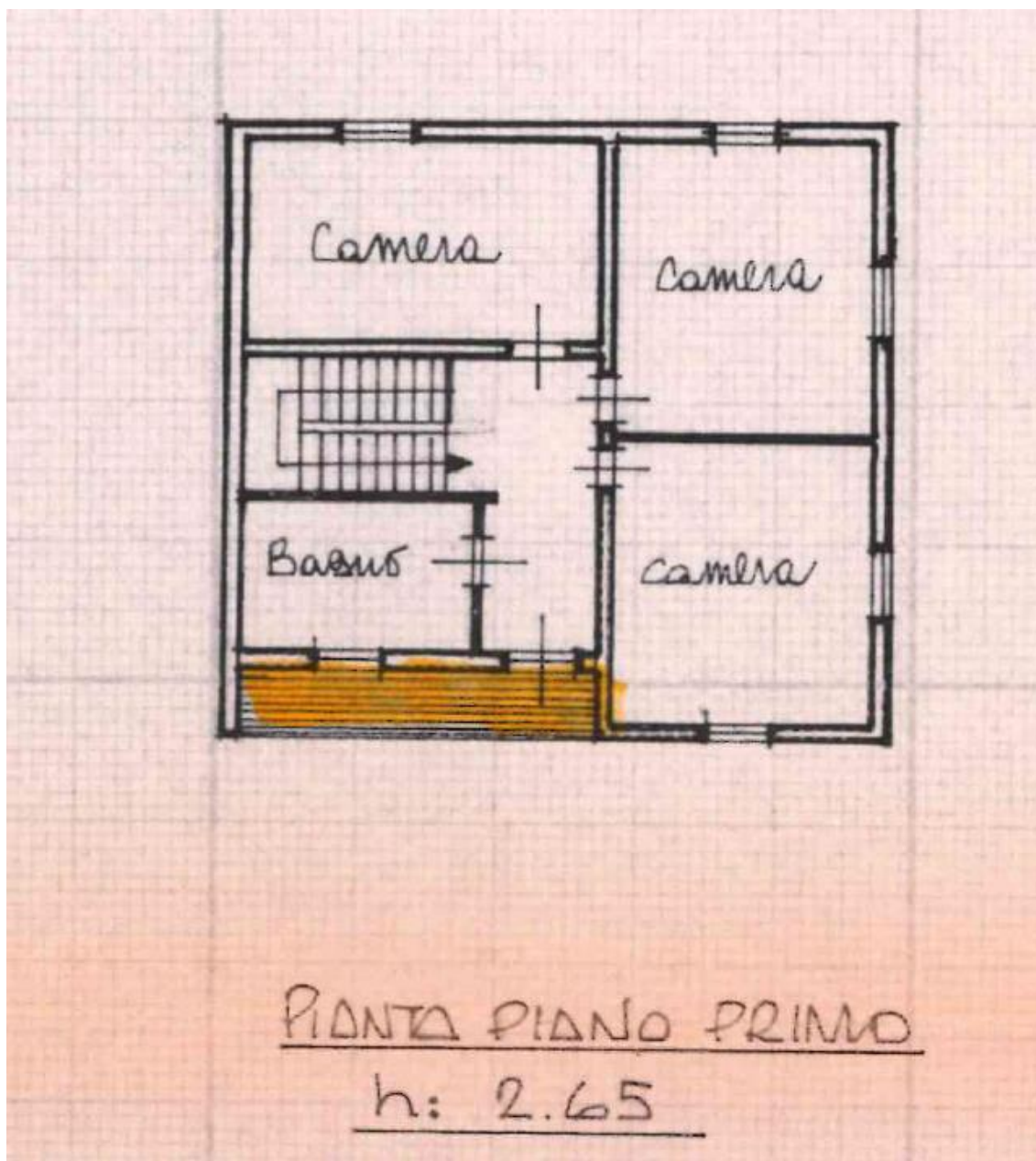


Figura 34: pianta piano secondo particella 135 - fuori scala – accatastamento depositato in comune congiuntamente alla sanatoria della terrazza

Agli atti non è presente alcuna documentazione per quanto concerne la particella 136 – u.i. edificata in data antecedente al 01/09/1967

#### 6.9.5 LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà

Agli atti non è presente alcuna documentazione per quanto concerne la particella 142 – u.i. edificata in data antecedente al 01/09/1967



## 6.10 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### GATTATICO



Figura 35: Esterno 1 -Prospetti Sud ed Est dell'immobile al cui interno insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento - in rosso è indicata la posizione dell'appartamento - la freccia azzurra indica l'accesso pedonale agli appartamenti, alle cantine ed alle autorimesse - la freccia gialla indica l'accesso carraio alle autorimesse e cantine



Figura 36: Esterno 2 - vista del ballatoio del secondo piano, con indicazione della posizione dell'appartamento oggetto di perizia (freccia rossa)







Figura 37: Esterno 3 - vista dell'accesso carraio alle autorimesse e cantine



Figura 38: Esterno 4 - corsello carraio alle autorimesse e cantine



Figura 39: Esterno 5 - corsello carraio alle autorimesse e cantine con individuazione della cantina sub 49 ed autorimessa sub 23, entrambe soggette a locazione - sub 22 non è in affitto - le unità immobiliari della presente foto sono praticamente di fronte al vano scala





Figura 40: Esterno 6- corsello carraio alle autorimesse ove si evince che il sub 7 risulta essere prossimo all'accesso carraio (freccia gialla)

**6.10.1 LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione**



Figura 41: Esterno 7- ingresso all'appartamento piano secondo sub 49





Figura 42: interno 1 - ingresso – pranzo soggiorno dell'appartamento piano secondo sub 49 – si può notare la demolizione della parete e la realizzazione di muretti bassi



Figura 43: interno 2 - bagno del sottotetto dell'appartamento sub 49





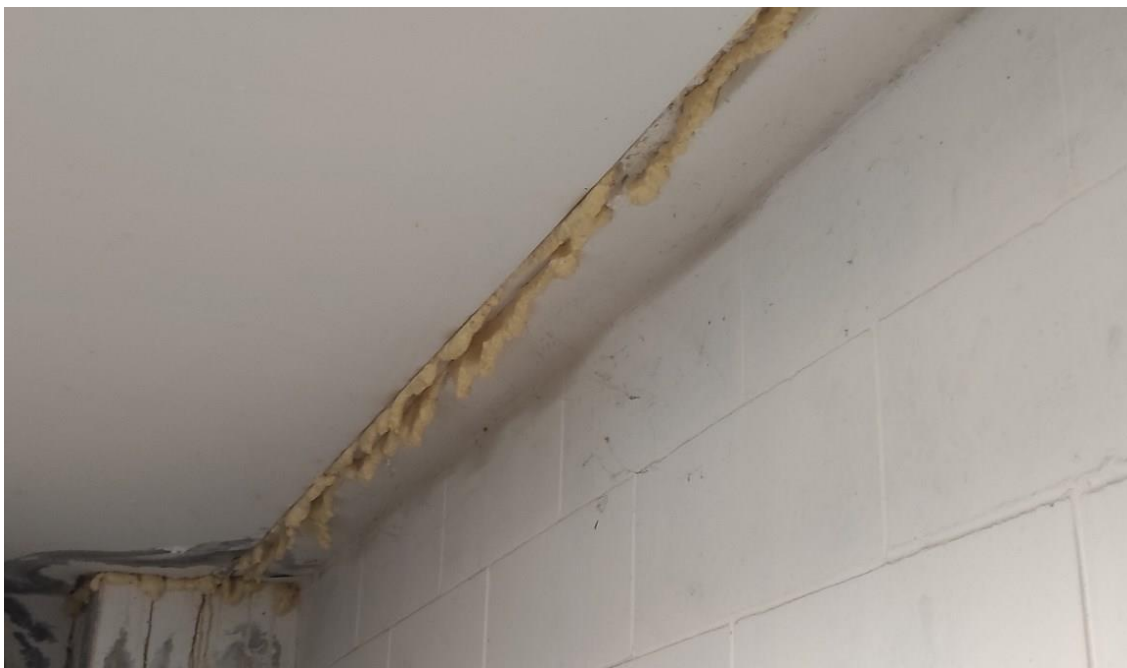


**Figura 44: interno 3 - accesso della cantina sub 49 con affiancata (sulla destra) l'autorimessa identificata catastalmente al sub 23**



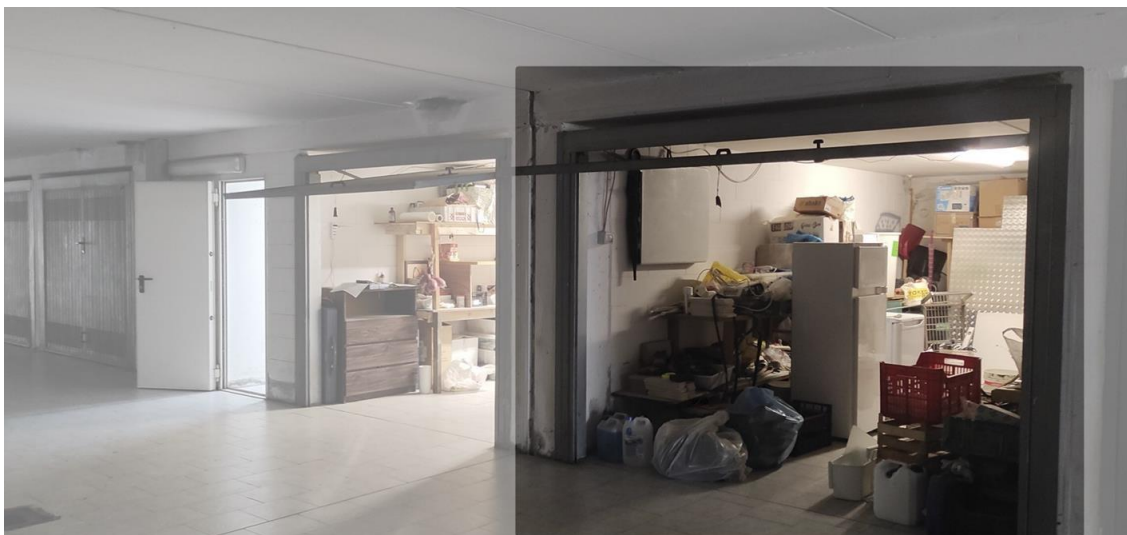
**Figura 45: interno 4 – autorimessa sub 23 soggetta a contratto di locazione**





**Figura 46: interno 5 – autorimessa sub 23 soggetta a contratto di locazione – presenza di infiltrazioni d’acqua e sigillatura imprecisa della congiunzione dei due pannelli bausta**

**6.10.2 LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 – in proprietà esclusiva**



**Figura 47: interno 6 - autorimessa 22**





Figura 46: interno 7 - autorimessa 22 - con infiltrazioni d'acqua

**6.10.3 LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà**

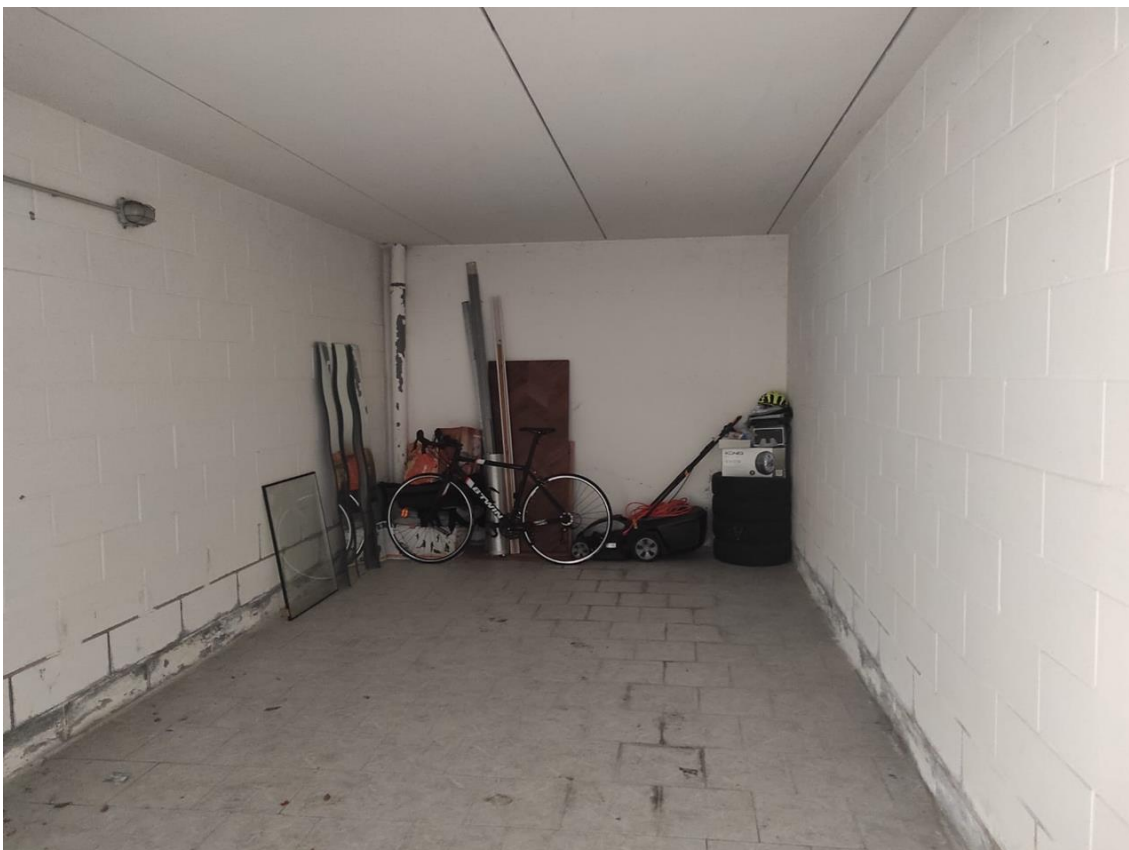


Figura 48: interno 8 - autorimessa sub 7 - con presenza di umidità di risalita che danneggia le pareti





## BRESCELLO



Figura 49 : ESTERNO 1B - in azzurro, in modo sommario è indicato il LOTTO 4, mentre in rosso è indicato il LOTTO 5



Figura 50: ESTERNO 1B - in azzurro, in modo sommario è indicato il LOTTO 4, mentre in rosso è indicato il LOTTO 5 tra i due lotti si interpongono unità immobiliari di altre ragioni



**6.10.4 LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 - 136 - in comproprietà**



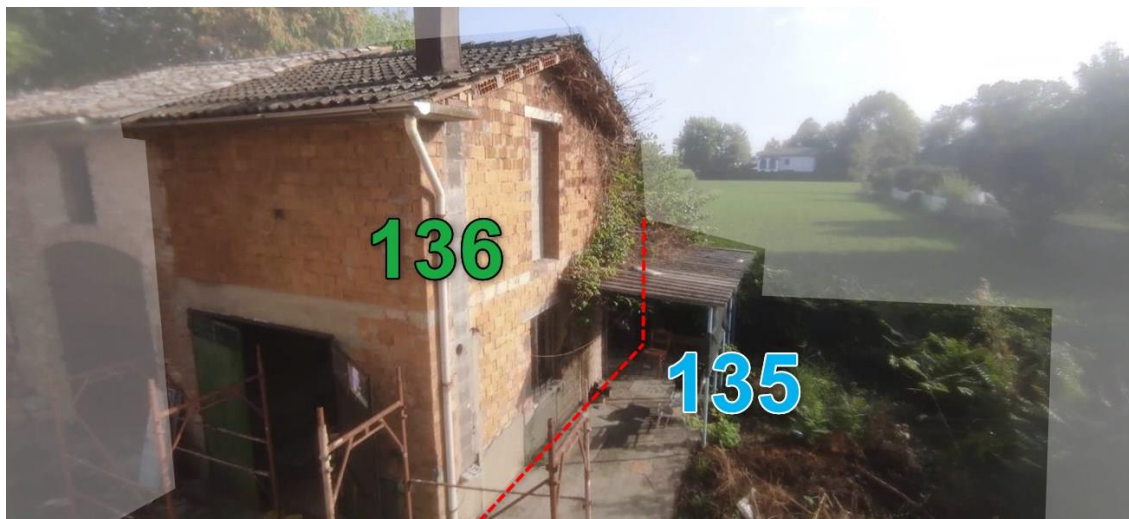
**Figura 51: ESTERNO 3B - vista aerea della copertura dell'edificio posto sulla particella 135**



**Figura 52: ESTERNO 4B - Prospetto Nord, vista da Via Vignoli delle unità immobiliari che compongono il LOTTO 4 (abitazione particella 135, autorimessa e servizi particella 136)**







**Figura 53: ESTERNO 5B -Prospetto Sud-Ovest, delle particelle che compongono il LOTTO 4, ove il mappale 136 conta l'autorimessa ed i depositi, il 135 l'area cortiliva esclusiva e la tettoia, di entrambe le strutture, non è stato rinvenuto alcun documento presso gli archivi comunali (la tettoia sulla particella 135 non è accatastata)**



**Figura 54: INTERNO 1B – vista del bagno posto al piano terra**





**Figura 55: INTERNO 2B - vista di una camera da letto posta al piano secondo**



**Figura 56: INTERNO 3B - vista del balcone posto a Sud**





Figura 57: INTERNO 4B - vista del bagno posto al piano secondo



Figura 58: INTERNO 5B - vista di pareti poste nel sottotetto che si presume siano state realizzate pe sostenere il fotovoltaico senza verificarne l'incremento del peso gravante sulla struttura sottostante







**Figura 59: INTERNO 6B –vista interna del lucernario del sottotetto che non risulta essere idoneo per l’accesso in copertura per dimensioni e per assenza di spazio idoneo allo sbarco sul tetto**



**Figura 60: INTERNO 7B - vista interna dell'autorimessa, nella particella identificata catastalmente al n. 136**



**Figura 61: INTERNO 8B - vista interna del deposito posto al piano terra della particella 136**



**6.10.5 LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142  
- in comproprietà**



**Figura 62: ESTERNO 5B -Prospetto Sud- Est della particella 142 - LOTTO 5, nulla è presente agli atti in Comune, ma è accatastato**



**Figura 63: INTERNO 6B - deposito identificato alla particella 142**



## 7 VALORE DEL BENE

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

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata 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 avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- Ubicazione geografica dell'immobile;
  - Posizione dell'unità immobiliare
  - Presenza/Assenza di dotazione dei servizi primari e secondari;
  - Epoca di costruzione e caratteristiche strutturali;
  - Salubrità e grado di vetustà del fabbricato;
  - Tipo e completezza di finiture;
  - Opere di manutenzione ordinaria/straordinaria che richiede l'edificio;
  - Classificazione della zona secondo normative Comunali
- Comparazione con il costruito attualmente presente, facendo riferimento anche :
1. alle valutazioni dell'osservatorio immobiliare OMI<sup>20</sup>
  2. alle agenzie immobiliari operanti in loco applicando poi le pertinenti mediazioni e correttivi.
  3. Certificazioni varie (a titolo esemplificativo e non esaustivo: impiantistiche, energetiche...)
  4. Rispondenza o non rispondenza dei fabbricati al grado di sismicità della zona, rispetto alla normativa vigente

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e 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 riferimento alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché riparametrando 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:

<sup>20</sup> Allegato 10.9 Quotazioni OMI





- 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

#### Stima del bene descritto:

### GATTATICO



Figura 64: individuazione rispetto alla cartografia OMI – ZONA B1 CENTRALE - del fabbricato in cui insistono i LOTTI 1 – 2 – 3 – siti nella zona centrale di Gattatico e prossimi al centro sportivo

La valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell’immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

### RICERCA DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE <sup>21</sup>

21 La SUPERFICIE COMMERCIALE dell’immobile è formata dalle seguenti voci:

- 1 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
- 2 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
- 3 40% delle logge e/o verande coperte aventi una superficie fino a 10 m<sup>2</sup> (20 % per la superficie eccedente i 10 m<sup>2</sup>)
- 4 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi una superficie fino a 10 m<sup>2</sup> (15 % per la superficie eccedente i 10 m<sup>2</sup>)
- 5 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm.200



**7.1.1 LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione in proprietà esclusiva**

Piano	Locali	Area [mq]	Coefficiente	Sup. Com. [mq]
INTERRATO	CANTINA	7,1008	0,25	1,78
P2	ABITAZIONE	68,75	1,00	68,75
P2	LOGGIA	10,00	0,40	4,00
	LOGGIA	6,37	0,20	1,27
P2	BALCONE	3,78	0,30	1,13
SOTTOTETTO	ABITAZIONE	68,75	0,60	41,25
SOTTOTETTO	TERRAZZO	9,07	0,30	2,72
Totale				120,91

**Valore dell'abitazione - a corpo- 108.816,62 €**

Pari circa 900,00 € al mq di SC

Detratti i costi di regolarizzazione citati nel capitolo 6.4.1 pari a circa 8.816,62 € (in opere)

**108.816,62 € - 8.506,62 € = 100.310,00 €**

valore a corpo dell'abitazione con cantina (Sub 49) - a cui si aggiunge il valore dell'autorimessa (Sub. 23)

Piano	Locali	Area [mq]	Coefficiente	Sup. Com. [mq]
INTERRATO	AUTORIMESSA	20,19	1,00	20,19
Totale				20,19

**Valore dell'autorimessa - a corpo- 9.690,00 €**

Pari circa 480,00 € al mq di SC

Valore del **LOTTO 1** a corpo

**108.816,62 € + 9.690,00 € = 110.000,00 €**

6 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm.200

7 nessuna valutazione di superficie per quelle parti di locale aventi altezza inferiore a cm.150 (analogamente agli stessi criteri stabiliti dal Catasto Fabbricati)

8 l'area cortiliva esclusiva va valutata nella sua superficie e stimata a parte

9 l'area cortiliva comune è sempre da considerarsi compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie

10 le autorimesse e i posti auto vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo



La presente valutazione è intesa 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, ivi compresi i disagi e le spese di ripristino di quanto descritto in precedenza, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando pertanto come segue:

$$110.000,00 \text{ €} - 20\% = 88.000,00 \text{ €}$$

**(€ ottantottomila/00), individuando con tale cifra il valore di base d'asta. -**

**Valore a corpo - base d'asta - 88.000,00 €**

(€ Ottantottomila/00)

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

**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA 66.000,00 €**

(€ Sessantaseimila/00)

**7.1.2 LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva**

Piano	Locali	Area [mq]	Coefficiente	Sup. Com. [mq]
INTERRATO	AUTORIMESSA	18,44		18,44
Totale				18,44

**Valore dell'autorimessa - a corpo - 8.850,00 €**

Pari circa 480,00 € al mq di SC

**ARROTONDATI PER ECCESSO A 9.000,00 €**

La presente valutazione è intesa 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, ivi compresi i disagi e le spese di ripristino di quanto descritto in precedenza, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando pertanto come segue:

$$9.000,00 \text{ €} - 20\% = 7.200,00 \text{ €}$$

**(€ settemiladuecento/00), individuando con tale cifra il valore di base d'asta. -**



**Valore a corpo - base d'asta - 7.200,00 €**

(€ Settemiladuecento/00)

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

**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA 5.400,00 €**

(€ Cinquemilaquattrocento/00)

**7.1.3 LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà per la quota di 1/3**

Piano	Locali	Area [mq]	Coefficiente	Sup. Com. [mq]
INTERRATO	AUTORIMESSA	19,50		19,50
Totale				19,50

**Valore dell'autorimessa - a corpo - 9.000,00 €**

Pari circa 461,53<sup>22</sup> € al mq di SC

La presente valutazione è intesa 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, ivi compresi i disagi e le spese di ripristino di quanto descritto in precedenza, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando pertanto come segue:

$$9.000,00 \text{ €} - 20\% = 7.200,00 \text{ €}$$

**Considerando che è stata pignorata la quota di 1/3**

$$7.200,00 : 3 = 2.400,00 \text{ €}$$

**(€ Duemilaquattrocento/00), individuando con tale cifra il valore di base d'asta. -**

**Valore a corpo - base d'asta - 2.400,00 €**

(€ Duemilaquattrocento/00)

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

<sup>22</sup> Si precisa, che essendo posta in vendita una quota, il valore €/mq di SC risulta essere più basso rispetto a vendite di intera proprietà.



**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA 1.800,00 €**

(€ Milleottocento/00)

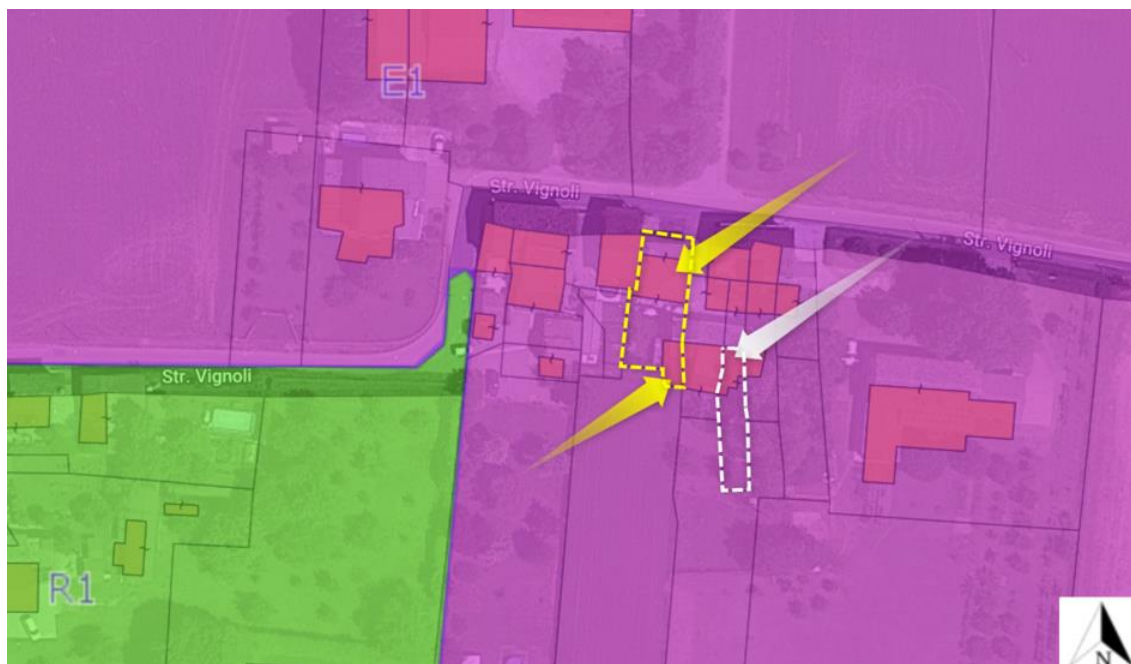
**BRESCELLO**

Figura 65: individuazione rispetto alla cartografia OMI – ZONA E1 CENTRALE - dei fabbricati in cui insistono i LOTTI 4-5 – siti nella zona suburbana (E1) di Brescello – in giallo sono identificate le particelle 135 e 136, in bianco la particella 142

#### 7.1.4 LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 – 136 - in comproprietà per la quota di 1/3

Si segnala che in catasto risulta essere intestato solamente ai Sig. ri- è presente una RINUNZIA di EREDITA' Nota - DATA SUCCESSIVA AL PIGNORMANETO - pertanto viene considerata cointestata anche al debitore esecutato.

MAPP	Piano	Locali	Area [mq]	Coefficiente	Sup. Com. [mq]
135	PT	ABITAZIONE	86,88	1,00	86,88
	PT	PORTICO	3,25	0,40	1,30
	P1	BALCONE	3,25	0,30	0,97
	P1	ABITAZIONE	86,88	1,00	86,88
	SOTTOTETTO	ABITAZIONE	86,88		0,00
136	PT	AUTORIMESSA	19,58	0,50	9,79
	PT	RIP.Hm < 2,00m	11,75	0,15	1,76
	P1	RIP.Hm >2,00m	19,58	0,25	4,89
Totale					192,48

**Valore dell'abitazione con i servizi - a corpo- 105.863,24 €**

Pari circa 550,00 € al mq di SC





Detratti i costi di regolarizzazione citati nel capitolo 6.4.4 pari a circa 45.863,24 € per entrambe le particelle catastali

**105.863,24 € - 45.863,24 € = 60.000,00 €**

valore a corpo dell'abitazione con sottotetto (Mapp. 135) compresa l'area cortiliva - a cui si aggiunge il valore dell'autorimessa con ripostigli (Sub. 136)

La presente valutazione è intesa 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, ivi compresi i disagi e le spese di ripristino di quanto descritto in precedenza, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando pertanto come segue:

**60.000,00 € - 20% = 48.000,00 €**

**Considerando che è stata pignorata la quota di 1/3**

**48.000,00 : 3 = 16.000,00 €**

**(€ sedicimila/00), individuando con tale cifra il valore di base d'asta. -**

**Valore a corpo - base d'asta - 16.000,00 €**

(€ Sedicimila/00)

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

**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA 12.000,00 €**

(€ Dodicimila/00)

**7.1.5 LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà quota di 1/3**

Piano	Locali	Area [mq]	Coefficiente	Sup. Com. [mq]
PT	RIP.Hm < 2,00m	6,73	0,15	1,01
PT	RIP.Hm >2,00m	19,76	0,25	4,94
P1	RIP.Hm >2,00m	19,92	0,25	4,98
Totale				10,93

**Valore dell'abitazione con i servizi - a corpo- 3.000,00 €**

Pari circa 274,48 € al mq di SC



La presente valutazione è intesa 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, ivi compresi i disagi e le spese di ripristino di quanto descritto in precedenza, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando pertanto come segue:

$$3.000,00 - 20\% = 2.400,00 \text{ €}$$

**Considerando che è stata pignorata la quota di 1/3**

$$2.400,00 : 3 = 800,00 \text{ €}$$

**(€ ottocento/00), individuando con tale cifra il valore di base d'asta. -**

**Valore a corpo - base d'asta - 800,00 €**

(€ Ottocento/00)

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

**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA 600,00 €**

(€ Seicento/00)

Riassumendo:

LOTTO	QUOTA	VALORE		
		DI MERCATO	A BASE D'ASTA	MINIMO
1	INTERA	110 000,00 €	88 000,00 €	66 000,00 €
2	INTERA	9 000,00 €	7 200,00 €	5 400,00 €
3	1/3 PARI A	3 000,00 €	2 400,00 €	1 800,00 €
4	1/3 PARI A	20 000,00 €	16 000,00 €	12 000,00 €
5	1/3 PARI A	800,00 €	640,00 €	480,00 €
<b>Importo complessivo</b>		<b>142 800,00 €</b>	<b>114 240,00 €</b>	<b>85 680,00 €</b>

## 7.2 ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Allegato 10.6 Atto di provenienza del bene



Il bene in esame è pervenuto all'attuale proprietario come segue:

**7.2.1 LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione**

(solo sub 49)

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

ANNOTAZIONE del 13/02/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 30/05/2001

**7.2.2 LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva**

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 30/05/2001

**7.2.3 LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà**

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 09/11/2004 LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 - 136 - in comproprietà

**7.2.4 LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà**

---

Allegato 10.4 Atto di pignoramento e visure ipotecarie



ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 13/10/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 15/06/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 10/03/2020

(solo mappale 135)

ATTO TRA VIVI - RINUNZIA

TRASCRIZIONE del 27/03/2023

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 28/03/2023

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 19/06/2023

**7.2.5 LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142  
- in comproprietà**



ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
TRASCRIZIONE del 13/10/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
TRASCRIZIONE del 15/06/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
TRASCRIZIONE del 10/03/2020

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
TRASCRIZIONE del 28/03/2023

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'  
TRASCRIZIONE del 19/06/2023

## **8 STATO CIVILE DEL DEBITORE**

Il debitore esecutato risulta essere di stato libero<sup>24</sup>.

Con provvedimento del Tribunale di Mantova in data 14/01/2014 n. 5085/2013 è stata omologata la separazione consensuale di cui l'atto di matrimonio controscritto

---

<sup>24</sup> Allegato 10.10 Certificato di stato civile



## 9 ALTRE NOTIZIE

### 9.1 ARREDO

#### 9.1.1 **LOTTO 1 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23- soggetti a contratto di locazione**

All'interno dell'unità immobiliare abitativa, sono presenti elementi di arredo in discrete condizioni d'uso, in base al grado di vetustà, di proprietà degli affittuari.

#### 9.1.2 **LOTTO 2 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 22 - in proprietà esclusiva**

All'interno dell'unità immobiliare, sono presenti elementi in deposito di altri soggetti.

#### 9.1.3 **LOTTO 3 - FABBRICATO 1 - Comune di Gattatico Fg 16 Particella 287 sub 7 - in comproprietà**

All'interno dell'unità immobiliare, sono presenti pochi elementi in deposito di altre ragioni.

#### 9.1.4 **LOTTO 4 - FABBRICATI 2-3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 135 - 136 - in comproprietà**

All'interno dell'unità immobiliare abitativa, l'autorimessa ed il deposito sono presenti elementi di arredo in scarse condizioni d'uso, in base al grado di vetustà, non si conosce la proprietà.

#### 9.1.5 **LOTTO 5 - FABBRICATO 3 - Comune di Brescello Fg 25 Particella 142 - in comproprietà**

All'interno dell'unità immobiliare, sono presenti accessori in scarse condizioni d'uso, in base al grado di vetustà, non si conosce la proprietà.

### 9.2 VARIE

I comproprietari intendono costituirsi al fine di esercitare, nei modi e termini di legge, i loro diritti.

## 10 ALLEGATI



10.1 Documentazione catastale:

**COMUNE GATTATICO**

**FABBRICATO 1- Estratto di mappa – Assenza elaborato planimetrico**

10.1.1 **LOTTO 1 - Visura e Planimetria catastale** Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23

10.1.2 **LOTTO 2 - Visura e Planimetria catastale** Fg 16 Particella 287 sub 22

10.1.3 **LOTTO 3 - Visura e Planimetria catastale** Fg 16 Particella 287 sub 7

**COMUNE DI BRESCELLO**

**FABBRICATI 2-3 - Estratto di mappa**

10.1.4 **LOTTO 4 - Visura e Planimetria catastale** Fg 25 Particella 135 – 136

10.1.5 **LOTTO 5 - Visura e Planimetria catastale** Fg 25 Particella 142

10.2 Pratiche edilizie

**COMUNE GATTATICO**

**FABBRICATO 1**

10.2.1 **LOTTO 1** - Fg 16 Particella 287 sub 49 e 23

10.2.2 **LOTTO 2** - Fg 16 Particella 287 sub 22

10.2.3 **LOTTO 3** - Fg 16 Particella 287 sub 7

Concessione edilizia n. 126/95 del 03/08/1996 - Concessione edilizia IN SANATORIA n. 50/98 del 13/01/2000 – DIA Prot. N. 5928 del 24/06/2000 – Prot. Int. 391 avente per oggetto LIEVI VARIANTI INTERNE A CONCESSIONE EDILIZIA N. 50/98 - ABITABILITA' ACCOLTA ED ATTESTATA CON SILENZIO ASSENSO Prot. 2601 del 16/03/2001

**COMUNE DI BRESCELLO**

**FABBRICATI 2-3**

10.2.4 **LOTTO 4** - Fg 25 Particella 135 – 136

Copia di estratto di mappa autentico prot. 60905 - prot. 60950 del 26/10/1982 - Concessione Edilizia in Sanatoria Prat. n. 181 del 27/12/1993 pubblicato dal 03/01/1994 al 17/01/1994 - Licenza edilizia rilasciata il 20/10/1993 - Richiesta Chiusura di Condono del 22/11/1993

CILA del 13/09/2018 Prot. N. 9177 - CILAS depositata tramite Pec prot. 10711 del 18/04/2021 e Pec prot. 10693 del 18/04/2021 n.72/2021

10.2.5 **LOTTO 5** - Fg 25 Particella 142

Non è stata ritrovata alcuna documentazione





### 10.3 Ricerca attestato prestazione energetica

#### COMUNE GATTATICO

##### FABBRICATO 1

10.3.1 **LOTTO 1** - Fg 16 Particella 287 sub 49 A.P.E. Numero 00215-113577-2015  
sub 23 Non dovuto

10.3.2 **LOTTO 2** - Fg 16 Particella 287 sub 22 Non dovuto

10.3.3 **LOTTO 3** - Fg 16 Particella 287 sub 7 Non dovuto

#### COMUNE DI BRESCELLO

##### FABBRICATI 2-3

10.3.4 **LOTTO 4** - Fg 25 Particella 135 A.P.E. Numero 00215-019797-2019  
Particella 136 Non dovuto

10.3.5 **LOTTO 5** - Fg 25 Particella 142 Non dovuto

10.4 Atto di pignoramento e visure ipotecarie

10.5 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati

10.6 Atto di provenienza del bene

#### COMUNE GATTATICO

##### FABBRICATO 1

10.6.1 **LOTTO 1** Fg 16 Particella 287 sub 49  
Notaio Dott. Franco Vincenzo Rep. 41065  
sub 23 - Notaio Dott. Franco Vincenzo Rep. 41065

**LOTTO 2** Fg 16 Particella 287 sub 22  
Notaio Dott. Franco Vincenzo Rep. 41065

10.6.2 **LOTTO 3** Fg 16 Particella 287 sub 7  
Notaio Dott. Franco Vincenzo Rep. 46737

#### COMUNE DI BRESCELLO

##### FABBRICATI 2-3

10.6.3 **LOTTO 4** Fg 25 Particella 135  
Notaio Dott.ssa Giuseppa Maria Pulvirenti  
Particella 136

10.6.4 **LOTTO 5** Fg 25 Particella 142



10.7 Verbale

10.8 Verifiche presso amministratore condominiale

**COMUNE GATTATICO**

**FABBRICATO 1**

- LOTTO 1** Fg 16 Particella 287 sub 49 e sub 23
- LOTTO 2** Fg 16 Particella 287 sub 22
- LOTTO 3** Fg 16 Particella 287 sub 7

10.9 Quotazioni OMI

**COMUNE GATTATICO**

**COMUNE BRESCELLO**

10.10 Certificato di Stato civile

10.11 Contratto di affitto registrato

**COMUNE GATTATICO**

**FABBRICATO 1**

- LOTTO 1** Fg 16 Particella 287 sub 49 e sub 23

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 la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto.

L'esperto Estimatore designato  
Moscatelli Ing. Annalisa

