

## Geometra VEZZANI ALBERTO

Via Ave Melioli n° 6 - 42021 BIBBIANO RE  
telefono cellulare e WhatsApp 328/5354727  
e-mail [geom.albertovezzani@yahoo.it](mailto:geom.albertovezzani@yahoo.it)  
p.e.c. alberto.vezzani@geopec.it

## TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### **Esecuzione Immobiliare R.G.E. N° 152/2023**

Giudice delegato: ***Dottoressa Sommariva Camilla***

Esecuzione promossa da:

[REDACTED]  
(Avvocato Grassi Graziella)

contro:

**- Perizia Tecnica di Stima -**

**Immobili posti in Comune di Guastalla RE,**

**Galleria Gonzaga n° 4, interno n° 9**

**- LOTTO UNICO -**

Esperto designato: **Geometra Vezzani Alberto**



## QUADRO RIASSUNTIVO

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO - RG / RP.</u>	SI		08/09/2023 - R.G. n° 19818 / R.P. n° 14560			
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		QUOTA DI 1/1 DI PIENA ED INTERA PROPRIETA'			
<u>UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI</u>	SI		Comune di <b>GUASTALLA RE</b> , Galleria Gonzaga n° 4, interno n° 9			
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	SI					
			<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>
			GUASTALLA RE	15	295	49
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI		LE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE, <b>CORRISPONDONO</b> VISIVAMENTE ALLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI			
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA</u>	SI		L' UNITA' IMMOBILIARE <b>E' CONFORME</b> AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI ED ALLE NORMATIVE EDILIZIE ED URBANISTICHE DEL COMUNE DI GUASTALLA RE			
<u>CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI</u>	NO		L' UNITA' IMMOBILIARE E' <b>PRIVA</b> DELLE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI			
<u>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	SI		L'ABITAZIONE E' <b>DOTATA</b> DELL' ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA			
<u>STATO DI OCCUPAZIONE</u>	SI		GLI IMMOBILI SONO OCCUPATI DA [REDACTED] (ESECUTATO), DALLA MOGLIE [REDACTED] E DALLA FIGLIA MINORENNE [REDACTED]			
<u>STATO DEL CONTENUTO / ARREDAMENTO</u>	SI		L'ARREDAMENTO DELL'ABITAZIONE DI <b>SCARSO VALORE</b> E' COSTITUITO DA MOBILIO ED ELETTRODOMESTICI			
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	NO		NON VI E' LA PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE			
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	NO		NON VI E' LA PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA			
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	SI		VI SONO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE PER UN IMPORTO DI <b>€ 1.339,43</b> (Articolo n° 63, Disp. Attuazione Codice Civile)			
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	<b>€ 83.200,00</b> - EURO OTTANTATREMILADUECENTO /00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	<b>€ 62.400,00</b> - EURO SESSANTADUEMILAQUATTROCENTO /00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	24/07/2024					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	<b>CREDIT AGRICOLE ITALIA - Agenzia 4</b> , Telefono 0522/305843, Via Emilia all'Angelo n° 38/A, 42124 REGGIO EMILIA RE					



## 0-SOMMARIO

<b>QUADRO RIASSUNTIVO .....</b>	<b>2</b>
<b>0-SOMMARIO .....</b>	<b>3</b>
<b>1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI .....</b>	<b>5</b>
<b>2 - COMUNICAZIONI .....</b>	<b>5</b>
<b>3 - DATI CATASTALI.....</b>	<b>6</b>
<b>3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....</b>	<b>6</b>
<b>3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA ..</b>	<b>6</b>
<b>3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....</b>	<b>7</b>
<b>4 - DESCRIZIONE DEI BENI.....</b>	<b>7</b>
<b>5 - LOTTI DI VENDITA.....</b>	<b>11</b>
5.1.1 - LOTTO UNICO : DATI CATASTALI .....	11
5.1.2 - LOTTO UNICO : DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	11
5.1.3 - LOTTO UNICO : REGOLARITA' EDILIZIA .....	12
5.1.4 - LOTTO UNICO : CERTIFICAZIONI ED ATTESTAZIONI.....	12
5.1.5 - LOTTO UNICO : RIFIUTI SPECIALI/PERICOLOSI .....	13
5.1.6 - LOTTO UNICO : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO .....	13
5.1.7 - LOTTO UNICO : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	13
5.1.8 - LOTTO UNICO : STATO CIVILE DEL PROPRIETARIO .....	13
5.1.9 - LOTTO UNICO : OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	13
5.1.10 - LOTTO UNICO : CONTRATTO DI LOCAZIONE .....	13
5.1.11 - LOTTO UNICO : STATO ARREDAMENTO/CONTENUTO .....	14
5.1.12 - LOTTO UNICO : SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE .....	14
5.1.13 - LOTTO UNICO : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	14
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....</i>	<i>14</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA .....</i>	<i>14</i>
5.1.14 - LOTTO UNICO : DIRITTO DI PRELAZIONE .....	15
5.1.15 - LOTTO UNICO : VALORE DEI BENI .....	15
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE .....</i>	<i>15</i>
<i>VALORE LOTTO UNICO.....</i>	<i>16</i>
5.1.16 - LOTTO UNICO : ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI.....	17
<b>6 - ALTRE NOTIZIE .....</b>	<b>17</b>
<b>7 - ALLEGATI .....</b>	<b>17</b>
7.1. ESTRATTO DI MAPPA, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO .....	17
7.2. VISURA ATTUALE PER SOGGETTO, CATASTO FABBRICATI, LOTTO UNICO.....	17
7.3. PLANIMETRIE DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE, CATASTO FABBRICATI, LOTTO UNICO .....	17
7.4. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, LOTTO UNICO.....	17
7.5. ISPEZIONI IPOTECARIE, LOTTO UNICO.....	17
7.6. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI, LOTTO UNICO .....	17
7.7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, LOTTO UNICO .....	17
7.8. TITOLI EDILIZI RILASCIATI, LOTTO UNICO .....	17
7.9. TAVOLE PROGETTUALI DEPOSITATE, LOTTO UNICO .....	17

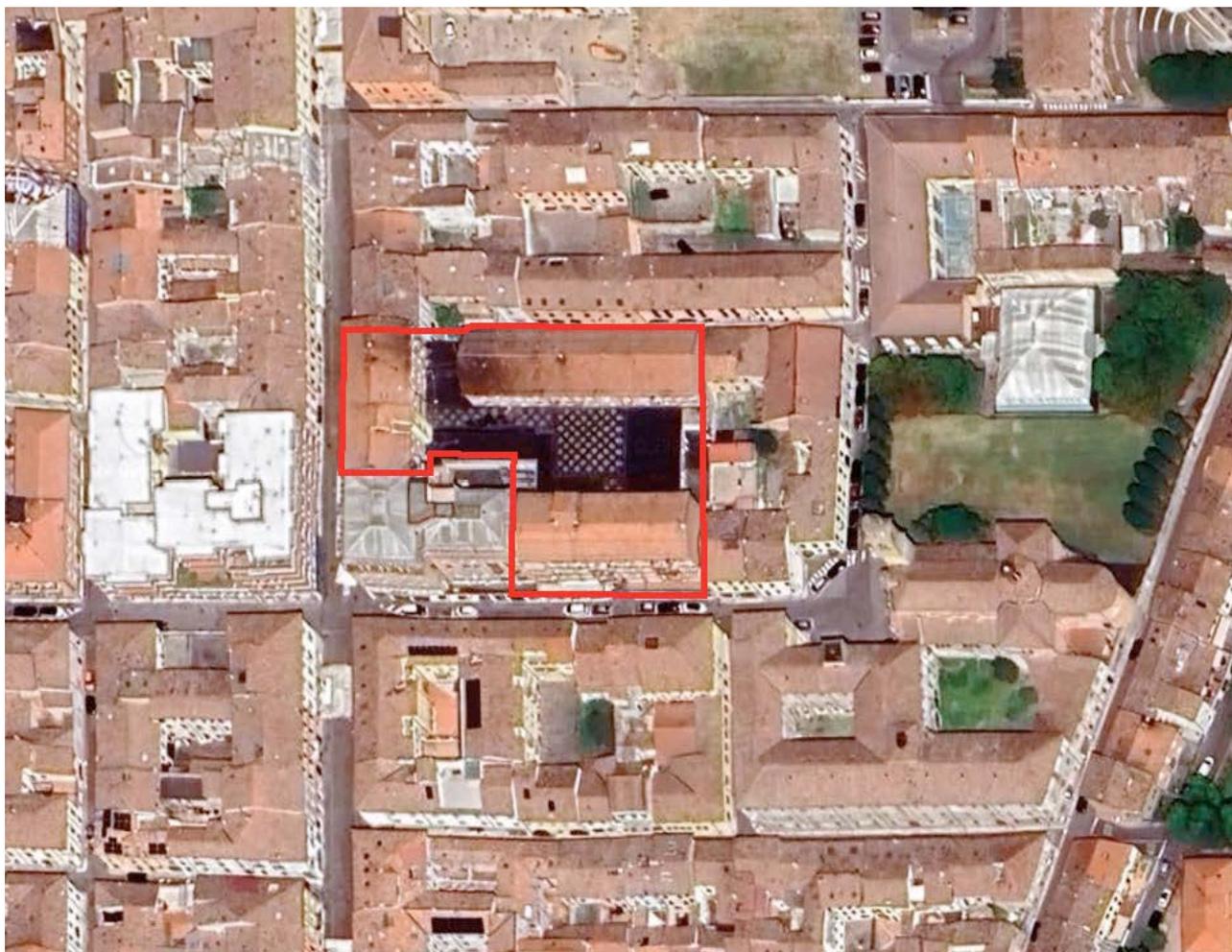
**Geometra VEZZANI ALBERTO** – Via Ave Melioli n° 6 – **42021 BIBBIANO RE**  
telefono cellulare e WhatsApp 328/5354727 - e-mail: geom.albertovezzani@yahoo.it



7.10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, LOTTO UNICO .....	17
7.11. ALLEGATI A, B, C, D, LOTTO UNICO .....	17
7.12. PLANIMETRIE PER LA PUBBLICITA', LOTTO UNICO .....	17

VEDUTA AEREA

FOGLIO 15, MAPPALE 295



**Geometra VEZZANI ALBERTO** - Via Ave Melioli n° 6 - **42021 BIBBIANO RE**  
telefono cellulare e WhatsApp 328/5354727 - e-mail: geom.albertovezzani@yahoo.it



## **1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI**

### **PROCEDURA N° 152/2023**

#### **- LOTTO UNICO -**

**Esecutato:** [REDACTED]

**Procedente:** [REDACTED]

(Dottoressa GRASSI GRAZIELLA Avvocato, telefono 0523/331435,

e-mail: [segreteria@studiolegalesaltarelligrassi.it](mailto:segreteria@studiolegalesaltarelligrassi.it) ).

**Intervenuta:** /

**Oggetto:** Quota di 1/1 di piena ed intera proprietà, di un Appartamento destinato ad Abitazione a piano terzo, con Soffitta a piano quinto, posto in un complesso edilizio polifunzionale denominato Condominio " Galleria Gonzaga ", oltre alle parti comuni (Articolo n° 1117 e seguenti del Codice Civile), sito in Comune di Guastalla RE, Galleria Gonzaga n° 4, interno n° 9.

- **Conferimento dell'Incarico all'Esperto Stimatore:** in data 05/02/2024.
- **Giuramento dell'Esperto Stimatore per accettazione dell'Incarico:** in data 07/02/2024.
- **Termine di consegna della Perizia Tecnica di Stima:** presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, entro la data del 24/06/2024.
- **Udienza di Comparizione:** in data 24/07/2024.
- **Atto di Pignoramento Immobiliare:** trascritto il 08/09/2023 al n° 14560 R. P. (Allegato 7.4.).

## **2 - COMUNICAZIONI**

L' I.V.G. e l' Esperto, hanno provveduto ad informare le parti interessate, la parte debitrice eseguita, l'inquilino degli immobili, la parte creditrice procedente e l'Avvocato della parte creditrice procedente, con notifiche inviate tramite lettere raccomandate A.R., via e-mail e via WhatsApp, della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, fissate presso gli immobili pignorati, ed in particolare sono stati avvisati:



1. Il Signor ██████████, in qualità di parte debitrice esecutata.
2. La BANCA ██████████, in qualità di parte creditrice procedente.
3. La Dottoressa GRASSI GRAZIELLA Avvocato, per la parte creditrice procedente.

### 3 - DATI CATASTALI

#### 3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO<sup>1</sup>

**INTESTATO:**

1. ██████████  
Codice Fiscale ██████████  
nato in ██████████ (EE) il ██████████  
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

**I. - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C. F.)**

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali					
		Foglio	Zona Cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza e Superficie Catastale	Categoria <sup>2</sup> e Classe	Rendita
<b>ABITAZIONE</b>	Comune di <b>GUASTALLA RE</b> Galleria Gonzaga n° 4, int. n° 9	<b>15</b>	-	<b>295 Sub. 49</b>	Vani 4,0 Totale Mq. 66	<b>A/2</b> di Classe 2	€ 423,49

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

**INTESTATO:**

1. ██████████  
Codice Fiscale ██████████  
nato in ██████████ (EE) il ██████████  
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

**II. - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C. F.)**

Tipologia del	Ubicazione	Dati Catastali
---------------	------------	----------------

<sup>1</sup> Vedi Allegato 7.4.



Bene		Foglio	Zona Cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza e Superficie Catastale	Categoria <sup>2</sup> e Classe	Rendita
<b>ABITAZIONE</b>	Comune di <b>GUASTALLA RE</b> Galleria Gonzaga n° 4, int. n° 9	<b>15</b>	-	<b>295 Sub. 49</b>	Vani 4,0 Totale Mq. 66	<b>A/2</b> di Classe 2	€ 423,49

### 3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello Schema I. sono quelli dedotti dall'Atto di Pignoramento (Allegato 7.4.), mentre quelli dello Schema II. sono quelli della situazione catastale attuale (Allegato 7.2.). Tutta la proprietà risulta regolarmente censita e vi è corrispondenza tra i dati dei beni pignorati ed i dati dei beni accatastati. Dalla visita di sopralluogo, effettuata in data 19/03/2024, e da un esame della documentazione catastale scaricata dal sito dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, è emerso che le planimetrie catastali della singola unità immobiliare depositate in data 10/09/1965 (Allegato 7.3.), corrispondono visivamente allo stato attuale degli immobili, anche se non vengono riportate le altezze dei vari piani.
- Confini Catastali:** L' APPARTAMENTO, posto a piano terzo confina: a NORD a salto con altra proprietà, ad EST con altra proprietà, a SUD con altra proprietà e con corridoio comune, e ad OVEST con vano scala comune. La SOFFITTA, posta a piano quinto confina: a NORD a salto con altra proprietà, ad EST a salto con altra proprietà, a SUD con corridoio comune, e ad OVEST con altra proprietà.

## 4 - DESCRIZIONE DEI BENI<sup>2</sup>

**Quota di 1/1 di piena ed intera proprietà, di porzioni di fabbricato che costituiscono un APPARTAMENTO, destinato ad ABITAZIONE a piano terzo, con SOFFITTA a piano quinto, correttamente identificato nelle planimetrie catastali, sito in Comune di Guastalla RE, Galleria Gonzaga n° 4, interno n° 9, posto in un complesso edilizio polifunzionale denominato Condominio " Galleria Gonzaga ", in angolo tra Via Gonzaga e Corso Camillo Prampolini, di sessantanove unità tra negozi, uffici ed abitazioni, con sei corpi scala, costituito da cinque piani fuori terra, dotato di ascensore, nel pieno centro storico della cittadina, a poche centinaia di metri dal Municipio, dallo storico Palazzo Ducale, dalla Piazza Centrale, dalla Piazza del Mercato, da Parchi Pubblici, dal Cinema-Teatro, da Musei, da Scuole ed Asili, da Sportelli Bancari, dall'Ospedale, da Poliambulatori, da Farmacie, dall'Ufficio Postale, dal Duomo, dalla Chiesa Parrocchiale, dal Cimitero, da Palestre ed Impianti Sportivi, da Centri**

<sup>2</sup> Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.



Commerciali, da Tabaccherie, da Bar e Ristoranti, da Negozi e Supermercati, dalla Stazione della Linea Ferroviaria Reggio-Guastalla TPER, dalle Fermate degli Autobus, e dalla Strada Provinciale SP62Rvar Cispadana, quindi comoda a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

Fanno parte della proprietà le quote proporzionali dei diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'Articolo n° 1117 e seguenti del Codice Civile.

Il Fabbricato ha la struttura portante in elevazione in conglomerato cementizio armato costituito da telai di pilastri e travi, muratura laterizia di tamponamento, in mattoni tipo UNI sabbiati facciavista, verso l'esterno, ed in mattoni intonacati e tinteggiati verso l'esterno. Le fondazioni sono del tipo continue a diretto contatto con il terreno e formate da travi rovesce e plinti in calcestruzzo armato. I solai intermedi sono in latero cemento, mentre il tetto a più falde è in latero cemento, con sporto in calcestruzzo armato a vista, manto di copertura in tegole laterizie, e lattonerie in lamiera zincata preverniciata, mentre la copertura della galleria centrale, è in calcestruzzo armato a vista, con lucernari in vetrocemento, manto di copertura costituito da guaina bituminosa ardesiata, e lattonerie in lamiera zincata preverniciata.

Esso è collegato alla rete fognaria comunale, alla rete acqua di IRETI, alla rete di gas metano di ENIA, alla rete telefonica di Telecom Italia, alla rete elettrica di ENEL, ed è dotato d'impianto di antenna TV centralizzato.

Il Condominio mostra un mediocre grado di finiture e mediocri sono anche le condizioni di conservazione e manutenzione, esternamente su tutti i lati risulta essere finito in muratura laterizia facciavista con mattoni tipo UNI sabbiati, con rivestimento del piano terra in lastre prefabbricate di cemento bianco con finitura a buccia d'arancia. I serramenti esterni delle singole unità, sono in legno lavorato verniciato, con vetro singolo e vetro camera, provvisti di avvolgibili in legno, e vetrine in acciaio lavorato e verniciato con vetro camera, e dotati di davanzali e soglie, in lastre di marmo, levigato e lucidato. Al Condominio vi si accede da Via Gonzaga e da Corso Camillo Prampolini. La Galleria, spazio comune, è pavimentata in lastre irregolari di porfido grezze, stuccate, antiscivolo ed antigelivo per esterni. L' Ingresso al civico n° 4, ed il Vano Scala, ampio ed ordinato, delimitato da muri e pareti in muratura laterizia e solai in latero cemento, intonacati al civile e tinteggiati a tempera, con fascia di vernice lavabile fino a Cm. 125, la pavimentazione è in lastre di marmo, levigato e lucidato, con battiscopa e soglie sempre dello stesso materiale, come anche il rivestimento dei gradini della scala, ed i pianerottoli delle varie rampe e quelli d'arrivo ai piani. La scala di salita ai piani è protetta da ringhiera in acciaio, lavorato e verniciato, dotata di corrimano e la porta a vetri d'ingresso con apertura automatica, ha il telaio in acciaio lavorato e verniciato con vetro camera, dotata anche di finestre in legno, lavorato e verniciato, con vetro singolo ed apertura a vasistas, e davanzali in lastre di marmo, levigato e lucidato. Il Corridoio Comune, di accesso agli Alloggi, delimitato da muri e pareti in muratura laterizia, e solai in latero cemento, intonacati al civile e tinteggiati a tempera, con fascia di vernice lavabile fino a Cm. 125, la pavimentazione è in lastre di marmo, levigato e lucidato, con battiscopa e soglie sempre dello stesso materiale. Il Corridoio Comune, di accesso alle Soffitte, delimitato da muri e pareti in muratura laterizia, ed il soffitto costituito da solaio in pendenza, in pannelli in latero-cemento con



pignatte a vista, e tinteggiati a tempera. Il pavimento e la soglia sono in battuto di calcestruzzo finito al grezzo.

Il complesso edilizio polifunzionale denominato Condominio " Galleria Gonzaga ", si trova in angolo tra Via Gonzaga e Corso Camillo Prampolini, nel pieno centro storico della cittadina, a poche centinaia di metri dal Municipio, dallo storico Palazzo Ducale, dalla Piazza Centrale, dalla Piazza del Mercato, da Parchi Pubblici, dal Cinema-Teatro, da Musei, da Scuole ed Asili, da Sportelli Bancari, dall'Ospedale, da Poliambulatori, da Farmacie, dall'Ufficio Postale, dal Duomo, dalla Chiesa Parrocchiale, dal Cimitero, da Palestre ed Impianti Sportivi, da Centri Commerciali, da Tabaccherie, da Bar e Ristoranti, da Negozi e Supermercati, dalla Stazione della Linea Ferroviaria Reggio-Guastalla TPER, dalle Fermate degli Autobus, e dalla Strada Provinciale SP62Rvar Cispadana, quindi comoda a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

**L'APPARTAMENTO** destinato ad **ABITAZIONE**, a piano terzo, di altezza utile pari a circa Cm. 290, è composto da **INGRESSO, CUCINA, PRANZO/SOGGIORNO, CAMERA, BAGNO, e BALCONE**, con **SOFFITTA** a piano quinto, di altezza utile media pari a circa Cm. 202,5 (Allegato 7.9.).

L' ABITAZIONE a piano terzo, di altezza utile pari a circa Cm. 290, mostra le seguenti finiture: i muri perimetrali e le pareti divisorie interne, in muratura laterizia ed i solai in latero cemento, sono intonacati con malta bastarda di calce e cemento del tipo civile, tinteggiati a tempera. L'impianto del gas per uso domestico, è alimentato da bombola a GPL posizionata sul BALCONE. L'impianto idrico condominiale, è collegato alla rete di IRETI. Il riscaldamento dell'ALLOGGIO è garantito da stufa a pellet, installata nell'INGRESSO, la presenza di ventilconvettori non funzionanti, appartenevano al vecchio impianto di riscaldamento centralizzato, dismesso da anni. L'impianto per la produzione d'acqua calda sanitaria, è alimentato da boiler elettrico posto nel BAGNO. L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, è collegato alla rete di ENEL, e quello di raffrescamento, non funzionante, è costituito da una split di unità interna collocata nel SOGGIORNO, con corpo macchina ubicato sul BALCONE, montato su mensole. L'impianto citofonico, del tipo sottotraccia, è presente con un unico terminale posizionato nell'INGRESSO, a lato della porta d'ingresso. I pavimenti nell'INGRESSO sono in lastre di marmo, levigato e lucidato, nella CUCINA sono in piastrelle di gres opaco, nel PRANZO/SOGGIORNO sono in marmettoni di marmo e cemento, levigati e lucidati, nella CAMERA sono in listelli di legno, lavorato, trattato e verniciato, nel BAGNO sono in piastrelle a mosaico di gres smaltato opaco, e nel BALCONE sono in piastrelle di klinker smaltato opaco, antiscivolo ed antigelivo, con bordo in lastre di granito, levigate e lucidate, quest'ultimo protetto da ringhiera in acciaio, lavorato e verniciato, dotata di corrimano. La soglia della porta d'ingresso, della portafinestra del BALCONE, e di quelle delle porte interne, sono in lastre di marmo, levigate e lucidate, ed i battiscopa sono costituiti da zoccolino in listelli di legno ramino, lavorato, trattato e verniciato, alti Cm. 8. I rivestimenti della CUCINA, sono in piastrelle di ceramica smaltata lucida, mentre quelli del BAGNO sono in piastrelle a mosaico di gres smaltato opaco, per un'altezza di circa Cm. 150, ed i davanzali sono in lastre di marmo, levigate e lucidate. Il portoncino d'ingresso dell'alloggio dal CORRIDOIO COMUNE, e le porte interne sono in legno tamburato, lavorato e verniciato, quella del



PRANZO/SOGGIORNO è in parte vetrata. I serramenti esterni sono in legno, lavorato e verniciato, con vetro singolo ed apertura ad ante, dotati di avvolgibili in legno, lavorato e verniciato, con cassonetto interno coprirullo in legno, lavorato e verniciato, e di zanzariere apribili, con telaio in legno, lavorato e verniciato.

La SOFFITTA a piano quinto, di altezza utile massima pari a circa Cm. 315 e di altezza utile minima pari a circa Cm. 90, per un' altezza utile media pari a circa Cm. 202,5, mostra le seguenti finiture: i muri perimetrali sia interni che esterni, sono in muratura laterizia parzialmente intonacati con malta bastarda di calce e cemento finito al grezzo e tinteggiati a tempera, ed il soffitto costituito da solaio in pendenza, in pannelli in latero-cemento con pignatte a vista, e tinteggiati a tempera. L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, è collegato alla rete di ENEL. Il pavimento e la soglia sono in battuto di calcestruzzo finito al grezzo. La porta d'ingresso, di comunicazione con il CORRIDOIO COMUNE, è lamiera d'acciaio lavorato e verniciato, con telaio in acciaio lavorato e verniciato. Il finestrino esterno è in legno lavorato e verniciato con vetro singolo ed apertura a vasistas.

L' unità immobiliare che costituisce la proprietà, presenta un mediocre grado di finiture e mediocri sono anche le condizioni di conservazione e manutenzione.

**La superficie commerciale parametrata dell' ABITAZIONE**, Subalterno 17, a piano terra e piano interrato **risulta essere di complessivi Mq.<sup>3</sup> 66,00 circa**, costituita dalla superficie dell'Alloggio pari a circa a Mq. 56,96, considerata al 100%, dalla superficie del Balcone scoperto pari a circa Mq. 1,64, considerata al 30%, e dalla superficie della Soffitta pari a circa Mq. 7,40, considerata al 25%, con altezza media superiore a Cm. 200.

La proprietà posta all'interno di un complesso edilizio polifunzionale denominato Condominio " Galleria Gonzaga ", si trova in angolo tra Via Gonzaga e Corso Camillo Prampolini, nel pieno centro storico della cittadina, a poche centinaia di metri dal Municipio, dallo storico Palazzo Ducale, dalla Piazza Centrale, dalla Piazza del Mercato, da Parchi Pubblici, dal Cinema-Teatro, da Musei, da Scuole ed Asili, da Sportelli Bancari, dall'Ospedale, da Poliambulatori, da Farmacie, dall'Ufficio Postale, dal Duomo, dalla Chiesa Parrocchiale, dal Cimitero, da Palestre ed Impianti Sportivi, da Centri Commerciali, da Tabaccherie, da Bar e Ristoranti, da Negozi e Supermercati, dalla Stazione della Linea Ferroviaria Reggio-Guastalla TPER, dalle Fermate degli Autobus, e

<sup>3</sup> La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo



dalla Strada Provinciale SP62Rvar Cispadana, quindi comoda a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

## 5 - LOTTI DI VENDITA

In virtù della natura, della destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita all'asta può avvenire solo in un **UNICO LOTTO** che comprende l'**APPARTAMENTO**, destinato ad **ABITAZIONE** a piano terzo, con **SOFFITTA** a piano quinto, con le pertinenze indicate, in quanto la proprietà interessata, in base alle sue caratteristiche tecnico-strutturali, **NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE**.

Un frazionamento della proprietà in più lotti, comporterebbe una perdita notevole di valore degli immobili.

### 5.1.1 - LOTTO UNICO : DATI CATASTALI

#### INTESTATO:

1. [REDACTED]  
Codice Fiscale [REDACTED]  
nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED]  
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

#### CATASTO FABBRICATI (C. F.)

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali					
		Foglio	Zona Cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza e Superficie Catastale	Categoria <sup>2</sup> e Classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune di <b>GUASTALLA</b> RE Galleria Gonzaga n° 4, int. n° 9	15	-	295 Sub. 49	Vani 4,0 Totale Mq. 66	A/2 di Classe 2	€ 423,49

### 5.1.2 - LOTTO UNICO : DESCRIZIONE COMMERCIALE

Appartamento destinato ad Abitazione a piano terzo, costituito da INGRESSO, CUCINA, PRANZO/SOGGIORNO, CAMERA, BAGNO e BALCONE, con SOFFITTA a piano quinto, di superficie commerciale pari a circa Mq. 66,00, oltre alle parti comuni (Articolo n° 1117 e seguenti del Codice Civile), sito in Comune di Guastalla RE, Galleria Gonzaga n° 4, interno n° 9, posto in un complesso edilizio polifunzionale denominato Condominio " Galleria Gonzaga ", di sessantanove unità tra negozi, uffici ed abitazioni, con sei corpi scala, costituito da cinque piani fuori terra, dotato di ascensore. Gli immobili presentano un mediocre grado di finiture ed un mediocre stato di conservazione e manutenzione.



### 5.1.3 - LOTTO UNICO : REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso edilizio polifunzionale è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia, Pratica n° 30/64 del 02/04/1964, per lavori edili di nuova costruzione di un fabbricato civile contenente appartamenti, negozi ed uffici, denominato " Condominio Galleria Gonzaga " (Allegato 7.8.);
- Inizio Lavori in data 15/04/1964;
- Autorizzazione di Abitabilità, Pratica n° 30/64 del 15/09/1965, a far tempo dal 15/09/1965, visti i verbali d'ispezione del Tecnico Comunale in data 10/09/1965, e dell'Ufficiale Sanitario in data 14/09/1965 (Allegato 7.8.).

Da un attento ed accurato esame degli Atti comunali e dalla visita di sopralluogo effettuata agli immobili in data 19/03/2024, si riscontrava la **CONFORMITA' delle unità immobiliari** ai titoli edilizi rilasciati ed alle normative edilizie ed urbanistiche del Comune di Guastalla RE.

Sulla base dell'istanza telematica di accesso agli atti, presso l'archivio storico dell'Ufficio Tecnico, settore Edilizia Privata, del Comune di Guastalla RE, si sono recuperati tutti i titoli edilizi rilasciati e le tavole progettuali depositate e si è potuto constatare che negli elaborati grafici mancava la pianta del piano quinto, sottotetto, pertanto si conveniva di utilizzare come stato legittimato della SOFFITTA, la planimetria catastale di primo accatastamento, scaricata dal sito dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, presentata in data 10/09/1965 (Allegato 7.3.).

Si riscontravano alcune difformità da far risalire all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato, quali il cambiamento delle forature esterne, la modifica delle dimensioni interne di alcuni locali e del balcone esterno, lo spostamento di alcune porte interne, e la variazione delle altezze utili interne dei vari piani.

Le difformità rilevate, sono riconducibili a Tolleranze Esecutive in base all'Art. 19-bis L.R. 21/10/2004 n° 23, visti i verbali d'ispezione del Tecnico Comunale in data 10/09/1965, e dell'Ufficiale Sanitario in data 14/09/1965, a seguito del rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità, Pratica n° 30/64 del 15/09/1965, a far tempo dal 15/09/1965 (Allegato 7.8.).

In merito a quanto sopra riportato, non vi sono in essere, ai sensi dell'Articolo n° 41 della Legge n° 47/1985 e succ. mod., provvedimenti sanzionatori da parte delle Autorità Comunali.

### 5.1.4 - LOTTO UNICO : CERTIFICAZIONI ED ATTESTAZIONI

L'unità immobiliare pignorata, è **DOTATA** della seguente documentazione.

- **Autorizzazione di Abitabilità**, Pratica n° 30/64 del 15/09/1965, a far tempo dal



15/09/1965, visti i verbali d'ispezione del Tecnico Comunale in data 10/09/1965, e dell'Ufficiale Sanitario in data 14/09/1965 (Allegato 7.8.).

- **Attestato di Prestazione Energetica** ai sensi del Decreto Legislativo n° 192/2005 e del D.A.L. n° 156/2008 Regione Emilia-Romagna, codice n° 05856-094549-2014, rilasciato il 19/07/2014, valido fino al 19/07/2024 (Allegato 7.7.).

L'unità immobiliare pignorata, è **PRIVA** della seguente documentazione.

- **Dichiarazioni di "Conformità" degli impianti** ex-Legge n° 46/1990.

### **5.1.5 - LOTTO UNICO : RIFIUTI SPECIALI/PERICOLOSI**

Non vi è la presenza di rifiuti speciali/pericolosi.

### **5.1.6 - LOTTO UNICO : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

Non sono da prevedersi costi per lavori di ripristino.

### **5.1.7 - LOTTO UNICO : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

### **5.1.8 - LOTTO UNICO : STATO CIVILE DEL PROPRIETARIO**

██████████ (esecutato), nato a ██████████ il ██████████, e ██████████, nata a ██████████ il ██████████, hanno contratto matrimonio in Marocco, secondo l'ordinamento giuridico del Regno del Marocco, scegliendo il regime patrimoniale di **SEPARAZIONE LEGALE DEI BENI**.

### **5.1.9 - LOTTO UNICO : OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili pignorati sono attualmente occupati da:

██████████ (esecutato), nato a ██████████ il ██████████, dalla moglie ██████████, nata a ██████████ il ██████████, e dalla figlia minorenni ██████████, nata a ██████████ il ██████████, tutti residenti in Comune di Guastalla RE, Galleria Gonzaga n° 4, interno n° 9. Saranno liberati dal Custode Giudiziario.

### **5.1.10 - LOTTO UNICO : CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Non vi sono contratti di locazione in essere.



### 5.1.11 - LOTTO UNICO : STATO ARREDAMENTO/CONTENUTO

L'arredamento dell'Abitazione di SCARSO valore è costituito da mobilio ed elettrodomestici.

### 5.1.12 - LOTTO UNICO : SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L'amministrazione del complesso edilizio polifunzionale denominato Condominio " Galleria Gonzaga ", è affidata alla Dottoressa MINARI GIULIA dello STUDIO GALIMBERTI, Via IV Novembre n° 22/1, 42016 Guastalla RE, telefono 0522/825277-218350-398328, e-mail: [giulia@studiogalimberti.org](mailto:giulia@studiogalimberti.org) .

L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è di circa € 1.000,00 salvo conguaglio. Sull'unità immobiliare pignorata risultano esserci spese condominiali insolute per un importo di € 1.339,43, che verrà detratto dalla valutazione finale degli immobili, di cui € 1.339,43 dell'anno solare precedente, mentre non sono note quelle dell'anno solare in corso. La quota millesimale di proprietà sulle parti comuni è di 7,70 millesimi.

### 5.1.13 - LOTTO UNICO : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali trascritte.
- Non risultano convenzioni edilizie ed urbanistiche trascritte.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

#### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

L'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni alla data del **07/04/2024**, da cancellarsi a cura della procedura, si riassumono in:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta in data 03/05/2016 al n° 1386 R.P., concessione a garanzia di mutuo fondiario, per un capitale pari ad € 65.000,00, per interessi pari ad € 65.000,00, ed una somma totale pari ad € 130.000,00, a favore di [REDACTED], con sede in Siena SI, contro [REDACTED], nato a [REDACTED], per la quota di 1/1 di piena ed intera proprietà, degli immobili posti in Comune di Guastalla RE, Galleria Gonzaga n° 4, interno n° 9, censiti al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia RE, al foglio 15, mappale 295, subalterno 49 (Allegato 7.5.).



• **Pignoramento Immobiliare** trascritto in data 08/09/2023 al n° 14560 R.P., Atto Giudiziario del 01/08/2023, Repertorio n° 4519, Tribunale di Reggio Emilia RE, Verbale di Pignoramento Immobili, a favore di [REDACTED] [REDACTED], con sede in Siena SI, contro [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1 di piena ed intera proprietà, degli immobili posti in Comune di Guastalla RE, Galleria Gonzaga n° 4, interno n° 9, censiti al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia RE, al foglio 15, mappale 295, subalterno 49 (Allegato 7.5.).

#### **5.1.14 - LOTTO UNICO : DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione da parte dello Stato.

#### **5.1.15 - LOTTO UNICO : VALORE DEI BENI**

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

Il quesito posto all'Esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata ad 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 degli stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

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

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

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

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con un attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE.

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

- Le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, così come definite nella presente relazione tecnica estimativa e riportate nella descrizione dei beni fatta in precedenza.



- Le condizioni generali molto critiche del mercato immobiliare come prima descritto.

### VALORE LOTTO UNICO

#### Stima del bene descritto:

#### CATASTO FABBRICATI (C. F.)

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali					
		Foglio	Zona Cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza e Superficie Catastale	Categoria <sup>2</sup> e Classe	Rendita
<b>ABITAZIONE</b>	Comune di <b>GUASTALLA</b> RE Galleria Gonzaga n° 4, int. n° 9	<b>15</b>	-	<b>295</b> Sub. <b>49</b>	Vani 4,0 Totale Mq. 66	<b>A/2</b> di Classe 2	€ 423,49

La valutazione di mercato – effettuata a corpo e non a misura – degli immobili così descritti e censiti viene determinata come segue:

\* ABITAZIONE, piano terzo e piano quinto

superficie commerciale parametrata Mq. 66,00 X €/Mq. 1.600,00 = € 105.600,00

**Valore di mercato - a corpo - = € 105.600,00**

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibili i beni, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino e/o costi di regolarizzazione oltre che ai costi di rifacimento di alcune opere e di quanto descritto in precedenza, la valutazione in caso d'asta giudiziaria, viene ridotta di circa il **20%** risultando pertanto come segue:

**Valore a corpo – base d'asta – per arrotondamento = € 84.500,00**

Inoltre al valore calcolato di € 84.500,00, occorre detrarre i seguenti costi:

- Spese condominiali insolute = € - 1.339,43

**VALORE FINALE A CORPO – BASE D'ASTA – per arrotondam. = € 83.200,00**

In applicazione del Comma n° 2 dell'Articolo n° 571 del Codice di Procedura Civile, occorre applicare una ulteriore riduzione del **25%** per determinare il

**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA = € 62.400,00**



## 5.1.16 - LOTTO UNICO : ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al Lotto Unico hanno la seguente **provenienza**:

- Atto di **COMPRAVENDITA**, non soggetto ad I.V.A., a ministero del Dottor APREDA GIUSEPPE di Ermanno, Notaio del Distretto Notarile di Reggio Emilia RE, con residenza in Montecchio Emilia RE in data 02/05/2016, Repertorio n° 385, Raccolta n° 324, registrato a Reggio Emilia RE in data 03/05/2016 al n° 6087, serie 1T, trascritto a Reggio Emilia RE in data 03/05/2016 al n° 6376 R.P.. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, secondo la propria legge nazionale, acquistava la quota di 1/1 di piena ed intera proprietà, degli immobili posti in Comune di Guastalla RE, Galleria Gonzaga n° 4, interno n° 9, censiti al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia RE, al foglio 15, mappale 295, subalterno 49 (Allegato 7.6.).

\* \* \* \* \*

## 6 - ALTRE NOTIZIE

Si specifica che l' indirizzo esatto dell' unità immobiliare pignorata è Galleria Gonzaga n° 4, interno n° 9, e non Corso Camillo Prampolini n° 4, interno n° 9, così come anche riportato sul documento d'identità dell' esecutato.

## 7 - ALLEGATI

- 7.1. ESTRATTO DI MAPPA, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO
- 7.2. VISURA ATTUALE PER SOGGETTO, CATASTO FABBRICATI, LOTTO UNICO
- 7.3. PLANIMETRIE DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE, CATASTO FABBR., LOTTO UNICO
- 7.4. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, LOTTO UNICO
- 7.5. ISPEZIONI IPOTECARIE, LOTTO UNICO
- 7.6. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI, LOTTO UNICO
- 7.7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, LOTTO UNICO
- 7.8. TITOLI EDILIZI RILASCIATI, LOTTO UNICO
- 7.9. TAVOLE PROGETTUALI DEPOSITATE, LOTTO UNICO
- 7.10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, LOTTO UNICO
- 7.11. ALLEGATI A, B, C, D, LOTTO UNICO
- 7.12. PLANIMETRIE PER LA PUBBLICITA', LOTTO UNICO

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriori delucidazioni o integrazioni di quanto fin qui svolto.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia RE, li' 19/04/2024



**L'Esperto Stimatore designato**

---

Geometra VEZZANI ALBERTO

