

GUIDETTI Geom. FILIPPO

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia al n° 1841
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Reggio E. al n° 1009/163

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° 321/2021 Reg. Gen. MBCREDIT SOLUTIONS SPA contro

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Francesco Parisoli**
Esperto incaricato: **Geom. Filippo Guidetti**

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA



LOTTO 1

Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano primo con autorimessa al piano terra, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti nn.99 e 101 nel Comune di Reggiolo (RE).



LOTTO 2

Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano terra, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).



LOTTO 3

Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano secondo, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).



LOTTO 4

Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano primo con locali di servizio al piano interrato, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

Via A. Aleardi n° 1/C – 42123 – Reggio Emilia
Tel. 0522.381437 – Fax 0522.381437 – Mob. 335.8162621



SOMMARIO

SOMMARIO	2
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2- COMUNICAZIONI/ACCESSO	3
3- DATI CATASTALI	4
3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	4
3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE/ CONFORMITA'	5
4- DEFINIZIONE DEI LOTTI	15
5- DESCRIZIONE DEI LOTTI	16
6- STIMA COMPLESSIVA DEI BENI	21
7- RELAZIONI SINGOLI LOTTI	22



1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA R.G.E. N° 321/2021

Esecutata: [REDACTED]

Procedente: **MBCREDIT SOLUTIONS SPA** (Avv. Andrea Davide Arnaldi e Avv. Andrea Messori)

Oggetto: **LOTTO 1** - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano primo con autorimessa al piano terra, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti nn.99 e 101 nel Comune di Reggiolo (RE).

LOTTO 2 - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano terra, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

LOTTO 3 - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano secondo, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

LOTTO 4 - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano primo con locali di servizio al piano interrato, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

- **Data conferimento incarico:** 14/06/2022
- **Termine di consegna della relazione:** 25/10/2022 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
- **Udienza:** 24/11/2022 ore 9:00 "Trattazione scritta"
- **Data trascrizione atto di pignoramento:** 28/12/2021 al R.P. 23037
- **Contributo unificato:** SI

2- COMUNICAZIONI / ACCESSO

L'esperto in data 17/06/2022 ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati a mezzo PEC della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, **fissata per il giorno 27/06/2022 alle ore 10:00**, in particolare sono stati avvertiti:

1. [REDACTED] a mezzo PEC;
2. Per il PROCEDENTE: **Avv. Andrea Davide Arnaldi e Avv. Andrea Messori** a mezzo PEC;

Verrà trasmessa copia della presente relazione in forma semplice a mezzo PEC all'esecutata e ai legali del procedente.

ACCESSO Il giorno 26/09/2022 alle ore 9:30, così come fissato dall'IVG, l'esperto si presentava in Via C. Matteotti n°97 nel Comune di Reggiolo (RE) per l'accesso agli immobili, dove incontrava il Dott. Fornaciari, incaricato IVG e alcuni soci dell'esecutata. Una volta espletate le prime formalità l'esperto, alla presenza continuativa dell'incaricato IVG e di alcuni soci dell'esecutata, procedeva alle operazioni di rilievo metrico e fotografico ed acquisiva ogni utile informazione ai fini della presente relazione.



3- DATI CATASTALI

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

Ia- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.) della Provincia di REGGIO EMILIA
Comune di REGGIOLO

INTESTATI								
1	[REDACTED] con sede in Reggio (RE)			c.f. [REDACTED]		Proprietà per 1/1		
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Autorimessa	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T	23	16	3	C/6 cl.3	64 mq	Tot: 68mq	€ 356,97
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T	23	16	4	A/2 cl.1	7,5 vani	Tot: 242mq Tot. escluse aree scoperte: 242mq	€ 600,38
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T-2	23	16	5	A/2 cl.1	10 vani	Tot: 293mq Tot. escluse aree scoperte: 293mq	€ 800,51
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T-1	23	16	6	A/4 cl.2	5 vani	Tot: 92mq Tot. escluse aree scoperte: 92mq	€ 188,51
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano S1-T-1	23	16	7	A/2 cl.1	15 vani	Tot: 430mq Tot. escluse aree scoperte: 429mq	€ 1.200,76

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

Ila- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.) della Provincia di REGGIO EMILIA
Comune di REGGIOLO

INTESTATI								
1	[REDACTED] con sede in Reggio (RE)			c.f. [REDACTED]		Proprietà per 1/1		
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Autorimessa	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T	23	16	3	C/6 cl.3	64 mq	Tot: 68mq	€ 356,97



Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T	23	16	4	A/2 cl.1	7,5 vani	Tot: 242mq Tot. escluse aree scoperte: 242mq	€ 600,38
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T-2	23	16	5	A/2 cl.1	10 vani	Tot: 293mq Tot. escluse aree scoperte: 293mq	€ 800,51
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T-1	23	16	6	A/4 cl.2	5 vani	Tot: 92mq Tot. escluse aree scoperte: 92mq	€ 188,51
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano S1-T-1	23	16	7	A/2 cl.1	15 vani	Tot: 430mq Tot. escluse aree scoperte: 429mq	€ 1.200,76

Beni Comuni Non Censibili:

- Sub. 8: BCNC – Ingresso, ascensore e scale comuni ai sub. 4, 5 e 7;
- Sub. 9: BCNC – Locale di sgombero comuni ai sub. 4, 5 e 7;
- Sub. 10: BCNC – Area cortiliva comuni ai sub. 3, 4, 5, 6 e 7.

Confini catastali:

- il sub.3 confina a nord con sub. 10, a sud con sub. 6 e 10, a est con sub. 10 e a ovest con mapp. 12 e 14.
- il sub.4 confina a nord con sub. 8, 9 e 10, a sud con Via G. Matteotti e sub. 10, a est con sub. 8 e 10 e a ovest con sub. 8 e mapp. 14.
- il sub.5 confina a nord con sub. 8 ed esterno, a sud con sub. 8 ed esterno, a est con sub. 8 ed esterno e a ovest con sub. 8 e mapp. 14.
- il sub.6 piano terra confina a nord con sub. 3, a sud con sub. 9, a est con sub. 10 e a ovest con mapp. 14;
- il sub.6 piano primo confina a nord con esterno, a sud con esterno, a est con esterno e a ovest con mapp. 12 e 14.
- il sub.7 piano seminterrato confina a nord con sub. 8, 10 e terrapieno, a sud con Via Matteotti, sub. 8 e terrapieno, a est con sub. 10 e terrapieno e a ovest con mapp. 14;
- il sub.7 piano primo confina a nord con sub. 8 ed esterno, a sud con sub. 8 ed esterno, a est con sub. 8 ed esterno e a ovest con sub. 8 e mapp. 14.

3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE/ CONFORMITA'

I dati catastali riportati nello **schema Ia** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello **schema IIa** sono quelli della situazione catastale attuale.

Lo scrivente esperto

Verificato che:

- la documentazione in atti è completa ed idonea all'identificazione del bene;
- tutte le proprietà risultano regolarmente censite;
- vi è corrispondenza tra i dati identificativi dei beni pignorati e quelli accatastati.

Ottenuta la cartografia catastale:



- Estratto di mappa (fuori scala)



- Planimetria catastale sub. 3 (fuori scala)

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147526 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960

<p>MODULARIO F. Cat. S. T. - 315</p>		<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1926, N. 432)</small></p>		<p>Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</p>	
				<p>Lire 50</p>	
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>RECCIOLO</u> Via <u>C. MATTEOTTI, C.B. 101</u></p>					
<p>Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>RECCIOLO</u></p>					
<p>PIANO TERRENO</p> <p>BOX AUTO H=2,20</p> <p>GIARDINO</p> <p>ALTRA PROPRIETA'</p> <p>DITTA</p> <p>INTESTATI</p> <p>VIA C. MATTEOTTI</p> <p>PLANIMETRIA 1:1000</p> <p>VISTOLO CON APPESSO DA VIA XXV APRILE</p> <p>16</p> <p>VIA C. MATTEOTTI</p> <p>ORIENTAMENTO</p> <p>SCALA DI 1:200</p>					
<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p>					
<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>		<p>FC. 23</p> <p>MAPPE 16 SUB. 2</p>		<p>Compilata dal <u>CEOM. CARILLO</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small></p> <p>FERRARESE</p> <p>Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di RECCIOLO</p> <p>DATA <u>07.01.1986</u></p> <p>Firma: </p>	

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147526 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960


Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2022 - Comune di REGGIOLO(H225) - < Foglio 23 - Particella 16 - Subalterno 3 >
VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 97 Piano T

- Planimetria catastale sub. 4 (fuori scala)

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147527 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960

MODULARIO
Cat. S. T. - 211



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 657)

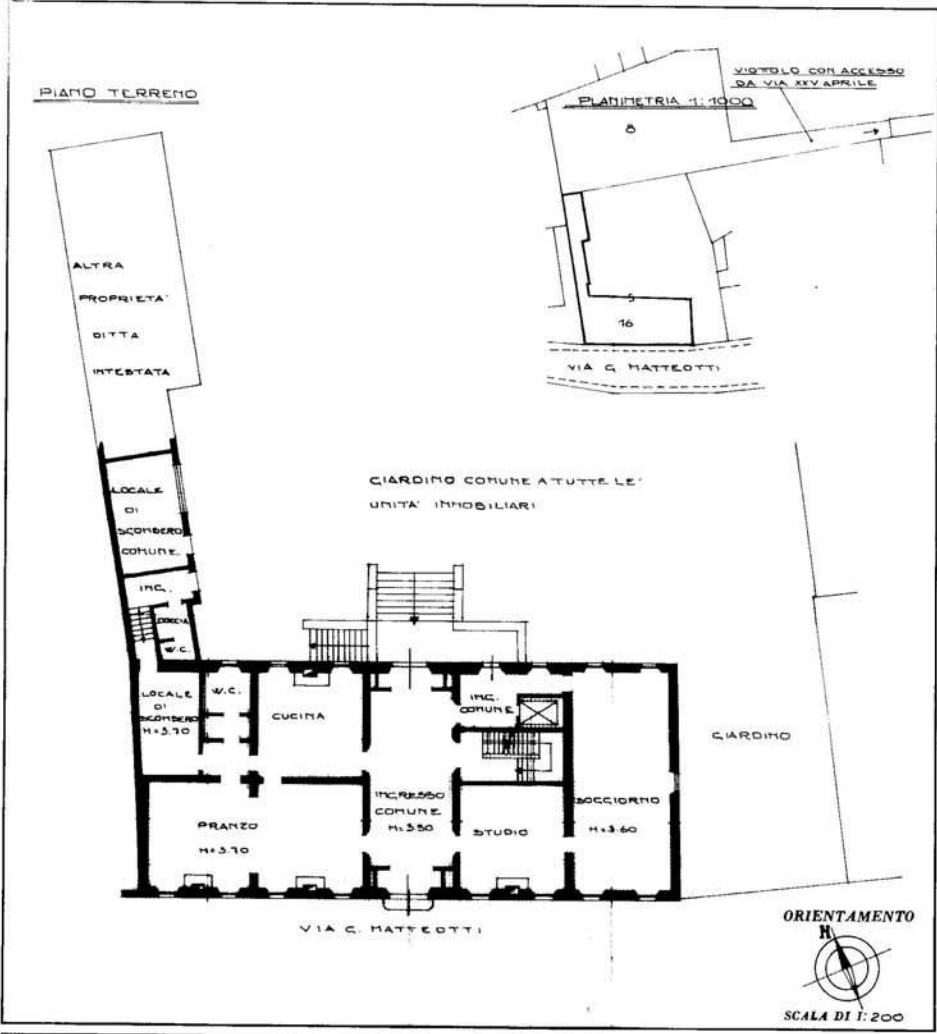
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RECCIOLO Via G. MATTEOTTI n. 97

l'ita [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RECCIOLO

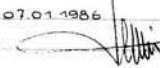
Lirc
50

PIANO TERRENO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>	<p>FC. 23</p> <p>MAPP. LE 16 SUB. 4</p>	<p>Compilata dal <u>CEOM. CAMILLO</u> <small>(Titolo, nome e cognome del servizio)</small></p> <p><u>FERRARESI</u></p> <p>Iscritto all'Albo dei <u>CEOMETRI</u> della Provincia di <u>RECCIOLO E.</u></p> <p>DATA <u>07.01.1986</u></p> <p>Firma: </p>
-----------------------------	-----------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ultima planimetria in atti

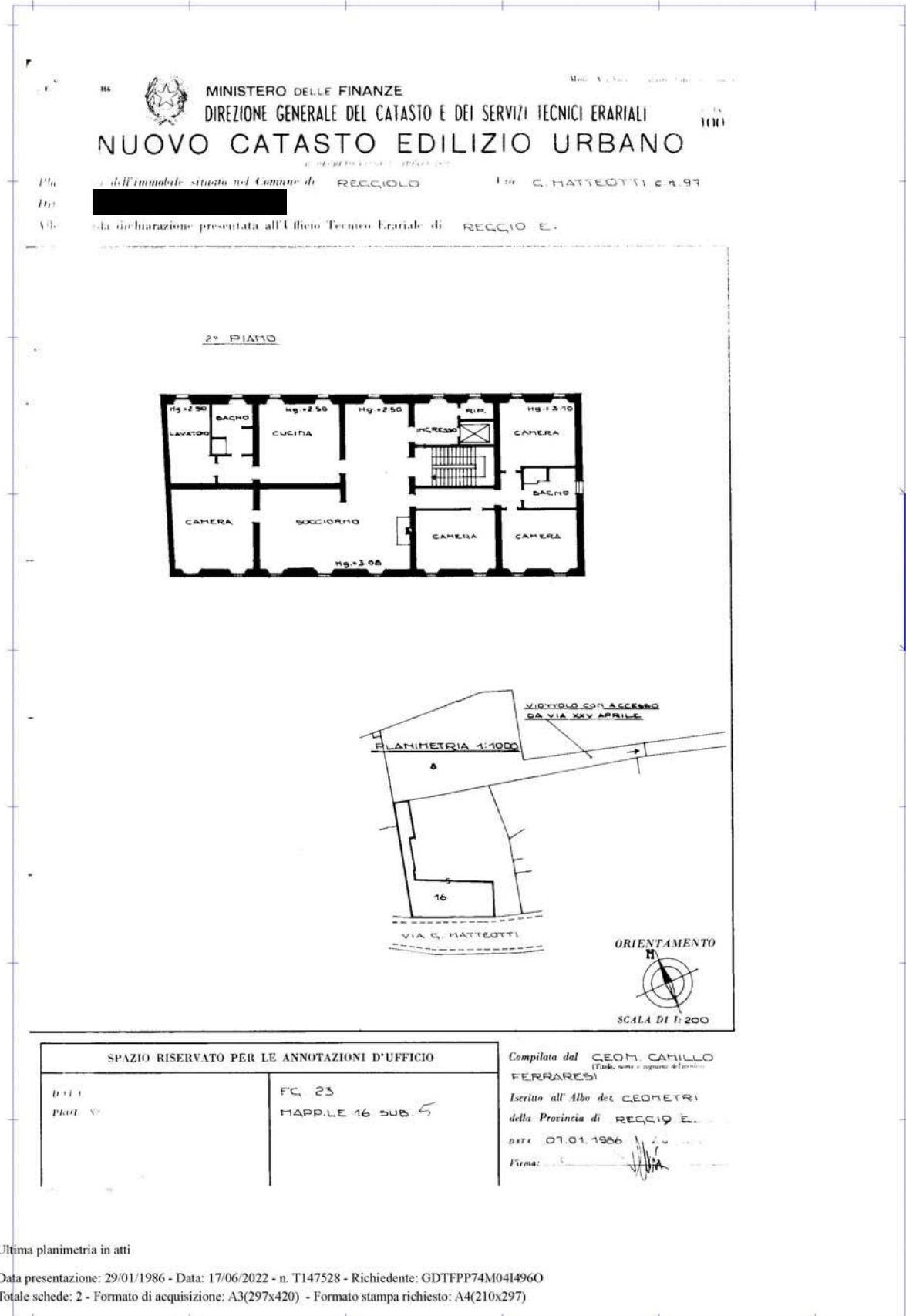
Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147527 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

upau 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2022 - Comune di REGGIOLO(H225) - < Foglio 23 - Particella 16 - Subalterno 4 >
VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 97 Piano I

- Planimetria catastale sub. 5 pagina 1 (fuori scala)

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147528 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960



Ultima planimetria in atti

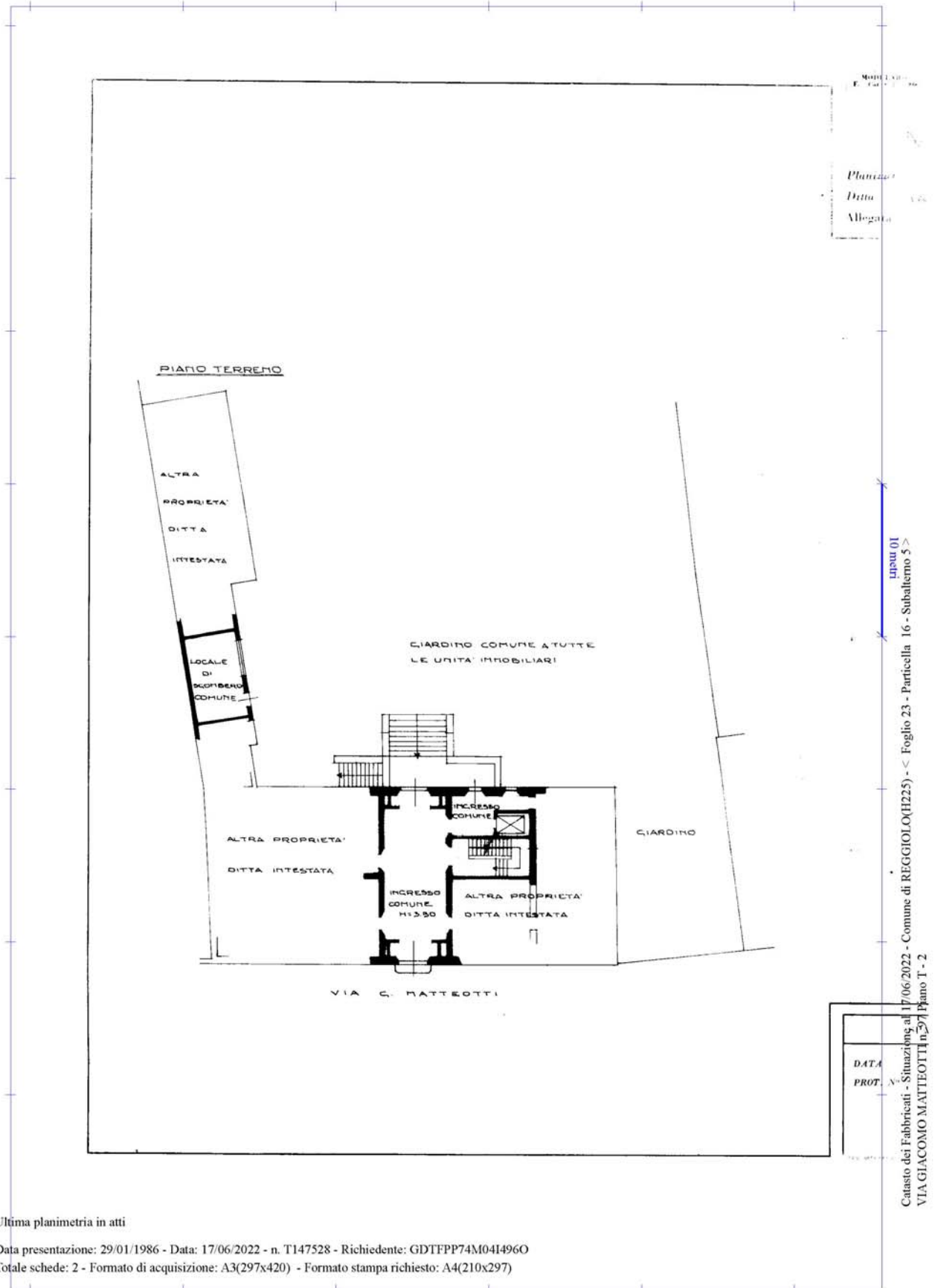
Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147528 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2022 - Comune di REGGIOLO(I225) - Foglio 23 - Particella 16 - Subalterno 5
VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 97 Piano T - 2

- Planimetria catastale sub. 5 pagina 2 (fuori scala)

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147528 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960

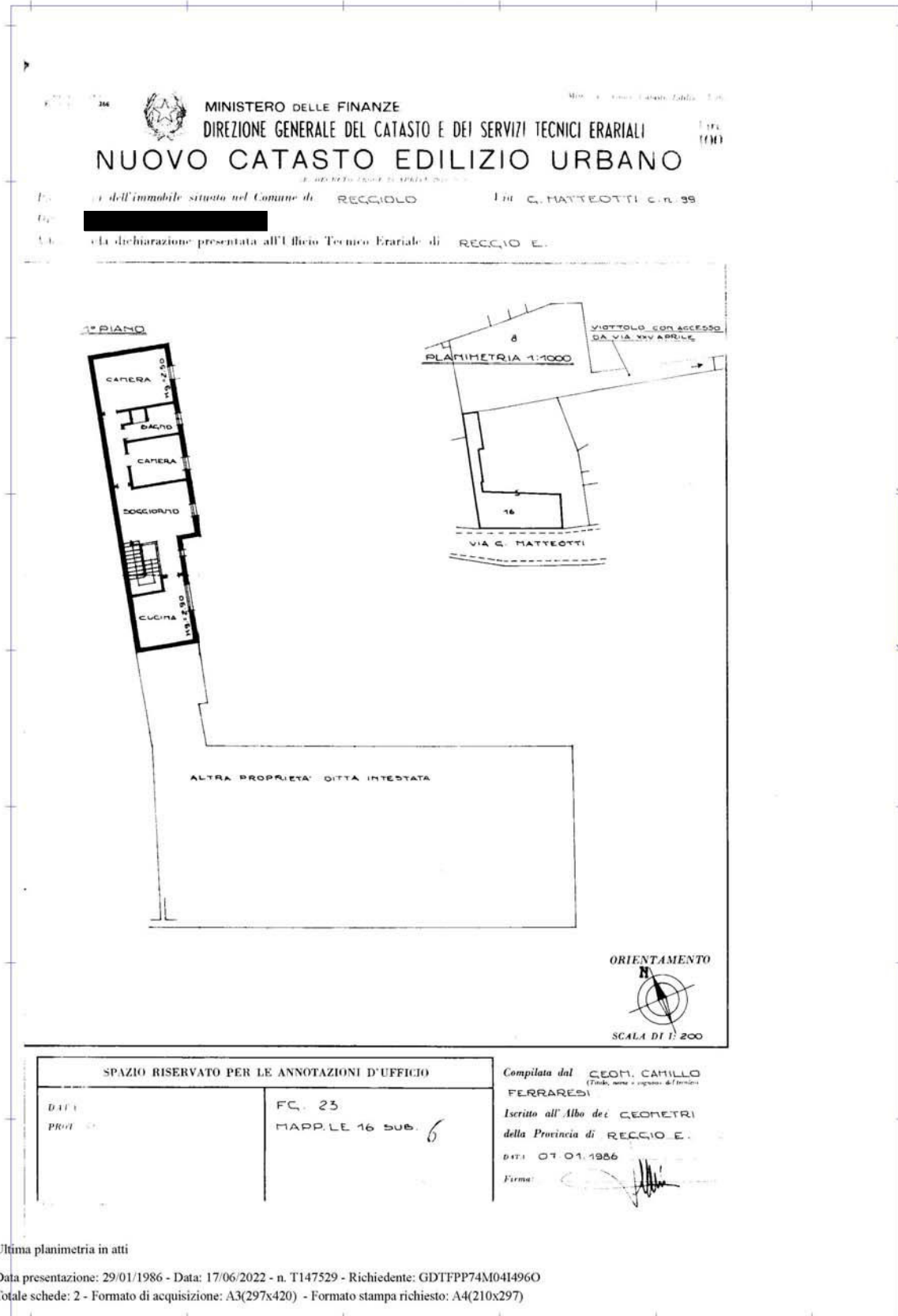


Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147528 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

- Planimetria catastale sub. 6 pagina 1 (fuori scala)

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147529 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147529 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

- Planimetria catastale sub. 6 pagina 2 (fuori scala)

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147529 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960

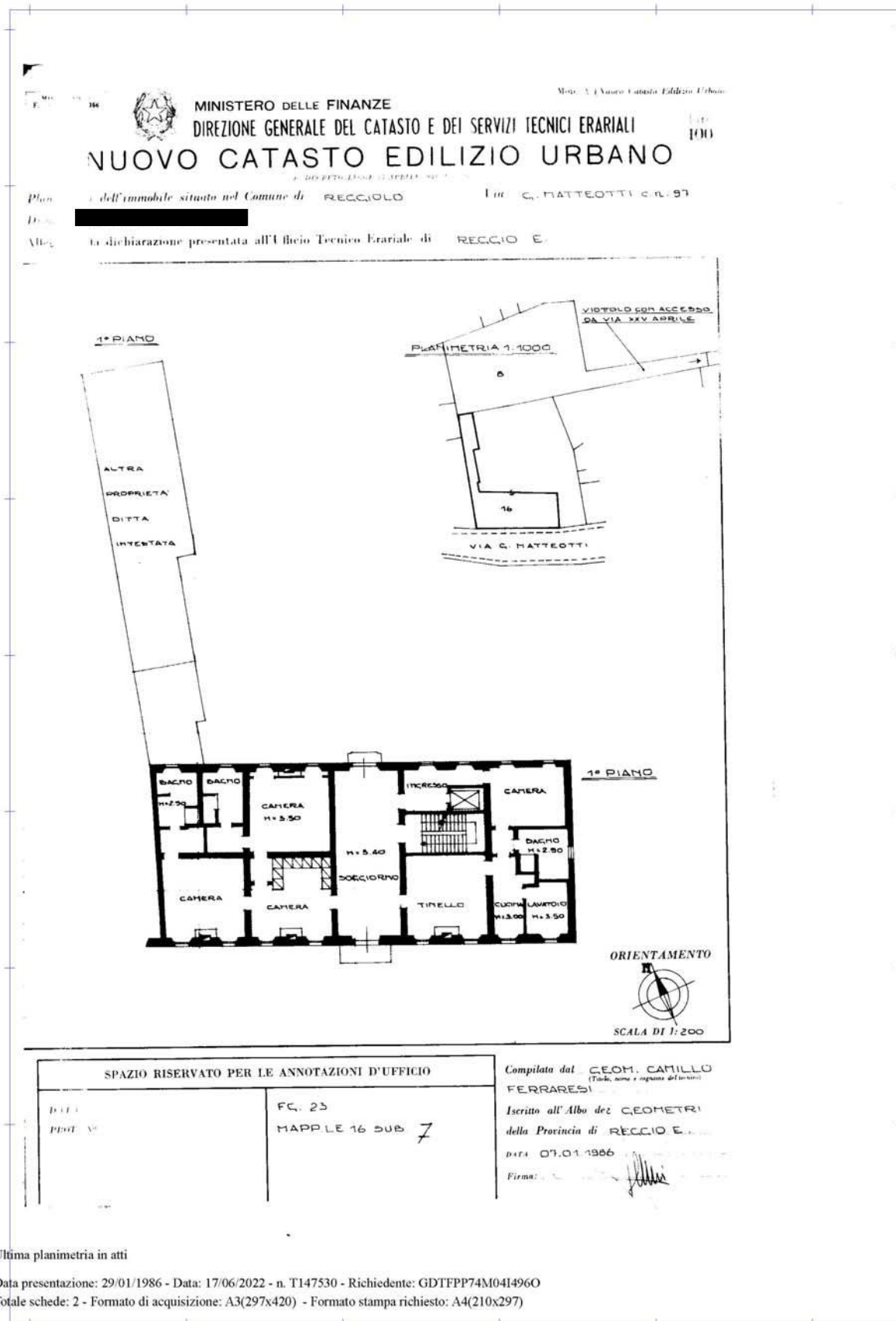


Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147529 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

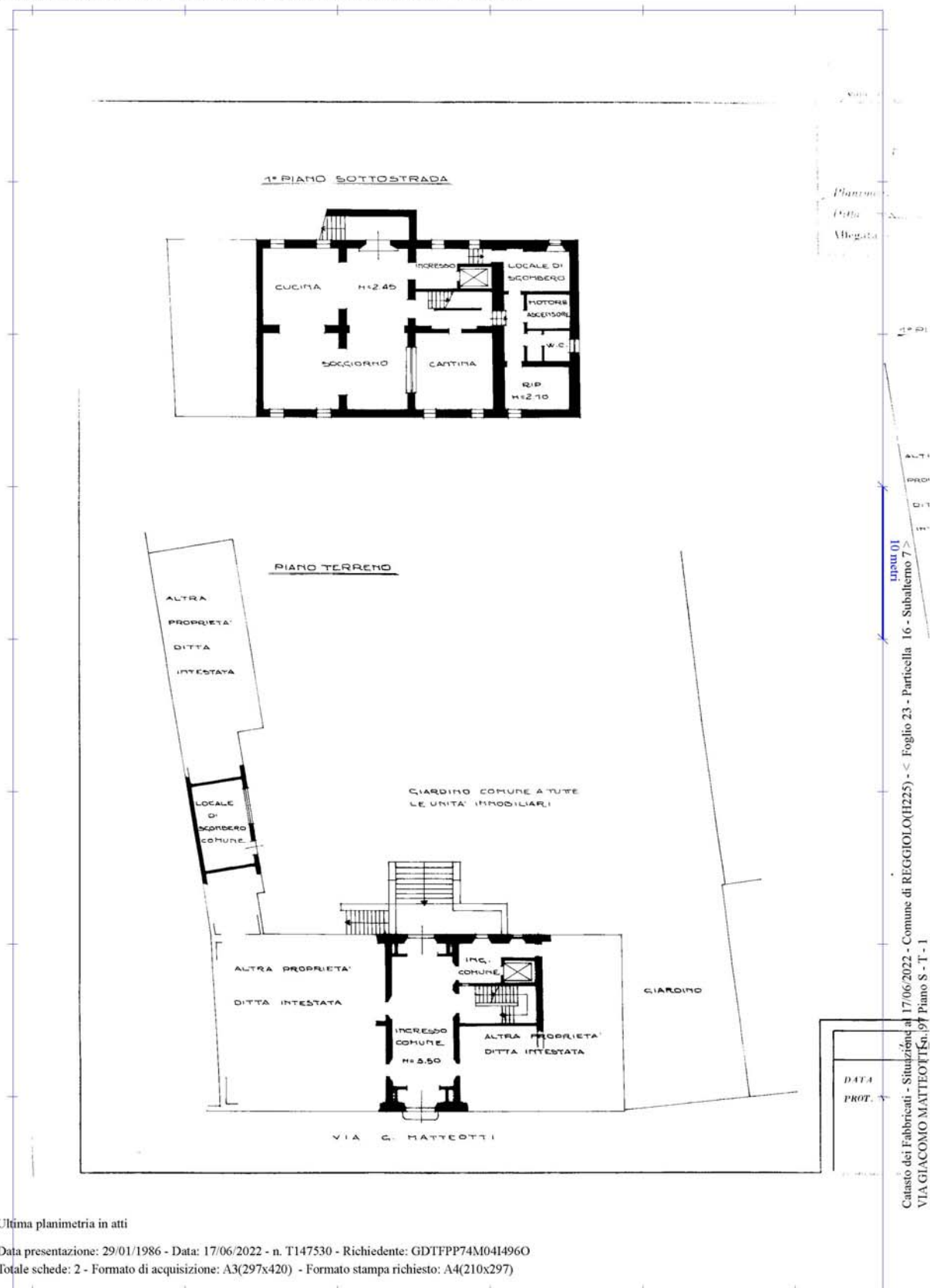
- Planimetria catastale sub. 7 pagina 1 (fuori scala)

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147530 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960



- Planimetria catastale sub. 7 pagina 2 (fuori scala)

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147530 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147530 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Raffrontata inoltre la documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia con lo stato di fatto come rilevato, da cui risulta che:

- La planimetria del subalterno 3 non è conforme allo stato dei luoghi, l'altezza non corrisponde a quanto rilevato e all'interno dell'unità immobiliare è presente una tramezza non rappresentata in planimetria.
- La planimetria del subalterno 4 è conforme allo stato dei luoghi.
- La planimetria del subalterno 5 non è conforme allo stato dei luoghi, il vano in cui è riportata la destinazione d'uso lavatoio, in realtà è un ripostiglio.
- La planimetria del subalterno 6 non è conforme allo stato dei luoghi, le altezze non corrispondono a quanto rilevato.
- La planimetria del subalterno 7 non è conforme allo stato dei luoghi, le altezze non corrispondono a quanto rilevato, i locali censiti come soggiorno e cucina al piano interrato in realtà sono autorizzati come cantine.

A seguito delle sopradescritte considerazioni si redige:

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

(ai sensi del comma 14 art. 19 D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla L. 122/2010)

Il sottoscritto esperto estimatore, all'esito degli accertamenti condotti, viste le disposizioni vigenti in materia catastale

- art. 17, R.D.L. 652/39
- Circolare AdT n. 10/2005
- Circolare AdT n. 1/2006
- Circolare AdT n. 2 del 09.07.2010
- Circolare AdT n. 3 del 10.08.2010

Per il Mapp. 16 Sub. 3 del Fg. 23 in C.d.F. di Reggiolo - ATTESTA:

- la **conformità** tra i dati catastali e lo stato di fatto;
- la **NON conformità** dello stato di fatto all'ultima scheda planimetrica.

Per il Mapp. 16 Sub. 4 del Fg. 23 in C.d.F. di Reggiolo - ATTESTA:

- la **conformità** tra i dati catastali e lo stato di fatto;
- la **conformità** dello stato di fatto all'ultima scheda planimetrica.

Per il Mapp. 16 Sub. 5 del Fg. 23 in C.d.F. di Reggiolo - ATTESTA:

- la **conformità** tra i dati catastali e lo stato di fatto;
- la **NON conformità** dello stato di fatto all'ultima scheda planimetrica.

Per il Mapp. 16 Sub. 6 del Fg. 23 in C.d.F. di Reggiolo - ATTESTA:

- la **conformità** tra i dati catastali e lo stato di fatto;
- la **NON conformità** dello stato di fatto all'ultima scheda planimetrica.

Per il Mapp. 16 Sub. 7 del Fg. 23 in C.d.F. di Reggiolo - ATTESTA:

- la **conformità** tra i dati catastali e lo stato di fatto;
- la **NON conformità** dello stato di fatto all'ultima scheda planimetrica.

4- DEFINIZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ritiene che i beni sopra elencati, nel loro complesso, per la loro conformazione, destinazione, tipologia oltre che per esigenze di vendita forzosa, spese di procedura ed appetibilità sul mercato immobiliare debbano essere suddivisi in **4 LOTTI** così distinti e di seguito indicati.

LOTTO 1

Fg. 23 Mapp. 16 Sub. 3 e 6 del Comune di Reggiolo

Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano primo con autorimessa al piano terra, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti nn.99 e 101 nel Comune di Reggiolo (RE).



LOTTO 2

Fg. 23 Mapp. 16 Sub. 4 del Comune di Reggiolo

Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano terra, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

LOTTO 3

Fg. 23 Mapp. 16 Sub. 5 del Comune di Reggiolo

Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano secondo, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

LOTTO 4

Fg. 23 Mapp. 16 Sub. 7 del Comune di Reggiolo

Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano primo con locali di servizio al piano interrato, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

5- DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1 - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano primo con autorimessa al piano terra, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti nn.99 e 101 nel Comune di Reggiolo (RE).

L'intero complesso pignorato, di cui fa parte il lotto 1, è costituito da un fabbricato principale posto in fregio alla Via G. Matteotti collegato da alcuni servizi ad un fabbricato secondario definito dependance. Sul retro del fabbricato principale si sviluppa un parco comune a tutte le unità del complesso. Al parco si accede da due accessi carrai, il principale posto sulla Via G. Matteotti, il secondario posto sul lato est che, percorrendo un viottolo conduce alla Via XXV Aprile. Si segnala che il viottolo insiste parzialmente sulla particella 16 e parzialmente sulla particella 505 che è in proprietà dell'esecutata ma non fa parte del pignoramento.

Il Lotto 1 è identificato nell'edificio denominato dependance e si tratta di un fabbricato in muratura intonacata con copertura in legno, si sviluppa su due piani fuori terra; al piano terra si trovano l'autorimessa e l'ingresso all'alloggio e al piano primo si trova l'alloggio. All'immobile si accede esclusivamente dal parco comune.

L'alloggio oggetto di stima possiede accesso autonomo dal parco comune dal quale, percorrendo una scala si è condotti al piano primo dove si trova l'alloggio costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un bagno.

L'alloggio presenta pavimenti in cotto in tutti gli ambienti principali e piastrelle di ceramica nel bagno, nel quale è presente un rivestimento realizzato nel medesimo materiale ma di



colore diverso. Le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre il soffitto è mansardato in legno a vista. Il bagno è allestito con lavabo, water, bidet e doccia. Gli impianti di adduzione gas, elettrico, idraulico e riscaldamento sono realizzati sottotraccia, di essi non sono state rintracciate le certificazioni e pertanto dovranno essere tutti verificati. L'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo con predisposizione per caldaia a gas, è dotato elementi radianti del tipo radiatori a parete. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia utilizzata per il riscaldamento. Il portoncino di ingresso ha finitura in legno, le porte interne sono in legno. I serramenti esterni sono in legno e oscurante interno in legno. Complessivamente l'alloggio si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'autorimessa è posta al piano terra ed è costituita da due locali con una altezza di 214 cm., un locale è idoneo al ricovero di tre auto affiancate, l'altro è idoneo al ricovero di un'auto. Ai locali si accede da quattro portoni carrai basculanti in metallo. Le pareti e il soffitto sono finite con intonaco tinteggiato e il pavimento è in piastrelle di ceramica.

Fanno parte dell'alloggio i proporzionali diritti di comproprietà (art. 1117 e seguenti c.c.) sulle parti comuni dell'immobile, comuni per legge e per destinazione.

La superficie commerciale dell'alloggio è di 99,40 mq così computata:

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Sub. 6					
Alloggio	PT	Superficie utile	11,12	100%	11,12
	P1	Superficie utile	88,28	100%	88,28
					99,40

La superficie commerciale dell'autorimessa è di 65,00 mq così computata:

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Sub. 3					
Autorimessa	T	Superficie reale	65	100%	65,00
					65,00

LOTTO 2 - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano terra, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggio (RE).

L'intero complesso pignorato, di cui fa parte il lotto 2, è costituito da un fabbricato principale posto in fregio alla Via G. Matteotti collegato da alcuni servizi ad un fabbricato secondario definito dependance. Sul retro del fabbricato principale si sviluppa un parco comune a tutte le unità del complesso. Al parco si accede da due accessi carrai, il principale posto sulla Via G. Matteotti, il secondario posto sul lato est che, percorrendo un viottolo conduce alla Via XXV Aprile. Si segnala che il viottolo insiste parzialmente sulla particella 16 e parzialmente sulla particella 505 che è in proprietà dell'esecutata ma non fa parte del pignoramento.

Il Lotto 2 è collocato al piano terra (leggermente rialzato rispetto alla quota del marciapiede) dell'edificio principale. L'immobile in cui è inserito il Lotto 2 è un fabbricato signorile realizzato in muratura intonacata con copertura in legno, si sviluppa su tre piani



fuori terra e un piano interrato ed è dotato di ascensore che serve tutti i piani (al momento del sopralluogo l'impianto di sollevamento era fuori servizio); al piano interrato si trovano alcuni locali di servizio privati, ai piani terra, primo e secondo si trovano tre alloggi, uno per piano. Si segnala che le macchine per il funzionamento dell'ascensore sono state collocate all'interno di un locale privato del sub.7. All'immobile si accede da un importante portone pedonale posto in fregio alla Via G. Matteotti. L'immobile principale si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'alloggio oggetto di stima è suddiviso in due aree; una posta a est e l'altra posta ovest separate dall'androne di ingresso comune. Alla parte di ovest si accede dall'androne comune ed è costituita da uno studio e una saletta della musica. Alla parte di est si accede dall'androne comune e da un ingresso secondario prospiciente il parco comune ed è costituita da pranzo, cucina, disimpegno, bagno e dispensa il tutto alla quota dell'androne di ingresso comune poi percorrendo una breve rampa di scale si accede all'ingresso secondario e al wc posti al piano di calpestio del parco comune.

L'alloggio presenta pavimenti in cotto e legno negli ambienti principali e pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nei bagni. Le pareti sono stuccate e il soffitto è in alcuni ambienti in travi e travetti lignei e in altri in legno a cassettoni. In tutti gli ambienti principali sono presenti imponenti camini. Il bagno è allestito con lavabo, water, bidet e doccia. Gli impianti di adduzione gas, elettrico, idraulico e riscaldamento sono realizzati sottotraccia, di essi non sono state rintracciate le certificazioni e pertanto dovranno essere tutti verificati. L'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo con predisposizione per caldaia a gas, è dotato elementi radianti del tipo radiatori a parete. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia utilizzata per il riscaldamento. Il portoncino di ingresso ha finitura in legno, le porte interne sono in legno con specchiature vetrate. I serramenti esterni sono in legno con oscurante interno in legno per le finestre prospicienti la Via Matteotti e persiane ad anta per altre. L'unità immobiliare può definirsi signorile, con ambienti molto ampi e alti, con finiture di alto livello e complessivamente in buone condizioni di manutenzione.

Fanno parte dell'alloggio i proporzionali diritti di comproprietà (art. 1117 e seguenti c.c.) sulle parti comuni dell'immobile, comuni per legge e per destinazione.

La superficie commerciale dell'alloggio è di 221,10 mq così computata:

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Sub. 4					
Alloggio	PT	Superficie utile	221,1	100%	221,10
					221,10

LOTTO 3 - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano secondo, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggio (RE).

L'intero complesso pignorato, di cui fa parte il lotto 3, è costituito da un fabbricato principale posto in fregio alla Via G. Matteotti collegato da alcuni servizi ad un fabbricato secondario definito dependance. Sul retro del fabbricato principale si sviluppa un parco comune a tutte le unità del complesso. Al parco si accede da due accessi carrai, il principale posto sulla Via G. Matteotti, il secondario posto sul lato est che, percorrendo un viottolo conduce alla Via XXV Aprile. Si segnala che il viottolo insiste parzialmente sulla particella 16 e parzialmente sulla particella 505 che è in proprietà dell'esecutata ma non fa parte del pignoramento.



Il Lotto 3 è collocato al piano secondo dell'edificio principale. L'immobile in cui è inserito il Lotto 3 è un fabbricato signorile realizzato in muratura intonacata con copertura in legno, si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato ed è dotato di ascensore che serve tutti i piani (al momento del sopralluogo l'impianto di sollevamento era fuori servizio); al piano interrato si trovano alcuni locali di servizio privati, ai piani terra, primo e secondo si trovano tre alloggi, uno per piano. Si segnala che le macchine per il funzionamento dell'ascensore sono state collocate all'interno di un locale privato del sub.7. All'immobile si accede da un importante portone pedonale posto in fregio alla Via G. Matteotti. L'immobile principale si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'alloggio oggetto di stima è posto al piano secondo e ad esso si accede percorrendo il vano scala o mediante l'ascensore che sbarca direttamente all'interno dell'alloggio. Dall'ingresso con ripostiglio si accede alla zona giorno dove si trovano: ampio soggiorno con zona pranzo, cucina, salotto, disimpegno, bagno e dispensa; mediante un disimpegno si accede alla zona notte costituita da tre camere da letto e un bagno.

L'alloggio presenta pavimenti in cotto e legno negli ambienti principali e pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nei bagni. Le pareti sono stuccate e il soffitto mansardato è in travi e travetti lignei. Nel soggiorno è presente un imponente camino. I bagno sono allestiti con lavabo, water, bidet, doccia e vasca. Gli impianti di adduzione gas, elettrico, idraulico e riscaldamento sono realizzati sottotraccia, di essi non sono state rintracciate le certificazioni e pertanto dovranno essere tutti verificati. L'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo con caldaia a gas, è dotato elementi radianti del tipo radiatori a parete. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia utilizzata per il riscaldamento. Il portoncino di ingresso ha finitura in legno, le porte interne sono in legno con specchiature vetrate. I serramenti esterni sono in legno con oscurante interno in e persiane ad anta. L'unità immobiliare può definirsi signorile, con ambienti molto ampi e alti, con finiture di alto livello e complessivamente in buone condizioni di manutenzione.

Fanno parte dell'alloggio i proporzionali diritti di comproprietà (art. 1117 e seguenti c.c.) sulle parti comuni dell'immobile, comuni per legge e per destinazione.

La superficie commerciale dell'alloggio è di 292,09 mq così computata:

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Sub. 5					
Alloggio	P2	Superficie utile	292,09	100%	292,09
					292,09

LOTTO 4 - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano primo con locali di servizio al piano interrato, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

L'intero complesso pignorato, di cui fa parte il lotto 4, è costituito da un fabbricato principale posto in fregio alla Via G. Matteotti collegato da alcuni servizi ad un fabbricato secondario definito dependance. Sul retro del fabbricato principale si sviluppa un parco comune a tutte le unità del complesso. Al parco si accede da due accessi carrai, il principale posto sulla Via G. Matteotti, il secondario posto sul lato est che, percorrendo un viottolo conduce alla Via XXV Aprile. Si segnala che il viottolo insiste parzialmente sulla particella 16 e parzialmente sulla particella 505 che è in proprietà dell'esecutata ma non fa parte del pignoramento.



Il Lotto 4 è collocato ai piani primo e interrato dell'edificio principale. L'immobile in cui è inserito il Lotto 4 è un fabbricato signorile realizzato in muratura intonacata con copertura in legno, si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato ed è dotato di ascensore che serve tutti i piani (al momento del sopralluogo l'impianto di sollevamento era fuori servizio); al piano interrato si trovano alcuni locali di servizio privati, ai piani terra, primo e secondo si trovano tre alloggi, uno per piano. Si segnala che le macchine per il funzionamento dell'ascensore sono state collocate all'interno di un locale privato del sub.7. All'immobile si accede da un importante portone pedonale posto in fregio alla Via G. Matteotti. L'immobile principale si presenta in buone condizioni di manutenzione.

La proprietà oggetto di stima è divisa su due livelli, al piano primo l'alloggio e al piano interrato i locali di servizio. Il collegamento tra i due livelli avviene mediante l'uso del vano scala e ascensore comune.

L'alloggio oggetto di stima è posto al piano primo e ad esso si accede percorrendo il vano scala o mediante l'ascensore che sbarca direttamente all'interno dell'alloggio. L'unità abitativa è composta da: atrio di sbarco dell'ascensore, ampio soggiorno con due piccoli terrazzini, tinello, cucina, disimpegno, bagno, dispensa, salotto, tre camere di cui due con bagno privato.

L'alloggio presenta pavimenti in cotto e legno negli ambienti principali, pavimenti e rivestimenti in marmo nei bagni privati delle camere dell'ala ovest e pavimenti e piastrelle di ceramica nel bagno dell'ala est. Le pareti sono stuccate e il soffitto è in travi e travetti lignei e nel soggiorno il soffitto è a cassettoni lignei. In tre ambienti principali sono presenti imponenti camini. I bagni sono allestiti con lavabo, water, bidet, doccia e vasca. Gli impianti di adduzione gas, elettrico, idraulico e riscaldamento sono realizzati sottotraccia, di essi non sono state rintracciate le certificazioni e pertanto dovranno essere tutti verificati. L'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo con caldaia a gas, è dotato elementi radianti del tipo radiatori a parete. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia utilizzata per il riscaldamento. Il portoncino di ingresso ha finitura in legno, le porte interne sono in legno con specchiature vetrate. I serramenti esterni sono in legno con oscurante interno in e persiane ad anta. L'unità abitativa può definirsi signorile, con ambienti molto ampi e alti, con finiture di alto livello e complessivamente in buone condizioni di manutenzione tranne che per il bagno di nord/ovest che presenta considerevoli formazioni di muffa a soffitto.

I locali di servizio posti al piano interrato sono accessibili percorrendo il vano scala o mediante l'ascensore che sbarca direttamente all'interno dei locali oppure mediante un ingresso secondario raggiungibile mediante una scala che sbarca direttamente sul parco comune. La parte di servizi è composta da una zona cantine il cui piano di calpestio è al livello dello sbarco dell'ascensore e del vano scala comune e da due ripostigli, un bagno e il locale macchine ascensore il cui piano di calpestio è leggermente sopraelevato.

La porzione destinata a cantine presenta pavimenti in cotto, soffitti a volta in mattone a vista e pareti intonacate e tinteggiate. La zona sopraelevata presenta pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali e nel bagno sono presenti rivestimenti in ceramica, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati. In tre ambienti principali sono presenti imponenti camini. Il bagno è allestito con lavabo, water e bidet. Le porte interne sono in legno con specchiature vetrate. Le finestrelle, a bocca di lupo presentano serramenti in legno. In base alle finiture e ai materiali, la porzione ad uso servizi può definirsi più una taverna che una cantina, il tutto si presenta in discrete condizioni di manutenzione anche se si è riscontrata una abbondante presenza di segni di umidità nella pavimentazione in cotto.

Fanno parte dell'alloggio i proporzionali diritti di comproprietà (art. 1117 e seguenti c.c.) sulle parti comuni dell'immobile, comuni per legge e per destinazione.

La superficie commerciale dell'alloggio è di 425,84 mq così computata:



UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Sub. 7					
Alloggio	S1	Superficie accessoria	221,41	60%	132,85
	P1	Superficie utile	292,09	100%	292,09
	P1	Balconcini	3,6	25%	0,90
					425,84

6- STIMA COMPLESSIVA DEI BENI

La stima complessiva dei beni oggetto di perizia è € **1.328.000,00** suddivisa in n°4 lotti.

Di seguito si riportano i valori delle stime dei singoli lotti:

LOTTO 1

<p>Valore Base d'Asta € 132.000,00 (Euro centotrentaduemila/00)</p>

In applicazione della normativa vigente, si determina

<p>Valore Minimo dell'Offerta € 99.000,00 (Euro novantanovemila/00)</p>

LOTTO 2

<p>Valore Base d'Asta € 260.000,00 (Euro duecentosessantamila/00)</p>

In applicazione della normativa vigente, si determina

<p>Valore Minimo dell'Offerta € 195.000,00 (Euro centonovantacinquemila/00)</p>

LOTTO 3

<p>Valore Base d'Asta € 380.000,00 (Euro trecentottantamila/00)</p>

In applicazione della normativa vigente, si determina

<p>Valore Minimo dell'Offerta € 285.000,00 (Euro duecentottantacinquemila/00)</p>



LOTTO 4

Valore Base d'Asta
€ 556.000,00
(Euro cinquecentocinquantaseimila/00)

In applicazione della normativa vigente, si determina

Valore Minimo dell'Offerta
€ 417.000,00
(Euro quattrocentodiciassettemila/00)

7- RELAZIONI SINGOLI LOTTI

Gli allegati alle relazioni di stima saranno inseriti in apposito fascicolo predisposto per ogni singolo lotto di vendita.

Seguono le stime di dettaglio di ogni singolo lotto.

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, l'esperto estimatore, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per chiarimenti o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Reggio Emilia, lì 10.10.2022

L'esperto estimatore designato

Geom. Filippo Guidetti



GUIDETTI Geom. FILIPPO

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia al n° 1841
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Reggio Emilia al n° 1009/163

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione immobiliare n° 321/2021 Reg. Gen.
MBCREDIT SOLUTIONS SPA
contro**

Giudice dell'Esecuzione: *Dott. Francesco Parisoli*
Esperto incaricato: *Geom. Filippo Guidetti*

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA LOTTO 1



Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano primo con autorimessa al piano terra, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti nn.99 e 101 nel Comune di Reggiolo (RE).

Via A. Aleardi n° 1/C – 42123 – Reggio Emilia
Tel. 0522.381437 – Fax 0522.381437 – Mob. 335.8162621 – Email geom.guidetti@libero.it



<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO – RG / RP.</u>	SI	28/12/2021 – RG 31519 / RP 23037				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PIENA ED INTERA PROPRIETÀ				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-	Reggiolo (RE) – via Giacomo Matteotti nn°99 e 101				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>
		REGGIOLO	23 23	16 16	3 6	C/6 A/2
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO					
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE STIMATI IN € 6.000,00				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.	DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO					
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	LIBERO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	ARREDAMENTO NON PRESENTE				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-	NON PRESENTI -				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-	NON PRESENTI -				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	CONDOMINIO NON COSTITUITO				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 132.000,00 – EURO centotrentaduemila/00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 99.000,00 – EURO novantanovemila/00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	24/11/2022 - ore 9:00 "trattazione scritta"					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	CREDITO EMILIANO AG.9 - via R. Livatino n°5/7 – Reggio Emilia					



SOMMARIO

SOMMARIO 3

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI 4

2- COMUNICAZIONI /ACCESSO 4

3- DATI CATASTALI 4

3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO 4

3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA 5

3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE/ CONFORMITA' 5

5- DESCRIZIONE 10

5- LOTTO 1 11

 5.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI 11

 5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE..... 12

 5.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA 12

 5.4-LOTTO 1: DIFFORMITA' 13

 5.5-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO 13

 5.6-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE 13

 5.7-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE 13

 5.8-LOTTO 1: SITUAZIONE CONDOMINIALE 13

 5.9-LOTTO 1: FOTOGRAFIE 13

 5.10-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 15

 5.11-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE 15

 5.12-LOTTO 1: VALORE DEL BENE 16

 5.13-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI 17

6- VISURA CAMERALE..... 17

7- ELENCO ALLEGATI 17



1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA R.G.E. N° 321/2021

Esecutata: [REDACTED]

Procedente: **MBCREDIT SOLUTIONS SPA** (Avv. Andrea Davide Arnaldi e Avv. Andrea Messori)

Oggetto: **LOTTO 1** - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano primo con autorimessa al piano terra, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti nn.99 e 101 nel Comune di Reggiolo (RE).

- **Data conferimento incarico:** 14/06/2022
- **Termine di consegna della relazione:** 25/10/2022 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
- **Udienza:** 24/11/2022 ore 9:00 "Trattazione scritta"
- **Data trascrizione atto di pignoramento:** 28/12/2021 al R.P. 23037
- **Contributo unificato:** SI

2- COMUNICAZIONI/ACCESSO

L'esperto in data 17/06/2022 ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati a mezzo PEC della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, **fissata per il giorno 27/06/2022 alle ore 10:00**, in particolare sono stati avvertiti:

1. [REDACTED] a mezzo PEC;
2. Per il PROCEDENTE: **Avv. Andrea Davide Arnaldi e Avv. Andrea Messori** a mezzo PEC;

Verrà trasmessa copia della presente relazione in forma semplice a mezzo PEC all'esecutata e ai legali del procedente.

ACCESSO Il giorno 26/09/2022 alle ore 9:30, così come fissato dall'IVG, l'esperto si presentava in Via C. Matteotti n°97 nel Comune di Reggiolo (RE) per l'accesso agli immobili, dove incontrava il Dott. Fornaciari, incaricato IVG e alcuni soci dell'esecutata. Una volta espletate le prime formalità l'esperto, alla presenza continuativa dell'incaricato IVG e di alcuni soci dell'esecutata, procedeva alle operazioni di rilievo metrico e fotografico ed acquisiva ogni utile informazione ai fini della presente relazione.

3- DATI CATASTALI

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

**Ia- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.) della Provincia di REGGIO EMILIA
Comune di REGGIOLO**

INTESTATI		
1	[REDACTED] con	c.f. [REDACTED] Proprietà per 1/1

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott. Francesco Parisoli



sede in Reggio (RE)								
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Autorimessa	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T	23	16	3	C/6 cl.3	64 mq	Tot: 68mq	€ 356,97
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T-1	23	16	6	A/4 cl.2	5 vani	Tot: 92mq Tot. escluse aree scoperte: 92mq	€ 188,51

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

IIa- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.) della Provincia di REGGIO EMILIA Comune di REGGIOLO

INTESTATI								
1	[REDACTED] con [REDACTED]			c.f. [REDACTED]		Proprietà per 1/1		
sede in Reggio (RE)								
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Autorimessa	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T	23	16	3	C/6 cl.3	64 mq	Tot: 68mq	€ 356,97
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T-1	23	16	6	A/4 cl.2	5 vani	Tot: 92mq Tot. escluse aree scoperte: 92mq	€ 188,51

Beni Comuni Non Censibili:

- Sub. 10: BCNC – Area cortiliva comuni ai sub. 3, 4, 5, 6 e 7.

Confini catastali:

- il sub.3 confina a nord con sub. 10, a sud con sub. 6 e 10, a est con sub. 10 e a ovest con mapp. 12 e 14.
- il sub.6 piano terra confina a nord con sub. 3, a sud con sub. 9, a est con sub. 10 e a ovest con mapp. 14;
- il sub.6 piano primo confina a nord con esterno, a sud con esterno, a est con esterno e a ovest con mapp. 12 e 14.

3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE/ CONFORMITA'

I dati catastali riportati nello **schema Ia** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello **schema IIa** sono quelli della situazione catastale attuale.

Lo scrivente esperto

Verificato che:

- la documentazione in atti è completa ed idonea all'identificazione del bene;
- tutte le proprietà risultano regolarmente censite;
- vi è corrispondenza tra i dati identificativi dei beni pignorati e quelli accatastati.

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott. Francesco Parisoli



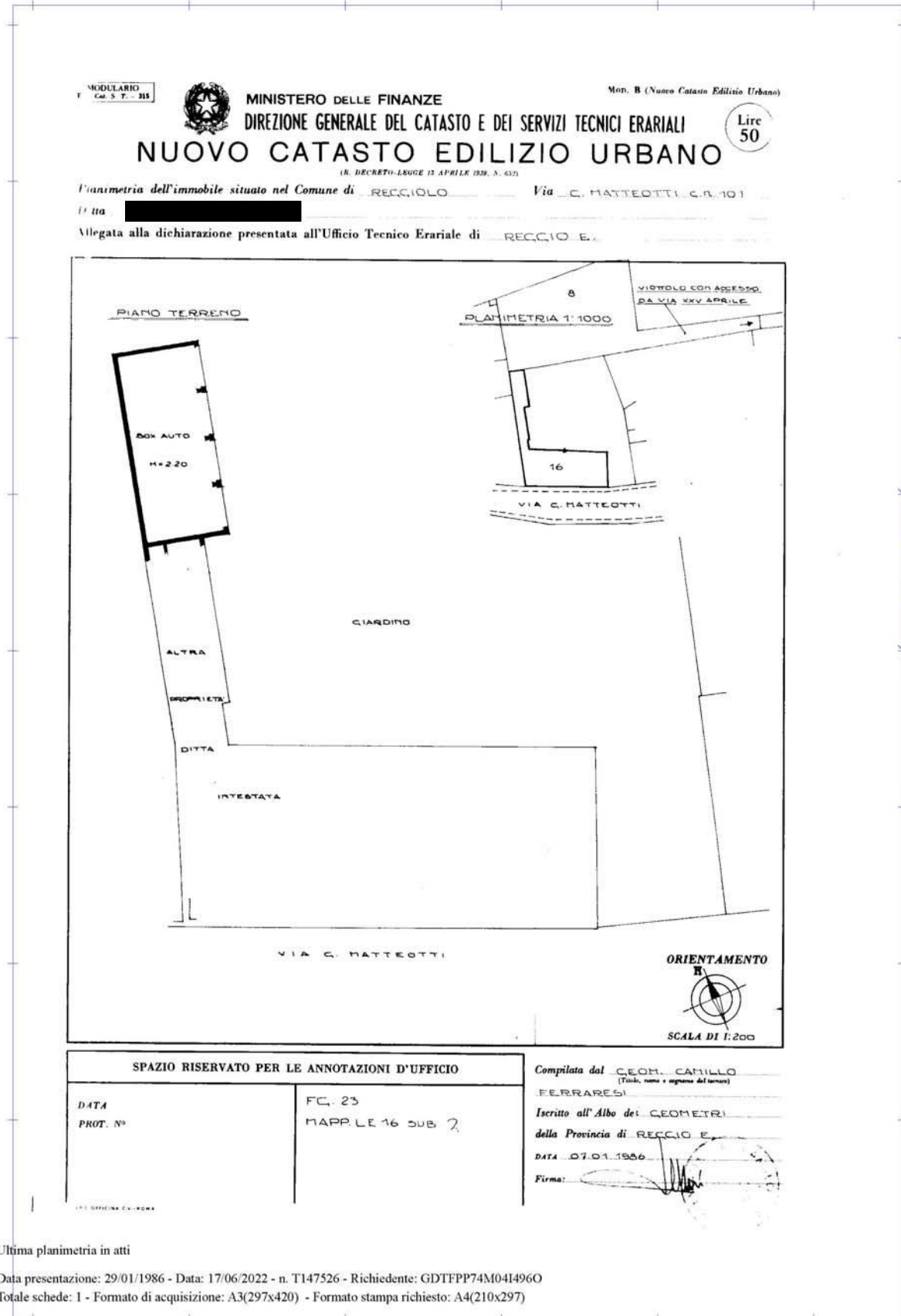
Ottenuta la cartografia catastale:

- Estratto di mappa (fuori scala)



- Planimetria catastale sub. 3 (fuori scala)

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147526 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960



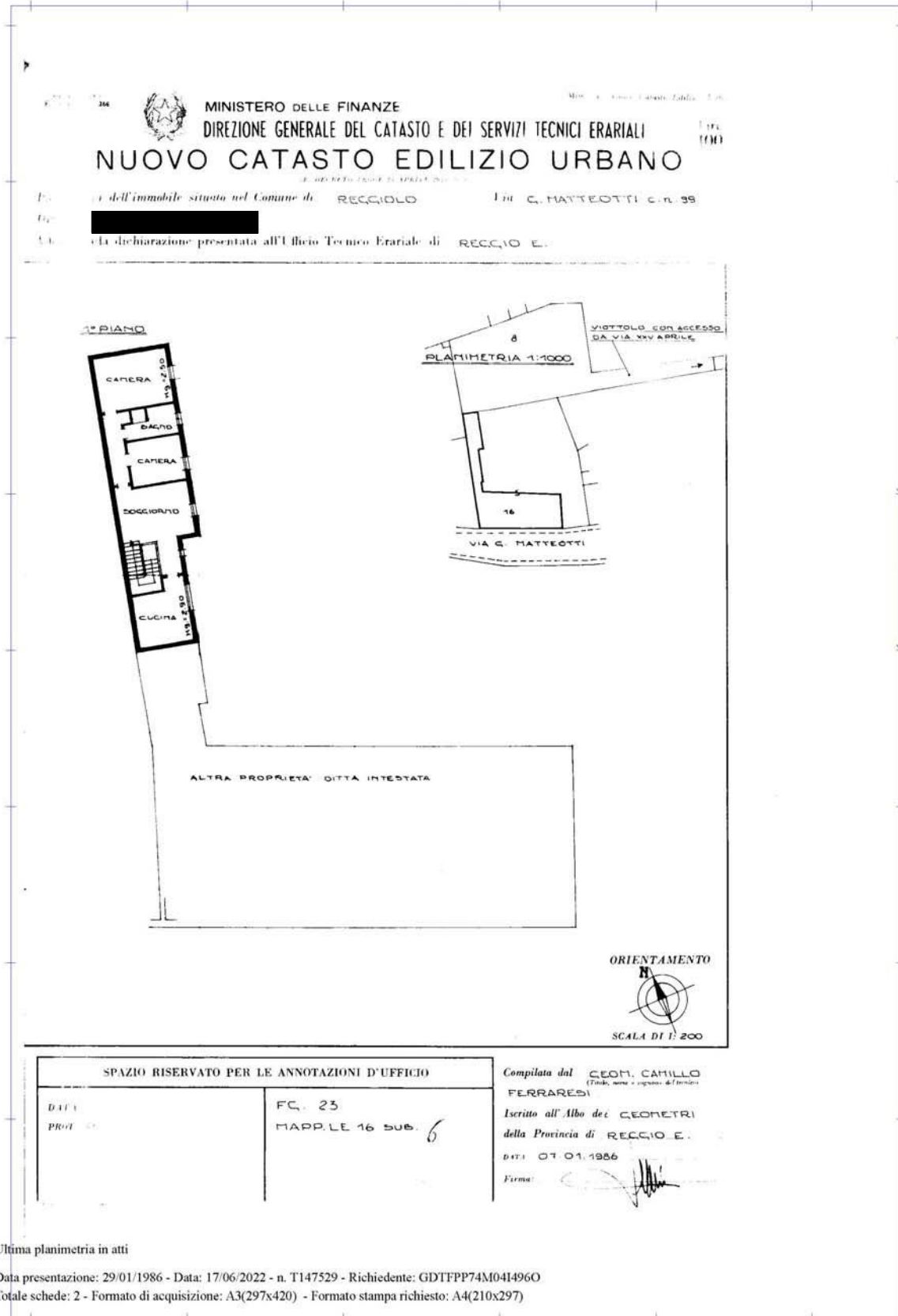
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147526 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2022 - Comune di REGGIOLO(H225) - < Foglio 23 - Particella 16 - Subalterno 3 >
VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 97 Piano T

- Planimetria catastale sub. 6 pagina 1 (fuori scala)

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147529 - Richiedente: GDTFPP74M04I496O



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147529 - Richiedente: GDTFPP74M04I496O

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

- Planimetria catastale sub. 6 pagina 2 (fuori scala)

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147529 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147529 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Raffrontata inoltre la documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia con lo stato di fatto come rilevato, da cui risulta che:

- La planimetria del subalterno 3 non è conforme allo stato dei luoghi, l'altezza non corrisponde a quanto rilevato e all'interno dell'unità immobiliare è presente una tramezza non rappresentata in planimetria.
- La planimetria del subalterno 6 non è conforme allo stato dei luoghi, le altezze non corrispondono a quanto rilevato.

A seguito delle sopradescritte considerazioni si redige:

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

(ai sensi del comma 14 art. 19 D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla L 122/2010)

Il sottoscritto esperto estimatore, all'esito degli accertamenti condotti, viste le disposizioni vigenti in materia catastale

- art. 17, R.D.L. 652/39
- Circolare AdT n. 10/2005
- Circolare AdT n. 1/2006
- Circolare AdT n. 2 del 09.07.2010
- Circolare AdT n. 3 del 10.08.2010

Per il Mapp. 16 Sub. 3 del Fg. 23 in C.d.F. di Reggiolo - ATTESTA:

- la **conformità** tra i dati catastali e lo stato di fatto;
- la **NON conformità** dello stato di fatto all'ultima scheda planimetrica.

Per il Mapp. 16 Sub. 6 del Fg. 23 in C.d.F. di Reggiolo - ATTESTA:

- la **conformità** tra i dati catastali e lo stato di fatto;
- la **NON conformità** dello stato di fatto all'ultima scheda planimetrica.

5- DESCRIZIONE

LOTTO 1 - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano primo con autorimessa al piano terra, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti nn.99 e 101 nel Comune di Reggiolo (RE).

L'intero complesso pignorato, di cui fa parte il lotto 1, è costituito da un fabbricato principale posto in fregio alla Via G. Matteotti collegato da alcuni servizi ad un fabbricato secondario definito dependance. Sul retro del fabbricato principale si sviluppa un parco comune a tutte le unità del complesso. Al parco si accede da due accessi carrai, il principale posto sulla Via G. Matteotti, il secondario posto sul lato est che, percorrendo un viottolo conduce alla Via XXV Aprile. Si segnala che il viottolo insiste parzialmente sulla particella 16 e parzialmente sulla particella 505 che è in proprietà dell'esecutata ma non fa parte del pignoramento.

Il Lotto 1 è identificato nell'edificio denominato dependance e si tratta di un fabbricato in muratura intonacata con copertura in legno, si sviluppa su due piani fuori terra; al piano terra si trovano l'autorimessa e l'ingresso all'alloggio e al piano primo si trova l'alloggio. All'immobile si accede esclusivamente dal parco comune.

L'alloggio oggetto di stima possiede accesso autonomo dal parco comune dal quale, percorrendo una scala si è condotti al piano primo dove si trova l'alloggio costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un bagno.

L'alloggio presenta pavimenti in cotto in tutti gli ambienti principali e piastrelle di ceramica nel bagno, nel quale è presente un rivestimento realizzato nel medesimo materiale ma di colore diverso. Le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre il soffitto è mansardato in legno a vista. Il bagno è allestito con lavabo, water, bidet e doccia. Gli impianti di adduzione gas, elettrico, idraulico e riscaldamento sono realizzati sottotraccia, di essi non sono state rintracciate le certificazioni e pertanto dovranno essere tutti verificati. L'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo con predisposizione per caldaia a gas, è dotato elementi radianti del tipo radiatori a parete. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia



utilizzata per il riscaldamento. Il portoncino di ingresso ha finitura in legno, le porte interne sono in legno. I serramenti esterni sono in legno e oscurante interno in legno. Complessivamente l'alloggio si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'autorimessa è posta al piano terra ed è costituita da due locali con una altezza di 214 cm., un locale è idoneo al ricovero di tre auto affiancate, l'altro è idoneo al ricovero di un'auto. Ai locali si accede da quattro portoni carrai basculanti in metallo. Le pareti e il soffitto sono finite con intonaco tinteggiato e il pavimento è in piastrelle di ceramica.

Fanno parte dell'alloggio i proporzionali diritti di comproprietà (art. 1117 e seguenti c.c.) sulle parti comuni dell'immobile, comuni per legge e per destinazione.

La superficie commerciale dell'alloggio è di 99,40 mq così computata:

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Sub. 6					
Alloggio	PT	Superficie utile	11,12	100%	11,12
	P1	Superficie utile	88,28	100%	88,28
					99,40

La superficie commerciale dell'autorimessa è di 65,00 mq così computata:

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Sub. 3					
Autorimessa	T	Superficie reale	65	100%	65,00
					65,00

5- LOTTO 1

5.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

***IIa-* BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.) della Provincia di REGGIO EMILIA
Comune di REGGIOLO**

INTESTATI								
1	[REDACTED] con sede in Reggiolo (RE)			c.f. [REDACTED]		Proprietà per 1/1		
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Autorimessa	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T	23	16	3	C/6 cl.3	64 mq	Tot: 68mq	€ 356,97
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T-1	23	16	6	A/4 cl.2	5 vani	Tot: 92mq Tot. escluse aree scoperte: 92mq	€ 188,51



Beni Comuni Non Censibili:

- Sub. 10: BCNC – Area cortiliva comuni ai sub. 3, 4, 5, 6 e 7.

Confini catastali:

- il sub.3 confina a nord con sub. 10, a sud con sub. 6 e 10, a est con sub. 10 e a ovest con mapp. 12 e 14.
- il sub.6 piano terra confina a nord con sub. 3, a sud con sub. 9, a est con sub. 10 e a ovest con mapp. 14;
- il sub.6 piano primo confina a nord con esterno, a sud con esterno, a est con esterno e a ovest con mapp. 12 e 14.

5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

LOTTO 1 - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano primo con autorimessa al piano terra, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti nn.99 e 101 nel Comune di Reggiolo (RE).

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di 99,40 mq.

La superficie commerciale dell'autorimessa è di 65,00 mq.

L'intero complesso pignorato, di cui fa parte il lotto 1, è costituito da un fabbricato principale posto in fregio alla Via G. Matteotti collegato da alcuni servizi ad un fabbricato secondario definito dependance. Sul retro del fabbricato principale si sviluppa un parco comune a tutte le unità del complesso. Al parco si accede da due accessi carrai, il principale posto sulla Via G. Matteotti, il secondario posto sul lato est che, percorrendo un viottolo conduce alla Via XXV Aprile. Si segnala che il viottolo insiste parzialmente sulla particella 16 e parzialmente sulla particella 505 che è in proprietà dell'esecutata ma non fa parte del pignoramento. Il Lotto 1 è identificato nell'edificio denominato dependance e si tratta di un fabbricato in muratura intonacata con copertura in legno, si sviluppa su due piani fuori terra; al piano terra si trovano l'autorimessa e l'ingresso all'alloggio e al piano primo si trova l'alloggio. All'immobile si accede esclusivamente dal parco comune.

Conformità edilizia: l'immobile non è conforme.

5.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti eseguita presso l'archivio del Comune di Reggiolo si è potuto stabilire l'immobile ha avuto il seguente iter edilizio:

- Concessione di Costruzione n°76/83 del 28/07/1983;
- Concessione di Costruzione n°27/84 del 11/06/1984

Conformità edilizia/urbanistica: esaminata la documentazione edilizia, visti gli strumenti urbanistici, sentito il parere del Tecnico Comunale risulta che le unità immobiliari oggetto di stima non possono essere definite conformi all'ultimo stato di fatto legittimato.

Conformità impianti: non sono state rintracciate le certificazioni impiantistiche, pertanto gli impianti dovranno essere tutti verificati.

Certificazione energetica: non presente.



5.4-LOTTO 1: DIFFORMITA'

Negli elaborati di progetto sono riportate alcune misure che differiscono di oltre il limite di tolleranza rispetto alle misure rilevate e al piano terra nel locale autorimessa è stata rilevata una tramezza che è graficamente rappresentata. Da un punto di vista amministrativo la pratica non è mai stata chiusa con una fine lavori pertanto sarà necessario depositare una SCIA in sanatoria e successivamente una SCEA per concludere l'iter ed ottenere un nuovo Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

5.5-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Nessuna.

5.6-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Si dovrà procedere al deposito di una SCIA in sanatoria e successivamente una SCEA per concludere l'iter ed ottenere un nuovo Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità. Per la procedura di regolarizzazione è stimata una spesa di € 6.000,00 complessivi per: spese tecniche, sanzioni, anticipazioni e aggiornamento catastale, sono esclusi da iva ed eventuale cassa previdenziale.

5.7-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile sopra descritto appare libero.

5.8-LOTTO 1: SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non è stato costituito condominio.

5.9-LOTTO 1: FOTOGRAFIE



Esterno 1





Esterno 2



Interno 1 – Soggiorno





Interno 2 – Autorimessa

5.10-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Reggio Emilia il 05/10/2021, R.G. 23615, R.P. 3905, a favore di:
 - MBCREDIT SOLUTIONS SPA, con sede in Milano (MI), codice fiscale: 09007750152; a carico di:
 - [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà;gravante l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 23 mappale 16 subalterni 3, 4, 5, 6 e 7.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto a Reggio Emilia il 28/12/2022, R.G. 31519, R.P. 23037, a favore di:
 - MBCREDIT SOLUTIONS SPA, con sede in Milano (MI), codice fiscale: 09007750152; a carico di:
 - [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà;gravante l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 23 mappale 16 subalterni 3, 4, 5, 6 e 7.

5.11-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.



5.12-LOTTO 1: VALORE DEL BENE**VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE**

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato nell'ipotesi di una vendita in tempi medio brevi (3-6 mesi).

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato del bene, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dello stesso già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati, per quanto riguarda l'edificato esistente, tengono conto delle seguenti caratteristiche: epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme, tipo e completezza di finiture, dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva, stato di conservazione e manutenzione, dotazione e consistenza delle parti comuni, ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

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

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

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

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

VALORE LOTTO 1**Stima del bene descritto:**

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
Sub. 6							
Alloggio	PT	Superficie utile	11,12	100%	11,12		
	P1	Superficie utile	88,28	100%	88,28		
					99,40	€ 1.300,00	€ 129.220,00
Sub. 3							
Autorimessa	T	Superficie reale	65	100%	65,00		
					65,00	€ 600,00	€ 39.000,00
Valore totale							€ 168.220,00

Al valore del compendio immobiliare vengono detratti i seguenti capitoli:

- Costi di regolarizzazione (capo 5.6) € 6.000,00

Valore di mercato complessivo € 162.220,00



BASE D'ASTA

Al valore di mercato sopra determinato, è applicata una riduzione del 20% ca tenendo conto dei vizi occulti e di quanto già esposto nell'indicare lo scopo della stima e valutato l'attuale momento congiunturale del mercato.

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

Valore Base d'Asta
€ 132.000,00
(Euro centotrentaduemila/00)

In applicazione della normativa vigente, si determina

Valore Minimo dell'Offerta
€ 99.000,00
(Euro novantanovemila/00)

5.13-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui alla presente perizia hanno la seguente provenienza:

- **Atto di trasformazione di società** ricevuto dal Notaio Gianluigi Martini di Novellara in data 23/09/2015 Rep. n.131116/24411, trascritto a Reggio Emilia il 19/10/2015 ai nn. 16618 di RG e 11803 di RP.

6- VISURA CAMERALE

Si allega visura camerale.

7- ELENCO ALLEGATI

1. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
2. VISURA CATASTALE SUB.3
3. PLANIMETRIA CATASTALE SUB.3
4. VISURA CATASTALE SUB.6
5. PLANIMETRIA CATASTALE SUB.6
6. ELABORATO PLANIMETRICO
7. ELENCO DEI SUBALTERNI
8. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
9. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Martini REP.131116 DEL 23/09/2015
10. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Zanichelli REP.101630 DEL 21/02/2008
11. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Zanichelli REP.90336 DEL 22/09/2004
12. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Zanichelli REP.85832 DEL 03/12/2003
13. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Fiori REP.180120 DEL 01/07/2003
14. VISURA CAMERALE
15. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
16. ALLEGATO "A"
17. ALLEGATO "B"

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, l'esperto estimatore, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per chiarimenti o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Reggio Emilia, lì 07.10.2022

L'esperto estimatore designato

Geom. Filippo Guidetti



GUIDETTI Geom. FILIPPO

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia al n° 1841
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Reggio Emilia al n° 1009/163

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA LOTTO 2



Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano terra, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

Via A. Aleardi n° 1/C – 42123 – Reggio Emilia
Tel. 0522.381437 – Fax 0522.381437 – Mob. 335.8162621 – Email geom.guidetti@libero.it



<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO – RG / RP.</u>	SI	28/12/2021 – RG 31519 / RP 23037				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PIENA ED INTERA PROPRIETÀ				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-	Reggiolo (RE) – via Giacomo Matteotti n°97				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPAL</u>	<u>SUB.</u>	<u>categoria</u>
		REGGIOLO	23	16	4	A/2
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI					
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE STIMATI IN € 8.000,00				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.	DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO					
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	OCCUPATO DAI SOCI DELL'ESECUTATA E DA LORO FAMILIARI				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	ARREDAMENTO DI SCARSO VALORE				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-	NON PRESENTI -				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-	NON PRESENTI -				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	CONDOMINIO NON COSTITUITO				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 260.000,00 – EURO duecentosessantamila/00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 195.000,00 – EURO centonovantacinquemila/00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	24/11/2022 - ore 9:00 "trattazione scritta"					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	CREDITO EMILIANO AG.9 - via R. Livatino n°5/7 – Reggio Emilia					



SOMMARIO

SOMMARIO	3
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2- COMUNICAZIONI /ACCESSO	4
3- DATI CATASTALI	4
3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	5
3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE/ CONFORMITA'	5
5- DESCRIZIONE	8
5- LOTTO 2	9
5.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI	9
5.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	9
5.3-LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA	10
5.4-LOTTO 2: DIFFORMITA'	10
5.5-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	10
5.6-LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	11
5.7-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	11
5.8-LOTTO 2: SITUAZIONE CONDOMINIALE	11
5.9-LOTTO 2: FOTOGRAFIE	11
5.10-LOTTO 2: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
5.11-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE	13
5.12-LOTTO 2: VALORE DEL BENE	14
5.13-LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	15
6- VISURA CAMERALE	15
7- ELENCO ALLEGATI	15



1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA R.G.E. N° 321/2021

Esecutata: [REDACTED]

Procedente: **MBCREDIT SOLUTIONS SPA** (Avv. Andrea Davide Arnaldi e Avv. Andrea Messori)

Oggetto: **LOTTO 2** - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano terra, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

- **Data conferimento incarico:** 14/06/2022
- **Termine di consegna della relazione:** 25/10/2022 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
- **Udienza:** 24/11/2022 ore 9:00 "Trattazione scritta"
- **Data trascrizione atto di pignoramento:** 28/12/2021 al R.P. 23037
- **Contributo unificato:** SI

2- COMUNICAZIONI/ACCESSO

L'esperto in data 17/06/2022 ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati a mezzo PEC della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, **fissata per il giorno 27/06/2022 alle ore 10:00**, in particolare sono stati avvertiti:

1. [REDACTED] a mezzo PEC;
2. Per il PROCEDENTE: **Avv. Andrea Davide Arnaldi e Avv. Andrea Messori** a mezzo PEC;

Verrà trasmessa copia della presente relazione in forma semplice a mezzo PEC all'esecutata e ai legali del procedente.

ACCESSO Il giorno 26/09/2022 alle ore 9:30, così come fissato dall'IVG, l'esperto si presentava in Via C. Matteotti n°97 nel Comune di Reggiolo (RE) per l'accesso agli immobili, dove incontrava il Dott. Fornaciari, incaricato IVG e alcuni soci dell'esecutata. Una volta espletate le prime formalità l'esperto, alla presenza continuativa dell'incaricato IVG e di alcuni soci dell'esecutata, procedeva alle operazioni di rilievo metrico e fotografico ed acquisiva ogni utile informazione ai fini della presente relazione.

3- DATI CATASTALI

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

**Ia- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.) della Provincia di REGGIO EMILIA
Comune di REGGIOLO**

INTESTATI		
1	[REDACTED] con sede in Reggiolo (RE)	c.f. [REDACTED] Proprietà per 1/1



Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T	23	16	4	A/2 cl.1	7,5 vani	Tot: 242mq Tot. escluse aree scoperte: 242mq	€ 600,38

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

IIa– **BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.)** della Provincia di REGGIO EMILIA
Comune di REGGIOLO

INTESTATI								
1	[REDACTED] con sede in Reggio (RE)			c.f. [REDACTED]		Proprietà per 1/1		
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T	23	16	4	A/2 cl.1	7,5 vani	Tot: 242mq Tot. escluse aree scoperte: 242mq	€ 600,38

Beni Comuni Non Censibili:

- Sub. 8: BCNC – Ingresso, ascensore e scale comuni ai sub. 4, 5 e 7;
- Sub. 9: BCNC – Locale di sgombero comuni ai sub. 4, 5 e 7;
- Sub. 10: BCNC – Area cortiliva comuni ai sub. 3, 4, 5, 6 e 7.

Confini catastali:

- il sub.4 confina a nord con sub. 8, 9 e 10, a sud con Via G. Matteotti e sub. 10, a est con sub. 8 e 10 e a ovest con sub. 8 e mapp. 14.

3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE/ CONFORMITA'

I dati catastali riportati nello **schema Ia** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello **schema IIa** sono quelli della situazione catastale attuale.

Lo scrivente esperto

Verificato che:

- la documentazione in atti è completa ed idonea all'identificazione del bene;
- tutte le proprietà risultano regolarmente censite;
- vi è corrispondenza tra i dati identificativi dei beni pignorati e quelli accatastati.

Ottenuta la cartografia catastale:



- Estratto di mappa (fuori scala)



- Planimetria catastale sub. 4 (fuori scala)

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147527 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960

MODULARIO
Cat. S. T. - 311

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 657)

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lirc 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RECCIOLO Via G. MATTEOTTI n. 97
 Ditta [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RECCIOLO E.

PIANO TERRENO

PLANIMETRIA 1:1000

VISTOLO CON ACCESSO DA VIA XXV APRILE

ALTRA PROPRIETA' DITTA INTESTATA

LOCALE DI SCOMBERO COMUNE

ING. W.C.

LOCALI W.C.

CUCINA

ING. COMUNE

STUDIO

SOCCORRINO

PRANZO

INGRESSO COMUNE

GIARDINO COMUNE A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI

GIARDINO

VIA G. MATTEOTTI

VIA G. MATTEOTTI

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	FC. 23	Compilata dal <u>CEOM. CAMILLO</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico)
PROT. N°	MAPP. LE 16 SUB. 4	<u>FERRARESI</u>
		Inserito all'Albo dei <u>CEOMETRI</u>
		della Provincia di <u>RECCIOLO E.</u>
		DATA <u>07.01.1986</u>
		Firma: <u>[Signature]</u>

101 - OFFICINA CA. 180/84

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2022 - Comune di REGGIOLO (H225) - < Foglio 23 - Particella 16 - Subalterno 4 >
 upau 01
 VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 97 Piano I

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147527 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Raffrontata inoltre la documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia con lo stato di fatto come rilevato, da cui risulta che:

- La planimetria del subalterno 4 è conforme allo stato dei luoghi.

A seguito delle sopradescritte considerazioni si redige:

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

(ai sensi del comma 14 art. 19 D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla L 122/2010)

Il sottoscritto esperto estimatore, all'esito degli accertamenti condotti, viste le disposizioni vigenti in materia catastale

- art. 17, R.D.L. 652/39
- Circolare AdT n. 10/2005
- Circolare AdT n. 1/2006
- Circolare AdT n. 2 del 09.07.2010
- Circolare AdT n. 3 del 10.08.2010

Per il Mapp. 16 Sub. 4 del Fg. 23 in C.d.F. di Reggiolo - ATTESTA:

- la **conformità** tra i dati catastali e lo stato di fatto;
- la **conformità** dello stato di fatto all'ultima scheda planimetrica.

5- DESCRIZIONE

LOTTO 2 - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano terra, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

L'intero complesso pignorato, di cui fa parte il lotto 2, è costituito da un fabbricato principale posto in fregio alla Via G. Matteotti collegato da alcuni servizi ad un fabbricato secondario definito dependance. Sul retro del fabbricato principale si sviluppa un parco comune a tutte le unità del complesso. Al parco si accede da due accessi carrai, il principale posto sulla Via G. Matteotti, il secondario posto sul lato est che, percorrendo un viottolo conduce alla Via XXV Aprile. Si segnala che il viottolo insiste parzialmente sulla particella 16 e parzialmente sulla particella 505 che è in proprietà dell'esecutata ma non fa parte del pignoramento.

Il Lotto 2 è collocato al piano terra (leggermente rialzato rispetto alla quota del marciapiede) dell'edificio principale. L'immobile in cui è inserito il Lotto 2 è un fabbricato signorile realizzato in muratura intonacata con copertura in legno, si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato ed è dotato di ascensore che serve tutti i piani (al momento del sopralluogo l'impianto di sollevamento era fuori servizio); al piano interrato si trovano alcuni locali di servizio privati, ai piani terra, primo e secondo si trovano tre alloggi, uno per piano. Si segnala che le macchine per il funzionamento dell'ascensore sono state collocate all'interno di un locale privato del sub.7. All'immobile si accede da un importante portone pedonale posto in fregio alla Via G. Matteotti. L'immobile principale si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'alloggio oggetto di stima è suddiviso in due aree; una posta a est e l'altra posta ovest separate dall'androne di ingresso comune. Alla parte di ovest si accede dall'androne comune ed è costituita da uno studio e una saletta della musica. Alla parte di est si accede dall'androne comune e da un ingresso secondario prospiciente il parco comune ed è costituita da pranzo, cucina, disimpegno, bagno e dispensa il tutto alla quota dell'androne di ingresso comune poi percorrendo una breve rampa di scale si accede all'ingresso secondario e al wc posti al piano di calpestio del parco comune.

L'alloggio presenta pavimenti in cotto e legno negli ambienti principali e pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nei bagni. Le pareti sono stuccate e il soffitto è in alcuni ambienti in travi e travetti lignei e in altri in legno a cassettoni. In tutti gli ambienti principali sono presenti imponenti camini. Il bagno è allestito con lavabo, water, bidet e doccia. Gli impianti di adduzione gas, elettrico, idraulico e riscaldamento sono realizzati sottotraccia, di essi non sono state rintracciate le certificazioni e pertanto dovranno essere tutti verificati. L'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo con predisposizione per caldaia a gas, è dotato elementi radianti del tipo radiatori a parete. L'acqua calda sanitaria è



prodotta dalla stessa caldaia utilizzata per il riscaldamento. Il portoncino di ingresso ha finitura in legno, le porte interne sono in legno con specchiature vetrate. I serramenti esterni sono in legno con oscurante interno in legno per le finestre prospicienti la Via Matteotti e persiane ad anta per altre. L'unità immobiliare può definirsi signorile, con ambienti molto ampi e alti, con finiture di alto livello e complessivamente in buone condizioni di manutenzione.

Fanno parte dell'alloggio i proporzionali diritti di comproprietà (art. 1117 e seguenti c.c.) sulle parti comuni dell'immobile, comuni per legge e per destinazione.

La superficie commerciale dell'alloggio è di 221,10 mq così computata:

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Sub. 4					
Alloggio	PT	Superficie utile	221,1	100%	221,10
					221,10

5- LOTTO 2

5.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI

***Ila-* BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.) della Provincia di REGGIO EMILIA
Comune di REGGIOLO**

INTESTATI								
1	[REDACTED] con sede in Reggiolo (RE)			c.f. [REDACTED]		Proprietà per 1/1		
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T	23	16	4	A/2 cl.1	7,5 vani	Tot: 242mq Tot. escluse aree scoperte: 242mq	€ 600,38

Beni Comuni Non Censibili:

- Sub. 8: BCNC – Ingresso, ascensore e scale comuni ai sub. 4, 5 e 7;
- Sub. 9: BCNC – Locale di sgombero comuni ai sub. 4, 5 e 7;
- Sub. 10: BCNC – Area cortiliva comuni ai sub. 3, 4, 5, 6 e 7.

Confini catastali:

- il sub.4 confina a nord con sub. 8, 9 e 10, a sud con Via G. Matteotti e sub. 10, a est con sub. 8 e 10 e a ovest con sub. 8 e mapp. 14.

5.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE

LOTTO 2 - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano terra, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).



La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di 221,10 mq.

L'intero complesso pignorato, di cui fa parte il lotto 2, è costituito da un fabbricato principale posto in fregio alla Via G. Matteotti collegato da alcuni servizi ad un fabbricato secondario definito dependance. Sul retro del fabbricato principale si sviluppa un parco comune a tutte le unità del complesso. Al parco si accede da due accessi carrai, il principale posto sulla Via G. Matteotti, il secondario posto sul lato est che, percorrendo un viottolo conduce alla Via XXV Aprile. Si segnala che il viottolo insiste parzialmente sulla particella 16 e parzialmente sulla particella 505 che è in proprietà dell'esecutata ma non fa parte del pignoramento. L'alloggio oggetto di stima è suddiviso in due aree; una posta a est e l'altra posta ovest separate dall'androne di ingresso comune. Alla parte di ovest si accede dall'androne comune ed è costituita da uno studio e una saletta della musica. Alla parte di est si accede dall'androne comune e da un ingresso secondario prospiciente il parco comune ed è costituita da pranzo, cucina, disimpegno, bagno e dispensa il tutto alla quota dell'androne di ingresso comune poi percorrendo una breve rampa di scale si accede all'ingresso secondario e al wc posti al piano di calpestio del parco comune.

Conformità edilizia: l'immobile non è conforme.

5.3-LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti eseguita presso l'archivio del Comune di Reggiolo si è potuto stabilire l'immobile ha avuto il seguente iter edilizio:

- Concessione di Costruzione n°25/82 del 19/02/1982;
- Concessione di Costruzione n°77/83 del 28/07/1983;
- Concessione di Costruzione n°92/83 del 31/09/1983
- Concessione di Costruzione n°89/85 del 12/06/1985;
- Concessione di Costruzione n°109/84 del 17/10/1984;
- Concessione di Costruzione n°131/86 del 10/07/1986.

Conformità edilizia/urbanistica: esaminata la documentazione edilizia, visti gli strumenti urbanistici, sentito il parere del Tecnico Comunale risulta che le unità immobiliari oggetto di stima non possono essere definite conformi all'ultimo stato di fatto legittimato.

Conformità impianti: non sono state rintracciate le certificazioni impiantistiche, pertanto gli impianti dovranno essere tutti verificati.

Certificazione energetica: non presente.

5.4-LOTTO 2: DIFFORMITA'

Da un punto di vista amministrativo all'iter edilizio non è mai stata data fine lavori pertanto sarà necessario depositare una SCIA in sanatoria e successivamente una SCEA per concludere l'iter ed ottenere un nuovo Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità. La sanatoria è necessaria in quanto, dal sopralluogo risulta che rispetto agli elaborati ottenuti dal Comune di Reggiolo la copertura del fabbricato è diversa da quella legittimata, alcune misure eccedono di oltre il 2% rispetto a quelle riportate negli elaborati di progetto.

5.5-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Nessuna.



5.6-LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Si dovrà procedere al deposito di una SCIA in sanatoria e successivamente una SCEA per concludere l'iter ed ottenere un nuovo Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità. Per la procedura di regolarizzazione, che dovrà essere predisposta per tutto il fabbricato principale costituito dai lotti 2, 3 e 4, è stimata una spesa di € 8.000,00 per ogni lotto per: spese tecniche, sanzioni, anticipazioni e aggiornamento catastale, sono esclusi da iva ed eventuale cassa previdenziale.

5.7-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile sopra descritto risulta occupato da alcuni soci dell'esecutata e da famigliari degli stessi, tutti sono maggiorenni.

5.8-LOTTO 2: SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non è stato costituito condominio.

5.9-LOTTO 2: FOTOGRAFIE



Esterno 1





Esterno 2



Interno 1 – Soggiorno





Interno 2 – Cucina

5.10-LOTTO 2: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Reggio Emilia il 05/10/2021, R.G. 23615, R.P. 3905, a favore di:
 - MBCREDIT SOLUTIONS SPA, con sede in Milano (MI), codice fiscale: 09007750152;a carico di:
 - [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà;gravante l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 23 mappale 16 subalterni 3, 4, 5, 6 e 7.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto a Reggio Emilia il 28/12/2022, R.G. 31519, R.P. 23037, a favore di:
 - MBCREDIT SOLUTIONS SPA, con sede in Milano (MI), codice fiscale: 09007750152;a carico di:
 - [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà;gravante l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 23 mappale 16 subalterni 3, 4, 5, 6 e 7.

5.11-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.



5.12-LOTTO 2: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato nell'ipotesi di una vendita in tempi medio brevi (3-6 mesi).

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato del bene, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dello stesso già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati, per quanto riguarda l'edificato esistente, tengono conto delle seguenti caratteristiche: epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme, tipo e completezza di finiture, dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva, stato di conservazione e manutenzione, dotazione e consistenza delle parti comuni, ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

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

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

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

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

VALORE LOTTO 2

Stima del bene descritto:

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
Sub. 4							
Alloggio	PT	Superficie utile	221,1	100%	221,10		
					221,10	€ 1.500,00	€ 331.650,00
Valore totale						€ 331.650,00	

Al valore del compendio immobiliare vengono detratti i seguenti capitoli:

- Costi di regolarizzazione (capo 5.6) € 8.000,00

Valore di mercato complessivo € 323.650,00



BASE D'ASTA

Al valore di mercato sopra determinato, è applicata una riduzione del 20% ca tenendo conto dei vizi occulti e di quanto già esposto nell'indicare lo scopo della stima e valutato l'attuale momento congiunturale del mercato.

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

Valore Base d'Asta € 260.000,00 (Euro duecentosessantamila/00)

In applicazione della normativa vigente, si determina

Valore Minimo dell'Offerta € 195.000,00 (Euro centonovantacinquemila/00)

5.13-LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui alla presente perizia hanno la seguente provenienza:

- **Atto di trasformazione di società** ricevuto dal Notaio Gianluigi Martini di Novellara in data 23/09/2015 Rep. n.131116/24411, trascritto a Reggio Emilia il 19/10/2015 ai nn. 16618 di RG e 11803 di RP.

6- VISURA CAMERALE

Si allega visura camerale.

7- ELENCO ALLEGATI

1. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
2. VISURA CATASTALE SUB.4
3. PLANIMETRIA CATASTALE SUB.4
4. ELABORATO PLANIMETRICO
5. ELENCO DEI SUBALTERNI
6. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
7. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Martini REP.131116 DEL 23/09/2015
8. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Zanichelli REP.101630 DEL 21/02/2008
9. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Zanichelli REP.90336 DEL 22/09/2004
10. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Zanichelli REP.85832 DEL 03/12/2003
11. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Fiori REP.180120 DEL 01/07/2003
12. VISURA CAMERALE
13. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
14. ALLEGATO "A"
15. ALLEGATO "B"

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, l'esperto estimatore, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per chiarimenti o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Reggio Emilia, lì 10.10.2022

L'esperto estimatore designato

Geom. Filippo Guidetti



GUIDETTI Geom. FILIPPO

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia al n° 1841
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Reggio Emilia al n° 1009/163

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA LOTTO 3



Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano secondo, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

Via A. Aleardi n° 1/C – 42123 – Reggio Emilia
Tel. 0522.381437 – Fax 0522.381437 – Mob. 335.8162621 – Email geom.guidetti@libero.it



<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO – RG / RP.</u>	SI	28/12/2021 – RG 31519 / RP 23037				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PIENA ED INTERA PROPRIETÀ				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-	Reggiolo (RE) – via Giacomo Matteotti n°97				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPAL</u>	<u>SUB.</u>	<u>categoria</u>
		REGGIOLO	23	16	5	A/2
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO					
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE STIMATI IN € 8.000,00				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.	DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO					
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	OCCUPATO DA UN SOCIO DELL'ESECUTATA E DA SUI FAMILIARI UNO DEI QUALI MINORENNE				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	ARREDAMENTO DI SCARSO VALORE				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-	NON PRESENTI -				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-	NON PRESENTI -				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	CONDOMINIO NON COSTITUITO				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 380.000,00 – EURO trecentottantamila/00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 285.000,00 – EURO duecentottantacinquemila/00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	24/11/2022 - ore 9:00 "trattazione scritta"					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	CREDITO EMILIANO AG.9 - via R. Livatino n°5/7 – Reggio Emilia					



SOMMARIO

SOMMARIO	3
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2- COMUNICAZIONI /ACCESSO	4
3- DATI CATASTALI	4
3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	5
3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE/ CONFORMITA'	5
5- DESCRIZIONE	9
5- LOTTO 3	10
5.1-LOTTO 3: DATI CATASTALI	10
5.2-LOTTO 3: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	10
5.3-LOTTO 3: REGOLARITA' EDILIZIA	11
5.4-LOTTO 3: DIFFORMITA'	11
5.5-LOTTO 3: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	11
5.6-LOTTO 3: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	11
5.7-LOTTO 3: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	12
5.8-LOTTO 3: SITUAZIONE CONDOMINIALE	12
5.9-LOTTO 3: FOTOGRAFIE	12
5.10-LOTTO 3: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
5.11-LOTTO 3: DIRITTO DI PRELAZIONE	14
5.12-LOTTO 3: VALORE DEL BENE	15
5.13-LOTTO 3: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	16
6- VISURA CAMERALE	16
7- ELENCO ALLEGATI	16



1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA R.G.E. N° 321/2021

Esecutata: [REDACTED]

Procedente: **MBCREDIT SOLUTIONS SPA** (Avv. Andrea Davide Arnaldi e Avv. Andrea Messori)

Oggetto: **LOTTO 3** - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano secondo, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

- **Data conferimento incarico:** 14/06/2022
- **Termine di consegna della relazione:** 25/10/2022 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
- **Udienza:** 24/11/2022 ore 9:00 "Trattazione scritta"
- **Data trascrizione atto di pignoramento:** 28/12/2021 al R.P. 23037
- **Contributo unificato:** SI

2- COMUNICAZIONI/ACCESSO

L'esperto in data 17/06/2022 ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati a mezzo PEC della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, **fissata per il giorno 27/06/2022 alle ore 10:00**, in particolare sono stati avvertiti:

1. [REDACTED] a mezzo PEC;
2. Per il PROCEDENTE: **Avv. Andrea Davide Arnaldi e Avv. Andrea Messori** a mezzo PEC;

Verrà trasmessa copia della presente relazione in forma semplice a mezzo PEC all'esecutata e ai legali del procedente.

ACCESSO Il giorno 26/09/2022 alle ore 9:30, così come fissato dall'IVG, l'esperto si presentava in Via C. Matteotti n°97 nel Comune di Reggiolo (RE) per l'accesso agli immobili, dove incontrava il Dott. Fornaciari, incaricato IVG e alcuni soci dell'esecutata. Una volta espletate le prime formalità l'esperto, alla presenza continuativa dell'incaricato IVG e di alcuni soci dell'esecutata, procedeva alle operazioni di rilievo metrico e fotografico ed acquisiva ogni utile informazione ai fini della presente relazione.

3- DATI CATASTALI

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

**Ia- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.) della Provincia di REGGIO EMILIA
Comune di REGGIOLO**

INTESTATI		
1	[REDACTED] con sede in Reggiolo (RE)	c.f. [REDACTED] Proprietà per 1/1



Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T-2	23	16	5	A/2 cl.1	10 vani	Tot: 293mq Tot. escluse aree scoperte: 293mq	€ 800,51

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

IIa- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.) della Provincia di REGGIO EMILIA Comune di REGGIOLO

INTESTATI								
1	[REDACTED] con sede in Reggio (RE)			c.f. [REDACTED]		Proprietà per 1/1		
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T-2	23	16	5	A/2 cl.1	10 vani	Tot: 293mq Tot. escluse aree scoperte: 293mq	€ 800,51

Beni Comuni Non Censibili:

- Sub. 8: BCNC – Ingresso, ascensore e scale comuni ai sub. 4, 5 e 7;
- Sub. 9: BCNC – Locale di sgombero comuni ai sub. 4, 5 e 7;
- Sub. 10: BCNC – Area cortiliva comuni ai sub. 3, 4, 5, 6 e 7.

Confini catastali:

- il sub.5 confina a nord con sub. 8 ed esterno, a sud con sub. 8 ed esterno, a est con sub. 8 ed esterno e a ovest con sub. 8 e mapp. 14.

3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE/ CONFORMITA'

I dati catastali riportati nello **schema Ia** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello **schema IIa** sono quelli della situazione catastale attuale.

Lo scrivente esperto

Verificato che:

- la documentazione in atti è completa ed idonea all'identificazione del bene;
- tutte le proprietà risultano regolarmente censite;
- vi è corrispondenza tra i dati identificativi dei beni pignorati e quelli accatastati.

Ottenuta la cartografia catastale:

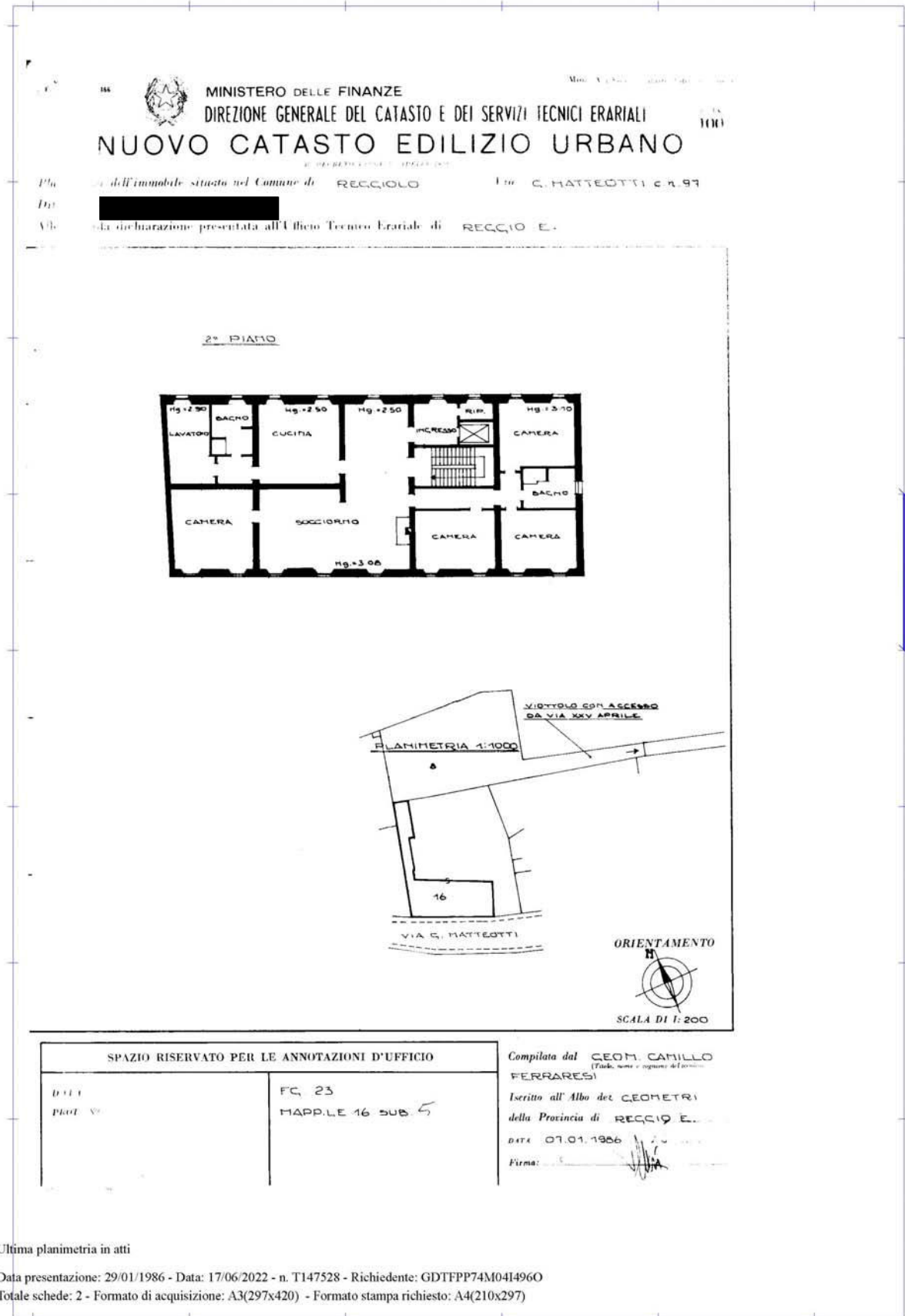


- Estratto di mappa (fuori scala)



- Planimetria catastale sub. 5 pagina 1 (fuori scala)

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147528 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960



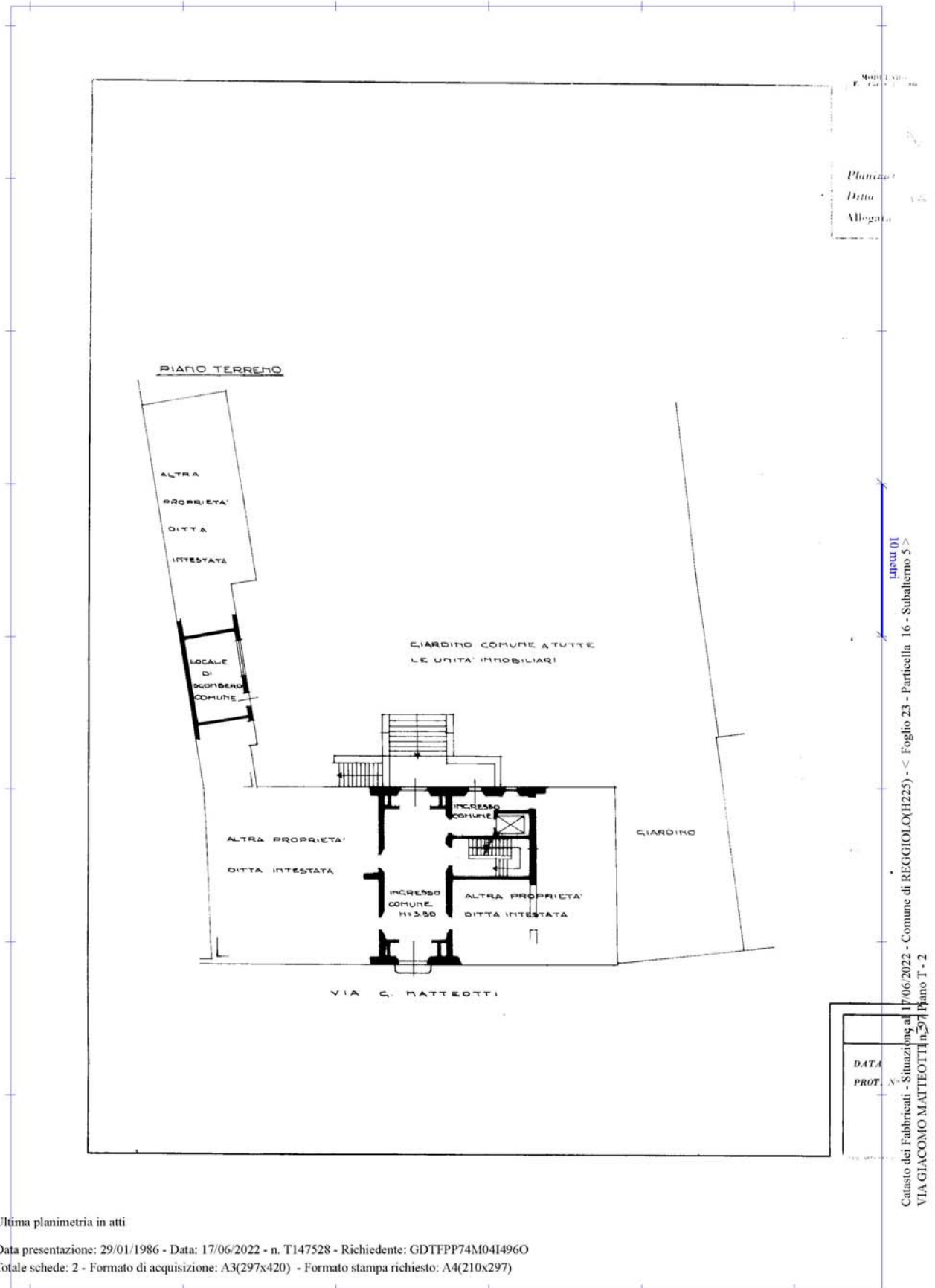
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2022 - Comune di REGGIOLO (4225) - < Foglio 23 - Particella 16 - Subalterno 5
 VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 97 Piano T - 2

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147528 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

- Planimetria catastale sub. 5 pagina 2 (fuori scala)

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147528 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147528 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Raffrontata inoltre la documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia con lo stato di fatto come rilevato, da cui risulta che:

- La planimetria del subalterno 5 non è conforme allo stato dei luoghi, il vano in cui è riportata la destinazione d'uso lavatoio, in realtà è un ripostiglio.

A seguito delle sopradescritte considerazioni si redige:

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

(ai sensi del comma 14 art. 19 D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla L. 122/2010)

Il sottoscritto esperto estimatore, all'esito degli accertamenti condotti, viste le disposizioni vigenti in materia catastale

- art. 17, R.D.L. 652/39
- Circolare AdT n. 10/2005
- Circolare AdT n. 1/2006
- Circolare AdT n. 2 del 09.07.2010
- Circolare AdT n. 3 del 10.08.2010

Per il Mapp. 16 Sub. 5 del Fg. 23 in C.d.F. di Reggiolo - ATTESTA:

- la **conformità** tra i dati catastali e lo stato di fatto;
- la **NON conformità** dello stato di fatto all'ultima scheda planimetrica.

5- DESCRIZIONE

LOTTO 3 - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano secondo, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

L'intero complesso pignorato, di cui fa parte il lotto 3, è costituito da un fabbricato principale posto in fregio alla Via G. Matteotti collegato da alcuni servizi ad un fabbricato secondario definito dependance. Sul retro del fabbricato principale si sviluppa un parco comune a tutte le unità del complesso. Al parco si accede da due accessi carrai, il principale posto sulla Via G. Matteotti, il secondario posto sul lato est che, percorrendo un viottolo conduce alla Via XXV Aprile. Si segnala che il viottolo insiste parzialmente sulla particella 16 e parzialmente sulla particella 505 che è in proprietà dell'esecutata ma non fa parte del pignoramento.

Il Lotto 3 è collocato al piano secondo dell'edificio principale. L'immobile in cui è inserito il Lotto 3 è un fabbricato signorile realizzato in muratura intonacata con copertura in legno, si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato ed è dotato di ascensore che serve tutti i piani (al momento del sopralluogo l'impianto di sollevamento era fuori servizio); al piano interrato si trovano alcuni locali di servizio privati, ai piani terra, primo e secondo si trovano tre alloggi, uno per piano. Si segnala che le macchine per il funzionamento dell'ascensore sono state collocate all'interno di un locale privato del sub.7. All'immobile si accede da un importante portone pedonale posto in fregio alla Via G. Matteotti. L'immobile principale si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'alloggio oggetto di stima è posto al piano secondo e ad esso si accede percorrendo il vano scala o mediante l'ascensore che sbarca direttamente all'interno dell'alloggio. Dall'ingresso con ripostiglio si accede alla zona giorno dove si trovano: ampio soggiorno con zona pranzo, cucina, salotto, disimpegno, bagno e dispensa; mediante un disimpegno si accede alla zona notte costituita da tre camere da letto e un bagno.

L'alloggio presenta pavimenti in cotto e legno negli ambienti principali e pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nei bagni. Le pareti sono stuccate e il soffitto mansardato è in travi e travetti lignei. Nel soggiorno è presente un imponente camino. I bagno sono allestiti con lavabo, water, bidet, doccia e vasca. Gli impianti di adduzione gas, elettrico, idraulico e riscaldamento sono realizzati sottotraccia, di essi non sono state rintracciate le certificazioni e pertanto dovranno essere tutti verificati. L'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo con caldaia a gas, è dotato elementi radianti del tipo radiatori a parete. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia utilizzata per il riscaldamento. Il portoncino di ingresso ha finitura in legno, le porte interne sono in legno con specchiature vetrate. I serramenti esterni sono in legno con oscurante interno in e



persiane ad anta. L'unità immobiliare può definirsi signorile, con ambienti molto ampi e alti, con finiture di alto livello e complessivamente in buone condizioni di manutenzione.

Fanno parte dell'alloggio i proporzionali diritti di comproprietà (art. 1117 e seguenti c.c.) sulle parti comuni dell'immobile, comuni per legge e per destinazione.

La superficie commerciale dell'alloggio è di 292,09 mq così computata:

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Sub. 5					
Alloggio	P2	Superficie utile	292,09	100%	292,09
					292,09

5- LOTTO 3

5.1-LOTTO 3: DATI CATASTALI

IIa- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.) della Provincia di REGGIO EMILIA
Comune di REGGIOLO

INTESTATI								
1	[REDACTED] con sede in Reggiolo (RE)			c.f. [REDACTED]		Proprietà per 1/1		
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T-2	23	16	5	A/2 cl.1	10 vani	Tot: 293mq Tot. escluse aree scoperte: 293mq	€ 800,51

Beni Comuni Non Censibili:

- Sub. 8: BCNC – Ingresso, ascensore e scale comuni ai sub. 4, 5 e 7;
- Sub. 9: BCNC – Locale di sgombero comuni ai sub. 4, 5 e 7;
- Sub. 10: BCNC – Area cortiliva comuni ai sub. 3, 4, 5, 6 e 7.

Confini catastali:

- il sub.5 confina a nord con sub. 8 ed esterno, a sud con sub. 8 ed esterno, a est con sub. 8 ed esterno e a ovest con sub. 8 e mapp. 14.

5.2-LOTTO 3: DESCRIZIONE COMMERCIALE

LOTTO 3 - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano secondo, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di 292,09 mq.



L'intero complesso pignorato, di cui fa parte il lotto 3, è costituito da un fabbricato principale posto in fregio alla Via G. Matteotti collegato da alcuni servizi ad un fabbricato secondario definito dependance. Sul retro del fabbricato principale si sviluppa un parco comune a tutte le unità del complesso. Al parco si accede da due accessi carrai, il principale posto sulla Via G. Matteotti, il secondario posto sul lato est che, percorrendo un viottolo conduce alla Via XXV Aprile. Si segnala che il viottolo insiste parzialmente sulla particella 16 e parzialmente sulla particella 505 che è in proprietà dell'esecutata ma non fa parte del pignoramento. L'alloggio oggetto di stima è posto al piano secondo e ad esso si accede percorrendo il vano scala o mediante l'ascensore che sbarca direttamente all'interno dell'alloggio. Dall'ingresso con ripostiglio si accede alla zona giorno dove si trovano: ampio soggiorno con zona pranzo, cucina, salotto, disimpegno, bagno e dispensa; mediante un disimpegno si accede alla zona notte costituita da tre camere da letto e un bagno.

Conformità edilizia: l'immobile non è conforme.

5.3-LOTTO 3: REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti eseguita presso l'archivio del Comune di Reggio si è potuto stabilire l'immobile ha avuto il seguente iter edilizio:

- Concessione di Costruzione n°25/82 del 19/02/1982;
- Concessione di Costruzione n°77/83 del 28/07/1983;
- Concessione di Costruzione n°92/83 del 31/09/1983
- Concessione di Costruzione n°89/85 del 12/06/1985;
- Concessione di Costruzione n°109/84 del 17/10/1984;
- Concessione di Costruzione n°131/86 del 10/07/1986.

Conformità edilizia/urbanistica: esaminata la documentazione edilizia, visti gli strumenti urbanistici, sentito il parere del Tecnico Comunale risulta che le unità immobiliari oggetto di stima non possono essere definite conformi all'ultimo stato di fatto legittimato.

Conformità impianti: non sono state rintracciate le certificazioni impiantistiche, pertanto gli impianti dovranno essere tutti verificati.

Certificazione energetica: non presente.

5.4-LOTTO 3: DIFFORMITA'

Da un punto di vista amministrativo all'iter edilizio non è mai stata data fine lavori pertanto sarà necessario depositare una SCIA in sanatoria e successivamente una SCEA per concludere l'iter ed ottenere un nuovo Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità. La sanatoria è necessaria in quanto, dal sopralluogo risulta che rispetto agli elaborati ottenuti dal Comune di Reggio la copertura del fabbricato è diversa da quella legittimata, alcune misure eccedono di oltre il 2% rispetto a quelle riportate negli elaborati di progetto.

5.5-LOTTO 3: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Nessuna.

5.6-LOTTO 3: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Si dovrà procedere al deposito di una SCIA in sanatoria e successivamente una SCEA per concludere l'iter ed ottenere un nuovo Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità. Per la



procedura di regolarizzazione, che dovrà essere predisposta per tutto il fabbricato principale costituito dai lotti 2, 3 e 4, è stimata una spesa di € 8.000,00 per ogni lotto per: spese tecniche, sanzioni, anticipazioni e aggiornamento catastale, sono esclusi da iva ed eventuale cassa previdenziale.

5.7-LOTTO 3: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile sopra descritto risulta occupato da un socio dell'esecutata e da suoi famigliari uno dei quali minorenni.

5.8-LOTTO 3: SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non è stato costituito condominio.

5.9-LOTTO 3: FOTOGRAFIE

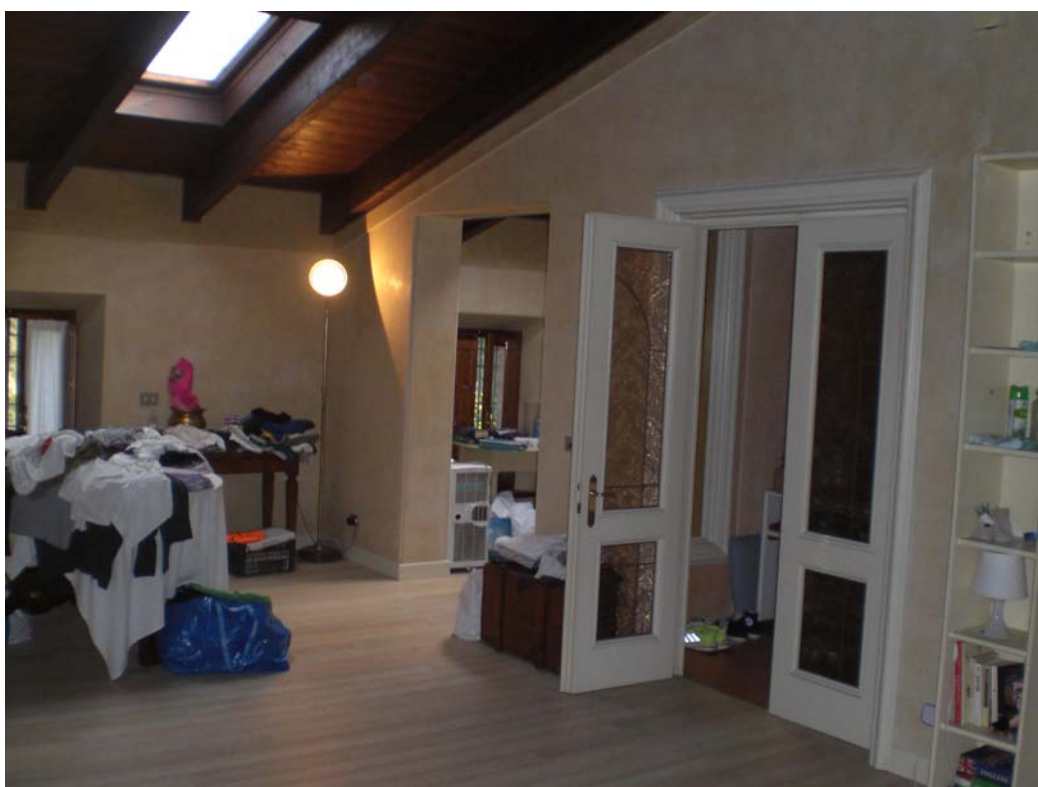


Esterno 1





Esterno 2



Interno 1 – Soggiorno





Interno 2 – Cucina

5.10-LOTTO 3: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Reggio Emilia il 05/10/2021, R.G. 23615, R.P. 3905, a favore di:
 - MBCREDIT SOLUTIONS SPA, con sede in Milano (MI), codice fiscale: 09007750152; a carico di:
 - [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà;gravante l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 23 mappale 16 subalterni 3, 4, 5, 6 e 7.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto a Reggio Emilia il 28/12/2022, R.G. 31519, R.P. 23037, a favore di:
 - MBCREDIT SOLUTIONS SPA, con sede in Milano (MI), codice fiscale: 09007750152; a carico di:
 - [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà;gravante l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 23 mappale 16 subalterni 3, 4, 5, 6 e 7.

5.11-LOTTO 3: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.



5.12-LOTTO 3: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato nell'ipotesi di una vendita in tempi medio brevi (3-6 mesi).

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato del bene, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dello stesso già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati, per quanto riguarda l'edificato esistente, tengono conto delle seguenti caratteristiche: epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme, tipo e completezza di finiture, dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva, stato di conservazione e manutenzione, dotazione e consistenza delle parti comuni, ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

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

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

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

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

VALORE LOTTO 3

Stima del bene descritto:

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
Sub. 5							
Alloggio	P2	Superficie utile	292,09	100%	292,09		
					292,09	€ 1.650,00	€ 481.948,50
Valore totale							€ 481.948,50

Al valore del compendio immobiliare vengono detratti i seguenti capitoli:

- Costi di regolarizzazione (capo 5.6) € 8.000,00

Valore di mercato complessivo € 473.948,50



BASE D'ASTA

Al valore di mercato sopra determinato, è applicata una riduzione del 20% ca tenendo conto dei vizi occulti e di quanto già esposto nell'indicare lo scopo della stima e valutato l'attuale momento congiunturale del mercato.

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

Valore Base d'Asta € 380.000,00 (Euro trecentottantamila/00)

In applicazione della normativa vigente, si determina

Valore Minimo dell'Offerta € 285.000,00 (Euro duecentottantacinquemila/00)

5.13-LOTTO 3: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui alla presente perizia hanno la seguente provenienza:

- **Atto di trasformazione di società** ricevuto dal Notaio Gianluigi Martini di Novellara in data 23/09/2015 Rep. n.131116/24411, trascritto a Reggio Emilia il 19/10/2015 ai nn. 16618 di RG e 11803 di RP.

6- VISURA CAMERALE

Si allega visura camerale.

7- ELENCO ALLEGATI

1. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
2. VISURA CATASTALE SUB.5
3. PLANIMETRIA CATASTALE SUB.5
4. ELABORATO PLANIMETRICO
5. ELENCO DEI SUBALTERNI
6. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
7. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Martini REP.131116 DEL 23/09/2015
8. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Zanichelli REP.101630 DEL 21/02/2008
9. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Zanichelli REP.90336 DEL 22/09/2004
10. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Zanichelli REP.85832 DEL 03/12/2003
11. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Fiori REP.180120 DEL 01/07/2003
12. VISURA CAMERALE
13. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
14. ALLEGATO "A"
15. ALLEGATO "B"

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, l'esperto estimatore, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per chiarimenti o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Reggio Emilia, lì 10.10.2022

L'esperto estimatore designato

Geom. Filippo Guidetti



GUIDETTI Geom. FILIPPO

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia al n° 1841
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Reggio Emilia al n° 1009/163

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA LOTTO 4



Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano primo con locali di servizio al piano interrato, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

Via A. Aleardi n° 1/C – 42123 – Reggio Emilia
Tel. 0522.381437 – Fax 0522.381437 – Mob. 335.8162621 – Email geom.guidetti@libero.it



<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO – RG / RP.</u>	SI		28/12/2021 – RG 31519 / RP 23037				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PIENA ED INTERA PROPRIETÀ				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-		Reggiolo (RE) – via Giacomo Matteotti n°97				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPAL</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>
			REGGIOLO	23	16	7	A/2
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO						
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO		COSTI DI REGOLARIZZAZIONE STIMATI IN € 8.000,00				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.		DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO						
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		OCCUPATO DAI SOCI DELL'ESECUTATA E DA LORO FAMILIARI				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-		ARREDAMENTO DI SCARSO VALORE				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-		NON PRESENTI -				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-		NON PRESENTI -				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		CONDOMINIO NON COSTITUITO				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 556.000,00 – EURO cinquecentocinquantesemila/00						
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 417.000,00 – EURO quattrocentodiciassettemila/00						
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	24/11/2022 - ore 9:00 "trattazione scritta"						
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	CREDITO EMILIANO AG.9 - via R. Livatino n°5/7 – Reggio Emilia						



SOMMARIO

SOMMARIO	3
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2- COMUNICAZIONI /ACCESSO	4
3- DATI CATASTALI	4
3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	5
3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE/ CONFORMITA'	5
5- DESCRIZIONE	9
5- LOTTO 4	10
5.1-LOTTO 4: DATI CATASTALI	10
5.2-LOTTO 4: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	11
5.3-LOTTO 4: REGOLARITA' EDILIZIA	11
5.4-LOTTO 4: DIFFORMITA'	12
5.5-LOTTO 4: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	12
5.6-LOTTO 4: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	12
5.7-LOTTO 4: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	12
5.8-LOTTO 4: SITUAZIONE CONDOMINIALE	12
5.9-LOTTO 4: FOTOGRAFIE	13
5.10-LOTTO 4: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
5.11-LOTTO 4: DIRITTO DI PRELAZIONE	15
5.12-LOTTO 4: VALORE DEL BENE	15
5.13-LOTTO 4: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	16
6- VISURA CAMERALE	17
7- ELENCO ALLEGATI	17



1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA R.G.E. N° 321/2021

Esecutata: [REDACTED]

Procedente: **MBCREDIT SOLUTIONS SPA** (Avv. Andrea Davide Arnaldi e Avv. Andrea Messori)

Oggetto: **LOTTO 4** - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano primo con locali di servizio al piano interrato, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

- **Data conferimento incarico:** 14/06/2022
- **Termine di consegna della relazione:** 25/10/2022 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
- **Udienza:** 24/11/2022 ore 9:00 "Trattazione scritta"
- **Data trascrizione atto di pignoramento:** 28/12/2021 al R.P. 23037
- **Contributo unificato:** SI

2- COMUNICAZIONI/ACCESSO

L'esperto in data 17/06/2022 ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati a mezzo PEC della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, **fissata per il giorno 27/06/2022 alle ore 10:00**, in particolare sono stati avvertiti:

1. [REDACTED] a mezzo PEC;
2. Per il PROCEDENTE: **Avv. Andrea Davide Arnaldi e Avv. Andrea Messori** a mezzo PEC;

Verrà trasmessa copia della presente relazione in forma semplice a mezzo PEC all'esecutata e ai legali del procedente.

ACCESSO Il giorno 26/09/2022 alle ore 9:30, così come fissato dall'IVG, l'esperto si presentava in Via C. Matteotti n°97 nel Comune di Reggiolo (RE) per l'accesso agli immobili, dove incontrava il Dott. Fornaciari, incaricato IVG e alcuni soci dell'esecutata. Una volta espletate le prime formalità l'esperto, alla presenza continuativa dell'incaricato IVG e di alcuni soci dell'esecutata, procedeva alle operazioni di rilievo metrico e fotografico ed acquisiva ogni utile informazione ai fini della presente relazione.

3- DATI CATASTALI

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

**Ia- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.) della Provincia di REGGIO EMILIA
Comune di REGGIOLO**

INTESTATI		
1	[REDACTED] con	c.f. [REDACTED] Proprietà per 1/1

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott. Francesco Parisoli



sede in Reggiolo (RE)								
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano S1-T-1	23	16	7	A/2 cl.1	15 vani	Tot: 430mq Tot. escluse aree scoperte: 429mq	€ 1.200,76

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

IIa- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.) della Provincia di REGGIO EMILIA Comune di REGGIOLO

INTESTATI								
1	[REDACTED] con sede in Reggiolo (RE)			c.f. [REDACTED]		Proprietà per 1/1		
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano S1-T-1	23	16	7	A/2 cl.1	15 vani	Tot: 430mq Tot. escluse aree scoperte: 429mq	€ 1.200,76

Beni Comuni Non Censibili:

- Sub. 8: BCNC – Ingresso, ascensore e scale comuni ai sub. 4, 5 e 7;
- Sub. 9: BCNC – Locale di sgombero comuni ai sub. 4, 5 e 7;
- Sub. 10: BCNC – Area cortiliva comuni ai sub. 3, 4, 5, 6 e 7.

Confini catastali:

- il sub.7 piano seminterrato confina a nord con sub. 8, 10 e terrapieno, a sud con Via Matteotti, sub. 8 e terrapieno, a est con sub. 10 e terrapieno e a ovest con mapp. 14;
- il sub.7 piano primo confina a nord con sub. 8 ed esterno, a sud con sub. 8 ed esterno, a est con sub. 8 ed esterno e a ovest con sub. 8 e mapp. 14.

3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE/ CONFORMITA'

I dati catastali riportati nello **schema Ia** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello **schema IIa** sono quelli della situazione catastale attuale.

Lo scrivente esperto

Verificato che:

- la documentazione in atti è completa ed idonea all'identificazione del bene;
- tutte le proprietà risultano regolarmente censite;
- vi è corrispondenza tra i dati identificativi dei beni pignorati e quelli accatastati.

Ottenuta la cartografia catastale:

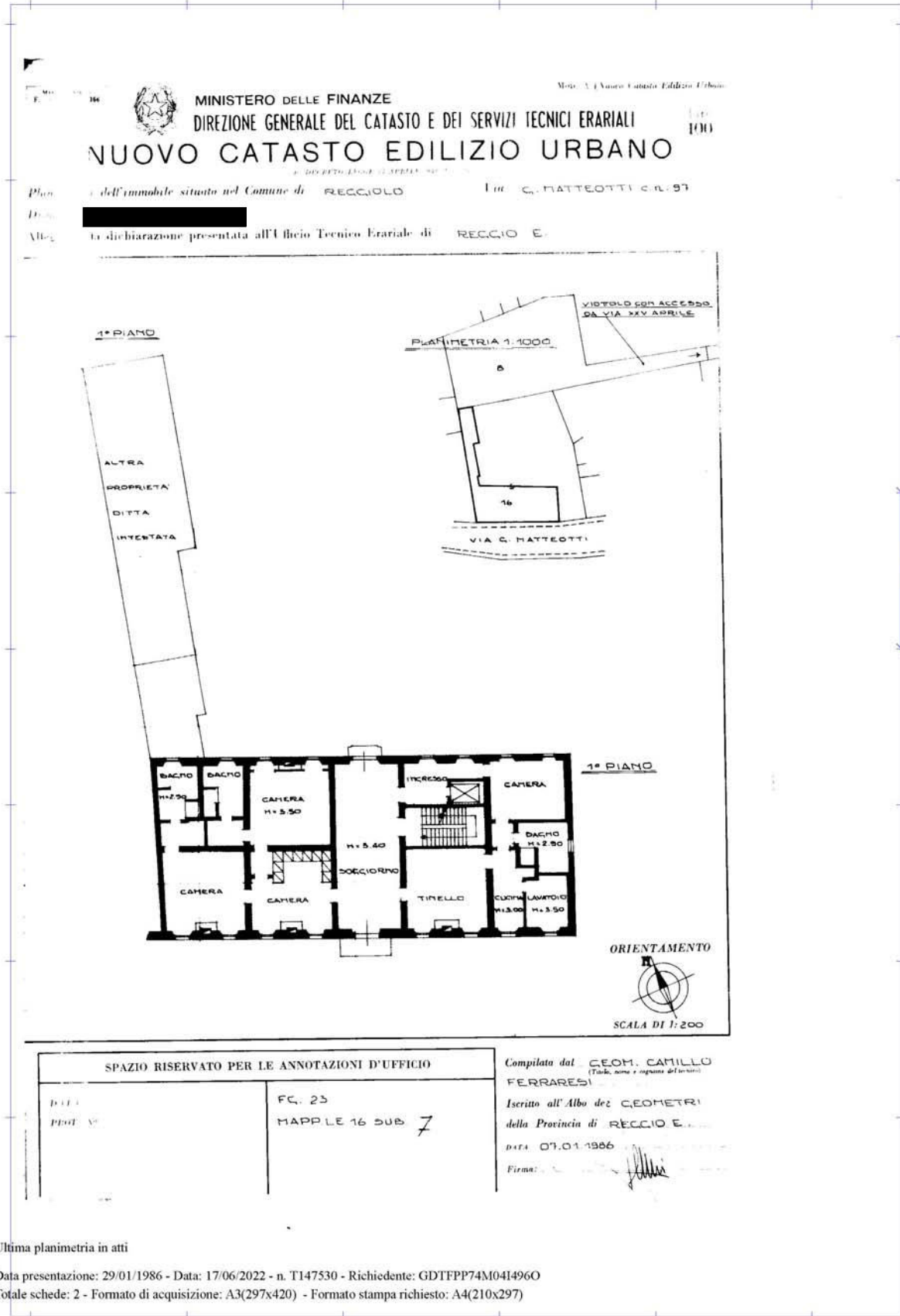


- Estratto di mappa (fuori scala)



- Planimetria catastale sub. 7 pagina 1 (fuori scala)

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147530 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960



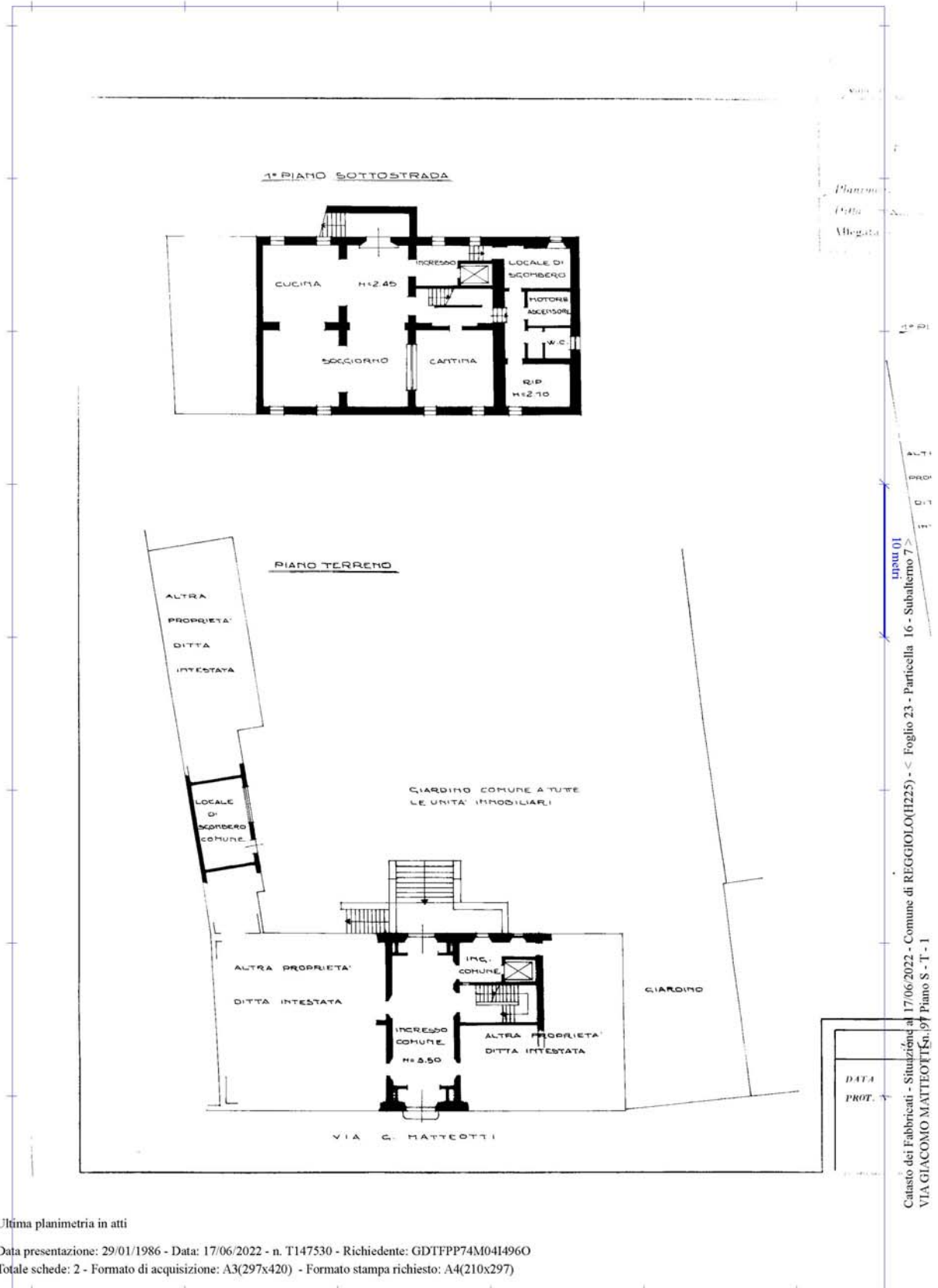
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2022 - Comune di REGGIOLO (RH225) - < Foglio 23 - Particella 16 - Subalterno 7 >
VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 97 Piano S. - T. - 1

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147530 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: GUIDETTI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 2ba77b3c79fe4595a9aa65319fa35e20

- Planimetria catastale sub. 7 pagina 2 (fuori scala)

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147530 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147530 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Raffrontata inoltre la documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia con lo stato di fatto come rilevato, da cui risulta che:

- La planimetria del subalterno 7 non è conforme allo stato dei luoghi, le altezze non corrispondono a quanto rilevato, i locali censiti come soggiorno e cucina al piano interrato in realtà sono autorizzati come cantine.

A seguito delle sopradescritte considerazioni si redige:

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

(ai sensi del comma 14 art. 19 D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla L. 122/2010)

Il sottoscritto esperto estimatore, all'esito degli accertamenti condotti, viste le disposizioni vigenti in materia catastale

- art. 17, R.D.L. 652/39
- Circolare AdT n. 10/2005
- Circolare AdT n. 1/2006
- Circolare AdT n. 2 del 09.07.2010
- Circolare AdT n. 3 del 10.08.2010

Per il Mapp. 16 Sub. 7 del Fg. 23 in C.d.F. di Reggiolo - ATTESTA:

- la **conformità** tra i dati catastali e lo stato di fatto;
- la **NON conformità** dello stato di fatto all'ultima scheda planimetrica.

5- DESCRIZIONE

LOTTO 4 - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano primo con locali di servizio al piano interrato, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

L'intero complesso pignorato, di cui fa parte il lotto 4, è costituito da un fabbricato principale posto in fregio alla Via G. Matteotti collegato da alcuni servizi ad un fabbricato secondario definito dependance. Sul retro del fabbricato principale si sviluppa un parco comune a tutte le unità del complesso. Al parco si accede da due accessi carrai, il principale posto sulla Via G. Matteotti, il secondario posto sul lato est che, percorrendo un viottolo conduce alla Via XXV Aprile. Si segnala che il viottolo insiste parzialmente sulla particella 16 e parzialmente sulla particella 505 che è in proprietà dell'esecutata ma non fa parte del pignoramento.

Il Lotto 4 è collocato ai piani primo e interrato dell'edificio principale. L'immobile in cui è inserito il Lotto 4 è un fabbricato signorile realizzato in muratura intonacata con copertura in legno, si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato ed è dotato di ascensore che serve tutti i piani (al momento del sopralluogo l'impianto di sollevamento era fuori servizio); al piano interrato si trovano alcuni locali di servizio privati, ai piani terra, primo e secondo si trovano tre alloggi, uno per piano. Si segnala che le macchine per il funzionamento dell'ascensore sono state collocate all'interno di un locale privato del sub.7. All'immobile si accede da un importante portone pedonale posto in fregio alla Via G. Matteotti. L'immobile principale si presenta in buone condizioni di manutenzione.

La proprietà oggetto di stima è divisa su due livelli, al piano primo l'alloggio e al piano interrato i locali di servizio. Il collegamento tra i due livelli avviene mediante l'uso del vano scala e ascensore comune.

L'alloggio oggetto di stima è posto al piano primo e ad esso si accede percorrendo il vano scala o mediante l'ascensore che sbarca direttamente all'interno dell'alloggio. L'unità abitativa è composta da: atrio di sbarco dell'ascensore, ampio soggiorno con due piccoli terrazzini, tinello, cucina, disimpegno, bagno, dispensa, salotto, tre camere di cui due con bagno privato.

L'alloggio presenta pavimenti in cotto e legno negli ambienti principali, pavimenti e rivestimenti in marmo nei bagni privati delle camere dell'ala ovest e pavimenti e piastrelle di ceramica nel bagno dell'ala est. Le pareti sono stuccate e il soffitto è in travi e travetti lignei e nel soggiorno il soffitto è a cassettoni lignei. In tre ambienti principali sono presenti



imponenti camini. I bagno sono allestiti con lavabo, water, bidet, doccia e vasca. Gli impianti di adduzione gas, elettrico, idraulico e riscaldamento sono realizzati sottotraccia, di essi non sono state rintracciate le certificazioni e pertanto dovranno essere tutti verificati. L'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo con caldaia a gas, è dotato elementi radianti del tipo radiatori a parete. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia utilizzata per il riscaldamento. Il portoncino di ingresso ha finitura in legno, le porte interne sono in legno con specchiature vetrate. I serramenti esterni sono in legno con oscurante interno in e persiane ad anta. L'unità abitativa può definirsi signorile, con ambienti molto ampi e alti, con finiture di alto livello e complessivamente in buone condizioni di manutenzione tranne che per il bagno di nord/ovest che presenta considerevoli formazioni di muffa a soffitto.

I locali di servizio posti al piano interrato sono accessibili percorrendo il vano scala o mediante l'ascensore che sbarca direttamente all'interno dei locali oppure mediante un ingresso secondario raggiungibile mediante una scala che sbarca direttamente sul parco comune. La parte di servizi è composta da una zona cantine il cui piano di calpestio è al livello dello sbarco dell'ascensore e del vano scala comune e da due ripostigli, un bagno e il locale macchine ascensore il cui piano di calpestio è leggermente sopraelevato.

La porzione destinata a cantine presenta pavimenti in cotto, soffitti a volta in mattone a vista e pareti intonacate e tinteggiate. La zona sopraelevata presenta pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali e nel bagno sono presenti rivestimenti in ceramica, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati. In tre ambienti principali sono presenti imponenti camini. Il bagno è allestito con lavabo, water e bidet. Le porte interne sono in legno con specchiature vetrate. Le finestrelle, a bocca di lupo presentano serramenti in legno. In base alle finiture e ai materiali, la porzione ad uso servizi può definirsi più una taverna che una cantina, il tutto si presenta in discrete condizioni di manutenzione anche se si è riscontrata una abbondante presenza di segni di umidità nella pavimentazione in cotto.

Fanno parte dell'alloggio i proporzionali diritti di comproprietà (art. 1117 e seguenti c.c.) sulle parti comuni dell'immobile, comuni per legge e per destinazione.

La superficie commerciale dell'alloggio è di 425,84 mq così computata:

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Sub. 7					
Alloggio	S1	Superficie accessoria	221,41	60%	132,85
	P1	Superficie utile	292,09	100%	292,09
	P1	Balconcini	3,6	25%	0,90
					425,84

5- LOTTO 4

5.1-LOTTO 4: DATI CATASTALI

**IIa- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.) della Provincia di REGGIO EMILIA
Comune di REGGIOLO**

INTESTATI		
1	██████████ con sede in Reggio (RE)	c.f. ██████████ Proprietà per 1/1



Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano S1-T-1	23	16	7	A/2 cl.1	15 vani	Tot: 430mq Tot. escluse aree scoperte: 429mq	€ 1.200,76

Beni Comuni Non Censibili:

- Sub. 8: BCNC – Ingresso, ascensore e scale comuni ai sub. 4, 5 e 7;
- Sub. 9: BCNC – Locale di sgombero comuni ai sub. 4, 5 e 7;
- Sub. 10: BCNC – Area cortiliva comuni ai sub. 3, 4, 5, 6 e 7.

Confini catastali:

- il sub.7 piano seminterrato confina a nord con sub. 8, 10 e terrapieno, a sud con Via Matteotti, sub. 8 e terrapieno, a est con sub. 10 e terrapieno e a ovest con mapp. 14;
- il sub.7 piano primo confina a nord con sub. 8 ed esterno, a sud con sub. 8 ed esterno, a est con sub. 8 ed esterno e a ovest con sub. 8 e mapp. 14.

5.2-LOTTO 4: DESCRIZIONE COMMERCIALE

LOTTO 4 - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano primo con locali di servizio al piano interrato, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggio (RE).

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di 425,84 mq.

L'intero complesso pignorato, di cui fa parte il lotto 4, è costituito da un fabbricato principale posto in fregio alla Via G. Matteotti collegato da alcuni servizi ad un fabbricato secondario definito dependance. Sul retro del fabbricato principale si sviluppa un parco comune a tutte le unità del complesso. Al parco si accede da due accessi carrai, il principale posto sulla Via G. Matteotti, il secondario posto sul lato est che, percorrendo un viottolo conduce alla Via XXV Aprile. Si segnala che il viottolo insiste parzialmente sulla particella 16 e parzialmente sulla particella 505 che è in proprietà dell'esecutata ma non fa parte del pignoramento. La proprietà oggetto di stima è divisa su due livelli, al piano primo l'alloggio e al piano interrato i locali di servizio. Il collegamento tra i due livelli avviene mediante l'uso del vano scala e ascensore comune.

Conformità edilizia: l'immobile non è conforme.

5.3-LOTTO 4: REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti eseguita presso l'archivio del Comune di Reggio si è potuto stabilire l'immobile ha avuto il seguente iter edilizio:

- Concessione di Costruzione n°25/82 del 19/02/1982;
- Concessione di Costruzione n°77/83 del 28/07/1983;
- Concessione di Costruzione n°92/83 del 31/09/1983
- Concessione di Costruzione n°89/85 del 12/06/1985;
- Concessione di Costruzione n°109/84 del 17/10/1984;

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott. Francesco Parisoli



- Concessione di Costruzione n°131/86 del 10/07/1986.

Conformità edilizia/urbanistica: esaminata la documentazione edilizia, visti gli strumenti urbanistici, sentito il parere del Tecnico Comunale risulta che le unità immobiliari oggetto di stima non possono essere definite conformi all'ultimo stato di fatto legittimato.

Conformità impianti: non sono state rintracciate le certificazioni impiantistiche, pertanto gli impianti dovranno essere tutti verificati.

Certificazione energetica: non presente.

5.4-LOTTO 4: DIFFORMITA'

Da un punto di vista amministrativo all'iter edilizio non è mai stata data fine lavori pertanto sarà necessario depositare una SCIA in sanatoria e successivamente una SCEA per concludere l'iter ed ottenere un nuovo Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità. La sanatoria è necessaria in quanto, dal sopralluogo risulta che rispetto agli elaborati ottenuti dal Comune di Reggiolo la copertura del fabbricato è diversa da quella legittimata, alcune misure eccedono di oltre il 2% rispetto a quelle riportate negli elaborati di progetto.

5.5-LOTTO 4: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Nessuna.

5.6-LOTTO 4: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Si dovrà procedere al deposito di una SCIA in sanatoria e successivamente una SCEA per concludere l'iter ed ottenere un nuovo Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità. Per la procedura di regolarizzazione, che dovrà essere predisposta per tutto il fabbricato principale costituito dai lotti 2, 3 e 4, è stimata una spesa di € 8.000,00 per ogni lotto per: spese tecniche, sanzioni, anticipazioni e aggiornamento catastale, sono esclusi da iva ed eventuale cassa previdenziale.

5.7-LOTTO 4: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile sopra descritto risulta occupato da alcuni soci dell'esecutata e da famigliari degli stessi, tutti sono maggiorenni.

5.8-LOTTO 4: SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non è stato costituito condominio.



5.9-LOTTO 4: FOTOGRAFIE



Esterno 1



Esterno 2





Interno 1 – Soggiorno



Interno 2 – Taverna



5.10-LOTTO 4: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Reggio Emilia il 05/10/2021, R.G. 23615, R.P. 3905, a favore di:
 - MBCREDIT SOLUTIONS SPA, con sede in Milano (MI), codice fiscale: 09007750152;a carico di:
 - [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà;gravante l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 23 mappale 16 subalterni 3, 4, 5, 6 e 7.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto a Reggio Emilia il 28/12/2022, R.G. 31519, R.P. 23037, a favore di:
 - MBCREDIT SOLUTIONS SPA, con sede in Milano (MI), codice fiscale: 09007750152;a carico di:
 - [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà;gravante l'intera proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 23 mappale 16 subalterni 3, 4, 5, 6 e 7.

5.11-LOTTO 4: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.12-LOTTO 4: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato nell'ipotesi di una vendita in tempi medio brevi (3-6 mesi).

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato del bene, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dello stesso già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati, per quanto riguarda l'edificato esistente, tengono conto delle seguenti caratteristiche: epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme, tipo e completezza di finiture, dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva, stato di conservazione e manutenzione, dotazione e consistenza delle parti comuni, ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

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

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

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

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



VALORE LOTTO 4

Stima del bene descritto:

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
Sub. 7							
Alloggio	S1	Superficie accessoria	221,41	60%	132,85		
	P1	Superficie utile	292,09	100%	292,09		
	P1	Balconcini	3,6	25%	0,90		
					425,84	€ 1.650,00	€ 702.636,00
Valore totale							€ 702.636,00

Al valore del compendio immobiliare vengono detratti i seguenti capitoli:

- Costi di regolarizzazione (capo 5.6) € 8.000,00

Valore di mercato complessivo € 694.636,00

BASE D'ASTA

Al valore di mercato sopra determinato, è applicata una riduzione del 20% CA tenendo conto dei vizi occulti e di quanto già esposto nell’indicare lo scopo della stima e valutato l’attuale momento congiunturale del mercato.

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

<p>Valore Base d’Asta € 556.000,00 (Euro cinquecentocinquantaseimile/00)</p>

In applicazione della normativa vigente, si determina

<p>Valore Minimo dell’Offerta € 417.000,00 (Euro quattrocentodiciassettemila/00)</p>

5.13-LOTTO 4: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui alla presente perizia hanno la seguente provenienza:

- **Atto di trasformazione di società** ricevuto dal Notaio Gianluigi Martini di Novellara in data 23/09/2015 Rep. n.131116/24411, trascritto a Reggio Emilia il 19/10/2015 ai nn. 16618 di RG e 11803 di RP.



6- VISURA CAMERALE

Si allega visura camerale.

7- ELENCO ALLEGATI

1. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
2. VISURA CATASTALE SUB.7
3. PLANIMETRIA CATASTALE SUB.7
4. ELABORATO PLANIMETRICO
5. ELENCO DEI SUBALTERNI
6. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
7. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Martini REP.131116 DEL 23/09/2015
8. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Zanichelli REP.101630 DEL 21/02/2008
9. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Zanichelli REP.90336 DEL 22/09/2004
10. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Zanichelli REP.85832 DEL 03/12/2003
11. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Fiori REP.180120 DEL 01/07/2003
12. VISURA CAMERALE
13. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
14. ALLEGATO "A"
15. ALLEGATO "B"

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, l'esperto estimatore, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per chiarimenti o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Reggio Emilia, lì 10.10.2022

L'esperto estimatore designato

Geom. Filippo Guidetti

