

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 81-2016

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

Esecuzione promossa da: [REDACTED]

(con **Avv. P. Coli**)

contro: [REDACTED]

Rapporto di valutazione

Lotto 1- Immobili posti in Comune di Carpineti, Fraz. Marola, Via L. Da Vinci

Lotti 2 e 3 - Immobili posti in Comune di Fabbrico, Via San Genesio

Esperto designato: **Arch. Spagni Aldino**



<u>1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI</u>	4
<u>2 - COMUNICAZIONI</u>	4
<u>3 - DATI CATASTALI</u>	6
<u>3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO</u>	6
<u>3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA</u>	12
<u>3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE</u>	18
<u>4 - DESCRIZIONE DEI BENI</u>	19
<u>5-LOTTI DI VENDITA - PARERE SU DIVISIBILITA'</u>	28
<u>5.1.1 - LOTTO 1: DATI CATASTALI</u>	29
<u>5.1.2 - LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE</u>	31
<u>5.1.3 - LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA</u>	31
<u>Rilievo del lotto e delle sistemazioni area esterna - raffronto stato autorizzato</u>	33
<u>5.1.4 - LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO</u>	34
<u>5.1.5 - LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE</u>	34
<u>5.1.6 - LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	34
<u>5.1.7 - LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	34
<u>5.1.8 - LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE</u>	35
<u>5.1.9 - LOTTO 1: VALORE DEL BENE</u>	36
<u>5.1.10 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI</u>	38
<u>5.2.1 - LOTTO 2: DATI CATASTALI</u>	40
<u>5.2.2 - LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE</u>	43
<u>Rilievo dell'area con evidenziazione dei principali edifici</u>	44
<u>5.2.3 - LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA</u>	45
<u>5.2.4 - LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO</u>	46
<u>5.2.5 - LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE</u>	46
<u>5.2.6 - LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	46
<u>5.2.7 - LOTTO 2: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	46
<u>5.2.8 - LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE</u>	48
<u>5.2.9 - LOTTO 2: VALORE DEL BENE</u>	48
<u>5.2.10 - LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI</u>	54
<u>5.2.11 - LOTTO 2: SCHEMA DI SUDDIVISIONE DELLA PROPRIETA'</u>	54
<u>5.2.12 - LOTTO 2: CONSIDERAZIONI AGGIUNTIVE</u>	55
<u>5.3.1 - LOTTO 3: DATI CATASTALI</u>	56
<u>5.3.2 - LOTTO 3: DESCRIZIONE COMMERCIALE</u>	57
<u>5.3.3 - LOTTO 3: REGOLARITA' EDILIZIA</u>	57
<u>5.3.4 - LOTTO 3: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO</u>	57
<u>5.3.5 - LOTTO 3: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE</u>	57
<u>5.3.6 - LOTTO 3: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	58
<u>5.3.7 - LOTTO 3: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	58
<u>5.3.8 - LOTTO 3: DIRITTO DI PRELAZIONE</u>	59
<u>5.3.9 - LOTTO 3: VALORE DEL BENE</u>	60



5.3.10 - LOTTO 3: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

62

5.3.11 - LOTTO 3: SCHEMA DI SUDDIVISIONE DELLA PROPRIETA'

63



1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N.81/16

Esecutati:

[REDACTED]

Procedente:

[REDACTED]

Intervenuti: **Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.**, Agente della Riscossione per la Provincia di Reggio Emilia, con sede legale in Via Giuseppe Grezar n. 14 – 00142 Roma, codice fiscale e partita IVA 13756881002, in persona del procuratore speciale Sig.ra Cristina Credali, Delegato con atto Notaio Marco De Luca in Roma del 08 luglio 2016 rep. n. 41.846 - racc. n. 23.667, elettivamente domiciliata presso la propria unità locale di Reggio Emilia, Via Fratelli Manfredi n.6- 42124 Reggio Emilia (PEC areaterritoriale.re@pec.equitaliariscossione.it)

BPER Banca SpA con sede in Modena, rappresentata e difesa dall'Avv Filippo Ghiacci, ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Filippo Ghiacci, Via Guido da Castello n.6, Reggio Emilia (PEC filippo.ghiacci@ordineavvocatireggioemilia.it)

- Termine di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni 14.01.2018
- Udienda: 18.04.2018 ore 11.30
- Atto di pignoramento: trascritto il 12.02.2016 ai nn. RG 2610 RP 1791
- Contributo unificato: SI

2 - COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o e.mail¹ della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

- L'Avv. del precedente tramite PEC
- L'Avv. dell'intervenuto BPER tramite PEC
- L'intervenuto Equitalia Servizi di Riscossione Spa tramite PEC

Lo scrivente ha eseguito l'accesso all'immobile in Carpineti in data 09.01.2018, accompagnato dal funzionario preposto dell'IVG e dal figlio del debitore, [REDACTED]

¹ Vedi Allegati 7.5.



Lo scrivente ha eseguito l'accesso agli immobili in Fabbrico in data 10.01.2018, accompagnato dal funzionario preposto dell'IVG e dal [REDACTED] delegato dalla proprietà.



abitazione	Comune di Carpineti Via Leonardo da Vinci n. 9 Piano T	5		433 sub 4	vani 5	A/3 Cl. 1	Euro 242,73
abitazione	Comune di Carpineti Via Leonardo da Vinci Piano T-1	5		433 sub 5	vani 7	A/3 Cl. 2	Euro 397,67



magazzino	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano T-1	12		70 sub 4	266 mq	C/2 Cl. 1	Euro 467,08
magazzino	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano T-1	12		402 sub 1	432 mq	C/2 Cl. 1	Euro 758,57
abitazione	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano 1	12		402 sub 2	5 vani	A/4 Cl. 2	Euro 209,17
abitazione	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano 1	12		402 sub 3	5 vani	A/4 Cl. 2	Euro 209,17
magazzino	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano T-1-2	12		402 sub 4	875 mq	C/2 Cl. 1	Euro 1.536,46



terreno	Comune di Fabbrico	12	239	semin irrig	1		30	86	29,49	36,66
terreno	Comune di Fabbrico	12	240	semin irrig	1		20	70	19,78	24,59
terreno	Comune di Fabbrico	12	241	semin irr arb	1		37	45	38,66	42,55
terreno	Comune di Fabbrico	12	243	vigneto	1		12	71	24,64	11,82
terreno	Comune di Fabbrico	12	246	vigneto	1		17	21	33,37	16,00



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

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CARPINETI

INTESTATI:

proprietà

Tipologia del bene	Dati catastali						
	Ubicazione	Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ⁵ e classe	Rendita
autorimessa	Comune di Carpineti Via Leonardo da Vinci n. 9 Piano T	5		433 sub 2	17 mq Sup totale 20 mq	C/6 Cl. 2	Euro 50,04
autorimessa	Comune di Carpineti Via Leonardo da Vinci n. 9 Piano T	5		433 sub 3	17 mq Sup totale 21 mq	C/6 Cl. 2	Euro 50,04
abitazione	Comune di Carpineti Via Leonardo da Vinci n. 9 Piano T	5		433 sub 4	vani 5 Totale 113 mq Totale escluse aree scoperte 113 mq	A/3 Cl. 1	Euro 242,73

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

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott. C. Sommariva



abitazione	Comune di Carpineti Via Leonardo da Vinci Piano T-1	5		433 sub 5	vani 7 Totale 181 mq Totale escluse aree scoperte mq 172	A/3 Cl. 2	Euro 397,67
------------	---	---	--	-----------	---	-----------	-------------



abitazione	Comune di Fabbrico Via San Genesio n. 1 Piano T-1	12		70 sub 3	7,5 vani Totale 152 mq Escluse aree scoperte mq 152	A/5 Cl. 2	Euro 166,56
magazzino	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano T-1	12		70 sub 4	266 mq Totale 322 mq	C/2 Cl. 1	Euro 467,08
magazzino	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano T-1	12		402 sub 1	432 mq Totale 501 mq	C/2 Cl. 1	Euro 758,57
abitazione	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano 1	12		402 sub 2	5 vani Totale 112 mq Escluso aree scoperte 112 mq	A/4 Cl. 2	Euro 209,17
abitazione	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano 1	12		402 sub 3	5 vani Totale 112 mq Escluso aree scoperte 112 mq	A/4 Cl. 2	Euro 209,17
magazzino	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano T-1-2	12		402 sub 4	875 mq	C/2 Cl. 1	Euro 1.536,46



terreno	Comune di Fabbrico	12	239	semin irrig	1		30	86	29,49	36,66
terreno	Comune di Fabbrico	12	240	semin irrig	1		20	70	19,78	24,59
terreno	Comune di Fabbrico	12	241	semin irr arb	1		37	45	38,66	42,55
terreno	Comune di Fabbrico	12	243	vigneto	1		12	71	24,64	11,82
terreno	Comune di Fabbrico	12	246	vigneto	1		17	21	33,37	16,00



3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema I-II-III sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 7.6) mentre quelli dello schema IV-V-VI sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite, si rilevano le differenze di seguito specificate tra la situazione catastale all'atto del pignoramento e quella attuale.

A - EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE IN CARPINETI

Non si rilevano differenze significative rispetto alla situazione riportata nell'Atto di Pignoramento

Alla luce delle recenti ispezioni ipotecarie si conferma la situazione riportata nella Certificazione Notarile sostitutiva (In Conservatoria non risulta il passaggio di Proprietà da [REDACTED], derivante dalla variazione catastale del 07.01.1983 num 1682 con cui il mappale 434 Fg 5 (proprietà [REDACTED] [REDACTED]) era unito al mappale 433 Fg 5 (proprietà [REDACTED])

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto.

Si rileva che le indicazioni toponomastiche catastali non corrispondono esattamente allo stato di fatto: l'alloggio al piano terra presenta due civici, il n. 7 apposto alla porta della cucina sul retro della casa sotto al portico, il n. 9 all'ingresso; il piano primo presenta numero civico 11. E' necessario provvedere all'aggiornamento della toponomastica catastale e alla contestuale rettifica presso il Comune di Carpineti della situazione dei numeri civici.

Confini catastali:

- EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE IN CARPINETI Fg 5 part. 433: a Sud part. 436 e part. 437, a Est part. 435, a Nord strada comunale, a Ovest part. 715 e 719.

B - COMPLESSO RURALE E TERRENI AGRICOLI IN FABBRICO

Si rilevano le sotto elencate differenze rispetto alla situazione riportata nell'Atto di Pignoramento:

- A seguito di Denuncia passaggi per causa di morte registrata in atti il 29.07.2016 prot RE0074640 risulta modificato l'assetto proprietario catastale in conformità alla Successione in morte di [REDACTED]; tra le altre risultanze ai fini della presente relazione rileva che **la quota di proprietà del debitore [REDACTED] è ora pari ai 2/7 della intera proprietà in luogo dei 3/12 dell'Atto di Pignoramento**
- A seguito di voltura causa Rinuncia di [REDACTED] in atti dal 07.08.2017 l'assetto proprietario risulta modificato come riportato nelle tabelle sopra esposte, relative alla situazione catastale alla data della perizia.
- Si rileva inoltre che quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva riguardo alla mancata trascrizione della successione in morte di [REDACTED] non appare corretto, in quanto la Sig.ra



cemento armato, intonacata all'esterno, di edificazione risalente agli anni 70; i solai sono in laterizio. La copertura ha struttura latero-cementizia e cornicione perimetrale in c.a. a vista.

I balconi presentano soletta in cemento a vista e parapetto in muratura.

L'edificio versa in discrete condizioni manutentive quanto all'involucro esterno, con ampia area di pertinenza in gran parte adibita a verde in mediocri condizioni manutentive e stradello di accesso alle autorimesse e all'ingresso pedonale in mediocri condizioni manutentive. L'area cortiliva è priva di recinzione sui lati nord ed est, prospicienti la strada Via Leonardo da Vinci e un terreno di altra proprietà, ed è delimitata da recinzioni sui lati Sud e Ovest, in corrispondenza dei lotti adiacenti di altra proprietà. Le aree pavimentate sotto il portico posteriore e lungo il perimetro dell'edificio versano in mediocri condizioni.

L'involucro esterno non presenta segni visibili di fessurazioni significative o degrado statico. Si rilevano lungo il perimetro dell'edificio localizzati distacchi di intonaco nella porzione basale, connessi a rilevanti e ben visibili fenomeni di infiltrazione capillare nelle murature di umidità di risalita dalle fondazioni. Le porzioni in calcestruzzo a vista, in particolare i cordoli perimetrali dei balconi e localizzate aree dei cornicioni, presentano fenomeni cospicui di ammaloramento del calcestruzzo a vista, con conseguente scopertura e degrado delle armature.

Sia all'interno dell'alloggio al piano primo, sia all'esterno lungo il cornicione e sotto il porticato della scala si rilevano tracce di infiltrazione di acqua piovana proveniente dalla copertura, da ascrivere a lacune localizzate nel manto di laterizio.

All'interno di alcuni locali del piano terreno sono rilevabili consistenti tracce di umidità capillare di risalita dalle fondazioni, in corrispondenza dei cordoli e sulle pareti perimetrali sono riscontrabili localizzate tracce di condensa, da ascrivere alle mediocri prestazioni energetiche dell'involucro edilizio.

Le condizioni generali dell'edificio, per quanto è stato possibile rilevare, sono di mediocre stato manutentivo: l'edificio, costruito negli anni '70, necessita di interventi di restauro e ripristino, che a oggi non risulta siano mai stati eseguiti in passato. La stima di valore presentata nella presente relazione tiene conto, per la determinazione del valore di mercato, di quanto sopra esposto.

L'ubicazione, in Via Leonardo da [REDACTED] in Comune di Carpineti, è in zona residenziale tranquilla, al margine Nord dell'abitato di [REDACTED], comodamente accessibile dalla vicina strada principale. Il contesto ambientale nel complesso è buono, connotato dalla presenza di scarso traffico veicolare, con buona presenza di verde; l'abitato di [REDACTED] con alcuni servizi ed esercizi di prima necessità, è comodamente raggiungibile a piedi.

La collocazione dell'edificio è quindi da considerarsi buona sotto il profilo ambientale e sotto il profilo ubicazionale.

L'edificio è suddiviso in due alloggi indipendenti, uno posto al piano terreno e direttamente accessibile dal cortile, uno posto al piano primo, accessibile da scala esterna posta sotto il porticato. Si rileva che l'alloggio al piano terra è stato ricavato da locali di servizio, mediante regolare pratica di sanatoria poi convertiti all'uso



abitativo, quindi oggi regolarmente abitabili ma con caratteristiche geometriche e dimensionali almeno in parte non pienamente all'altezza degli standard tipici dei locali abitativi.

Alloggio Piano Terra: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, antibagno e bagno, due camere da letto;

Alloggio Piano Primo: ingresso, bagno, cucina, pranzo-soggiorno, disimpegno, bagno con antibagno, tre camere da letto, tre balconi coperti a livello

Piano Terra: due autorimesse, porticato, centrale termica nel sottoscala.

Le finiture dell'alloggio sono di discreto livello, ma lo stato manutentivo all'interno è nel complesso mediocre; si rileva la presenza di diffusi aloni umidi dovuti a umidità capillare di risalita dalle fondazioni al piano terra lungo le delle pareti perimetrali; al piano primo sono rilevabili localizzate infiltrazioni di acqua in alcuni locali. Le finiture interne sono a intonaco civile e tinteggio a tempera, le porte interne in tamburato con finitura legno a vista di varie essenze e, in alcuni casi, vetro smerigliato. I serramenti sono in legno dotati di vetrocamera, i serramenti esterni sono persiane in legno in mediocri condizioni manutentive. Il riscaldamento è fornito da caldaia a gasolio posta nella centrale termica, l'acqua calda è fornita da scaldabagni elettrici nei bagni. Le cucine del piano terra e del piano primo sono alimentate da bombole, ubicate con soluzioni tecniche non conformi a normativa. L'edificio non è collegato alla rete di distribuzione del gas. In caso di recupero dell'edificio e di allacciamento di nuovo impianto a gas, sarà necessario prevedere adeguate soluzioni di sistemazione del serbatoio del combustibile.

L'alloggio è privo di attestazione di prestazione energetica.

L'alloggio è privo di certificazioni di conformità impiantistica, salvo quanto implicitamente previsto al rilascio della certificazione di abitabilità.

In generale, all'attualità si rileva come l'immobile, pur presentando indubbie potenzialità, sia suscettibile di intervento di generale restauro e/o ristrutturazione, ai fini del ripristino di adeguate condizioni di fruibilità e abitabilità.

La superficie commerciale parametrata⁷ dell'edificio risulta di complessivi mq 275,00 circa, costituita dalla superficie commerciale utile dell'alloggio piano terra di mq 115 circa, superficie commerciale utile dell'alloggio piano primo di mq 153 circa, superficie commerciale dei balconi e portico di mq 30 ragguagliata, superficie centrale termica. Autorimesse valutate a corpo, area cortiliva inclusa nella valutazione della superficie commerciale.

⁷ La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

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

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott. C. Sommariva





Inquadramento dei beni in Comune di Fabbrico

B. Quota di 2/7 della piena proprietà di immobili e terreni agricoli in Fabbrico

I beni suscettibili di commercializzazione oggetto della perizia sono suddivisi in due cespiti principali:

- Un complesso rurale di ampie dimensioni, vincolato a restauro conservativo completo e attualmente versante in stato di avanzato degrado e dissesto statico, formato da pregevole edificio padronale e annesso ampio edificio a corte composto di locali di servizio funzionali alle attività agricole e da abitazioni di tipo economico, posto al margine nord orientale dell'abitato di Fabbrico lungo Via San Genesio;
- Un appezzamento di terreno agricolo accessibile da Via San Genesio, posto a nord a ridosso della bretella stradale di collegamento a nord dell'abitato di Fabbrico.

La suddivisione sopra illustrata è basata su considerazioni di carattere urbanistico, sulla valutazione di appetibilità commerciale e stato conservativo dei beni e sulle caratteristiche ubicazionali.

- Il complesso rurale e i terreni attigui (Fg 12 part 239, 240, 246 catasto Terreni, Fg 12 part 67-68, 70, 402 Catasto Fabbricati) sono classificati unitariamente nel vigente RUE e non risultano quindi all'attualità suscettibili di smembramento o diverso utilizzo.
- I terreni di cui al Catasto Terreni, Fg 12, part 235, 241, 243, sono classificati come agricoli e suscettibili di commercializzazione in unico lotto, essendo di estensione relativamente modesta in



rapporto alle attuali condizioni di mercato e presentando di fatto un unico comodo accesso da Via San Genesio.

- I restanti terreni, corrispondenti alla sede stradale della carraia a nord Via San Genesio, e a due modestissimi frammenti di risulta da frazionamenti di lottizzazione, non presentano di fatto alcun valore commerciale.

I beni di cui al complesso rurale, catastalmente censiti al Fg 12 part 67-68, 70, 239, 240, 246, 402, formano un complesso unitario di alto pregio storico-architettonico, e sono classificati dal vigente RUE del Comune di Fabbriano come "V.10 aree di tutela parchi e giardini", "V.7 edifici di interesse storico-architettonico sottoposti a restauro conservativo", V.8 "tutela dei caratteri rurali in ambito urbano".

Alla luce della classificazione urbanistica vigente, si rileva che il potenziale edificatorio sulle aree in oggetto non è all'attualità stimabile con attendibilità sufficiente, essendo sul comparto consentiti in via esclusiva interventi di restauro conservativo, con l'eccezione del fabbricato a sud dell'area, comunque vincolato a interventi di ristrutturazione con vincoli. Stante il pessimo stato conservativo dei fabbricati, attualmente il complesso non risulta agibile, rendendo così necessario, ai fini della stima, il ricorso al criterio del valore di trasformazione. Considerando inoltre la grande quantità di locali di servizio presenti nel complesso, la cui eventuale riconversione a usi abitativi e/o eventuale frazionamento saranno da prevedere (come tipicamente avviene in casi simili) di concerto con l'amministrazione Comunale e contestualmente all'intervento di restauro dell'intera area, risulta impossibile all'attualità stimare con precisione il potenziale edificatorio e quindi un attendibile valore di mercato, anche prescindendo da considerazioni in merito allo stato conservativo dei fabbricati. Nella valutazione economica del cespite saranno adottati quindi criteri di massima prudenzialità, come meglio dettagliato ai seguenti paragrafi dedicati.

Il complesso edilizio è disposto secondo un impianto a corte, con gli edifici di servizio disposti attorno all'aia centrale, sul cui lato settentrionale prospetta la casa padronale. In particolare il compendio, con riferimento agli identificativi catastali, è suddiviso come di seguito specificato:

- Casa padronale (Fg 12 part 68, graffiato con 67): Edificio principale di alto pregio architettonico, così composto:
 - piano interrato: due cantine
 - piano terra: corridoio ingresso, vano scala, locale cucina, ripostiglio, dispensa, due latrine 3 ampi locali, due locali di servizio
 - piano primo: corridoio centrale, 6 ampi locali, vano scala
 - piano secondo: corridoio centrale, 5 ampi locali, vano scala
 - Superficie commerciale mq 750 + 65 cantina al 25% = **residenziale villa mq 765 circa**
- Capanno Serra al piano terreno prospiciente uno spazio aperto a giardino
 - Superficie commerciale mq 22 al 60% = **servizio mq 15 circa**
- Edificio a corte di servizio (Fg 12 part 402, part 70):
 - (part. 402 sub 1)



- piano terra: locale stalla, due locali ricovero attrezzi, porta morta, tre locali deposito
- piano primo: ex fienile
- Superficie commerciale **produttivo mq 740 circa**
- (part. 402 sub 2)
 - piano primo: alloggio composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere
 - Superficie commerciale **residenziale mq 115 circa**
- (part. 402 sub 3)
 - piano primo: alloggio composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere
 - Superficie commerciale **residenziale mq 110 circa**
- (part. 402 sub 4)
 - piano terra: centrale termica, 3 locali ex officina deposito, portici, locali cantina, locali ricovero attrezzi, ex stalla, un wc, un locale deposito
 - piano primo: ex fienile, sottotetto, ripostiglio
 - piano secondo: sottotetto
 - Superficie commerciale **produttivo mq 1.400 circa**
- (part. 402 sub 5, Bene Comune Non Censibile comune ai sub 2 e 3)
 - piano terra: ingresso, vano scala, due wc comuni agli alloggi sub 2 e 3
 - piano primo: vano scala comune
 - piano secondo: 4 locali sottotetto accessibili da botola
- (part. 402 sub 6 Bene Comune Non Censibile)
 - corte aperta comune
- (part. 70 sub 3) alloggio su due livelli così suddiviso:
 - piano terra: ingresso, wc, cantina, vano scala, due camere
 - piano primo: 4 camere e ripostiglio, vano scala
 - Superficie commerciale **residenziale mq 170 circa**
- (part. 70 sub 4) edificio di servizio così suddiviso:
 - piano terra: due locali ricovero mezzi agricoli, quattro locali ex stalla, un portico, locale deposito ex stagionatura formaggi
 - piano primo: ex fienile, magazzino, ex fienile
 - Superficie commerciale **produttivo mq 420 circa**



Superficie a uso residenziale ville e villini: mq 780 circa

Superficie a uso residenziale economico complessiva: mq 400 circa

Superficie a uso produttivo complessiva: mq 2.560

Terreni agricoli a complemento degli edifici considerati compresi nei manufatti

A seguito del sopralluogo effettuato, si rileva che gli edifici dell'intero complesso versano in stato di avanzato degrado e abbandono. Da tempo disabitati, gli edifici sono stati utilizzati in tempi recenti, e in parte attualmente, come ricovero attrezzi agricoli di proprietà di terzi con il consenso dei proprietari. Gran parte degli edifici è inagibile, sia a causa del prolungato abbandono, sia a seguito dei danni riportati nel sisma del 2012. A causa delle pessime condizioni statiche non è stato possibile effettuare il sopralluogo completo, essendo alcuni locali inagibili: in particolare nella villa padronale, che presenta ambienti di pregio e tracce di arredi e decori, si rilevano tracce di ripetuti accessi di ladri e lo scassinamento di alcuni serramenti al piano terreno, localizzati crolli dei soffitti e un quadro fessurativo preoccupante sulle murature portanti: ai danni e ammaloramenti causati dal lungo abbandono e progressivo degrado delle strutture, si aggiungono le lesioni e crolli dovuti al sisma. Si rileva che all'attualità il compendio non è accessibile per ragioni di sicurezza, e si raccomanda, nel caso di sopralluoghi ai fini della valutazione d'acquisto, di far precedere l'accesso da valutazione di tecnico specialista e dalla predisposizione delle necessarie misure di sicurezza per incombente pericolo di crollo.

Stanti le pessime condizioni manutentive e la vigente classificazione urbanistica, per cui l'intero comparto è soggetto a restauro conservativo, all'attualità non è possibile valutare il cespite in base a eventuali potenzialità edificatorie e/o di riuso e conversione, che devono essere necessariamente oggetto di valutazione urbanistica da parte dell'Amministrazione Comunale, contestualmente a progetto di recupero specifico. Il criterio di valutazione prudenziale qui assunto è a valore di trasformazione, considerando gli usi catastali all'attualità rilevabili. Si rimanda al paragrafo delle valutazioni di stima per la valorizzazione del cespite. Con riferimento a quanto sopra esposto, si ritiene opportuno raccomandare che l'eventuale valutazione di acquisto sia assistita da tecnico specializzato di fiducia del potenziale acquirente, ai fini del corretto inquadramento delle problematiche relative a eventuali recuperi e per la valutazione della convenienza economica dell'acquisto a fronte delle prospettive di spesa per il ripristino delle condizioni di fruibilità degli immobili.

C. Quota di 2/7 di appezzamento di terreno agricolo in Fabbrico

L'appezzamento di terreno agricolo, censito catastalmente al Fg 12 part. 235, 241, 243, è classificato dal vigente RUE come "V.13 aree di tutela di insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale". La classificazione urbanistica non prevede la possibilità di nuovi insediamenti rurali o nuovi allevamenti sulle aree in oggetto, che saranno da valutare in via esclusiva in qualità di appezzamento agricolo.



L'appezzamento è posto immediatamente a nord della sede stradale della Variante Nord di Fabbrico, presenta giacitura pianeggiante e forma regolare, risulta in buone condizioni coltivate, è costeggiato est, lungo la via San Genesio, da canale irriguo, lungo il fronte sud da fosso stradale, e presenta comodo accesso da Via San Genesio, in corrispondenza di manufatto di attraversamento del canale. Presenta una estensione catastale pari a circa 10.000 mq.

D. Beni non suscettibili di commercializzazione

Oggetto del pignoramento sono inoltre alcuni appezzamenti di modestissime dimensioni, di fatto privi di valore commerciale: un tratto della strada carraia che prosegue a nord di Via San Genesio (catastalmente classificata come incolto produttivo), oltre il canale di bonifica (Fg 4 part. 49), e due lembi residui di terreno risultanti da frazionamenti a seguito di lottizzazioni e opere stradali (Fg 11 part 25 e part 78, catastalmente classificati come prato).



5-LOTTO DI VENDITA - PARERE SU DIVISIBILITA'

In virtù della natura, destinazione e ubicazione dei beni pignorati, la vendita può avvenire **in tre distinti lotti**:

LOTTO 1: Edificio di civile abitazione in Marola (Fraz. Comune di Carpineti, RE)

LOTTO 2: Quota 2/7 di proprietà immobili e terreni in Comune di Fabbrico (RE)

LOTTO 3: Quota 2/7 di proprietà di terreni agricoli in Comune di Fabbrico (RE)

Sono da considerarsi esclusi dalla vendita, in quanto privi di valore commerciale, i seguenti mappali:

Comune di Fabbrico Catasto Terreni

Fg 4 part. 49 corrispondente a tratto di strada carraia non utile all'accesso

Fg 11 part. 25 e part. 78 corrispondenti a porzioni modestissime di risulta da frazionamenti

DIVISIBILITA' DEI BENI FORMANTI I LOTTI

LOTTO 1. E' pignorata l'intera proprietà indivisa. L'edificio consta di due distinti alloggi, ma la disposizione degli accessi e l'impianto distributivo del fabbricato, la centralizzazione della rete impiantistica, le caratteristiche dell'alloggio al piano terra derivato da locali di servizio poi condonati, la potenzialità edificatoria residua suggeriscono, ai fini della maggior appetibilità commerciale, la vendita in lotto unico, anche alla luce dei costi rilevanti stimabili per la separazione completa delle unità immobiliari e delle relative aree cortilive di pertinenza.

LOTTO 2. E' pignorata la quota di 2/7 della proprietà: richiamando quanto esposto in merito alla destinazione urbanistica e relativi vincoli, alla natura peculiare dei manufatti, alle attuali condizioni di avanzato degrado e inagibilità dei beni, considerando infine le risultanze delle valutazioni di stima alla luce dell'attuale situazione del mercato immobiliare e degli alti costi e incognite di eventuali progetti di recupero, si ritiene opportuno prevedere la vendita (che peraltro appare ad oggi non consigliabile) in un lotto unico, prevedendo la compensazione di eventuali proventi in base alle quote di proprietà.

LOTTO 3. E' pignorata la quota di 2/7 della proprietà: la divisione in quote porterebbe di fatto alla costituzione di un bene (i 2/7 di un terreno di già modesta entità) privo di valore commerciale. Si ritiene opportuna, ai fini dell'appetibilità commerciale, la vendita del bene indiviso e la compensazione in denaro proporzionale delle quote non soggette a pignoramento.



5.1.1 - LOTTO 1: DATI CATASTALI

Edificio di civile abitazione in Marola (Fraz. Comune di Carpineti, RE)

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

Tipologia del bene	Dati catastali						
	Ubicazione	Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ⁸ e classe	Rendita
autorimessa	Comune di Carpineti Via Leonardo da Vinci n. 9 Piano T	5		433 sub 2	17 mq Sup totale 20 mq	C/6 Cl. 2	Euro 50,04
autorimessa	Comune di Carpineti Via Leonardo da Vinci n. 9 Piano T	5		433 sub 3	17 mq Sup totale 21 mq	C/6 Cl. 2	Euro 50,04
abitazione	Comune di Carpineti Via Leonardo da Vinci n. 9 Piano T	5		433 sub 4	vani 5 Totale 113 mq Totale escluse aree scoperte 113 mq	A/3 Cl. 1	Euro 242,73

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

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott. C. Sommariva



abitazione	Comune di Carpineti Via Leonardo da Vinci Piano T-1	5		433 sub 5	vani 7 Totale 181 mq Totale escluse aree scoperte mq 172	A/3 Cl. 2	Euro 397,67
------------	---	---	--	-----------	--	-----------	-------------



5.1.2 - LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di edificio di civile abitazione e terreno di pertinenza in Carpineti, Loc. Marola.

L'edificio è suddiviso in due alloggi indipendenti, uno posto al piano terreno e direttamente accessibile dal cortile, uno posto al piano primo, accessibile da scala esterna posta sotto il porticato.

Alloggio Piano Terra: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, antibagno e bagno, due camere da letto;

Alloggio Piano Primo: ingresso, bagno, cucina, pranzo-soggiorno, disimpegno, bagno con antibagno, tre camere da letto, tre balconi coperti a livello

Piano Terra: due autorimesse, porticato, centrale termica nel sottoscala.

La superficie commerciale parametrata dell'edificio risulta di complessivi mq 275,00 circa

Conforme, salvo modeste difformità agevolmente sanabili, alla documentazione autorizzativa in atti presso il Comune di Carpineti.

Conforme allo stato riportato nella planimetria catastale.

5.1.3 - LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Ai sensi del vigente RUE del Comune di Carpineti l'edificio sorge in area disciplinata dall'Art 43 RUE, "ACc Ambiti consolidati dei nuclei minori".

Sono ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Restauro, Ristrutturazione, Cambio d'uso demolizione.

Sono inoltre ammessi interventi edilizi di Nuova Costruzione con indice UF 0.30 mq/mq, o aumenti di superficie una tantum del 20% dell'esistente fino a un massimo di 100 mq. Fermo restando che una attendibile e precisa valutazione delle potenzialità edificatorie può avvenire solo nel contesto di una presentazione di progetto edilizio e con la consultazione dei competenti uffici dell'amministrazione Comunale, si rileva ai fini puramente indicativi una potenzialità edificatoria attuabile sul lotto, pari a mq 500 circa di SC complessivi, di cui circa 300 mq risultano, per quanto è possibile accertare in questa sede, quelli attualmente di competenza dell'edificio esistente. Si rappresenta che tali valutazioni sono fornite a scopo puramente orientativo e sono da sottoporre con l'ausilio di un tecnico progettista abilitato a puntuale verifica di concerto con i competenti uffici dell'Amministrazione Comunale, ai fini della conferma e valutazione della potenzialità edificatoria effettiva.

L'edificio è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. Pratica 1026, rilasciata in data 02.08.1974 dal Comune di Carpineti, successiva Concessione per Varianti interne in corso d'opera Pratica n. 1661 del 11.08.1978, e terminati in data 19.12.1980, come da comunicazione Prat. 1025 Comune di Carpineti. A seguito dei verbali emessi dal tecnico comunale in data 27.12.1980 è stata rilasciata Certificazione di



Abitabilità con prot. 1026. In data 02.01.1987 con n. 303 è stata presentata domanda di sanatoria per la trasformazione del piano terra da bassi servizi ad abitazione e modifiche minori al piano primo, opere effettuate in assenza di titolo. Con riferimento a tale pratica di condono, si rileva che agli atti del Comune di Carpineti la pratica non risulta mai conclusa, pur essendo regolarmente effettuati i pagamenti delle sanzioni. Il Comune di Carpineti ha espresso parere esplicito, pervenuto al perito estimatore della procedura esecutiva via PEC, in merito alla piena validità della pratica di sanatoria. A questo proposito si rileva che, nel parere espresso dal Comune di Carpineti, è fatto esplicito riferimento alla possibilità di verifica della sussistenza per l'applicazione del art. 19 bis comma 1ter della LR 23/2004. Per quanto è stato possibile concludere, a seguito degli accertamenti esperiti, per l'assetto interno dell'immobile appare quindi corretto assumere lo stato legittimato riportato nel Condono 303 del 1987, per l'assetto degli esterni (non oggetto del Condono 303 -1987) lo stato legittimato appare quello derivante dalla concessione 1026 originaria e successiva variante. A questo proposito si rileva che, all'esterno, l'assetto dell'area non corrisponde a quanto previsto nel titolo autorizzativo: le sistemazioni per l'accesso e i parcheggi esterni ivi previsti non risultano di fatto realizzati.

Di seguito si produce rilievo dell'area con evidenziate le difformità. L'applicazione dell'art 19bis comma 1ter L-R. 23/04 potenzialmente riguarda sia eventuali lievi difformità tra stato di fatto legittimato e stato attuale, sia le difformità rilevabili nell'area esterna rispetto allo stato legittimato della concessione. In questa sede si prende atto del parere espresso dal Comune di Carpineti, e si considera quindi applicabile l'art. 19bis comma 1ter della LR 23-04 sia agli ambienti interni, sia all'area esterna come riportata nel rilievo qui prodotto, in particolare considerando che l'assetto esterno, secondo questa interpretazione, risulterebbe implicitamente legittimato dalla certificazione di abitabilità, emessa a seguito di sopralluogo del tecnico comunale dell'epoca. A seguito della conferma espressa dal Comune di Carpineti, è quindi lecito assumere come stato legittimato quello riportato nella pratica di sanatoria. Ciò risulta particolarmente rilevante, in quanto le altezze dei locali al piano terreno non sono conformi a normativa, e in assenza di validità della sanatoria non sarebbe possibile considerare abitabili ai fini residenziali i locali del piano terra, che costituiscono attualmente un alloggio autonomo. Fermo restando quanto sopra esposto e la conferma del Comune di Carpineti qui assunta a base delle valutazioni economiche, ai fini del corretto inquadramento della delicata questione e della conferma su eventuali potenzialità anche nella prospettiva di ristrutturazione dell'immobile, si raccomanda in fase di valutazione di acquisto il ricorso a tecnico abilitato per l'effettuazione di verifiche e approfondimenti in merito alla situazione autorizzativa e alla concreta applicabilità dell'art 19bis comma 1ter LR 23-04, con particolare riferimento alle prospettive progettuali cui attenersi per la eventuale trasformazione/ristrutturazione dell'immobile.

Lo stato di fatto dell'alloggio, con riferimento a quanto sopra esposto in merito all'assetto legittimato, è conforme a quanto riportato nella documentazione in atti presso il Comune di Carpineti, con l'eccezione

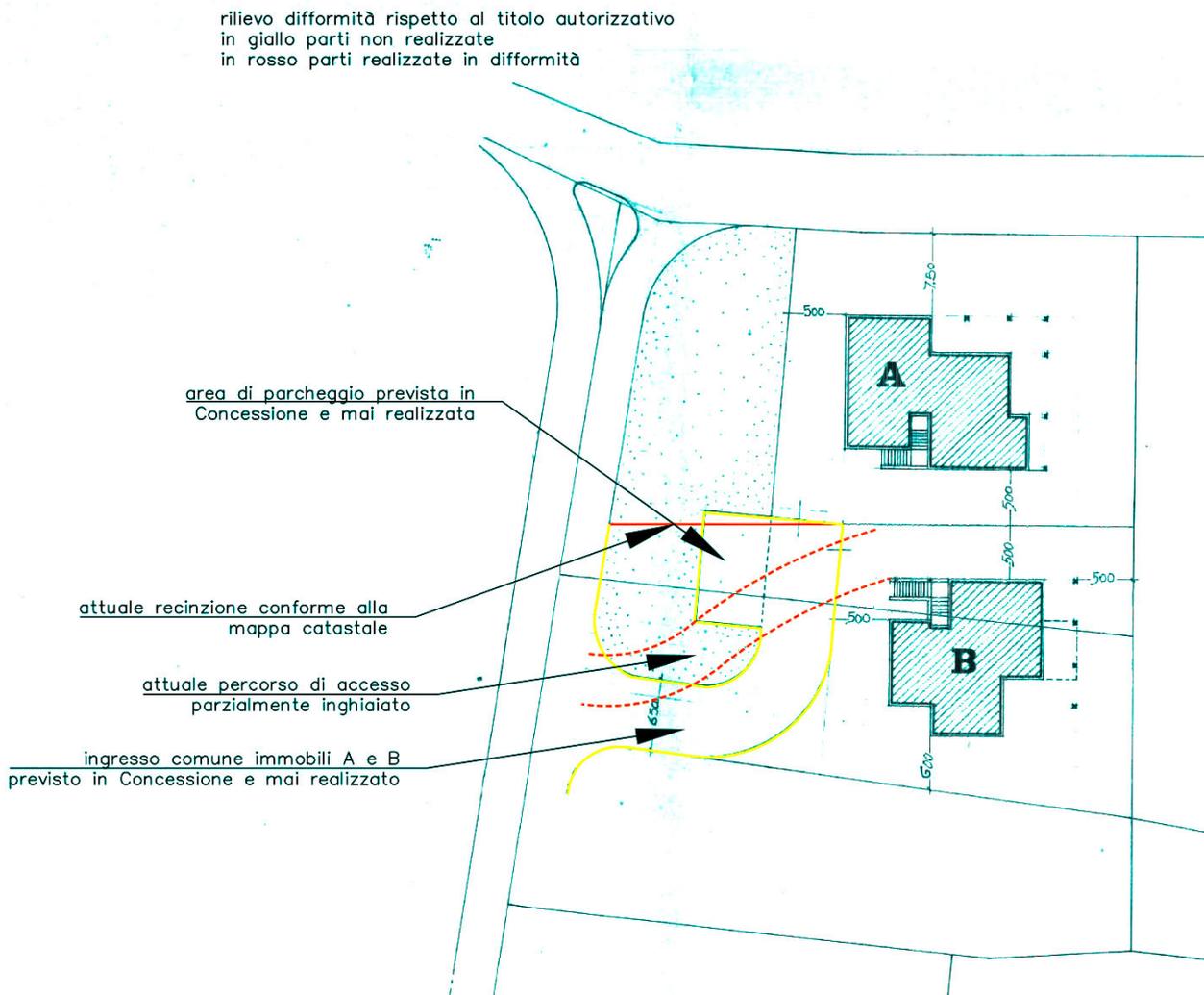


dell'assetto esterno dell'area, cui tuttavia può applicarsi, secondo quanto espressamente suggerito dal Comune di Carpineti, il disposto dell'art 19bis comma 1ter L.R. 23-04.

Certificazioni impiantistiche

L'immobile è privo di Attestato di Certificazione Energetica o (a seguito del D.L. 63/2013) APE ai sensi del Dlgs 192/05 e del D.A.L. 156/08 Regione Emilia Romagna.

Si rileva che l'alimentazione del gas per le cucine avviene mediante bombola connessa direttamente alle cucine, con soluzione non conforme alla normativa vigente e potenzialmente pericolosa per la sicurezza di cose e persone E' necessario prevedere il ripristino delle condizioni minime di sicurezza per la fruibilità dell'immobile.



Rilievo del lotto e delle sistemazioni area esterna - raffronto stato autorizzato



5.1.4 - LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

- E' necessario un intervento di sistemazione e messa in sicurezza delle bombole di alimentazione del gas nelle cucine, il costo è sussunto nella deduzione parametrica generale per il ripristino dell'immobile.

5.1.5 - LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Certificazione energetica: l'immobile è sprovvisto di Attestato di Certificazione Energetica o (a seguito del D.L. 63/2013) APE ai sensi del Dlgs 192/05 e della deliberazione della giunta regionale 7 settembre 2015, n. 1275 Regione Emilia Romagna. Il costo è a carico dell'acquirente, quindi non imputato alla procedura in questa sede.

5.1.6 - LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L' immobile è attualmente libero. Il mobilio presente all'interno risulta essere di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] figlio del debitore esecutato, secondo quanto dallo stesso [REDACTED] è stato dichiarato allo scrivente nel corso del sopralluogo.

STATO CIVILE: All'anagrafe del Comune di Reggio Emilia non risultano atti relativi all'estratto di matrimonio del [REDACTED]. Al Comune di Fabbrico non risultano atti relativi all'estratto di matrimonio: il [REDACTED] [REDACTED] risulta emigrato a Reggio Emilia in data 12/09/1972, all'epoca risultando coniugato in Milano con la [REDACTED], adottando il regime della separazione dei beni in data 10.01.1978 con separato atto Dr Carlo Veneri distretto Notarile di Reggio Emilia.

5.1.7 - LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- A seguito dell'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di domande giudiziali.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti aggiornate alla data del 30.05.2015 sul bene, da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:



- **Ipoteca volontaria** iscritta a Reggio Emilia in data 14.01.1998 ai nn. RG 620 RP 121, per importo di Lire 5.400.000.000, a favore di “Banca Popolare dell’Emilia Romagna ScrI” con sede in Modena, a carico di [REDACTED].
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Reggio Emilia in data 03.05.2006 ai nn. RG 13792 RP 3532, per importo di Euro 77.000,00, a favore di “Banca Agricola Mantovana Spa” con sede in Mantova, a carico di [REDACTED], in estensione dell’ipoteca iscritta presso la Conservatoria di Verona in data 09/03/2006 RP 2802, annotata di surroga in data 29.12.2009 RP 5411 a favore di [REDACTED].
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Reggio Emilia in data 04.05.2006 ai nn. RG 14014 RP 3598, per importo di Euro 43.000,00, a favore di “Banca Monte dei Paschi di Siena Spa” con sede in Siena, a carico di [REDACTED], in estensione dell’ipoteca iscritta presso la Conservatoria di Verona in data 09/03/2006 RP 2802, annotata di surroga in data 29.12.2009 RP 5412 a favore di [REDACTED].
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Reggio Emilia in data 09.02.2010 ai nn. RG 2812 RP 571, per importo di Euro 380.000,00, a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED].
- **Ipoteca legale** iscritta a Reggio Emilia in data 28.12.2012 ai nn. RG 22188 RP 3043, per importo di Euro 411.559,46, a favore di “Equitalia Centro Spa” con sede in Firenze, a carico di [REDACTED].
- **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto a Reggio Emilia in data 21.10.2008 RG. 33382 RP 21630, a favore di “[REDACTED], con sede in Modena, a carico di [REDACTED].
- **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto a Reggio Emilia in data 04.09.2013 RG. 16065 RP 11477, a favore di “[REDACTED], con sede in Reggio Emilia, a carico di [REDACTED].
- **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto a Reggio Emilia in data 12.06.2016 RG. 2610 RP 1791, a favore di [REDACTED], con sede in Reggio Emilia, a carico di [REDACTED].

5.1.8 - LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE



Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.1.9 - 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 a un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

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

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

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

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

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

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

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.
- Le condizioni manutentive generali, mediocri e tali da rendere necessario un generale intervento di recupero e sistemazione: si assume qui un costo parametrico al mq per il ripristino delle condizioni minime di fruibilità e sistemazione dei problemi manutentivi rilevati, fermo restando che quanto rilevato suggerisce, ai fini di una più precisa e attendibile valutazione dei costi di sistemazione, l'elaborazione di un progetto di restauro a firma di un tecnico abilitato. Ciò con particolare riguardo alle problematiche diffuse di umidità di risalita dalle fondazioni, che per essere correttamente valutate necessitano di indagini invasive e costose, non esperibili in questa sede. Si raccomanda pertanto che i potenziali acquirenti, prima dell'acquisto, deleghino un tecnico abilitato allo

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott. C. Sommariva



svolgimento di accurate indagini sullo stato del bene per la determinazione dei costi di trasformazione, non quantificabili con assoluta certezza in questa sede. Costo parametrico stimato per la sistemazione delle problematiche che è stato possibile accertare: Euro 300/mq

VALORE LOTTO 1

Stima del bene descritto:

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

Tipologia del bene	Dati catastali						
	Ubicazione	Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ⁹ e classe	Rendita
autorimessa	Comune di Carpineti Via Leonardo da Vinci n. 9 Piano T	5		433 sub 2	17 mq Sup totale 20 mq	C/6 Cl. 2	Euro 50,04
autorimessa	Comune di Carpineti Via Leonardo da Vinci n. 9 Piano T	5		433 sub 3	17 mq Sup totale 21 mq	C/6 Cl. 2	Euro 50,04
abitazione	Comune di Carpineti Via Leonardo da Vinci n. 9 Piano T	5		433 sub 4	vani 5 Totale 113 mq Totale escluse aree scoperte 113 mq	A/3 Cl. 1	Euro 242,73

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

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott. C. Sommariva



abitazione	Comune di Carpineti Via Leonardo da Vinci Piano T-1	5		433 sub 5	vani 7 Totale 181 mq Totale escluse aree scoperte mq 172	A/3 Cl. 2	Euro 397,67
------------	---	---	--	-----------	--	-----------	-------------

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

superficie comm. mq 275 x 700,00 euro/mq =

Euro 192.500,00

valore risultante complessivo - a corpo -

€ 192.500,00

valore autorimesse - a corpo-

€ 11.000,00

valore complessivo del cespite –a corpo-

€ 203.500,00

Costo di trasformazione e ripristino mq 275x300 Euro/mq -

€ 82.500,00

Valore finale (valore al nuovo - trasformazione)

€ 121.000,00

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l’immobile, nonché in considerazione dei vincoli alla successiva alienazione, la valutazione in caso d’asta viene ridotta di circa il 20 % risultando pertanto come segue:

Valore a corpo - base d’asta – per arrotondamento	€	100.000,00
--	----------	-------------------

Ipotesi valutative (valori arrotondati)

Ipotesi a (valore al netto di oneri per regolarizzazione e bonifica, assunti dalla procedura)

€ 100.000,00

Ipotesi b (valore al lordo di oneri per regolarizzazione urbanistica, a carico dell’acquirente)

€ 100.000,00

Ipotesi c (valore al lordo di oneri per regolarizzazione, ripristini e sgombero, a carico dell’acquirente)

€ 100.000,00

(valore arrotondato)

5.1.10 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

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

Atto a ministero Notaio Dott Giovanni Battista Mastrandrea rep 8214/3290 , a data 09.05.1969, registrato a Guastalla il 21.05.1969 al n. 540 vol 146 e trascritto a Reggio Emilia il 24.05.1969 al n. 4215 RP (Acquisto da parte di ██████████ di terreno in Comune di Carpineti censito al Catasto Terreni al mappale 9112/a e

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott. C. Sommariva



9113/a)

Atto a ministero Notaio Dott Giovanni Battista Mastrandrea rep 8214/3290 , a data 09.05.1969, registrato a Guastalla al n. 540 vol 146 e trascritto a Reggio Emilia il 24.05.1969 al n. 4216 RP (Acquisto da parte di ██████████ di terreno in Comune di Carpineti censito al Catasto Terreni al mappale 9113/b)

I mappali 9112/a e 9113/a sono stati poi riuniti nel mappale 9584, successivamente censito come mappale 433

Il mappale 9113/b di proprietà ██████████ è stato poi censito al Catasto Terreni con mappale 9113, poi frazionato e diviso in mappali 9113 poi censito come 434, 10197 poi censito come 435, 9862 (passato alle strade)

Successivamente il mappale 434 è stato unito al mappale 433 dando origine a consistenza complessiva pari a are 18.99



5.2.1 - LOTTO 2: DATI CATASTALI

Quota 2/7 di proprietà immobili e terreni in Comune di Fabbrico (RE)

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

Quota 2/7 di proprietà

Tipologia del bene	Dati catastali						
	Ubicazione	Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ^{vv} e classe	Rendita
abitazione	Comune di Fabbrico Via San Genesio n. 3 Piano T	12		67 e 68 graffate	14,5 vani Totale 711 mq Escluse aree scoperte 711 mq	A/8 Cl. 1	Euro 1.610,05
abitazione	Comune di Fabbrico Via San Genesio n. 1 Piano T-1	12		70 sub 3	7,5 vani Totale 152 mq Escluse aree scoperte mq 152	A/5 Cl. 2	Euro 166,56
magazzino	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano T-1	12		70 sub 4	266 mq Totale 322 mq	C/2 Cl. 1	Euro 467,08

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

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott. C. Sommariva



magazzino	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano T-1	12		402 sub 1	432 mq Totale 501 mq	C/2 Cl. 1	Euro 758,57
abitazione	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano 1	12		402 sub 2	5 vani Totale 112 mq Escluso aree scoperte 112 mq	A/4 Cl. 2	Euro 209,17
abitazione	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano 1	12		402 sub 3	5 vani Totale 112 mq Escluso aree scoperte 112 mq	A/4 Cl. 2	Euro 209,17
magazzino	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano T-1-2	12		402 sub 4	875 mq	C/2 Cl. 1	Euro 1.536,46
Bene Comune Non Censibile	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano T-1-2	12		402 sub 5			
Bene Comune Non Censibile	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano T	12		402 sub 6			



II BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI

Quota 2/7 di proprietà

Dati catastali										
Tipologia del bene	ubicazione	Fg.	Mappale	Qualità	Classe	Superficie			reddito	
						ha	a	ca	dominicale	agrario
terreno	Comune di Fabbriico	12	239	semin irrig	1		30	86	29,49	36,66
terreno	Comune di Fabbriico	12	240	semin irrig	1		20	70	19,78	24,59
terreno	Comune di Fabbriico	12	246	vigneto	1		17	21	33,37	16,00



5.2.2 - LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Quota pari a 2/7 della proprietà di complesso rurale di pregio storico suscettibile di completo restauro.

Compendio formato da Edificio Padronale di pregio e annesso complesso a corte con alloggi e spazi produttivi per attività agricole, terreni agricoli a complemento compresi in comparto urbanistico soggetto a restauro.

Alla luce della classificazione urbanistica vigente, si rileva che il potenziale edificatorio residuo sulle aree in oggetto è nullo, essendo consentiti in via esclusiva interventi di restauro conservativo.

Come meglio specificato sotto nel paragrafo dedicato alla valutazione, si ritiene che nelle attuali condizioni di conoscenza e nell'ambito di perizia di stima non sia possibile assumere criteri valutativi legati a ipotesi di valorizzazione del compendio immobiliare, che comportano necessariamente la redazione di un progetto di recupero e la contestuale valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale di Fabbrico.

I criteri prudenziali di stima con valore a trasformazione restituiscono un risultato finale addirittura negativo, che sconsiglia la commercializzazione del cespite. Considerando inoltre che nello specifico trattasi di un bene difficilmente divisibile, in quanto unitario sia sotto il profilo tipologico, sia sotto il profilo urbanistico, nel caso della commercializzazione a parere dello scrivente il cespite deve essere posto sul mercato per intero, prevedendo compensazioni economiche pro quota per i comproprietari, secondo le ripartizioni previste nel riparto delle quote di proprietà catastali, per come risultanti dalle ispezioni ipotecarie e dalla successione degli atti riportata nei registri immobiliari. Ciò premesso, considerando tuttavia la particolare ubicazione del compendio, potenzialmente provvisto di facile accesso dalla viabilità principale, e il pregio dei manufatti nell'ottica di un possibile intervento di recupero, si ritiene opportuno in questa sede predisporre comunque un lotto di vendita, lasciando alla discrezione del G.E. la valutazione dell'opportunità di commercializzazione.

Superficie a uso residenziale ville e villini: mq 780 circa

Superficie a uso residenziale economico complessiva: mq 400 circa

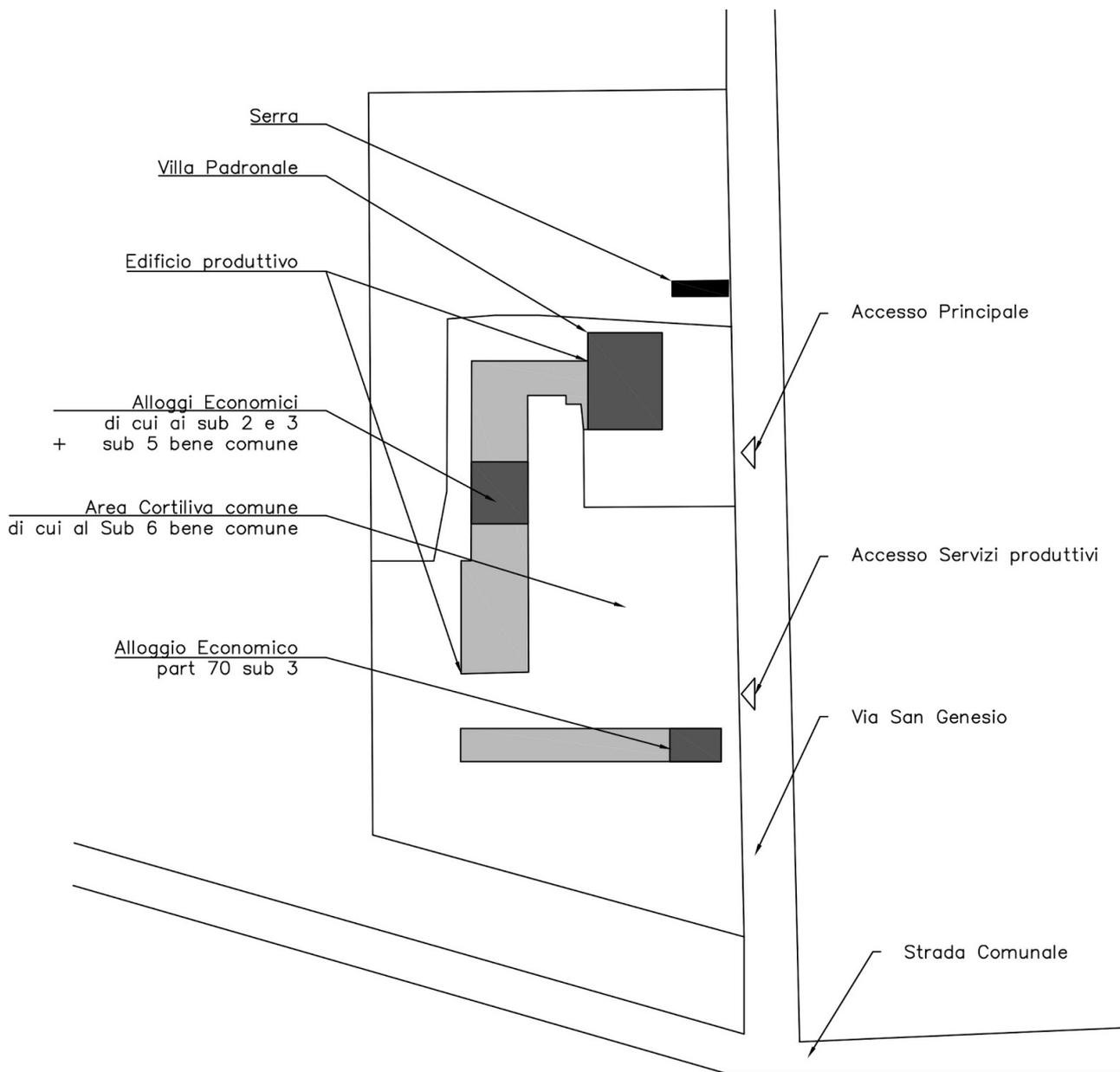
Superficie a uso produttivo complessiva: mq 2.560

Terreni agricoli a complemento degli edifici

Per il fabbricato esiste documentazione edilizia relativa a una minima porzione degli edifici, segnatamente i due alloggi di cui al mappale 402 sub 2 e sub 3, già oggetto di Autorizzazione n- 16/75 per ristrutturazione, e il piano terra di cui in parte al mappale 402 sub 1, in parte sub 5, in parte sub 4. Per le porzioni che è stato possibile verificare, al piano primo si rileva sostanziale conformità agli elaborati autorizzativi, al piano terra sostanziale difformità. Stanti le precarie condizioni statiche e le pessime condizioni manutentive degli immobili, essendo comunque necessario un intervento di generale restauro/ristrutturazione ai fini del ripristino delle condizioni di sicurezza e fruibilità degli immobili, ai fini della stima del valore di mercato si



ritiene non rilevante la verifica di conformità, tra l'altro non possibile nelle attuali condizioni di agibilità degli immobili.



Rilievo dell'area con evidenziazione dei principali edifici



5.2.3 - LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA

I beni di cui al complesso rurale, catastalmente censiti al Fg 12 part 67-68, 70, 239, 240, 246, 402, formano un complesso unitario di alto pregio storico-architettonico, e sono classificati dal vigente RUE del Comune di Fabbrico come "V.10 aree di tutela parchi e giardini", "V.7 edifici di interesse storico-architettonico sottoposti a restauro conservativo", V.8 "tutela dei caratteri rurali in ambito urbano".

Le opere relative alla costruzione hanno avuto inizio in data anteriore al 1° settembre 1967. Risultano agli atti del Comune di Fabbrico i seguenti titoli autorizzativi:

- Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili n. 16/75 del 12.06.1975, per la realizzazione di due alloggi al piano primo del fabbricato rurale, oggi censiti al mappale 402 sub 2 e sub 3, al mappale 402 sub 5 per le parti comuni, al mappale 402 sub 1 e sub 4 per le porzioni al piano terra. A seguito di tale intervento è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità n. 3/76 del 29.08.1976, limitatamente alle porzioni oggetto di intervento.
- Autorizzazione n 76/86 per opere di manutenzione straordinaria in copertura
- Autorizzazione n 9/88 per opere di manutenzione straordinaria in copertura
- Autorizzazione n 68/93 per opere di manutenzione straordinaria in copertura

Lo stato di fatto del compendio. Per il fabbricato esiste documentazione edilizia relativa a una minima porzione degli edifici, segnatamente i due alloggi di cui al mappale 402 sub 2 e sub 3, già oggetto di Autorizzazione n- 16/75 per ristrutturazione, e il piano terra di cui in parte al mappale 402 sub 1, in parte sub 5, in parte sub 4 . Per le porzioni che è stato possibile verificare, al piano primo si rileva sostanziale conformità agli elaborati autorizzativi, al piano terra sostanziale difformità.

Per il resto del complesso rurale si rileva, non essendo disponibile documentazione edilizia, che la conformità edilizia può essere rilevata solo in riferimento alla documentazione planimetrica catastale in atti presso il Catasto Fabbricati. A questo riguardo si rileva che le planimetrie catastali degli immobili rurali sono di data recente (2012, forse a seguito del sisma per la richiesta di contributi, di cui non risulta tuttavia traccia in atti presso il Comune di Fabbrico), le planimetrie della villa padronale sono invece molto più antiche. In generale, per quanto è stato possibile constatare viste le pessime condizioni manutentive e l'oggettivo pericolo che preclude l'accesso a porzioni immobiliari, lo stato di fatto appare in linea di massima conforme, quanto meno ai fini della determinazione della consistenza immobiliare. Considerando quanto sopra esposto, e fermo restando che l'immobile è soggetto a intervento di ristrutturazione per il ripristino delle condizioni di agibilità, non è da ritenersi rilevante ai fini della stima la determinazione della conformità edilizia. Ciò considerato, si ritiene essenziale che l'eventuale valutazione di acquisto avvenga con l'ausilio di tecnico specialista abilitato, per il corretto inquadramento delle problematiche in relazione alla ristrutturazione dell'immobile e ai relativi costi, stimabili qui in via meramente orientativa e prudenziale.



Certificazioni impiantistiche

L'immobile è privo di Attestato di Certificazione Energetica o (a seguito del D.L. 63/2013) APE ai sensi del Dlgs 192/05 e del D.A.L. 156/08 Regione Emilia Romagna.

5.2.4 - LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

- Gli immobili sono attualmente inagibili. Il ripristino delle condizioni di agibilità può avvenire nell'ambito di un generale intervento di ristrutturazione e recupero, valutato in questa sede, sul piano dei costi, come soto parametrico/mq di trasformazione e riportato nel paragrafo relativo alla valutazione economica del bene.

5.2.5 - LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Con riferimento a quanto esposto sullo stato degli immobili, non sono previsti costi di regolarizzazione, da intendersi sussunti nei costi di trasformazione per la ristrutturazione degli immobili.

5.2.6 - LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L' immobile è attualmente libero

STATO CIVILE: All'anagrafe del Comune di Reggio Emilia non risultano atti relativi all'estratto di matrimonio del [REDACTED]. Al Comune di Fabbrico non risultano atti relativi all'estratto di matrimonio:il [REDACTED] risulta emigrato a Reggio Emilia in data 12/09/1972, all'epoca risultando coniugato in Milano con la [REDACTED] Lo scrivente perito ha inoltrato richiesta di estratto certificato di matrimonio via PEC al Comune di Milano.

5.2.7 - LOTTO 2: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- A seguito dell'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di domande giudiziali.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA



Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti aggiornate alla data del 30.05.2015 sul bene, da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Reggio Emilia in data 14.01.1998 ai nn. RG 620 RP 121, per importo di Lire 5.400.000.000, a favore di "Banca Popolare dell'Emilia Romagna Srl" con sede in Modena, a carico di [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Reggio Emilia in data 03.05.2006 ai nn. RG 13792 RP 3532, per importo di Euro 77.000,00, a favore di "Banca Agricola Mantovana Spa" con sede in Mantova, a carico di [REDACTED], in estensione dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria di Verona in data 09/03/2006 RP 2802, annotata di surroga in data 29.12.2009 RP 5411 a favore di [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Reggio Emilia in data 04.05.2006 ai nn. RG 14014 RP 3598, per importo di Euro 43.000,00, a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena Spa" con sede in Siena, a carico di [REDACTED] in estensione dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria di Verona in data 09/03/2006 RP 2802, annotata di surroga in data 29.12.2009 RP 5412 a favore di [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Reggio Emilia in data 09.02.2010 ai nn. RG 2812 RP 571, per importo di Euro 380.000,00, a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED]
- **Ipoteca legale** iscritta a Reggio Emilia in data 28.12.2012 ai nn. RG 22188 RP 3043, per importo di Euro 411.559,46, a favore di "Equitalia Centro Spa" con sede in Firenze, a carico di [REDACTED]
- **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto a Reggio Emilia in data 21.10.2008 RG. 33382 RP 21630, a favore di "[REDACTED]" con sede in Modena, a carico di [REDACTED]
- **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto a Reggio Emilia in data 04.09.2013 RG. 16065 RP 11477, a favore di [REDACTED], con sede in Reggio Emilia, a carico di [REDACTED]
- **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto a Reggio Emilia in data 12.06.2016 RG. 2610 RP 1791, a favore di "[REDACTED]" con sede in Reggio Emilia, a carico di [REDACTED]



5.2.8 - LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.2.9 - 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 a un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

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

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

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

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

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

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

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.
- In particolare con riferimento ai criteri di stima assunti per la presente valutazione, si richiama quanto anticipato ai paragrafi di descrizione: stanti le pessime condizioni manutentive e la vigente classificazione urbanistica, per cui l'intero comparto è soggetto a restauro conservativo, all'attualità non è possibile valutare il cespite in base a eventuali potenzialità edificatorie e/o di riuso e conversione, che devono essere necessariamente oggetto di valutazione urbanistica da parte



dell'Amministrazione Comunale, contestualmente a progetto di recupero specifico. Il criterio di valutazione prudenziale qui assunto è a valore di trasformazione, considerando gli usi catastali all'attualità rilevabili. Si richiama inoltre che il potenziale residuo dell'area, stanti le vigenti prescrizioni del RUE, è nullo, essendo gli edifici soggetti a restauro conservativo.

- Di seguito in estrema sintesi il dettaglio dei criteri di valorizzazione e stima adottati, con il metodo del Valore di Trasformazione:
 - Valore Edifici residenziale Ville e Villini: Valore al nuovo Euro 1.200/mq
 - Valore Edifici residenziale Economico: Valore al nuovo Euro 800/mq
 - Valore Edifici Produttivo: Valore al nuovo Euro 500/mq
 - Valore terreni agricoli: Valori Agricoli Medi EMR 2017

 - Costo di trasformazione residenziale Ville e Villini: Euro 1.200/mq
 - Costo di trasformazione residenziale Economico: Euro 800/mq
 - Costo di trasformazione Produttivo: Euro 800/mq

- **Superficie a uso residenziale ville e villini: mq 780 circa**
- **Superficie a uso residenziale economico complessiva: mq 400 circa**
- **Superficie a uso produttivo complessiva: mq 2.560**
- **Terreni agricoli a complemento degli edifici - a corpo**



VALORE LOTTO 2

Sfima del bene descritto:

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

Quota 2/7 di proprietà

Tipologia del bene	Dati catastali						
	Ubicazione	Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ¹¹ e classe	Rendita
abitazione	Comune di Fabbri Via San Genesio n. 3 Piano T	12		67 e 68 graffate	14,5 vani Totale 711 mq Escluse aree scoperte 711 mq	A/8 Cl. 1	Euro 1.610,05
abitazione	Comune di Fabbri Via San Genesio n. 1 Piano T-1	12		70 sub 3	7,5 vani Totale 152 mq Escluse aree scoperte mq 152	A/5 Cl. 2	Euro 166,56

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

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott. C. Sommariva



magazzino	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano T-1	12		70 sub 4	266 mq Totale 322 mq	C/2 Cl. 1	Euro 467,08
magazzino	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano T-1	12		402 sub 1	432 mq Totale 501 mq	C/2 Cl. 1	Euro 758,57
abitazione	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano 1	12		402 sub 2	5 vani Totale 112 mq Escluso aree scoperte 112 mq	A/4 Cl. 2	Euro 209,17
abitazione	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano 1	12		402 sub 3	5 vani Totale 112 mq Escluso aree scoperte 112 mq	A/4 Cl. 2	Euro 209,17
magazzino	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano T-1-2	12		402 sub 4	875 mq	C/2 Cl. 1	Euro 1.536,46
Bene Comune Non Censibile	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano T-1-2	12		402 sub 5			
Bene Comune Non Censibile	Comune di Fabbrico Via San Genesio Piano T	12		402 sub 6			



II BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI

Quota 2/7 di proprietà

Dati catastali										
Tipologia del bene	ubicazione	Fg.	Mappale	Qualità	Classe	Superficie			reddito	
						ha	a	ca	dominicale	agrario
terreno	Comune di Fabbrico	12	239	semin irrig	1		30	86	29,49	36,66
terreno	Comune di Fabbrico	12	240	semin irrig	1		20	70	19,78	24,59
terreno	Comune di Fabbrico	12	246	vigneto	1		17	21	33,37	16,00



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

superficie comm. Ville e Villini mq 780 x 1.200,00 euro/mq =	Euro	936.000,00
superficie comm. Residenza Econ mq 395 x 800,00 euro/mq =	Euro	316.000,00
superficie comm. Produttivo mq 2.560 x 500,00 euro/mq =	Euro	1.280.000,00
Valore Terreni agricoli a corpo	Euro	10.000,00

valore a nuovo complessivo arrotondato - a corpo -	€	2.542.000,00
Costo di Trasformazione complessivo arrotondato	€	3.300.000,00
valore complessivo del cespite –a corpo-	€	0,00
Valore della quota parte soggetta a pignoramento (2/7)	€	0,00

La presente valutazione è attuata considerando le condizioni attuali del compendio immobiliare, alla luce delle prescrizioni urbanistiche, con criterio prudenziale in assenza di elementi di valutazione ulteriori sul potenziale edilizio che potrebbe scaturire dalla attuazione di un progetto di restauro del comparto, suscettibile di valutazione da parte dell’Amministrazione Comunale e ad oggi non prevedibile.

Considerando quindi il valore a nuovo e i costi di trasformazione del cespite, richiamando quanto sopra esposto in merito ai criteri di valutazione, i costi valutati sono superiori al valore a nuovo del cespite. **Si ritiene pertanto sconsigliabile la commercializzazione del bene nelle sue condizioni attuali.** Non essendo tuttavia da escludere che il compendio, per l’ubicazione favorevole e per il pregio dei manufatti, possa risultare appetibile, si ritiene opportuno predisporre comunque il lotto di vendita, ai fini della valutazione di opportunità da parte dei vari attori nel contesto della procedura esecutiva immobiliare. La quota parte di 2/7 del cespite, con riferimento a quanto esposto nei paragrafi precedenti, non appare scindibile dal resto del compendio, anche considerando i vincoli urbanistici che riguardano l’intero compendio, compresi i terreni agricoli. Nel caso si decidesse di procedere con la vendita, è necessario prevedere quindi la compensazione pro quota in denaro per i comproprietari.

Valore a corpo - base d’asta – per arrotondamento	€	0,00
--	----------	-------------

Ipotesi valutative (valori arrotondati)

Ipotesi a (valore al netto di oneri per regolarizzazione e bonifica, assunti dalla procedura)	€ 0,00
Ipotesi b (valore al lordo di oneri per regolarizzazione urbanistica, a carico dell’acquirente)	€ 0,00
Ipotesi c (valore al lordo di oneri per regolarizzazione, ripristini e sgombero, a carico dell’acquirente)	€ 0,00

(valore arrotondato)



5.2.10 - LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto 2 (Quota parte 2/7 proprietà [REDACTED]) hanno la seguente provenienza:

- Successione in morte del [REDACTED], Denuncia di successione n. 20 vol 295 registrata a Reggio Emilia in data 07.05.1988 e ivi trascritta in data 27.10.1992 al n. 9697 RP
- Successione in morte della [REDACTED], Denuncia di successione n. 23 vol 505 registrata a Reggio Emilia in data 12.08.1996 e ivi trascritta in data 19.09.1997 al n. 10339 RP
- Successione in morte del [REDACTED], Denuncia di successione n. 58 vol 721 registrata a Reggio Emilia in data 10.01.2007 e ivi trascritta in data 19.06.2007 al n. 11122 RP
- Successione in morte della [REDACTED] deceduta in data 15.02.2008, Denuncia di successione trascritta a Reggio Emilia in data 26.06.2008 al n. 12487 RP
- Successione in morte della [REDACTED], Denuncia di successione n. 43 vol 9990 registrata a Reggio Emilia in data 09.01.2003 e ivi trascritta in data 18.06.2013 al n. 7562 RP
- Successione in morte del [REDACTED], deceduto in data 25.10.2014, trascritta Reggio Emilia in data 06.12.2016 al n. 17014 RP
- Rinuncia della [REDACTED], trascritta a Reggio Emilia in data 07.08.2017 al n. 11575 RP

5.2.11 - LOTTO 2: SCHEMA DI SUDDIVISIONE DELLA PROPRIETA'

Si riporta di seguito lo schema di suddivisione della proprietà ai fini della compensazione in denaro delle quote parte di proprietà, per quanto è stato possibile accertare in base alle risultanze dei RR II e delle volture catastali.

Stante tuttavia la complessità dei passaggi riscontrati, e la registrazione degli ultimi passaggi avvenuta in date successive agli accertamenti di cui alla Certificazione Notarile Sostitutiva in atti, si ritiene consigliabile, nell'ambito della Procedura, un supplemento e integrazione degli accertamenti notarili, ai fini di una più autorevole e definitiva conferma della fondatezza delle ripartizioni sotto riportate.

[REDACTED] Proprieta` per 1/7

[REDACTED] Proprieta` per 1/21

[REDACTED] Proprieta` per 1/7

[REDACTED] Proprieta` per 2/7



5.3.1 - LOTTO 3: DATI CATASTALI

Quota 2/7 di proprietà terreni agricoli in Comune di Fabbrico (RE)

I BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI

Quota 2/7 di proprietà

Dati catastali										
Tipologia del bene	ubicazione	Fg.	Mappale	Qualità	Classe	Superficie			reddito	
						ha	a	ca	dominicale	agrario
terreno	Comune di Fabbrico	12	235	semin irrig	1		49	16	46,97	58,39
terreno	Comune di Fabbrico	12	241	semin irr arb	1		37	45	38,66	42,55
terreno	Comune di Fabbrico	12	243	vigneto	1		12	71	24,64	11,82



5.3.2 - LOTTO 3: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Quota pari a 2/7 di terreni agricoli in Fabbrico.

L'appezzamento è posto immediatamente a nord della sede stradale della Variante Nord di Fabbrico, presenta giacitura pianeggiante e forma regolare, risulta in buone condizioni coltivate, è costeggiato est, lungo la via San Genesio, da canale irriguo, lungo il fronte sud da fosso stradale, e presenta comodo accesso da Via San Genesio, in corrispondenza di manufatto di attraversamento del canale. Presenta una estensione catastale pari a 9.932,00 mq.

5.3.3 - LOTTO 3: REGOLARITA' EDILIZIA

L'appezzamento di terreno agricolo, censito catastalmente al Fg 12 part. 235, 241, 243, è classificato dal vigente RUE come "V.13 aree di tutela di insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale". La classificazione urbanistica non prevede la possibilità di nuovi insediamenti rurali o nuovi allevamenti sulle aree in oggetto, che saranno da valutare in via esclusiva in qualità di appezzamento agricolo.

5.3.4 - LOTTO 3: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

- Non si prevedono opere di ripristino

5.3.5 - LOTTO 3: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

- Non si prevedono costi di regolarizzazione



5.3.6 - LOTTO 3: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente libero

STATO CIVILE: All'anagrafe del Comune di Reggio Emilia non risultano atti relativi all'estratto di matrimonio del [REDACTED]. Al Comune di Fabbrico non risultano atti relativi all'estratto di matrimonio: il [REDACTED] risulta emigrato a Reggio Emilia in data 12/09/1972, all'epoca risultando coniugato in Milano con la [REDACTED] in data 01/12/1962. Lo scrivente perito ha inoltrato richiesta di estratto certificato di matrimonio via PEC al Comune di Milano.

5.3.7 - LOTTO 3: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- A seguito dell'ispezione ipotecaria non risultano trascrizioni di domande giudiziali.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti aggiornate alla data del 30.05.2015 sul bene, da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Reggio Emilia in data 14.01.1998 ai nn. RG 620 RP 121, per importo di Lire 5.400.000.000, a favore di "Banca Popolare dell'Emilia Romagna Scrl" con sede in Modena, a carico di [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Reggio Emilia in data 03.05.2006 ai nn. RG 13792 RP 3532, per importo di Euro 77.000,00, a favore di "Banca Agricola Mantovana Spa" con sede in Mantova, a carico di [REDACTED], in estensione dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria di Verona in data 09/03/2006 RP 2802, annotata di surroga in data 29.12.2009 RP 5411 a favore di [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Reggio Emilia in data 04.05.2006 ai nn. RG 14014 RP 3598, per importo di Euro 43.000,00, a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena Spa" con sede in Siena, a carico di [REDACTED], in estensione dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria di Verona in data



09/03/2006 RP 2802, annotata di surroga in data 29.12.2009 RP 5412 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Reggio Emilia in data 09.02.2010 ai nn. RG 2812 RP 571, per importo di Euro 380.000,00, a favore di [REDACTED], a carico di [REDACTED]
- **Ipoteca legale** iscritta a Reggio Emilia in data 28.12.2012 ai nn. RG 22188 RP 3043, per importo di Euro 411.559,46, a favore di "Equitalia Centro Spa" con sede in Firenze, a carico di [REDACTED]
[REDACTED]
- **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto a Reggio Emilia in data 21.10.2008 RG. 33382 RP 21630, a favore di "[REDACTED] con sede in Modena, a carico di [REDACTED]
- **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto a Reggio Emilia in data 04.09.2013 RG. 16065 RP 11477, a favore di [REDACTED] con sede in Reggio Emilia, a carico di [REDACTED]
- **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto a Reggio Emilia in data 12.06.2016 RG. 2610 RP 1791, a favore di "[REDACTED], con sede in Reggio Emilia, a carico di [REDACTED]

5.3.8 - LOTTO 3: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.



5.3.9 - 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 a un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

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

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

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

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

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

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

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.
- Considerando che nello specifico trattasi di un bene difficilmente divisibile, in quanto la eventuale suddivisione comporterebbe un essenziale detrimento alla appetibilità commerciale, a parere dello scrivente il cespite deve essere posto sul mercato per intero, prevedendo compensazioni economiche pro quota per i comproprietari, secondo le ripartizioni previste nel riparto delle quote di proprietà catastali, per come risultanti dalle ispezioni ipotecarie e dalla successione degli atti riportata nei registri immobiliari.
- In particolare con riferimento ai criteri di stima assunti per la presente valutazione, considerando le attuali condizioni coltivate e di manutenzione, i terreni sono da considerare tutti come seminativo irriguo, a prescindere dalla classificazione catastale. La valutazione avviene quindi con riferimento ai valori agricoli medi come riportati nel bollettino regionale per i terreni a seminativo



VALORE LOTTO 3

Stima del bene descritto:

I BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI

Quota 2/7 di proprietà

Dati catastali										
Tipologia del bene	ubicazione	Fg.	Mappale	Qualità	Classe	Superficie			reddito	
						ha	a	ca	dominicale	agrario
terreno	Comune di Fabbrico	12	235	semin irrig	1		49	16	46,97	58,39
terreno	Comune di Fabbrico	12	241	semin irr arb	1		37	45	38,66	42,55
terreno	Comune di Fabbrico	12	243	vigneto	1		12	71	24,64	11,82



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

superficie complessiva a seminativo mq 9.932 x 4,65 euro/mq = **Euro 46.183,00**

valore complessivo arrotondato - a corpo - € 46.000,00

Valore della quota parte soggetta a pignoramento (2/7) € 13.142,00

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l’immobile, nonché in considerazione dei vincoli alla successiva alienazione, la valutazione in caso d’asta viene ridotta di circa il 20 % risultando pertanto come segue:

Valore a corpo - base d’asta – per arrotondamento	€ 37.000,00
--	--------------------

Ipotesi valutative (valori arrotondati)

Ipotesi a (valore al netto di oneri per regolarizzazione e bonifica, assunti dalla procedura) **€ 37.000,00**

Ipotesi b (valore al lordo di oneri per regolarizzazione urbanistica, a carico dell’acquirente) **€ 37.000,00**

Ipotesi c (valore al lordo di oneri per regolarizzazione, ripristini e sgombero, a carico dell’acquirente) **€ 37.000,00**

(valore arrotondato)

5.3.10 - LOTTO 3: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto 3 (Quota parte 2/7 proprietà [REDACTED]) hanno la seguente provenienza:

- Successione in morte del [REDACTED], Denuncia di successione n. 20 vol 295 registrata a Reggio Emilia in data 07.05.1988 e ivi trascritta in data 27.10.1992 al n. 9697 RP
- Successione in morte della [REDACTED] Denuncia di successione n. 23 vol 505 registrata a Reggio Emilia in data 12.08.1996 e ivi trascritta in data 19.09.1997 al n. 10339 RP
- Successione in morte del [REDACTED], Denuncia di successione n. 58 vol 721 registrata a Reggio Emilia in data 10.01.2007 e ivi trascritta in data 19.06.2007 al n. 11122 RP
- Successione in morte della [REDACTED] deceduta in data 15.02.2008, Denuncia di successione trascritta a Reggio Emilia in data 31.08.2017 al n. 12487 RP
- Successione in morte della [REDACTED] Denuncia di successione n. 43 vol 9990 registrata a Reggio Emilia in data 09.01.2003 e ivi trascritta in data 18.06.2013 al n. 7562 RP
- Successione in morte del [REDACTED], deceduto in data 25.10.2014, trascritta Reggio Emilia in data 06.12.2016 al n. 17014 RP
- Rinuncia della [REDACTED] trascritta a Reggio Emilia in data 07.08.2017 al n. 11575 RP



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

Reggio Emilia, 06.03.2018

L'esperto estimatore designato



Arch. Spagni Aldino

