Firmato digitalmente da

Pier Antonio Moscatelli

CN = Moscatelli Pier Antonio
O = Collegio dei Geometri di Reggio Emilia
C = IT

Studio Tecnico
MOSCATELLI geom. PIER ANTONIO
via G.B.Vico,81Villa Cella (R. E.) - Tel.(0522)941541 - Fax. (0522)945225
E-mail : geometramoscatelli@gmail.com Pec : pierantonio.moscatelli@geopec.it
C.F. MSC PNT 48M07 C669J P. IVA 00372710350

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare 236/2022

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Promossa da: [redacted]

Rappresentato e difeso dal Legale Avv. TOGNIN DANIELE

C.F.(TGNDNL76B06F205F)

Creditore Intervenuto: **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**

Contro: [redacted]

Comproprietaria: [redacted]

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: **Geom. Pier Antonio Moscatelli**

Comune di Guastalla

Fg. 15 Mappale 69 Subalterno 10

Firmato Da: MOSCATELLI PIER ANTONIO Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d041992e763695f61b8ba00f13bff7

DATO	**CONFORME**	**SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA**
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI	**13/12/2022 -** Registro Particolare **21610** Registro Generale **30187**
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	**PROPRIETÀ –** QUOTA 1/2 [redacted]
UBICAZIONE IMMOMILI	-	COMUNE GUASTALLE (RE) – centro storico VIA LARGO ANTONIO GRAMSCI N.4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	***COMUNE*** / ***FOGLIO*** / ***MAPPALE*** / ***SUB.*** Guastalla / 15 / 69 / 10
CONFORMITÀ CATASTALE	NO	Difformi
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	Appartamento con cantina difformi
CONFORMITÀ IMPIANTI	SI	DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO - presente la dichiarazione di conformità interna alla pratica edilizia
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	Non è presente l'attestato di Prestazione Energetica
STATO OCCUPAZIONALE	-	Occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo famigliare, si segnala che la moglie è comproprietaria per la QUOTA DI 1/2
STATO DI ARREDAMENTO	-	All'interno dell'unità immobiliare sono presenti elementi di arredo in buone condizioni d'uso, ma in parte risultano essere di proprietà dei coabitanti moglie (comproprietaria di ½ in regime di separazione dei beni) e della figlia.
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	**NON PRESENTI** -
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-	**NON PRESENTI** -
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	NO	Non sono presenti spese condominiali insolute
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	**€. 40.000,00 €** - EURO QUARANTAMILA*/00*	
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	**€. 30.000,00** - EURO TRENTAMILA*/00*	
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	**31/01/2024 -** Ai sensi dell'art. 127ter c.p.c., l'udienza sarà sostituita dal deposito di note scritte, contenenti le sole istanze e conclusioni. Le note scritte dovranno essere depositate entro le ore 8 della data di udienza. Il giudice invita, in ogni caso, le parti al deposito delle suddette note entro il terzo giorno che precede la data indicata al fine di agevolare il lavoro della Cancelleria e del giudicante.	
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	**Credito Emiliano, Ag. 9,** Via R. Livatino, n. 5/7, Reggio Emilia	

Firmato Da: [illegible] Emesso Da: [illegible] Serial#: [illegible]

Indice generale

1 RIASSUNTO E DATI GENERALI 4
2 COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI 5
3 DATI CATASTALI 6
3.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO 6
3.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA 6
3.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE 7
4 DESCRIZIONE DEI BENI 11
5 LOTTI DI VENDITA 17
5.1 LOTTO UNICO DATI CATASTALI 17
5.2 CONFINI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE 17
5.3 LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE 18
5.4 LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA- OPERE DI RIPRISTINO – COSTI 18
5.5 LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE 20
5.6 LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI 20
5.7 LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE 21
5.8 LOTTO UNICO: SITUAZIONE CONDOMINIALE 21
5.9 LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE 22
5.10 DIFFORMITA' STATO RILEVATO/LEGITTIMATO 27
5.11 LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE 30
5.12 LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE 33
6 STATO CIVILE DEL DEBITORE 34
7 ALTRE NOTIZIE 35
8 ALLEGATI 35
8.1 Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato Planimetrico - Planimetrie- Visura Catastali 35
8.2 Pratiche edilizie 35
8.3 Ricerca attestato prestazione energetica 35
8.4 Atto di pignoramento e visure ipotecarie 35
8.5 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati 35
8.6 Atto di provenienza del bene 35
8.7 Verbale 35
8.8 Verifiche presso amministratore condominiale 35
8.9 Quotazioni OMI 35
8.10 Estratto di matrimonio presente in Atti 35

Firmato Da: DAVIDE CALEFFI CN=CALEFFI DAVIDE, O=ORDINE DEGLI INGEGNERI DI REGGIO EMILIA CF:CLFDVD80A01H223Q Serial#: 1df7a0a0041992e763695f61b8ba00f13bff7

1 RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 31/2023 R.G.E.

Debitrice esecutato: [redacted]

Creditore Procedente: [redacted]

Rappresentato e difeso dal Legale Avv. TOGNIN DANIELE

C.F.(TGNDNL76B06F205F)

Creditore Intervenuto: **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**

Data conferimento incarico: **13/09/2023**

Giuramento E.S.: **17/09/2023**

Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni:

Domenica 31/12/2023

Udienza: **mercoledì 31/01/2024** **l'udienza sarà sostituita dal deposito di note scritte, contenenti le sole istanze e conclusioni. Le note scritte dovranno essere depositate entro le ore 8 della data di udienza.**

Data trascrizione pignoramento: **13/12/2022 –** Reg. Particolare **21610** Reg. Generale **30187**

Contributo unificato: **278,00 €**

Firmato Da: [illegible] Serial#: [illegible]

2 COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI[1]

In data 05/10/2023 si è provveduto, tramite posta R/A, a dare notizia al Sig. [redacted] (debitore esecutato) e Sig.ra [redacted] (comproprietaria) presso il recapito del Comune di Guastalla, della data di inizio delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Largo Gramsci Antonio, 4, in data Martedì 10 Ottobre 2023 alle ore 10,00 alla presenza del Dott. Fornaciari (IVG).

Detta raccomandata congiuntamente a copia dell'incarico è stata inoltrata tramite pec a:

- Legale Avv. DANIELE TOGNIN per [redacted] – Creditore procedente
- Sig.ra Cristina Credali per AGENZIA DELLE ENTRATE – Creditore intervenuto

Come da previ accordi, nella data prefissata, si è effettuato il sopralluogo all'immobile; il tecnico scrivente alla presenza del Dott. Fornaciari di IVG/R.E, del debitore esecutato e della comproprietaria, ha esplicitato la loro posizione, letto l'incarico del giudice ed eseguito le operazioni di rilievo scattando anche fotografie.

Il Sig. [redacted] ha comunicato che l'appartamento è soggetto a mutuo di 1° grado, il tecnico scrivente ha suggerito di farsi assistere da un legale.

Come precedentemente richiesto, dall'esperto stimatore tramite posta elettronica, la segreteria dell'amministratore condominiale (STUDIO GALIMBERTI) ha trasmesso al tecnico scrivente gli importi economici dovuti.

Si è proceduto alle ulteriori verifiche di rito.

Come da precedente richiesta dell'e.s., in data 15/11/2023, il tecnico scrivente, ha ricevuto tramite e-mail, copia della documentazione presente agli atti presso il comune di Guastalla.

Il Sig. [redacted] ha richiesto che copia della perizia gli fosse inviata tramite e-mail.

[1] Allegato 8.5 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati

Firmato Da: [illegible] Serial#: [illegible] 41992e763695f61b8ba00f13bff7

3 DATI CATASTALI

3.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO[2]

Ia – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI: [redacted] Proprietà per 1/2[3]

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza	Superficie catastale	Categoria e classe	Rendita
	Largo Gramsci Antonio n.4 piano T-1 Guastalla (RE)	15		69 Sub. 10	5 vani		A/2 Classe 02	€ 529,37

3.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA[4]

Ia – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

[redacted]
Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

[redacted]
Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza	Superficie catastale	Categoria e classe	Rendita
	Largo Gramsci Antonio n.4 piano T-1 Guastalla (RE)	15		69 Sub. 10	5 vani	Totale: 104 m^2 Totale escluse aree scoperte: 99 m^2	A/2 Classe 02	€ 529,37

[2] Allegato 8.4 Atto di pignoramento e visure ipotecarie

[3] Pignorata solo la quota di ½ di proprietà – non viene indicato il comproprietario

[4] Allegato 8.1 Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato Planimetrico - Planimetrie- Visura Catastali

Firmato Da: [illegible] Emesso Da: [illegible] Serial#: [illegible]

3.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE [5]

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

La proprietà risulta censita, ma la rappresentazione grafica in planimetria risulta essere difforme da quanto rilevato in loco.

Il numero dei vani dichiarato catastalmente è 5, ma in seguito all'attuale distribuzione interna (con l'incremento del numero dei locali per suddivisione degli esistenti) il numero dei vani è salito a circa 6,5; pertanto la rendita catastale dichiarata non è regolare rispetto allo stato dei luoghi.

Altra difformità che riguarda l'intero condominio, è che:

- la rappresentazione, in mappa catastale, dell'immobile è difforme da quanto presente in loco e nell'elaborato planimetrico,
- nello stato di fatto, la cantina del debitore esecutato "ingloba anche la cantina" adiacente sub 9, ma di fatto , catastalmente parlando, questa porzione di sub 9, appartiene ai beni comuni non censibili e non è stato riscontrato alcun documento che ne legittimi il possesso.

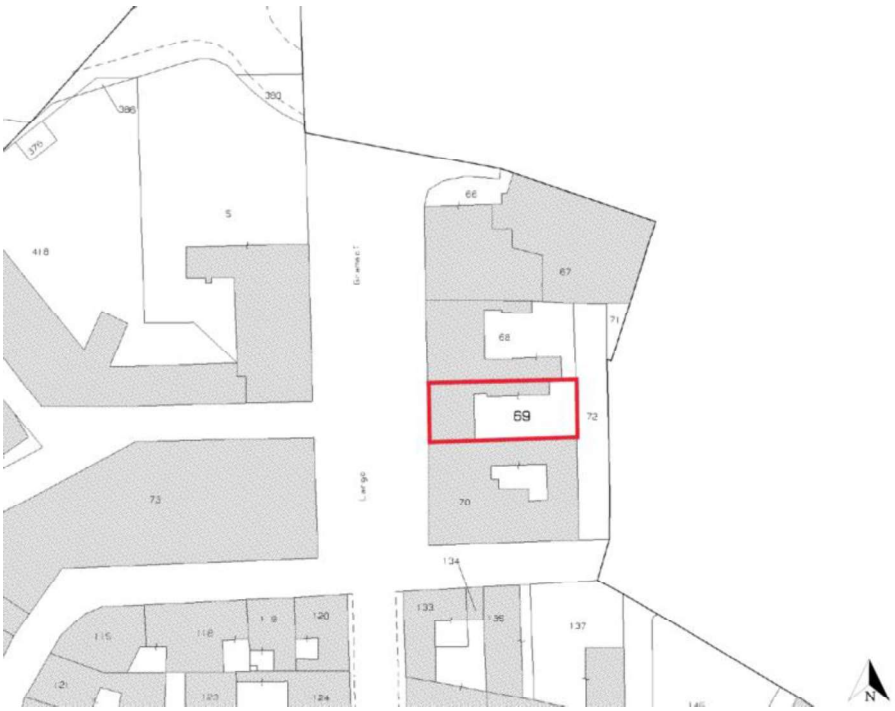
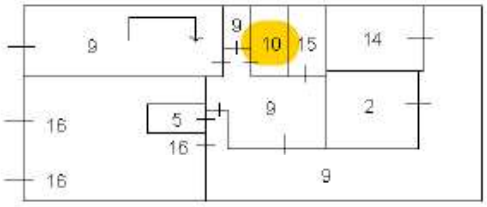


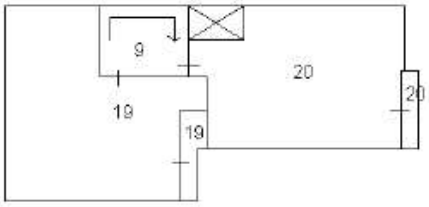
Figura 1: Estratto di Mappa Catastale, in cui è evidenziato l'immobile al cui interno insistono le U.I. oggetto di perizia– Fuori scala

[5] Allegato 8.1 Documentazione catastale : Estratto di mappa - Elaborato Planimetrico - Planimetrie- Visura Catastali

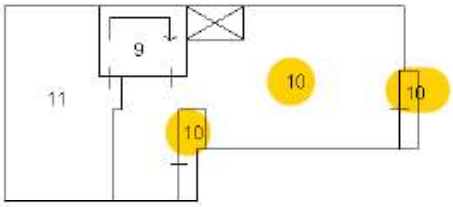
Firmato Da: [illegible] Emesso Da: [illegible] Serial#: [illegible]



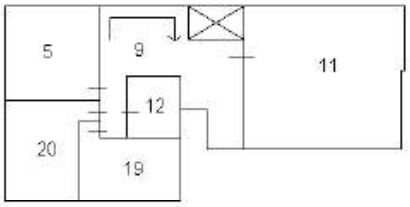
PIANO TERRA



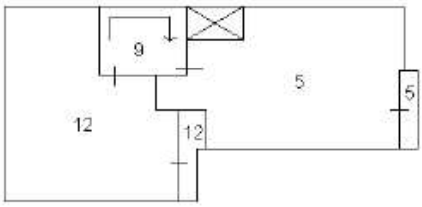
PIANO TERZO



PIANO PRIMO



SOTTOTETTO (P.4)



PIANO SECONDO

Figura 2: Stralcio di elaborato planimetrico, in cui in cui viene evidenziata l'U.I. oggetto di perizia– Fuori scala

Firmato Da: [illegible] Serial#: [illegible]

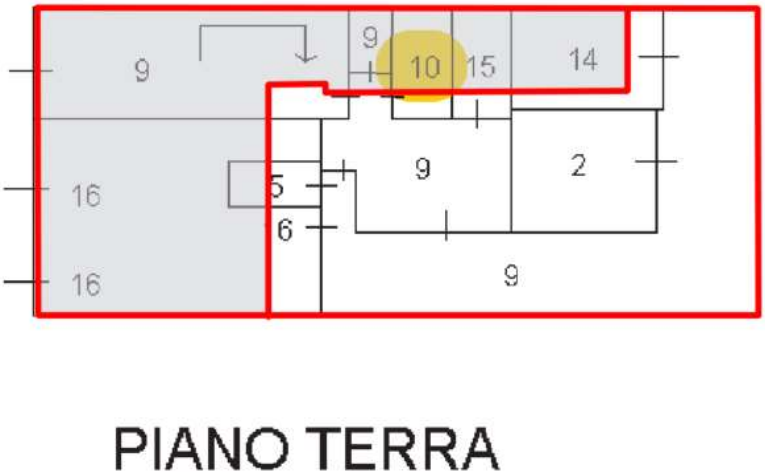


Figura 3: sovrapposizione tra stralcio di mappa catastale ed elaborato planimetrico, ove in mappa l'area grigia rappresenta l'immobile che presenta una sagoma inferiore da quanto rilevato

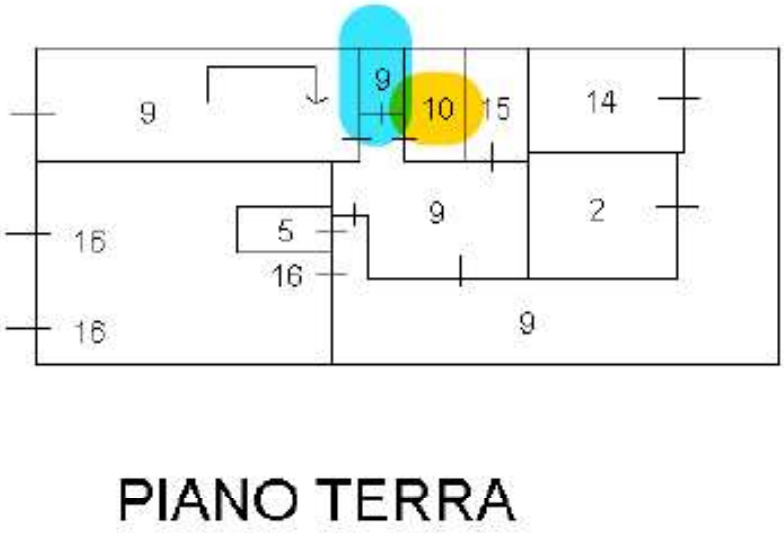


Figura 4: particolare del sub 9, cantina in uso dal debitore esecutato

Firmato Da: DAVIDE CALEFFI CN=DAVIDE CALEFFI O=ORDINE DEGLI INGEGNERI DI REGGIO EMILIA C=IT Serial#: 6f41992e763695f61b8ba00f13bff7

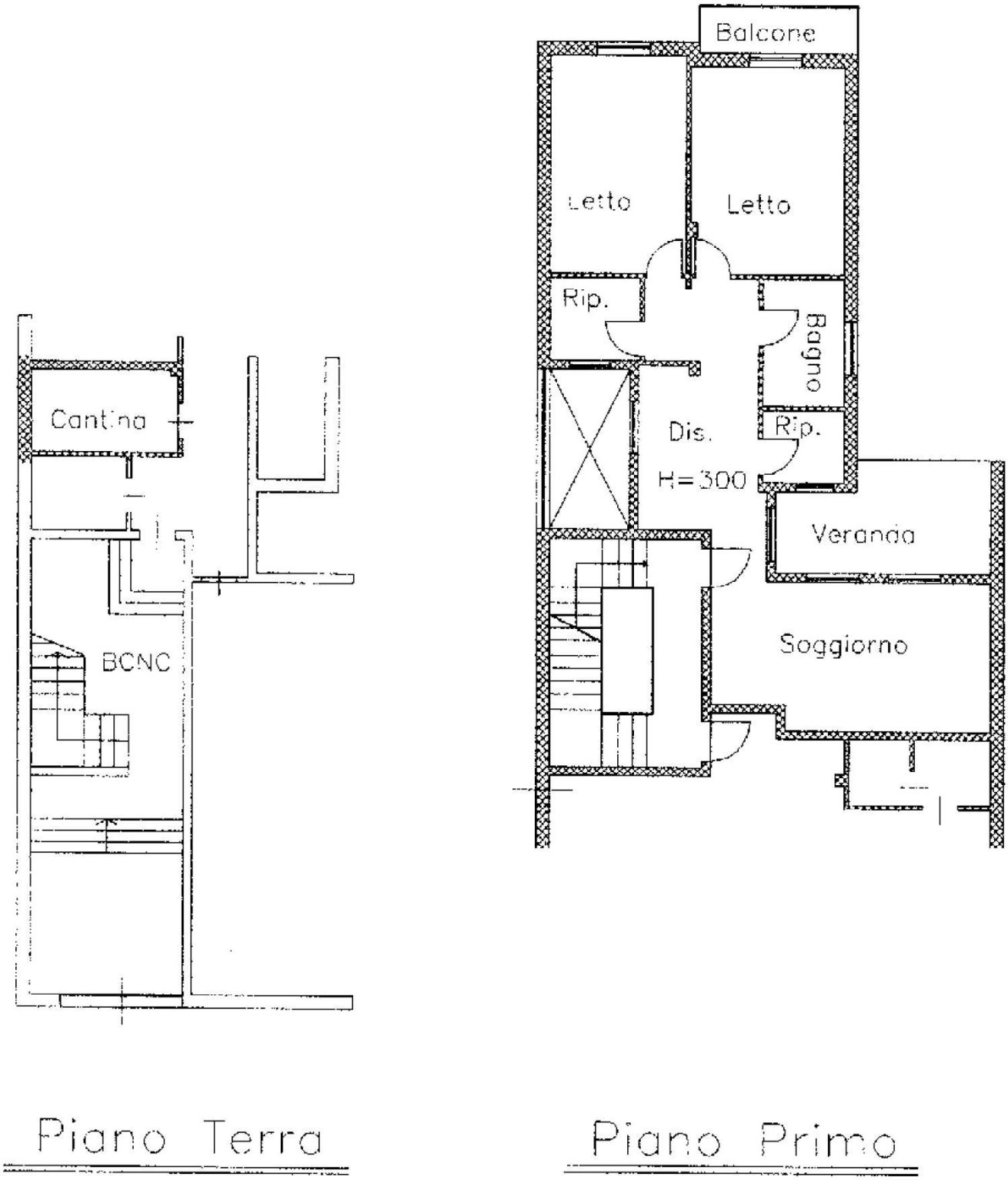


Figura 5: Stralcio Planimetria Catastale Fuori scala – Fg. 15 Particella 69 Sub 10

Pianta Piano Terra: Cantina (difforme) - Pianta Piano Primo: Appartamento (difforme)

4 DESCRIZIONE DEI BENI

ABITAZIONE con CANTINA POSTE IN Largo Antonio Gramsci n. 4 – PIANO T–1 COMUNE DI GUASTALLA

Quota di ½ di piena proprietà di appartamento posto al primo piano di condominio denominato "LARGO GRAMSCI" composto da 4 abitazioni, n. 1 ufficio, n. 1 negozio, n.1 locale di deposito e n. 2 autorimesse.

Edificio sito in centro, attualmente privo di ascensore.

Appartamento prospettante sui lati nord, sud ed est.

Composto da: ingresso, ripostiglio, pranzo con angolo cottura (quest'ultimo ricavato nel balcone), soggiorno (unificato alla terrazza), anti con WC, una camera da letto matrimoniale, una singola ampia e con balcone, disimpegno, bagno cabina armadio,

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

- Area sediliva e cortiliva;
- fondazioni, strutture portanti, copertura, corridoi e vani scala, dal piano terra sino al sottotetto;

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

L'uso ed il godimento delle parti comuni ed i criteri di ripartizione delle spese condominiali sono disciplinate da apposito regolamento condominiale[6].

[6] Allegato 8.6 Atto di provenienza del bene

Firmato Da: [illegible] Serial#: [illegible]

CONDOMINIO LARGO GRAMSCI

ESTRATTO DI REGOLAMENTO Condominiale

E' severamente VIETATO:

- depositare mobili e cose ingombranti nei luoghi comuni;
- spaccare legna, carbone ed altro negli appartamenti e nei luoghi comuni;
- gettare cose o sostanze ingombranti nel lavandino, w.c., buttatoio ecc;
- depositare o comunque custodire sostanze infiammabili, esplosive o, in genere, che possano costituire pericolo per lo stabile;
- fare barbeque sui balconi e terrazzi e accendere fuochi;
- infiggere ferri, chiodi, ganci e simili nei muri interni di proprietà comune ed esterni senza il permesso dell'Amministratore;
- **fumare e transitare con sigarette o simili accesi in tutti i luoghi comuni;**
- **disturbare i vicini con schiamazzi, suoni, canti, nonché usare apparecchi radio, televisori, grammofoni, CD, ecc. in modo assordante e fastidioso ed in particolare prima delle ore 7.00 e dopo le ore 23.00**

  Inoltre vanno rispettati gli orari del silenzio:
  - **dalle 12.30 alle 15.30 e dalle 23.00 alle 7.30 (LUN- VEN)**
  - **dalle 12.30 alle 15.30 e dalle 23.00 alle 10.30 (SAB - DOM)**
- adoperare in casa zoccoli o scarpe con i tacchi rumorosi specialmente nelle ore notturne;
- buttare rifiuti ed immondizie dalle finestre e dai balconi,
- lasciare aperti i portoni d'ingresso sul fronte e sul retro,
- collocare vasi sui davanzali delle finestre o sui piancrottoli comuni sia voluminosi che non; l'innaffiamento e l'eventuale concimazione di piante e fiori in vasi tenuti su balconi e terrazzi deve essere fatto senza deturpare o bagnare i muri ed in modo da non recare molestia alle persone e soprattutto senza sgocciolamenti sui piani sottostanti;
- recare danni ai muri, alle scale, ed alle finiture del palazzo trasportando mobili e cose senza le opportune cautele;

Si ricorda che nell'ultima assemblea sono state introdotte le applicazioni delle sanzioni a partire da Euro 250,00 come minimo e che si dovranno applicare a chi continua a comportarsi nel non rispetto delle regole.

Figura 6: Si riporta estratto di regolamento condominiale

Firmato Da: DAVIDE CALEFFI CN=DAVIDE CALEFFI Emesso Da: ENIGO CEDAT AT TRUSTWORKS QEC A SHA-256 Serial#: 7d0041992e763695f61b8ba00f13bff7

Guastalla è un comune di 14 554 abitanti circa (25 m s.l.m.) della provincia di Reggio Emilia , capoluogo dell'Unione di comuni della Bassa reggiana. Poco distante dalla riva destra del fiume Po, a circa 30 km da Reggio Emilia, Parma e Mantova.

Relativamente vicine sono anche altre tre importanti città: Verona (79 km), Modena (55 km) e Cremona (65 km).

Confina a:

- nord con il comune di Luzzara, fiume Po e Comune di Dosolo (MN)
- est con Reggiolo,
- sud con Novellara, Santa Vittoria e Poviglio
- ovest con Gualtieri.

A ponente l'abitato è lambito dal torrente Crostolo, che proprio qui sfocia nel Po. La città è ai confini con la Lombardia (Provincia di Mantova).

Il territorio comunale, oltre che dal capoluogo, è composto dalle frazioni di San Giacomo, San Girolamo, San Martino, San Rocco e Tagliata per un totale di 52,56 km².

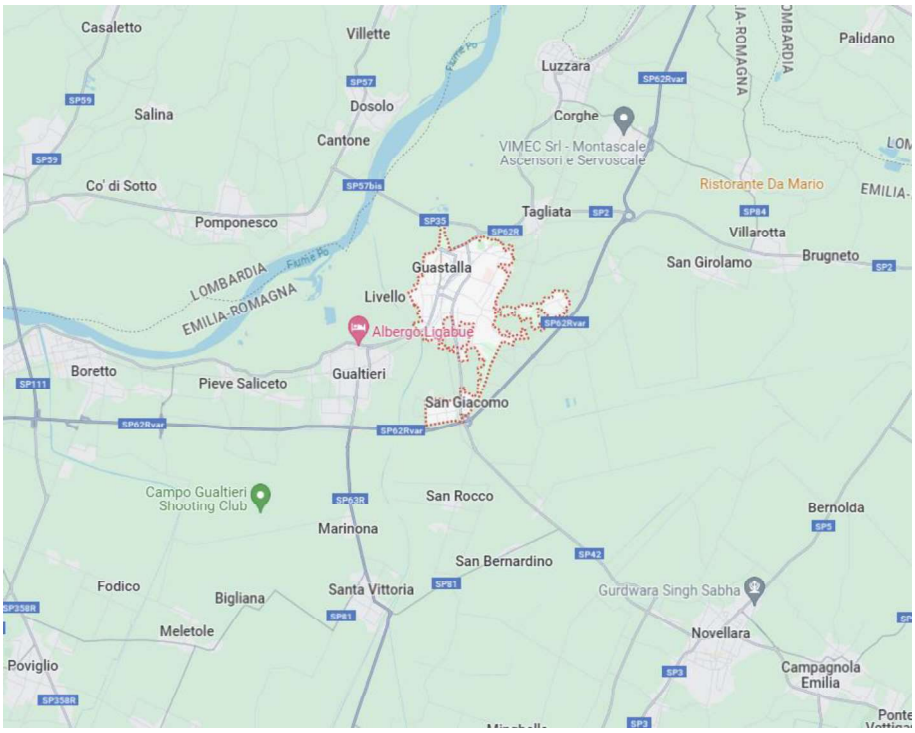


Figura 7: Posizione del Comune di Guastalla rispetto alle zone limitrofe

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

- Autobus la cui tratta è:

  Reggio Emilia - Santa Vittoria - Gualtieri - Guastalla - [Luzzara - Suzzara] – Reggiolo

- Treni la cui tratta è:

Firmato Da: DAVIDE CALEFFI CN=DAVIDE CALEFFI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41992e763695f61b8ba00f13bff7

Parma Autostazione (Corsia 5) - Chiozzola - Sost. Treno - Sorbolo - Via Marconi Stazione - Sorbolo Levante - Strada Cisa - Lentigione - Sost. Treno - Brescello Stazione – Boretto - Pieve Saliceto - Gualtieri - Guastalla

Nell'area sono presenti:

- Municipio
- Scuola materna (d'infanzia), scuola elementare e scuola media
- Farmacia
- Ufficio postale
- Studio Dentistico
- Banca
- Parrucchiere
- Teatro
- Stazione treni (800m)

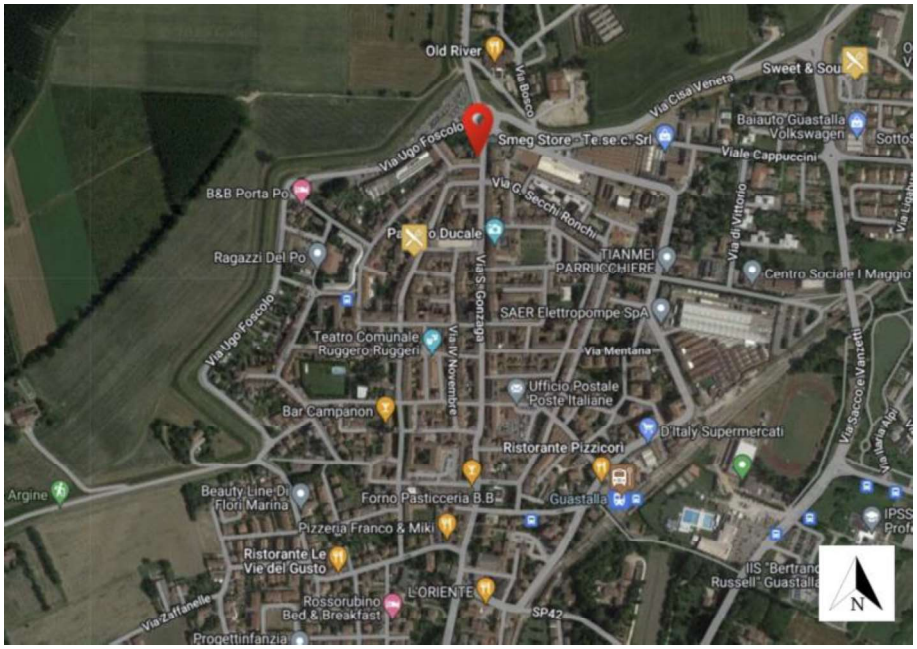


Figura 8 – In rosso è indicata la posizione del condominio in cui insiste l' u.i. oggetto di perizia, rispetto al centro di Guastalla

L'immobile:

– è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967, con ristrutturazione nei primi anni 2000.

- Presenta n. 4 piani fuori terra.

– al piano terra presenta un negozio (con accesso esterno) e locale di deposito, ingresso al condominio, vano scala, centrale termica, lavanderia comune, cantine e n. 2 autorimesse;

- Al piano primo, abitazione oggetto di pignoramento e n. 1 ufficio;
- Al piano secondo n. 2 abitazioni;
- Al piano terzo n. 1 abitazione ed un'unità immobiliare oggetto di definizione
- Al quarto piano servizi accessori agli altri appartamenti

La struttura portante è in cemento armato con tamponature in muratura a faccia vista, solai del tipo S.A.P. armati.

Esternamente, si presenta:

Firmato Da: DONSCALEFELLO CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d0041992e763695f61b8ba00f13bff7

-in muratura faccia a vista e cordoli in C.A.;

– tubi pluviali e canali di gronda stato mediocre

– area cortiliva comune minimale, con camminamenti in porfido.

All vano scala comune si accede dall'ingresso comune posto al piano terra.

L'ingresso del condominio presenta: una porta in vetro e metallo, pavimentazione in marmo tipo botticino.

Il vano scala, presenta:

- pedate/alzate regolari, in marmo (alzate nere),
- ringhiera in ferro, non conforme alla normativa vigente poiché scalabile, corrimano in legno.

– pareti intonacate in modo tradizionale con tinteggio color bianco.

L'unità abitativa in esame, è collocata al piano primo, l'altezza netta dei locali è 2,86 m. Presenta:

– portoncino d'ingresso all'appartamento blindato con spioncino;

– presenza di citofono;

– pavimentazione in parquet con posa a correre, battiscopa in legno color noce;

– piastrelle per i rivestimenti del bagno, nella zona della vasca (incassata e rialzata rispetto al pavimento del bagno) e della zona cottura;

– pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera colori chiari;

– finestre con doppi vetri ed intelaiatura chiara, veneziana interna all'infisso, oscurate con avvolgibili elettrificati (in parti non funzionanti);

– davanzali in cemento granigliato;

– porte interne del tipo tamburato con pannello liscio color bianco;

– bagno attrezzato con le consuete apparecchiature igienico-sanitarie complete di rubinetterie e accessori di tipo standard in buone condizioni d'uso, sanitari e vasca in muratura con mosaico. Si segnala una piccola presenza di umidità.

- Bagno di servizio non conforme alle normative igienico sanitarie

– impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia esterna murale marca HERMANN, ubicata presso l'ingresso condominiale posto sul retro;

-distribuzione impianto di riscaldamento a collettore con pannelli radianti a pavimento e radiatori in acciaio per bagni.

–impianto elettrico sottotraccia, con interruttore salvavita collocato tra l'angolo cottura e l'ingresso, al cui lato è presente il termostato (regolarità dell'impianto da controllare);

– impianto idrico;

Firmato Da: DAVIDE CALEFFI CN=DAVIDE CALEFFI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d041992e763695f61b8ba00f13bff7

– impianto radiotelevisivo;

– adduzione del gas metano in cucina sottotraccia;

- impianto di raffrescamento HITACHI;

– L'unità immobiliare abitativa non risulta in possesso di attestato di prestazione

energetica (A.P.E.) [7], poiché risulta scaduto in data 21/06/2022 l'attestato di prestazione energetica n. 02521-060062-2021 Allegato B all'atto di compravendita, da cui l'appartamento risultava essere in classe energetica E.

Cantina (piano terra), vi si accede tramite un corridoio collegato all'androne del vano scala

– Pareti e soffitto intonacato.

– Impianto di illuminazione a vista.

– Pavimentazione in ceramica bianco scuro disposta a correre.

- Presenza di tinozza.

– Altezza 3,47 m

La cantina ingloba, una piccola porzione di circa 3,76 mq di area identificata catastalmente come bene comune non censibile, si faccia riferimento alla porzione di elaborato riportata a pagina 10.

Il bene non risulta divisibile.

All'unità immobiliare oggetto di perizia competono 180,32 millesimi di proprietà[8]:

Superficie Commerciale Abitazione e Cantina 172,22 mq (comprensivo dell'area della cantina)

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

[7] Allegato 8.3 Ricerca attestato prestazione energetica

[8] Allegato 8.6 Atto di provenienza del bene

Allegato 8.8 Verifiche presso amministratore condominiale

Firmato Da: DAVIDE CALEFFI CN=DAVIDE CALEFFI Emesso Da: ENIGO CEDAT 2 CA 3 Serial#: 1df7f04f0041992e763695f61b8ba00f13bff7

5 LOTTI DI VENDITA

Il compendio pignorato non è comodamente divisibile e va posto in vendita in LOTTO UNICO corrispondente all'unita immobiliare con accessori e pertinenze.

5.1 LOTTO UNICO DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)[9]

INTESTATI:

[redacted] Proprietà per 1/2

[redacted] Proprietà per 1/2

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza	Superficie catastale	Categoria e classe	Rendita
	Largo Gramsci Antonio n.4 piano T-1 Guastalla (RE)	15		69 Sub. 10	5 vani	Totale: 104 m^2 Totale escluse aree scoperte: 99 m^2	A/2 Classe 02	€ 529,37

5.2 CONFINI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Abitazione Sub.10 - Piano Primo : Vani principali ed accessori diretti

Nord: Mapp.68 : Condominio

Est: Prospetto esterno

Sud: Prospetto esterno

Mapp.70 : Condominio

[9] Allegato 8.1 Documentazione catastale : Estratto di mappa - Elaborato Planimetrico - Planimetrie- Visura Catastali

Firmato Da: [illegible] Emesso Da: [illegible] Serial: [illegible]

Ovest: Sub. 9 :BCNC scala comune

Sub.11 : Ufficio Sig. [redacted]

Cantina: Sub.10 - Piano Terra

Nord Mapp.68 : Condominio

Est: Sub. 15 : Cantina Sig.ra [redacted]

Sud: Sub. 9 :BCNC comune a tutti i subalterni

Ovest: Sub. 9 : BCNC comune a tutti i subalterni

5.3 LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Quota di 1/2 di piena proprietà di appartamento posto al primo piano di condominio denominato "LARGO GRAMSCI" composto da 4 abitazioni, n. 1 ufficio, n. 1 negozio, n.1 locale di deposito e n. 2 autorimesse.

Edificio sito in centro, attualmente privo di ascensore.

Appartamento prospettante sui lati nord, sud ed est.

Composto da: ingresso, ripostiglio, pranzo soggiorno con angolo cottura (quest'ultimo da sanare poiché ricavato dal balcone), soggiorno ampliato inglobando la terrazza, anti con WC, una camera da letto matrimoniale, una singola ampia e con balcone, disimpegno, bagno cabina armadio. Sono comprese, nell'unità immobiliare oggetto di perizia, le corrispondenti proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui all'art. 1117 C.C., a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle sull'area di sedime, sul cortilivo adiacente, vano scala e corridoi comuni e quanto contemplato per legge.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono in base al grado di vetustà.

Edificio antecedente al 01/09/1967, ma l'appartamento oggetto di perizia è stato ristrutturato all'inizio degli anni 2000 e reso abitabile in data 25 settembre 2007.

Superficie Commerciale Abitazione e Cantina 121,34 mq - 180,32 millesimi di proprietà.

5.4 LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA[10]- OPERE DI RIPRISTINO – COSTI

L'edificio in oggetto risulta essere stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Nulla Osta per Lavori edili rilasciato dal sindaco del Comune di Guastalla in data 17/03/1962 Pratica n.15.

[10] Allegato 8.2 Pratiche edilizie

Firmato Da: [illegible] Emesso Da: [illegible] Serial#: [illegible]

Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 25/01/1964 a far tempo dal 16/01/1964.

Per quanto riguarda l'appartamento oggetto di pignoramento:

> "*… successivamente furono realizzati lavori di ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Guastalla il 29/05/2002 al n. C061/02 e che a tutt'oggi non sono state realizzate opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni a edificare o concessioni edilizie in sanatoria o permessi di costruire in sanatoria ai sensi della legge suddetta…*" [11]

- Concessione edilizia n. C061/02 del 29/05/2002 per ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso (fg. 15 mapp. 69 sub.10)
- Fine Lavori depositato il 27/08/2003 e protocollato il 28/08/2003 al n. 0016695
- Richiesta di agibilità presentata il 04/09/2003 Prot. Gen. 0017156
- Abitabilità attestata ai sensi dell'art. 4, 3° comma del DPR 22/04/1994 n. 425, poiché è stata depositata la dichiarazione di conformità di cui all'Art. 4 del D.P.R. 425/1994

Le misure prese a campione per verificare la conformità tra stato rilevato e legittimato, nell'appartamento nella cantina, presentano importanti difformità, che andranno regolarizzate presso gli enti preposti, pertanto al momento della regolarizzazione dello stato legittimato occorrerà una verifica con i tecnici comunali.

Il costo per la regolarizzazione dello stato esistente è individuato in circa 21.340,00 € tale importo è indicativo, ed è considerato valutando la soluzione più economica per la regolarizzazione del bene (ammessa che venga accettata la variazione della veranda); inoltre è obbligatoria la regolarizzazione della cantina che attualmente ingloba una porzione di altre ragioni (B.C.N.C), occorre ripristinare la parete di separazione e la porta verso il corridoio, diversamente deve essere regolarizzata la posizione con atto notarile.

Si segnala che l'immobile, al cui interno ricade l'u.i. oggetto di perizia, in base al R.U.E. 1 VARIANTE TAV 1.1 rientra negli edifici vincolati ai sensi del D.L. 42/2004 ed edifici di particolare pregio (art. 29 del RUE)

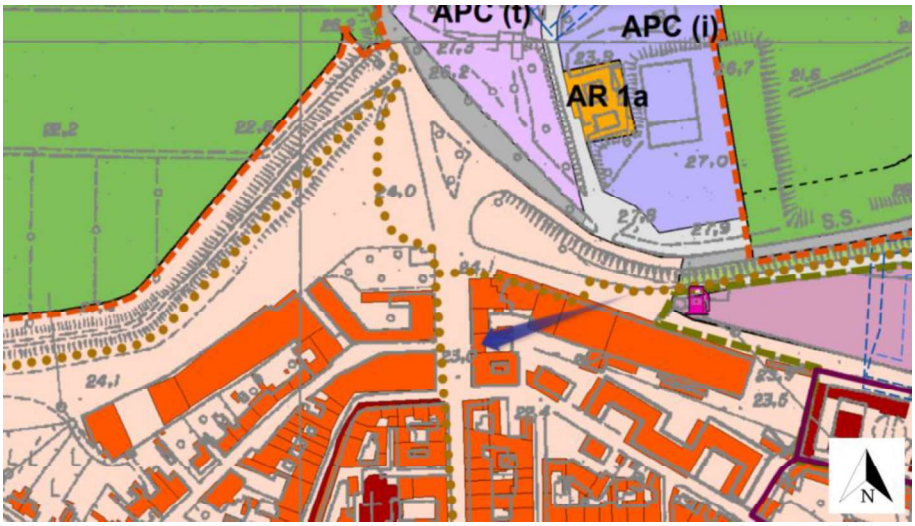


Figura 9 : Stralcio di RUE con indicato dalla freccia blu, l'immobile al cui interno insiste l'u.i. oggetto di perizia

[11] Allegato 8.6 Atto di provenienza del bene

Firmato Da: [illegible] Emesso Da: [illegible] Serial#: [illegible]

5.5 LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo del tecnico scrivente, avvenuto il 10/10/2023[12], l'unità immobiliare oggetto di pignoramento era occupato[13] dal debitore esecutato ed il suo nucleo familiare, si segnala che la moglie è comproprietaria, nello specifico come segue:

- [redacted] (debitore esecutato)
- [redacted] (moglie comproprietaria)
- [redacted] (figlia anni 24)

5.6 LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici vigenti.
- Salvo quanto sottoscritto con atto del Notaio Dott. GRASSELLI FEDERICO nell'atto di provenienza.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate negli atti notarili di provenienza, compresi i vincoli e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati nessuno escluso.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA[14]

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

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 20/07/2012 - Registro Particolare 1748 Registro Generale 12452

Pubblico ufficiale GRASSELLI FEDERICO Repertorio 86974/19586 del 12/07/2012

[12] Allegato 8.7 Verbale

[13] Allegato 8.10 Estratto di matrimonio presente in Atti

[14] Allegato 8.4 Atto di pignoramento e visure ipotecarie

Firmato Da: [illegible] Serial#: [illegible]

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

ISCRIZIONE del 04/06/2018 - Registro Particolare 1851 Registro Generale 12764

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2030/9518 del 01/06/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 13/12/2022 - Registro Particolare 21610 Registro Generale 30187

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 6538/2022 del 20/10/2022

5.7 LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

5.8 LOTTO UNICO: SITUAZIONE CONDOMINIALE

Si allega la dichiarazione dell'amministratore condominiale15, si precisa che quanto dichiarato dallo Studio Galimberti fa riferimento alla quota dell'intero appartamento:

a) l'ammontare medio spese annue 720,00 €
b) non ci sono spese insolute a carico dei sig.ri [redacted]
c) non ci sono spese straordinarie deliberate
d) 180,32 millesimi di proprietà.

[15] Allegato 8.8 Verifiche presso amministratore condominiale

Firmato Da: [illegible] Emesso Da: [illegible] Serial#: [illegible]

5.9 LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE

Figura 10: Esterno 1 - Prospetto Ovest – fronte principale Vista Largo Antonio Gramsci, la freccia rossa indica l'ingresso dell'abitazione

Firmato Da: DAVIDE CALEFFI CN=DAVIDE CALEFFI Emesso Da: ENIGO CEDAT AFRUBAPEC S.R.L. CA TAG2 Serial#: 1dff7d041992e763695f61b8ba00f13bff7

Figura 11 : Esterno 2 - Prospetto Ovest – fronte principale Vista Largo Antonio Gramsci

Figura 12: Esterno 3 - Prospetto Sud- Est del condominio, con indicazione della posizione dell'appartamento oggetto di pignoramento – la freccia rossa indica la posizione della caldaia posta esternamente al piano terra

Firmato Da: DAVIDE CALEFFI CN=CALEFFI DAVIDE, O=ORDINE DEGLI INGEGNERI DI REGGIO EMILIA CF:CLFDVD80E01H223Q Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 41992e763695f61b8ba00f13bff7

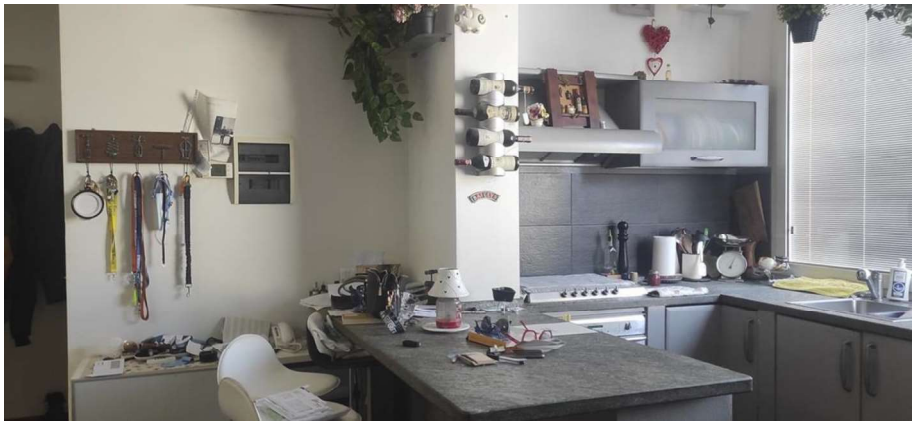


Figura 13: Interno 1 – Angolo cottura difforme dallo stato legittimato

Figura 14: Interno 2 – Veranda difforme dallo stato legittimato

Firmato Da: [illegible] Emesso Da: [illegible] Serial#: [illegible] 41992e763695f61b8ba00f13bff7

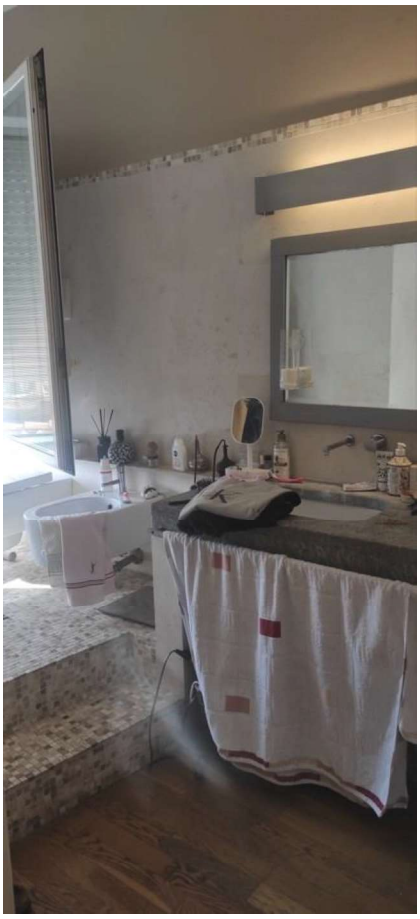


Figura 15: Interno 3 – bagno – Da cui si evince la presenza dei gradini per accedere alla zona vasca, water e bidet

Figura 16: Interno 4 Cantina posta al piano terra (difforme)

Firmato Da: DAVIDE CALEFFI CN=DAVIDE CALEFFI Emesso Da: ENIGO CEDAT 4 TRUSTPEAK CA 1 O=ISTITUTO ... Serial#: 6d0041992e763695f61b8ba00f13bff7

Figura 17: Interno 5 ingresso vano scala condominiale

Firmato Da: DAVISCA ELEONORA CARMELA Emesso Da: ENIGO CEDAT 4 FIRMA QEC A SHA 256 Serial#: 1df7304f0041992e763695f61b8ba00f13bff7

5.10 DIFFORMITA' STATO RILEVATO/LEGITTIMATO[16]

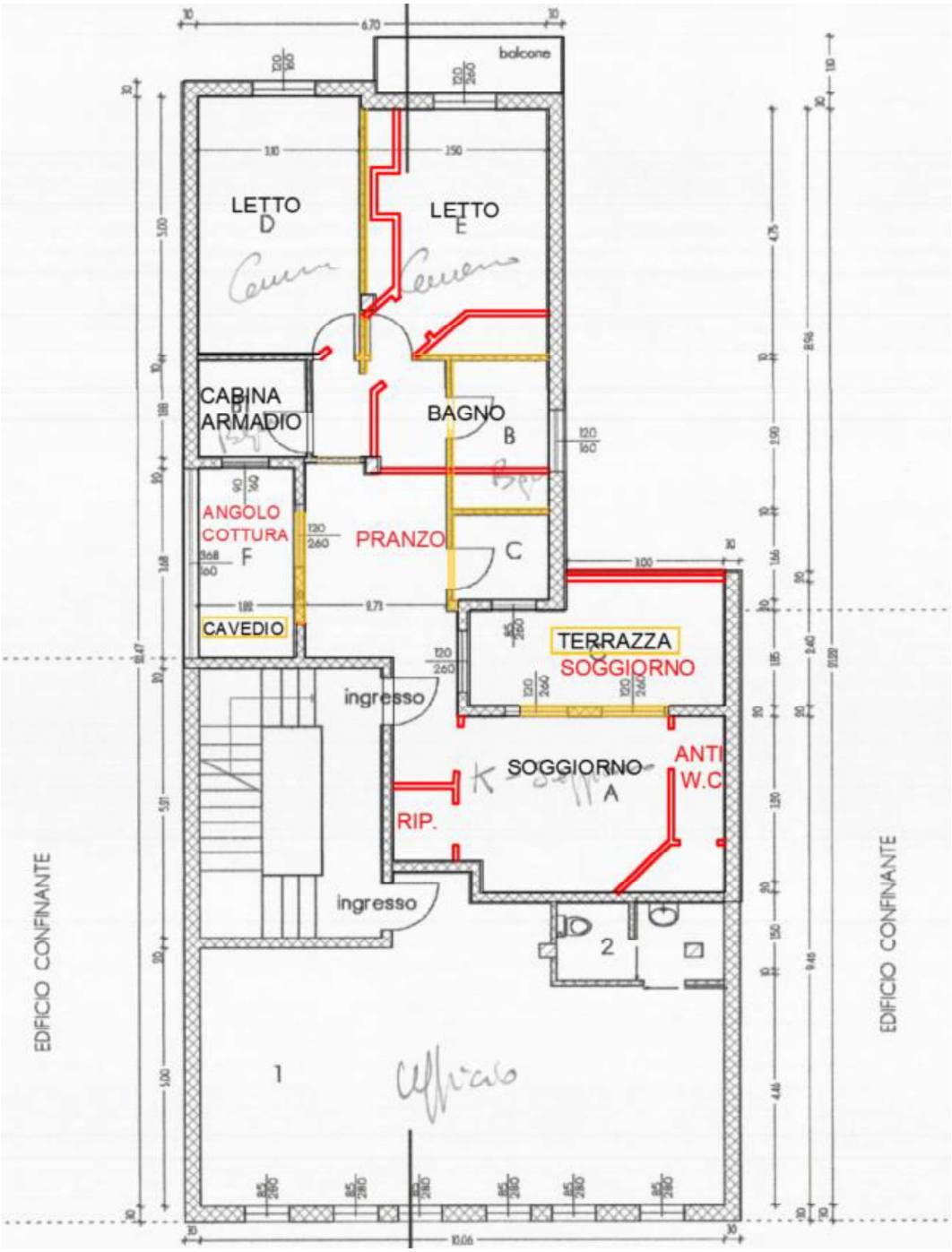


Figura18: Pianta Piano Primo – indicazione delle principali difformità rilevate rispetto allo stato legittimato, in rosso le opere costruite in giallo quelle demolite- L'ufficio è di altre ragioni- Fuori Scala

[16] Allegato 8.2 Pratiche edilizie

Firmato Da: DAVIDE CAPRILI Emesso Da: ENTEST CA 3 Serial#: 1df7f04f0041992e763695f61b8ba00f13bff7

	LOCALE	SUPERFICIE	SUPERFICIE AREANTE	RAPPORTO AREANTE	SUPERFICIE ILLUMINANTE	RAPPORTO ILLUMINANTE
1	UFFICIO	mq 52.80	mq 14.28	0.27	mq 14.28	0.27
2	BAGNO	mq 4.84	areazione forzata		illuminazione artificiale	
A	CUCINA SOGGIORNO	mq 20.68	mq 2.88	0.13	mq 2.88	0.13
B	BAGNO	mq 5.36	mq 1.92	0.35	mq 1.92	0.35
B1	BAGNO	mq 3.87	mq 1.44	0.37	mq 1.44	0.37
C	RIPOSTIGLIO	mq 3.05	mq 2.21	0.72	mq 2.21	0.72
D	CAMERA	mq 15.35	mq 1.92	0.125	mq 1.92	0.125
E	CAMERA	mq 16.57	mq 3.12	0.18	mq 3.12	0.18
F	CAVEDIO	mq 6.69				
G	TERRAZZA	mq 10.76				

Figura19: Pianta Piano Primo superfici calpestabili riportate nell'elaborato grafico – riferite allo stato legittimato della figura sovrastante

Firmato Da: DAVIDE CALEFFI CN=DAVIDE CALEFFI Emesso Da: ENIGO CEDAT AFIRMA QUALIFICATA Serial#: 6f41992e763695f61b8ba00f13bff7

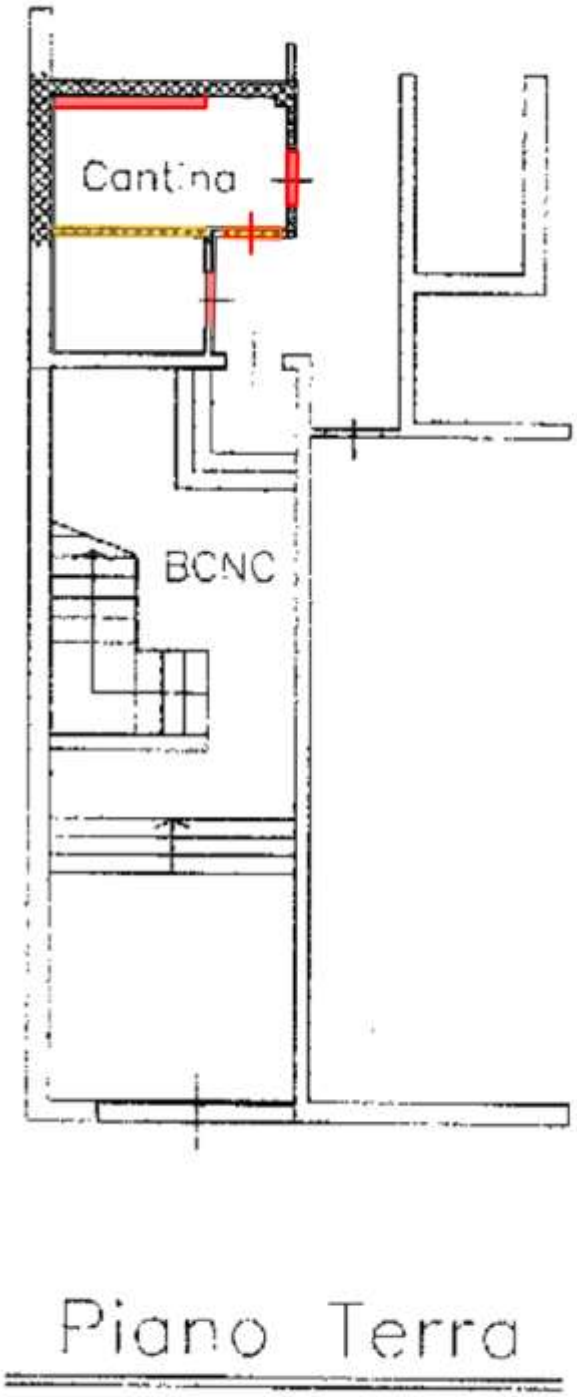


Figura 20: Particolare della cantina posta al piano terra - difforme da quanto presente al catasto

Firmato Da: DAVIDE CALEFFI CN=CALEFFI DAVIDE Emesso Da: ENIGO CEDAT 2 ALIAS RFC 2016 Serial#: 7d7304f0041992e763695f61b8ba00f13bff7

5.11 LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

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

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene (lotto unico), finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato.

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

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

- ubicazione geografica dell'immobile in centro a Guastalla – Comune capoluogo della Bassa Reggiana;
- posizione dell'appartamento rispetto al palazzo (1 piano senza ascensore)
- dotazione dei servizi primari e secondari;
- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali;
- salubrità e grado di vetustà del fabbricato;
- tipo e completezza di finiture;
- opere di manutenzione straordinaria che richiede l'edificio, stato di manutenzione e cura attuale;
- classificazione della zona secondo normative Comunali;
- comparazione con il costruito attualmente presente, facendo riferimento anche alle valutazioni dell'osservatorio immobiliare OMI[17] (zona B1 – zona CENTRO STORICO) e delle agenzie immobiliari operanti in loco applicando poi le pertinenti mediazioni e correttivi.

[17] Allegato 8.9 Quotazioni OMI

Firmato Da: DAVIDE CALEFFI CN=DAVIDE CALEFFI Emesso Da: ENIGO CEDAT 2 AR UBAR CA 1 Serial#: 6041992e763695f61b8ba00f13bff7

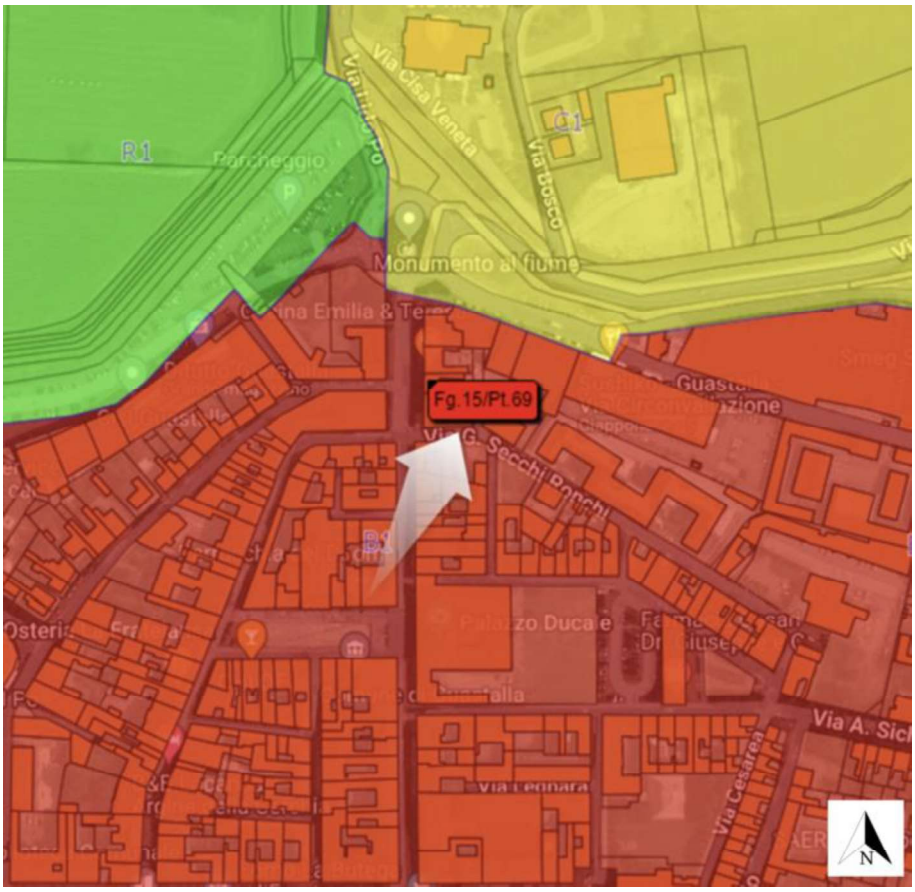


Figura 21: individuazione dell'u.i.u. oggetto di perizia in base alla cartografia OMI – centro storico

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

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

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

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

VALORE LOTTO

Stima del bene descritto:

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

Firmato Da: [illegible] Emesso Da: [illegible] Serial#: [illegible]

RICERCA DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE [18]

Piano	Locali	Area [mq]	Coefficiente	Sup. Com. [mq]
P1	ABITAZIONE	118,23	1,00	118,23
P1	BALCONE	3,97	0,30	1,19
PT	CANTINA	7,66	0,25	1,92
Totale				121,34

Valore dell'alloggio - a corpo – 121.340,00 €

Pari circa 1.000,00 euro al mq di SC.

Nelle unità immobiliari oggetto di perizia sono previsti costi di regolarizzazione, pari a circa 21.340,00 €

121.340,00 € - 21.340,00 € = 100.000,00 €

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato, per intero, ma trattandosi di quota di ½ di proprietà:

---

18 La SUPERFICIE COMMERCIALE dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

1 intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva

2 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità

3 40% delle logge e/o verande coperte aventi una superficie fino a 10 m2 (20 % per la superficie eccedente i 10 m2)

4 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi una superficie fino a 10 m2(15 % per la superficie eccedente i 10 m2)

5 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm.200

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

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

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

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

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

Firmato Da: [illegible] Emesso Da: [illegible] Serial#: [illegible] 41992e763695f61b8ba00f13bff7

il valore della quota è di **50.000,00 €**

trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi,sulla possibilità di regolarizzare lo stato attuale o riportare il tutto allo stato legittimato, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi e le spese di ripristino di quanto descritto in precedenza, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando pertanto come segue:

50.000,00 € - 20% = 40.000,00 €

(Euro quarantamila/00), individuando con tale cifra il valore di base d' asta. -

Valore a corpo - base d'asta – 40.000,00 € (Euro Quarantamila/00)

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

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA 30.000,00 € (Euro Trentamila/00)

5.12 LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE[19]

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 19/09/2002 - Registro Particolare 13877 Registro Generale 22652

Pubblico ufficiale COVRI ELENA Repertorio 9349 del 13/09/2002

[19] Allegato 8.6 Atto di provenienza del bene

Allegato 8.4 Atto di pignoramento e visure ipotecarie

Firmato Da: DAVIDE CALEFFI CN=DAVIDE CALEFFI O=NON PRESENTE C=IT Serial#: 1df7a0041992e763695f61b8ba00f13bff7

6 STATO CIVILE DEL DEBITORE

Il debitore esecutato, risulta essere sposato con la Sig.ra [redacted].

Nelle annotazioni, è indicato "con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni".

[20] Allegato 8.10 Estratto di matrimonio presente in Atti

Firmato Da: [illegible] Serial#: [illegible]

7 ALTRE NOTIZIE

ARREDO

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti elementi di arredo in buone condizioni d'uso, ma in parte risultano essere di proprietà della figlia e della moglie (comproprietaria), come dichiarato dal debitore esecutato e dalla comproprietaria, Sig.ri:

- [redacted]) (debitore esecutato)
- [redacted] (moglie)

8 ALLEGATI

8.1 Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato Planimetrico - Planimetrie- Visura Catastali

8.2 Pratiche edilizie

8.3 Ricerca attestato prestazione energetica

8.4 Atto di pignoramento e visure ipotecarie

8.5 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati

8.6 Atto di provenienza del bene

8.7 Verbale

8.8 Verifiche presso amministratore condominiale

8.9 Quotazioni OMI

8.10 Estratto di matrimonio presente in Atti

ALLEGATI A, B, D

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

Reggio nell'Emilia 30/12/2023

l'Esperto Stimatore

Moscatelli Geom. Pier Antonio

Firmato digitalmente da

Pier Antonio Moscatelli

CN = Moscatelli Pier Antonio
O = Collegio dei Geometri di Reggio Emilia
C = IT

Firmato Da: MOSCATELLI PIER ANTONIO Emesso Da: ENTE CERTIFICATORE ... Serial#: 6f7b04f041992e763695f61b8ba00f13bff7