



STUDIO TECNICO AD MAIORA
di Tincani Geom. Michele
Via William Manfredi 2, 42035 FELINA (RE)
TEL. e FAX 0522.619438
email : tincanimichele@libero.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 247/2020

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

Esecuzione promossa da: **EMIL BANCA – CREDITO COOPERATIVO
SOCIETA' COOPERATIVA**

(Avv.)

contro:

Rapporto di valutazione

LOTTO 1

Immobili posti in:

Gualtieri (RE)

Via Nazario Sauro n. 1/B

AGGIORNAMENTO PERIZIA MARZO 2023

Esperto designato: **geom. Tincani Michele**



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO RG / RP.	SI						
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ - QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOBILI	-		GUALTIERI (RE) - Via Nazario Sauro n° 1/B				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
			GUALTIERI	9	95	26	F/3
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		STATO RUSTICO				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		STATO RUSTICO				
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO		ASSENTI				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		VEDI NOTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-		LIBERO AI FINI DELLA PROCEDURA				
STATO DI ARREDAMENTO	-		ASSENTE				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NO				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		NESSUNA				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 75.000,00 - EURO <i>SETTANTACINQUEMILA /00</i>						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 56.250,00 - EURO <i>CINQUANTASEMILADUECENTOCINQUANTA /00</i>						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..							
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO							

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	3
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2- COMUNICAZIONI	4
ATTIVITA' PERITALE	4
3-DATI CATASTALI	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	5
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	6
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	7
4-DESCRIZIONE DEI BENI.....	7
UBICAZIONE	7
VISUALE AEREA	8
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE.....	9
COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	10
DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	10
5-LOTTO DI VENDITA	11
5.1- LOTTO 1 - DATI CATASTALI	11
ELABORATO PLANIMETRICO	12
ELENCO SUBALTERNI	13
5.2- LOTTO 1 - DESCRIZIONE COMMERCIALE	13
CONFINI CATASTALI.....	13
RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'ESTERNO E DELL'INTERNO	14
5.3- LOTTO 1 - REGOLARITA' EDILIZIA	15
5.4- LOTTO 1 - EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	15
5.5- LOTTO 1 - COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	16
5.6- LOTTO 1 - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	16
5.7- LOTTO 1 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	16
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	16
5.8- LOTTO 1 - DIRITTO DI PRELAZIONE.....	17
5.9- LOTTO 1 - VALORE DEL BENE.....	17
VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....	17
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	18
<u>ABITAZIONE FG. 9 MP. 95</u>	18
BASE D'ASTA	18
5.10- LOTTO 1 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	19
6- ALTRE OSSERVAZIONI.....	19
7- ALLEGATI	19
7.1 COROGRAFIA E MAPPA CATASTALE	19
7.2 VISURE CATASTALI	19
7.3 PLANIMETRIE CATASTALI	19
7.4 TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI	19
7.5 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	19
7.6 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI.....	19
7.7 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE - STATO CIVILE.....	19
7.8 ALLEGATI A-B.....	19
7.9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (DUE FOTO INTERNO E DUE FOTO ESTERNO).....	19
}	

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 247/2020

Esecutati:

**Procedente: EMIL BANCA – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA
(Avv.)**

Intervenuti: -- --

(Avv. -- --)

- **Data conferimento incarico:**
- **Termine di consegna della relazione:**
- **Udienza:**
- **Atto pignoramento:**
- **Contributo unificato:**

2- COMUNICAZIONI

COMUNICAZIONI ALLE PARTI ED ACCESSO AGLI IMMOBILI

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia ha provveduto ad informare le parti interessate della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali nonché del giorno del sopralluogo.

ATTIVITA' PERITALE

L'esperto designato, esaminata la documentazione estratta in copia dal fascicolo dell'esecuzione con particolare riferimento all'atto ed al certificato sostitutivo ex art. 567 cpc prelevato dal fascicolo, inoltrate le comunicazioni di cui sopra, ha provveduto:

- a rilevare gli immobili oggetto di esecuzione per accertarne la consistenza e la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali ed edilizi;
- ad accertare lo stato di occupazione degli immobili oggetto di esecuzione;
- a richiedere presso gli uffici dell'agenzia del territorio le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili;
- ad accertare presso l'ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) la situazione ipocatastale degli immobili pignorati;
- a verificare la sussistenza ed eventualmente richiedere, presso l'ufficio tecnico comunale competente per gli immobili oggetto di esecuzione, le pratiche edilizie ed urbanistiche che legittimano lo stato di fatto;
- ad attingere al vigente strumento di pianificazione urbanistica al fine di prendere atto dell'inquadramento urbanistico-edilizio dell'immobile pignorato;
- a verificare l'eventuale sussistenza di vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello stato;
- a richiedere presso l'ufficio anagrafico del comune di residenza lo stato civile del debitore;
- a verificare presso l'Agenzia delle Entrate la eventuale situazione locativa dell'immobile;
- a verificare eventuali cause pendenti sugli immobili pignorati se risultanti presso i RR.II.;
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertate se esistono spese insolute verso il condominio qualora sussistesse;
- a predisporre la seguente relazione.

3-DATI CATASTALI

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

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO¹

I.

- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune GUALTIERI (RE)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale e subalterno	Categoria ² e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO	Comune di GUALTIERI (RE) Via Nazario Sauro 1/B	9	95 sub. 26	F/3			
CAPANNONE	Comune di GUALTIERI (RE) Via G. Alessandrini 3	18	281	D/7			€. 2.530,64

INTESTATI:

COMUNE DI GUALTIERI (RE) C.F.: 00440630358; proprietario per l'area 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale e subalterno	Categoria ³ e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO	Comune di GUALTIERI (RE) Via Salvo D'Acquisto 9	19	410 sub. 1	A/2 cl U	8,5 Vani	mq. 254	€. 746,28

¹ Vedi allegato 7.6.

² 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.

³ 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.

AUTORIMESSA	Comune di GUALTIERI (RE) Via Salvo D'Acquisto 9	19	410 sub. 2	C/6 cl 2	mq. 29	mq. 34	€. 116,82
-------------	---	----	---------------	-------------	--------	--------	-----------

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

II

- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune GUALTIERI (RE)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale e subalterno	Categoria ⁴ e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO	Comune di GUALTIERI (RE) Via Nazario Sauro Sud 1	9	95 sub. 26	F/3			
CAPANNONE	Comune di GUALTIERI (RE) Via G. Alessandrini 3	18	281	D/7			€. 2.530,64

INTESTATI:

COMUNE DI GUALTIERI (RE) C.F.: 00440630358; proprietario per l'area 1/1

4

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.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale e subalterno	Categoria ⁵ e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO	Comune di GUALTIERI (RE) Via Salvo D'Acquisto 9	19	410 sub. 1	A/2 cl U	8,5 Vani	mq. 254	€. 746,28
AUTORIMESSA	Comune di GUALTIERI (RE) Via Salvo D'Acquisto 9	19	410 sub. 2	C/6 cl 2	mq. 29	mq. 34	€. 116,82

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 7.6) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli identificati in catasto.

4-DESCRIZIONE DEI BENI⁶

Si descrivono in modo esteso i beni colpiti da pignoramento.

UBICAZIONE

Gli immobili in oggetto sono localizzati in comune di Gualtieri (RE), in:

- Via Nazario Sauro n. 1 (Fg 9, mapp. 95, sub. 26);
- Via G. Alessandrini n. 3 (Fg 18, mapp. 281);
- Via Salvo D'Acquisto n. 9 (Fg 19, mapp. 410, sub. 1-2).

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 - 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.

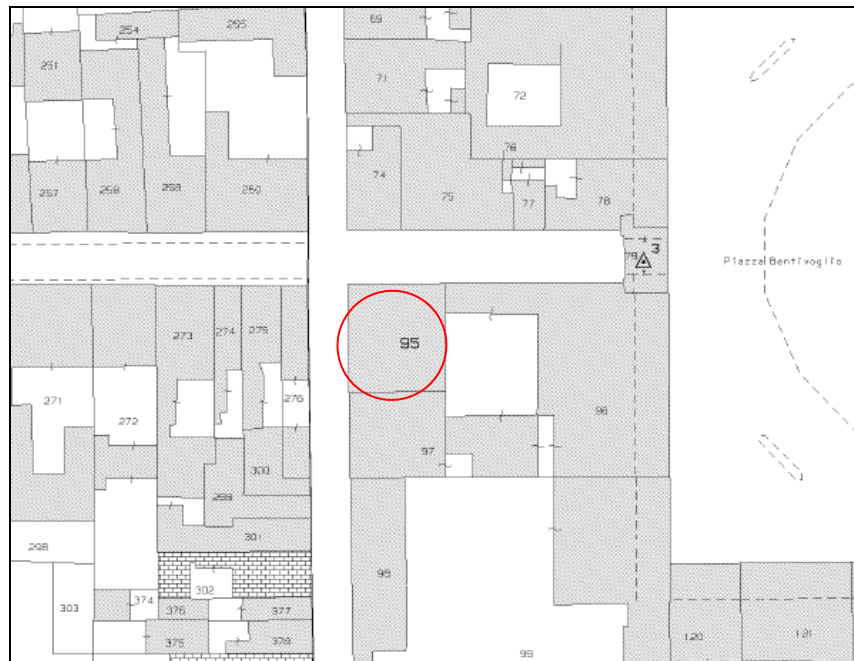
⁶

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

VISUALE AEREA



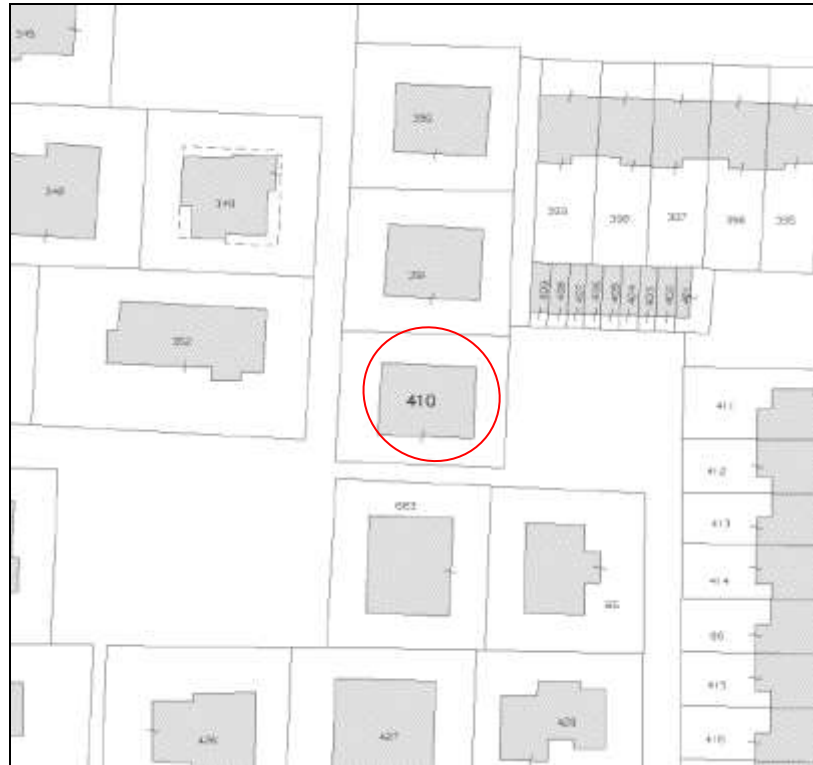
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



- Via Nazario Sauro Sud n. 1 (Fg 9, mapp. 95, sub. 26);



- Via G. Alessandrini n. 3 (Fg 18, mapp. 281);



- Via Salvo D'Acquisto n. 9 (Fg 19, mapp. 410, sub. 1-2).

COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il pignoramento colpisce un compendio immobiliare costituito da:

LOTTO 1

- Piena proprietà di una porzione di fabbricato allo stato rustico;

LOTTO 2

- Piena proprietà di fabbricato artigianale ad uso deposito e magazzino con area esclusiva;

LOTTO 3

- Proprietà Superficiaria di fabbricato civile ad uso abitazione.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

LOTTO 1

Caratteristiche costruttive

La porzione di fabbricato ancora allo stato rustico si trova nel centro di Gualtieri. L'edificio è in muratura di laterizio, con solai orizzontali e copertura in latero-cemento. Finiture interne assenti, sono stati installati solo gli scuretti esterni.

Le condizioni generali del complesso risultano in buono stato conservativo.

Dotazioni e impianti edificio

Assenti

LOTTO 2

Caratteristiche costruttive

Fabbricato artigianale ad uso deposito e magazzino. E' stato costruito all'inizio degli anni '80 con strutture prefabbricate in cemento. Il manto di copertura è stato eseguito con lastre di fibro-cemento eternit di cui dovrà essere verificato lo stato di conservazione. Il pavimento è in battuto di cemento mentre l'area cortiliva esclusiva, recintata, è inghiaiaata.

Le condizioni generali del complesso risultano in buono stato conservativo.

Dotazioni e impianti edificio

L'impianto elettrico è di tipologia ricorrente e di tipo esterno. Presente anche l'acqua.

LOTTO 3

Caratteristiche costruttive

Fabbricato ad uso abitazione disposto su tre piani compreso il sottotetto. Costruito all'inizio degli anni '80 ha struttura portante, sia verticale che orizzontale, mista in cemento e laterizio. Esternamente il fabbricato risulta intonacato ma non tinteggiato. Le finiture sono di tipo medio con serramenti in legno, scuretti anch'essi in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Le condizioni generali del complesso risultano in buono stato conservativo.

Dotazioni e impianti edificio

L'impianto del riscaldamento (con termosifoni in ghisa del tipo a colonna presenti in tutti i locali) e il consumo dell'acqua sono di tipo esclusivo.

L'impianto elettrico è di tipologia ricorrente e sottotraccia. Lo stesso è conforme alle norme vigenti al momento del rilascio del certificato di abitabilità con le dichiarazioni di conformità depositate presso gli uffici comunali.

E' presente il citofono.

5-LOTTO DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita può avvenire, come sopra accennato compilando **tre lotti**.

5.1- LOTTO 1 - DATI CATASTALI

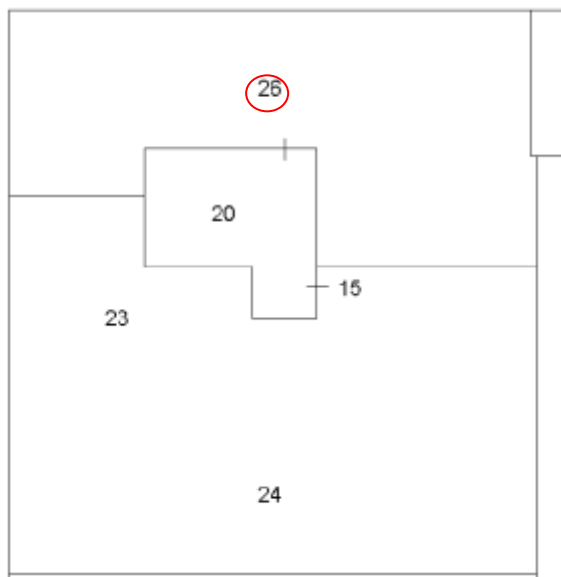
- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune GUALTIERI (RE)

INTESTATI:

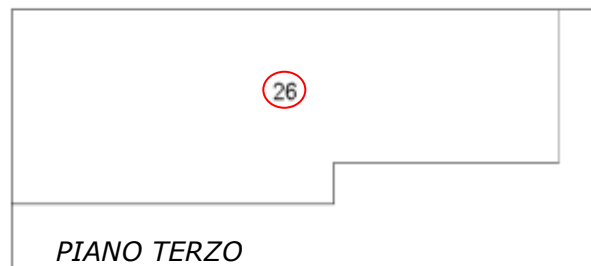
Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale e subalterno	Categoria ⁷ e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO	Comune di GUALTIERI (RE) Via Nazario Sauro Sud 1	9	95 sub. 26	F/3			

ELABORATO PLANIMETRICO

Fig. 9 Mapp. 95



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

7

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: istituti 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.

ELENCO SUBALTERNI

Fig. 9 Mapp. 95

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	via nazzario sauro sud					SOPPRESSO
2	via nazzario sauro sud					SOPPRESSO
3	via nazzario sauro sud					SOPPRESSO
4	via nazzario sauro sud					SOPPRESSO
5	via nazzario sauro sud					SOPPRESSO
6	via nazzario sauro sud					SOPPRESSO
7	via nazzario sauro sud					SOPPRESSO
8	via nazzario sauro sud					SOPPRESSO
9	via nazzario sauro sud					SOPPRESSO
10	via nazzario sauro sud					SOPPRESSO
11	via nazzario sauro sud					SOPPRESSO
12	via nazzario sauro sud					SOPPRESSO
13	via nazzario sauro sud					SOPPRESSO
14	via nazzario sauro sud					SOPPRESSO
15	VIA VITTORIO EMANUELE	7/9	T-1 2			ISTITUTO DI CREDITO
16	via nazzario sauro sud					SOPPRESSO
17	via nazzario sauro sud					SOPPRESSO
18	via nazzario sauro sud					SOPPRESSO
19	via nazzario sauro sud					SOPPRESSO
20	via nazzario sauro sud		T-1 2			BCNC VANO SCALE ED INGRESSO COMUNE AI SUB 15 E DAL 21 AL 27
21	via nazzario sauro sud		T			AUTORIMESSA
22	via nazzario sauro sud		T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
23	via nazzario sauro sud		T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
24	via nazzario sauro sud	1	1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
25	via nazzario sauro sud		1			BCNC PIANEROTTOLO COMUNE AI SUB 23 E 24
26	via nazzario sauro sud		2-3			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
27	via nazzario sauro sud		T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Gli elaborati planimetrici che rappresentano gli immobili risultano conformi allo stato dei luoghi verificato dallo scrivente all'atto del sopralluogo.

ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI

Nessuno

5.2- LOTTO 1 - DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di appartamento disposto su due livelli (piani secondo e terzo) sito in comune di Gualtieri (RE) Via Nazario Sauro Sud n. 1. La porzione di immobile attualmente risulta completamente allo stato rustico. I progetti depositati presso il Comune prevedevano una sua suddivisione nel modo seguente: al piano secondo appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera; al piano terzo locali ad uso sottotetto. I due piani sarebbero stati collegati tramite una scala interna.

CONFINI CATASTALI

Per quanto riguarda l'appartamento al piano secondo e sottotetto

- a nord: esterno;
- a est: mappale 96;
- a sud: unità immobiliari sub. 15-23 vano comune sub. 20;
- a ovest: esterno.

RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'ESTERNO E DELL'INTERNO

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



5.3- LOTTO 1 - REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso è stato ristrutturato in conformità ai seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Gualtieri:

1. Concessione Edilizia n. _____ relativa a risanamento conservativo di fabbricato esistente da adibire a civile abitazione e negozi;
2. Variante in corso d'opera n. _____ ;
3. Variante n. _____ .

In seguito non risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune altri titoli abilitativi.

Si rimanda, inoltre, ai patti e condizioni descritte nel punto 4 dell'atto di acquisto del Notaio del gennaio 2000.

Per il completamento della porzione di fabbricato in questione (finiture interne, impiantistica, ecc.) dovrà essere inoltrata al Comune di Gualtieri una SCIA oppure una CILA per la realizzazione di opere interne. Successivamente dovrà essere eseguito l'aggiornamento catastale tramite presentazione all'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia di apposita pratica DOCFA. Infine occorrerà depositare (sempre presso il Comune di Gualtieri) una SCEA per ottenere l'abitabilità dell'immobile.

5.4- LOTTO 1 - EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Nessuna

5.5- LOTTO 1 - COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

I costi relativi alla redazione di tutta la documentazione tecnica precedentemente descritta ammontano ad € 3.000,00

5.6- LOTTO 1 - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Libero ai fini della procedura. Immobile risulta ancora allo stato rustico.

STATO CIVILE

5.7- LOTTO 1 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano 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 19/10/2021 sul bene, da cancellarsi a cura delle procedure riunite che di seguito si riassumono:

- **TRASCRIZIONE CONTRO**
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- **TRASCRIZIONE A FAVORE**
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- **ISCRIZIONE CONTRO**
IPOTECA VOLONTARIA
- **TRASCRIZIONE CONTRO**
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
- **ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2001 - RP 3779 RG 16227**
IPOTECA VOLONTARIA
- **TRASCRIZIONE CONTRO**
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- **TRASCRIZIONE CONTRO**
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- **ISCRIZIONE CONTRO**
IPOTECA VOLONTARIA

- **TRASCRIZIONE CONTRO**
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- **ISCRIZIONE CONTRO**
IPOTECA LEGALE
- **TRASCRIZIONE**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **ISCRIZIONE CONTRO**
IPOTECA GIUDIZIALE
- **ISCRIZIONE CONTRO**
IPOTECA GIUDIZIALE
- **ISCRIZIONE CONTRO**
IPOTECA VOLONTARIA
- **ISCRIZIONE CONTRO**
IPOTECA VOLONTARIA
- **ISCRIZIONE CONTRO**
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
- **TRASCRIZIONE CONTRO**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5.8- LOTTO 1 - DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risultano allo scrivente diritto di prelazione.

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

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

- 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 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.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

<u>UNITA'</u>	<u>Piano</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Superficie Lorda (mq)</u>	<u>Rapporto Mercantile</u>	<u>Superficie Commerciale (mq)</u>	<u>Valore unitario €/mq.</u>	<u>Valore complessivo</u>	
<i><u>Abitazione Fg. 9 mp. 95</u></i>								
<u>Sub. 26</u>	2	<i>Appartamento</i>	81,90	100%	81,90			
	3	<i>Sottotetto</i>	64,74	50%	32,37			
					114,27	800,00		
<u>Valore compendio imm.re</u>								€. 91.416,00

Al valore di vendita forzata sono ancora da detrarre i seguenti capitoli:

- *Oneri regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale* €. 3.000,00

BASE D'ASTA

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, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 15%.

Si determina, con gli opportuni arrotondamenti il valore ridotto in:

€ 75.000,00 (Euro Settantacinquemila/00)

Valore Base d'Asta
€. 75.000,00
(Euro Settantacinquemila/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta
€. 56.250,00
(Euro Cinquantaseimiladuecentocinquanta/00)

5.10- LOTTO 1 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

Il Sig. _____, risulta proprietario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento in virtù del seguente atto notarile:

- Atto di compravendita immobiliare del Notaio.

@ @ @

6- ALTRE OSSERVAZIONI

Non risultano spese condominiali insolute.

L'unità immobiliare pignorata risulta sprovvista di attestato di certificazione energetica (A.P.E.)

E-R | Sistema Accreditamento Certificazione Energetica

RICERCA SU CATASTO ENERGETICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA		
Tipo di ricerca	<input type="radio"/> Ricerca attestato per codice <input checked="" type="radio"/> Ricerca attestato per dati catastali	
Comune (*)	E232 - GUALTIERI	
Dati Catastali (*)	Foglio (*)	9
	Particella o Mappale (*)	95
	Subalterno	26
Ricerca attestati		

NON CI SONO ATTESTATI CORRISPONDENTI AI PARAMETRI IMPOSTATI

Gli immobili oggetto di stima risultano completamente arredati con mobili di buona qualità

7- ALLEGATI

- 7.1 COROGRAFIA E MAPPA CATASTALE
- 7.2 VISURE CATASTALI
- 7.3 PLANIMETRIE CATASTALI
- 7.4 TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI
- 7.5 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- 7.6 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
- 7.7 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE - STATO CIVILE
- 7.8 ALLEGATI A-B
- 7.9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (DUE FOTO INTERNO E DUE FOTO ESTERNO)

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 ad evasione dell'incarico ricevuto.

Felina, lì 27/03/2023

L'esperto estimatore designato

geom. Tincani Michele