

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare 32.2023

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Promossa da: Rappresentata e difesa dal Legale
Avv.

Creditore Interventuto: Rappresentata dalla
Dott.ssa

Contro: Rappresentata e difesa dal Legale
Avv.

**Creditore iscritto e non
interventuto**

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA – LOTTO N –

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



Comune di Fabbrico:

Iotti A-B-C-D-E-F-G-H

Fg. 17 Mapp. 183 Subb.1-2-3-4-5-6-7-8
Fg. 17 Mapp 198 Subb.1-4
Fg. 17 Mapp 212 Subb. 13-14-15-16
Fg. 17 Mapp 221 Subb13-14-15-16-17

Comune di Casalgrande:

Iotti I-L-M-N

Fg. 23 Mapp. 964
Fg. 23 Mapp.1083
Fg. 23 Mapp 1084
Fg. 23 Mapp.1085



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISONTRATA					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI		03/03/2023 - Registro Particolare Registro Generale				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PIENA ROPRIETÀ `				
	SI		LOTTO : N	Comune di Casalgrande – località Casalgrande Alto Via David Sassoli			
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		LOTTO	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.
	SI		N	Casalgrande	23	1085	
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	-		LOTTO	COMMENTO			
	SI		N	La mappa catastale risulta essere sostanzialmente conforme rispetto allo stato rilevato			
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>			LOTTO	DESCRIZIONE AL PARAGRAFO 6.4			
	SI		N	I lotti risultano essere edificabili U.f. 0,35 mq/mq			
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>			N				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>			N				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		LOTTO				
			N	Al momento del sopralluogo il terreno risultava essere sgombero, pertanto libero ai fini della presente stima			
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	NO		N	ASSENTE			
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>			N	NON PRESENTI			
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	NO		N	NON PRESENTI			
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		N	Alla data odierna non è costituito il condominio			
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>			LOTTO				
			N	€. 144.000,00 - EURO CENTOQUARANTAQUATTROMILA/00			
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>							
			N	€. 108.000,00 - EURO CENTOTTOMILA/00			
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>				3 Aprile 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.			
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>				Credito Emiliano, Ag. 9, Via R. Livatino, n. 5/7			



SOMMARIO

1	RIASSUNTO E DATI GENERALI.....	5
2	COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI.....	7
3	DATI CATASTALI.....	8
3.1	DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	8
3.2	DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	10
3.3	DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	10
3.4	DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	12
3.5	COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	12
	LOTTE I-L-M-N – COMUNE DI CASALGRANDE.....	12
3.6	ESTRATTI DI MAPPA DEI BENI PIGNORATI.....	13
3.6.1	COMUNE DI FABBRICO.....	13
3.6.2	COMUNE DI CASALGRANDE.....	14
3.7	ELABORATI PLANIMETRICI.....	15
3.8	PLANIMETRIE CATASTALI.....	15
	LOTTO N - COMUNE DI CASALGRANDE.....	15
4	DESCRIZIONE DEI BENI.....	15
	SITI IN COMUNE CASALGRANDE.....	16
	LOTTO N - COMUNE DI CASALGRANDE.....	22
5	LOTTE DI STUDIO (PER DEFINIRNE LA VENDITA).....	22
5.1	LOTTE A-B-C-D-E-F-G-H-I –L-M-N DATI CATASTALI RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	22
5.2	CONFINI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	24
	LOTTO N - COMUNE DI CASALGRANDE.....	24
5.3	OGGETTO DI VENDITA - DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	24
	LOTTO N - COMUNE DI CASALGRANDE.....	24
5.4	REGOLARITA' EDILIZIA - OPERE DI RIPRISTINO – COSTI.....	25
	CASALGRANDE LOTTE I –L-M-N-.....	25
5.5	LOTTE A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	25
5.6	LOTTE A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	25
	Per tutti i lotte.....	26
	LOTTO N - COMUNE DI CASALGRANDE.....	26
5.7	DIRITTO DI PRELAZIONE.....	26
5.8	SITUAZIONE CONDOMINIALE.....	27
	LOTTE I-L-M-N: Beni siti in Casalgrande.....	27
5.9	LOTTE A-B-C-D-E-F-G-H-I-L M-N: FOTOGRAFIE.....	28
	LOTTO N - COMUNE DI CASALGRANDE.....	28



5.10	DIFFORMITA' STATO RILEVATO/LEGITTIMATO.....	29
	LOTTO N - COMUNE DI CASALGRANDE	29
5.11	LOTTE A-B-C-D-E-F-G-H-I: VALORE DEI BENI	29
	LOTTO N - COMUNE DI CASALGRANDE	31
	RIASSUNTO VALORE LOTTI	32
5.12	ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE.....	33
	LOTTO N - COMUNE DI CASALGRANDE	33
6	VISURA CAMERALE	33
7	ALTRE NOTIZIE	33
8	ALLEGATI.....	34
8.1	DOCUMENTAZIONE CATASTALE – Estratto di mappa - Planimetria- Visura Catastale – Schede catastali – analisi BCNC per verifica dei passaggi con elaborati catastali e planimetrie	34
	LOTTO N – visura e planimetria catastale	34
8.2	PRATICHE EDILIZIE.....	34
	LOTTE I – L – M – N	34
8.3	Ricerca Attestato Prestazione Energetica.....	34
8.4	Atto di pignoramento visure ipotecarie (di tutto il compendio pignorato e dei singoli lotti)	34
	LOTTO N.....	34
8.5	Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati.....	34
8.6	Atto di provenienza dei beni.....	34
	Comune di Casalgrande Lotti I – L – M – N: Pubblico ufficiale Repertorio N. Vol. N.....	34
8.7	Verbale.....	34
8.8	Visura Camerale	34
8.9	O.M.I.	34
	ALLEGATI A, B	34



1 RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 499/2017 R.G.E.

Promossa da:

Rappresentata, difesa ed elettivamente domiciliata presso
lo studio del Legale

Avv.

Creditore Interventuto:

Rappresentata dalla
Dott.ssa

Contro:

Rappresentata, difesa ed elettivamente domiciliata presso
lo studio del Legale

Avv.

.

**Creditore iscritto e non
interventuto**

Unità immobiliari site nei Comuni di Fabbrico e Casalgrande



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

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

Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: **domenica 03/03/2024**

Udienza: **mercoledì 03/04/2024** 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.

Data trascrizione pignoramento: – Reg. Particolare Reg. Generale ¹

Contributo unificato:

¹ Allegato 8.4 Atto di pignoramento visure ipotecarie (di tutto il compendio pignorato e dei singoli lotti)



2 COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI

In data 04/10/2023 si è provveduto, tramite pec², a dare notizia al

Debitore esecutato:

Avvocato debitore esecutato:

Creditore procedente:

Avvocato procedente:

Creditore intervenuto:

Procuratore speciale:

della data di inizio delle operazioni presso lo studio dello scrivente, fissato nella medesima data, con l'acquisizione della documentazione catastale e domande presso gli enti preposti per l'accesso agli atti.

Tramite pec, si è comunicato che:

- in data lunedì 9 Ottobre 2023 alle ore 10,00 presso i parcheggi identificati in Fabbrico Via Nazario Sauro, identificati catastalmente al Fg 17 particella 183, si sarebbe dato inizio alle operazioni di rilievo, alla presenza del Dott. (IVG) per poi proseguire presso le unità immobiliari abitative. In tale data verranno verificate tutte le u.i.u. immobiliari presenti nel comune di Fabbrico;
- in un secondo momento si sarebbe eseguito il sopralluogo presso i beni siti in Comune di Casalgrande

In data 09/10/2023, alle opere 10,00 il tecnico scrivente si è recato presso l'appuntamento prestabilito, alla presenza dell'IVG Dott. , grazie alla collaborazione di un vicino delle u.i.u. oggetto di perizia si è ottenuto il cellulare del Sig. , indi si è proceduto al rilievo di tutti i posti auto scoperti.

Nei giorni seguenti, il tecnico scrivente, ha contattato il Sig. , legale rappresentante nonché liquidatore della società esecutata, con cui si è concordato un secondo accesso sul posto in data 22/11/2023.

In data 22/11/2023, alla presenza dell'IVG Dott. e del Sig. il quale, dopo aver informato circa il ruolo e le attività da svolgere da parte del sottoscritto, è stato concesso l'accesso ai cespiti pignorati, risultati tutti disabitati; indi si è proceduto alle attività di rilievo, scattando fotografie ed effettuando rilievi metrici in raffronto alle planimetrie catastali precedentemente reperite. In tale occasione, dato l'elevato numero di unità immobiliari, non si sono potuti verificare tutti i beni pignorati, pertanto si è eseguito un ulteriore sopralluogo.

In data 09/01/2024 alla presenza del Sig. si è proceduto al completamento dei rilievi, in tale occasione si è concordato con il Legale rappresentate dell' , che il tecnico scrivente avrebbe potuto eseguire autonomamente il rilievo dei terreni siti in Casalgrande, Via David Sassoli, senza numero civico (terreni), poiché come visionato precedentemente da foto aeree, tali aree risultavano essere accessibili da strada pubblica.

² Allegato 8.5 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati



In data 22/12/2023 si è presentata all'ill. Giudice Dott.ssa Sommariva la richiesta di proroga al deposito della perizia e l'autorizzazione alla suddivisione dei beni oggetto di perizia in lotto, al fine di ottimizzare il valore di realizzo dalla vendita dei beni.

Tale sopralluogo è stato eseguito in data 24/01/2024 ove si è appurato che le aree oggetto di perizia, sono in prossimità di un recente intervento di urbanizzazione.

Si sono eseguite ulteriori verifiche, con appuntamenti telefonici con il Comune di Casalgrande per verifiche relative ad una fascia di rispetto relativa ad una linea MT.

Si segnala che l'accesso agli atti, presso i comuni di Fabbrico e Casalgrande, sono stati eseguiti di persona.

Si è dovuto eseguire un ulteriore sopralluogo per verificare alcuni particolari degli appartamenti siti in Fabbrico, con la massima disponibilità del Sig..

3 DATI CATASTALI

3.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO³

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

INTESTATI:

Rif. Pignoramento ⁴	Rif. Lotto	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
				Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza	Superficie catastale	Categoria e classe	Rendita
1	A	Appartamento PT-1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.57	17		221 Sub 13	4 vani	60 m ²	A/2 Classe 2	€ 361,52
1		Cantina PT				198 Sub.1				
2	B	Appartamento P1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 14	3,5 vani	64 m ²	A/2 Classe 2	€ 316,33
3	C	Appartamento P1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 15	3,5 vani	61 m ²	A/2 Classe 2	€ 316,33
4	D	Appartamento P2	Comune di Fabbrico Via Giacomo	17		221 Sub 16	3 vani		A/2 Classe 2	€ 271,14

³ Allegato 8.4 Atto di pignoramento visure ipotecarie (di tutto il compendio pignorato e dei singoli lotti)

⁴ Al momento del pignoramento non era stata definita la suddivisione dei lotti, ma graficamente, per agevolare la lettura, viene inserita tale suddivisione con colorazione



			Matteotti n.63							
5	E	Appartamento P2	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 17	3 vani	56 m ²	A/2 Classe 2	€ 271,14
6	H	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.1	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
7	A	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.2	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
8	B	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.3	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
9	C	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.4	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
10	D	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.5	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
11	E	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.6	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
12	A	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.7	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
13	H	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.8	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
14	B	Cantina PT	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti	17		198 Sub.4	7 m ²	8 m ²	C/2 Classe 4	€ 19,88
15	F	Appartamento P1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub 13	6 vani	98 m ²	A/2 Classe 2	€ 542,28
16	G	Appartamento P2	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub 14	6 vani	99 m ²	A/2 Classe 2	€ 542,28
17	G	Cantina PT	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub.15	6 m ²	8 m ²	C/2 Classe 4	€ 17,04
18	F	Cantina PT	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub.16	4 m ²	5 m ²	C/2 Classe 4	€ 11,36



3.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO⁵

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

INTESTATI:

Rif. Pignoramento	Rif. Lotto	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
				Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Qualità Classe	Superficie Ha are ca		Deduz.	Rendita		
											Dominicale	Agrario	
19	I	Terreno	Comune di Casalgrande	23		964	SEMIN ARBOR Classe 02		09	04		€ 5,60	€ 7,00
20	L	Terreno	Comune di Casalgrande	23		1083	SEMIN ARBOR Classe 02		06	79		€ 4,21	€ 5,26
21	M	Terreno	Comune di Casalgrande	23		1084	SEMIN ARBOR Classe 02		06	19		€ 3,84	€ 4,80
22	N	Terreno	Comune di Casalgrande	23		1085	SEMIN ARBOR Classe 02		06	39		€ 3,96	€ 4,95

3.3 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA⁶

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

INTESTATI:

Rif. Lotto	Rif. Pignoramento ⁷	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
				Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza	Superficie catastale	Categoria e classe	Rendita
A	1	Appartamento P1	Comune di Fabbrico	17		221 Sub 13	4 vani	60 m ²	A/2 Classe 2	€ 361,52

⁵ Allegato 8.4 Atto di pignoramento visure ipotecarie (di tutto il compendio pignorato e dei singoli lotti)

⁶ Allegato 8.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – Estratto di mappa - Planimetria- Visura Catastale – Schede catastali – analisi BCNC per verifica dei passaggi con elaborati catastali e planimetrie

⁷ Al momento del pignoramento non era stata definita la suddivisione dei lotti, ma graficamente, per agevolarne la lettura viene inserita tale suddivisione con colorazione



A	1	Cantina ⁸ PT	Via Giacomo Matteotti n.57			198 Sub.1				
A	7	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.7	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
B	2	Appartamento P1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 14	3,5 vani	64 m ²	A/2 Classe 2	€ 316,33
B	14	Cantina ⁹ PT	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti	17		198 Sub.4	7 m ²	8 m ²	C/2 Classe 4	€ 19,88
B	8	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.3	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
C	3	Appartamento P1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 15	3,5 vani	61 m ²	A/2 Classe 2	€ 316,33
C	9	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.4	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
D	4	Appartamento P2	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 16	3 vani		A/2 Classe 2	€ 271,14
D	10	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.5	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
E	5	Appartamento P2	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 17	3 vani	56 m ²	A/2 Classe 2	€ 271,14
E	11	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.6	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
F	15	Appartamento P1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub 13	6 vani	98 m ²	A/2 Classe 2	€ 542,28
F	18	Cantina PT	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub.16	4 m ²	5 m ²	C/2 Classe 4	€ 11,36
F	13	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.2	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
G	16	Appartamento P2	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub 14	6 vani	99 m ²	A/2 Classe 2	€ 542,28
G	17	Cantina PT	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub.15	6 m ²	8 m ²	C/2 Classe 4	€ 17,04

⁸ identificata al civico 40 E come da stato dei luoghi e catastalmente sita in Via Matteotti

⁹ identificata al civico 40 E come da stato dei luoghi e catastalmente sita in Via Matteotti



G	12	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.1	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
H	6	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.8	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58

3.4 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA¹⁰

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

INTESTATI:

Rif. Lotto	Rif. Pignoramento	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
				Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Qualità Classe	Superficie Ha are ca		Deduz.	Rendita	
										Dominicale	Agrario	
I	19	Terreno	Comune di Casalgrande	23		964	SEMIN ARBOR Classe 02		09	04	€ 5,60	€ 7,00
L	20	Terreno	Comune di Casalgrande	23		1083	SEMIN ARBOR Classe 02		06	79	€ 4,21	€ 5,26
M	21	Terreno	Comune di Casalgrande	23		1084	SEMIN ARBOR Classe 02		06	19	€ 3,84	€ 4,80
N	22	Terreno	Comune di Casalgrande	23		1085	SEMIN ARBOR Classe 02		06	39	€ 3,96	€ 4,95

3.5 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE¹¹

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

Le planimetrie catastali risultano essere sostanzialmente conformi rispetto allo stato rilevato.

LOTTE I-L-M-N – COMUNE DI CASALGRANDE

La proprietà risulta essere censita, vi è la difformità di 1 mq tra la superficie dichiarata catastalmente e quella indicata nel piano di lottizzazione.

¹⁰ Allegato: 8.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – Estratto di mappa – Planimetrie catastali- Visure Catastali –

¹¹ Allegato: 8.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – Estratto di mappa -Planimetrie Catastali- Visure Catastali



3.6 ESTRATTI DI MAPPA DEI BENI PIGNORATI¹²

3.6.1 COMUNE DI FABBRICO

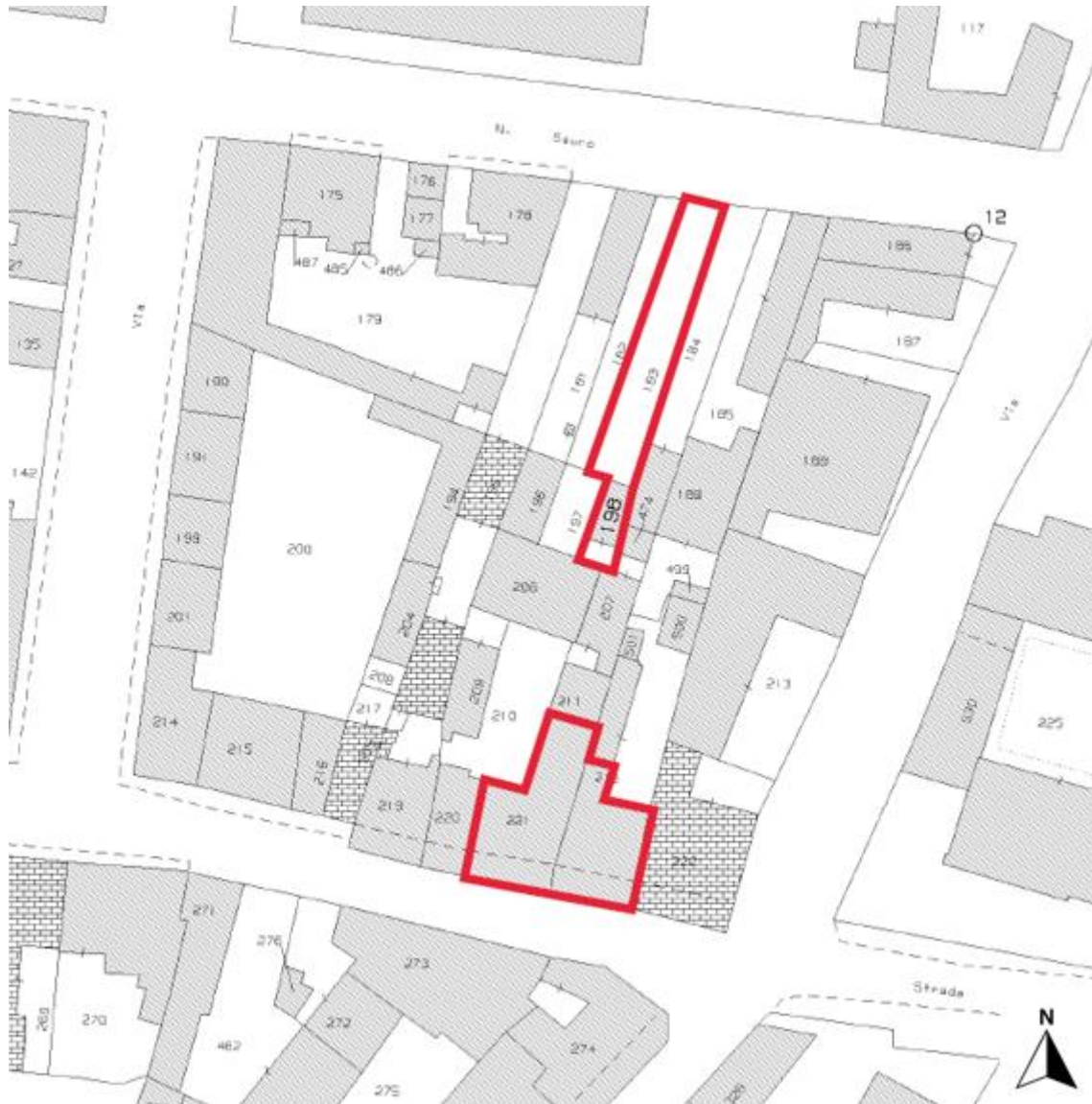


Figura 1: Estratto di Mappa Catastale Fabbrico FG.17, in cui sono evidenziate le particelle catastali su cui insistono le u.i.u. oggetto di perizia – si rende noto che non sempre le proprietà vanno da terra a tetto - Fuori scala

¹² Allegato 8.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – Estratto di mappa - Planimetria- Visura Catastale – Schede catastali – analisi BCNC per verifica dei passaggi con elaborati catastali e planimetrie



3.6.2 COMUNE DI CASALGRANDE



Figura 2: Estratto di mappa Catastale Casalgrande FG.23, in cui sono evidenziate le particelle catastali su cui insistono i terreni oggetto di perizia siti in Casalgrande da suddividere in lotti Fuori scala



3.7 ELABORATI PLANIMETRICI

Assenti per Casalgrande

3.8 PLANIMETRIE CATASTALI

LOTTO N - COMUNE DI CASALGRANDE
Fg.n.23 Mapp. 1085 (terreno edificabile)



Figura 3: Stralcio Planimetria Catastale Fuori scala – Fig. 23 Particella 1085 Lotto N - Fuori Scala –

4 DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono situati in comuni differenti:

- Centro di Fabbrico (abitazioni, cantine, posti auto scoperti)
- Periferia del Comune di Casalgrande in un'area di nuova urbanizzazione (terreni)

La descrizione dei beni verrà eseguita in base alla formazione dei N.12 lotti, suddivisi in base alla tipologia ed al Comune in cui insistono le proprietà oggetto di pignoramento



SITI IN COMUNE CASALGRANDE

Il comune di Casalgrande in cui sono siti i terreni oggetto di perizia, è situato nella pedecollina reggiana, sulla sponda sinistra del fiume Secchia, a 13 km di distanza da Reggio Emilia, 12 km di distanza da Modena, 26 km di distanza da Parma e 46 km di distanza da Bologna.

Il comune confina a:

Nord: Reggio Emilia e Rubiera,
Est: Formigine e Sassuolo, e Modena
Sud: Castellarano
Ovest : Scandiano.



Figura 4: Corografia di inserimento del Comune di Casalgrande

I Terreni, sono situati nella prima periferia di Casalgrande Alto

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

- Autobus la cui tratta è:
 - Salvaterra - Casalgrande - Arceto - Villalunga - Sassuolo
- Linee ferroviarie la cui tratta è:
 - Reggio Emilia - Casalgrande
 - Sassuolo - Casalgrande
 - Modena - Casalgrande

Entro in raggio di 2 Km sono presenti:

- Municipio
- Stazione



- Scuola materna (d'infanzia), scuola elementare e scuola media
- Farmacia
- Campo sportivo
- Ufficio postale
- Studio Dentistico
- Banca
- Parrucchiere
- Negozio di alimentari
- Cinema
- Parchi
- Castello di Casalgrande
- Sala polivalente Comunale

I terreni oggetto di perizia si trovano a Sud di Casalgrande, nella zona denominata Casalgrande Alto, in una nuova area di recente urbanizzazione prospiciente alla C.R.A. Madre Teresa



Figura 5: La freccia gialla indica la posizione dei terreni oggetto di perizia rispetto al comune di Casalgrande

Trattasi di n. 4 lotti, di cui una particella risulta essere "isolata" e tre sono contigue, con forma pressochè regolare.

Le particelle identificate catastalmente ai mappali 1083 e 1084 risultano essere pressochè pianeggianti, mentre la 964 e 1085 sono in pendenza, per una superficie complessiva di 2.841 mq.

Tutte le particelle presentano libero accesso da pubblica Via – David Sassoli.

La zona è confinante tra l'area rurale ed una nuova residenziale di pregio.





Figura 6: Individuazione aerea dei lotti oggetto di pignoramento

Lotto	Fg.	Mappale e subalterno	Superficie [mq]
I	23	964	904
L	23	1083	679
M	23	1084	619
N	23	1085	639

La descrizione dei beni viene eseguita nel dettaglio in base al lotto oggetto di vendita.



Si segnala, che i terreni oggetto di pignoramento, sono posti a SUD della lottizzazione¹³ "S. Orsola" – Casalgrande Alto, Con prot. 1165 del 21/01/2022, prossime al CRA Madre Teresa, poste sul confine tra l'ambito agricolo e la zona urbanizzata.

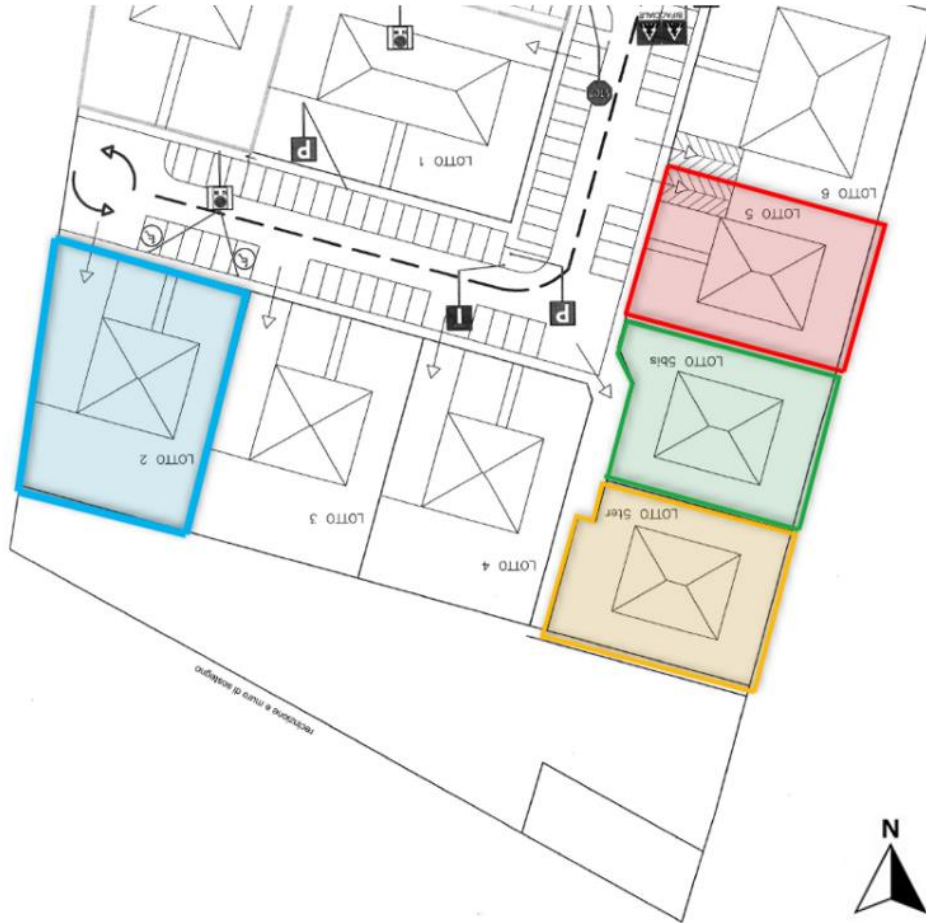


Figura 7: Stralcio di lottizzazione con evidenziate le particelle oggetto di pignoramento - Prot. 1165 del 21/01/2022 – fuori scala

Dalla documentazione presente agli atti ed oggetto di perizia si è riscontrato che indici e valori di edificabilità sono discordanti, quindi da verificare e confrontarsi coi tecnici comunali al momento della realizzazione.

SUPERFICIE TERRITORIALE = 17.241 mq
 U.T. = 0,35 mq/mq
 S.C. = 4.560 mq

LOTTE	n. Massimo alloggi		S.C.		SUP. FONDIARIA
lotto 1	10	mq	900	mq	1.054
lotto 2	8	mq	525	mq	905
lotto 3	4	mq	280	mq	870
lotto 4	4	mq	280	mq	870
lotto 5	6	mq	480	mq	678
lotto 5bls	5	mq	480	mq	620
lotto 5ter	5	mq	480	mq	640

¹³ Allegato 8.2.2 LOTTI I – L – M – N : Variante alla lottizzazione S. Orsola Prot. 1165 del 21/01/2022 - C.D.U.



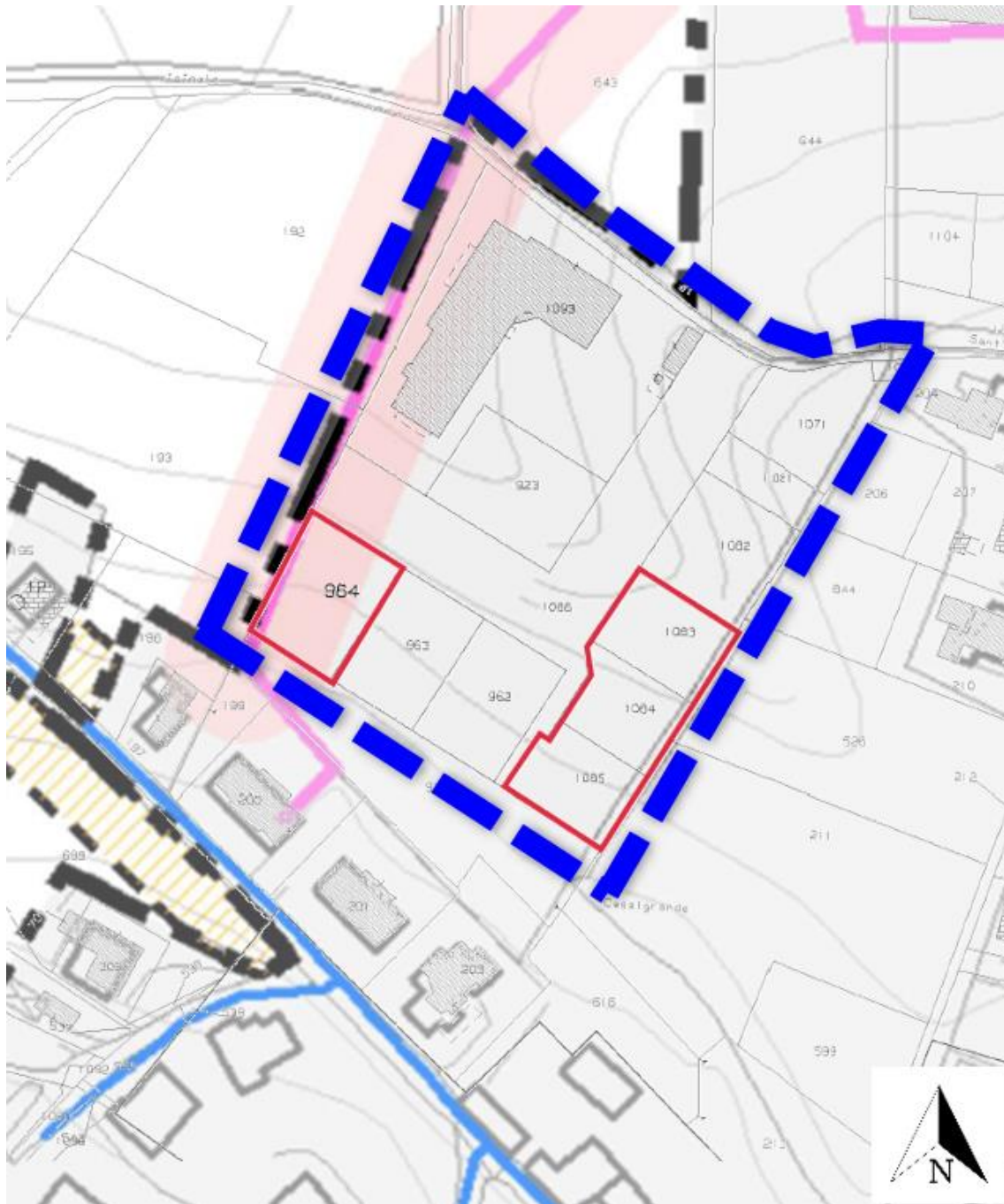


Figura 8: Sovrapposizione tra TAV 3b3 (Tavola dei vincoli del PSC) e stralcio di mappa catastale - fuori scala - con individuazione dei lotti oggetto di pignoramento

Lotto 964 – presenza sul confine di linea in MT – con rispettiva fascia laterale di attenzione a elettrodotti e/o cabine elettriche (Art. 8.9) e confina con il territorio urbanizzato



Stralcio Art. 8.9 del P.S.C. Norme di attuazione

Contenuti ed effetti del vincolo

Divieto di costruzione e di cambio d'uso di fabbricati adibiti ad Appartamento o ad altra attività che comporta tempi di permanenza superiori a 4 ore/giorno.

Individuazione delle aree vincolate

Il PSC individua sulla tav. 2b gli elettrodotti AT ed MT e la cabina primaria o stazione AT o AAT nei confronti dei quali sono individuate le fasce di attenzione all'interno delle quali vige l'obbligo di verificare, in sede di attuazione urbanistica ed edilizia, i recettori sensibili all'interno della fascia stessa, il rispetto dei limiti di induzione magnetica ai sensi della normativa vigente; le distanze si applicano a partire dall'effettivo tracciato della linea.

In ogni caso le fasce di rispetto di cui al presente articolo sono da determinare con le modalità previste dall'Allegato al DM 29/05/2008.

Nei casi in cui si provveda, attraverso specifici interventi autorizzati, a modificare il tracciato o a variare la tensione nominale della linea o le caratteristiche tecnologiche della rete, dette variazioni prevalgono sulle rappresentazioni di cui alla tav. 2b citata.



Figura 9: Sovrapposizione tra TAV. 1c (Tavola RUE) e stralcio di mappa catastale - fuori scala - con individuazione dei lotti oggetto di pignoramento

Sub-ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata (art. 21.5) Appartenenti ad Aree interessate da strumento attuativo (PUA) approvato



LOTTO N - COMUNE DI CASALGRANDE
Fg.n.23 Mapp. 1085 (terreno edificabile)

Piena proprietà di terreno, identificato al Fg. 23 Particella 1085, Comune di Casalgrande in nuova area di recente urbanizzazione, la superficie catastale è di 639 mq, nel piano di lottizzazione con ultima variante presentata con P.G. 1165 del 21/01/2022 si indicava che:

- il terreno in esame è identificato con il LOTTO 5 ter
- la superficie fondiaria è di 640 mq ,
- l'indice di utilizzazione fondiaria è 0,35 mq/mq,
- la superficie complessiva è di 480 mq, da convenzione
- si possono realizzare fino a 5 alloggi.

5 LOTTI DI STUDIO (PER DEFINIRNE LA VENDITA)

In data 22/12/2023 si è presentata all'ill. Giudice Dott.ssa Sommariva la richiesta di proroga al deposito della perizia e l'autorizzazione alla suddivisione dei beni oggetto di perizia in lotto, al fine di ottimizzare il valore di realizzo dalla vendita dei beni, pertanto le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento vengono suddivise in n. 12 lotti come indicato al paragrafo seguente.

5.1 LOTTI A-B-C-D-E-F-G-H-I -L-M-N DATI CATASTALI RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA¹⁴

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)¹⁵

INTESTATI:

Rif. Lotto	Rif. Pignoramento ¹⁶	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
				Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza	Superficie catastale	Categoria e classe	Rendita
A	1	Appartamento P1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.57	17		221 Sub 13	4 vani	60 m ²	A/2 Classe 2	€ 361,52
A	1	Cantina ¹⁷ PT				198 Sub.1				

¹⁴ Allegato 8.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – Estratto di mappa - Planimetria- Visura Catastale – Schede catastali – analisi BCNC per verifica dei passaggi con elaborati catastali e planimetrie

¹⁵ Allegato 8.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – Estratto di mappa - Planimetria- Visura Catastale – Schede catastali – analisi BCNC per verifica dei passaggi con elaborati catastali e planimetrie

¹⁶ Al momento del pignoramento non era stata definita la suddivisione dei lotti, ma graficamente, per agevolarne la lettura viene inserita tale suddivisione con colorazione

¹⁷ identificata al civico 40 E come da stato dei luoghi e catastalmente sita in Via Matteotti



A	7	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.7	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
B	2	Appartamento P1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 14	3,5 vani	64 m ²	A/2 Classe 2	€ 316,33
B	14	Cantina PT ¹⁸	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti	17		198 Sub.4	7 m ²	8 m ²	C/2 Classe 4	€ 19,88
B	8	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.3	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
C	3	Appartamento P1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 15	3,5 vani	61 m ²	A/2 Classe 2	€ 316,33
C	9	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.4	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
D	4	Appartamento P2	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 16	3 vani		A/2 Classe 2	€ 271,14
D	10	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.5	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
E	5	Appartamento P2	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 17	3 vani	56 m ²	A/2 Classe 2	€ 271,14
E	11	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.6	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
F	15	Appartamento P1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub 13	6 vani	98 m ²	A/2 Classe 2	€ 542,28
F	18	Cantina PT	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub.16	4 m ²	5 m ²	C/2 Classe 4	€ 11,36
F	13	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.2	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
G	16	Appartamento P2	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub 14	6 vani	99 m ²	A/2 Classe 2	€ 542,28
G	17	Cantina PT	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub.15	6 m ²	8 m ²	C/2 Classe 4	€ 17,04
G	12	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.1	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
H	6	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.8	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58

¹⁸ identificata al civico 40 E come da stato dei luoghi e catastalmente sita in Via Matteotti



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

INTESTATI:

Rif. Lotto	Rif. Pignoramento	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
				Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Qualità Classe	Superficie Ha are ca		Deduz.	Rendita		
											Dominicale	Agrario	
I	19	Terreno	Comune di Casalgrande	23		964	SEMIN ARBOR Classe 02		09	04		€ 5,60	€ 7,00
L	20	Terreno	Comune di Casalgrande	23		1083	SEMIN ARBOR Classe 02		06	79		€ 4,21	€ 5,26
M	21	Terreno	Comune di Casalgrande	23		1084	SEMIN ARBOR Classe 02		06	19		€ 3,84	€ 4,80
N	22	Terreno	Comune di Casalgrande	23		1085	SEMIN ARBOR Classe 02		06	39		€ 3,96	€ 4,95

5.2 CONFINI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE¹⁹

LOTTO N - COMUNE DI CASALGRANDE
Fg.n.23 Mapp. 1085 (terreno edificabile)

Nord: Mapp.1084 : Terreno ragioni esecutato

Est: Mapp. 211 : Terreno prop. Sig.

Sud: Mapp. 928 : Terreno prop.COMUNE DI CASALGRANDE con sede in CASALGRANDE (RE)

Ovest: Mapp.1086 : Terreno prop.COMUNE DI CASALGRANDE con sede in CASALGRANDE (RE)

5.3 OGGETTO DI VENDITA - DESCRIZIONE COMMERCIALE

LOTTO N - COMUNE DI CASALGRANDE
Fg.n.23 Mapp. 1085 (terreno edificabile)

Piena proprietà di terreno, identificato al Fg. 23 Particella 1085, Comune di Casalgrande sito in Via David Sassoli, in nuova area di recente urbanizzazione, la superficie catastale è di 639

¹⁹ Allegato: 8.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – Estratto di mappa -Planimetrie Catastali- Visure Catastali



mq, nel piano di lottizzazione con ultima variante presentata con P.G. 1165 del 21/01/2022 si indicava che:

- il terreno in esame è identificato con il LOTTO 5 ter
- la superficie fondiaria è di 640 mq ,
- l'indice di utilizzazione fondiaria è 0,35 mq/mq,
- la superficie complessiva è di 480 mq
- si possono realizzare fino a 5 alloggi.

Dalla documentazione presente agli atti ed oggetto di perizia si è riscontrato che indici e valori di edificabilità sono discordanti, quindi da verificare e confrontarsi coi tecnici comunali al momento della realizzazione.

Per procedere all'edificazione del lotto, occorrerà realizzare un muro di contenimento e sbancare il terreno.

5.4 REGOLARITA' EDILIZIA²⁰ - OPERE DI RIPRISTINO – COSTI

CASALGRANDE LOTTI I –L-M-N-

I lotti oggetto di perizia, risultano essere edificabili e privi di alcun onere di ripristino, durante il sopralluogo non si sono rinvenuti rifiuti, risultano disciplinati dalla Lottizzazione "S. Orsola" – Casalgrande Alto – tavola 4V in Variante C.O. Prot. Gen. 1165 del 21/01/2022

Dalla documentazione presente agli atti ed oggetto di perizia si è riscontrato che indici e valori di edificabilità sono discordanti, quindi da verificare e confrontarsi coi tecnici comunali al momento della realizzazione.

Superficie territoriale complessiva di tutta la lottizzazione: 17.241 mq

U.T. = 0,35 mq/mq

S.C. di tutta la lottizzazione: 4.560,00 mq

5.5 LOTTI A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE²¹

All'atto del sopralluogo del tecnico scrivente, le unità immobiliari oggetto di pignoramento erano libere.

5.6 LOTTI A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N VINCOLI E ONERI GIURIDICI VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

²⁰ Allegato: 8.2 PRATICHE EDILIZIE

²¹ Allegato: 8.7 Contratti di affitto



- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'Appartamento coniugale.
- Non risultano vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici vigenti.
- 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 PROCEDURA²²

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 precedente. Si riassumono sinteticamente le risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata che comunque si allegano in forma completa alla presente relazione:

Per tutti i lotti

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio
del

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio del

LOTTO N - COMUNE DI CASALGRANDE²³
Fg.n.23 Mapp. 1085 (terreno edificabile)

Presenza Titolo Telematico

5.7 DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

²² Allegato 8.4 Atto di pignoramento visure ipotecarie (di tutto il compendio pignorato e dei singoli lotti)

²³ Allegato 8.4.12 LOTTO N- Atto di pignoramento visure ipotecarie



5.8 SITUAZIONE CONDOMINIALE

LOTTI I-L-M-N: Beni siti in Casalgrande

Nessun condominio è stato costituito



5.9 LOTTI A-B-C-D-E-F-G-H-I-L M-N: FOTOGRAFIE

LOTTO N - COMUNE DI CASALGRANDE
Fg.n.23 Mapp. 1085 (terreno edificabile)



Figura 10: Vista del lotto oggetto di pignoramento da Via David Sassoli. Si segnala che il lotto è in pendenza, pertanto per edificare occorrerà sbancare ed eseguire un muro di sostegno.



Figura 11: Vista del lotto oggetto di pignoramento da Via Statuaria. Si segnala che il lotto è in pendenza, pertanto per edificare occorrerà sbancare ed eseguire un muro di sostegno.



5.10 DIFFORMITA' STATO RILEVATO/LEGITTIMATO²⁴

Comune di CASALGRANDE²⁵,

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto dichiarato, seppur esista la difformità di 1 mq tra superficie catastale e quanto indicato nella superficie fondiaria di lottizzazione.

Dalla documentazione presente agli atti ed oggetto di perizia si è riscontrato che indici e valori di edificabilità sono discordanti, quindi da verificare e confrontarsi coi tecnici comunali al momento della realizzazione. al momento della realizzazione. al momento della realizzazione.

LOTTO N - COMUNE DI CASALGRANDE
Fg.n.23 Mapp. 1085 (terreno edificabile)

Come quanto sopra indicato.

5.11 LOTTI A-B-C-D-E-F-G-H-I: VALORE DEI BENI

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

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Trattandosi di un pignoramento di quota, si procede a verificare la comoda divisibilità del bene (formando ipotesi di divisione in natura).

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:

- ubicazione geografica degli immobili prospicienti Via Matteotti, in centro a Fabbrico e presso Casalgrande Alto (nuova zona urbanizzata);
- posizione delle u.i.u. rispetto alla strada di scorrimento
- dotazione dei servizi primari e secondari;
- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali;
- salubrità e grado di vetustà del fabbricato;

²⁴ Allegato: 8.2 PRATICHE EDILIZIE -

²⁵ Allegato Allegato 8.2.2 LOTTI I – L – M – N : Variante alla lottizzazione S. Orsola Prot. 1165 del 21/01/2022 - C.D.U.



- tipo e completezza di finiture;
- opere di manutenzione straordinaria che richiede l'edificio;
- classificazione della zona secondo normative Comunali;
- comparazione con il costruito attualmente presente, facendo riferimento anche alle valutazioni dell'osservatorio immobiliare OMI²⁶ (zona B1 – CENTRALE) e delle agenzie immobiliari operanti in loco applicando poi le pertinenti mediazioni e correttivi.

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 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 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:

RICERCA DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ²⁷

²⁶ Allegato 8.9 O.M.I.

27 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



Comune di CASALGRANDE



Figura 12: Le frecce bianche indicano la posizione dei beni oggetti di perizia siti in Casalgrande Alto, in base alla cartografia OMI (zona centrale)

LOTTO N - COMUNE DI CASALGRANDE
Fg.n.23 Mapp. 1085 (terreno edificabile)

Piena proprietà di terreno, identificato al Fg. 23 Particella 1085, Comune di Casalgrande in nuova area di recente urbanizzazione, la superficie catastale è di 639 mq, nel piano di lottizzazione con ultima variante presentata con P.G. 1165 del 21/01/2022 si indicava che la superficie complessiva è di 480 mq, trattasi che si tratta di terreno che richiederà la realizzazione di un muro di contenimento in c.a..

$$(480 \text{ mq} \times 375 \text{ €/mq}) = 180.000,00$$

Valore del terreno edificabile - a corpo – 180.000,00 €

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



Pari circa 375.00 euro al mq di SC

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, 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:

$$180.000,00 \text{ €} - 20\% = 144.000,00 \text{ €}$$

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

Valore a corpo - base d'asta - (Euro Centoquarantaquattromila/00)	144.000,00 €
--	---------------------

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

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA (Euro Centoottomila00)	108.000,00 €
--	---------------------

RIASSUNTO VALORE LOTTI

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, 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%, mentre In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina il valore minimo (detraendo ulteriormente il 25%)

Lotto	Tipologia del bene	Valore di mercato	Valore base d'asta	Valore Minimo
N	Terreno Edificabile	180 000,00 €	144 000,00 €	108 000,00 €



5.12 ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE²⁸

LOTTO N - COMUNE DI CASALGRANDE²⁹
Fg.n.23 Mapp. 1085 (terreno edificabile)

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA del
TRASCRIZIONE del - N.
Registrato a Reggio Emilia N.
Pubblico ufficiale Repertorio N. Vol. N.

6 VISURA CAMERALE³⁰

- Numero REA:
- Data Atto Di Costituzione:
- Data iscrizione al Registro Imprese:
- Iscritta nella sezione:
- Amministratore – liquidatore:
- Bilancio: Scadenza degli esercizi al - Giorni di proroga dei termini di approvazione del bilancio:
- Codice ATECO
- La società ha per oggetto:
- Capitale sociale in Euro (deliberato, sottoscritto e versato):
- Partita Iva attiva

7 ALTRE NOTIZIE

Si rileva agli atti:

²⁸ Allegato 8.6 Atto di provenienza dei beni

²⁹ Allegato 8.6.3 Comune di Casalgrande Lotti I – L – M – N: Pubblico ufficiale Repertorio N. Vol. N.

³⁰ Allegato 8.8 Visura Camerale



8 ALLEGATI

8.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – Estratto di mappa - Planimetria- Visura Catastale – Schede catastali – analisi BCNC per verifica dei passaggi con elaborati catastali e planimetrie

LOTTO N – visura e planimetria catastale

8.2 PRATICHE EDILIZIE

LOTTI I – L – M – N

Variante alla lottizzazione S. Orsola Prot. 1165 del 21/01/2022

C.D.U.

8.3 Ricerca Attestato Prestazione Energetica

8.4 Atto di pignoramento visure ipotecarie (di tutto il compendio pignorato e dei singoli lotti)

LOTTO N

8.5 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati

8.6 Atto di provenienza dei beni

Comune di Casalgrande Lotti I – L – M – N: Pubblico ufficiale Repertorio N. Vol. N.

8.7 Verbale

8.8 Visura Camerale

8.9 O.M.I.

ALLEGATI A, B

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, 28/03/2024

l'esperto estimatore designato

