

**Studio di Ingegneria
MOSCATELLI Ing. ANNALISA**

*Attività: Via Gramsci 20 - c.a. p. 42020 San Polo d'Enza
Recapito e domicilio fiscale: Via G. Vico 81 c.a. p. 42124 Villa Cella (R.E.)
e-mail: ing.moscatelli@gmail.com pec: annalisa.moscatelli@ingpec.eu cel.: 366-4014887*

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare 155/2024

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Promossa da:

BCC NPLS 2021 S.R.L.

Rappresentato e difeso dal Legale

Avv. Tinelli Celestina

Contro:

████████████████████
sede in TOANO (RE)

Rappresentato e difeso dallo studio Legale

Avv. Grasselli - Boggiani

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: **Ing. Annalisa Moscatelli**

LOTTO C

Comune di Toano



Immobili siti in:

Toano (RE) - loc. Cavola, Via Roma, 46



<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>LOTTO</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISRCONTRATA</u>																						
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI		19/09/2024 - Registro Particolare 14819 Registro Generale 20115																						
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		DIRITTO PIGNORATO: Piena Proprietà 1/1 [REDACTED]																						
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>		C	COMUNE DI TOANO – Località Cavola – Via Roma 46																						
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	C	<table border="1"> <thead> <tr> <th>COMUNE</th> <th>CATASTO</th> <th>FOGLIO</th> <th>MAPPALE</th> <th>SUB.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">TOANO</td> <td>F</td> <td>14</td> <td>110</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">F</td> <td rowspan="2">14</td> <td>470</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>110</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">F</td> <td rowspan="2">14</td> <td>470</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>110</td> <td>27</td> </tr> </tbody> </table>	COMUNE	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	TOANO	F	14	110	1	F	14	470	2	110	3	F	14	470	9	110	27
			COMUNE	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.																		
			TOANO	F	14	110	1																		
				F	14	470	2																		
110	3																								
F	14	470		9																					
		110	27																						
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	C	In loco è presente una tettoia non legittimata e non accatastata																						
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	C																							
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.	C																							
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	C																							
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>		C	<p>Soggetto a contratti di affitto - Fg. 14 Particella 470 Sub. 2 Graffata alla Particella 110 Sub. 3 - registrato presso l'ufficio REGGIO EMILIA - anno 2006 serie 3T n. 11961</p> <p>Fg. 14 Particella 470 Sub. 9 Graffata alla Particella 110 Sub. 27 - registrato presso l'ufficio DPRE UT REGGIO EMILIA - anno 2013 serie 3T n. 378Corrispettivo -</p> <p>Fg. 14 Particella 110 Sub. 1 - libero</p>																						
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>		C	All'interno dell'unità immobiliari oggetto di pignoramento sono presenti arredi e materiali visibilmente di proprietà degli affittuari, come dichiarato in loco.																						
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>		C	Presenti																						
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>		C	Non presenti																						
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		Non presenti																						
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>		C	144.000,00 € - CENTOQUARANTAQUATTROMILA/00																						
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>		C	108.000,00 € - CENTOTTOMILA/00																						
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.</u>			18/03/2026																						
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>			Credit Agricole Italia, Ag. 4, Via Emilia all'Angelo, 38, Reggio E.																						



1	SOMMARIO	
2	RIASSUNTO E DATI GENERALI	5
3	COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI	6
4	DATI CATASTALI	9
4.1	DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO ...	9
4.1.1	Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)	9
4.2	DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	10
4.2.1	Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)	10
4.3	COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	10
	OSSERVAZIONI COMUNE TOANO	10
4.3.1	LOTTO C	10
4.3.2	PLANIMETRIE CATASTALI TOANO.....	11
5	DESCRIZIONE DEI BENI.....	19
5.1	BENI SITI IN località CAVOLA di TOANO	19
6	LOTTO DI VENDITA	23
6.1.1	LOTTO C	23
6.2	DATI CATASTALI	23
6.2.1	LOTTO C	23
	BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)	23
6.3	CONFINI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	24
6.3.1	LOTTO C	24
	Foglio: 14 - Particella: 470 sub 9 + 110 sub 27	24
	Foglio 14: Particella 110 Subalterno 3 (ad esclusione del triangolo laterale posto ad EST) - Foglio 14: Particella 470 Subalterno 2.....	24
	Foglio 2 Particella 110 Subalterno 1	26
6.4	DESCRIZIONE COMMERCIALE	26
6.4.1	LOTTO C	26
6.5	LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA - OPERE DI RIPRISTINO - COSTI	28
6.5.1	LOTTO C	28
6.5.2	Particella 470 sub 2graffata alla 110 sub 3	28
6.5.3	Particella 110 Sub 1	29
6.6	OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	31
6.6.1	LOTTO C	31
	Fg. 14 Particella 470 Sub. 2 Graffata alla Particella 110 Sub. 3.....	31
	Fg. 14 Particella 470 Sub. 9 Graffata alla Particella 110 Sub. 27.....	31
6.7	LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	31
6.7.1	LOTTO C	32
6.8	DIRITTO DI PRELAZIONE	32
6.9	SITUAZIONE CONDOMINIALE.....	32
6.10	FOTOGRAFIE.....	33



6.10.1	LOTTO C	33
6.11	DIFFORMITA' STATO RILEVATO/LEGITTIMATO	36
6.11.1	LOTTO C	36
6.12	VALORE DEL BENE	38
6.12.1	LOTTO C	38
6.13	ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	41
6.13.1	LOTTO C	41
7	VISURA CAMERALE	43
8	altre notIZIE	43
8.1	ARREDO	43
8.1.1	LOTTO C	43
9	ALLEGATI	44
9.1	Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale -	44
9.1.1	LOTTO C	44
9.2	Pratiche edilizie	44
9.2.1	LOTTO C	44
	Particella 470 sub 2graffata alla 110 sub 3	44
	Particella 110 sub 1	44
9.3	Ricerca attestati prestazione energetica	44
9.4	Atto di pignoramento con successiva riduzione e visure ipotecarie	44
9.4.1	Visure ipotecarie LOTTO C	44
9.5	Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati	45
9.6	Atto di provenienza del bene	45
	Pubblico ufficiale FATUZZO ANDREA Repertorio 77/49 del 18/09/2008	45
	Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Repertorio 219256 del 30/04/2005	45
	Repertorio 21238 del 31/12/1980	45
9.7	Verbale	45
9.8	Quotazioni OMI	45
9.8.1	LOTTI C e D	45
9.9	Visura Camerale	45
9.10	Contratti di affitto	45
9.10.1	LOTTO C	45
	Allegati A,B, D	45



2 RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 155/2024 R.G.E.

Debitore esecutato

[REDACTED]
Rappresentato e difeso dallo
congiuntamente ed anche disgiuntamente fra loro, dagli
Avv. Franco Maria Grasselli
francomaria.grasselli@ordineavvocatireggioemilia.it
Avv. Rita Boggiani
rita.boggiani@ordineavvocatireggioemilia.it
Avv. Federica Grasselli
federica.grasselli@ordineavvocatireggioemilia.it
Carlotta Grasselli
carlotta.grasselli@ordineavvocatireggioemilia.it
con studio in Reggio Emilia, Via F.lli Cervi n. 38
con domicilio digitale eletto presso i suindicati indirizzi di
posta elettronica certificata dei predetti Avvocati.

Creditore Procedente

BCC NPLS 2021 S.R.L.
Rappresentato e difeso
Avv. Tinelli Celestina
Domicilio eletto C.so Garibaldi n. 42
42121 Reggio nell'Emilia
celestina.tinelli@ordineavvocatireggioemilia.it

Creditore Intervenuto e ritirato

Agenzia della Riscossione per la Provincia di Reggio Emilia
Rappresentato e difeso
Avv. Credali Cristina
Domicilio eletto presso l'unità locale di Reggio Emilia
Via F.lli Manfredi 6
42124 Reggio nell'Emilia
Ero.area.territoriale.re.ec.agenziariscossione.gov.it

Data conferimento incarico: **06/03/2025**

Notifica incarico: **07/03/2025**

Giuramento E.S.: 13/03/2025

Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni:
10/08/2025

Deposito istanza di proroga: **28/07/2025**

Autorizzazione della proroga in data: **31/07/2025**

Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni:
18/03/2026

Udienza: **mercoledì 18/03/2026** (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: **19/09/2024** – Reg. Particolare **14819** Reg. Generale **20115**

Contributo unificato: 299,00 €



3 COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI

Per incarico ricevuto dal Sig. Giudice delegato Dott.ssa Camilla Sommariva del Tribunale di Reggio nell'Emilia in data 06/03/2025, quale E.S. nella procedura Immobiliare n. 155/2024 – notificata allo scrivente in data 11/09/2023, ha prestato giuramento in data 13/03/2025

DA ATTO CHE

- Si è scritto tramite pec¹
 - al debitore esecutato ed ai suoi legali: Avv. Franco Maria Grasselli, Avv. Rita Boggiani, Avv. Federica Grasselli, Avv. Carlotta Grasselli,
 - al creditore procedente nella persona del suo legale Avv. Tinelli Celestina,
 - al Creditore intervenuto - Agenzia della Riscossione per la Provincia di Reggio Emilia – presso l'unità locale di Reggio Emiliaper comunicare l'inizio delle operazioni peritali.
- In data 19/03/2025 ha dato inizio alle operazioni peritali presso il suo studio, previa comunicazione dell'incombente alle parti tramite pec, per verificare la documentazione presente in atti e contattando telefonicamente gli studi legali sia del debitore esecutato che del creditore procedente.
- In seguito alla telefonata intercorsa con il Sig. ██████████, debitore esecutato, si è definito telefonicamente di eseguire il primo incontro direttamente in loco presso i beni siti in Novellara Via C. Colombo n. 31-33-35 per la data del 09/04/2025 alle ore 9,30, che si è regolarmente svolto².
- In seguito agli accordi intercorsi sia con l'IVG che con il debitore esecutato, in data 16/04/2025, si è eseguito l'accesso presso i locali di Via Roma, 46 a Cavola di Toano dove si trovavano una parte dei cespiti oggetto di pignoramento; in un secondo momento si è eseguito il sopralluogo presso i beni siti in Via Secchia n.2, nella prima zona periferica di Cavola di Toano.
- Si è eseguito l'accesso agli atti presso i comuni ove insistono i beni oggetto di pignoramento.
- In data 02/05/2025, il tecnico scrivente ha comunicato al legale del creditore procedente che la mappa catastale, allo stato attuale non era aggiornata, poichè in visura le Particelle identificate catastalmente al Fg.21 mapp. 207 e 123 risultano essere frazionate con atto del 28/04/2025 Pratica n. RE0044604 in atti dal 28/04/2025 presentato il 28/04/2025 (n. 44604.1/2025), data successiva al pignoramento. Segnalando che il Comune avrebbe dovuto procedere all'esproprio della Particella 933.

¹ Allegato 9.5 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati

² Allegato 9.7 Verbale





Figura 1: Visualizzazione grafica della Particella 933 che non era stata oggetto di esproprio

- In data 01/07/2025, il tecnico scrivente ha richiesto al Comune di verificare, che l'esproprio non prevedesse di frazionare una minima parte della Particella 152



Figura 2: la freccia azzurra indica che un pezzettino di terreno della 152 non è stato espropriato, ma che dovrebbe riguardare l'area verde prospiciente il nuovo asse stradale

- Il Tecnico Comunale ha segnalato, che non vi sarebbero state problematiche per la piccola porzione della Particella 152 poiché esclusa dal piano Particellare d'esproprio e che la cartografia pubblicata su internet, sarebbe stata superata dal Nuovo PUG, già assunto con delibera di giunta n. 117 del 08/06/2024, che nei mesi futuri sarebbe stato adottato e poi approvato nel 2026
- In data 25/07/2025, il legale del creditore procedente ha comunicato che il debitore esecutato ha firmato l'autorizzazione al pagamento nei confronti del creditore procedente BCC 2021, da parte del Comune di Novellara relativamente all'indennità di espropriazione di cui si allega la determina, che diverrà esecutiva decorsi 30 giorni dalla notifica alla [REDACTED] srl.; pertanto sarebbe stata presentata istanza di rinuncia parziale agli atti esecutivi sui mappali oggetto di esproprio per le Particelle site in Novellara mapp. 932 e 933 non appena divenuto esecutivo il provvedimento.
- Il tecnico scrivente ha contattato gli uffici della Provincia per richiedere che fosse esplicitato per iscritto che la Particella 933, sarebbe stata oggetto di esproprio.



- Si è presentata istanza di proroga al Giudice con richiesta per la formazione di più lotti per la procedura in oggetto e la richiesta di proroga al deposito di perizia di 180 giorni.
- In data 19/01/2026, tramite pec, la Provincia, con sottoscrizione da parte del Comune di Novellara ha formalizzato che³:

“...In relazione al procedimento espropriativo in oggetto, con riferimento alla ditta 4 di piano Particellare di esproprio - Edil Borgonovi srl, si comunicano le Particelle oggetto di espropriazione,

consite in Comune di Novellara – foglio 21, come segue:

– Particella 926 (ex 123) con volturazione a favore del Comune di Novellara in quanto futura area di mitigazione ambientale e fascia di rispetto stradale;

– Particella 932 (ex 207) con volturazione a favore del Comune di Novellara in quanto area di mitigazione ed ambientazione dell'infrastruttura;

– Particella 933 (ex 207) con volturazione a favore della Provincia di Reggio Emilia in quanto su di essa insisterà il tracciato infrastrutturale.

Per quanto riguarda, invece, la Particella 152, tale area non è compresa nel piano Particellare di esproprio....”

- Si segnala un'importante collaborazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di Novellara, che ha collaborato per agevolare il buon esito della perizia, in una situazione con parecchie variabili.

³ Allegato 9.12



4.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA⁵

4.2.1 Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI :

██ - proprietà 1/1
 (per le Particelle identificate catastalmente nel Comune di Novellara al Fg. 21
 Mapp.123 e 207 la Proprieta' 1/1 fino al 28/04/2025)

Rif. Pignoramento	Rif. Lotto	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali						
				Fg .	Zona cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza	Superfici e Catastale	Categoria e Classe	Rendita
6	C	area urbana senza fabbricati PT	Comune di Toano (RE) Via Roma	14		110 Sub.1			F/1	
7	C	Uffici e studi privati P.S1	Comune di Toano (RE) Via Roma n.46	14		470 Sub.9	5 Vani	Totale: 135 mq.	A/10 Classe U	761,77 €
						110 Sub.27				
8	C	Uffici e studi privati P.S1	Comune di Toano (RE) Via Roma	14		110 Sub.3	12 Vani	Totale: 281 mq.	A/10 Classe U	1 828,26 €
						470 Sub.2				

4.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

OSSERVAZIONI COMUNE TOANO

4.3.1 LOTTO C⁶

La proprietà risulta essere censita.

⁵ Allegato 9.1 Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale

⁶ Allegato 9.1.3 LOTTO C Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale



4.3.2. PLANIMETRIE CATASTALI TOANO⁷

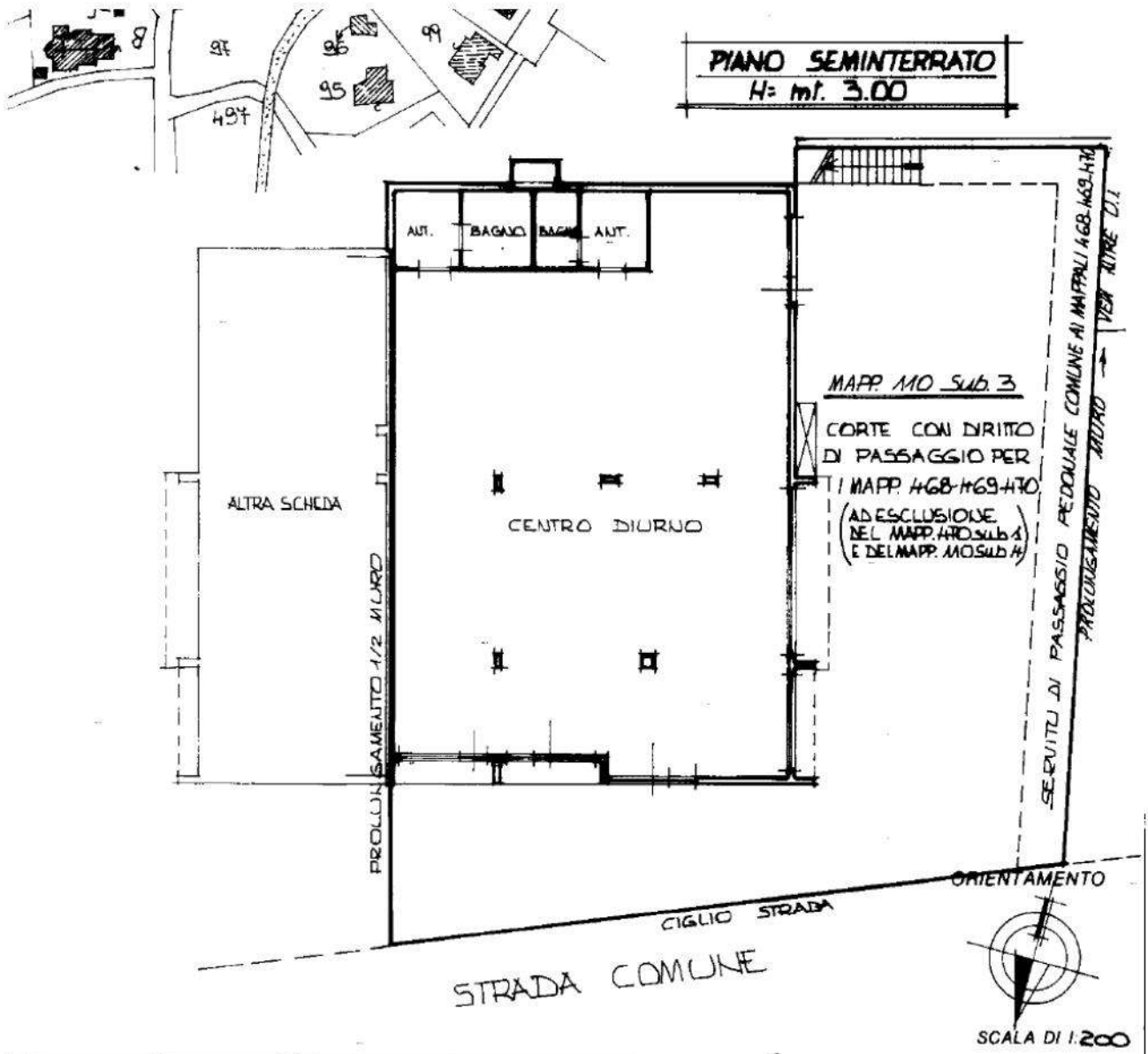


Figura 3: Stralcio Scheda catastale Comune Toano VIA ROMA Piano S1 Foglio 14 - Particella 470 Sub. 2 GRAFFATA alla 110 Sub. 3 - Fuori Scala

⁷ Allegato 9.1.3 LOTTO C - Allegato 9.1.4 LOTTO S Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale

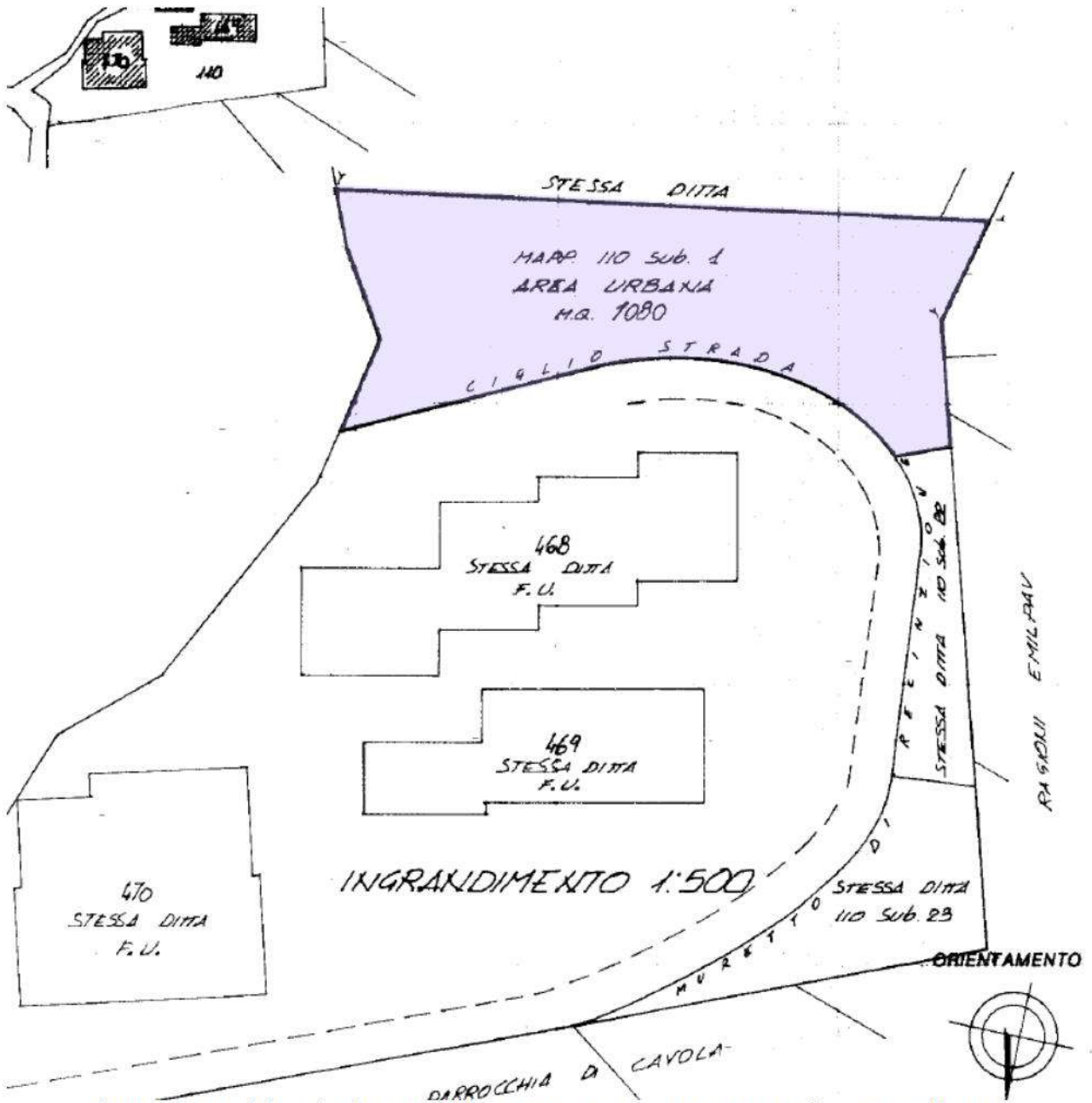
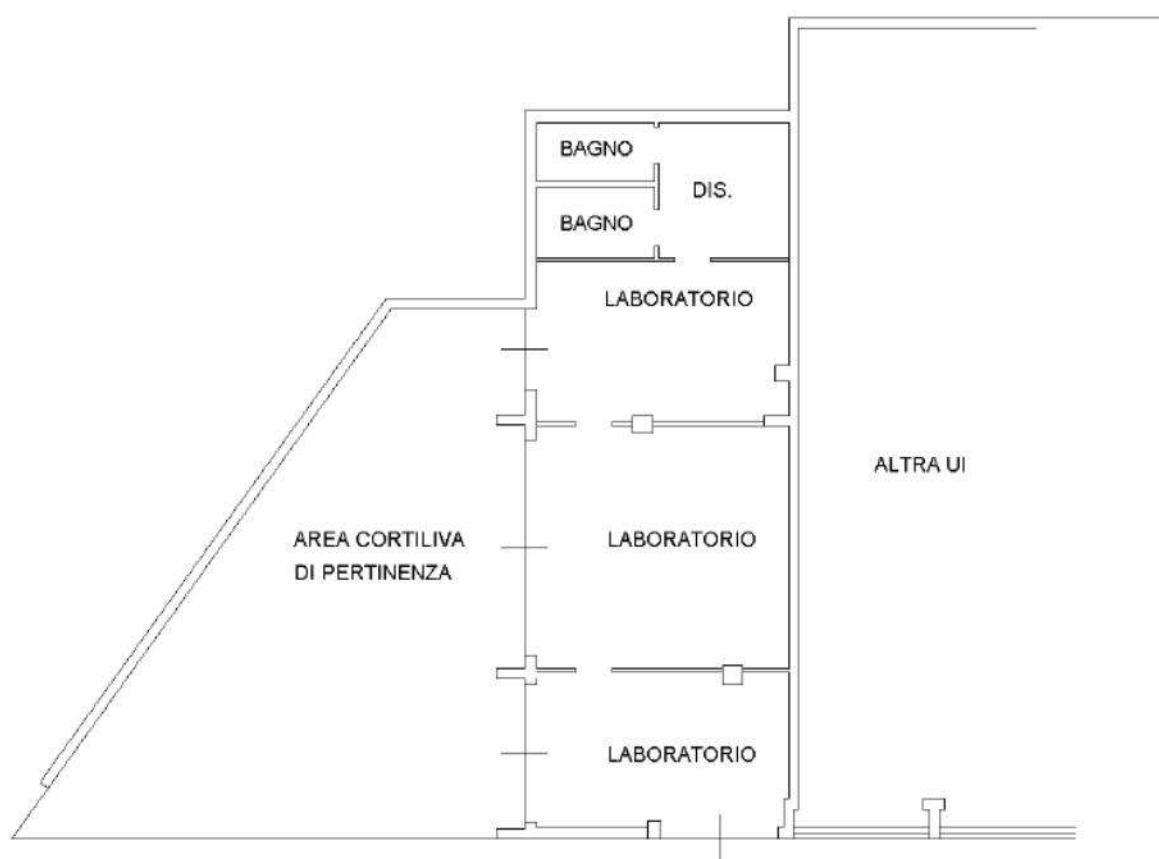


Figura 4: Stralcio Scheda catastale Comune Toano VIA ROMA Piano T Foglio 14 - Particella 110 a Sub. 1 - Area Urbana - Fuori Scala





**PIANO SOTTOSTRADA
(SEMINTERRATO)**

h = 3.00 mt

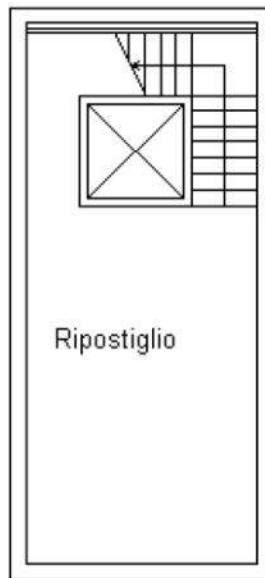


Figura 5: Stralcio Scheda catastale Comune Toano VIA ROMA Piano S1 Foglio 14 - Particella 470 Sub. 9 GRAFFATA alla 110 Sub. 27 - Fuori Scala





Figura 6: Stralcio Scheda catastale Comune Toano VIA SECCHIA n.2 Piano S1 -T - 1 Foglio 2- Particella 478 Sub. 1 - Fuori Scala

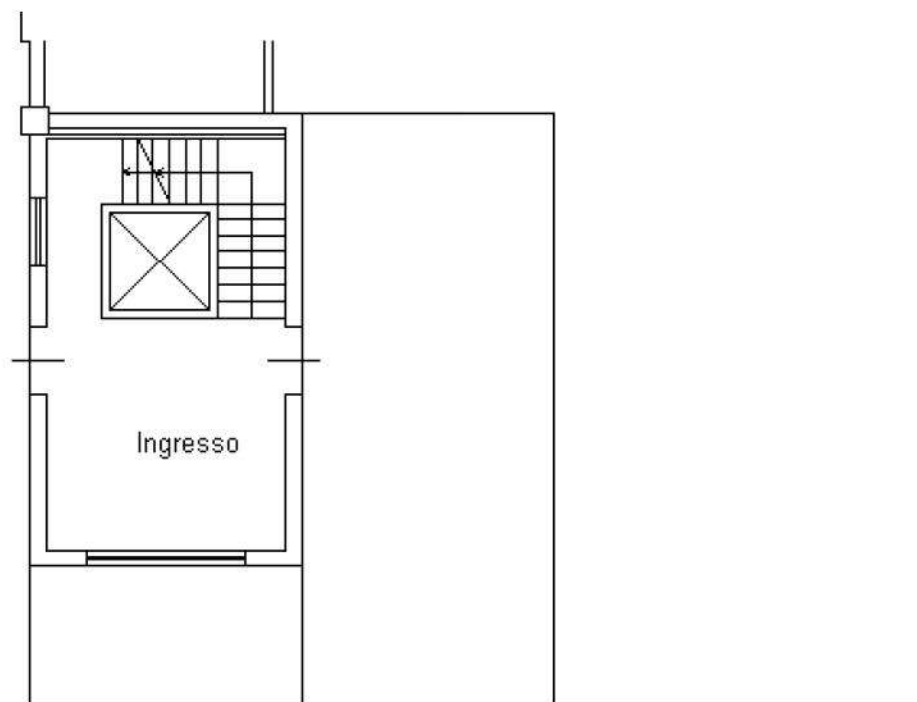


PIANO SEMINTERRATO

h = 250 cm

Figura 7: Stralcio Scheda catastale Comune Toano VIA SECCHIA n.2 Piano S1 Foglio 2- Particella 478 Sub. 1 - Fuori Scala



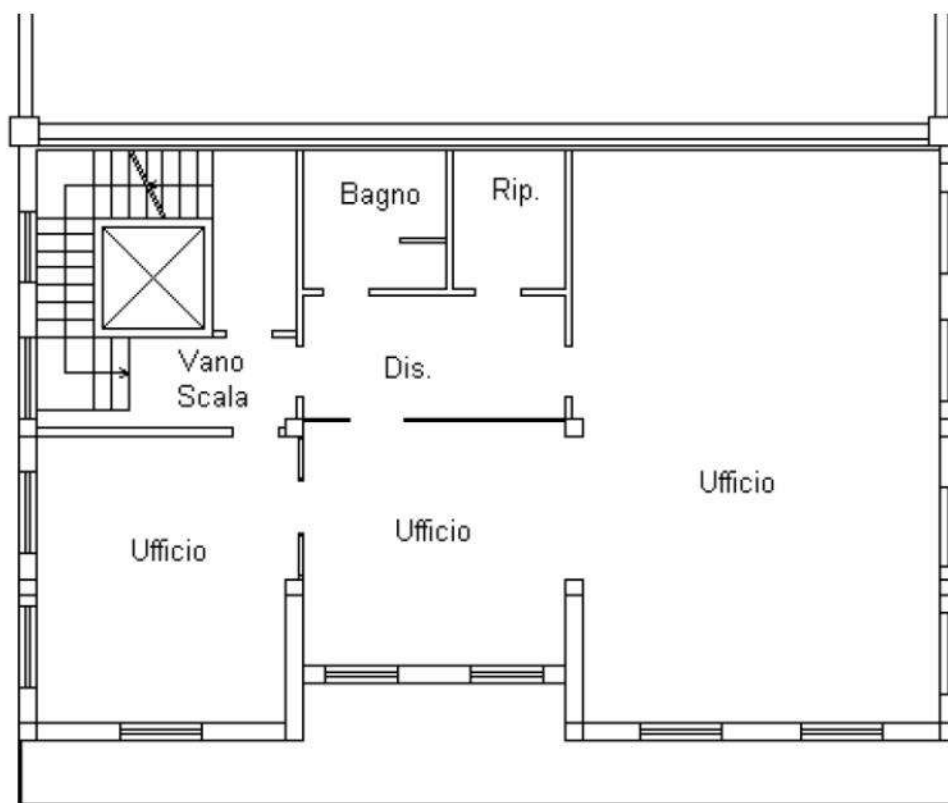


PIANO TERRA

h = 280 cm

**Figura 8: Stralcio Scheda catastale Comune Toano VIA SECCHIA n.2 Piano T Foglio 2-
Particella 478 Sub. 1 - Fuori Scala**





PIANO PRIMO

h = 270 cm

**Figura 9: Stralcio Scheda catastale Comune Toano VIA SECCHIA n.2 Piano 1 Foglio 2-
Particella 478 Sub. 1 - Fuori Scala**



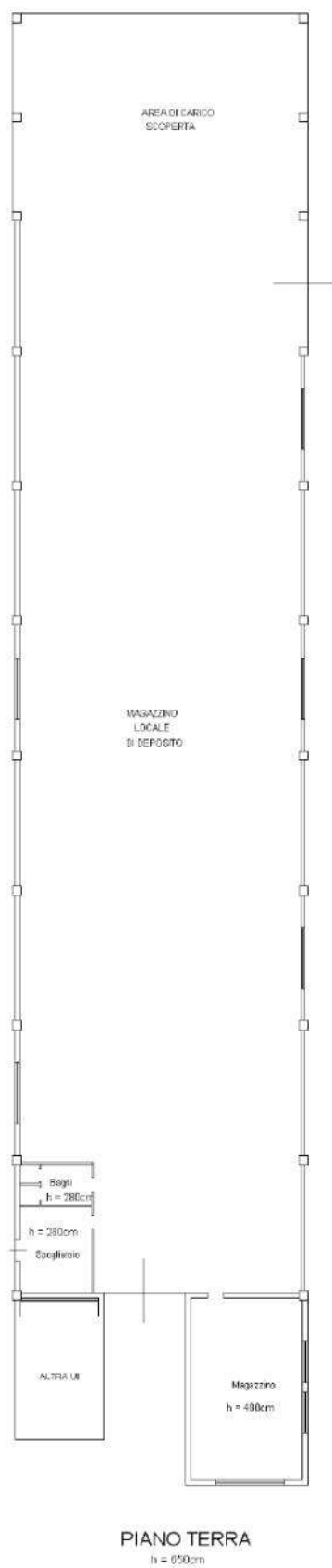
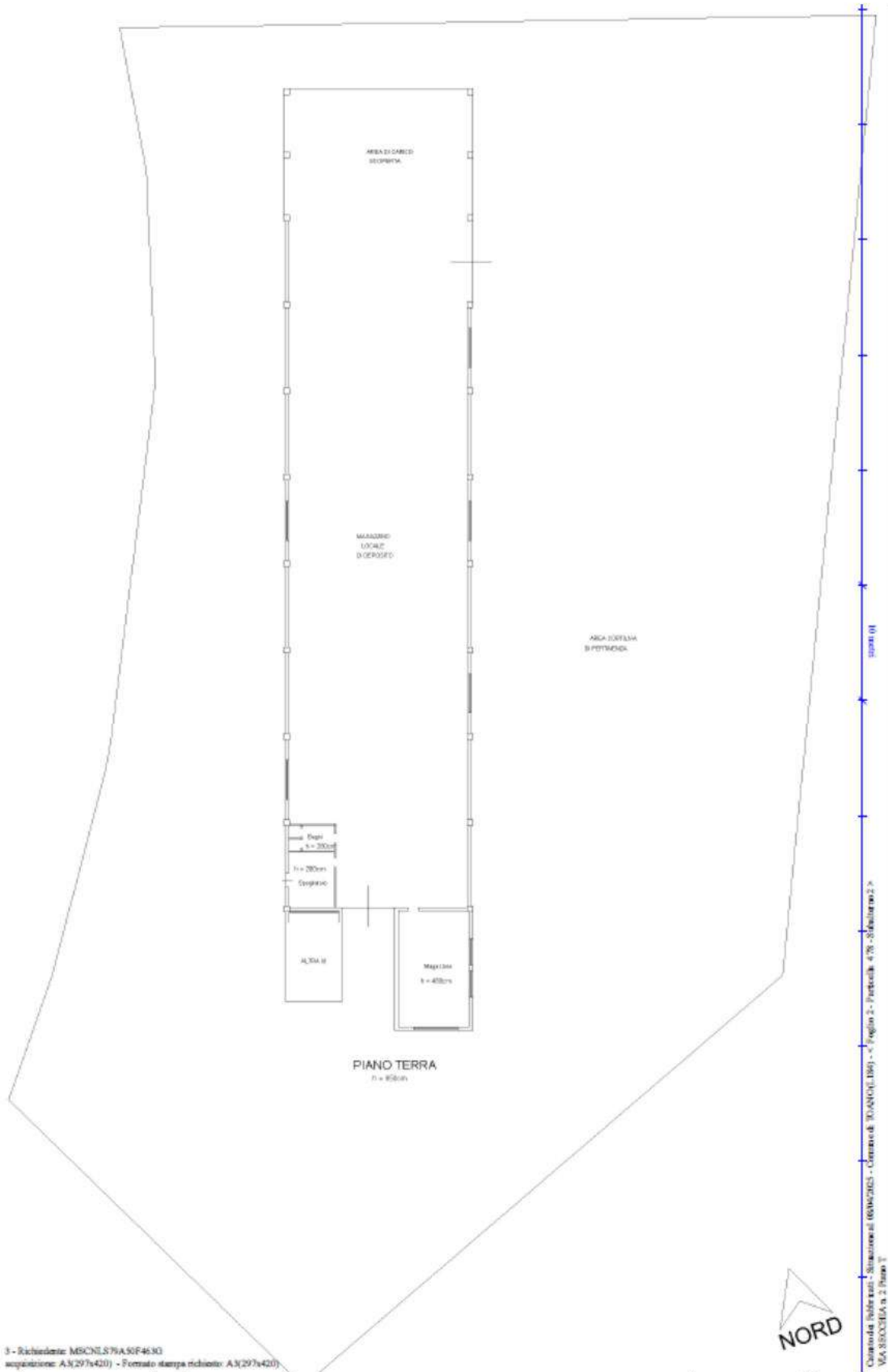


Figura 10: Stralcio Scheda catastale Comune Toano VIA SECCHIA n.2 Piano T Foglio 2- Particella 478 Sub. 2 - Fuori Scala





3 - Richiedente: MSCNLS79A50F4630
acquistazione: AN297s420) - Formato stampa richiesto: AN297s420)

Figura 11: Scheda catastale Comune Toano VIA SECCHIA n.2 Piano T Foglio 2- Particella 478 Sub. 2 – Fuori Scala



5 DESCRIZIONE DEI BENI

5.1 BENI SITI IN località CAVOLA di TOANO

Il Comune di Toano, appartiene alla fascia appenninica della provincia di Reggio Emilia, è raggiungibile tramite la SP 90, la frazione di Cavola, ove insistono i beni oggetto di perizia, dista circa 6,5 Km a Nord Ovest di Toano.

Il territorio è collinare, caratterizzato da svariati boschi ed un piccolo centro, dotato di molti servizi e ben rifinito, seppur segnata da un notevole calo demografico come anche i comuni limitrofi.



Figura 12: coorografia d'inserimento della frazione di Cavola (indicata con la freccia gialla), il Comune di Toano (riquadrate in rosso) ed indicazione dei comuni confinanti

Il Comune in cui insistono i beni oggetto di perizia confina a:

- Nord : Carpineti e Baiso
- Est : Prignano sulla Secchia, Palagano e Montefiorino
- Sud : Frassinoro
- Ovest : Villa Minozzo





Figura 13: con individuazione dei lotti 1 e 2 ove insistono i beni oggetto di pignoramento

Le unità immobiliari oggetto di perizia, si trovano in due poli differenti, distanti tra loro circa 1 Km:

1. Sito nel centro della frazione di Cavola, in Via Roma, lontano dal centro di Toano circa 6,00 Km, con locali adibiti a laboratorio per servizi alle persone e magazzino, con centro servizi per anziani. Tale area è servita da mezzi pubblici; a circa 200 metri è presente un fermata autobus, dalla quale passano le linee 62 e 88, disponibili per raggiungere sia Castelnuovo ne' Monti che il centro di Toano.
2. In via Secchia, è presente un capannone artigianale (con uffici, garage, depositi) oltre ad un'area agricola; il tutto distante circa 7,00 Km dal centro di Toano e circa 450m dalla nuova zona servizi di Cavola ove è presente il Cavola Forum, centro congressuale e palasport nato per iniziativa della Pro loco di Cavola con il sostegno di Emilbanca, atto ad ospitare manifestazioni di diverso tipo: dallo sport, alla cultura, alle feste organizzate dalla Pro loco.
Detta zona è servita sia da linee urbane che extraurbane. La fermata dell'autobus più vicina si trova in via Dell'Oca, a circa 300 metri (linea 88).

Nella frazione di Cavola sono presenti tutti i servizi essendo una zona adiacente al centro

- Scuola materna (d'infanzia), scuola elementare e scuola media
- Farmacia
- Campo sportivo
- Ufficio postale
- Studio Dentistico
- Banca
- Parrucchiere



LOCALI ADIBITI A CENTRO SERVIZI ALLA PERSONA



Figura 14 Vista aerea, ove indicativamente, con frecce gialle, viene individuata la posizione dei beni oggetto di pignoramento, subalterni appartenenti alle Particelle 470 e 110 del Fg. 14

1. Centro servizi alla persona dista circa:

- 170 m dalla Farmacia Dr. Baccini Anna Maria, Via Roma, 44 A/B,
- 160 m dalla Chiesa di San Michele Arcangelo in Cavola,
- 800 m dall' Oratorio Madonna Della Neve in Cavola,
- 250 m dalla Scuola Elementare Cavola, Via Roma, 39,
- 400 m dalla Scuola dell'Infanzia Statale, 6
- 500 m dall'Emil Banca Credito Cooperativo, Via Giuseppe Verdi, 1,
- 500 m dal Supermercato
- 900 m dal Campo Sportivo Di Cavola,
- 250 m dalla Fermata dell'autobus "Cavola".

L'immobile in cui insistono i beni pignorati è un fabbricato prevalentemente ad uso abitazione con annessi locali per servizio alla persona, posto in località Cavola nelle vicinanze della chiesa parrocchiale, a lato della strada provinciale e della strada comunale per Cerrè Marabino.

L'edificio costruito su tre piani, si compone di quattro alloggi, di cui due al piano primo e due al secondo.

Al momento attuale, nei beni pignorati, posti al piano seminterrato (fronti liberi Ovest, Nord ed Est), vengono accolte delle persone anziane (centro diurno) o con disabilità (laboratorio diurno), ma prossimamente verrà trasferita la sede di tali attività, come da indicazioni attinte in loco.

Struttura intelaiata in cemento armato normale, come indicato nella documentazione presente in atti "... le strutture portanti dell'edificio sono formate in fondazione del tipo trave rovescia continua in calcestruzzo, le murature al piano seminterrato contro terra in cemento armato, i pilastri e le travi al piano seminterrato, piano terra e primo in c.a., le murature di tamponamento in laterizio, i solai interni orizzontali a struttura laterocementizia e la



*copertura disposta a due falde sempre a struttura laterocementizia...*⁸ composto nella documentazione in atti è indicato che le pareti risultano essere coibentate da 2 cm di pannelli semirigidi in fibre minerali

Il centro diurno è formato da un ampio salone, di circa 221 mq, aerilluminato da ampie vetrine, provviste di porte apribili verso l'esterno con maniglioni antipanico e da finestre. E' presente un ufficio privato e due servizi igienici con rispettivi antibagni (a norma per persone con disabilità).

⁸ Come desunto dal certificato di collaudo, redatto per il centro diurno in data 08/09/1997 dal Geom. Castagni Maurizio



6 LOTTI DI VENDITA

Il compendio pignorato è comodamente divisibile e va posto in vendita in più lotti

6.1.1 LOTTO C

Foglio 14: Particella 110 Subalterni 1 - 3 - 27

Foglio 14: Particella 470 Subalterni 2-9

6.2 DATI CATASTALI

6.2.1 LOTTO C⁹

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

INTESTATI :

[REDACTED] - proprietà 1/1

Rif. Pignoramento	Rif. Lotto	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali						
				Fg .	Zona cens.	Mappale e Subalterno	Consis.	Superficie Catastale	Categoria e Classe	Rendita
6	C	area urbana senza fabbricati PT	Comune di Toano (RE) Via Roma	14		110 Sub.1			F/1	
8	C	Uffici e studi privati P.S1	Comune di Toano (RE) Via Roma	14		110 Sub.3 470 Sub.2	12 Vani		A/10	1 828,26 €

Rif. Pignoramento	Rif. Lotto	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali						
				Fg .	Zona cens.	Mappale e Subalterno	Consis.	Superficie Catastale	Categoria e Classe	Rendita
9	C	Uffici e studi privati P.S1-T-1	Comune di Toano (RE) Via Secchia	2		478 Sub.1	7 Vani		A/10	1 066,48 €
10	C	attività commerciale e PT	Comune di Toano (RE) Via Secchia	2		478 Sub.2			D/8	5 168,00 €

⁹ Allegato 9.1.3 LOTTO C Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale



6.3 CONFINI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

6.3.1 LOTTO C

Foglio: 14 – Particella: 470 sub 9 + 110 sub 27

Nord: FG. 14

Mapp. 110:

- Sub 2: B.C.N.C AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB DEI MAPP. 468,469,470

Est: FG. 14

Mapp. 110:

- Sub 2: B.C.N.C AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB DEI MAPPALI 468,469,470

- Sub 3: AREA CORTILIVA TRIANGOLARE ragioni [REDACTED]
(Proprietà 1/1).

Via Roma

Sud: FG. 14

Mapp. 110:

- Sub 2: B.C.N.C AREA COMUNE AI SUB DEI MAPPALI 468,469,470

- Sub 3: AREA CORTILIVA TRIANGOLARE ragioni [REDACTED]
(Proprietà 1/1).

Ovest: FG. 14

Mapp. 470:

- Sub 2: UFFICI E STUDI PRIVATI ragioni [REDACTED] (Proprietà 1/1).

Foglio 14: Particella 110 Subalterno 3 (ad esclusione del triangolo laterale posto ad EST) -

Foglio 14: Particella 470 Subalterno 2

Nord: FG. 14

Mapp. 110:

- Sub 2: B.C.N.C AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB DEI MAPPALI 468,469,470

Est: FG. 14

Mapp. 110:

- Sub 2: B.C.N.C AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB DEI MAPPALI 468,469,470

Mapp. 470:

- Sub 9: STUDIO PRIVATO ragioni [REDACTED] (Proprietà 1/1).

Sud: FG. 14

Mapp. 110:

- Sub 2: B.C.N.C AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB DEI MAPPALI 468,469,470



Ovest: FG. 14

Mapp. 110:

- Sub 2: B.C.N.C AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB DEI MAPPALI 468,469,470

Mapp. 469:

- Sub 1: AUTORIMESSA ragioni [REDACTED] Proprietà 1/1

Foglio 14: Particella 110 Subalterno 3 - triangolo laterale posto ad EST –

Nord: FG. 14

Mapp. 110:

- Sub 27: B.C.N.C AREA CORTILIVA Ragioni [REDACTED] (Proprietà 1/1).

Est: Via Roma

Sud: Via Roma Ragione Comune di Toano.

Ovest: FG. 14

Mapp. 470:

- Sub 9: STUDIO PRIVATO Ragioni [REDACTED] (Proprietà 1/1).



Foglio 2 Particella 110 Subalterno 1

Nord: FG. 14

Mapp. 110:

- Sub 22: AREA URBANA ragioni:

1 [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2 [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- Sub 5: Bene Comune non censibile AREA CORTILIVA COMUNE

Est: Via Roma

Sud: FG. 14

Mapp. 114: Terreno ragioni:

1 [REDACTED] Proprietà 1/8

2 [REDACTED] Proprietà 1/8

3 [REDACTED] Proprietà 1/4

4 [REDACTED] Proprietà 1/4

5 [REDACTED] Proprietà 1/4

Ovest: FG. 14

Mapp. 113: BCNC (AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPP.113).

Mapp. 568:

- Sub 6: AREA CORTILIVA DI ABITAZIONE Ragioni:

1 [REDACTED] (Proprietà 7/12)

2 [REDACTED] (Abitazione 1/4)

3 [REDACTED] (Proprietà 1/12)

4 [REDACTED] (Proprietà 1/12)

5 [REDACTED] (Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni)

6.4 DESCRIZIONE COMMERCIALE

6.4.1 LOTTO C

Piena Proprietà di n. due locali, posti al piano terra, nel centro frazionale di Cavola di Toano, in gradevole contesto residenziale, prospiciente a parco comunale.

Le unità immobiliari sono adibite a:

- laboratorio per servizi alle persone, composto da 3 ambienti, oltre ad ampio ripostiglio e due bagni, il tutto molto illuminato, con presenza di caldaia modello residence condens marca Riello dotata di cronotermostato e sistema di distribuzione sottotraccia con terminali a parete, presenza di muffa.



Gli ambienti si presentano:

- con infissi in alluminio (ral tipo 9010) e doppi vetri,
 - le pareti risultano essere intonacate e tinteggiate con colore bianco,
 - la pavimentazione è disposta a correre con colore bianco grigio,
 - le pareti dei bagni e della zona lavaggio risultano essere rivestite da piastrelle con forma quadrata,
 - sono presenti due bagni, uno per le donne ed uno per gli uomini, entrambi dotati delle consuete attrezzature sanitarie per diversamente abili, in buone condizioni d'uso,
 - nel bagno degli uomini (contro terra) si è riscontrata la presenza di muffa, che si è creata in seguito alla rottura della ventilazione meccanica.
- centro diurno anziani, che si presenta come unico salone (ad eccezione dei 3 bagni con antibagno realizzati in muratura), ove le pareti attrezzate creano locali come laboratorio/palestra, ufficio e due ripostigli, zona pranzo con angolo cucina, ove è presente una caldaia modello residence marca Riello con cronotermostato.

Gli ambienti si presentano:

- molto illuminati, da infissi in alluminio con vetri singoli,
- sistema di distribuzione sottotraccia con terminali di riscaldamento parete,
- impianto elettrico sia sottotraccia che a vista,
- porte del tipo standard in legno impiallacciato,
- pareti intonacate e tinteggiate con colore bianco, ad eccezione dell'angolo cottura. I bagni e la prima fascia da terra (alta circa 50 cm) nella zona pranzo fino ai bagni, risulta essere rivestita,
- la pavimentazione è disposta a correre, con piastrelle di 2 colorazioni differenti, e battiscopa ceramico,
- presenza di umidità di risalita.

L'altezza netta dei locali è di 2,88 m.

Generalmente la distribuzione e l'impiantistica sono sottotraccia con alcuni elementi fuori traccia. Sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti; si suggeriscono verifiche da parte di tecnico abilitato.

Si è riscontrata umidità di risalita.

L'edificio in cui insistono i beni oggetto di perizia è costruito su tre piani, si compone di quattro alloggi, di cui due al piano primo e due al secondo, la struttura portante è in cemento armato, come anche il piano terra, mentre il primo ed il secondo presenta tamponature in laterizio, copertura laterocementizia.

Trattasi di condominio non costituito.

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

- area cortiliva;
- fondazioni, strutture portanti, copertura;

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

Le unità immobiliari non risultano in possesso di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in corso di validità¹⁰.

Si segnala che annesso al lotto, vi è la particella 110 Sub 1, che è un'area urbana di 1080 mq. Data la forte pendenza è sostanzialmente inutilizzabile e comunque richiede manutenzione (quindi un costo di gestione) motivo per cui viene attribuito valore nullo.

¹⁰ Allegato 9.3

Ricerca attestati prestazione energetica



Superficie Commerciale Complessiva 496,12 mq così suddivisa:

- Centro diurno 378,31 mq
- Laboratorio per servizi alla persona 117,82 mq

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

6.5 LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA - OPERE DI RIPRISTINO - COSTI

6.5.1 LOTTO C¹¹

6.5.2 Particella 470 sub 2 graffata alla 110 sub 3

Particella 470 sub 9 graffata alla Particella 110 sub 27

Concessione edilizia n. 12/83 presentata in data 12/03/1983 rilasciata in data 11/05/1983 che ha presentato parere negativo.

Concessione edilizia rilasciata con il n. 39/85 Prot. 1197/85 del 12/08/1985 Fg. 14 Mapp. 103-104-110 - relativa alla parziale demolizione, ristrutturazione, ampliamento e cambiamento di destinazione d'uso di un fabbricato da adibire ad abitazione civile e negozi che ha ottenuto, autorizzazione sismica n. 972 con domanda presentata in data 22/07/1985.

La sopracitata autorizzazione è stata seguita da comunicazione del 19/02/1997, con la quale è stato comunicato che i lavori strutturali sono terminati il 05/09/1990, seguito da verbale di accertamento dal funzionario in data 29/09/1997.

Concessione edilizia prot. n 113/96 ove la commissione edilizia ha espresso parere favorevole in data 26/07/1996 per la ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di locali da adibire a centro diurno per anziani e negozio con annessi servizi, rilasciata il 02/09/1997.

Dichiarazione di conformità termoidraulica del 29/01/1997 -centro Erica

Dichiarazione di conformità elettrica del 01/08/1997 - centro Erica

Dichiarazione di conformità corpi illuminanti del 24/03/1997 - centro Erica

Tramite scrittura privata sottoscritta in data 02/06/1997, sono stati ceduti al Comune di Toano 154,20 mq, area destinata a parcheggio pubblico come indicato nell'Allegato A.

Autorizzazione di Agibilità/abitabilità Prot. n. 4476/97 presentata il 09/09/1997 rilasciata il 18/10/1997

Rispetto allo stato legittimato, è stata realizzata una tettoia senza titolo sull'ingresso del fronte Ovest (sulla particella 110 Sub 3, al servizio della particella 470 Sub2) , il costo indicativo per la sua rimozione e smaltimento è di 2.000,00 €.

¹¹ Allegato 9.2.3 LOTTO C Pratiche edilizie - C.D.U - Stralcio P.R.G.



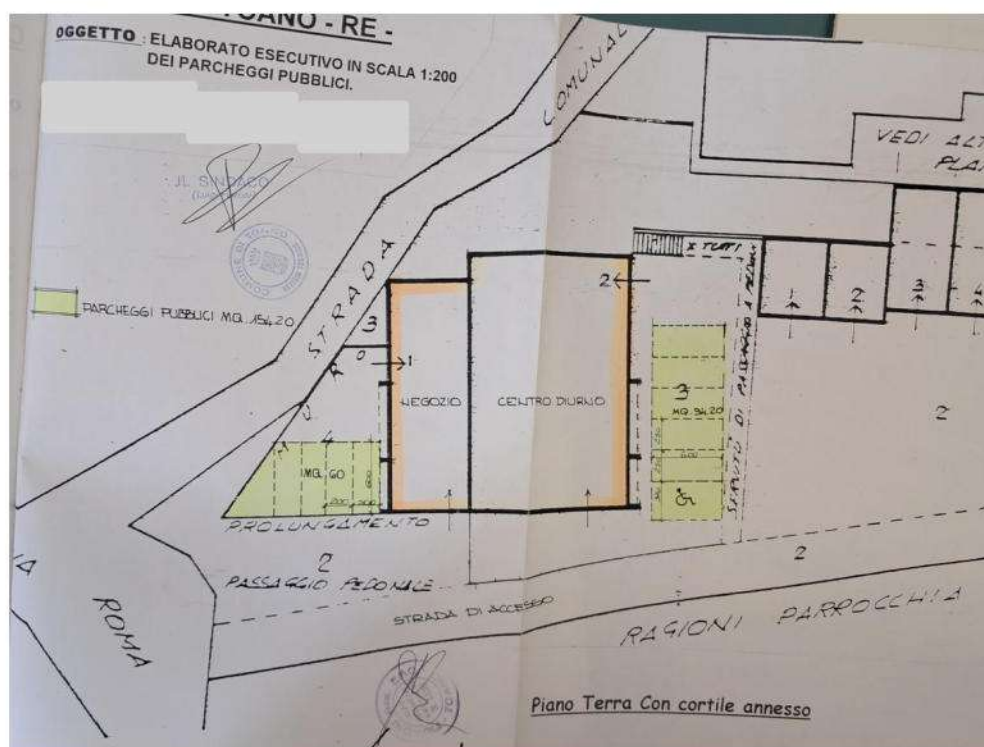


Figura 15: Stralcio Allegato A, di scrittura privata sottoscritta in data 02/06/1997, ove vengono indicati i parcheggi ceduti al Comune di Toano affinché diventino pubblici, per una superficie complessiva di 154,20 mq, si segnala che nell'atto la particella 470 sub 9 era indicata con il sub 1 e che la particella 110 sub 27 era indicata con il sub 1

SCIA prot 1178 cat 6 cl 3 n. 11/13 del 28/02/2013 (per la realizzazione di un laboratorio per servizi alle persone e magazzino)

Certificato di Conformità edilizia e agibilità Prot. n. 2781 del 19/06/2014 per domanda presentata in data 06/06/2014 al prot. 2552 per cambio di destinazione d'uso da negozio in laboratorio per servizi alle persone e magazzino fg 14 mapp 470, rispetto a quest'agibilità sono presenti: sub 7 (locale servizi) 8 (locale magazzino).

Dichiarazione di conformità impianto a regola d'arte caldaia Prot 33-2014 del 29/05/2013.

Dichiarazione di conformità impianto a regola d'arte elettrico Prot 37/08 del 28/05/2013.

CILA solo per i laboratori LABOR presentata il 4/10/2017 con P.G. 5750 per la trasformazione del magazzino individuato al fg 14 mapp 470 sub. 8 in laboratori, unificando i sub 7 ed 8, creandone uno unico (sub 9) oggetto di pignoramento.

Non si è ritrovato riscontro dell'aggiornamento dell'agibilità e delle dichiarazioni di conformità.

6.5.3 Particella 110 Sub 1

Detto lotto è composto da un terreno, molto pendente, censito come area urbana, che nel CDU viene definito come segue "...in parte, è classificato in

- "Zona B1 Residenziale Edificata" con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Uf = 0,40 mq/mq , in alternativa Su max = 130% della Su esistente al 25.11.1981 data di adozione del previgente P.R.G. entro un indice massimo Uf = 0,56, ovvero in alternativa If = densità edilizia esistente se superiore.

- "Zona G1 per il verde pubblico e attrezzature sportive" a servizio del territorio che corrisponde alle aree destinate al servizio del quartiere, del centro o dell'intero territorio comunale.

Sulla cartografia è individuata la seguente tipologia:



V3 giardino pubblico e parco urbano

VISTO altresì il P.A.I. adottato con Delibera n.18 del 26/04/01 del Comitato Istituzionale Bacino del Fiume Po-Parma, sia verificata previa presentazione, da parte del richiedente il titolo abilitativo, di documentazione comprovante la compatibilità dell'intervento con le condizioni di dissesto, ai sensi dell'Art. 6 della suddetta deliberazione n. 18/2001....”

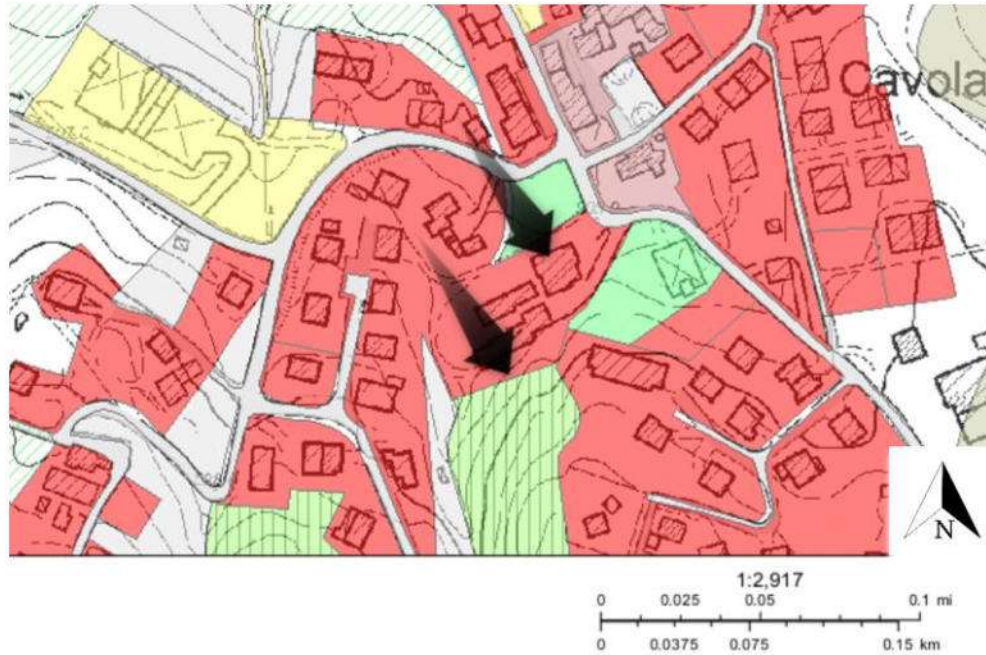




Figura 16: Stralcio PRG – Ove le frecce nere, indicativamente individuano la posizione dei beni oggetto di pignoramento

Legenda:

 Zone residenziali di completamento

 Zone a verde pubblico e attrezzato



6.6 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

6.6.1 LOTTO C¹²

Il lotto è composto da un'area urbana identificata catastalmente al Fg. 14 particella 110 Sub 1 non oggetto di contratto di affitto.

Le altre unità immobiliari sono disciplinate da contratto di affitto differenti.

Fig. 14 Particella 470 Sub. 2 Graffata alla Particella 110 Sub. 3

In data 18/01/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 24011834151158711 - 000001 la comunicazione di proroga di un contratto di locazione fino alla data 19/12/2032, presentata da 00612800359

La richiesta si riferisce al contratto di locazione:

-registrato presso l'ufficio REGGIO EMILIA
-anno 2006 serie 3T n. 11961

Corrispettivo annuo dichiarato 15.225,00 € - nel contratto di affitto originario era di 19.000.000,00 £ (oltre a rivalutazione ISTAT)

Fig. 14 Particella 470 Sub. 9 Graffata alla Particella 110 Sub. 27

In data 13/12/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 24121334050517721 - 000001 la comunicazione di proroga di un contratto di locazione fino alla data 28/12/2030, presentata da 00612800359

La richiesta si riferisce al contratto di locazione:

-registrato presso l'ufficio DPRE UT REGGIO EMILIA
-anno 2013 serie 3T n. 378Corrispettivo

Corrispettivo annuo dichiarato 6.886,95 € - nel contratto di affitto originario era 6.000,00 € (oltre a rivalutazione ISTAT)

6.7 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.
- 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 PROCEDURA¹³

¹² Allegato 9.10.2 LOTTO C Contratti di affitto

¹³ Allegato 9.4 Atto di pignoramento con successiva riduzione e visure ipotecarie



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:

6.7.1 LOTTO C¹⁴

Foglio 14 Particella 110 Subalterno 1-3 Catasto Fabbricati
Foglio 14 Particella 470 Subalterno 2 Catasto Fabbricati

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Pubblico ufficiale COVRI ELENA Repertorio 31358/9985 del 23/12/2016

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 289 del 29/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Foglio 14 Particella 110 Subalterno 1 -3-27 Catasto Fabbricati
Foglio 14 Particella 470 Subalterno 2-9 Catasto Fabbricati

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
TRASCRIZIONE del 19/09/2024 - Registro Particolare 14819 Registro Generale 20115
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4016 del 26/07/2024

6.8 DIRITTO DI PRELAZIONE

Assente

6.9 SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni oggetto di pignoramento non risultano assoggettati a condomini costituiti.

¹⁴ Allegato 9.4.3 Visure ipotecarie LOTTO C



6.10 FOTOGRAFIE

6.10.1 LOTTO C



Figura 17: Esterno 1C - ripresa dalla SP90 - Via Roma- ove si vede l'accesso ai beni oggetto di perizia - Ingresso Laboratorio - Prospetto Est



Figura 18: Esterno 2C - vista dall'area cortiliva - Ingresso Centro Diurno - Prospetti Nord ed Ovest



Figura 19: Esterno 3C - vista d'insieme dell'immobile in cui insistono i beni oggetto di perizia - Prospetti Est e Nord



Figura 20: Esterno 4C - Parco pubblico prospiciente al fronte Nord del condominio



Figura 21: Esterno 5C - Area urbana, come si evince dalla foto presenta un'importante pendenza - prospetto Nord



Figura 22: Esterno 6C - Area urbana, come si evince dalla foto presenta un'importante pendenza - prospetto Est



6.10.1.1 Foto di dettaglio Mapp. 470 Sub 2



Figura 23: Esterno 7C Ingresso fronte Ovest, la freccia rossa indica la tettoia non legittimata



Figura 24: Interno 1C - ingresso dal fronte Ovest con salotto ed angolo cucina



Figura 25: Interno 2C - zona pranzo - da cui si evince la divisoria interna avvenuta con pareti attrezzate



Figura 26: interno 3C1 Bagno attrezzato con le consuete attrezzature



Figura 27: interno 3 C2- zona ufficio



Figura 28: interno 4 C - ingresso posto a Nord



Figura 29: Interno 5 C - zona ufficio



Figura 30: Interno 6 C - presenza di umidità da risalita



Foto di dettaglio Mapp. 470 Sub 9



Figura 31: Interno 7 C - Laboratorio



Figura 32: interno 8 C - Laboratorio



Figura 33: Interno 9 C - Primo Bagno



Figura 34: Interno 10 C - Secondo Bagno



Figura 35 : Interno 11 C - Laboratorio



Figura 36: Interno 12 C - Laboratorio



- la parte campita in grigio, non era oggetto d'intervento, ma anch'essa era stata rappresentata graficamente in modo corretto, la superficie utile o complessiva è di 380,06 e le difformità rilevate nelle misure prese a campione rientrano nella tolleranza del 3%. Inoltre, le pareti rappresentate graficamente in costruzione (rosso) sono attrezzate, quindi rimovibili. La tettoia esterna è da regolarizzare.
- il laboratorio, a sfondo bianco rientra completamente nelle tolleranze di legge del 4%, poiché la superficie utile o complessiva è di 119,64 mq.

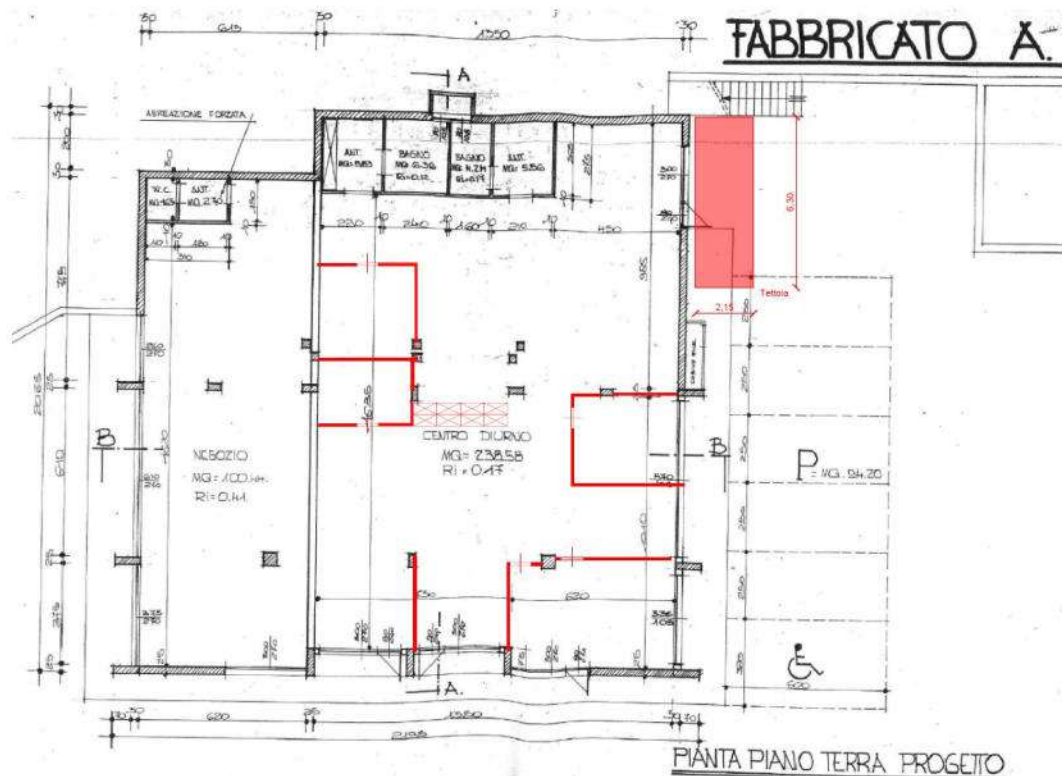


Figura 38: in riferimento alla Concessione edilizia n.prot. n 113/96 rilasciata il 02/09/1997, per il centro diurno, si considera che vi è la necessità di eseguire una sanatoria per la tettoia esterna, poiché internamente è stata eseguita una compartimentazione con delle pareti attrezzate.

6.12 VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE¹⁶

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.

COMUNE DI TOANO – localita' Cavola

6.12.1 LOTTO C

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

- ubicazione geografica dell'immobile prossima al centro di Cavola di Toano
- 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;
- classificazione della zona secondo normative Comunali
- comparazione con il costruito attualmente presente, facendo riferimento anche alle valutazioni dell'osservatorio immobiliare OMI¹⁷ (zona B2 – zona CENTRALE / capoluogo-centro urbano) ove non si segnalano compravendite negli ultimi semestri, oltre che alle agenzie immobiliari operanti in loco applicando poi le pertinenti mediazioni e correttivi.

¹⁶ La SUPERFICIE COMMERCIALE dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- A. 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
- B. 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
- C. 40% delle logge e/o verande coperte aventi una superficie fino a 10 m² (20 % per la superficie eccedente i 10 m²)
- D. 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi una superficie fino a 10 m²(15 % per la superficie eccedente i 10 m²)
- E. 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm.200
- F. 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm.200
- G. nessuna valutazione di superficie per quelle parti di locale aventi altezza inferiore a cm.150 (analogamente agli stessi criteri stabiliti dal Catasto Fabbricati)
- H. l'area cortiliva esclusiva va valutata nella sua superficie e stimata a parte
- I. l'area cortiliva Comune è sempre da considerarsi compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- J. 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

¹⁷ Allegato 9.8 Quotazioni OMI



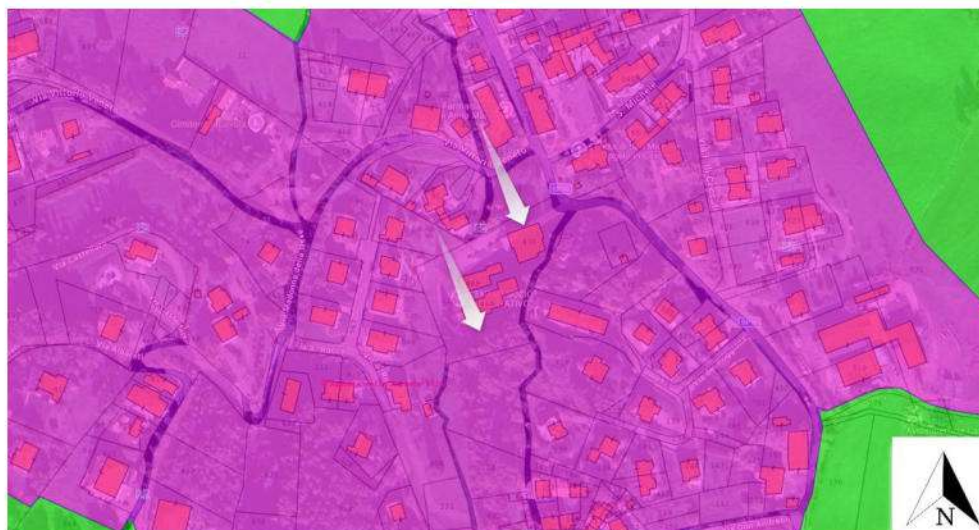


Figura 39: In bianco viene indicata la posizione degli edifici e dei terreni oggetto di pignoramento, rispetto alla zona OMI (E2 - Zona Centrale)

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 ed il forte calo demografico di tutto l'Appennino.

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:

Piano	Destinazione	Area [mq]	Coefficiente	Sup. Comm. [mq]
T	Centro diurno	374,79	1,00	374,79
T	Loggia posta a Nord	8,79	0,40	3,52
Totale				378,31

Valore dell'immobile - a corpo- 138.838,30 €
Pari circa 367,00 euro al mq di SC.

A cui vanno detratti i costi per la rimozione della tettoia con conferimento a discarica circa 2.000,00 €



138.838,30 € - 2.000,00 € =
Valore dell'unità immobiliare - a corpo- 136.838,30 €

Piano	Destinazione	Area [mq]	Coefficiente	Sup. Comm. [mq]
t	Laboratorio per servizi alla persona	114,30	1,00	114,30
T	Loggia posta ad Est	8,79	0,40	3,52
Totale				117,82

Valore dell'unità immobiliare - a corpo- 43.238,47 €
Pari circa 367,00 euro al mq di SC.

Si segnala che a Particella 110 Sub 1, è un'area urbana di 1.080,00 mq, data la forte pendenza è sostanzialmente inutilizzabile e comunque richiede manutenzione (quindi un costo di gestione) motivo per cui

si attribuisce valore nullo

Valore del lotto C - a corpo- 136.838,30 € + 43.238,47 € + 0,00 € =
= 180.076,77 €

Arrotondati per difetto 180.000,00 €

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, 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 € - 20% = 144.000,00€

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

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

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

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA 108.000,00 €
(Euro Centottomila/00)



6.13 ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE¹⁸

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

6.13.1 LOTTO C

Foglio 14: Particella 110 Subalterno 1

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
TRASCRIZIONE del 11/05/2005 - Registro Particolare 7385 Registro Generale
13065
Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Repertorio 219256 del 30/04/2005
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 2650 del 16/02/2009¹⁹

Foglio 14: Particella 110 Subalterno 3

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
TRASCRIZIONE del 11/05/2005 - Registro Particolare 7385 Registro Generale
13065
Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Repertorio 219256 del 30/04/2005
Documenti successivi correlati:
Trascrizione n. 2650 del 16/02/2009
Presenza graffati

Foglio 14: Particella 470 Subalterno 2

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
TRASCRIZIONE del 11/05/2005 - Registro Particolare 7385 Registro Generale
13065
Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Repertorio 219256 del 30/04/2005
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 2650 del 16/02/2009
Presenza graffati

Foglio 14: Particella 470 Subalterno 9 graffato Particella 110 Subalterno 27

Nell'ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
TRASCRIZIONE del 11/05/2005 - Registro Particolare 7385 Registro Generale
13065
Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Repertorio 219256 del 30/04/2005
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 2650 del 16/02/2009
Presenza graffati

Alla pagina n. 7 del sopracitato atto, al 3 rigo, viene trasferito il mapp. 110 sub 4 graffato al 470 sub1 - con la VARIAZIONE del 05/06/2013 Pratica n. RE0057406 in atti dal 05/06/2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.

¹⁸ Allegato 9.6 Atto di provenienza del bene

Allegato 9.4 Atto di pignoramento con successiva riduzione e visure ipotecarie

¹⁹ il soggetto avente causa ha dichiarato che sul terreno mapp. 478 e' stato edificato un fabbricato civile allibrato nel catato dei fabbricati del Comune di Toano al foglio 2 mapp. 478 sub. 1 e mapp. 478 sub. 2.



8334.1/2013), La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili, Foglio 14 Particella 110 Subalterno 2; Foglio 14 Particella 110 Subalterno 5; Foglio 14 Particella 110 Subalterno 26; Foglio 14 Particella 469 Subalterno 7; Foglio 14 Particella **470 Subalterno 7; Foglio 14 Particella 470 Subalterno 8**; successivamente con la FUSIONE del 26/09/2017 Pratica n. RE0072425 in atti dal 26/09/2017 FUSIONE (n. 11410.1/2017) si è ottenuta la particella **110 sub 27 graffata alla particella 470 sub 9** oggetto di pignoramento.



7 VISURA CAMERALE²⁰

- Numero REA: RE - 142809
- Data Atto Di Costituzione: 23/05/1979
- Data iscrizione: 06/07/1979
- Codice Fiscale e numero di iscrizione: 00612800359
- Iscritta nella sezione: Ordinaria
- Presidente Consiglio Amministrazione e rappresentante dell'impresa: [REDACTED]
- Capitale sociale in Euro € 100.000,00
- Partita Iva attiva

8 ALTRE NOTIZIE

8.1 ARREDO

8.1.1 LOTTO C

All'interno dell'unità immobiliari oggetto di pignoramento sono presenti arredi e materiali visibilmente di proprietà degli affittuari, come dichiarato in loco.

²⁰ Allegato 9.9



9 ALLEGATI

9.1 Documentazione catastale: Estratto di mappa – Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale -

9.1.1 LOTTO C

Foglio 14: Particella 110 Subalterno 1

Foglio 14: Particella 470 Subalterno 2 graffato Particella 110 Subalterno 3

Foglio 14: Particella 470 Subalterno 9 graffato Particella 110 Subalterno 27

9.2 Pratiche edilizie

9.2.1 LOTTO C

Particella 470 sub 2graffata alla 110 sub 3

Particella 470 sub 9 graffata alla Particella 110 sub 27

Concessione edilizia n. 12/83 rilasciata in data 11/05/1983

Concessione edilizia rilasciata con il n. 39/85 Prot. 1197/85 del 12/08/1985

Concessione edilizia n.prot. n 113/96 rilasciata il 02/09/1997.

Scrittura privata in data 02/06/1997, sono stati ceduti al Comune di Toano 154,20 mq, area destinata a parcheggio pubblico come indicato nell'Allegato A.

Autorizzazione di Agibilità/abitabilità Prot. n. 4476/97 rilasciata il 18/10/1997

SCIA prot 1178 cat 6 cl 3 n. 11/13 del 28/02/2013

Certificato di Conformità edilizia e agibilità Prot. n. 2781 del 19/06/2014

Particella 110 sub 1

CDU

Stralcio PRG

9.3 Ricerca attestati prestazione energetica

9.4 Atto di pignoramento con successiva riduzione e visure ipotecarie

9.4.1 Visure ipotecarie LOTTO C



9.5 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati

9.6 Atto di provenienza del bene

Pubblico ufficiale FATUZZO ANDREA Repertorio 77/49 del 18/09/2008

Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Repertorio 219256 del 30/04/2005

Repertorio 21238 del 31/12/1980

9.7 Verbale

9.8 Quotazioni OMI

9.8.1 LOTTI C e D

9.9 Visura Camerale

9.10 Contratti di affitto

9.10.1 LOTTO C

Foglio 14: Particella 470 Subalterno 2 graffato Particella 110 Subalterno 3

Foglio 14: Particella 470 Subalterno 9 graffato Particella 110 Subalterno 27

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.

San Polo d'Enza

l'esperto estimatore designato

