

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 D

Comune di Toano



Immobili siti in:

Toano (RE) - loc. Cavola, Via Secchia, 2



<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>LOTTO</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCOINTRATA</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>		D	COMUNE DI TOANO - Località Cavola - Via Secchia 2																		
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	D	<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="3">TOANO</td> <td>F</td> <td>2</td> <td>478</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>2</td> <td>478</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>T</td> <td>2</td> <td>479</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	COMUNE	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	TOANO	F	2	478	1	F	2	478	2	T	2	479	
			COMUNE	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.														
			TOANO	F	2	478	1														
F	2	478		2																	
T	2	479																			
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	D	Differmità tra trato rilevato ed accatastato difforme anche dal legittimato																		
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	D																			
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.	D																			
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	D																			
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>		D	Soggetto a contratti di affitto - Fg. 2 Particella 478 Sub. 1-2 - registrato presso l'ufficio REGGIO EMILIA -registrato al N. 000491-serie 3T																		
	-		Fg. 2 Particella 479- libero																		
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	D	All'interno degli uffici vi è materiale dell'affittuario in usuali condizioni di conservazione, come anche: - l'impianto fotovoltaico presente sulla copertura, - materiale presente nel capannone e nell'area circostante pertinenziale.																		
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-	D	Presenti																		
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-	D	Presenti																		
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		Non presenti																		
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>		D	400.000,00 C - QUATTROCENTOMILA/00																		
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>		D	300.000,00 C - TRECENTOCENTOMILA/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
4.1.2	IIa - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)	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
4.2.2	IIa - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)	10
4.3	COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	10
4.3.1	LOTTO D	10
5	DESCRIZIONE DEI BENI	17
5.1	BENI SITI IN località CAVOLA di TOANO	17
6	LOTTE DI VENDITA.....	19
6.1.1	LOTTO D	19
6.2	DATI CATASTALI.....	20
6.2.1	LOTTO D	20
6.3	CONFINI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	21
6.3.1	LOTTO D	21
6.4	DESCRIZIONE COMMERCIALE	22
6.4.1	LOTTO D	22
6.5	LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA - OPERE DI RIPRISTINO - COSTI	23
6.5.1	LOTTO D	23
6.6	OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	25
6.6.1	LOTTO D	25
	Fig. 2 Particella 478 Sub. 1-2.....	25
6.7	LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	25
6.7.1	LOTTO D	26
6.8	DIRITTO DI PRELAZIONE.....	26
6.9	SITUAZIONE CONDOMINIALE	26
6.10	FOTOGRAFIE	27
6.10.1	LOTTO D	27
6.11	DIFFORMITA' STATO RILEVATO/LEGITTIMATO.....	30
6.11.1	LOTTO D	30
6.12	VALORE DEL BENE	34
6.12.1	LOTTO D	34
6.13	ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	37



6.13.1	LOTTO D	37
7	VISURA CAMERALE	38
8	altre notizie	38
8.1	ARREDO	38
8.1.1	LOTTO D	38
9	ALLEGATI	39
9.1	Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale -	39
9.1.1	LOTTO D	39
9.2	Pratiche edilizie	39
9.2.1	LOTTO D	39
9.3	Ricerca attestati prestazione energetica	39
9.4	Atto di pignoramento con successiva riduzione e visure ipotecarie	39
9.4.1	Visure ipotecarie LOTTO D	39
9.5	Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati	40
9.6	Atto di provenienza del bene	40
	Pubblico ufficiale FATUZZO ANDREA Repertorio 77/49 del 18/09/2008	40
	Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Repertorio 219256 del 30/04/2005	40
	Repertorio 21238 del 31/12/1980	40
9.7	Verbale	40
9.8	Quotazioni OMI	40
9.8.1	LOTTI C e D	40
9.9	Visura Camerale	40
9.10	Contratti di affitto	40
9.10.1	LOTTO D	40
9.11	Contratto GSE ed acquisto impianto fotovoltaico	40
	LOTTO D - Foglio 2: Particella 478 Subalterno 1-2	40
	Allegati A, B, D	40



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 Interventuto 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,

censite 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 DATI CATASTALI

4.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO⁴

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

INTESTATI :

██ - 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
9	D	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	D	attività commerciali e PT	Comune di Toano (RE) Via Secchia	2		478 Sub.2			D/8	5 168,00 €

4.1.2 IIa – BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

Rif. Pignoramento	Rif. Lotto	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali								
				Fg .	Zona cens.	Mappale e Subalterno	Qualità classe	Superfici			Rendita	
								Ha	Are	Ca	dominicale	agrario
13	D	Terreno	Toano (RE)	2		479	SEMINATI VO Classe 1		57	76	16,11	17,90 €

⁴ Allegato 9.4 Atto di pignoramento con successiva riduzione e visure ipotecarie
 Allegato 9.4.1 Visure ipotecarie LOTTO A
 Allegato 9.4.2 Visure ipotecarie LOTTO B
 Allegato 9.4.3 Visure ipotecarie LOTTO C
 Allegato 9.4.4 Visure ipotecarie LOTTO D



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
9	D	Uffici e studi privati P.S1-T-1	Comune di Toano (RE) Via Secchia n.2	2		478 Sub.1	7 Vani	Totale: 208mq.	A/10 Classe U	1 066,48 €
10	D	attività commerciali PT	Comune di Toano (RE) Via Secchia n.2	2		478 Sub.2			D/8	5 168,00 €

4.2.2 IIa – BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

Rif. Pignoramento	Rif. Lotto	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali									
				Fg .	Zona cens .	Mapp e Sub.	Qualità classe	Superfici			deduz.	Rendita	
								Ha	Are	Ca		dominicale	agrario
13	D	Terreno	Toano (RE)	2		479	SEMINTIVO Classe 1		57	76		16,11	17,90 €

4.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

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

4.3.1 LOTTO D⁶

Foglio 2: Particella 478 Subalterno 1-2
 Foglio 2: Particella 479

Nelle planimetrie catastali sono presenti difformità rispetto allo stato rilevato e legittimato.

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

⁶ Allegato 9.1.4 LOTTO D Documentazione catastale: Estratto di mappa – Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale



Si segnala che nella documentazioni in atti, anno 1981, il capannone sito in Via Secchia, risultava appartenere al Fg. 6 Particella 98⁷ (mappa Cessato Catasto), attualmente è identificato al Foglio 2 Particella n.478



Figura 3: stralcio Concessione edilizia n. 39/81 da cui si evince che è sono variati i dati catastali



Figura 4: Estratto di Mappa Catastale⁸, Comune di Toano (Via Roma) in cui sono evidenziate le Particelle catastali, oggetto di pignoramento per definire al meglio la situazione si fa riferimento all'elaborato planimetrico - Fuori Scala

⁷ Allegato 9.2.4 LOTTO D - Pratiche edilizie Cavola di Toano

⁸ Allegato 9.1.3 LOTTO C Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale



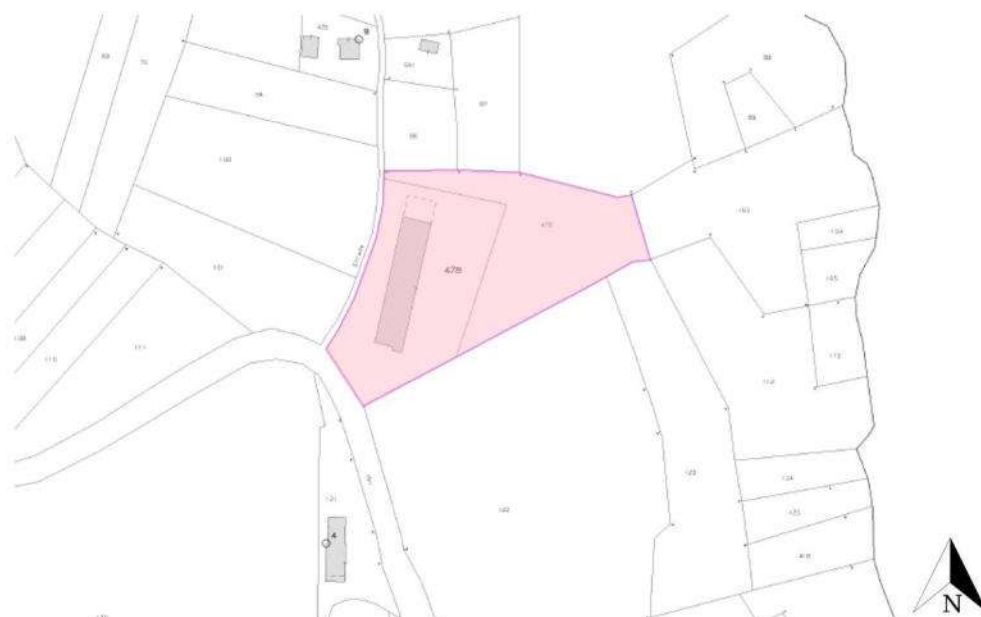


Figura 5: Estratto di Mappa Catastale⁹, Comune di Toano (Via Secchia) in cui sono evidenziate le Particelle catastali, oggetto di pignoramento lotto E - Fuori Scala

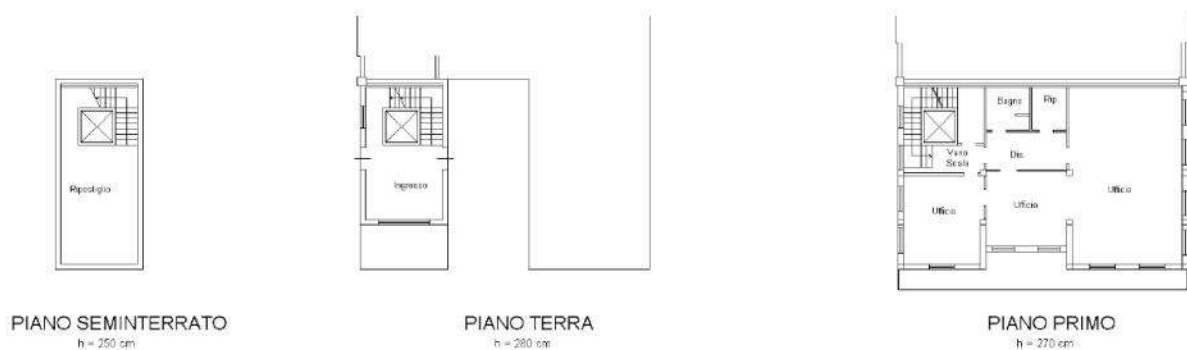
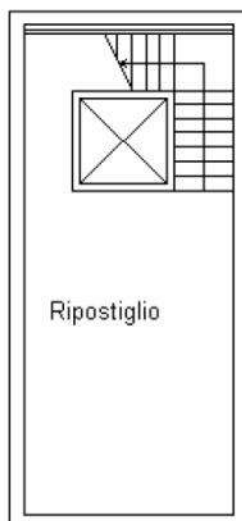


Figura 6: Stralcio Scheda catastale Comune Toano VIA SECCHIA n.2 Piano S1 -T - 1 Foglio 2- Particella 478 Sub. 1 - Fuori Scala

⁹ Allegato 9.1.4 LOTTO D Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale





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

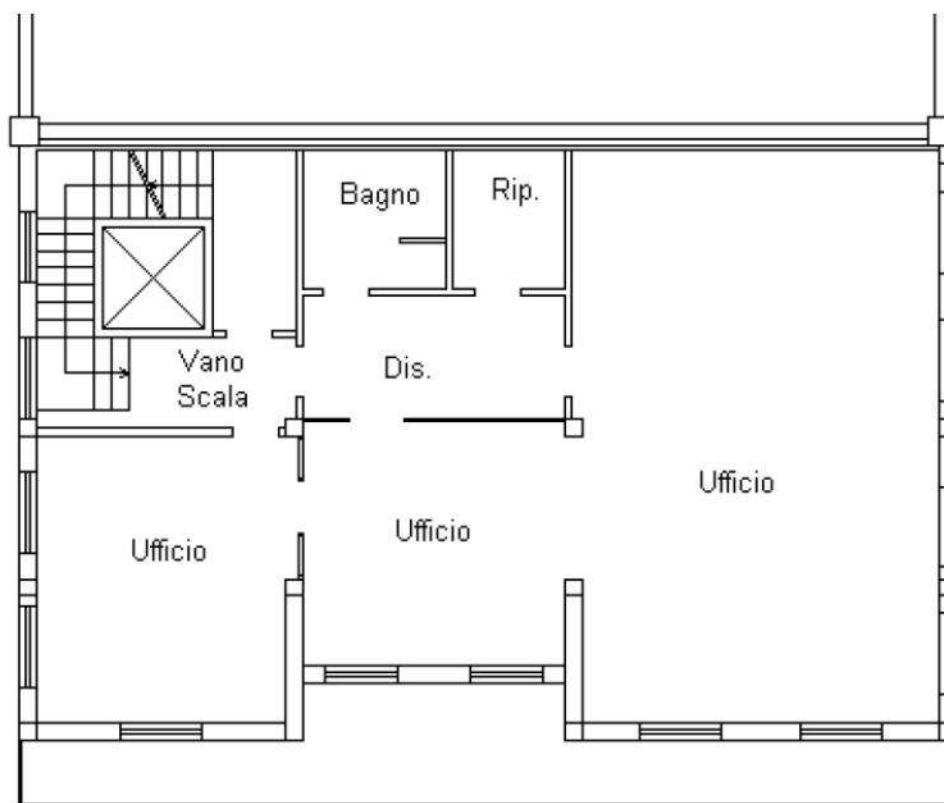


PIANO TERRA

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**



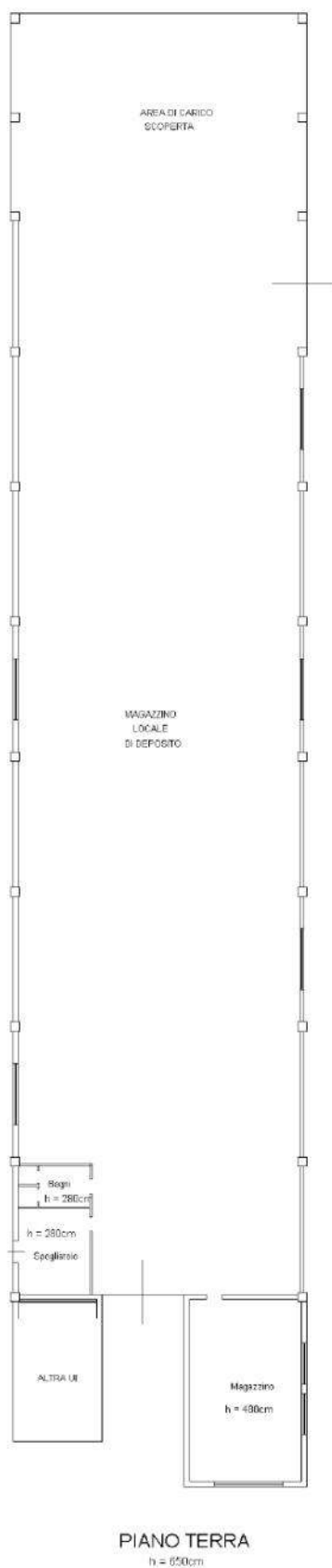


Figura 10: Stralcio Scheda catastale Comune Toano VIA SECCHIA n.2 Piano T Foglio 2- Particella 478 Sub. 2 - Fuori Scala



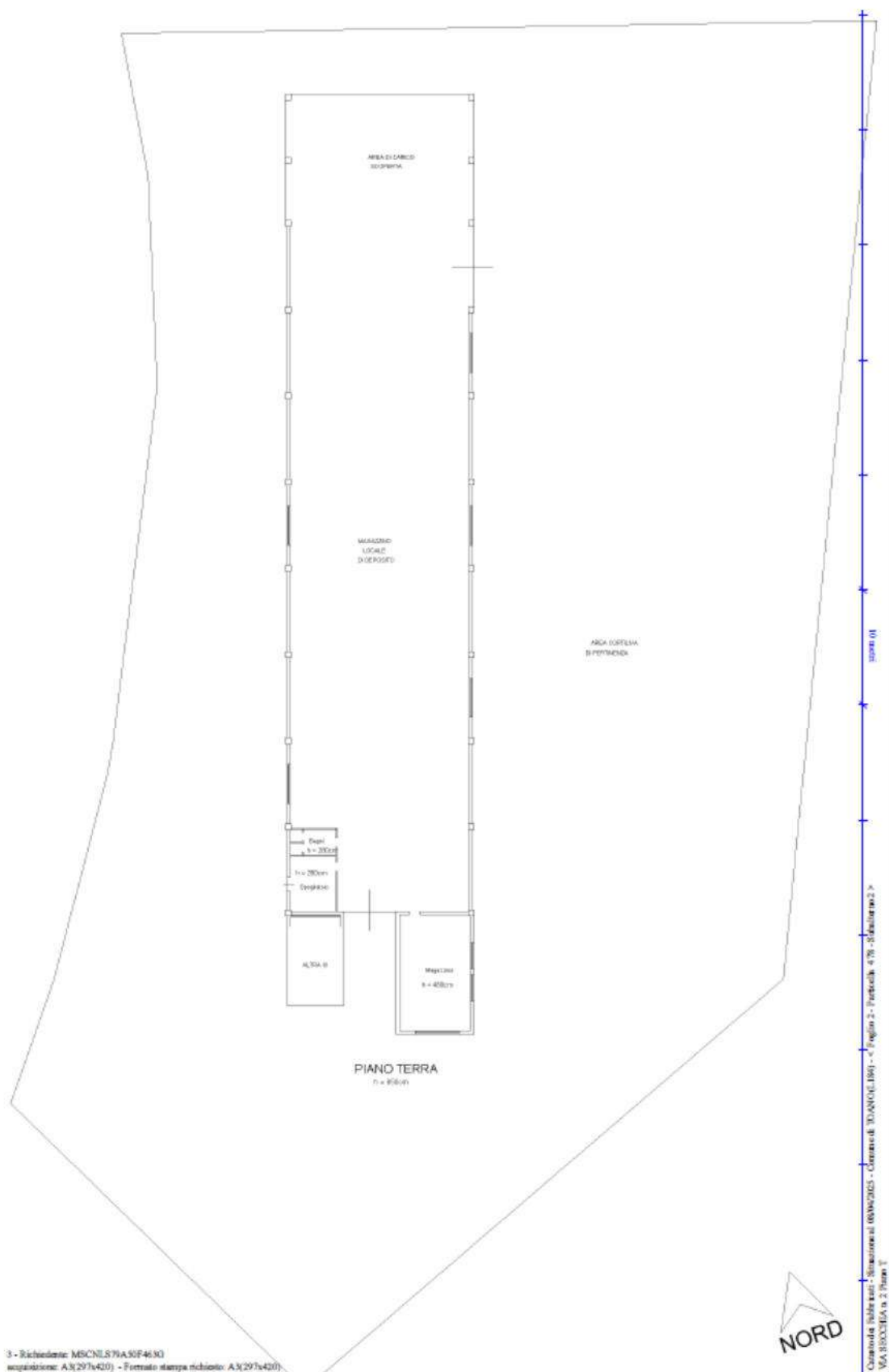


Figura 11: Scheda catastale Comune Toano VIA SECCHIA n.2 Piano T Foglio 2- Particella 478 Sub. 2 - Fuori Scala



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 4: 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 CAPANNONE ARTIGIANALE E TERRENO



Figura 14 vista aerea delle Particelle oggetto di pignoramento identificate al Fg 2 mapp. 478 e 479 del Comune di Toano

1. Il Capannone artigianale e la sua area annessa (con porzioni ancora edificabili) , distano circa:
 - 1Km dalla Farmacia Dr. [REDACTED] Via Roma, 44 A/B,
 - 1,1 Km dalla Chiesa di San Michele Arcangelo in Cavola,
 - 2,1 Km dall' Oratorio Madonna Della Neve in Cavola,
 - 250 m dalla Scuola Elementare Cavola, Via Roma, 39,
 - 1 Km dalla Scuola dell'Infanzia Statale, 6
 - 800 m dall'Emil Banca Credito Cooperativo, Via Giuseppe Verdi, 1,
 - 650 m dal Supermercato
 - 1,9 Km dal Campo Sportivo Di Cavola,
 - 300 m dalla Fermata dell'autobus in Via dell'Oca (linea 88) e600 m da quella denominata "Cavola" (linee 62 ed 88)

Detto capannone è stato realizzato in seguito alla convenzione urbanistica per l'edificazione di un'area di espansione del Comune di Toano, registrata a Reggio Emilia in data 20/12/1983 al n. 8746

Struttura portante in cemento armato (fondazioni a plinti isolati, pilastri, solai e coperture) con tamponature in laterizio, fognatura con trattamento in fossa biologica per poi scaricare alla fognatura pubblica.

6 LOTTI DI VENDITA

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

6.1.1 LOTTO D

Foglio 2: Particella 478 Subalterno 1-2
Foglio 2: Particella 479



6.3 CONFINI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

6.3.1 LOTTO D

Foglio 2: Particella 478 Subalterno 1-2

Nord: FG. 2

Mapp. 479: Terreno ragioni [REDACTED] (proprietà 1/1).

Est: FG. 2

Mapp. 479: Terreno ragioni [REDACTED] (proprietà 1/1).

Sud: FG. 2

Mapp. 122: terreno ragioni

1 [REDACTED] (Proprietà 1/6).

2 [REDACTED] (Proprietà 1/6).

3 [REDACTED] (Proprietà 4/6).

Ovest: Via Secchia

Foglio 2: Particella 479

Nord: FG. 2

Mapp. 86: Terreno seminativo ragioni [REDACTED]

Mapp. 87: Terreno seminativo ragioni [REDACTED]

Mapp. 74: Terreno seminativo ragioni [REDACTED]

Est: FG. 2

Mapp. 103: Terreno seminativo ragioni [REDACTED]

Sud: FG. 2

Mapp. 123: terreno seminativo ragioni [REDACTED]

Mapp. 122: terreno seminativo ragioni

1 [REDACTED] (Proprietà 1/6).

2 [REDACTED] (Proprietà 1/6).

3 [REDACTED] (Proprietà 4/6).

Ovest: FG.2

Mapp. 478 Area cortiliva Fabbricato ragioni [REDACTED]

S.R.L. (proprietà 1/1).



6.4 DESCRIZIONE COMMERCIALE

6.4.1 LOTTO D

Piena Proprietà di Capannone con terreno. L'immobile presenta struttura portante in cemento armato (fondazioni a plinti isolati, pilastri, solai e coperture) e tamponature in laterizio. Fognatura con trattamento in fossa biologica per poi scaricare nelle condotte pubbliche.

Nell'edificio, al piano interrato, realizzato totalmente in cemento armato, è presente un ripostiglio; al piano terra un ingresso (oltre ad un ripostiglio) con vano scala che conduce sia al piano seminterrato che al piano primo, ove sono presenti 4 locali adibiti ad ufficio, disimpegno, bagno con antibagno e ripostiglio

Dagli uffici è possibile accedere ad ampio loggiato, rivolto a Sud, prospiciente alla strada provinciale 90. Dai locali del primo piano, bagno e ripostiglio, è possibile, tramite due finestrate antincendio, aver visione completa del magazzino, locale di deposito (posti al piano terra).

Dal vano scala, tramite una botola si accede alla copertura.

Il magazzino, si presenta con pavimentazione in cemento liscio, che in alcune aree richiede manutenzione; muratura a vista e carro ponte (che prosegue fino alla parte esterna relativa al carico/scarico); spogliatoi e piccolo soppalco, con parapetto non regolamentare poiché scalabile.

Si segnala che a Nord del magazzino è presente un'area di scarico scoperta, mentre ad ovest sono presenti n. due tettoie non legittimate, una posta in aderenza al capannone e l'altra nel cortile sottostante.

L'area cortiliva sul fronte est e nord è cementata, in una minima parte, mentre a sud risulta essere asfaltata e la zona restante è ghiaia.

L'impianto di riscaldamento nella zona dei servizi è autonomo; la distribuzione e l'impiantistica è sia sottotraccia che fuori traccia. Nella documentazione agli atti sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti; si suggerisce ugualmente una verifica da parte di un tecnico abilitato.

In alcuni punti localizzati presenza di umidità e distacco di pittura.

L'unità immobiliare risulta priva di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in corso di validità¹¹.

Annessa alla Particella catastale con sovrastante capannone, vi è un terreno seminativo con superficie di 5.776 mq, che in base al P.R.G. vigente in parte rientra:

- nella zona Artigianale D1 Esistente o di Completamento,
- nelle zone calanchive in dissesto
- in zona agricola.

¹¹ Allegato 9.3

Ricerca attestati prestazione energetica



Superficie Commerciale Complessiva: 1153,14 (senza considerare la zona carico scarico merci pari a circa 176 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 D¹²

Si segnala, che in base al PRG di Toano, emerge che il capannone rientra nella zona Artigianale D1 Esistente o di Completamento con i seguenti parametri urbanistici

Uf = 0,45 mq/mq

Hmax = 8 ml

VI = 0,4 ml/ml

Q = 0,45 mq/mq

Si è constatato che il lotto non è ancora saturo dal punto di vista edificatorio, poiché sia la particella 478 che 479 rientrano nella sopracitata zona, ma non viene attribuito alcun valore, per l'assenza di compravendita nella zona negli ultimi anni.

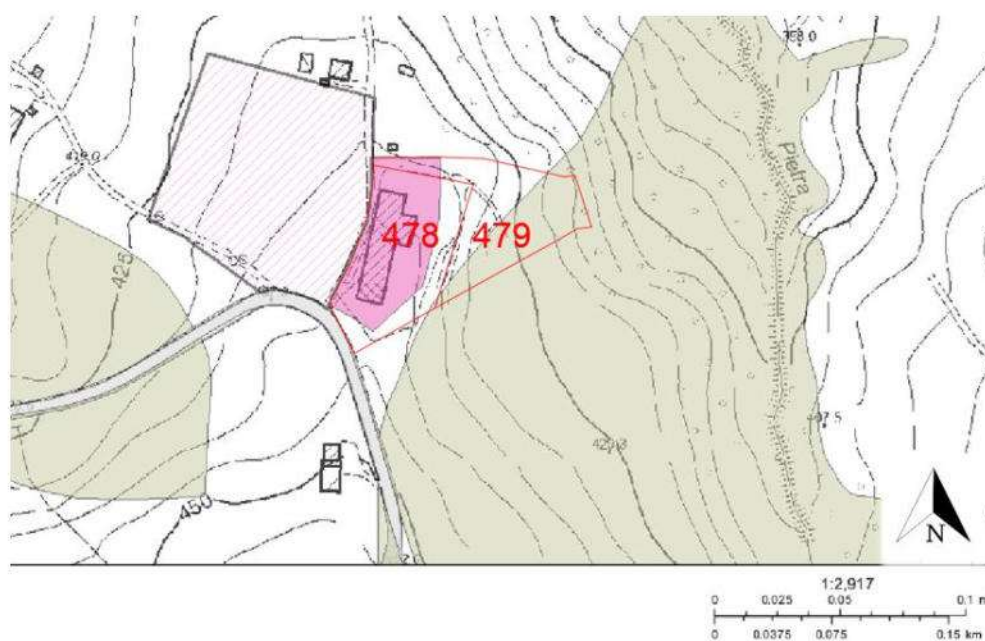





Figura 5: stralcio PRG Vivente

Legenda

 Zone per la riqualificazione delle attività terziarie esistenti

 Zone agricole in dissesto e calanchive

 Zone agricole

6.5.1.1 Particella 478 Sub. 1 e 2

¹² Allegato 9.2.4 LOTTO D Pratiche edilizie - C.D.U – Stralcio P.R.G.

Piano di lottizzazione di iniziativa privata a Cavola, presentata il 18/02/1981 prot. n. 621/81 rilasciata il 25/02/1981 con il n. 22/81.

Concessione edilizia n. 39/81 Prot. n. 931/81 del 18/03/1981

Presentazione del Collaudo prot. 2815 in data 11/11/1982

Concessione edilizia per Ampliamento fabbricato ad uso artigianale presentata con Prot. 6142 del 19/11/1986 rilasciata l'8/05/1987 rep. n. 176/86

Dichiarazione di conformità impianti elettrici sia sottotraccia che fuori traccia del 27/01/1997¹³

CILA presentata dall'affittuario ██████████ s.r.l. con Pratica edilizia 115/2021 presentata il 13/10/2021 con rif. prati. SUAP PG 1154/21 prot n. 3705 seguita da integrazione volontaria del 26/10/2021 prot. 7044 per opere di manutenzione straordinaria per rifacimento manto di copertura (al fine di rimuovere lastre in fibrocemento contenenti amianto) - installazione di linea vita - sostituzione di lattonerie ammalorate.

Nella documentazione presente in atti, non è stata rinvenuta la dichiarazione di agibilità. Rispetto allo stato legittimato, si sono riscontrate svariate difformità nelle bucatore esterne, nella distribuzione interna, oltre a :

- Tettoia posta ad est del capannone di dimensioni 18,40m x 8,48m circa che dovrà essere smantellata ripristinando l'area
- Tettoia posta nella carraia sottostante di dimensioni 7,70mx10,80m circa che dovrà essere smantellata ripristinando l'area
- Zona di carico e scarico posta a Nord che dovrà essere regolamentata.

Pertanto saranno necessari aggiornamenti sia della documentazione presente in atti, che opere, per un costo complessivo di circa 45.700,00 €

Allo stato attuale, non è presente alcun Attestato di prestazione Energetica, in corso di validità.

Si segnala, in seguito al contratto di affitto dei locali ad ██████████ SRL, avvenuto in data 01/01/2021, che sopra agli uffici è stato installato un impianto fotovoltaico, sotteso al punto di connessione identificato dal codice POD IT001E54596377, di potenza pari a 11,7 kW, identificato/a dal codice UP UPN_2406114_01, codice CENSIMP IM_2406114 in regime di scambio sul posto, con codice contratto SSP01268135 ; come da documentazione GSE¹⁴; tale impianto è intestato alla ditta ██████████ SRL (affittuario) con sede legale in VIA SECCHIA 2/B, 42010, Comune di TOANO (RE), partita IVA 01539210359, codice fiscale 01539210359, rappresentata da IVANO BORGONOV, nato/a a CASTELNOVO NE' MONTI (RE), il 12/04/1976, nella qualità di legale rappresentante dell'"Operatore", si allegano copia delle fatture di pagamento.

Si rende noto che in Emilia-Romagna, gli impianti fotovoltaici con potenza nominale fino a 20 kW sono considerati attività di edilizia libera a partire dal 2021. Questa classificazione deriva dalla deliberazione della Giunta regionale n. 1500 del 27 settembre 2021, che ha recepito e adattato le norme nazionali (come il D.Lgs. 28/2011 e successive modifiche), pertanto agli atti non è presente alcuna documentazione che indichi la presenza di detto impianto, ma essendo che:

- Le fatture di acquisto
- Il contratto con il GSE

Sono intestate alla ██████████ SRL (affittuario), il tecnico scrivente non lo contempla nella quotazione dei beni pignorati.

¹³ Al momento attuale, occorre sottoporre l'impianto ad una verifica di idoneità d'uso.

¹⁴ Allegato 9.11 Contratto GSE ed acquisto impianto fotovoltaico



6.5.1.1 Particelle 479

La particella 479, è un terreno seminativo con superficie di 5.776 mq, che in parte rientra:

- nella zona Artigianale D1 Esistente o di Completamento (che come precedente indicato al momento attuale non ha valore la superficie edificatoria)
- nelle zone calanchive in dissesto, situazione che per naturale vocazione non ha valore, in modo particolare in questo periodo, che le forti piogge (bombe d'acqua) più frequenti rispetto ad un tempo, incrementano l'erosione della superficie
- nella zona agricola.

6.6 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

6.6.1 LOTTO D¹⁵

Fg. 2 Particella 478 Sub. 1-2

L'immobile con uffici e capannone è censito al catasto fabbricati nel Comune di Toano al foglio 2, mapp 478, sub 2 Cat D/8 (capannone) e foglio 2, mapp 478, sub 1 Cat A/10 (uffici) risulta occupato, con regolare contratto di affitto, regolarmente registrato al N. 000491-serie 3T, a durata della locazione è stata fissata e stabilita, ai sensi di legge n. 392/78, in sei anni, con inizio dal 01/01/2021 e scadenza il 31/12/2026, e sarà rinnovata per la stessa durata se non interviene disdetta, tramite raccomandata A.R. o Pec, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza

Il canone di locazione corrisponde a - €. 18.000,00= (diciottomila/00) + iva annui, da pagarsi in canoni mensili posticipati di €. 1.500,00 (millecinquecento/00) + iva. I pagamenti dovranno essere effettuati entro il giorno 30 di ogni mese, tramite bonifico bancario.

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 PROCEDURA¹⁶

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:

¹⁵ Allegato 9.10.3 LOTTO D Contratti di affitto

¹⁶ Allegato 9.4 Atto di pignoramento con successiva riduzione e visure ipotecarie



6.7.1 LOTTO D¹⁷

Foglio 2 Particella 478 Subalterno 1-2 Catasto Fabbricati
Foglio 2 Particella 479 Subalterno Catasto Terreni

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

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
ISCRIZIONE del 27/12/2016 - Registro Particolare 4110 Registro Generale 25442
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)

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DICREDITO
ISCRIZIONE del 20/09/2016 - Registro Particolare 2999 Registro Generale 18758
Pubblico ufficiale BERTANI ROBERTO Repertorio 59899 del 24/09/1996
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2654 del 1996
Immobili attuali

6.8 DIRITTO DI PRELAZIONE

Assente

6.9 SITUAZIONE CONDOMINIALE

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

¹⁷ Allegato 9.4.4 Visure ipotecarie LOTTO D



6.10 FOTOGRAFIE

6.10.1 LOTTO D



Figura 16: Esterno 1D - vista dalla strada prospetto Sud ed in distanza alberi presenti sulla Particella 479



Figura 17: esterno 7D Prospetto Sud



Figura 18: esterno 3D Prospetto Nord con zona carico scarico



Figura 19: esterno 2D - vista dalla strada prospetto Sud Ovest



Figura 20: esterno 5D Prospetto Est con vista struttura illegittima



Figura 21: esterno 4D Prospetto Est - con accrescimenti non regolamentati





Figura 22: esterno 6D Prospetto Sud -Est



Figura 23: interno 2D piano terra - magazzino



Figura 24 : esterno 8D vista del cortile con parziale ripresa della Particella 479 (nella parte sinistra della fotografia)



Figura 25: interno 4D - Vista dal Bagno



Figura 26: esterno 9D - tettoia irregolare Prospetto Sud Est ripresa ad altezza del piazzale



Figura 27: esterno 10 D tettoia irregolare Prospetto Sud Est ripresa ad altezza del campo



Figura 28: esterno 11 D tettoia irregolare Prospetto Nord Est ripresa ad altezza del campo



Figura 29: interno 1 D - ripostiglio interrato





Figura 30: interno 3D piano terra - servizi con soppalco



Figura 31: interno 5D - Uffici



6.11 DIFFORMITA' STATO RILEVATO/LEGITTIMATO

Nel presente paragrafo, per determinare le difformità tra stato rilevato e legittimato, si farà riferimento alle tolleranze costruttive disciplinate dall'articolo 34-bis del Testo Unico Edilizia. Esse prevedono che, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il limite di tolleranza sia :

- 2% per unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 mq.
- 3% per unità immobiliari con superficie utile tra 300 e 500 mq.
- 4% per unità immobiliari con superficie utile tra 100 e 300 mq.
- 5% per unità immobiliari con superficie utile inferiore a 100 mq.
- 6% per unità immobiliari con superficie utile inferiore a 60 mq.

Queste tolleranze consentono di regolarizzare piccole variazioni dimensionali o esecutive, purché non comportino modifiche significative in termini volumetrici, funzionali o di sicurezza

6.11.1 LOTTO D¹⁸

Particelle 478 - 479



Figura 32: per individuare gli accrescimenti non legittimati in Comune, si fa riferimento ad una planimetria catastale, ove ad est vengono indicate due tettoie una di dimensioni 7,70mx 10,80m circa e l'altra (posta in aderenza all'edificio) circa 8,48mx18c40m, oltre alla zona di carico e scarico, che risulta area cementata, con pilastri che non crea volumi chiusi o compartimentati, ma è a cielo aperto - le tettoie dovranno essere demolite - fuori scala

A seguire, per definire le difformità riscontrate si farà riferimento alla concessione edilizia per Ampliamento fabbricato ad uso artigianale presentata con Prot. 6142 del 19/11/1986 rilasciata l'8/05/1987 rep. n. 176/86

¹⁸ Allegato 9.2.4 LOTTO D Pratiche edilizie



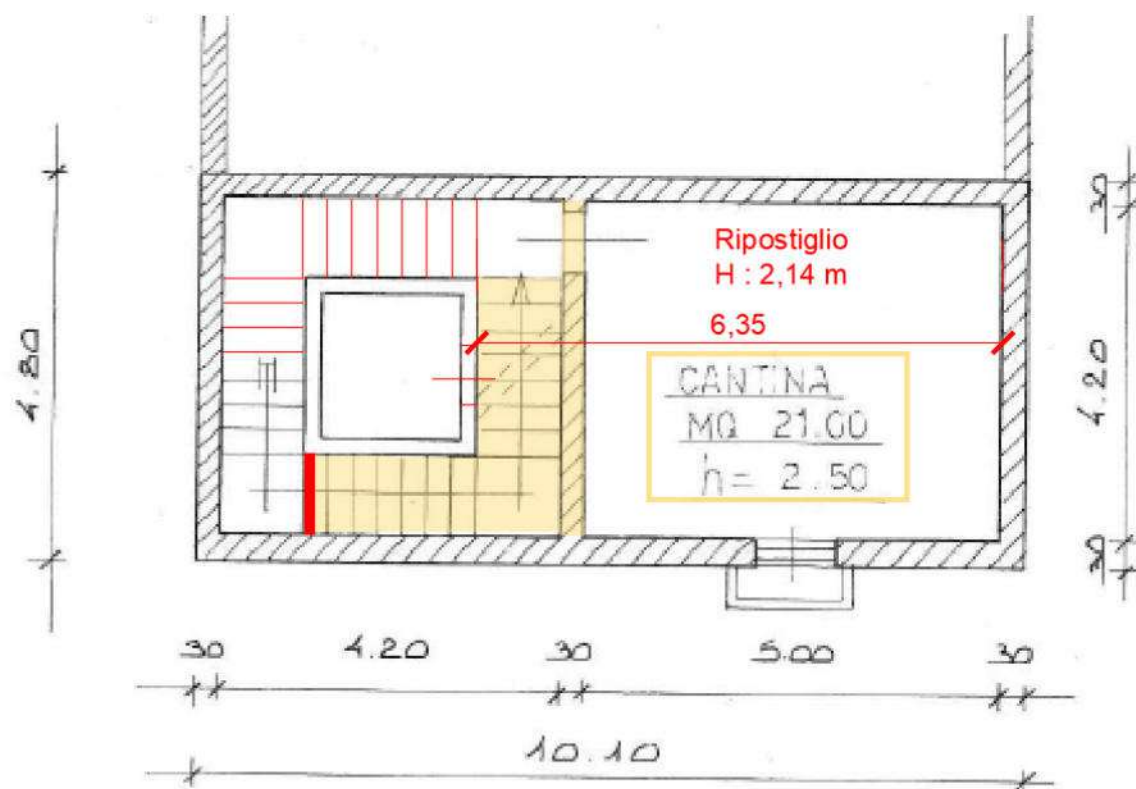


Figura 33: Pianta piano interrato, ove è stato indicato che la scala ha una disposizione differente e che non è presente la separazione tra vano scala e ripostiglio le difformità eccedono del 2% - Fuori Scala



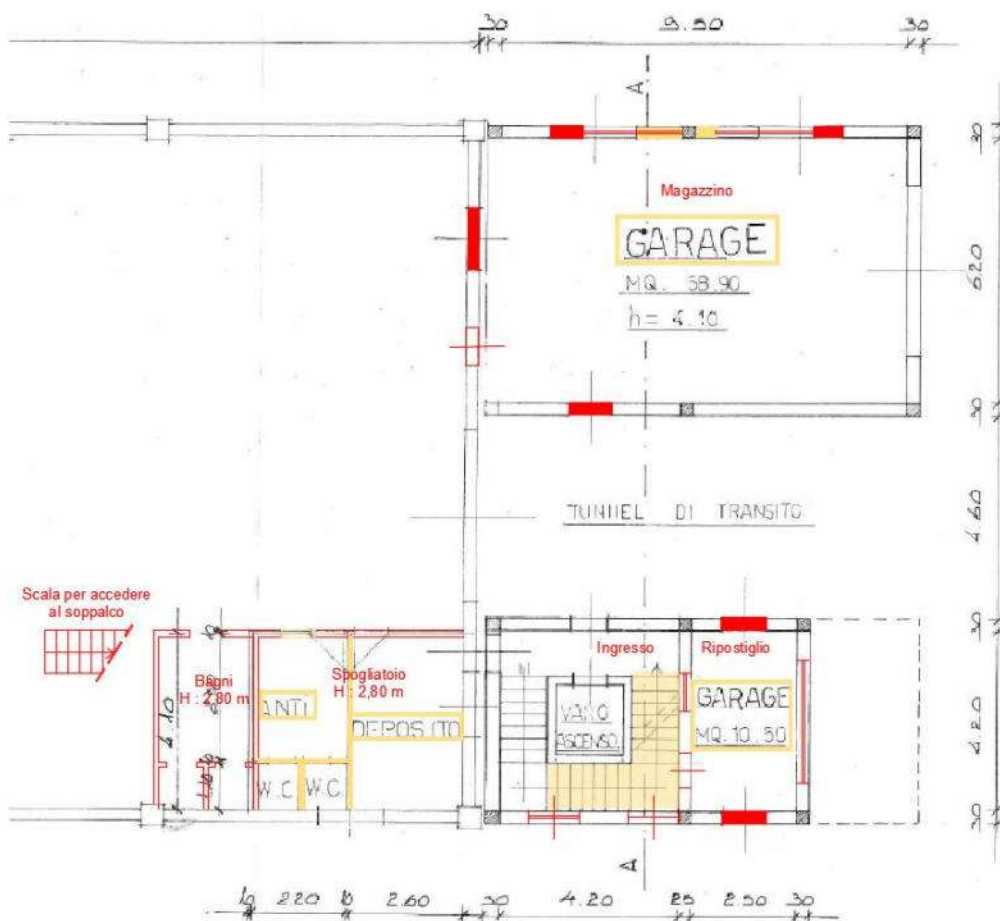


Figura 34: 1/3 stralcio Pianta piano terra, si sono rilevate difformità interne e variazioni nelle bucaure, le difformità eccedono del 2% - Fuori Scala

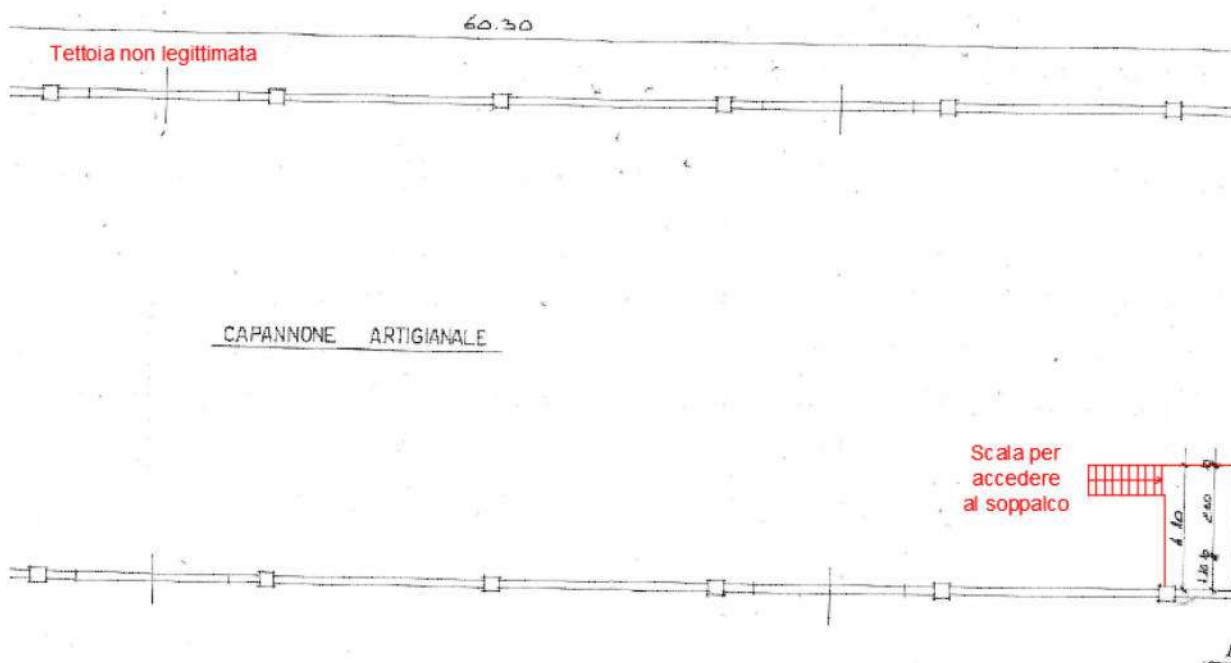


Figura 35: 2/3 stralcio Pianta piano terra, si sono rilevate difformità interne (come scala per accedere al soppalco, parapetto non regolamentare poiché scalabile) e tettoia esterna posta ad est, le difformità eccedono del 2% - Fuori Scala

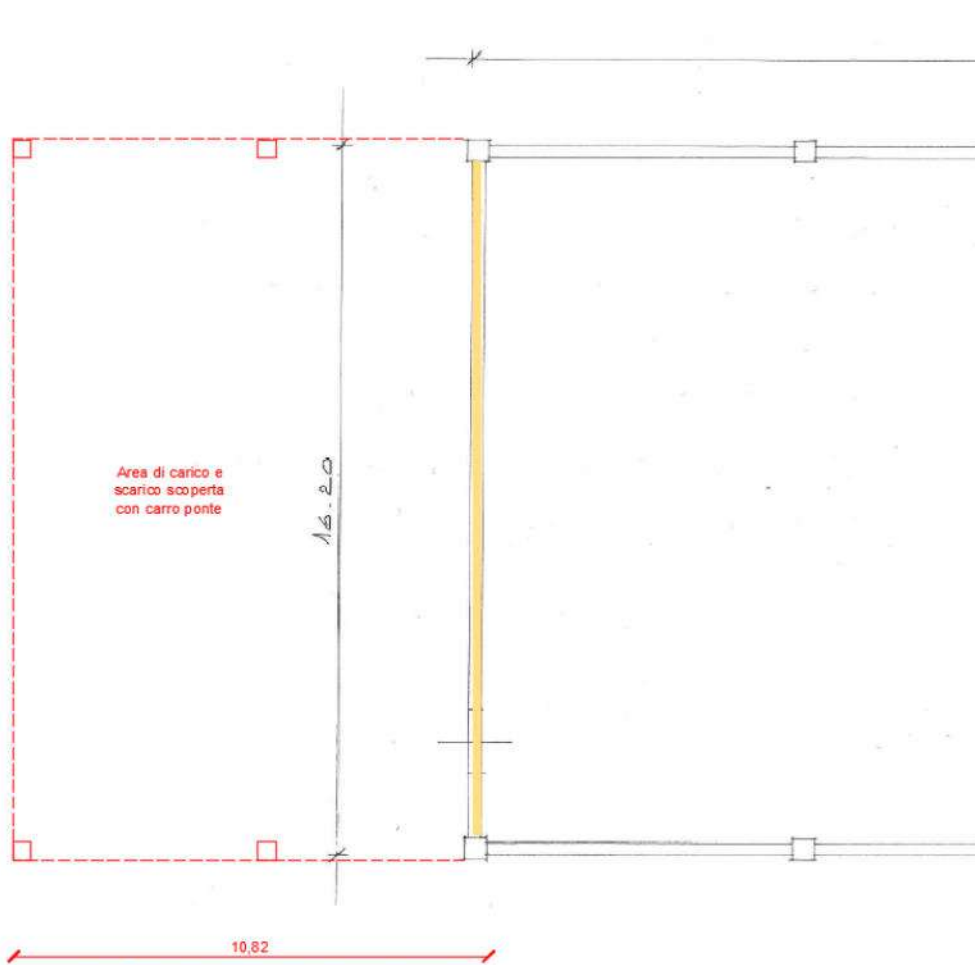


Figura 36: 3/3 stralcio Pianta piano terra, è stata realizzata un'area di carico e scarico , con pavimentazione in cemento dotata di pilastri per carro ponte - Fuori Scala



6.12 VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE¹⁹

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.

6.12.1 LOTTO D

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

- ubicazione geografica dell'immobile in prima periferia rispetto al centro
- frazione di Cavola di Toano
- posizione degli edifici rispetto alla SP 90 (che collega (Polcione - Morra - Cavola);
- 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 OMI²⁰ (zona R2 - extraurbana / zona rurale e frazioni minori, molto prossima alla zona E2 Suburbana/CAVOLA), che sostanzialmente è inesistente (poiché non sono presenti valori specifici) ove non si segnalano compravendite negli ultimi semestri, oltre che alle agenzie immobiliari operanti in loco applicando poi le pertinenti mediazioni e correttivi.

¹⁹ 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

²⁰ Allegato 9.8 Quotazioni OMI



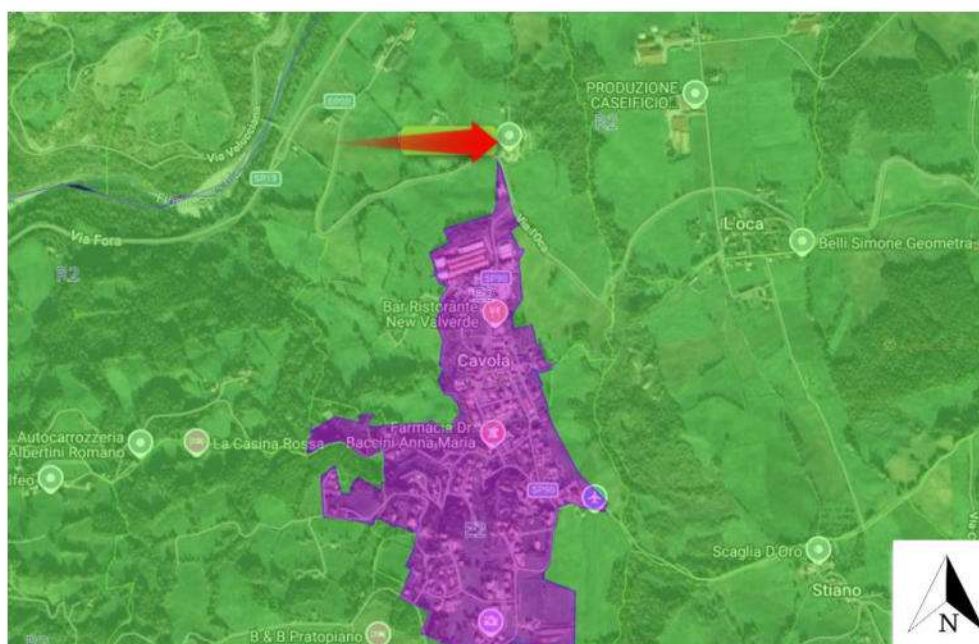


Figura 37: In bianco viene indicata la posizione dell'edificio e del terreno oggetto di pignoramento, rispetto alla zona OMI (R2 prossima alla E2)

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; non ultimo i comuni dell'Appennino reggiano sono in forte declino demografico. 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:

Zona relativa all'ampliamento (uffici e servizi)

Piano	Destinazione	Area [mq]	Coefficiente	Sup. Comm. [mq]
S1	Ripostiglio	37,50	1,00	37,50
T	Ingresso	40,31	1,00	40,31
T	Magazzino h 4,80	70,57	1,00	70,57



1	Uffici - Bagno - Ripostiglio - Diseimpegno	151,66	1,00	151,66
1	Balcone	10,00	0,30	3,00
1	Balcone	13,14	0,15	1,97
Totale				305,01

Valore dell'unità immobiliare - a corpo- 155.555,61 €
 Pari circa 510,00 euro al mq di SC.

Zona relativa al magazzino, locale deposito e bagni

Piano	Destinazione	Area [mq]	Coefficiente	Sup. Comm. [mq]
T	Magazzino - locale deposito - bagni- spogliatoi	848,13	1,00	848,13
Totale		848,13		848,13

Valore dell'unità immobiliare - a corpo- 390.139,80 €
 Pari circa 460,00 euro al mq di SC.

A tale valore, andranno aggiunti i costi relativi alla demolizione delle tettoie, conferimento a discarica dei rifiuti e regolarizzazione della situazione comunale e catastale citati nel paragrafo 6.4.4, pari a circa 45.7000,00 €

Si segnala che a Particella 479, è un terreno seminativo con superficie di 5.776 mq, che in parte rientra:

- nella zona Artigianale D1 Esistente o di Completamento (che come precedente indicato al momento attuale non ha valore la superficie edificatoria)
- nelle zone calanchive in dissesto, situazione che per naturale vocazione non ha valore, in modo particolare in questo periodo, che le forti piogge (bombe d'acqua) più frequenti rispetto ad un tempo, incrementano

Pertanto **si attribuisce valore nullo.**

Valore del lotto - a corpo
 =155.555,61 € + 390.139,80 € - 45.7000,00 €+0,00= 499.995,41

Arrotondati per eccesso a 500.000,00 €

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:

500.000,00 € - 20% = 400.000,00€

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

Valore a corpo - base d'asta - 400.000,00 €
 (Euro Quattrocentomila/00)



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

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA 300.000,00 €

(Euro Trecentomila/00)

6.13 ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE²¹

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

6.13.1 LOTTO D

Foglio 2: Particella 478 Subalterno 1-2

Foglio 2: Particella 479

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

²¹ Allegato 9.6
Allegato 9.4

Atto di provenienza del bene
Atto di pignoramento con successiva riduzione e visure ipotecarie



7 VISURA CAMERALE²²

- 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 D

All'interno degli uffici vi è materiale dell'affittuario in usuali condizioni di conservazione, come anche:

- l'impianto fotovoltaico presente sulla copertura²³,
- materiale presente nel capannone e nell'area circostante pertinenziale.

²² Allegato 9.9

Visura Camerale

²³ Allegato 9.11

Contratto GSE ed acquisto impianto fotovoltaico



9 ALLEGATI

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

9.1.1 LOTTO D

Foglio 2: Particella 478 Subalterno 1-2

Foglio 2: Particella 479

9.2 Pratiche edilizie

9.2.1 LOTTO D

Particelle 478 Subalterni 1-2

Piano di lottizzazione di iniziativa privata rilasciata il 25/02/1981 con il n. 22/81.

Concessione edilizia n. 39/81 Prot. n. 931/81 del 18/03/1981

Concessione edilizia rilasciata l'8/05/1987 rep. n. 176/86

CILA . SUAP PG 1154/21 prot n. 3705

Particelle 479

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 D



9.5 **Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati**

9.6 **Atto di provenienza del bene**

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

Pubblco 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 D

Foglio 2: Particella 478 Subalterno 1-2

9.11 **Contratto GSE ed acquisto impianto fotovoltaico**

LOTTO D - Foglio 2: Particella 478 Subalterno 1-2

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

