



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°196/2024
Giudice Delegato: **Dott. ssa Camilla Sommariva**

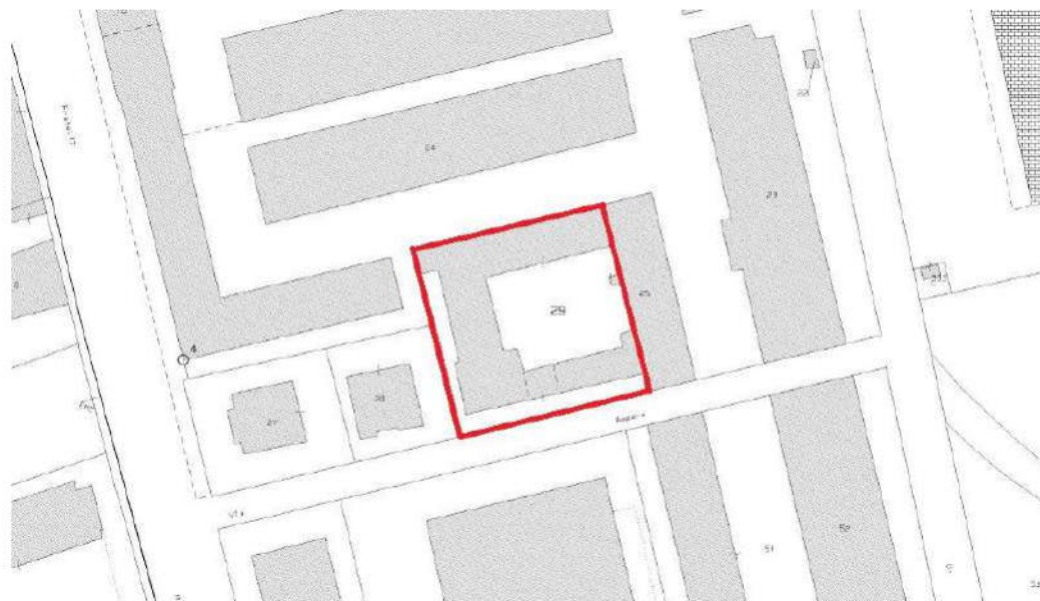
Procedente: [REDACTED]
Rappresentato da: **Avv.to Francesca Burbuglini**

Contro: [REDACTED]

PERIZIA ESTIMATIVA
Piena Proprietà di compendio immobiliare in Via André-Marie Ampère n.4
a Reggio Emilia



Vista aerea



Stralcio di estratto di mappa catastale



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA																														
<u>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO</u>	SI	21/11/2024 - Registro Particolare 18747 Registro Generale 25444																														
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PROPRIETÀ - QUOTA 1/1																														
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	REGGIO EMILIA (RE) via Ampère n.4																														
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">COMUNE</th> <th style="text-align: left;">FOGLO</th> <th style="text-align: left;">MAPPALE</th> <th style="text-align: left;">SUB.</th> <th style="text-align: left;">Categoria</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6" style="text-align: center;">Reggio Emilia</td> <td style="text-align: center;">110</td> <td style="text-align: center;">29</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">A/2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">110</td> <td style="text-align: center;">29</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">A/2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">110</td> <td style="text-align: center;">29</td> <td style="text-align: center;">9</td> <td style="text-align: center;">A/3</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">110</td> <td style="text-align: center;">29</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">D/8</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">110</td> <td style="text-align: center;">29</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">C/1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">110</td> <td style="text-align: center;">29</td> <td style="text-align: center;">15</td> <td style="text-align: center;">A/10</td> </tr> </tbody> </table>	COMUNE	FOGLO	MAPPALE	SUB.	Categoria	Reggio Emilia	110	29	3	A/2	110	29	4	A/2	110	29	9	A/3	110	29	12	D/8	110	29	13	C/1	110	29	15	A/10
		COMUNE	FOGLO	MAPPALE	SUB.	Categoria																										
		Reggio Emilia	110	29	3	A/2																										
			110	29	4	A/2																										
			110	29	9	A/3																										
			110	29	12	D/8																										
			110	29	13	C/1																										
110	29		15	A/10																												
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>		NO subb 4/9/12/15 SI subb 3/13																														
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>		NO subb 3/4/9/12/15 SI sub 13																														
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.	EVENTUALMENTE DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO																														
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>		Non è presente l'Attestato di Certificazione Energetica. Per i subalterni 9/12/13 APE SUB 3 Certificato_25199_2288643 rilasciato il giorno 8/11/2023 valido fino 8/11/2033 APE SUB 4 Certificato_25199_2288685 rilasciato il giorno 8/11/2023 valido fino 8/11/2033 APE SUB 15 Certificato_25199_2282464 rilasciato il giorno 25/10/2023 valido fino 25/10/2033																														
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	Vedi note 5.1.6 Unità imm.re n.1 sub 3 A/2 - da ritenersi libero Unità imm.re n.2 sub 4 A/2 - da ritenersi libero Unità imm.re n. 3 sub 9 A/3 - da ritenersi libero Unità imm.re n. 4 sub 12 D/8 - è da ritenersi libero al trasferimento del bene Unità imm.re n. 5 sub 13 C/1 - è da ritenersi libero al trasferimento del bene Unità imm.re n.6 sub 15 A/10 è da ritenersi libero al trasferimento del bene																														
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-	NON PRESENTI -																														
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-	NON PRESENTI -																														
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	C. 0																														
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>		€. 800.000,00 - EURO OTTOCENTOMILA/00																														
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>		€. 600.000,00 - EURO SEICENTOMILA /00																														
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.,</u>		24/09/2025																														
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>		Cassa di Ravenna s.p.a., via Battaglione Toscano 1/a Reggio Emilia																														



SOMMARIO

1 - DATI GENERALI	4
2 - COMUNICAZIONI	5
3 - DATI CATASTALI	5
3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL’ATTO DEL PIGNORAMENTO	5
3.2 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL’ATTO DELLA PERIZIA	5
PRECISAZIONI	6
4 - DESCRIZIONE DEI BENI	6
5 - LOTTI DI VENDITA	30
5.1 - LOTTO 1	30
5.1.1 – LOTTO 1: dati catastali	30
5.1.2 – LOTTO 1: descrizione commerciale sintetica	30
5.1.3 – LOTTO 1: regolarità e conformità dell’immobile	30
5.1.4 – LOTTO 1: eventuali opere di ripristino	32
5.1.5 – LOTTO 1: costi di regolarizzazione	32
5.1.6 – LOTTO 1: occupazione immobile	32
5.1.7 – LOTTO 1: vincoli ed oneri giuridici	33
5.1.9 – LOTTO 1: Valore del Bene	34
5.1.10 – LOTTO 1: Atti di Provenienza dei Beni	36
5.1.11 – LOTTO 1: Situazione Condominiale	36
5.1.12 – LOTTO 1: Inquadramento Urbanistico	36
6 - ALTRE OSSERVAZIONI	37
7 - ELENCO ALLEGATI	37
1. MAPPA CATASTALE	37
2. VISURE CATASTALI	37
3. PLANIMETRIE CATASTALI	37
4. STRALCIO PUG	37
5. DOCUMENTAZIONE COMUNALE	37
6. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	37
7. VISURE IPOTECARIE	37
8. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	37
9. CERTIFICATO DI RESIDENZA	37
10. APE SUB 3/4/15, CONTRATTI DI AFFITTO REPERITI	37
11. ALLEGATI A, B	37



1 - DATI GENERALI

Procedura Esecutiva: n° 196/2024

Esecutato

[REDACTED]

Procedente:

Rappresentato da:

[REDACTED]
Avv. Francesca Burbuglini
Viale Empoli n.33
47838 Riccione (Rm)
Pec :francesca.burbuglini@ordineavvocatirimini.it

Esperto Designato:

Geom. Giuseppe Neroni
Reggio Emilia Via Cecati n.13/b
Tel. e Fax 0522 324278 cell 338 5300592
areastudio@libero.it (p.e. ordinaria)
giuseppe.neroni@geopec.it (p.e.c.)

Data Conferimento Incarico: **24 Marzo 2025**

Data consegna Perizia
presso Cancelleria (scadenza): **25 Agosto 2025**

Udienza di Comparizione: **24 Settembre 2025**

Trascrizione Pignoramento: **21/11/2024-** Registro Particolare 18747 Registro Generale 25444



2 - COMUNICAZIONI

COMUNICAZIONI ALLE PARTI

L'esperto designato ha dato informazione alle parti della nomina, della finalità dell'incarico e della data di inizio delle operazioni peritali.

In particolare sono stati informati:

- L'esecutato (posta ordinaria)
- Avv.to per il procedente (posta ordinaria)

La presente relazione sarà inoltrata, in copia semplice, alle parti suddette.

ATTIVITA' PERITALE

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

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

ACCESSO AGLI IMMOBILI

Il giorno 29/04/2025 alla presenza dell'esecutato e del custode giudiziario è stato effettuato il primo sopralluogo.

3 - DATI CATASTALI

3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO

All'atto del Pignoramento la situazione catastale era la stessa di quella sussistente alla data della presente perizia descritta al successivo paragrafo 3.2.

3.2 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DELLA PERIZIA

All'atto della presente perizia la situazione catastale dei beni pignorati è la seguente, così come rappresentato dalle tabelle che seguono

IMMOBILI:

- 1) foglio 110 mappale 29 sub **3** via Ampère 4 piano T-1 Zona censuaria 2 categoria A/2, consistenza vani 7,5 sup catastale mq 150, rendita € 639,12;
- 2) foglio 110 mappale 29 sub **4** via Ampère 4 piano T-2 Zona censuaria 2 categoria A/2, consistenza vani 7,5 sup catastale mq 148, rendita € 639,12;
- 3) foglio 110 mappale 29 sub **9** via Ampère 4 piano 1 Zona censuaria 2 categoria A/3, consistenza vani 5, rendita € 271,14;
- 4) foglio 110 mappale 29 sub **12** via Ampère 4 piano S1-T-1 Zona censuaria 2 categoria D/8, rendita € 4.478,00;
- 5) foglio 110 mappale 29 sub **13** via Ampère 4 piano S1-T Zona censuaria 2 categoria C/1, consistenza mq 80, sup. catastale mq 127, rendita € 1.632,00;
- 6) foglio 110 mappale 29 sub **15** via Ampère 4 piano S1-T Zona censuaria 2 categoria A/10, consistenza vani 6,5 sup catastale mq 182, rendita € 1.661,70.



INTESTATI:

PRECISAZIONI

La planimetria catastale relativa del sub 9, ex sub 6, non è rilasciabile dall'Ufficio del Territorio – Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, i riferimenti e le caratteristiche planimetriche sono state desunte dalla precedente planimetria catastale agli atti e allegata alla pratica del condono '85 riferita all'intero compendio immobiliare.

Da elenco immobili del fabbricato relativo al compendio in oggetto di cui al mappale 29 del foglio 110 si riscontra anche la presenza dei subb:

10 bene comune non censibile piano S1-T-1-2

11 bene comune non censibile piano T-1-2

14 bene comune non censibile piano T-1-2

Non esiste però un elaborato planimetrico grafico, necessario per ubicare correttamente i beni in oggetto, pertanto in considerazione che il bene di unica proprietà viene proposto in un unico lotto, si ritiene di non poter valutare questi subalterni, e di utilizzare solo le schede catastali planimetriche, depositate, tenendo comunque conto nella stima di queste ultime delle parti cortilive esclusive e/o comuni delle singole unità immobiliari.

4 - DESCRIZIONE DEI BENI¹

COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il bene pignorato è un compendio immobiliare composto da tre edifici. Uno a destinazione civile abitazione/ufficio, uno con destinazione negozio e l'altro a destinazione magazzino con area cortiliva esclusiva di mq 1377 comprensivo del sedime dei fabbricati.

UBICAZIONE

Il bene è sito in Via Ampère n. 4 a Reggio Emilia,

Si indicano le distanze del luogo dai luoghi più significativi:

Centro di Reggio Emilia	Km 01,0ca
Ospedale di Reggio Emilia	Km 03,0 ca

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di piena proprietà di compendio immobiliare composto da area urbana di mq 1377 comprensivo del sedime dei fabbricati, con tre edifici. Uno a destinazione civile abitazione/ufficio, uno con destinazione negozio e l'altro a destinazione magazzino, inserito nel Pug di Reggio Emilia nell'ambito di riqualificazione strategica denominato Cap Mapre 9.1c, che sottopone gli edifici a indirizzi di riqualificazione edilizia, con vincoli sulle normative di recupero dei beni.

L'edificio a destinazione civile abitazione/ufficio è composto da due unità abitative e da una ad uso ufficio;

L'edificio a destinazione negozio è composto da una unica unità immobiliare;

L'edificio a destinazione magazzino è composto da una unità adibita a magazzino e da altra unità abitativa ubicata al primo piano con accesso anche dal vano scale dell'edificio residenziale.

L'intero compendio immobiliare è stato realizzato negli anni quaranta/cinquanta, mostra complessivamente caratteristiche di costruzione e finiture a livello dell'epoca di costruzione con un normale stato di manutenzione e conduzione, fatto salvo il normale deperimento d'uso rispetto all'epoca di costruzione e ad eccezione del negozio recentemente ristrutturato completamente.

Il lotto risulta recintato nel lato sud in parte con recinzione metallica su muretto in mattoni e in parte da muro di recinzione in mattoni, sul lato est prospiciente Via Ampère da muro di recinzioni in mattoni e delimitato dai fabbricati di cui uno di altra proprietà lato nord a formare una corte edilizia con zona cortiliva interna. l'accesso alla corte avviene da un doppio cancello carrabile in ferro e da uno pedonale.

¹ Le metrature in seguito indicate sono da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza.



L'area cortiliva scoperta di mq 661 circa è prevalentemente pavimentata da asfalto bituminoso e da madoni nella parte abitativa/uffici, nel cortile interno vi è una vecchia tettoia in ferro di mq 108 con sovrapposte a copertura vecchie lastre di ondulina plasticata.



Viste Esterne



Fabbricato a destinazione civile abitazione/ufficio

è composto da due unità abitative e da una ad uso ufficio,

ovvero rispetto all'elenco di cui sopra dagli immobili n.1 sub 3, n.2 sub 4 e n.6 sub 15.

La struttura portante dell'edificio è in muratura portante, solai latero cementizi, copertura in latero cemento e manto di copertura in tegole marsigliesi, lattoneria in preverniciato. Le scale comuni sono in marmo.

L'esterno è stato intonacato e tinteggiato con idropittura per esterni.

Esternamente l'edificio si presenta in mediocri condizioni.

- DESCRIZIONE

Unità immobiliare n.1 foglio 110 mappale 29 sub 3 via Ampère 4 piano T-1 Zona censuaria 2 categoria A/2 consistenza vani 7,5 sup catastale mq 150, rendita € 639,12

Ubicata al primo piano con accesso da vano scale comune ed è composta da: ingresso, pranzo, zona cottura, studio, soggiorno, disimpegno, due camere da letto e bagno, dotato di due balconi e di ampio terrazzo scoperto che funge da collegamento e copertura al sub 13 (negozio), i locali hanno un'altezza utile di mt 3,15 circa, al piano seminterrato da cantina di altezza utile di mt 2,18 circa.

Le finiture sono in seguito descritte:

i pavimenti, sono prevalentemente in marmiglia di marmo ad eccezione della cucina e del bagno che sono in ceramica, come i rivestimenti dei bagni e della cucina. Il pavimento del terrazzo è in asfalto bituminoso.

I telai dei serramenti interni sono in legno verniciato, montano vetro camera, completi di avvolgibili lignei esterni e le tre porte finestre sul lato est sono dotate anche di doppio infisso esterno in alluminio e vetri.

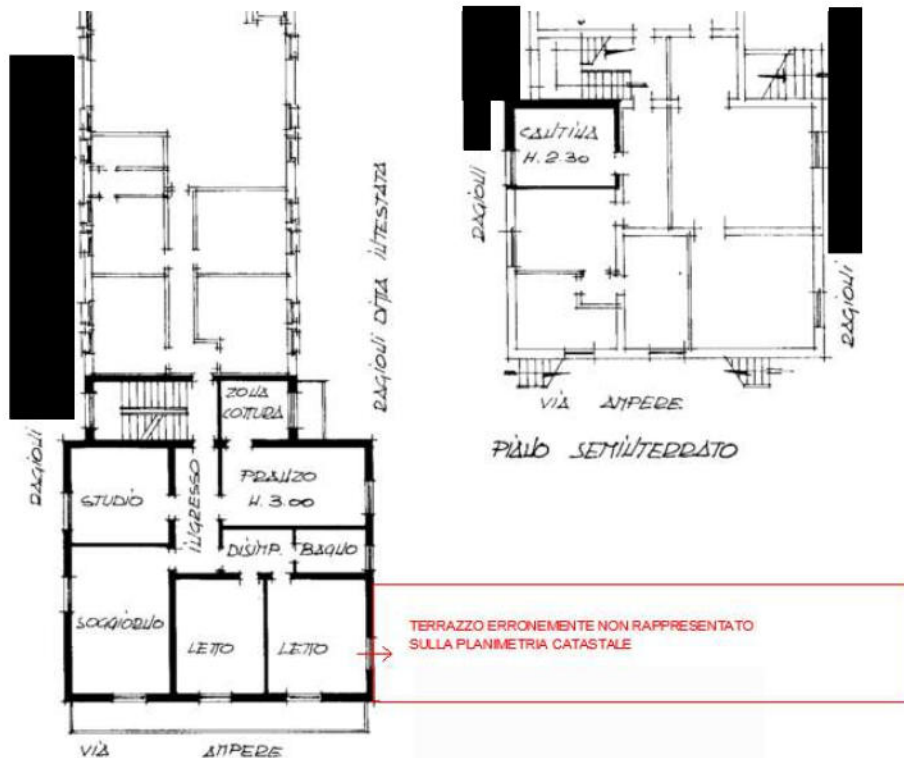
Le porte interne sono in legno color noce scuro con vetri, il portoncino d'ingresso in legno blindato.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

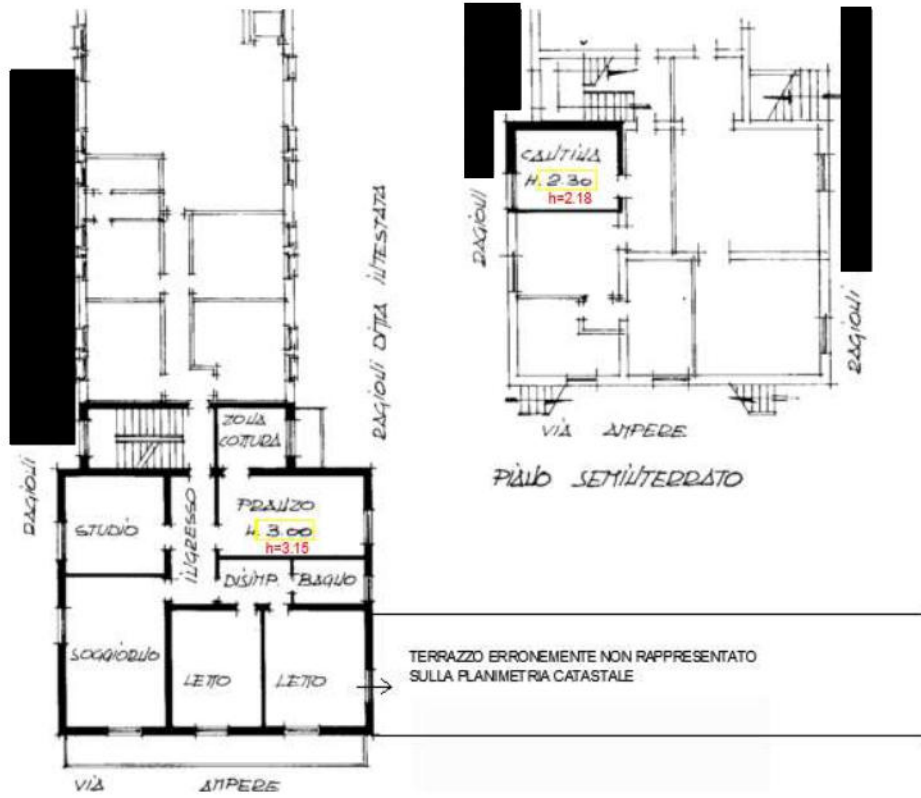
L'impianto di riscaldamento di tipo autonomo a gas, con caldaia che fornisce anche acqua calda sanitaria al bagno e alla cucina, riscaldamento distribuito con corpi riscaldanti in ghisa.

Gli impianti, privi di certificazione, appaiono funzionanti ed idonei all'uso.

Nel bagno si riscontra la presenza elevata di muffa.



Planimetria Catastale Piano Primo e Piano Seminterrato ATTUALE (indicativa e fuori scala)



Planimetria Catastale Piano Primo e Piano Seminterrato COMPARATIVA fra stato legittimato e rilevato (indicativa e fuori scala)



Ingresso



Pranzo



Zona Cottura



Soggiorno





Disimpegno-Bagno



Bagno



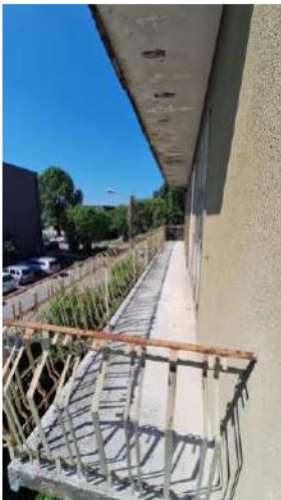
Particolare soffitto



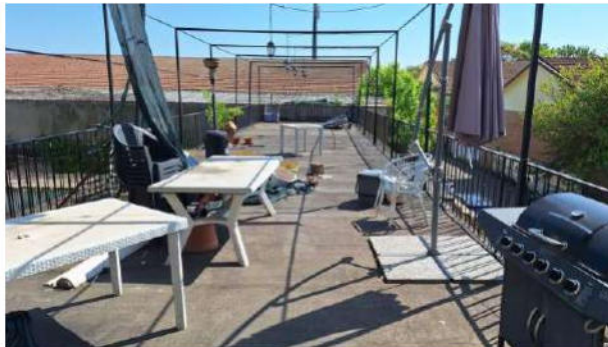
Camera



Camera



Balcone



Terrazza



Cantina

Stato Manutentivo unità immobiliare: secondo elenco in seguito riportato "mediocre";



Determinazione superficie commerciale²

Anche per la collocazione dell'immobile nel giusto segmento di mercato, si determina la "superficie commerciale" (o vendibile), anche in considerazione del fatto che, nel mercato immobiliare locale, è usuale riferirvi il valore mono-parametrico a metro quadrato dei beni immobili.

Appartamento superfici lorde:

- | | |
|--|-------------|
| - appartamento mq 140 conteggiato 100% | = 140,00 mq |
| - terrazza mq 105 conteggiata 30% fino a 10 m2 (15 % per la superficie eccedente i 10 m2) | = 17,25 mq |
| - balcone mq 2,66 conteggiato 30% | = 0,80 mq |
| - balcone mq 16,30 conteggiato 30% fino a 10 m2 (15 % per la superficie eccedente i 10 m2) | = 3,95 mq |
| - cantina mq 16 conteggiata 25% | = 4,00mq |

Totale sup. commerciale

166,00 mq lordi vendibili arr.

- DESCRIZIONE

Unità imm.re n.2 foglio 110 mappale 29 sub 4 via Ampère 4 piano T-2 Zona censuaria 2 categoria A/2 consistenza vani 7,5 sup catastale mq 150, rendita € 639,12

Ubicata al secondo piano con accesso da vano scale comune ed è composta da: ingresso, pranzo, zona cottura, studio, soggiorno, disimpegno, due camere da letto e un bagno, dotato di due balconi, i locali hanno un'altezza utile di mt 3,16 circa. Al piano seminterrato da cantina di altezza utile di mt 2,18 circa.

Le finiture sono in seguito descritte:

I pavimenti sono prevalentemente in marmiglia di marmo, in ceramica i rivestimenti dei bagni e della cucina.

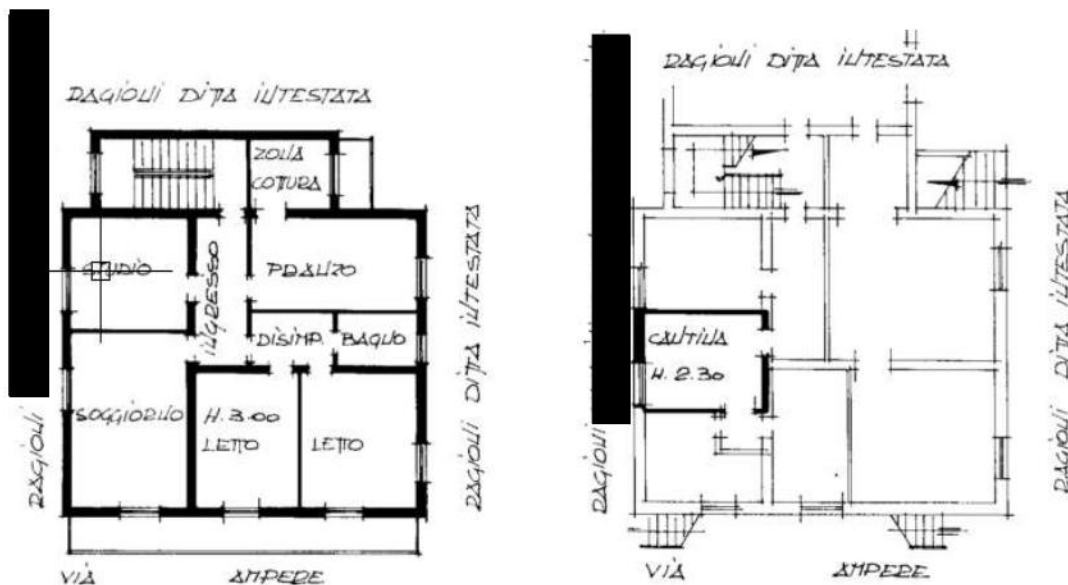
I telai dei serramenti interni sono in legno verniciato, montano vetro camera, completi di avvolgibili lignei esterni.

Le porte interne sono in legno color noce scuro con vetri, il portoncino d'ingresso in legno blindato.

L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto di riscaldamento di tipo autonomo a gas, con caldaia che fornisce anche acqua calda sanitaria al bagno e alla cucina, riscaldamento distribuito con corpi riscaldanti in ghisa.

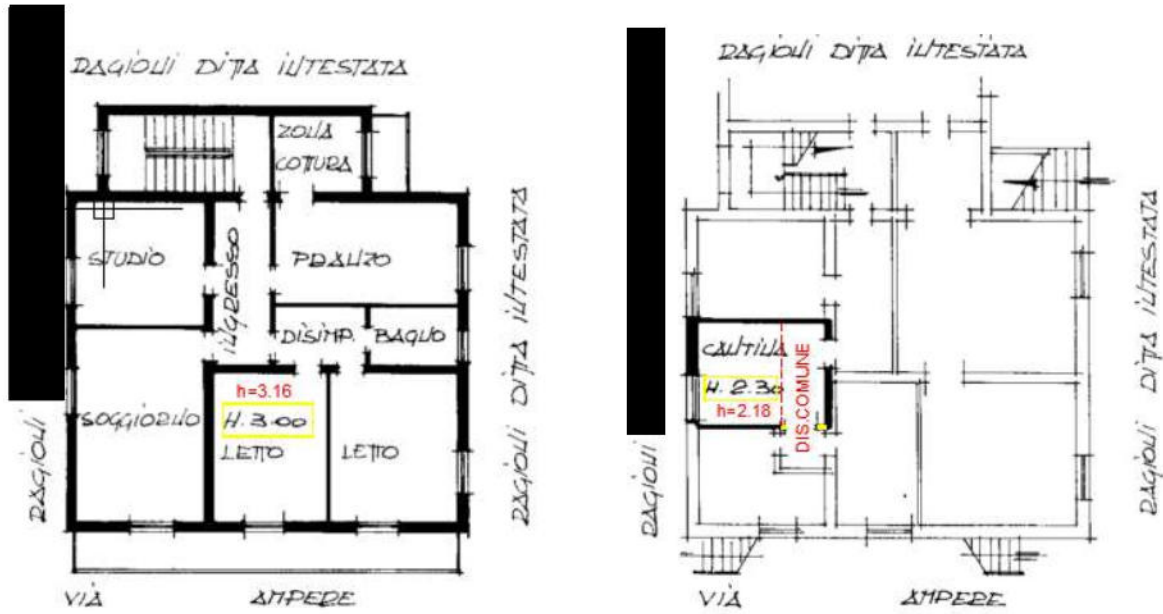
Gli impianti, privi di certificazione, appaiono funzionanti ed idonei all'uso.

Il balcone della cucina è stato chiuso con elementi precari che dovranno essere rimossi.



Planimetria Catastale Piano Secondo e Piano Seminterrato ATTUALE (indicativa e fuori scala)

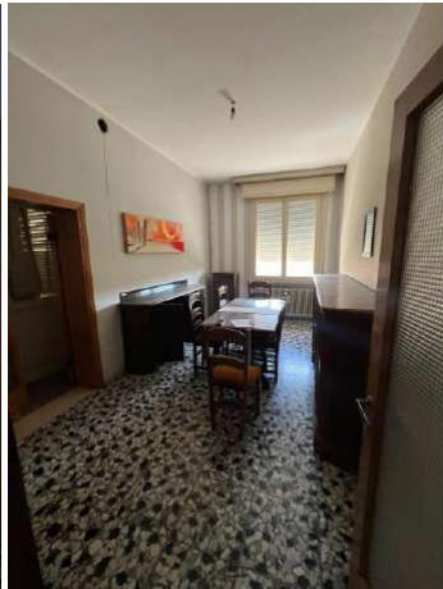
² SUPERFICIE COMMERCIALE VEDASI § 5.1.9.



Planimetria Catastale Piano Secondo e Piano Seminterrato COMPARATIVA fra stato legittimato e rilevato (indicativa e fuori scala)



Ingresso



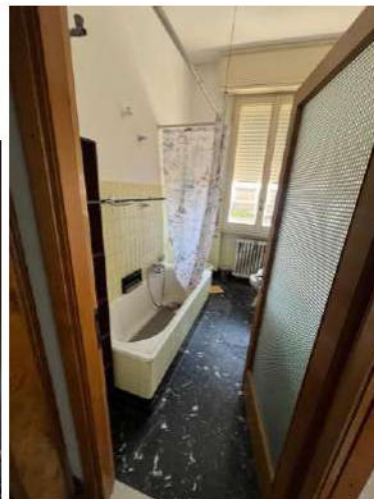
Pranzo



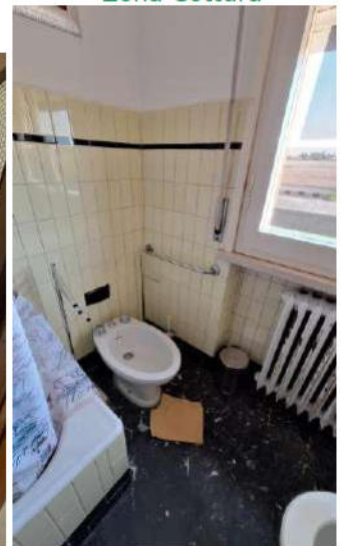
Zona Cottura



Soggiorno



Bagno





Studio



Camera



Balcone



Balcone con chiusura precaria da rimuovere



Cantina

Stato Manutentivo unità immobiliare: secondo elenco in seguito riportato "mediocre";

Determinazione superficie commerciale³

Anche per la collocazione dell'immobile nel giusto segmento di mercato, si determina la "superficie commerciale" (o vendibile), anche in considerazione del fatto che, nel mercato immobiliare locale, è usuale riferirsi il valore mono-parametrico a metro quadrato dei beni immobili.

Appartamento superfici lorde:

- appartamento mq 140 conteggiato 100%	= 140,00 mq
- balcone mq 2,66 conteggiato 30%	= 0,80 mq
- balcone mq 16,30 conteggiato 30% fino a 10 m2 (15 % per la superficie eccedente i 10 m2)	= 3,95 mq
- cantina mq 16 conteggiato 25%	= 4,00mq

Totale sup. commerciale	149,00 mq lordi vendibili arr.

³ SUPERFICIE COMMERCIALE VEDASI § 5.1.9.



- DESCRIZIONE

Unità immobiliare n.6 foglio 110 mappale 29 sub 15 via Ampère 4 piano S1-T Zona censuaria 2 caegoria A/10 consistenza vani 6,5 sup catastale mq 182, rendita € 1.661,70

Ubicata al piano rialzato e piano seminterrato con accesso da vano scale comune e anche da accesso autonomo fronte strada ed è composta al piano rialzato da disimpegno, accesso da vano scale comune, di mq 9,89 calpestabili circa, da ufficio di mq 14,40 calpestabili circa, da altro ufficio di mq 23,56 calpestabili circa, da disimpegno accesso autonomo da esterno di mq 10,40 calpestabili circa, da un "magazzino" (adibito a cucina) di mq 21,55 mq calpestabili circa, da altro "magazzino" di mq 22 calpestabili circa, da bagno di mq calpestabili 6,90 circa, da scala interna di collegamento con il piano seminterrato composto da corridoio distributivo, tre locali ad uso magazzino e un bagno oltre ad altro magazzino con accesso separato da vano scale comune.

I locali al piano rialzato hanno un'altezza utile di mt 3,10 circa, al piano seminterrato di altezza utile di mt 2,18 circa.

Le finiture sono in seguito descritte:

I pavimenti, sono lignei al piano rialzato con pavimento e rivestimenti in ceramica in cucina e bagno, al piano seminterrato i pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in ceramica, la scala interna è in legno; I telai dei serramenti interni sono in legno verniciato, montano vetro camera, completi di avvolgibili lignei e pvc;

Le porte interne sono in legno color noce scuro con vetri, il portoncino d'ingresso in legno blindato.

L'impianto elettrico è sottotraccia,

L'impianto di riscaldamento di tipo autonomo a gas, con caldaia che fornisce anche acqua calda sanitaria ai bagni e alla cucina, riscaldamento distribuito con corpi riscaldanti in ghisa;

Gli impianti, privi di certificazione, appaiono funzionanti ed idonei all'uso.

L'unità immobiliare è stata recentemente ristrutturata.

Si specifica che l'unità immobiliare è utilizzata come abitazione dal legale rappresentante della ditta esecutata e che le stanze a magazzino sono rifinite impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma prive dei requisiti di abitabilità o usabilità.



PIANO TERRA (RIALZATO)

H=3.00



PIANO INTERRATO

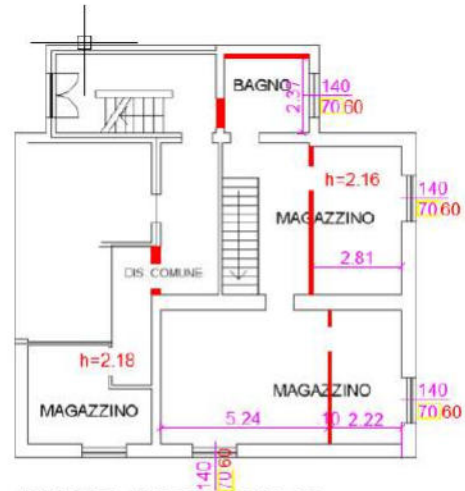
H=2.30

Planimetria Catastale Piano Rialzato e Piano Seminterrato (indicativa e fuori scala)



PIANO TERRA (RIALZATO)

H=3.00 h=3.10



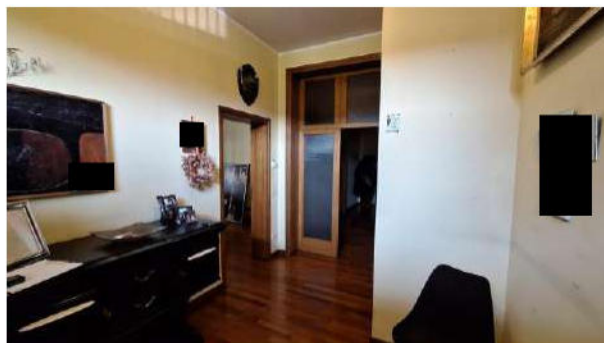
PIANO INTERRATO

H=2.30

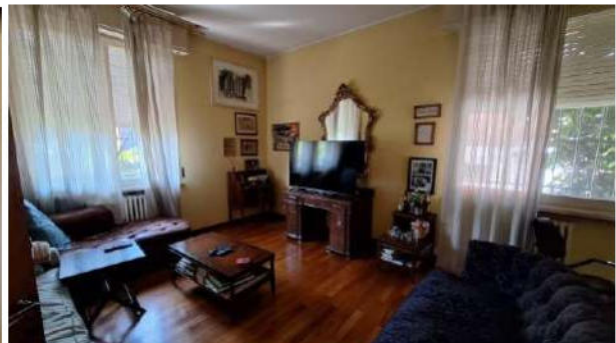
Planimetria Catastale Piano Rialzato e Piano Seminterrato COMPARATIVA
 fra stato legittimato e rilevato (indicativa e fuori scala)



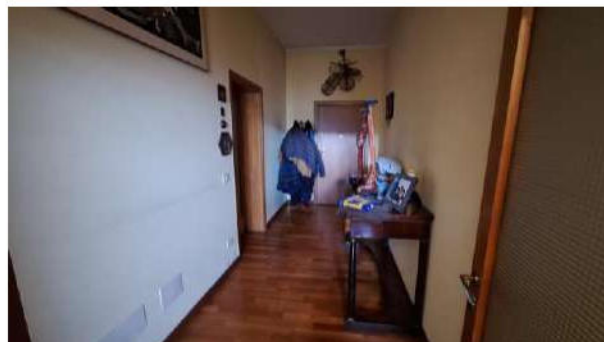
Piano Rialzato "magazzino" adibito a Cucina



Piano Rialzato disimpegno



Piano Rialzato soggiorno



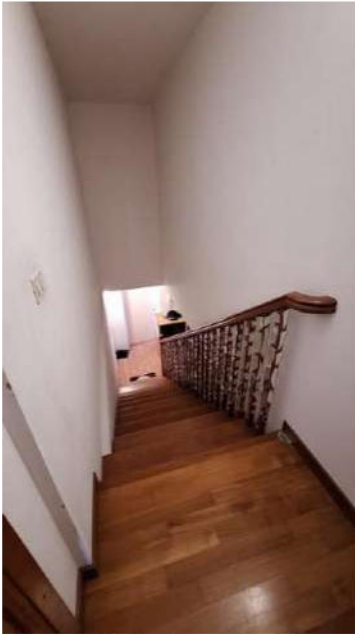
Piano Rialzato ingresso da vano scala comune



Piano Rialzato camera

Giuseppe Neroni - Geometra





Piano Rialzato scala interna



Piano Rialzato bagno



Piano Rialzato camera



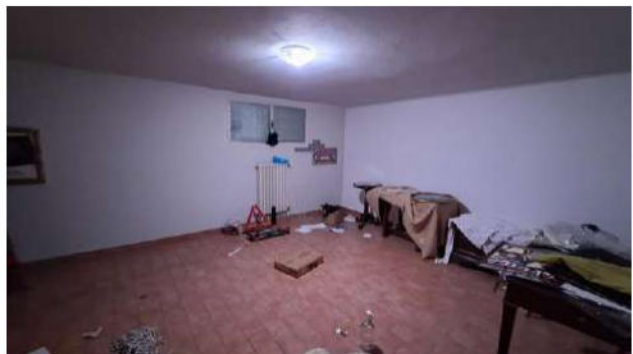
Piano Seminterrato scala e disimpegno



magazzino



Piano Seminterrato bagno



magazzino





Piano Seminterrato magazzino

Stato Manutentivo unità immobiliare: secondo elenco in seguito riportato "buono";

Determinazione superficie commerciale⁴

Anche per la collocazione dell'immobile nel giusto segmento di mercato, si determina la "superficie commerciale" (o vendibile), anche in considerazione del fatto che, nel mercato immobiliare locale, è usuale riferirvi il valore mono-parametrico a metro quadrato dei beni immobili.

Ufficio superfici lorde:

- ufficio piano rialzato mq 78 conteggiato 100%	=	78,00 mq
- magazzini piano rialzato mq 52 conteggiati 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	=	31,20 mq
- magazzini e bagno al piano seminterrato mq 94 conteggiato 25%	=	23,50mq

Totale sup. commerciale		133,00 mq lordi vendibili arr.

⁴ SUPERFICIE COMMERCIALE VEDASI § 5.1.9.



Fabbricato a destinazione negozio

è composto da una unica unità immobiliare,

ovvero rispetto all'elenco di cui sopra dall'immobile n. 5 sub 13.

La struttura portante dell'edificio è in muratura, solai latero cementizi, copertura in latero cemento (utilizzata come terrazzo del sub 2), lattoneria in preverniciato.

L'esterno è stato intonacato e tinteggiato con idropittura per esterni.

Esternamente l'edificio si presenta in mediocri condizioni.



Vista esterna da strada pubblica



Vista esterna da cortile privato

- DESCRIZIONE

Unità immobiliare n.5 al foglio 110 mappale 29 sub 13 via Ampère 4 piano S1-T Zona censuaria 2 categoria C/1 consistenza mq 80 sup. catastale mq 127, rendita € 1.632,00

Ubicata al piano terra e piano primo con accesso esterno in area cortiliva privata e da area cortiliva comune.

E' composta al piano terreno da vano ad uso negozio di mq 54,48 circa calpestabili, da locale retro di mq 9,54 circa calpestabili, da servizi igienici composti da locale antibagno e bagno per complessivi mq 6,09 calpestabili circa, da scala di collegamento con il primo piano composto da passerella di collegamento e zona ripostiglio per mq 31,82 calpestabili circa.

I locali al piano terra hanno un'altezza utile di mt 2,75 circa e bagno di altezza utile di mt 2,92 circa mentre al primo piano di mt 2,65 circa.

Le finiture sono in seguito descritte:

I pavimenti sono in ceramica con rivestimenti in ceramica nel bagno, la scala e il passaggio sospeso al primo piano sono con struttura in ferro.

I telai dei serramenti interni sono in alluminio verniciato, montano vetro camera, con inferriate di protezione esterna.

Le porte interne sono lignee, il portoncino d'ingresso dal cortile comune è in metallo blindato, e in legno dal cortile privato lato via Ampère.

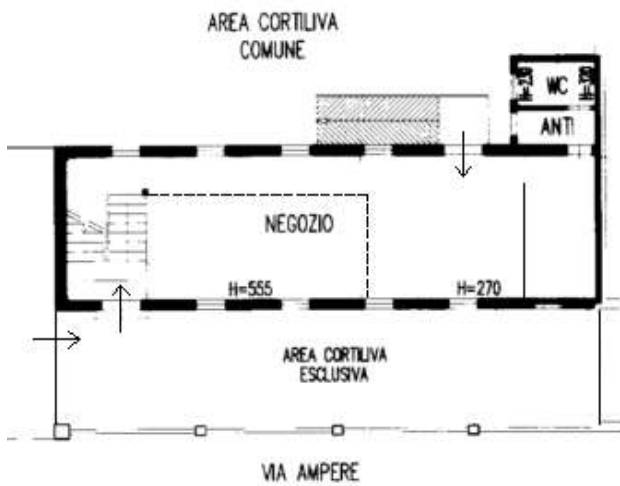
L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a gas, con caldaia che fornisce anche acqua calda sanitaria, riscaldamento distribuito con corpi riscaldanti in ghisa.

Gli impianti, privi di certificazione, appaiono funzionanti e idonei all'uso.

L'unità è stata recentemente ristrutturata, si notano alcune infiltrazioni d'acqua dal sovrastante terrazzo.





Planimetria Catastale Piano Terra e Piano Primo ATTUALE (indicativa e fuori scala)



Piano Terra Negozio



Piano Terra Ingresso dal cortile comune

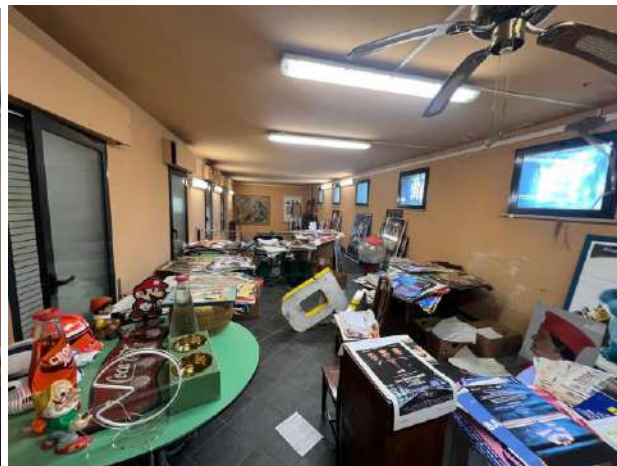
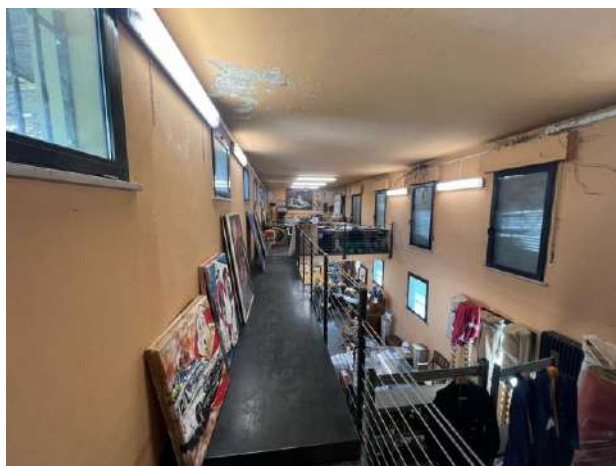


scala di collegamento





Piano Terra Retro e Bagno



Piano Primo ballatoio di passaggio e ripostiglio

Stato Manutenzione unità immobiliare: secondo elenco in seguito riportato "normale";

Determinazione superficie commerciale⁵

Anche per la collocazione dell'immobile nel giusto segmento di mercato, si determina la "superficie commerciale" (o vendibile), anche in considerazione del fatto che, nel mercato immobiliare locale, è usuale riferirvi il valore mono-parametrico a metro quadrato dei beni immobili.

Negoziio superfici lorde:

- | | | |
|---|---|----------|
| - negozio piano terra mq 94 conteggiato 100% | = | 94,00 mq |
| - ripostiglio primo piano mq 46 conteggiato 25% | = | 11,50mq |
| - area cortiliva esclusiva mq 68 x 20% | = | 13,60 mq |

Totale sup. commerciale

119,00 mq lordi vendibili arr.

⁵ SUPERFICIE COMMERCIALE VEDASI § 5.1.9.



Fabbricato a destinazione magazzino/commerciale e abitativa

è composto da due unità: una a magazzino e l'altra abitativa,
ovvero rispetto all'elenco di cui sopra dagli immobili n.3 sub 9 abitazione civile e n.5 sub 12 magazzino/commerciale.

La struttura portante dell'edificio edificato negli anni 40/50 è in muratura portante e cemento armato, solai con putrelle in ferro e latero cemento, copertura lignea e manto di copertura in tegole marsigliesi, lattoneria in preverniciato. Si sviluppa su tre piani, uno terra/seminterrato, un piano rialzato dove viene sviluppata l'attività adibita a magazzino/commerciale e un piano primo dove si trova l'unità abitativa e il sottotetto a magazzino dell'altra unità. I tre piani sono collegati internamente da montacarichi. L'esterno è stato intonacato e tinteggiato con idropittura per esterni. Esternamente l'edificio si presenta in mediocri condizioni.



Viste da cortile interno



Viste da cortile interno



Viste laterali



- DESCRIZIONE

Unità immobiliare n.3 foglio 110 mappale 29 sub 9 via Ampère 4 piano 1 ZC 2 categoria A/3 consistenza vani 5 rendita € 271,14

Ubicata al Piano Primo con doppio accesso da vano scala comune e a mezzo di montacarichi interno ubicato nel sub 12 attraverso un vano ad uso sottotetto, ed è composta da: ingresso, tinello, pranzo soggiorno, due camere da letto corridoio distributivo, angolo cottura e bagno. I locali hanno un'altezza utile di mt 2,85 circa.

Le finiture sono in seguito descritte:

I pavimenti sono prevalentemente in cotto, in ceramica i pavimenti e i rivestimenti dei bagni e della zona cottura.

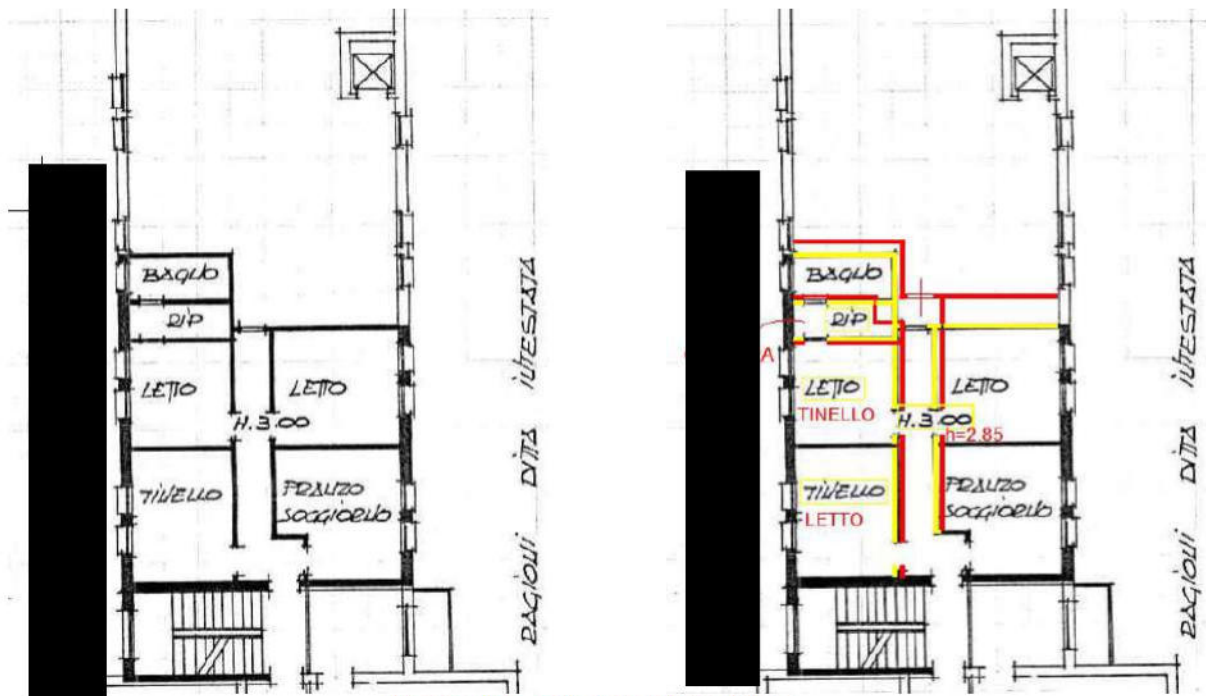
I telai dei serramenti interni sono in legno verniciato, con vetri singoli, completi di avvolgibili lignei esterni.

Le porte interne sono in legno color noce scuro con vetri, il portoncino d'ingresso dal vano scala comune è in legno.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia e in parte esterno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a gas, con caldaia che fornisce anche acqua calda sanitaria al bagno e alla cottura, riscaldamento distribuito con corpi riscaldanti in ghisa.

Gli impianti, privi di certificazione, appaiono funzionanti e idonei all'uso.

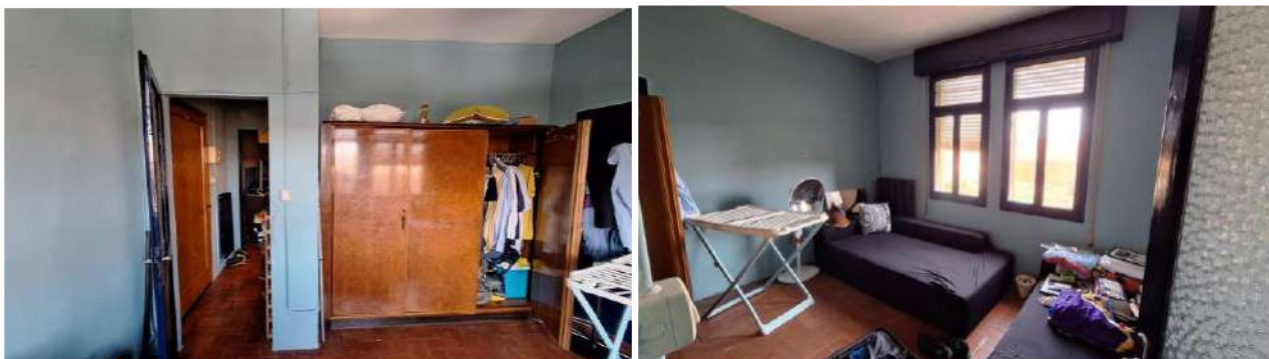
Il bagno è stato recentemente ristrutturato.



Planimetria Catastale Piano Primo

ATTUALE
(indicativa e fuori scala)

COMPARATIVA
fra stato legittimato e rilevato
(indicativa e fuori scala)



Ingresso-Soggiorno

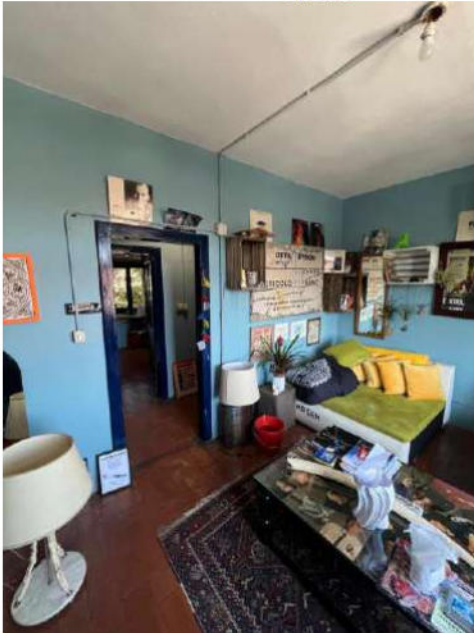




Tinello



Cottura



Corridoio-Camera



Camera



Bagno

Giuseppe Neroni - Geometra



Stato Manutentivo unità immobiliare: secondo elenco in seguito riportato " mediocre";

Determinazione superficie commerciale⁶

Anche per la collocazione dell'immobile nel giusto segmento di mercato, si determina la "superficie commerciale" (o vendibile), anche in considerazione del fatto che, nel mercato immobiliare locale, è usuale riferirvi il valore mono-parametrico a metro quadrato dei beni immobili.

Appartamento superfici lorde:

- appartamento mq 74 conteggiato 100%	= 74,00 mq
Totale sup. commerciale	74,00 mq lordi vendibili

- DESCRIZIONE

Unità immobiliare n.4 foglio 110 mappale 29 sub 12 via Ampère 4 piano S1-T-1 ZC 2 categoria D/8, rendita € 4.478,00

Si sviluppa su tre piani, terra/seminterrato, rialzato, dove viene sviluppata l'attività adibita a magazzino/commerciale e un piano primo dove si trova il sottotetto ad uso magazzino e anche l'altra unità abitativa sub 9, sopra descritta. I tre piani sono collegati internamente da montacarichi. L'accesso avviene dal cortile interno.

Il piano terra/seminterrato è composto da due vani posti a nord con accesso da portone esterno di mq 70 circa calpestabili totali , altezza m 2,29 circa, altro vano con accesso da portone esterno di mq 67 circa calpestabili, altezza m 2,10 circa, altro vano, accessibile da vano di mq 25 circa calpestabili, altezza 1,87 e altro vano con due accessi da portoni esterni su cortile interno di mq 118 circa calpestabili di altezza 2,28 m, oltre a montacarichi e locale macchine di collegamento con il piano rialzato e primo, a nord è localizzata la centrale termica e vano di accesso.

Il piano rialzato con accesso da scala esterna in ferro composto da vano di mq 148 circa calpestabili di altezza m 2,95/m 3,20, da altro vano di mq 118 circa calpestabili di altezza m 3,15 oltre a montacarichi, disimpegno e altri due vani attigui al vano maggiore di altezza m 3,17 circa oltre a servizi igienici.

Al primo piano da due vani ad uso magazzino di mq 77 circa calpestabili totali con altezze variabili da h min. mt 2,66 e max h. mt.5,10 nel locale più ampio e nel locale più piccolo altezze min mt 1,92 ca e max mt 2,94 ca , con accesso da montacarichi interno.

Le finiture sono in seguito descritte:

Piano seminterrato/terra:

I pavimenti, sono prevalentemente in battuto di cemento;

I telai dei serramenti interni sono in alluminio preverniciato, con vetri singoli, anche i portoni di accesso sono in alluminio preverniciato con vetri nella parte superiore;

L'impianto di riscaldamento è garantito solo parzialmente nel locale magazzino posto a nord di mq 70 a mezzo di aria calda prodotta da generatore a gas metano ubicato in centrale termica e veicolata da bocchetta di aereazione;

L'impianto elettrico è esterno a polifora;

Gli impianti, privi di certificazione, appaiono funzionanti ed idonei all'uso.

Piano rialzato:

I pavimenti, sono prevalentemente in cotto, e in graniglia di marmo, in ceramica i pavimenti e i rivestimenti dei bagni;

I telai dei serramenti interni sono in legno verniciato, con vetri singoli, completi di avvolgibili lignei esterni e grate di protezione esterne;

Le porte interne sono in legno con vetri, il portoncino d'ingresso in legno blindato.

L'impianto di riscaldamento è garantito a mezzo di aria calda prodotta da generatore a gas metano ubicato in centrale termica e veicolata da canale in alluminio e bocchette di aereazione. L'acqua calda sanitaria prodotta da boiler elettrico; L'impianto elettrico è esterno a polifora;

Gli impianti, privi di certificazione, appaiono funzionanti ed idonei all'uso.

I servizi igienici sono stati recentemente ristrutturati.

Piano Primo:

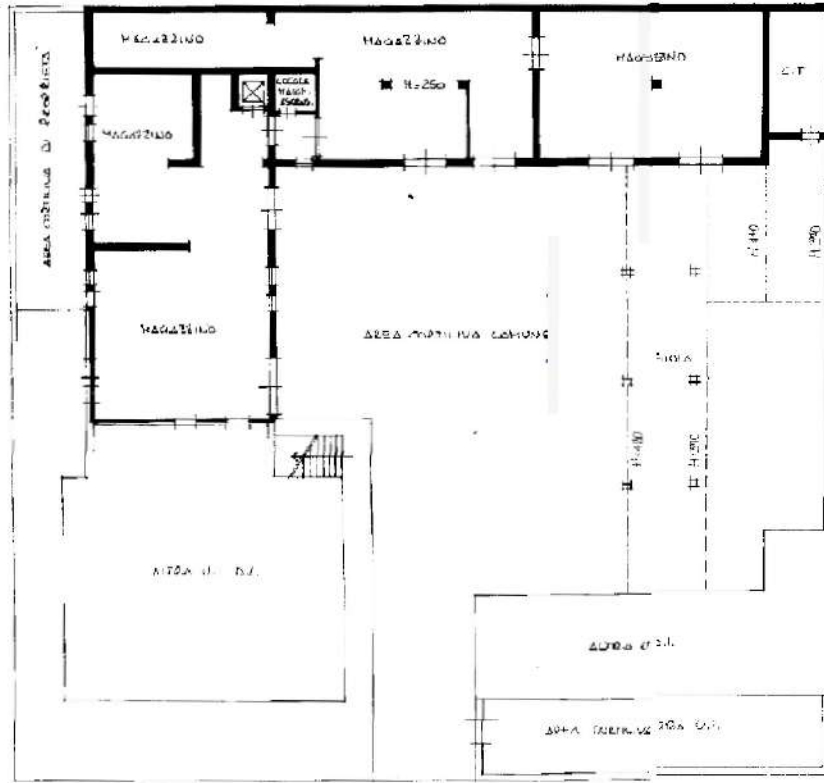
I pavimenti, sono prevalentemente in cotto, e in battuto di cemento nella porzione minore;

I telai dei serramenti interni sono in legno verniciato, con vetri singoli; Le porte interne sono in legno con vetri; L'impianto elettrico è esterno; Il sottotetto a destinazione magazzino si divide in due locali, quello

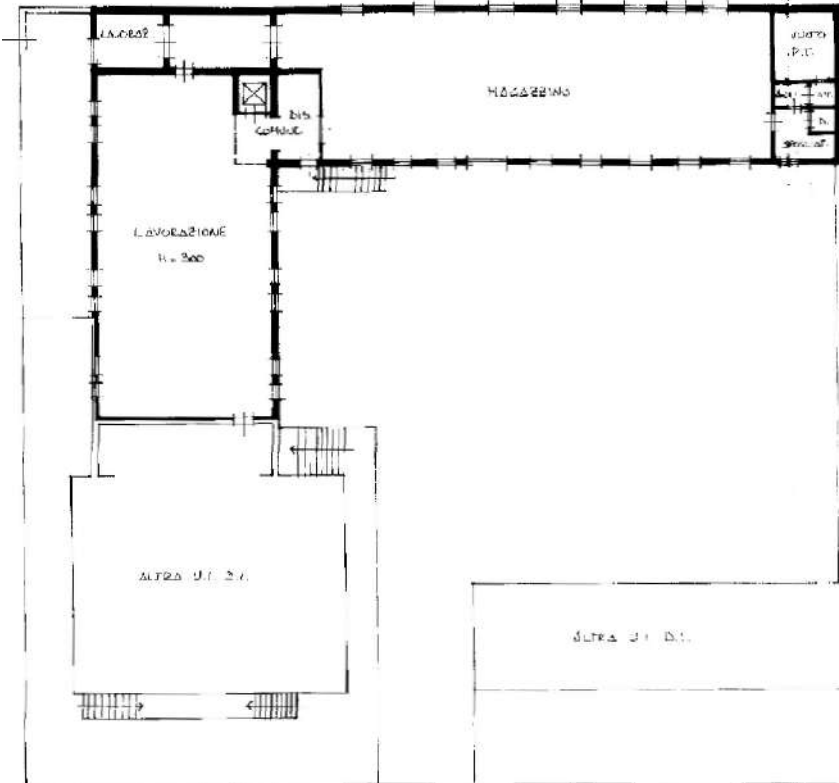
⁶ SUPERFICIE COMMERCIALE VEDASI § 5.1.9.



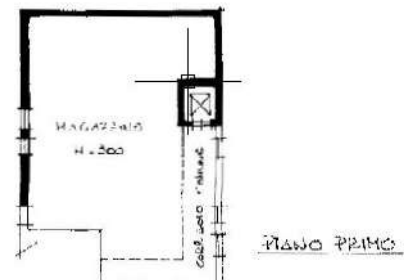
più ampio con copertura lignea e tavelle in cotto, il minore con copertura più bassa in travetti lignei e lastre in fibro cemento.



Piano Seminterrato/Terra



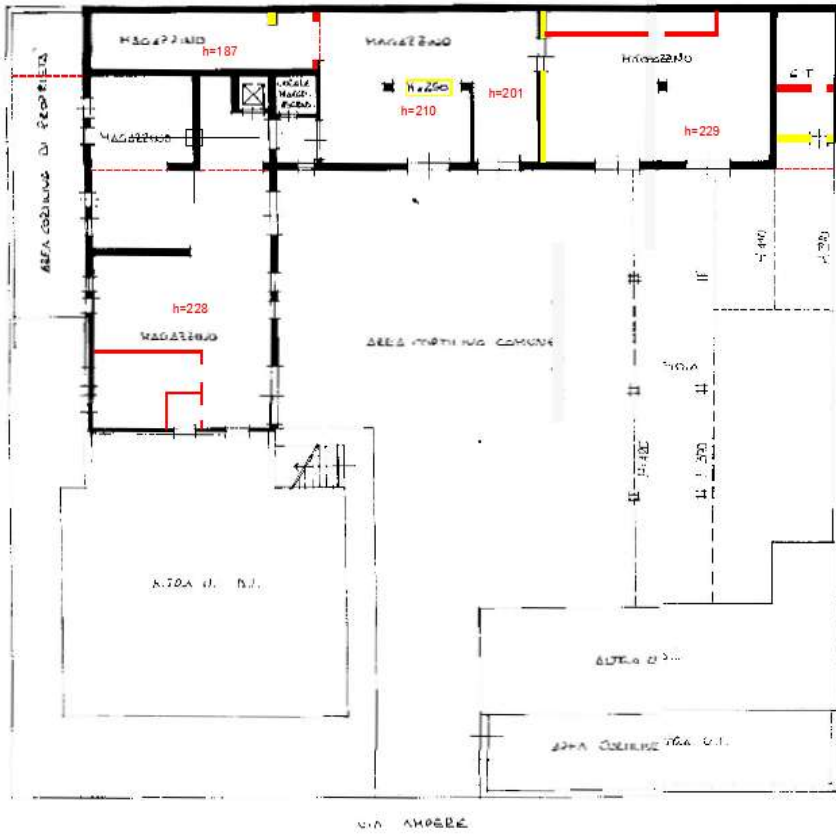
Piano Rialzato e Primo



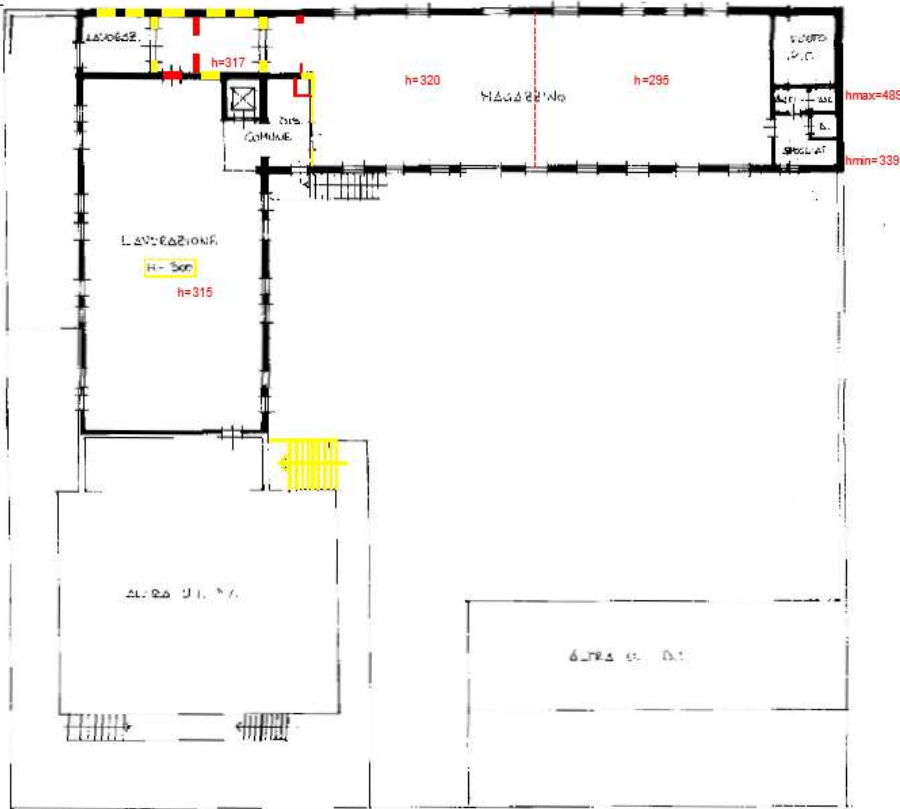
Planimetria Catastale, ATTUALE (indicativa e fuori scala)

Giuseppe Neroni - Geometra

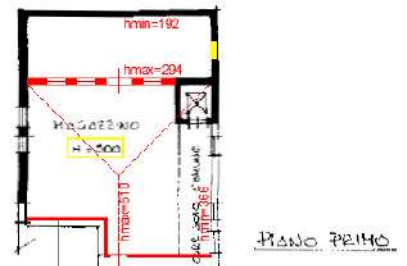




Piano Seminterrato/Terra



Piano Rialzato e Primo



Planimetria Catastale, COMPARATIVA

Giuseppe Neroni - Geometra



fra stato legittimato e rilevato (indicativa e fuori scala)



Piano Terra – Seminterrato



Piano Terra – Seminterrato



Piano Terra – Seminterrato



Piano Terra – Seminterrato





Piano Rialzato



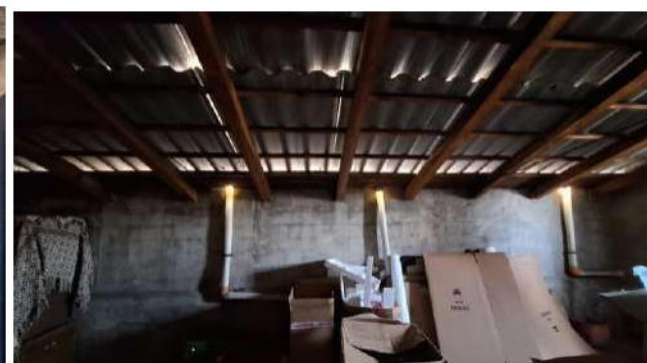
Piano Rialzato



Piano Rialzato



Zona Maggiore



Piano Primo-Sottotetto

Zona Minore





Piano Primo-Sottotetto

Stato Manutenivo unità immobiliare: secondo elenco in seguito riportato " mediocre";

Determinazione superficie commerciale⁷

Anche per la collocazione dell'immobile nel giusto segmento di mercato, si determina la "superficie commerciale" (o vendibile), anche in considerazione del fatto che, nel mercato immobiliare locale, è usuale riferirvi il valore mono-parametrico a metro quadrato dei beni immobili.

Magazzino/Commerciale superfici lorde:

- | | | | |
|--|--------|--------------------|-------------|
| - Piano Seminterrato/Terra adibito a magazzino/commerciale (alt.variabile da min m1,87 a max m 2,28) | mq 338 | conteggiato 100% | = 338,00 mq |
| - Piano S1/T caldaia e vano tecnico | mq 20 | conteggiato al 25% | = 5,00 mq |
| - Piano Rialzato adibito a magazzino (alt. variabile da min mt 2,95 a max mt 3,20) | mq 349 | conteggiato 100% | = 349,00 mq |
| - Piano Primo sottotetto | mq 87 | conteggiato al 25% | = 21,75 mq |
| | | | ----- |

Totale sup. commerciale arr

714,00 mq lordi vendibili

Gli stati manutentivi delle unità immobiliari sono stati determinati: secondo elenco che segue

Ottimo - per edifici di nuova costruzione o integrale ristrutturazione, per i primi cinque anni di vita, in uno stato di integrità totale o, comunque, con degrado dovuto alla normale utilizzazione. Nessun intervento necessario - Per edifici o immobili che, nonostante la vetustà, sono integri e perfettamente mantenuti e non necessitano di alcun intervento.

Buono - per edifici di nuova costruzione o integrale ristrutturazione da cinque a dieci anni di vita, o eventualmente anche oltre ma con degrado contenuto, dovuto alla normale utilizzazione. Necessarie opere di manutenzione ordinaria quali tinteggi interni, verniciatura serramenti lignei ecc. -

Discreto - per edifici costruiti o ristrutturati da oltre dieci anni e sino venti/trenta anni di vita, ben mantenuti nel tempo anche attraverso manutenzioni ordinarie, straordinarie e/o innovazioni, ove oggi siano opportune ancorché non necessarie solo opere di manutenzione ordinaria. -

Normale - per edifici costruiti o ristrutturati da oltre venti/trenta anni, ove sono state eseguite opere di manutenzioni ordinaria e straordinaria e/o innovazioni ed appaiono mantenuti nel tempo in modo corretto, in cui sono presenti ed efficienti le minime dotazioni impiantistiche ancorché presumibilmente prossime alla sua sostituzione. Necessari interventi ordinari quali tinteggiature e stuccature, verniciature e riparazioni localizzate. -

Mediocre - per edifici costruiti o ristrutturati da oltre trent'anni, ove non sono mai state fatte opere di manutenzioni e/o innovazioni ma appaiono tenuti nel tempo in modo corretto, in cui sono presenti ed efficienti le minime dotazioni impiantistiche ancorché presumibilmente prossime alla sua sostituzione. Necessari interventi ordinari quali tinteggiature e stuccature, verniciature e riparazioni localizzate. -

Scarso - per edifici costruiti da oltre trent'anni, ove non sono mai state fatte opere di manutenzioni straordinaria e siano evidenti segni di una inefficace e/o inesistente attività manutentiva, ove gli elementi accessori quali serramenti ecc. siano fortemente degradati e irrecuperabili, siano da eseguire opere di sostituzione delle pavimentazioni interne. Sono in ogni caso efficienti le dotazioni impiantistiche esistenti ancorché da verificare e revisionare e presumibilmente prossime alla sua sostituzione -

Scadente - sono necessari imminenti e importanti interventi di manutenzione straordinaria, quali il rifacimento dei pavimenti, degli impianti, dei serramenti ecc.

Degradato - sono necessari interventi di ristrutturazione integrale, comprese opere di ripristino strutturale. -

Fortemente Degradato - è necessaria la demolizione e ricostruzione, non presenta più i requisiti minimi di abitabilità o usabilità.

⁷ SUPERFICIE COMMERCIALE VEDASI § 5.1.9.

5 - LOTTI DI VENDITA

Vista la consistenza, la composizione tipologica e architettonica, la funzionalità e la fruibilità degli spazi, gli elaborati planimetrici catastali che definiscono le aree comuni del compendio immobiliare, la destinazione d'uso, la destinazione urbanistica e lo stato legittimato dei beni pignorati, in considerazione che il compendio immobiliare è inserito nel Pug di Reggio Emilia nell'ambito di riqualificazione strategica denominato Cap Mapre 9.1c, che sottopone gli edifici a indirizzi di riqualificazione edilizia, con vincoli sulle normative di recupero dei beni, visto che la normativa in essere favorisce il recupero architettonico e volumetrico previa presentazione di piani di recupero unitari, mentre limita la possibilità di intervento diretto sulle singole unità immobiliari, si ritiene più vantaggioso per la procedura e per la riqualificazione urbanistica della città, proporre un unico lotto di vendita in modo da favorire la riqualificazione del compendio immobiliare in ottemperanza alle linee strategiche individuate dallo strumento urbanistico vigente.

Si propone la vendita in un **unico Lotto n° 1**.

5.1 - LOTTO 1

Piena proprietà di compendio immobiliare composto da area urbana di mq 1377 comprensivo del sedime dei fabbricati, con tre edifici, uno a destinazione civile abitazione/ufficio, uno con destinazione negozio e l'altro a destinazione magazzino/commerciale.

L'edificio a destinazione civile abitazione/ufficio è composto da due unità abitative e da una ad uso ufficio.

L'edificio a destinazione negozio è composto da una unica unità immobiliare.

L'edificio a destinazione magazzino/commerciale è composto da una unità adibita a magazzino e altra unità abitativa ubicata al primo piano con accesso anche dal vano scale dell'edificio residenziale.

5.1.1 – LOTTO 1: dati catastali

Trattandosi di vendita di unico lotto, si rimanda al precedente 3.

5.1.2 – LOTTO 1: descrizione commerciale sintetica⁸

Piena proprietà di compendio immobiliare composto da area urbana di mq 1377 catastali comprensivo del sedime dei fabbricati, con tre edifici, uno a destinazione civile abitazione/ufficio, uno con destinazione negozio e l'altro a destinazione magazzino/commerciale, inserito in è inserito nel Pug di Reggio Emilia nell'ambito di riqualificazione strategica denominato Cap Mapre 9.1c, che sottopone gli edifici a indirizzi di riqualificazione edilizia, con vincoli sulle normative di recupero dei beni.

L'edificio a destinazione civile abitazione/ufficio è composto da due unità abitative e da una ad uso ufficio

L'edificio a destinazione negozio è composto da una unica unità immobiliare.

L'edificio a destinazione magazzino/commerciale è composto da una unità adibita a magazzino e altra unità abitativa ubicata al primo piano con accesso anche dal vano scale dell'edificio residenziale.

Unità imm.re n.1 foglio 110 mappale 29 sub 3 A/2 superficie commerciale mq 166

Unità imm.re n.2 foglio 110 mappale 29 sub 4 A/2 superficie commerciale mq 149

Unità imm.re n.3 foglio 110 mappale 29 sub 9 A/3 superficie commerciale mq 74

Unità imm.re n.4 foglio 110 mappale 29 sub 12 D/8 superficie commerciale mq 714

Unità imm.re n.5 foglio 110 mappale 29 sub 13 C/1 superficie commerciale mq 119

Unità imm.re n.6 foglio 110 mappale 29 sub 15 A/10 superficie commerciale mq 133

5.1.3 – LOTTO 1: regolarità e conformità dell'immobile

Regolarità Edilizia

Il compendio immobiliare è stato edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

Concessione edilizia PG 2939/1947 PS 2939/1947 del 10/03/1947 per la costruzione;

Agibilità PG 18784/1947 PS 2980/1947 richiesta del 06/02/1947 dichiarato agibile dal 29/03/1954;

⁸ Le metrature in seguito indicate sono da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza.



Concessione edilizia PG 8122/1954 PS 8122/1954 del 08/04/1954 per sistemazione interna;
Agibilità PG 8996/1954 richiesta del 09/04/1954 dichiarato abitabile dal 10/06/1954;
Concessione edilizia PG 25249/1956 PS 3973/1956 del 05/10/1956 per ampliamento;
Variante1 PG 32134/1956 PS 5178/1956 del 18/12/1956;
Variante2 finale PG 4355/1957 PS 1141/1957 del 22/03/1957;
Agibilità PG 18919/1957 richiesta del 02/07/1957 dichiarato abitabile dal 20/07/1957;
Condominio 1985 PG 32188/1986 PS 15027/1986 del 23/09/1986 passa agli atti il 14/05/1996;
Progetto di massima PG 14540/1990 PS 3712/1990 del 19/05/1990 per ristrutturazione approvato ma non ha avuto seguito;
Denuncia di inizio attività PG 11519/2000 PS 3504/2000 del 18/05/2000 manutenzione ora sub.12;
Concessione edilizia PG 18831/2000 PS 5801/2000 del 11/08/2000 cambio d'uso da magazzino a negozio sub.13;
Denuncia di inizio attività PG 20479/2000 PS 6343/2000 del 12/09/2000 opere interne sub.7 (ora sub.15);
Denuncia di inizio attività variante PG 28922/2000 PS 9087/2000 del 18/12/2000 variante a Concessione edilizia PG 18831/2000 sub.13 negozio;
Agibilità PG 1924/2001 PS 302/2001 richiesta del 16/01/2001 sub.13.

Il rilievo del compendio immobiliare ha rilevato numerose difformità rispetto ai titoli edilizi, identificate indicativamente nelle planimetrie in giallo e rosso riportate in perizia, eseguite sulle planimetrie catastali che corrispondono ai titoli edilizi legittimati.

Il riferimento principale è il condono 1985 PG 32188/1986 che ha determinato lo stato legittimo per tutte le unità immobiliari interessate e alle successive concessioni edilizie relative al sub 15 ufficio e sub 13 negozio.

Pertanto tutti i subalterni ad eccezione del sub 13 e del sub 3 sono considerati non conformi urbanisticamente

Unità imm.re n.1 foglio 110 mappale 29 sub 3 A/2 conforme
Unità imm.re n.2 foglio 110 mappale 29 sub 4 A/2 non conforme
Unità imm.re n.3 foglio 110 mappale 29 sub 9 A/3 non conforme
Unità imm.re n.4 foglio 110 mappale 29 sub 12 D/8 non conforme
Unità imm.re n.5 foglio 110 mappale 29 sub 13 C/1 conforme
Unità imm.re n.6 foglio 110 mappale 29 sub 15 A/10 non conforme

Risulta pertanto necessario presentare una scia in sanatoria per l'intero compendio immobiliare con modalità che dovranno essere concordate con l'ufficio tecnico preposto alle sanatorie del Comune di Reggio Emilia, in seguito ad un dettagliato rilievo dell'esistente e alla luce delle nuove sanzioni e dalle linee guida introdotte dal recepimento dalla regione Emilia Romagna con la legge n.5 del 25/07/2025 nella Legge Regionale n. 23 del 21/10/2004 in merito al "vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'art 32 del D.L. 30/92003 n.268 convertito con modifiche dalla legge n.326. Legge Regionale n.5 del 25/07/2025 pubblicata sul **BURERT n. 194 del 25/07/2025** dell'Emilia Romagna.

In via indicativa, non essendoci ancora uniformità nei comuni in merito all'applicazione di queste sanzioni e nell'interpretazione della Legge, si ritiene di considerare Per la SCIA un importo di **25.000,00€**. (comprensivo di sanzioni amministrative, diritti di segreteria, diritti presentazione schede docfa catastali, oneri professionali, etc.). Si specifica che tale cifra è **assolutamente indicativa** e solo in fase di presentazione della SCIA, l'ufficio tecnico sarà in grado di valutare l'esatto ammontare della sanzione e oneri accessori.

Estratto art 19 bis della L:R 23/2004 e successive modificazioni
Tolleranza

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1 bis. Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, ... e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

a) il minore dimensionamento dell'edificio;



- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
 - c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
 - d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.
 - e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.
- 1 ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.
- 1 quater. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013.

Regolarità Catastale

Le planimetrie catastali **non sono conformi** allo stato di fatto ad eccezione del sub 13 Negozio. E' necessario procedere alla presentazione dei Docfa relativi ai subalterni 3/4/9/12/15 oltre al nuovo elaborato planimetrico che identifichi correttamente le aree private ad uso esclusivo e quelle comuni.

Certificazione Energetica (APE o ACE)

Non è presente l'Attestato di Certificazione Energetica. Per i subalterni 9/12/13
APE SUB 3 Certificato_25199_2288643 rilasciato il giorno 8/11/2023 valido fino 8/11/2033
APE SUB 4 Certificato_25199_2288685 rilasciato il giorno 8/11/2023 valido fino 8/11/2033
APE SUB 15 Certificato_25199_2282464 rilasciato il giorno 25/10/2023 valido fino 25/10/2033

Dichiarazione di conformità degli impianti (L.46/1990 - D.M. 37/2008)

Lo scrivente tecnico non ha potuto reperire le certificazioni degli impianti.

5.1.4 – LOTTO 1: eventuali opere di ripristino

Nessuna prevista.

Il compendio viene venduto nello stato di conservazione attuale, la valutazione ha tenuto conto di eventuali opere di rimozione quali l'eventuale eliminazione della tettoia in ferro nel cortile interno e della eliminazione della vetrata e della copertura del balcone piccolo sub 4.

5.1.5 – LOTTO 1: costi di regolarizzazione

Per la SCIA in sanatoria per sistemare le difformità rilevate e redazione di nuove schede catastali ed elaborato planimetrico, si considera un importo di **25.000,00€**. (comprensivo di sanzioni amministrative, diritti di segreteria, diritti presentazione schede docfa catastali, oneri professionali, iva e cassa previdenza). Si specifica che tale cifra è **assolutamente indicativa** e solo in fase di presentazione della SCIA, l'ufficio tecnico sarà in grado di valutare l'esatto ammontare della sanzione e oneri accessori. Vedi paragrafo 5.1.3

Nella presente perizia le spese e gli oneri per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, sono considerate interamente a carico dell'acquirente e decurtate dal prezzo di stima. Questo per non gravare la procedura di ulteriori costi

5.1.6 – LOTTO 1: occupazione immobile

Alla data del sopralluogo si è riscontrata:

Unità imm.re n.1 foglio 110 mappale 29 sub 3 A/2 - **da ritenersi libero**

L'unità era occupata dal sig. ██████████ con contratto del 15/6/2013 a 14/6/2017 registrato il 11/07/2013 al n. 6427 presso l'agenzia delle entrate di Reggio Emilia e rinnovabile per altri 4, disdettato con r.a. in data 18/11/2024 e liberato entro la data prevista del 30/06/2025

Unità imm.re n.2 foglio 110 mappale 29 sub 4 A/2 - **da ritenersi libero**

Unità imm.re n. 3 foglio 110 mappale 29 sub 9 A/3 **occupato senza titolo provvisoriamente dal figlio- del Legale rappresentante della ditta esecutata -da ritenersi libero**

Unità imm.re n. 4 foglio 110 mappale 29 sub 12 D/8. L'immobile è utilizzato dalla ditta ██████████, per la sua attività commerciale di antiquariato.



Il legale rappresentante della [REDACTED] è lo stesso legale rappresentante della ditta esecutata. contiene mobilio e oggettistica in vendita della [REDACTED] con contratto di affitto fra la s.a.s e la ditta esecutata, scaduto da diversi anni , quindi non opponibile alla procedura - **è da ritenersi libero al trasferimento del bene**

Unità imm.re n. 5 foglio 110 mappale 29 sub 13 C/1 L'immobile è utilizzato dalla ditta [REDACTED], per la sua attività commerciale di antiquariato.

Il legale rappresentante della [REDACTED] è lo stesso legale rappresentante della ditta esecutata. contiene mobilio e oggettistica in vendita della [REDACTED] senza contratto di affitto - **è da ritenersi libero al trasferimento del bene**

Unità imm.re n.6 foglio 110 mappale 29 sub 15 A/10

Si è riscontrata la residenza nel sub 15 del legale rappresentante della ditta esecutata Sig [REDACTED]

è da ritenersi libero al trasferimento del bene

5.1.7 – LOTTO 1: vincoli ed oneri giuridici

Vincoli giuridici a carico dell'acquirente

Non risultano domande giudiziali gravanti sugli immobili pignorati.

Vincoli giuridici a carico della procedura

Per l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni colpiti da pignoramento, da cancellarsi a carico della procedura, da visura in data 31/07/2025, si riscontra quanto segue:

ISCRIZIONE del 28/07/2005 - Registro Particolare 14454 Registro Generale 22019
Pubblico ufficiale ALOISIO SALVATORE Repertorio 245551/20035 del 11/07/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
grava sul sub 15

ISCRIZIONE del 30/08/2005 - Registro Particolare 6663 Registro Generale 25218
Pubblico ufficiale ALOISIO SALVATORE Repertorio 246109/20077 del 03/08/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO **grava sul sub 3**

ISCRIZIONE del 21/05/2008 - Registro Particolare 3331 Registro Generale 16214
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1236/2004 del 15/04/2004
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 5141 del 02/09/2009 *** NOTA ANNOTATA
Gravante su ½ usufrutto del sub 3 e la piena proprietà sel sub15 cui ha fatto seguito iscrizione in rettifica in data 2/9/2009 all'rt 5141 relativa ad altri immobili

ISCRIZIONE del 10/04/2009 - Registro Particolare 2118 Registro Generale 9093
Pubblico ufficiale ALOISIO SALVATORE Repertorio 261037/21749 del 20/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO **grava sui sub 3/4/9/12/13/15**

ISCRIZIONE del 14/03/2017 - Registro Particolare 966 Registro Generale 5345
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1596/9517 del 13/03/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO **grava sui sub 3/4/9/12/13/15**

ISCRIZIONE del 25/10/2019 - Registro Particolare 4012 Registro Generale 22935
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2803/9519 del 24/10/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO **grava sui sub 3/4/9/12/13/15**

TRASCRIZIONE del 21/11/2024 - Registro Particolare 18747 Registro Generale 25444
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 196 del 31/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI **grava sui sub 3/4/9/12/13/15**

Confini



In relazione ai limiti della proprietà, secondo atti catastali, le porzioni immobiliari in oggetto confinano come segue.

Compendio immobiliare:

- A nord con mappale 25 altra ditta
- A est con strada pubblica via Ampère
- A sud con mappale 28 e 26 altra ditta
- A ovest con mappale 26 di altra ditta

5.1.9 – LOTTO 1: Valore del Bene

DEFINIZIONI

Valore di mercato.

È il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento ma comunque riferiti al contante, alla data della vendita, per il quale un bene immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni. Nel prezzo non sono computate le spese di transazione (atto, imposte ecc.) e di intermediazione. Il tempo di esposizione sia sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia il bene sia reso disponibile per un numero adeguato di potenziali acquirenti interessati di cui il venditore possa vagliare le rispettive offerte.

Valore di liquidazione o di vendita forzata.

È pari alla somma di denaro che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene immobile, entro un intervallo di tempo più breve rispetto a quello richiesto per le normali vendite poste sul mercato ordinario a "valore di mercato". La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita che avviene in circostanze straordinarie; periodo di commercializzazione durante il quale il bene non è stato esposto sul mercato ordinario. Nel caso d'Asta riflette la condizione di una vendita imposta.

Superficie Commerciale.

Superfici lorde delle porzioni immobiliari considerate in ragione della loro tipologia e destinazione, misurate al lordo delle murature (in mezzeria se murature di confine con altre unità immobiliari ed interamente considerate se murature esterne o di confine con parti comuni dell'edificio), vuoto per pieno per le scale interne ad ogni piano che esse collegano. La superficie sarà computata due volte in caso di doppio volume (sarà poi applicato un coefficiente correttivo a discrezione del perito, caso per caso).

Ad ogni porzione immobiliare sarà applicato un coefficiente correttivo in riferimento dello schema che segue:

- 1- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 2- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 3- 40% delle logge e/o verande coperte aventi una superficie fino a 10 m² (20 % per la superficie eccedente i 10 m²)
- 4- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi una superficie fino a 10 m² (15 % per la superficie eccedente i 10 m²)
- 5- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm.200
- 6- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm.200
- 7- nessuna valutazione di superficie per quelle parti di locale aventi altezza inferiore a cm.150 (analogamente agli stessi criteri stabiliti dal Catasto Fabbricati)
- 8- l'area cortiliva esclusiva va valutata nella sua superficie e stimata a parte
- 9- l'area cortiliva comune e' sempre da considerarsi compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- 10- le autorimesse e i posti auto vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo.

Le superfici sono dedotte da elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia che legittima lo stato di fatto verificatane la corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Lo stimatore si riserva di variare lievemente i coefficienti di cui sopra in funzione dello stato di fatto.

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è la determinazione del "valore di liquidazione" o "valore di vendita forzata". Tale valore viene determinato attraverso la ricerca del più probabile "valore di mercato" dal quale il sottoscritto, essendo a conoscenza delle limitazioni derivate da una vendita forzata presso la pubblica asta immobiliare, che prevede la cessione senza garanzie sui vizi dell'opera, con somma imposta in



tempi diversi da quello della stima e che viene proposta sul mercato delle aste immobiliari in tempi più brevi e, comunque, prescritti rispetto al normale mercato ordinario, si determina la base d'asta.

CRITERI DI STIMA

L'esperto stimatore tiene conto, oltre a quanto sin qui relazionato, delle seguenti peculiarità:

- ubicazione del cespite;
- tipologia edilizia degli immobili;
- tipologia strutturale degli immobili;
- epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- stato di manutenzione;
- destinazione d'uso;
- razionalizzazione degli spazi;
- dimensioni dell'immobile;
- dotazioni tecnologiche e impiantistiche;
- regolarità edilizia;
- inquadramento urbanistico;

La raccolta dei dati immobiliari, in riferimento alle anzidette peculiarità, è stata espletata sulla base della metodologia del confronto di mercato, impostato sulla comparazione dell'immobile da valutare con gli immobili simili di prezzo noto.

Individuato il segmento di mercato nel quale ricade il bene da stimare, lo scrivente estimatore ha condotto indagini locali (presso agenzie immobiliari, professionisti ed enti pubblici), **nonché le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenute dall'Agenzia delle Entrate, OMI comune di Reggio Emilia zona D4**, che complementari alla propria conoscenza del mercato immobiliare locale per la tipologia in specie, lo portano a confermare la sintesi estimativa che emerge in seguito

Vanno esposte, in ogni caso, alcune precisazioni.

Tra queste occorre fare riferimento altresì alla mancanza di trasparenza dei prezzi di mercato degli immobili.

Inoltre il momento attuale presenta una congiuntura ancora sfavorevole per il mercato immobiliare, per quanto si scorgano alcuni segnali di ripresa.

Inoltre si ritiene al sub 13 adibito a negozio dell'attività di antiquario dell'esecutato possa essere attribuito un valore inferiore a quello previsto per i negozi in zona , in quanto non ha le caratteristiche tipologiche di negozio ,ovvero non è dotato di vetrine e la vista del fabbricato dalla pubblica via di transito è impedita da un muro di recinzione .

VALORE DI MERCATO

Piena proprietà di compendio immobiliare composto da area urbana di mq 1377 comprensivo del sedime dei fabbricati, con tre edifici.

Uno a destinazione civile abitazione/ufficio, uno con destinazione negozio e l'altro a destinazione magazzino/commerciale.

Il compendio è inserito nel Pug di Reggio Emilia nell'ambito di riqualificazione strategica, denominato Cap Mapre 9.1c, che sottopone gli edifici a indirizzi di riqualificazione edilizia, con vincoli sulle normative di recupero dei beni.

L'edificio a destinazione civile abitazione/ufficio è composto da due unità abitative e da una ad uso ufficio;

L'edificio a destinazione negozio è composta da una unica unità immobiliare;

L'edificio a destinazione magazzino è composto da una unità adibita a magazzino e altra unità abitativa ubicata al primo piano con accesso anche dal vano scale dell'edificio residenziale.



UIU	FOGLIO	MAPP.	SUB	CATEGORIA	SUP.COMM.	€/MQ	TOTALE
1	110	29	3	A/2	166	1.000,00	166.000,00
2	110	29	4	A/2	149	1.000,00	149.000,00
3	110	29	9	A/3	74	1.000,00	74.000,00
4	110	29	12	D/8	714	470,00	335.580,00
5	110	29	13	C/1	119	1.070,00	127.330,00
6	110	29	15	A/10	133	1.300,00	172.900,00
						SOMMANO	1.024.810,00

A dedurre spese per regolarizzazioni (5.1.4)

€ - 25.000,00

TOTALE arr. € 1.000.000,00

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie su vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile i beni, la valutazione in caso d'asta viene **ridotta del 20%** e arrotondata, risultando di **800.000,00 Euro**

Valore a corpo - base d'asta -	€ 800.000,00
---------------------------------------	---------------------

VALORE MINIMO di Assegnazione – 25% su valore a base d'asta = € 600.000,00

5.1.10 – LOTTO 1: Atti di Provenienza dei Beni

PER I SUB 9-12-13

ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio salvatore Aloisio in data 20/03/2009 rep. 261036/21748 registrato , trascritto a Reggio Emilia il 10/04/2009 all'art 5369

Per il sub 3

ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio salvatore Aloisio in data 03/08/2005 rep. 246108/20076 registrato , trascritto a Reggio Emilia il 30/08/2005 all'art. 14454

Per il sub 4

ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio salvatore Aloisio in data 05/11/2002 rep 219119 registrato , trascritto a Reggio Emilia il 28/11/2002 all'art. 18160

Per il sub 15

ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio salvatore Aloisio in data 11/07/2005 rep. 245550/20034 registrato , trascritto a Reggio Emilia il 28/07/2005 all'art 12349

5.1.11 – LOTTO 1: Situazione Condominiale

Non esiste condominio

5.1.12 – LOTTO 1: Inquadramento Urbanistico



il compendio immobiliare è inserito nel Pug di Reggio Emilia nell'ambito di riqualificazione strategica denominato Cap Mapre 9.1c ,che sottopone gli edifici a indirizzi di riqualificazione edilizia , con vincoli sulle normative di recupero dei beni

6 - ALTRE OSSERVAZIONI

Unità imm.re n.1 foglio 110 mappale 29 sub 3 A/2 L'immobile risulta completamente arredato con mobili di proprietà del legale rappresentante della ditta eseguita, di discreta qualità ma di scarso valore commerciale.

Unità imm.re n.2 foglio 110 mappale 29 sub 4 A/2 L'immobile risulta completamente arredato con mobili di proprietà del legale rappresentante della ditta eseguita, di discreta qualità ma di scarso valore commerciale.

Unità imm.re n. 3 foglio 110 mappale 29 sub 9 A/3 L'immobile risulta completamente arredato con mobili di proprietà del legale rappresentante della ditta eseguita, di discreta qualità ma di scarso valore commerciale.

Unità imm.re n. 4 foglio 110 mappale 29 sub 12 D/8 L'immobile è utilizzato dalla ditta [REDACTED], per la sua attività commerciale di antiquariato.
Il legale rappresentante della [REDACTED] è lo stesso legale rappresentante della ditta eseguita. contiene mobilio e oggettistica in vendita della [REDACTED]

Unità imm.re n. 5 foglio 110 mappale 29 sub 13 C/1 L'immobile è utilizzato dalla ditta [REDACTED], per la sua attività commerciale di antiquariato.
Il legale rappresentante della [REDACTED] è lo stesso legale rappresentante della ditta eseguita. contiene mobilio e oggettistica in vendita della [REDACTED]

Unità imm.re n.6 foglio 110 mappale 29 sub 15 A/10 L'immobile risulta completamente arredato con mobili di proprietà del legale rappresentante della ditta eseguita, di discreta qualità ma di scarso valore commerciale.

7 - ELENCO ALLEGATI

1. MAPPA CATASTALE
2. VISURE CATASTALI
3. PLANIMETRIE CATASTALI
4. STRALCIO PUG
5. DOCUMENTAZIONE COMUNALE
6. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
7. VISURE IPOTECARIE
8. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI
9. CERTIFICATO DI RESIDENZA
10. APE SUB 3/4/15, CONTRATTI DI AFFITTO REPERITI
11. ALLEGATI A, B

Il sottoscritto tecnico, nominato esperto stimatore dall' Ill.mo Sig. G.E., ha redatto la presente perizia con il proposito di rispondere in modo esaustivo e coerente all'incarico conferitogli.
Resta a disposizione per ogni chiarimento o integrazione eventualmente richiesti.

Reggio Emilia 07/08/2025

l'esperto designato
Geom. Giuseppe Neroni

