

## **Geometra VEZZANI ALBERTO**

Via Ave Melioli n° 6 - **42021 BIBBIANO** RE  
telefono cellulare e WhatsApp 328/5354727  
e-mail [geom.albertovezzani@yahoo.it](mailto:geom.albertovezzani@yahoo.it)  
p.e.c. alberto.vezzani@geopec.it

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Cancelleria Fallimentare

### **Liquidazione Giudiziale Reg. Gen. N° 8/2024**

Giudice delegata: ***Dottoressa Boiardi Simona***

Ditta in liquidazione: **Graficgroup S.a.s. di Iotti Fabrizio & C.**

Codice fiscale e partita I.V.A.: **02600630350**

Curatore nominato: **Dottor Iori Massimiliano**

### **- Perizia Tecnica di Stima -**

**Immobili posti in Comune di Gattatico RE, Località Praticello,  
Via Papa Giovanni XXIII n° 1**

### **- LOTTO UNICO -**

Esperto Stimatore designato: **Geometra Vezzani Alberto**



## 0 - SOMMARIO

<b>0 - SOMMARIO</b> .....	<b>2</b>
<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b> .....	<b>3</b>
<b>1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>5</b>
<b>2 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>5</b>
<b>3 - DATI CATASTALI</b> .....	<b>5</b>
<b>3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE</b> .....	<b>5</b>
<b>3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA</b> ..	<b>7</b>
<b>3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE</b> .....	<b>8</b>
<b>4 - DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>8</b>
<b>5 - LOTTO DI VENDITA</b> .....	<b>15</b>
5.1.1 - LOTTO UNICO : DATI CATASTALI .....	15
5.1.2 - LOTTO UNICO : DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	16
5.1.3 - LOTTO UNICO : INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	17
5.1.4 - LOTTO UNICO : REGOLARITA' EDILIZIA .....	17
5.1.5 - LOTTO UNICO : CERTIFICAZIONI ED ATTESTAZIONI .....	18
5.1.6 - LOTTO UNICO : RIFIUTI SPECIALI/PERICOLOSI .....	19
5.1.7 - LOTTO UNICO : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	19
5.1.8 - LOTTO UNICO : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO .....	19
5.1.9 - LOTTO UNICO : STATO CIVILE DEI PROPRIETARI .....	19
5.1.10 - LOTTO UNICO : OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	20
5.1.11 - LOTTO UNICO : CONTRATTO DI LOCAZIONE .....	20
5.1.12 - LOTTO UNICO : STATO ARREDAMENTO/CONTENUTO .....	20
5.1.13 - LOTTO UNICO : OPERAZIONI DI SGOMBERO .....	20
5.1.14 - LOTTO UNICO : VISURA CAMERALE C.C.I.A.A. ....	20
5.1.15 - LOTTO UNICO : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	21
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i> .....	21
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i> .....	21
5.1.16 - LOTTO UNICO : DIRITTO DI PRELAZIONE .....	22
5.1.17 - LOTTO UNICO : VALORE DEI BENI .....	22
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i> .....	22
<i>VALORE LOTTO UNICO</i> .....	23
5.1.18 - LOTTO UNICO : ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	24
<b>6 - ALTRE NOTIZIE</b> .....	<b>25</b>
<b>7 - ALLEGATI</b> .....	<b>26</b>
7.1. ESTRATTO DI MAPPA, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO .....	26
7.2. VISURA PER SOGGETTO, CATASTO FABBRICATI, E VISURA PER IMMOBILE, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO .....	26
7.3. PLANIMETRIE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI, CATASTO FABBRICATI, LOTTO UNICO .....	26
7.4. ISPEZIONI IPOTECARIE, LOTTO UNICO .....	26
7.5. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI, LOTTO UNICO .....	26
7.6. ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO, LOTTO UNICO .....	26
7.7. CERTIFICATO DI MORTE, LOTTO UNICO .....	26
7.8. VISURA CAMERALE C.C.I.A.A., LOTTO UNICO .....	26
7.9. TITOLI EDILIZI RILASCIATI, LOTTO UNICO .....	26

7.10. TAVOLE PROGETTUALI DEPOSITATE, LOTTO UNICO .....	26
7.11. ELABORATO GRAFICO, STATO ATTUALE, LOTTO UNICO .....	26
7.12. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, LOTTO UNICO .....	26

## QUADRO RIASSUNTIVO

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
<b>TRASCRIZIONE SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO – R.G. / R.P.</b>	<b>SI</b>		R.G. n° 13560 / R.P. n° 10019 del <b>19/06/2024</b>				
<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>	<b>SI</b>		<b>PIENA ED INTERA PROPRIETA'</b>				
<b>UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI</b>	<b>SI</b>		Comune di <b>GATTATICO RE</b> , Località <b>PRATICELLO</b> , Via Papa Giovanni XXIII n° 1				
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>SI</b>		<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>	<b>CATEGORIA</b>
			GATTATICO RE	18	132	1	C/2
				18	132	2	C/1
				18	132	3	A/2
				18	132	4	C/6
<b>CONFORMITÀ CATASTALE</b>	<b>NO</b>		LE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE, <b>NON CORRISPONDONO</b> ALLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI A CAUSA DELLE MODIFICHE ESEGUITE, PERTANTO SI DOVRA' PROCEDERE AD UN NUOVO ACCATASTAMENTO, CON LA PRESENTAZIONE DI UNA PRATICA DOCFA DI VARIAZIONE DELLE PLANIMETRIE				
<b>CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA</b>	<b>NO</b>		LE UNITA' IMMOBILIARI, <b>NON SONO CONFORMI</b> AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI ED ALLE NORMATIVE EDILIZIE ED URBANISTICHE DEL COMUNE DI GATTATICO RE, SARA' NECESSARIO PRESENTARE PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA ED ESEGUIRE OPERE DI RIPRISTINO				
<b>CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI</b>	<b>NO</b>		LE UNITA' IMMOBILIARI SONO <b>PRIVE</b> DELLE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI				
<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	<b>NO</b>		LE UNITA' IMMOBILIARI SONO <b>PRIVE</b> DELL' ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA				
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	<b>SI</b>		GLI IMMOBILI SONO OCCUPATI DA <b>IOTTI FABRIZIO</b> , E DALLA MOGLIE <b>LEAL PINO MARILIN</b> SARANNO LIBERI A SEGUITO DELL'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
<b>STATO DELL' ARREDAMENTO / CONTENUTO</b>	<b>SI</b>		L'ARREDAMENTO DELL'ABITAZIONE DI <b>NORMALE VALORE</b> E' COSTITUITO DA MOBILIO ED ELETTRODOMESTICI, NON VI SONO PEZZI DI VALORE				
<b>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLO ACQUIRENTE</b>	<b>NO</b>		NON VI E' LA PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE				
<b>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</b>	<b>NO</b>		NON VI E' LA PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA				
<b>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 180.000,00</b> - EURO <i>CENTOTTANTAMILA / 00</i>						
<b>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</b>	<b>€ 135.000,00</b> - EURO <i>CENTOTRENTACINQUEMILA / 00</i>						
<b>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</b>	<b>BPER BANCA S.p.A.</b> , Agenzia 3 di Reggio Emilia RE, Telefono 0522/921901, Via Zacchetti Bernardino n° 31, 42124 REGGIO EMILIA RE						

VEDUTA AEREA

FOGLIO 18, MAPPALE 132



## **1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI**

### **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Reg. Gen. N° 8/2024**

**Ditta fallita:** GRAFICGROUP S.A.S. DI IOTTO FABRIZIO & C., Codice Fiscale 02600630350

**Giudice delegato:** Dottorssa BOIARDI SIMONA

**Curatore nominato:** Dottor IORI MASSIMILIANO

**Esperto Stimatore designato:** Geometra VEZZANI ALBERTO

**Data del provvedimento:** 26/03/2024

**Data d'iscrizione della procedura:** 26/03/2024

## **2 – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto, Geometra VEZZANI ALBERTO libero professionista, residente in Comune di Bibbiano RE Via Ave Melioli n° 6, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Reggio Emilia al n° 1434 dal 27/01/1982, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Emilia al n° 366 dal 01/01/1994, nominato Perito Stimatore Incaricato nella Procedura di Liquidazione Giudiziale Reg. Gen. n° 8/2024 dal Curatore Dottor IORI MASSIMILIANO ha accettato l'incarico e predisposto ogni operazione utile e necessaria alla redazione dell'articolato elaborato di stima. Il Tecnico Incaricato, ha effettuato sopralluogo agli immobili oggetto di Procedura di Liquidazione Giudiziale, in data 30/01/2025 e 20/02/2025, oltre ad eseguire ogni tipo di accesso e controllo presso i competenti Uffici Tecnici in cui gli edifici sono ubicati e richiedere tutta la documentazione necessaria, al fine di redigere, completa in ogni sua parte, la seguente Perizia Tecnica di Stima.

## **3 - DATI CATASTALI**

### **3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE<sup>1</sup>**

#### **INTESTATI:**

---

<sup>1</sup> Vedi Allegato 7.4.

1. IOTTI FABRIZIO,  
 Codice Fiscale TTI FRZ 61A29 H892O,  
 nato a SAN GIORGIO A CREMANO NA il 29/01/1961,  
 Diritto di: Proprietà per 1/2.

2. PATERLINI CARLA,  
 Codice Fiscale PTR CRL 31L62 D934G,  
 nata a GATTATICO RE il 22/07/1931,  
 Diritto di: Proprietà per 1/2.

**I. - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C. F.)**

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali					
		Foglio	Zona Cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza e Superficie Catastale	Categoria <sup>2</sup> e Classe	Rendita
<b>LOC. DEPOSITO</b>	Comune di <b>GATTATICO</b> RE Località <b>PRATICELLO</b> Via Papa Giovanni XXIII 1	<b>18</b>	-	<b>132 Sub. 1</b>	Mq. 19 Totale Mq. 22	<b>C/2</b> di Classe 5	€ 58,88
<b>NEGOZIO</b>		<b>18</b>	-	<b>132 Sub. 2</b>	Mq. 49 Totale Mq. 43	<b>C/1</b> di Classe 6	€ 890,78
<b>ABITAZIONE</b>		<b>18</b>	-	<b>132 Sub. 3</b>	Vani 6,5 Totale Mq. 131	<b>A/2</b> di Classe U	€ 520,33
<b>AUTORIMESSA</b>		<b>18</b>	-	<b>132 Sub. 4</b>	Mq. 19 Totale Mq. 22	<b>C/6</b> di Classe 3	€ 76,54

**II. - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale	Particella con destinazione	Superficie (Mq.) Ha Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
<b>PROPRIETA'</b>	Comune di <b>GATTATICO</b> RE Località <b>PRATICELLO</b> Via Papa Giovanni XXIII 1	<b>18</b>	<b>132</b>	ENTE URBANO	<b>00 07 10</b>	-	-

<sup>2</sup> Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - **A/7: abitazioni in villini** - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - **A/10: uffici e studi privati** - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** - C/7: tettoie chiuse o aperte - **IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE** D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - **IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE**: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditività) - **IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE**: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

### 3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA<sup>3</sup>

#### INTESTATI:

1. IOTTI FABRIZIO,  
 Codice Fiscale TTI FRZ 61A29 H892O,  
 nato a SAN GIORGIO A CREMANO NA il 29/01/1961,  
 Diritto di: Proprietà per 1/2.

2. PATERLINI CARLA,  
 Codice Fiscale PTR CRL 31L62 D934G,  
 nata a GATTATICO RE il 22/07/1931,  
 Diritto di: Proprietà per 1/2.

#### III. - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C. F.)

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali					
		Foglio	Zona Cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza e Superficie Catastale	Categoria <sup>4</sup> e Classe	Rendita
<b>LOC. DEPOSITO</b>	Comune di <b>GATTATICO RE</b> Località <b>PRATICELLO</b> Via Papa Giovanni XXIII 1	<b>18</b>	-	<b>132 Sub. 1</b>	Mq. 19 Totale Mq. 22	<b>C/2</b> di Classe 5	€ 58,88
<b>NEGOZIO</b>		<b>18</b>	-	<b>132 Sub. 2</b>	Mq. 49 Totale Mq. 43	<b>C/1</b> di Classe 6	€ 890,78
<b>ABITAZIONE</b>		<b>18</b>	-	<b>132 Sub. 3</b>	Vani 6,5 Totale Mq. 131	<b>A/2</b> di Classe U	€ 520,33
<b>AUTORIMESSA</b>		<b>18</b>	-	<b>132 Sub. 4</b>	Mq. 19 Totale Mq. 22	<b>C/6</b> di Classe 3	€ 76,54

#### IV. - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

<sup>3</sup> Vedi Allegato 7.2.

<sup>4</sup> Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – **A/7: abitazioni in villini** – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – **A/10: uffici e studi privati** – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** – C/7: tettoie chiuse o aperte – **IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE** D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – **IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE**: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditività) – **IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE**: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale	Particella con destinazione	Superficie (Mq.) Ha Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
<b>PROPRIETA'</b>	Comune di <b>GATTATICO</b> RE Località <b>PRATICELLO</b> Via Papa Giovanni XXIII 1	<b>18</b>	<b>132</b>	ENTE URBANO	<b>00 07 10</b>	-	-

### 3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello Schema I. e II. sono riferiti alla data della Sentenza di Apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale, mentre quelli dello Schema III. e IV. sono attinenti alla situazione catastale attuale (Allegato 7.2.). Tutta la proprietà risulta regolarmente censita e vi è corrispondenza tra i dati dei beni oggetto di procedura ed i dati dei beni accatastati. Dalle visite di sopralluogo, effettuate al Fabbricato in data 30/01/2025 e 20/02/2025, e da un attento ed accurato esame della documentazione catastale scaricata dal sito dell' Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, è emerso che le planimetrie catastali delle singole unità immobiliari depositate in data 17/04/1975 (Allegato 7.3.), non corrispondono allo stato attuale degli immobili, a causa di alcune modifiche eseguite, pertanto si dovrà procedere ad un nuovo accatastamento, con la presentazione di una pratica DOCFA di variazione delle planimetrie.
- **Confini Catastali:**  
La Proprietà, confina:
  - **NORD** con il Mappale 131 del Foglio 18, altra proprietà,
  - **EST** con Via Papa Giovanni XXIII,
  - **SUD** con Via Tragni Amos,
  - **OVEST** con il Mappale 129 del Foglio 18, altra proprietà.

## 4 - DESCRIZIONE DEI BENI<sup>5</sup>

**Piena ed intera proprietà** di un **FABBRICATO RESIDENZIALE**, di tre piani fuori terra, destinato a piano primo ad **ABITAZIONE PRINCIPALE**, a piano terra a **LOCALI ACCESSORI** trasformati ed utilizzati impropriamente come **ABITAZIONE DI**

<sup>5</sup> Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

**SERVIZIO**, a piano secondo a **SOFFITTA**, con **GAZEBO esterno**, completamente aperto, utilizzato come **POSTO AUTO COPERTO** ed **AREA CORTILIVA** costituita da **CORTILE** e **GIARDINO**, con unico corpo scala, privo di ascensore, non correttamente identificato nelle planimetrie catastali, sito in Comune di Gattatico RE, Località Praticello, Via Papa Giovanni XXIII n° 1, situato in un quartiere residenziale di remota edificazione, dotato di strade di scarso traffico veicolare, privo di parcheggi, di aree di verde pubblico, di spazi di manovra e di sosta, posto in zona semicentrale, a poche centinaia di metri dal centro storico del Paese, dal Municipio, dalla Piazza Centrale, dal Cinema-Teatro, da Scuole ed Asili, da Sportelli Bancari, da Poliambulatori, da Farmacie, dall'Ufficio Postale, dalla Chiesa Parrocchiale, dal Cimitero, da Palestre ed Impianti Sportivi, da Centri Commerciali, da Tabaccherie, da Bar e Ristoranti, da Negozi e Supermercati, e dalle Fermate degli Autobus, ed a pochi chilometri dal Casello Autostradale Terre di Canossa-Campegine dell'Autostrada A1 Milano-Napoli, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

Fanno parte della proprietà le quote proporzionali dei diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'Articolo n° 1117 e seguenti del Codice Civile.

L'Edificio, ha la struttura portante verticale costituita da muratura in mattoni laterizi di adeguato spessore, fondazioni continue inerti a diretto contatto con il terreno, nonché muratura laterizia di tamponamento. I solai intermedi sono in latero-cemento, ed il tetto a quattro falde, è costituito da travi prefabbricate in calcestruzzo armato vibrato e tavelloni laterizi, provvisto di sporto, con cornicione in pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato liscio a vista, il tutto sovrastato da manto di copertura in tegole laterizie e lattonerie in lamiera zincata preverniciata.

Il Gazebo, semplicemente appoggiato alla pavimentazione del cortile ed ancorato ad essa tramite piastre in acciaio. ha l'intera struttura prefabbricata in legno lamellare, lavorato, trattato e verniciato, costituita da pilastri, travi, e travetti, con tetto a due falde, formato da perlinato in legno, lavorato, trattato e verniciato, sovrastato da manto di copertura composto da guaina bituminosa ardesiata, e lattonerie in lamiera zincata preverniciata.

Il Fabbricato con unico corpo scala, privo di ascensore, è costituito da tre piani fuori terra destinati, piano terra a Locali Accessori trasformati ed utilizzati impropriamente come Abitazione di Servizio, piano primo ad Abitazioni Principale, e piano secondo a Soffitta.

Esso è collegato alla rete fognaria comunale, alle reti di acqua e gas metano di IREN, alla rete telefonica di Telecom Italia, alla rete elettrica di ENEL, ed è dotato d'impianto di antenna TV centralizzato.

L'intero immobile mostra un normale grado di finiture e normali sono anche le condizioni di conservazione e manutenzione, esternamente su tutti i lati risulta essere finito ad intonaco del tipo civile, tinteggiato, con fasce a livello del piano primo, di muratura laterizia facciavista con mattoni tipo UNI sabbiati, i davanzali sono in lastre prefabbricate in graniglia di marmo e cemento, lisce a vista, con gocciolatoio. La soglia del Vano Scala, è in lastre di marmo, levigato e lucidato. I serramenti esterni delle singole unità, sono in legno verniciato con vetro singolo a piano terra, e vetro

camera a piano primo, dotati di avvolgibili in PVC, protetti da inferriate a piano terra, in acciaio lavorato e verniciato. Il portoncino d'accesso al Vano Scala dell'edificio ad ante, è in legno massello, lavorato e verniciato, ed il portone esterno del RIPOSTIGLIO ad ante, è in lamiera lavorata e verniciata, con telaio in acciaio lavorato e verniciato. Alla Palazzina vi si accede da Via Papa Giovanni XXIII tramite un percorso pedonale pavimentato in blocchetti di calcestruzzo prefabbricati di autobloccante, con superficie ruvida, antigeliva ed antiscivolo per esterni, posati a secco su letto di sabbia predisposto, delimitato da cordoli prefabbricati in calcestruzzo armato liscio a vista. L'Ingresso ed il Vano Scala, sono intonacati al civile e tinteggiati, la loro pavimentazione, compresa quella dei pianerottoli delle varie rampe e quelli d'arrivo ai piani, ed il rivestimento dei gradini della scala e le soglie, sono in lastre di marmo, levigate e lucidate, con battiscopa dello stesso materiale, e ringhiere in acciaio, lavorato e verniciato, dotate di corrimano sempre in acciaio. Il Fabbricato è dotato di Area Cortiliva completamente recintata, sui due lati interni da muretto in calcestruzzo armato a vista, sovrastato da rete metallica plasticata, sorretta da paline in acciaio, lavorato e verniciato, mentre sui due lati stradali da muretto in calcestruzzo armato intonacato, intervallato da spalloni in muratura di blocchi di calcestruzzo prefabbricati intonacati, con specchi di gelosia laterizia a vista sovrastati in parte da copertina laterizia a vista, ed in parte da copertina prefabbricata in calcestruzzo armato a vista. Essa è dotata di accessi su Via Papa Giovanni XXIII di cui, due carrai ed uno pedonale, protetti da cancelli con apertura ad ante manuale, in acciaio lavorato e verniciato, sostenuti da spalloni in muratura di blocchi di calcestruzzo prefabbricati intonacati, sovrastati da capitelli prefabbricati in calcestruzzo armato a vista. Sul lato OVEST della recinzione, a ridosso del GAZEBO, vi è un cancello pedonale che permette l'accesso alla proprietà del Mappale 129, che dovrà essere chiuso. E' pavimentata a SUD in blocchetti di calcestruzzo prefabbricati di autobloccante, con superficie ruvida, antigeliva ed antiscivolo per esterni, posati a secco su letto di sabbia predisposto, delimitata da cordoli prefabbricati in calcestruzzo armato liscio a vista, ed asfaltata a NORD, delimitata da cordoli prefabbricati in calcestruzzo armato liscio a vista, e dotata di caditoie in ghisa per la raccolta delle acque meteoriche, e marciapiede, tutt'intorno all'Edificio, in calcestruzzo armato liscio e boiaccato in superficie. Oltre a ciò vi sono porzioni di verde, giardino ed orto, con piante, alcuni alberi, circoscritte da cordoli formati da elementi prefabbricati in calcestruzzo armato a vista, e di percorsi pedonali ghiaiosi demarcati anch'essi da cordoli in calcestruzzo armato a vista. Inoltre è presente l'impianto d'illuminazione costituito da lampioni con corpi fluorescenti, in acciaio lavorato e calotta di vetro, fissati al lato SUD dell'Edificio, con impianto elettrico, del tipo sottotraccia, collegato alla rete di ENEL. Infine nell'angolo NORD-OVEST a ridosso dei confini di proprietà, vi è un GAZEBO esterno in legno, completamente aperto, utilizzato come POSTO AUTO COPERTO, dalle dimensioni esterne pari a Cm. 490 X Cm. 485, di superficie pari a Mq. 23,77 circa ed altezza pari a Cm. 240 circa sotto trave, che dovrà essere rimosso, perché installato abusivamente, senza regolare autorizzazione.

L'Edificio si trova in zona semicentrale, a poche centinaia di metri dal centro storico del Paese, dal Municipio, dalla Piazza Centrale, dal Cinema-Teatro, da Scuole ed Asili, da Sportelli Bancari, da Poliambulatori, da Farmacie, dall'Ufficio Postale, dalla Chiesa Parrocchiale, dal Cimitero, da Palestre ed Impianti Sportivi, da Centri Commerciali, da Tabaccherie, da Bar e Ristoranti, da Negozi e Supermercati, e dalle Fermate degli

Autobus ed a pochi chilometri dal Casello Autostradale Terre di Canossa-Campegine dell'Autostrada A1 Milano-Napoli, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

Il FABBRICATO RESIDENZIALE, di tre piani fuori terra, è costituito da:

- PIANO TERRA, LOCALI ACCESSORI trasformati ed utilizzati impropriamente come ABITAZIONE DI SERVIZIO, di altezza utile pari a circa Cm. 300, VANO SCALA, CUCINA-PRANZO, SOGGIORNO, due CAMERE, CORRIDOIO, BAGNO, LOCALE CALDAIA, e RIPOSTIGLIO, con GAZEBO esterno, completamente aperto, utilizzato come POSTO AUTO COPERTO, ed AREA CORTILIVA.

- PIANO PRIMO, APPARTAMENTO utilizzato come ABITAZIONE PRINCIPALE, di altezza utile pari a circa Cm. 300, VANO SCALA, INGRESSO, CUCINA-PRANZO-SOGGIORNO, tre CAMERE, CORRIDOIO, BAGNO, e BALCONE.

- PIANO SECONDO, di altezza utile media inferiore a Cm. 200, SOFFITTA (Allegato 7.11.).

Il VANO SCALA, a piano terra e piano primo, di altezza utile pari a circa Cm. 300, mostra le seguenti finiture: i muri perimetrali e le pareti divisorie interne, in muratura laterizia ed i solai in latero cemento, sono intonacati con malta bastarda di calce e cemento del tipo civile, tinteggiati a tempera. L'impianto termoidraulico e di riscaldamento centralizzato, è costituito da caldaia a gas metano, alimentata dalla rete di IREN, posizionata nel LOCALE CALDAIA, per la produzione di acqua calda, con termosifoni in ghisa, attualmente non funzionante a causa dell'interruzione dalla fornitura di gas metano da parte di IREN, mentre quello elettrico, del tipo sottotraccia, è collegato alla rete di ENEL. I pavimenti, le soglie interne ed esterne, sono in lastre di marmo, levigato e lucidato, così come anche i rivestimenti dei gradini delle varie rampe di scala, ed i pianerottoli d'arrivo al piano, mentre i battiscopa sono costituiti da listelli di marmo, levigato e lucidato, ed i davanzali sono in lastre prefabbricate in graniglia di marmo e cemento lisciate a vista, con gocciolatoio, mentre all'interno sono in lastre di marmo, levigato e lucidato. La scala di salita ai piani è protetta da ringhiera in acciaio, lavorato e verniciato, dotata di corrimano. Il portoncino d'accesso alla palazzina ad ante, è in legno massello, lavorato e verniciato, e quelli d'ingresso agli alloggi ad anta, sono in legno tamburato, lavorato e verniciato. I serramenti esterni sono in legno, lavorato e verniciato, con vetro singolo ed apertura ad ante, dotati di avvolgibili in PVC con cassonetto interno coprirullo in legno, lavorato e verniciato.

I LOCALI ACCESSORI, a piano terra, di altezza utile pari a circa Cm. 300, trasformati ed utilizzati impropriamente come ABITAZIONE DI SERVIZIO, rifiniti impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di superficie utile, ma privi dei requisiti di abitabilità ed usabilità, mostrano le seguenti finiture: i muri perimetrali e le pareti divisorie interne, in muratura laterizia ed i solai in latero cemento, sono intonacati con malta bastarda di calce e cemento del tipo civile, tinteggiati a tempera. L'impianto termoidraulico e di riscaldamento centralizzato, è costituito da caldaia a gas metano, alimentata dalla rete di IREN, posizionata nel LOCALE CALDAIA, per la produzione di acqua calda, con termosifoni in ghisa, attualmente non funzionante a causa dell'interruzione dalla fornitura di gas metano da parte di IREN. L'impianto idrico, è collegato alla rete di IREN, mentre quello elettrico, del tipo sottotraccia, è collegato alla rete di ENEL. I pavimenti sono prevalentemente in listelli di legno levigato, trattato e verniciato, mentre nel LOCALE

CALDAIA e nel CORRIDOIO sono in piastrelle di ceramica monocottura smaltata opaca, nel BAGNO sono in piastrelle di gres porcellanato smaltato opaco, e nella CAMERA 2 e nel RIPOSTIGLIO sono in battuto di calcestruzzo liscio e boiaccato in superficie. La soglia della porta d'ingresso è in lastre di marmo, levigato e lucidato, ed i battiscopa sono costituiti da zoccolino in legno ramino, trattato, verniciato e lucidato. Il rivestimento del BAGNO, è in piastrelle di gres porcellanato smaltato lucido, disposte normali a correre parallelamente al pavimento, per un'altezza di Cm. 210, ed i davanzali sono in lastre prefabbricate in graniglia di marmo e cemento liscio a vista, con gocciolatoio, mentre all'interno sono in lastre di marmo, levigato e lucidato. Il portoncino d'ingresso dell'alloggio ad anta, è in legno tamburato, lavorato e verniciato, e le porte interne ad anta, sono in legno tamburato, laccato, quella del LOCALE CALDAIA ad anta, in lamiera, lavorata e verniciata, con telaio in acciaio lavorato e verniciato, ed il portone esterno del RIPOSTIGLIO ad ante, in lamiera, lavorata e verniciata, con telaio in acciaio lavorato e verniciato. I serramenti esterni sono in legno, lavorato e verniciato, con vetro singolo ed apertura ad ante, dotati di avvolgibili in PVC con cassonetto interno coprirullo in legno, lavorato e verniciato, dotati di inferriate fisse in acciaio, lavorato e verniciato.

L' ABITAZIONE PRINCIPALE, a piano primo, di altezza utile pari a circa Cm. 300, mostra le seguenti finiture: i muri perimetrali e le pareti divisorie interne, in muratura laterizia ed i solai in latero cemento, sono intonacati con malta bastarda di calce e cemento del tipo civile, tinteggiati a tempera. L'impianto termoidraulico e di riscaldamento centralizzato, è costituito da caldaia a gas metano, alimentata dalla rete di IREN, posizionata nel LOCALE CALDAIA a piano terra, per la produzione di acqua calda, con termosifoni in ghisa, attualmente non funzionante a causa dell'interruzione dalla fornitura di gas metano da parte di IREN. L'impianto idrico autonomo, è collegato alla rete di IREN, mentre quello elettrico, del tipo sottotraccia, è collegato alla rete di ENEL. L'impianto citofonico, del tipo sottotraccia, è presente con un unico terminale posizionato in CUCINA-PRANZO, a lato della porta. I pavimenti sono prevalentemente in listelli di legno laminato, trattato e verniciato, mentre nella CAMERA 2 sono in piastrelle di ceramica monocottura smaltata opaca, nel BAGNO sono in piastrelle di gres porcellanato smaltato opaco. La soglia della porta d'ingresso è in lastre di marmo, levigato e lucidato, ed i battiscopa sono costituiti da zoccolino in legno ramino, trattato, verniciato e lucidato. Il rivestimento della CUCINA-PRANZO, è in piastrelle di gres porcellanato smaltato opaco, disposte normali a correre parallelamente al pavimento, per un'altezza di Cm. 170, quello del BAGNO, è in piastrelle di gres porcellanato smaltato lucido, disposte normali a correre parallelamente al pavimento, per un'altezza di Cm. 210, ed i davanzali sono in lastre prefabbricate in graniglia di marmo e cemento liscio a vista, con gocciolatoio, mentre all'interno sono in lastre di marmo, levigato e lucidato. Il portoncino d'ingresso dell'alloggio ad anta, è in legno tamburato, lavorato e verniciato, e le porte interne ad anta, sono in parte cieche ed in parte vetrate, in legno massello lavorato, con pannelli, pantografate e verniciate. I serramenti esterni sono in legno, lavorato e verniciato, con vetro singolo ed apertura ad ante, dotati di avvolgibili in PVC con cassonetto interno coprirullo in legno, lavorato e verniciato, dotati di inferriate fisse in acciaio, lavorato e verniciato. Il BALCONE ha il pavimento e lo zoccolino battiscopa in piastrelle di klinker smaltato opaco, antiscivolo ed antigelivo, con bordo e soglia della portafinestra esterna in lastre di granito, levigate, in parte grezze ed in parte e lucidate, protetto da parapetto in acciaio, lavorato e verniciato, dotata di corrimano.

La SOFFITTA a piano secondo, di altezza utile media inferiore a Cm. 200, rifinite al grezzo, mostrano le seguenti finiture: i muri perimetrali esterni e quelli divisorii interni sono in muratura laterizia al grezzo, il tetto è costituito da travi prefabbricate in calcestruzzo armato vibrato a vista con tavelloni laterizi al grezzo, tutto l'ambiente è privo d'intonaco. L'impianto elettrico, del tipo con tubi esterni, è collegato alla rete di ENEL. I pavimenti inesistenti sono costituiti dal solo massetto grezzo di sottofondo in calcestruzzo liscio. Il lucernario in acciaio zincato a caldo, apribile con vetro singolo. L'accesso al piano è consentito da botola, con pannello in legno e scala retrattile in acciaio lavorato e zincato a caldo, posizionata nel CORRIDOIO del piano primo.

Il GAZEBO esterno in legno, completamente aperto, utilizzato come POSTO AUTO COPERTO a piano terra, di altezza utile pari a circa Cm. 240 sottotrave, posizionato nell'angolo NORD-OVEST dell'Area Cortiliva a ridosso dei confini di proprietà, avente dimensioni esterne pari a Cm. 490 X Cm. 485, di superficie pari a Mq. 23,77 circa, ha la struttura prefabbricata in legno lamellare, lavorato, trattato e verniciato, costituita da pilastri, travi, e travetti, con tetto a due falde, formato da perlinato in legno, lavorato, trattato e verniciato, sovrastato da manto di copertura composto da guaina bituminosa ardesiata, e lattonerie in lamiera zincata preverniciata. Il pavimento è prevalentemente in battuto di calcestruzzo liscio in superficie. Questo manufatto, semplicemente appoggiato alla pavimentazione del cortile ed ancorata ad essa tramite piastre in acciaio, dovrà essere rimosso, perché installato abusivamente, senza regolare autorizzazione, ad una distanza dai confini inferiore a quella prevista dalle normative dello strumento urbanistico del Comune di Gattatico RE, da rimuovere perché non sanabile.

L'AREA CORTILIVA a piano terra è completamente recintata, sui due lati interni da muretto in calcestruzzo armato a vista, sovrastato da rete metallica plasticata, sorretta da paline in acciaio, lavorato e verniciato, mentre sui due lati stradali da muretto in calcestruzzo armato intonacato, intervallato da spalloni in muratura di blocchi di calcestruzzo prefabbricati intonacati, con specchi di gelosia laterizia a vista sovrastati in parte da copertina laterizia a vista ed in parte da copertina prefabbricata in calcestruzzo armato a vista. Essa è dotata di accessi su Via Papa Giovanni XXIII di cui, due carrai ed uno pedonale protetti da cancelli con apertura ad ante manuale, in acciaio lavorato e verniciato, sostenuti da spalloni in muratura di blocchi di calcestruzzo prefabbricati intonacati, sovrastati da capitelli prefabbricati in calcestruzzo armato a vista. Sul lato OVEST della recinzione, a ridosso del GAZEBO, vi è un cancello pedonale che permette l'accesso alla proprietà del Mappale 129, che dovrà essere chiuso. E' pavimentata a SUD in blocchetti di calcestruzzo prefabbricati di autobloccante, con superficie ruvida, antigeliva ed antiscivolo per esterni, posati a secco su letto di sabbia predisposto, delimitata da cordoli prefabbricati in calcestruzzo armato liscio a vista, ed asfaltata a NORD, delimitata da cordoli prefabbricati in calcestruzzo armato liscio a vista, e dotata di caditoie in ghisa per la raccolta delle acque meteoriche, e marciapiede, tutt'intorno all'Edificio, in calcestruzzo armato liscio e boiacato in superficie. Oltre a ciò vi sono porzioni di verde, giardino ed orto, con piante, alcuni alberi, circonscritte da cordoli formati da elementi prefabbricati in calcestruzzo armato a vista, e di percorsi pedonali ghiaiosi demarcati anch'essi da cordoli in calcestruzzo armato a vista. Infine nell'angolo NORD-OVEST a ridosso dei confini di proprietà, vi è un GAZEBO esterno in legno, completamente aperto, utilizzato come POSTO AUTO COPERTO, dalle dimensioni esterne pari a Cm. 490 X

Cm. 485, di superficie pari a Mq. 23,77 circa ed altezza pari a Cm. 240 circa sotto trave, che dovrà essere rimosso, perché installato abusivamente, senza regolare autorizzazione.

Tutte le unità immobiliari che compongono la proprietà, presentano un normale grado di finiture e normale è anche lo stato di conservazione e manutenzione, sebbene vi sia un po' di disordine sia all'interno che all'esterno dell' Edificio. Si ritiene comunque che il Fabbricato abbia una discreta commerciabilità, e sia facilmente vendibile.

**La superficie commerciale parametrata dell'ABITAZIONE** a piano terra, piano primo e piano secondo **risulta essere di complessivi Mq.<sup>6</sup> 219,98 circa**, costituita dal

PIANO TERRA, Vano Scala, e Locali Accessori, utilizzati impropriamente come Abitazione di Servizio, di superficie pari circa a Mq. 79,43, considerata al 60% in quanto rifiniti impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di superficie utile ma privi dei requisiti di abitabilità ed usabilità.

PIANO PRIMO, Abitazione Principale di superficie pari a circa Mq. 119,09, considerata al 100%, e Balcone scoperto di superficie pari circa Mq. 1,60, considerata al 30%.

PIANO SECONDO, Soffitta di superficie pari a circa Mq. 19,86, considerata al 15% avente altezza media inferiore a Cm. 200.

**La superficie commerciale parametrata dell'AREA CORTILIVA** a piano terra **risulta essere di complessivi Mq.<sup>6</sup> 577,61 circa**.

Nel calcolo delle superfici, si è considerato lo stato legittimato degli immobili (Allegato 7.11.) e quindi non è stata computata la superficie del GAZEBO esterno in legno, completamente aperto, utilizzato come POSTO AUTO COPERTO, dalle dimensioni esterne pari a Cm. 490 X Cm. 485, di superficie pari a Mq. 23,77 circa, perché installato abusivamente, senza regolare autorizzazione, e senza chiedere preventivamente il nulla osta ai confinanti, in quanto posizionato nell'angolo NORD-OVEST dell'Area Cortiliva, ad una distanza dai confini inferiore a quella prevista dalle normative dello strumento urbanistico del Comune di Gattatico RE, da rimuovere perché non sanabile.

L'Edificio si trova in zona semicentrale, a poche centinaia di metri dal centro storico del Paese, dal Municipio, dalla Piazza Centrale, dal Cinema-Teatro, da Scuole ed Asili, da Sportelli Bancari, da Poliambulatori, da Farmacie, dall'Ufficio Postale, dalla Chiesa Parrocchiale, dal Cimitero, da Palestre ed Impianti Sportivi, da Centri Commerciali, da

<sup>6</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- 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
- 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
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

Tabaccherie, da Bar e Ristoranti, da Negozi e Supermercati, e dalle Fermate degli Autobus ed a pochi chilometri dal Casello Autostradale Terre di Canossa-Campagne dell'Autostrada A1 Milano-Napoli, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

## **5 - LOTTO DI VENDITA**

In virtù della natura, della destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita all'asta può avvenire solo in un **UNICO LOTTO** che comprende l'intero **FABBRICATO RESIDENZIALE**, destinato ad **ABITAZIONE**, con **GAZEBO esterno**, completamente aperto, utilizzato come **POSTO AUTO COPERTO**, ed **AREA CORTILIVA**, con le pertinenze indicate, in quanto la proprietà interessata, in base alle sue caratteristiche tecnico-strutturali, **NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE**.

Un frazionamento della proprietà in più lotti, comporterebbe una perdita notevole di valore degli immobili.

### **5.1.1 - LOTTO UNICO : DATI CATASTALI**

#### **INTESTATI:**

1. IOTTI FABRIZIO,  
Codice Fiscale TTI FRZ 61A29 H892O,  
nato a SAN GIORGIO A CREMANO NA il 29/01/1961,  
Diritto di: Proprietà per 1/2.

2. PATERLINI CARLA,  
Codice Fiscale PTR CRL 31L62 D934G,  
nata a GATTATICO RE il 22/07/1931,  
Diritto di: Proprietà per 1/2.

#### *CATASTO FABBRICATI (C. F.)*

<i>Tipologia del Bene</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Dati Catastali</i>
---------------------------	-------------------	-----------------------

		<b>Foglio</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Mappale e Subalterno</b>	<b>Consistenza e Superficie Catastale</b>	<b>Categoria<sup>7</sup> e Classe</b>	<b>Rendita</b>
<b>LOC. DEPOSITO</b>	Comune di <b>GATTATICO RE</b> Località <b>PRATICELLO</b>  Via Papa Giovanni XXIII 1	<b>18</b>	-	<b>132 Sub. 1</b>	Mq. 19 Totale Mq. 22	<b>C/2</b> di Classe 5	€ 58,88
<b>NEGOZIO</b>		<b>18</b>	-	<b>132 Sub. 2</b>	Mq. 49 Totale Mq. 43	<b>C/1</b> di Classe 6	€ 890,78
<b>ABITAZIONE</b>		<b>18</b>	-	<b>132 Sub. 3</b>	Vani 6,5 Totale Mq. 131	<b>A/2</b> di Classe U	€ 520,33
<b>AUTORIMESSA</b>		<b>18</b>	-	<b>132 Sub. 4</b>	Mq. 19 Totale Mq. 22	<b>C/6</b> di Classe 3	€ 76,54

**CATASTO TERRENI (C.T.)**

<i>Tipologia del bene</i>	<i>Ubicazione</i>	<b>Dati catastali</b>					
		<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Particella con destinazione</b>	<b>Superficie (Mq.) Ha Are Ca</b>	<b>Reddito Dominicale</b>	<b>Reddito Agrario</b>
<b>PROPRIETA'</b>	Comune di <b>GATTATICO RE</b> Località <b>PRATICELLO</b>  Via Papa Giovanni XXIII 1	<b>18</b>	<b>132</b>	ENTE URBANO	<b>00 07 10</b>	-	-

### **5.1.2 - LOTTO UNICO : DESCRIZIONE COMMERCIALE**

Piena ed intera proprietà di Fabbricato Residenziale di tre piani fuori terra, di superficie commerciale pari a circa Mq. 219,98, costituito da Abitazione Principale a piano primo, Locali Accessori a piano terra trasformati ed utilizzati impropriamente come Abitazione di Servizio, Soffitta a piano secondo, ed Area Cortiliva, di superficie commerciale pari a circa Mq. 577,61, con Gazebo esterno, completamente aperto, utilizzato come Posto Auto Coperto, oltre alle parti comuni (Articolo n° 1117 e seguenti del Codice Civile), sito in Comune di Gattatico RE, Località Praticello, Via Papa Giovanni XXIII n° 1, situato in zona semicentrale, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione. Gli immobili presentano un normale grado di finiture e normale è anche lo stato di conservazione e manutenzione.

7

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - **A/7: abitazioni in villini** - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - **A/10: uffici e studi privati** - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** - C/7: tettoie chiuse o aperte - **IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1:** opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - **IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE:** E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditività) - **IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE:** F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

### **5.1.3 - LOTTO UNICO : INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Gattatico RE, gli immobili interessati sono ricompresi in:

Piano Regolatore Comunale P.R.G.

\* Zona urbanistica B2: Zone prevalentemente residenziale edificata su impianto urbanistico spontaneo o in lottizzazioni di impianto non recente (Norme Tecniche di Attuazione, Articolo 4.4).

Parametri da applicare

Uf = 0,33 mq./mq.

Usi previsti

R – Funzione abitativa

C1 – Strutture commerciali di vicinato

C3 – Esercizio pubblico

C4 – Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta

D2 – Attività professionali ed imprenditoriali

Usi esistenti ammessi

Usi in atto al 10/04/2001 data di adozione del presente P.R.G.

### **5.1.4 - LOTTO UNICO : REGOLARITA' EDILIZIA**

Il Fabbricato è stato costruito in forza dei seguenti Atti amministrativi:

- Concessione Edilizia, n° 18/71 del 17/03/1971, per lavori di nuova costruzione di casa di civile abitazione (Allegato 7.9.);
- Inizio Lavori in data 03/05/1971 (Allegato 7.9.);
- Fine Lavori in data 14/10/1971 (Allegato 7.9.);
- Licenza di Abitabilità o Agibilità, rilasciata in data 11/07/1972, con decorrenza dal 15/10/1971, visto il referto dell'Ufficiale Sanitario del 14/10/1971 (Allegato 7.9.);
- Autorizzazione Edilizia, n° 4/83 del 01/02/1983, per lavori di costruzione di muretto di recinzione (Allegato 7.9.).

Sulla base dell'istanza telematica di accesso agli atti, presso l'archivio storico dell'Ufficio Tecnico, settore Edilizia Privata, del Comune di Gattatico RE, si sono recuperati tutti i titoli edilizi rilasciati e le tavole progettuali depositate.

Da un attento ed accurato esame degli Atti comunali e dalle visite di sopralluogo effettuate agli immobili in data 30/01/2025 e 20/02/2025, si è potuto constatare la **NON CONFORMITA' delle unità immobiliari** ai titoli edilizi ed alle normative edilizie ed urbanistiche del Comune di Gattatico RE.

Si riscontravano alcune difformità da far risalire all'epoca di costruzione dell'intero stabile, quali il cambiamento dei prospetti esterni, con la variazione delle forature, del balcone, della pensilina ed un lieve sovrizzo dell'edificio, la modifica interna delle rampe della scala, e delle dimensioni di alcuni ambienti, con relativo spostamento di pareti.

Tali difformità, sono riconducibili a Tolleranze Esecutive in base all'Art. 19-bis L.R. 21/10/2004 n° 23, visto il sopralluogo ed il referto dell'Ufficiale Sanitario in data 14/10/1971, e successivo rilascio della Licenza di Abitabilità o Agibilità in data 11/07/1972, con decorrenza dal 15/10/1971 (Allegato 7.9.).

Inoltre si rilevavano ulteriori difformità, realizzate in epoca più recente, quali la modifica della recinzione sui due lati stradali dell'Area Cortiliva, con accessi, di cui uno pedonale e due carrai tutti su Via Papa Giovanni XXIII, la completa trasformazione del piano terra da Locali Accessori ed Autorimessa in una seconda Abitazione autonoma, con variazione di alcune pareti interne, ed alcune forature esterne, oltre che la realizzazione esterna, in un angolo dell'Area Cortiliva, di un Gazebo in legno, completamente aperto, utilizzato come posto auto coperto (Allegato 7.11.).

Alcune di queste opere abusive potranno essere sanate altre dovranno essere demolite.

Per riportare l'intera proprietà interessata ad una completa conformità edilizia ed urbanistica, occorre presentare al Sindaco del Comune di Gattatico RE, una pratica edilizia in sanatoria con opere, per regolarizzare la recinzione esterna, la costruzione delle pareti divisorie interne, ed alcune forature esterne, ed eseguire quei lavori necessari per riportare l'intero piano terra alla destinazione d'uso iniziale di LOCALI ACCESSORI ed AUTORIMESSA, ciò comporterà, lo smantellamento della CUCINA e del BAGNO, con demolizione di parete divisoria, oltre che smontare il GAZEBO esterno, ed infine depositate all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, un nuovo accatastamento, con la presentazione di una pratica DOCFA di variazione delle planimetrie.

In merito a quanto sopra riportato, non vi sono in essere, ai sensi dell'Articolo n° 41 della Legge n° 47/1985 e succ. mod., provvedimenti sanzionatori da parte delle Autorità Comunali.

### **5.1.5 - LOTTO UNICO : CERTIFICAZIONI ED ATTESTAZIONI**

Le unità immobiliari interessate, sono **DOTATE** della seguente documentazione:

\* **Licenza di Abitabilità o Agibilità** rilasciata in data 11/07/1972, con decorrenza

dal 15/10/1971, visto il referto dell'Ufficiale Sanitario del 14/10/1971 (Allegato 7.9.).

Le unità immobiliari interessate, sono **PRIVE** della seguente documentazione:

\* **Certificazioni di "Conformità" degli impianti** ex-Legge n° 46/1990.

\* **Attestato di Prestazione Energetica** ai sensi del Decreto Legislativo n° 192/2005 e del D.A.L. n° 156/2008 Regione Emilia Romagna.

### **5.1.6 - LOTTO UNICO : RIFIUTI SPECIALI/PERICOLOSI**

Non sono presenti rifiuti speciali/pericolosi.

### **5.1.7 - LOTTO UNICO : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Sono da prevedersi costi di regolarizzazione per opere edilizie abusive eseguite nelle unità immobiliari, per un costo totale del tutto indicativo di circa € 9.900,00, che verrà detratto dalla valutazione finale degli immobili, relativi al pagamento di sanzione amministrativa, di spese tecniche per la presentazione al Sindaco del Comune di Gattatico RE, di una pratica edilizia in sanatoria, e per il deposito all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, di un nuovo accatastamento, con il deposito di una pratica DOCCA di variazione delle planimetrie.

### **5.1.8 - LOTTO UNICO : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

Sono da prevedersi costi per lavori che riportino i vani del piano terra, alle destinazioni d'uso iniziale di LOCALI ACCESSORI ed AUTORIMESSA, ciò comporterà, lo smantellamento della CUCINA e del BAGNO, con demolizione di parete divisoria, oltre che smontare il GAZEBO esterno, che dovrà avvenire a cura di ditte specializzate, con l'utilizzo di personale idoneo, strumenti, macchinari ed automezzi, con operazioni a carico del futuro acquirente, mediante demolizione, smontaggio, sgombero, carico e scarico, con smaltimento e trasporto dei materiali di risulta alle pubbliche discariche autorizzate, per un costo totale del tutto indicativo di circa € 10.700,00, che verrà detratto dalla valutazione finale degli immobili.

### **5.1.9 - LOTTO UNICO : STATO CIVILE DEI PROPRIETARI**

IOTTI FABRIZIO, nato a San Giorgio a Cremano NA il 29/01/1961, e LEAL PINO MARILIN, nata a Pinar Del Rio (Cuba) il 07/07/1993, hanno contratto matrimonio nel Comune di Gattatico RE, il giorno 28/03/2024, scegliendo il regime patrimoniale di **SEPARAZIONE LEGALE DEI BENI** (Allegato 7.6.).

PATERLINI CARLA, nata a Gattatico RE il 22/07/1931, risulta essere **DECEDUTA** a Montecchio Emilia RE il 15/01/2025 (Allegato 7.7.).

### **5.1.10 - LOTTO UNICO : OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di procedura sono attualmente occupati da:  
IOTTI FABRIZIO, nato a San Giorgio a Cremano NA il 29/01/1961, e dalla moglie  
LEAL PINO MARILIN, nata a Pinar Del Rio (Cuba) il 07/07/1993,  
tutti residenti in Comune di Gattatico RE, Località Praticello, Via Papa Giovanni  
XXIII n° 1.

Saranno liberi a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento.

### **5.1.11 - LOTTO UNICO : CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Non vi sono contratti di locazione in essere.

### **5.1.12 - LOTTO UNICO : STATO ARREDAMENTO/CONTENUTO**

L'arredamento degli Appartamenti di NORMALE valore è costituito da mobilio ed elettrodomestici, non vi sono pezzi di valore.

### **5.1.13 - LOTTO UNICO : OPERAZIONI DI SGOMBERO**

Il contenuto e l'arredamento degli Appartamenti, costituito da mobilio ed elettrodomestici, sarà rimosso a cura di ditte specializzate, con operazioni a carico del futuro acquirente, mediante sgombero, smontaggio, carico e scarico, con l'utilizzo di personale specializzato, idonei strumenti, macchinari ed automezzi, per un costo totale del tutto indicativo di circa € 4.800,00, che verrà detratto dalla valutazione finale degli immobili.

### **5.1.14 - LOTTO UNICO : VISURA CAMERALE C.C.I.A.A.**

GRAFICGROUP S.A.S. DI IOTTI FABRIZIO & C., con sede in Comune di Reggio Emilia RE, Via Adua n° 28/A, codice fiscale e partita I.V.A. 02600630350, Iscritta alla C.C.I.A.A. di Reggio Emilia RE, numero REA RE - 296692, data atto di costituzione 19/11/2013, data iscrizione 26/11/2013, procedure in corso liquidazione giudiziale, stato attività attiva, data d'inizio dell'attività dell'impresa 02/12/2013, data provvedimento 26/03/2024, data iscrizione procedura 26/03/2024, numero provvedimento 8/2024, Tribunale Reggio Emilia RE, Giudice Delegato BOIARDI SIMONA, Curatore Fallimentare Dottor IORI MASSIMILIANO, nato a Reggio Emilia RE il 31/01/1973, codice fiscale RIO MSM 73A31 H223E, con Studio Professionale in Comune di Reggio Emilia RE, Via della Previdenza Sociale n° 8/A (Allegato 7.8.).

## 5.1.15 - LOTTO UNICO : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Non risultano domande giudiziali trascritte.
- Non risultano convenzioni edilizie ed urbanistiche trascritte.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

### **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA**

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni alla data del **11/03/2025**, da cancellarsi a cura della procedura, si riassumono in:

• **Ipoteca Volontaria** iscritta in data 14/09/2011 al n° 3670 R.P., concessione a garanzia di mutuo fondiario, per un capitale pari ad € 130.000,00, ed una somma totale pari ad € 234.000,00, a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP., con sede in Modena MO, contro IOTTI FABRIZIO, nato a San Giorgio a Cremano NA il 29/01/1961, e PATERLINI CARLA, nata a Gattatico RE il 22/07/1931, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno di piena ed intera proprietà, degli immobili posti in Comune di Gattatico RE, Via Papa Giovanni XXIII n° 1, censiti al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia RE, al foglio 18, mappale 132, subalterni 1, 2, 3, e 4 (Allegato 7.4.).

• **Pignoramento Immobiliare** trascritto in data 14/10/2021 al n° 17935 R.P., Atto Giudiziario del 20/07/2021, Repertorio n° 4149/2021, Tribunale di Reggio Emilia RE, Verbale di Pignoramento Immobili, a favore di BELLESIA ROBERTO, nato a Modena MO il 24/09/1961, contro IOTTI FABRIZIO, nato a San Giorgio a Cremano NA il 29/01/1961, per la quota indivisa di 1/2 di piena ed intera proprietà, degli immobili posti in Comune di Gattatico RE, Via Papa Giovanni XXIII n° 1, censiti al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia RE, al foglio 18, mappale 132, subalterni 1, 2, 3, e 4 (Allegato 7.4.).

• **Pignoramento Immobiliare** trascritto in data 15/12/2021 al n° 22029 R.P., Atto Giudiziario del 24/11/2021, Repertorio n° 6224/2021, Tribunale di Reggio Emilia RE, Verbale di Pignoramento Immobili, a favore di BELLESIA ROBERTO, nato a Modena MO il 24/09/1961, contro IOTTI FABRIZIO, nato a San Giorgio a Cremano NA il 29/01/1961, per la quota indivisa di 1/2 di piena ed intera proprietà, degli immobili posti in Comune di Gattatico RE, Via Papa Giovanni XXIII n° 1, censiti al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia RE, al foglio 18, mappale 132, subalterni 1, 2, 3, e 4 (Allegato 7.4.).

• **Sentenza di Apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale** trascritta in data 19/06/2024 al n° 10019 di R.P., Tribunale di Reggio Emilia

RE, atto giudiziario del 26/03/2024, Repertorio n° 20, sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, a favore di MASSA DI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI GRAFICGROUP S.A.S. DI IOTTI FABRIZIO & C. NONCHE' DEL SOCIO ACCOMANDATARIO IOTTI FABRIZIO, contro IOTTI FABRIZIO, nato a San Giorgio a Cremano NA il 29/01/1961, per la quota indivisa di 1/2 di piena ed intera proprietà, degli immobili posti in Comune di Gattatico RE, Via Papa Giovanni XXIII n° 1, censiti al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia RE, al foglio 18, mappale 132, subalterni 1, 2, 3, e 4 (Allegato 7.4.).

### **5.1.16 - LOTTO UNICO : DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione da parte dello Stato.

### **5.1.17 - LOTTO UNICO : VALORE DEI BENI**

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

Il quesito posto all'Esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, 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 degli stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

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

epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità dei locali e dell'insieme, tipo e grado delle finiture, dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva, stato di conservazione e manutenzione, dotazione e consistenza delle parti comuni, ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonchè delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di profonda crisi del settore con mancanza generale di liquidità che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti e inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con un attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonchè consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto inoltre dei seguenti fattori:

- Le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, così come definite nella presente relazione tecnica estimativa e riportate nella descrizione dei beni fatta in precedenza.
- Le condizioni generali molto critiche del mercato immobiliare come prima descritto.

**VALORE LOTTO UNICO**

**Stima dei beni descritti:**

**CATASTO FABBRICATI (C. F.)**

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali					
		Foglio	Zona Cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza e Superficie Catastale	Categoria <sup>8</sup> e Classe	Rendita
<b>LOC. DEPOSITO</b>	Comune di <b>GATTATICO</b> RE Località <b>PRATICELLO</b> Via Papa Giovanni XXIII 1	<b>18</b>	-	<b>132 Sub. 1</b>	Mq. 19 Totale Mq. 22	<b>C/2</b> di Classe 5	€ 58,88
<b>NEGOZIO</b>		<b>18</b>	-	<b>132 Sub. 2</b>	Mq. 49 Totale Mq. 43	<b>C/1</b> di Classe 6	€ 890,78
<b>ABITAZIONE</b>		<b>18</b>	-	<b>132 Sub. 3</b>	Vani 6,5 Totale Mq. 131	<b>A/2</b> di Classe U	€ 520,33
<b>AUTORIMESSA</b>		<b>18</b>	-	<b>132 Sub. 4</b>	Mq. 19 Totale Mq. 22	<b>C/6</b> di Classe 3	€ 76,54

**CATASTO TERRENI (C.T.)**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale	Particella con destinazione	Superficie (Mq.) Ha Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
<b>PROPRIETA'</b>	Comune di <b>GATTATICO</b> RE Località <b>PRATICELLO</b> Via Papa Giovanni XXIII 1	<b>18</b>	<b>132</b>	ENTE URBANO	<b>00 07 10</b>	-	-

8

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – **A/7: abitazioni in villini** – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – **A/10: uffici e studi privati** – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** – C/7: tettoie chiuse o aperte – **IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE** D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – **IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE**: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditività) – **IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE**: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

La valutazione di mercato – effettuata a corpo e non a misura – degli immobili così descritti e censiti viene determinata come segue:

\* ABITAZIONE, piano terra, piano primo e piano secondo

sup. commerciale parametrata Mq. 219,98 X €/Mq. 930,00 = € 204.581,40

\* AREA CORTILIVA, piano terra

sup. commerciale parametrata Mq. 577,61 X €/Mq. 93,00 = € 53.717,73

**Valore di mercato - a corpo - = € 258.299,13**

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibili i beni, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino e/o costi di regolarizzazione oltre che ai costi di rifacimento di alcune opere e di quanto descritto in precedenza, la valutazione in caso d'asta giudiziaria, viene ridotta di circa il **20%** risultando pertanto come segue:

<b>Valore a corpo – base d'asta – per arrotondamento</b>	<b>= € 206.000,00</b>
--	-----------------------

Inoltre al valore calcolato di € 206.000,00, occorre detrarre i seguenti costi:

- Costi di regolarizzazione = € - 9.900,00

- Opere di ripristino = € - 10.700,00

- Operazioni di sgombero dei locali = € - 4.800,00

<b>VALORE FINALE A CORPO – BASE D'ASTA – per arrotondam.</b>	<b>= € 180.000,00</b>
--	-----------------------

In applicazione del Comma n° 2 dell'Articolo n° 571 del Codice di Procedura Civile, occorre applicare una ulteriore riduzione del **25%** per determinare il

<b>VALORE MINIMO DELL'OFFERTA</b>	<b>= € 135.000,00</b>
-----------------------------------	-----------------------

### **5.1.18 - LOTTO UNICO : ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

I beni di cui al Lotto Unico hanno la seguente **provenienza**:

- Atto di **COMPRAVENDITA**, a ministero del Dottor ABBATE VITO, Notaio in Reggio Emilia RE, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia RE, in data 28/04/1971, Repertorio n° 16580, Raccolta n° 8025, registrato a Montecchio Emilia RE in data 17/05/1971 al n° 277, Volume 901, trascritto a Reggio Emilia RE in data 03/05/1971 al n° 3702 R.P.. IOTTI ERMETE, nato a Cadelbosco di Sopra RE il 27/05/1927, e PATERLINI CARLA, nata a Gattatico RE il 22/07/1931, acquistavano la quota indivisa di 1/2 ciascuno di piena ed

intera proprietà, degli immobili posti in Comune di Gattatico RE, censiti al Catasto Terreni di Reggio Emilia RE, al foglio 23, mappali 3986, 4086, e 4173 (Allegato 7.5.).

- **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**, per la morte di IOTTI ERMETE, nato a Cadelbosco di Sopra RE il 27/05/1927, deceduto a Montecchio Emilia RE il 06/08/2007, presentata all'Ufficio del Registro di Reggio Emilia RE, in data 20/03/2008, al n° 895, Volume 722, trascritta a Reggio Emilia RE in data 09/07/2008 al n° 13678 R.P., il figlio IOTTI FABRIZIO, nato a San Giorgio a Cremano NA il 29/01/1961, acquisiva la quota indivisa di 1/2 di piena ed intera proprietà, di sua spettanza, oltre alla quota indivisa di 1/2 di piena ed intera proprietà della moglie PATERLINI CARLA, nata a Gattatico RE il 22/07/1931, a seguito di rinuncia all'eredità, degli immobili posti in Comune di Gattatico RE, Via Papa Giovanni XXIII n° 1, censiti al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia RE, al foglio 18, mappale 132, subalterni 1, 2, 3, e 4 (Allegato 7.5.).
- Atto di **CONTRATTO DI MUTUO DI CREDITO FONDIARIO**, a ministero del Dottor TAFURI FRANCESCO, Notaio in Brescello RE, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia RE, in data 23/01/2009, Repertorio n° 2730, Raccolta n° 2222, registrato a Reggio Emilia RE in data 27/01/2009 al n° 285, Serie 1T, trascritto a Reggio Emilia RE in data 12/07/2022 al n° 12258 R.P.. Accettazione tacita di eredità, a favore di IOTTI FABRIZIO, nato a San Giorgio a Cremano NA il 29/01/1961, e PATERLINI CARLA, nata a Gattatico RE il 22/07/1931, per la quota indivisa di 1/4 ciascuno di piena ed intera proprietà, contro IOTTI ERMETE, nato a Cadelbosco di Sopra RE il 27/05/1927, per la quota indivisa di 1/2 di piena ed intera proprietà, degli immobili posti in Comune di Gattatico RE, Via Papa Giovanni XXIII n° 1, censiti al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia RE, al foglio 18, mappale 132, subalterni 1, 2, 3, e 4 (Allegato 7.5.).

\* \* \* \* \*

## **6 – ALTRE NOTIZIE**

Alla data odierna, non risulta depositata all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, alcuna Dichiarazione di Successione per la morte di PATERLINI CARLA, nata a Gattatico RE il 22/07/1931, e deceduta a Montecchio Emilia RE il 15/01/2025, da parte di IOTTI FABRIZIO in qualità di unico erede.

L'utenza per la fornitura di gas metano da parte di IREN, riguardante l'intera Palazzina, risulta essere staccata, causa il mancato pagamento di precedenti bollette.

All'interno del Vano Scala vi sono tracce di umidità e di muffa in più parti, dovute a ponti termici.

Esaminate tutte le caratteristiche del Fabbricato oggetto di stima, così come riportate nei capitoli precedenti e considerate le peculiarità del mercato immobiliare

locale, nel quale esso si trova, si ritiene che abbia una discreta commerciabilità, e sia facilmente vendibile.

## **7 – ALLEGATI**



- 7.1. ESTRATTO DI MAPPA, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO
- 7.2. VISURA PER SOGGETTO, C.F., E VISURA PER IMMOBILE, C.T. LOTTO UNICO
- 7.3. PLANIMETRIE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI, C.F., LOTTO UNICO
- 7.4. ISPEZIONI IPOTECARIE, LOTTO UNICO
- 7.5. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI, LOTTO UNICO
- 7.6. ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO, LOTTO UNICO
- 7.7. CERTIFICATO DI MORTE, LOTTO UNICO
- 7.8. VISURA CAMERALE C.C.I.A.A., LOTTO UNICO
- 7.9. TITOLI EDILIZI RILASCIATI, LOTTO UNICO
- 7.10. TAVOLE PROGETTUALI DEPOSITATE, LOTTO UNICO
- 7.11. ELABORATO GRAFICO, STATO ATTUALE, LOTTO UNICO
- 7.12. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, LOTTO UNICO

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriori delucidazioni o integrazioni di quanto fin qui svolto.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia RE, li' 11/03/2025

**L'Esperto Stimatore designato**

Geometa VEZZANI ALBERTO