

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 107/2025

Giudice delegato: ***Dott.ssa Camilla Sommariva***

Esecuzione promossa da: **SANFELICE 1893 – BANCA POPOLARE
SOC. COOP. P.A.**

contro:

Rapporto di valutazione

Immobili posti in:
**SCANDIANO (RE), Località Bosco, Via Bosco n. 14
LOTTO 3**

Esperto designato: **geom. Tincani Michele**



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO RG / RP.	SI						
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ'				
UBICAZIONE IMMOBILI	-		SCANDIANO (RE) – Via Bosco n. 14				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPAL	SUB.	categoria
		SCANDIANO	19	31	2	A/2	
			19	31	7	C/6	
CONFORMITÀ CATASTALE	SI		VEDI NOTE				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	SI		VEDI NOTE				
CONFORMITÀ IMPIANTI	SI		VEDI NOTE				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-		LIBERO AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO				
STATO DI ARREDAMENTO	-		PRESENTE MOBILIO				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NO				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		NESSUNA				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 285.000,00 - EURO DUECENTOTTANTACINQUEMILA /00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 213.750,00 - EURO DUECENTOTREDICI SETTECENTOCINQUANTA /00						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..							
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO							

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	3
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2- COMUNICAZIONI	4
ATTIVITA' PERITALE.....	4
3-DATI CATASTALI	5
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	5
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	6
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	7
CONFINI CATASTALI:	7
4-DESCRIZIONE DEI BENI	7
UBICAZIONE	7
VISUALE AEREA.....	8
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	8
COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	9
DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	9
5-LOTTO DI VENDITA	9
5.1- LOTTO 3 - DATI CATASTALI	9
PLANIMETRIE CATASTALI	10
5.2- LOTTO 3 - DESCRIZIONE COMMERCIALE	13
CONFINI CATASTALI	13
RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'ESTERNO E DELL'INTERNO.....	13
5.3- LOTTO 3 - REGOLARITA' EDILIZIA	20
5.4- LOTTO 3: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	21
5.5- LOTTO 3: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	21
5.6- LOTTO 3 - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	21
5.7- LOTTO 3 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	21
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	21
5.8- LOTTO 3 - DIRITTO DI PRELAZIONE.....	22
5.9- LOTTO 3 - VALORE DEL BENE.....	22
VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA	
RISOLVE.....	22
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	23
<u>ABITAZIONE FG. 19 MAPP. 31</u>	23
BASE D'ASTA	23
5.10- LOTTO 3 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	24
6- ALTRE OSSERVAZIONI.....	24
7- ALLEGATI	25
7.1 COROGRAFIA E MAPPA CATASTALE	25
7.2 VISURE CATASTALI	25
7.3 PLANIMETRIE CATASTALI	25
7.4 TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI	25
7.5 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	25
7.6 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI.....	25
7.7 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE - STATO CIVILE.....	25
7.8 ALLEGATI A-B.....	25
7.9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (UNA FOTO ESTERNO E TRE FOTO INTERNO)	25
}	

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 107/2025

Esecutati:

Procedente: SAN FELICE 1893 – BANCA POPOLARE SOC. COOP.

Intervenuti: -- --

(-- --)

- **Data conferimento incarico:**
- **Termine di consegna della relazione:**
- **Udienza:**
- **Atto pignoramento:**
- **Contributo unificato:**

2- COMUNICAZIONI

COMUNICAZIONI ALLE PARTI ED ACCESSO AGLI IMMOBILI

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia ha provveduto ad informare le parti interessate della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali nonché del giorno del sopralluogo.

ATTIVITA' PERITALE

L'esperto designato, esaminata la documentazione estratta in copia dal fascicolo dell'esecuzione con particolare riferimento all'atto ed 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 eventuali cause pendenti sugli immobili pignorati se risultanti presso i RR.II.;
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertate se esistono spese insolute verso il condominio qualora sussistesse;
- a predisporre la seguente relazione.

3-DATI CATASTALI**3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO¹****I.**

- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune SCANDIANO (RE)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale e subalterno	Categoria ² e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO	Comune di SCANDIANO (RE) Via Bosco n. 14	19	31 sub. 2	A/2 cl 1	7,0 Vani	mq. 159	€. 488,05
NEGOZIO	Comune di SCANDIANO (RE) Via Bosco n. 14	19	31 sub. 6	C/1 cl 1	18 mq.	mq. 23	€. 242,63
AUTORIMESSA	Comune di SCANDIANO (RE) Via Bosco n. 14	19	31 sub. 7	C/6 cl 1	31 mq.	mq. 31	€. 84,85
AUTORIMESSA	Comune di SCANDIANO (RE) Via Bosco n. 14	19	31 sub. 8	C/6 cl 1	24 mq.	mq. 24	€. 65,69
APPARTAMENTO	Comune di SCANDIANO (RE) Via Bosco n. 14	19	31 sub. 9	A/2 cl 2	5,5 Vani	mq. 110	€. 454,48
AUTORIMESSA	Comune di SCANDIANO (RE) Via Bosco n. 14	19	31 sub. 12	C/6 cl 2	19 mq.	mq. 20	€. 60,84

¹ Vedi allegato 7.6.

² 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 redditualità) - 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.

BCNC: VANO SCALA COMUNE AI SUB. 2-6-9	Comune di SCANDIANO (RE) Via Bosco n. 14	19	31 sub. 10				
BCNC: AREA CORTILIVA E TETTOIA COMUNE AI SUB. 2-6-7-8-9- 12	Comune di SCANDIANO (RE) Via Bosco n. 14	19	31 sub. 14				

3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

II

- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune SCANDIANO (RE)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale e subalterno	Categoria ³ e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO	Comune di SCANDIANO (RE) Via Bosco n. 14	19	31 sub. 2	A/2 cl 1	7,0 Vani	mq. 159	€. 488,05
NEGOZIO	Comune di SCANDIANO (RE) Via Bosco n. 14	19	31 sub. 6	C/1 cl 1	18 mq.	mq. 23	€. 242,63
AUTORIMESSA	Comune di SCANDIANO (RE) Via Bosco n. 14	19	31 sub. 7	C/6 cl 1	31 mq.	mq. 31	€. 84,85
AUTORIMESSA	Comune di SCANDIANO (RE) Via Bosco n. 14	19	31 sub. 8	C/6 cl 1	24 mq.	mq. 24	€. 65,69

3

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 redditualità) - 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.

APPARTAMENTO	Comune di SCANDIANO (RE) Via Bosco n. 14	19	31 sub. 9	A/2 cl 2	5,5 Vani	mq. 110	€. 454,48
AUTORIMESSA	Comune di SCANDIANO (RE) Via Bosco n. 14	19	31 sub. 12	C/6 cl 2	19 mq.	mq. 20	€. 60,84
BCNC: VANO SCALA COMUNE AI SUB. 2-6-9	Comune di SCANDIANO (RE) Via Bosco n. 14	19	31 sub. 10				
BCNC: AREA CORTILIVA E TETTOIA COMUNE AI SUB. 2-6-7-8-9- 12	Comune di SCANDIANO (RE) Via Bosco n. 14	19	31 sub. 14				

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 7.6) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano censite e vi è corrispondenza tra i beni pignorati e quelli identificati in catasto.

CONFINI CATASTALI:

a nord: fabbricati altra proprietà, mappali 22, 402;
a est: terreno agricolo, mappale 441;
a sud: fabbricato altra proprietà, mappale 323;
a ovest: terreno altra proprietà, mappale 474.

4-DESCRIZIONE DEI BENI⁴

Si descrivono in modo esteso i beni colpiti da pignoramento.

UBICAZIONE

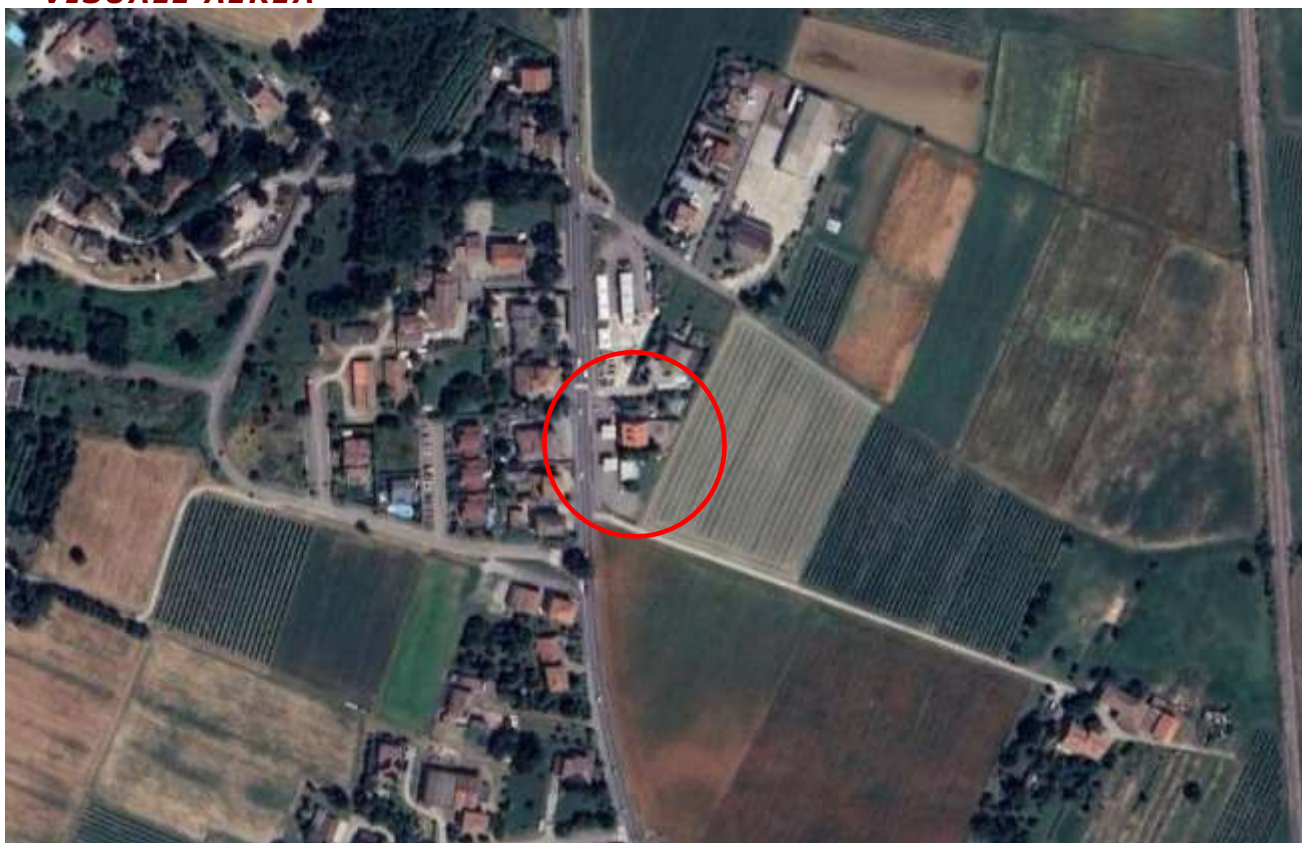
Gli immobili in oggetto sono localizzati in comune di Scandiano (RE),

Località Bosco, Via Bosco n. 14.

⁴

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

VISUALE AEREA



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da:

- Fabbricato residenziale composto da due appartamenti con annessi servizi residenziali, area cortiliva di proprietà esclusiva e piccolo negozio posto la piano terra.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Caratteristiche costruttive

L'immobile oggetto di stima si sviluppa su quattro piani compreso l'interrato e il sottotetto, risulta sprovvista di ascensore ed è composta da un appartamento al piano primo, un appartamento e un negozio al piano terra nonché servizi pertinenziali (autorimesse e cantine) e area cortiliva in esclusiva proprietà. L'immobile, edificato negli anni '60 del secolo scorso, è stato costruito con muratura di laterizio portante spessore cm 25, balconi in cemento, solai orizzontali e copertura in latero-cemento. Nel 2022 sul complesso sono stati eseguiti dei lavori di efficientamento energetico (cd superbonus 110%) che hanno riguardato l'esecuzione di cappotto termico esterno spessore cm 14, sostituzione degli infissi esterni (serramenti in legno doppio vetro basso emissivo), sostituzione delle caldaie dei due alloggi con nuove a condensazione, installazione di impianto fotovoltaico (due pannelli da 4 kw ciascuno)

Tutte le autorimesse sono dotate di basculante con apertura manuale mentre gli spazi esterni, i cortili e i camminamenti, delimitati da muretti in cemento e da due cancelli carrabili, sono stati eseguiti con blocchetti di porfido per la parte circostante i fabbricati mentre il resto dell'area cortiliva risulta a verde.

L'accesso carraio e pedonale al fabbricato è garantito da apposita servitù di passaggio attraverso il mappale 474 (area distributore carburanti)

Le condizioni generali del complesso risultano in buono stato conservativo.

Dotazioni e impianti edificio

L'impianto del riscaldamento (con termosifoni del tipo a colonna presenti in tutti i locali) e il consumo dell'acqua sono di tipo esclusivo.

L'impianto elettrico è di tipologia ricorrente e sottotraccia. Lo stesso è conforme alle norme vigenti al momento del rilascio dell'ultimo certificato di abitabilità.

Presenti l'impianto fotovoltaico e quello del raffrescamento estivo.

5-LOTTO DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita può avvenire compilando **tre lotti**.

5.1- LOTTO 3 - DATI CATASTALI

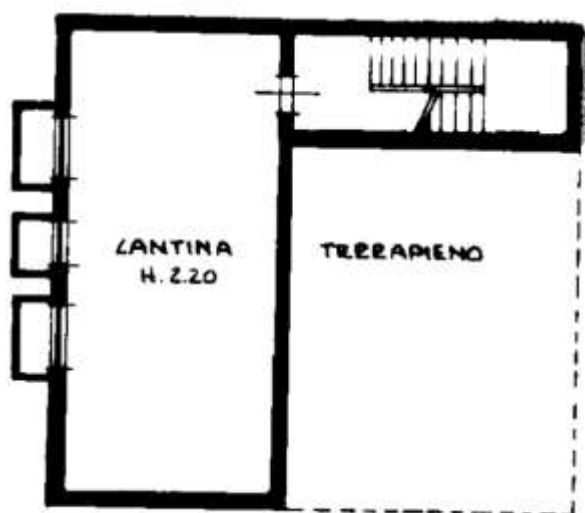
- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune SCANDIANO (RE)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale e subalterno	Categoria ⁵ e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO	Comune di SCANDIANO (RE) Via Bosco n. 14	19	31 sub. 2	A/2 cl 1	7,0 Vani	mq. 159	€. 488,05
AUTORIMESSA	Comune di SCANDIANO (RE) Via Bosco n. 14	19	31 sub. 7	C/6 cl 1	31 mq.	mq. 31	€. 84,85

PLANIMETRIE CATASTALI

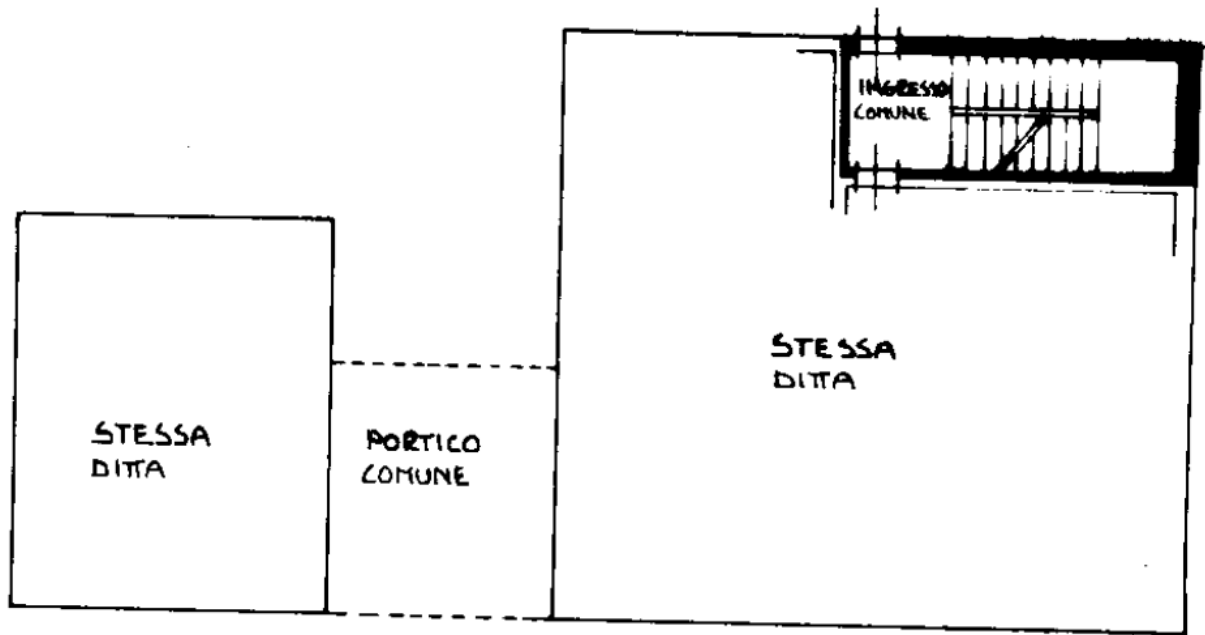
Fg. 19 Mapp. 31 Sub. 2



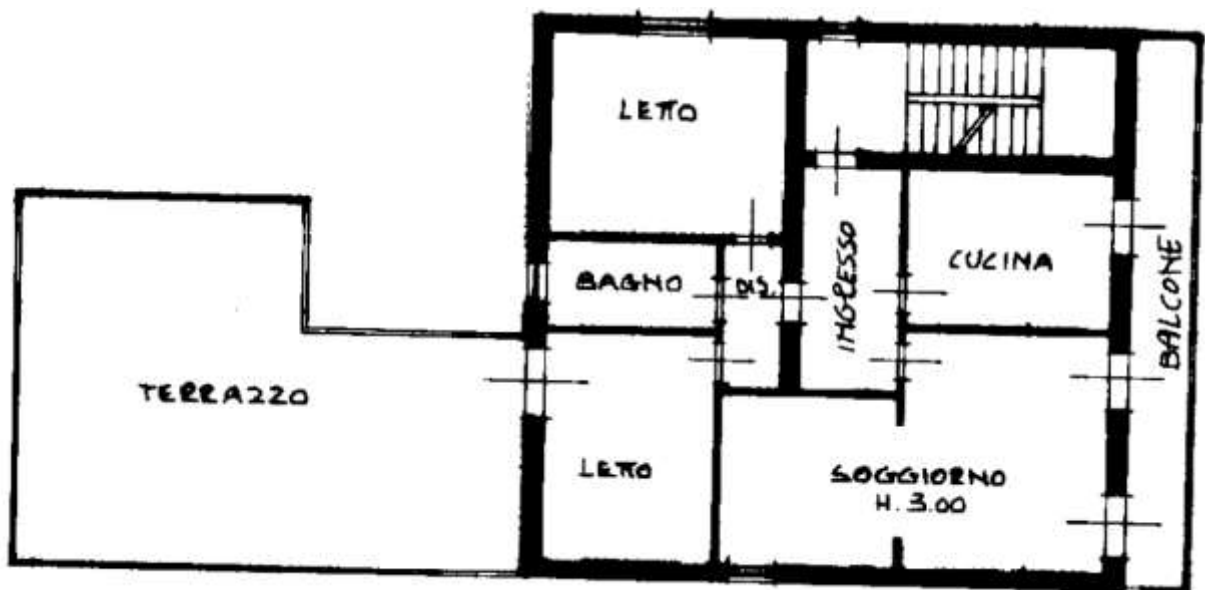
PIANO SEMINTERRATO

5

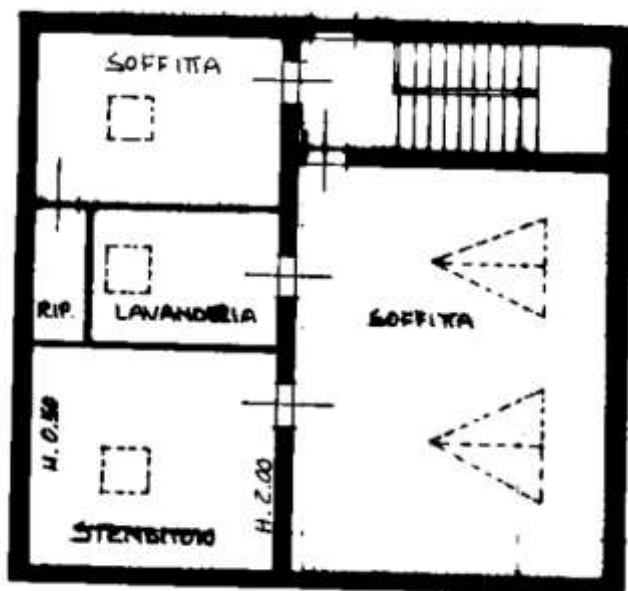
Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – **A/7: abitazioni in villini** – A/8: abitazioni in 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 redditualità) – 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.



PIANO TERRA

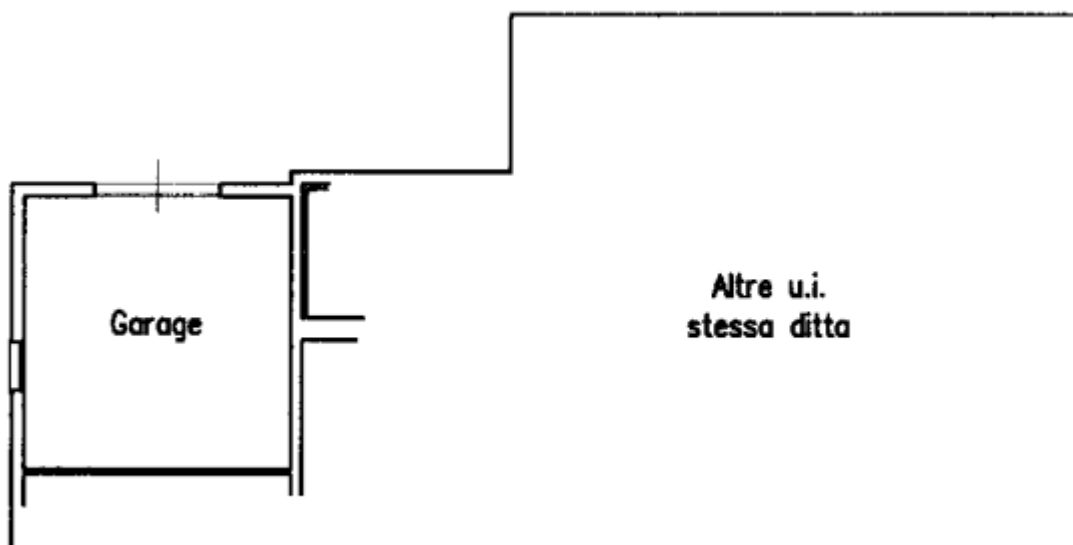


PIANO PRIMO



PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

Fig. 19 Mapp. 31 Sub. 7



PIANO TERRA

Le planimetrie catastali che rappresentano gli immobili risultano conformi allo stato dei luoghi verificato dallo scrivente all'atto del sopralluogo.

ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI

Nessuno

5.2- LOTTO 3 - DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di appartamento disposto su un unico livello (piano primo) composto da ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno e due camere da letto con sottotetto al piano superiore, autorimessa al piano terra, cantina al piano interrato sito in comune di Scandiano (RE), Località Bosco, Via Bosco n. 14

CONFINI CATASTALI

Per quanto riguarda l'appartamento al piano primo e secondo (sub. 2)

a nord: a sbalzo su area cortiliva comune, subalterno 14;

a est: a sbalzo su area cortiliva comune, subalterno 14;

a sud: a sbalzo su area cortiliva comune, sub. 14 e con vano scala comune, sub. 10;

a ovest: a sbalzo su area cortiliva comune, subalterno 14.

Per quanto riguarda la cantina al piano seminterrato (sub. 2)

a nord: muro controterra;

a est: muro controterra;

a sud: muro controterra;

a ovest: muro controterra e con vano scala comune, subalterno 10.

Per quanto riguarda il garage al piano terra (sub. 7)

a nord: con autorimessa, subalterno 8;

a est: con portico, subalterno 12;

a sud: con cortile comune subalterno 14;

a ovest: con abitazione subalterno 9.

RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'ESTERNO E DELL'INTERNO

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

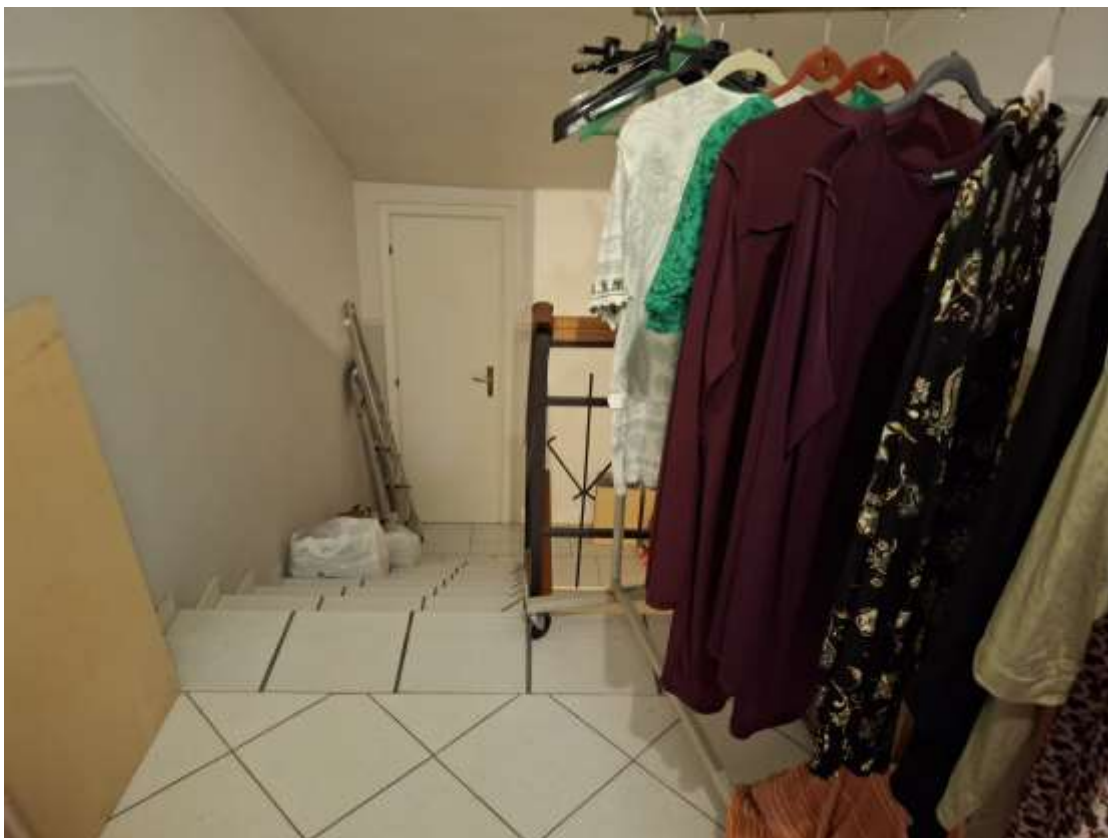


FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



5.3- LOTTO 3 - REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso è stato realizzato in conformità ai seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Scandiano:

1. Licenza Edilizia n. del relativa a costruzione di fabbricato;
2. Variante a Licenza Edilizia n. del ;
3. Condonò n. del per regolarizzazione di appartamento al piano terra;
4. Concessione Edilizia n. del per ampliamento di autorimessa;
5. Concessione Edilizia n. del per ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale;
6. DIA n. del per Variante a Concessione Edilizia n. ;
7. Certificato di Abitabilità n. del
8. PdC n. del per realizzazione di portico;
9. CILA-S n. del realizzazione opere di efficientamento energetico di edificio residenziale (c.d. 110%).

In seguito non risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune ulteriori titoli abilitativi.

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile non sono emerse difformità (tra lo stato licenziato e quanto effettivamente realizzato sul posto) alle tolleranze costruttive previste dall'articolo 19-bis, comma 1.1, Legge Regionale n. 23/2004. Sono stati realizzati alcuni cassonetti interni per il passaggio di impianti. I locali del sottotetto sono stati rifiniti come i locali abitabili.

5.4- LOTTO 3: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Nessuna

5.5- LOTTO 3: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Nessuno

5.6- LOTTO 3 - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Libero al momento del trasferimento.

5.7- LOTTO 3 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti aggiornate alla data del 29/01/2026 sul bene, da cancellarsi a cura delle procedure riunite che di seguito si riassumono:

- **verbale di pignoramento immobili**
- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - servitù passaggio pedonale - carrabile**
- **ipoteca volontaria**
- **ipoteca volontaria**

5.8- LOTTO 3 - DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.9- LOTTO 3 - VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

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

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

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

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali
- salubrità complessiva dei locali e dell'insieme
- tipo e completezza di 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, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

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

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

<u>UNITA'</u>	<u>Piano</u>	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (mq)	Valore unitario €/mq.	Valore complessivo
---------------	--------------	-------------	-----------------------------	------------------------	-----------------------------------	--------------------------	--------------------

Abitazione Fg. 19 mapp. 31

<u>Sub. 2</u>	1	Appartamento	116,16	100%	116,16		
	1	Terrazzo	92,29	20%	18,46		
	1	Balcone	14,45	25%	3,67		
	2	Soffitta	104,31	60%	62,59		
	S1	Cantina	60,72	25%	15,18		
					216,06	1500,00	
					<u>Valore compendio imm.re</u>		€. 324.090,00

<u>Sub. 7</u>	T	Autorimessa	35,16	100%	35,16		
					35,16	Corpo	
					<u>Valore compendio imm.re</u>		€. 30.000,00

TOTALE €. 354.090,00**BASE D'ASTA**

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20%.

Si determina, con gli opportuni arrotondamenti un

Valore Base d'Asta €. 285.000,00 <i>(Euro Duecentottantacinquemila/00)</i>

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

Valore Minimo dell'Offerta €. 213.750,00 <i>(Euro Duecentotredicisettescentocinquanta/00)</i>
--

5.10- LOTTO 3 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I Sig.ri _____ nato a _____ il _____, C.F.: _____ e _____ nata a _____ il _____ C.F.: _____ risultano proprietari delle unità immobiliari oggetto di pignoramento in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- Ai signori _____ e _____, sopra generalizzati, in regime di separazione dei beni, la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente Certificazione, è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio _____ del Rep. _____, trascritto a Reggio Emilia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia all'articolo Reg. Part. _____ Reg. Gen. _____ del _____, dal signor _____, nato a _____ il _____, titolare della piena proprietà.
- Al signor _____, sopra generalizzato, la piena proprietà delle predette unità immobiliari, all'epoca distinte al Catasto Terreni al foglio 19 mappale 32, ed al Catasto Fabbricati al foglio 19 mappale 31 subalterni 2, 3, 4 e 5 era pervenuta per successione in morte del signor _____, nato a _____ il _____, titolare della piena proprietà, e deceduto il _____, Den. n. _____ Vol. _____, trascritta a Reggio Emilia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia all'articolo Reg. Part. _____ Reg. Gen. _____ del _____, erede il figlio.
- Risulta accettazione tacita di eredità atto a ministero Notaio _____ del _____ Rep. _____, trascritto a Reggio Emilia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia all'articolo Reg. Part. _____ Reg. Gen. _____ del _____, a favore del signor _____, sopra generalizzato, e contro il predetto _____.

@ @ @

6- ALTRE OSSERVAZIONI

Non risultano spese condominiali arretrate né tantomeno future.

L'unità immobiliare pignorata risulta sprovvista di attestato di certificazione energetica (A.P.E.)

A seguito dei lavori di efficientamento energetico (superbonus 110%) è stato emesso il cosiddetto APE post lavori che ha certificato, per tutto l'edificio nel suo complesso, il raggiungimento della Classe Energetica "D"

Gli immobili oggetto di stima risultano completamente arredati.

7- ALLEGATI

- 7.1 COROGRAFIA E MAPPA CATASTALE
- 7.2 VISURE CATASTALI
- 7.3 PLANIMETRIE CATASTALI
- 7.4 TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI
- 7.5 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- 7.6 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
- 7.7 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE - STATO CIVILE
- 7.8 ALLEGATI A-B
- 7.9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (UNA FOTO ESTERNO E TRE FOTO INTERNO)

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Felina, lì 11/03/2026

L'esperto estimatore designato

geom. Tincani Michele