

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA

Sezione Fallimentare

G.D. Dott. Giovanni Fanticini



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DEI

BENI IMMOBILI

Relativi al Fallimento n. **7/2014**

di

Curatore: *Dott. Marco De Luca*

Esperto designato: *geom. Massimiliano Masia*

via G. Galilei n.2/1 • I-42124 Reggio Emilia • centralino +39.0522.93.48.50 • fax +39.0522.93.54.07
PEC: info@pec.studionoema.it • e-mail: info@studionoema.it • www.studionoema.it
sede secondaria: via Roma Sud n.18/B • I-42030 Vezzano sul Crostolo (RE)
C.F. e P.I. 01713860359

ASSOCIATO



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	2
1 - PREMESSE	6
2 - COMPENDI.....	7
2.1 - COMPENDIO 1	9
2.1.1 - COMPENDIO 1: DATI CATASTALI	9
2.1.2 - COMPENDIO 1: DESCRIZIONE.....	10
2.1.3 - COMPENDIO 1: REGOLARITA' EDILIZIA	12
2.1.4 - COMPENDIO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	12
2.1.5 - COMPENDIO 1: FOTOGRAFIE E PIANTE	12
<i>FOTOGRAFIE</i>	<i>12</i>
<i>PIANTE</i>	<i>17</i>
2.1.6 - COMPENDIO 1: VALORE DEL BENE	18
2.1.7 - COMPENDIO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	19
2.1.8 - COMPENDIO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	19
<i>VINCOLI GIURIDICI.....</i>	<i>19</i>
2.2 - COMPENDIO 2	20
2.2.1 - COMPENDIO 2: DATI CATASTALI	20
2.2.2 - COMPENDIO 2: DESCRIZIONE.....	21
2.2.3 - COMPENDIO 2: REGOLARITA' EDILIZIA	23
2.2.4 - COMPENDIO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	23
2.2.5 - COMPENDIO 2: FOTOGRAFIE E PIANTE	23
<i>FOTOGRAFIE</i>	<i>23</i>
<i>PIANTE</i>	<i>28</i>
2.2.6 - COMPENDIO 2: VALORE DEL BENE	30
2.2.7 - COMPENDIO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	30
2.2.8 - COMPENDIO 2: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	30
<i>VINCOLI GIURIDICI.....</i>	<i>30</i>
2.3 - COMPENDIO 3	32
2.3.1 - COMPENDIO 3: DATI CATASTALI	32
2.3.2 - COMPENDIO 3: DESCRIZIONE.....	33
2.3.3 - COMPENDIO 3: REGOLARITA' EDILIZIA	35
2.3.4 - COMPENDIO 3: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	35
2.3.5 - COMPENDIO 3: FOTOGRAFIE E PIANTE	36
<i>FOTOGRAFIE</i>	<i>36</i>
<i>PIANTE</i>	<i>45</i>
2.3.6 - COMPENDIO 3: VALORE DEL BENE	46
2.3.7 - COMPENDIO 3: ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE	46
2.3.8 - COMPENDIO 3: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	46
<i>VINCOLI GIURIDICI.....</i>	<i>46</i>
2.4 - COMPENDIO 4	47
2.4.1 - COMPENDIO 4: DATI CATASTALI	47
2.4.2 - COMPENDIO 4: DESCRIZIONE.....	48
2.4.3 - COMPENDIO 4: REGOLARITA' EDILIZIA	49
2.4.4 - COMPENDIO 4: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	49
2.4.5 - COMPENDIO 4: FOTOGRAFIE E PIANTE	50
<i>FOTOGRAFIE</i>	<i>50</i>
<i>PIANTE</i>	<i>58</i>
2.4.6 - COMPENDIO 4: VALORE DEL BENE	59
2.4.7 - COMPENDIO 4: ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE	59
2.4.8 - COMPENDIO 4: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	59
<i>VINCOLI GIURIDICI.....</i>	<i>59</i>
2.5 - COMPENDIO 5	60

2.5.1 - COMPENDIO 5: DATI CATASTALI	60
2.5.2 - COMPENDIO 5: DESCRIZIONE.....	61
2.5.3 - COMPENDIO 5: REGOLARITA' EDILIZIA	62
2.5.4 - COMPENDIO 5: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	62
2.5.5 - COMPENDIO 5: FOTOGRAFIE E PIANTE	63
<i>FOTOGRAFIE</i>	63
<i>PIANTE</i>	69
2.5.6 - COMPENDIO 5: VALORE DEL BENE	70
2.5.7 - COMPENDIO 5: ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE	71
2.5.8 - COMPENDIO 5: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	71
<i>VINCOLI GIURIDICI</i>	71
2.6 - COMPENDIO 6	72
2.6.1 - COMPENDIO 6: DATI CATASTALI	72
2.6.2 - COMPENDIO 6: DESCRIZIONE.....	73
2.6.3 - COMPENDIO 6: SITUAZIONE URBANISTICA.....	73
2.6.4 - COMPENDIO 6: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	74
2.6.5 - COMPENDIO 6: FOTOGRAFIE E PIANTE	74
<i>FOTOGRAFIE</i>	74
<i>PIANTE</i>	76
2.6.6 - COMPENDIO 6: VALORE DEL BENE	77
2.6.7 - COMPENDIO 6: ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE.....	77
2.6.8 - COMPENDIO 6: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	77
<i>VINCOLI GIURIDICI</i>	77
2.7 - COMPENDIO 7	78
2.7.1 - COMPENDIO 7: DATI CATASTALI	78
2.7.2 - COMPENDIO 7: DESCRIZIONE.....	79
2.7.3 - COMPENDIO 7: SITUAZIONE URBANISTICA.....	79
2.7.4 - COMPENDIO 7: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	80
2.7.5 - COMPENDIO 7: FOTOGRAFIE E PIANTE	80
<i>FOTOGRAFIE</i>	80
<i>PIANTE</i>	82
2.7.6 - COMPENDIO 7: VALORE DEL BENE	83
2.7.7 - COMPENDIO 7: ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE.....	83
2.7.8 - COMPENDIO 7: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	83
<i>VINCOLI GIURIDICI</i>	83
2.8 - COMPENDIO 8	84
2.8.1 - COMPENDIO 8: DATI CATASTALI	84
2.8.2 - COMPENDIO 8: DESCRIZIONE.....	85
2.8.3 - COMPENDIO 8: REGOLARITA' EDILIZIA	86
2.8.4 - COMPENDIO 8: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	87
2.8.5 - COMPENDIO 8: FOTOGRAFIE E PIANTE	87
<i>FOTOGRAFIE</i>	87
<i>PIANTE</i>	101
2.8.6 - COMPENDIO 8: VALORE DEL BENE	103
2.8.7 - COMPENDIO 8: ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE	103
2.8.8 - COMPENDIO 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	103
<i>VINCOLI GIURIDICI</i>	103
2.9 - COMPENDIO 9	104
2.9.1 - COMPENDIO 9: DATI CATASTALI	104
2.9.2 - COMPENDIO 9: DESCRIZIONE.....	105
2.9.3 - COMPENDIO 9: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	105
2.9.4 - COMPENDIO 9: FOTOGRAFIE E PIANTE	105
<i>FOTOGRAFIE</i>	105
<i>PIANTE</i>	107
2.9.5 - COMPENDIO 9: VALORE DEL BENE	108
2.9.6 - COMPENDIO 9: ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE	108
2.9.7 - COMPENDIO 9: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	108

<i>VINCOLI GIURIDICI</i>	108
2.10 - COMPENDIO 10	110
2.10.1 - COMPENDIO 10: DATI CATASTALI.....	110
2.10.2 - COMPENDIO 10: DESCRIZIONE	111
2.10.3 - COMPENDIO 10: SITUAZIONE URBANISTICA	111
2.10.4 - COMPENDIO 10: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	112
2.10.5 - COMPENDIO 10: FOTOGRAFIE E PIANTE	112
<i>FOTOGRAFIE</i>	112
<i>PIANTE</i>	115
2.10.6 - COMPENDIO 10: VALORE DEL BENE.....	116
2.10.7 - COMPENDIO 10: ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE.....	116
2.10.8 - COMPENDIO 10: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	117
<i>VINCOLI GIURIDICI</i>	117
2.11 - COMPENDIO 11	118
2.11.1 - COMPENDIO 11: DATI CATASTALI.....	118
2.11.2 - COMPENDIO 11: DESCRIZIONE	119
2.11.3 - COMPENDIO 11: REGOLARITA' EDILIZIA.....	120
2.11.4 - COMPENDIO 11: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	121
2.11.5 - COMPENDIO 11: FOTOGRAFIE E PIANTE	121
<i>FOTOGRAFIE</i>	121
<i>PIANTE</i>	132
2.11.6 - COMPENDIO 11: VALORE DEL BENE.....	133
2.11.7 - COMPENDIO 11: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	134
2.11.8 - COMPENDIO 11: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	134
<i>VINCOLI GIURIDICI</i>	134
3 - VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI	135
4 - NOTE	136
5 - ALLEGATI	137
1. PROSPETTO SUPERFICI COMMERCIALI E VALORI DEI BENI - PAG. 1	137
2. MAPPA CATASTALE COMPENDI 1 E 2 - PAG. 5.....	137
3. VISURE CATASTALI COMPENDI 1 E 2 - PAG. 7	137
4. ELABORATO PLANIMETRICO E ELENCO SUB. COMPENDI 1 E 2 - PAG. 19	137
5. PLANIMETRIE CATASTALI COMPENDI 1 - PAG. 22.....	137
6. PLANIMETRIE CATASTALI COMPENDI 2 - PAG. 26.....	137
7. DOC. INERENTE LA REGOLARITÀ EDILIZIA COMPENDI 1 E 2 - PAG. 30	137
8. ESTRATTO NORMATIVE PSC E RUE COMPENDI 1 E 2 - PAG. 56	137
9. ATTO DI PROVENIENZA COMPENDI 1 E 2 - PAG. 66	137
10. CERTIFICAZIONI ENERGETICHE COMPENDI 1 E 2 - PAG. 105	137
11. VISURE IPOTECARIE COMPENDI 1 E 2 - PAG. 112	137
12. REGOLAMENTO E BILANCIO CONDOMINIALE COMPENDI 1 E 2 - PAG. 137	137
13. MAPPA CATASTALE COMPENDIO 3 - PAG. 160	137
14. VISURE CATASTALI COMPENDIO 3 - PAG. 162.....	137
15. ELABORATO PLANIMETRICO E ELENCO SUB. COMPENDIO 3 - PAG. 169	137
16. PLANIMETRIE CATASTALI COMPENDIO 3 - PAG. 172	137
17. DOC. INERENTE LA REGOLARITÀ EDILIZIA COMPENDIO 3 - PAG. 174	137
18. ESTRATTO NORMATIVE PSC E RUE COMPENDIO 3 - PAG. 196	137
19. ATTO DI PROVENIENZA COMPENDIO 3 - PAG. 212	137
20. CERTIFICAZIONI ENERGETICHE COMPENDIO 3 - PAG. 223	137
21. VISURE IPOTECARIE COMPENDIO 3 - PAG. 227	137
22. REGOLAMENTO E BILANCIO CONDOMINIALE COMPENDIO 3 - PAG. 242	137
23. MAPPA CATASTALE COMPENDI 4 E 5 - PAG. 275	137
24. VISURE CATASTALI COMPENDI 4 E 5 - PAG. 277	137
25. ELABORATO PLANIMETRICO E ELENCO SUB. COMPENDIO 4 - PAG. 291	137
26. ELABORATO PLANIMETRICO E ELENCO SUB. COMPENDIO 5 - PAG. 294	137
27. PLANIMETRIE CATASTALI COMPENDIO 4 - PAG. 297	137
28. PLANIMETRIE CATASTALI COMPENDIO 5 - PAG. 300	137
29. DOC. INERENTE LA REGOLARITÀ EDILIZIA COMPENDI 4 E 5 - PAG. 303	137

30.	ESTRATTO NORMATIVE PSC E RUE COMPENDI 4 E 5 - PAG. 325	137
31.	ATTO DI PROVENIENZA COMPENDI 4 E 5 - PAG. 335	137
32.	BOZZA CERTIFICAZIONI ENERGETICHE COMPENDI 4 E 5 - PAG. 352	137
33.	VISURE IPOTECARIE COMPENDI 4 E 5 - PAG. 355	137
34.	MAPPA CATASTALE COMPENDI 6 E 7 - PAG. 368	137
35.	VISURE CATASTALI COMPENDI 6 E 7 - PAG. 370	137
36.	ESTRATTO NORMATIVE PSC E RUE COMPENDI 6 E 7 - PAG. 372	137
37.	ATTO DI PROVENIENZA COMPENDI 6 E 7 - PAG. 382	137
38.	VISURE IPOTECARIE COMPENDI 6 E 7 - PAG. 399	137
39.	MAPPA CATASTALE COMPENDIO 8 - PAG. 412	137
40.	VISURE CATASTALI COMPENDIO 8 - PAG. 414	137
41.	PLANIMETRIE CATASTALI COMPENDIO 8 - PAG. 424	137
42.	DOC. INERENTE LA REGOLARITÀ EDILIZIA COMPENDIO 8 - PAG. 428	137
43.	ESTRATTO NORMATIVE PSC E RUE COMPENDIO 8 - PAG. 463	137
44.	ATTO DI PROVENIENZA COMPENDIO 8 - PAG. 470	137
45.	BOZZA CERTIFICAZIONI ENERGETICHE COMPENDIO 8 - PAG. 485	137
46.	VISURE IPOTECARIE COMPENDIO 8 - PAG. 489	137
47.	MAPPA CATASTALE COMPENDIO 9 - PAG. 508	137
48.	VISURE CATASTALI COMPENDIO 9 - PAG. 510	137
49.	ESTRATTO NORMATIVE PSC E RUE COMPENDIO 9 - PAG. 516	137
50.	ATTO DI PROVENIENZA COMPENDIO 9 - PAG. 532	137
51.	VISURE IPOTECARIE COMPENDIO 9 - PAG. 548	137
52.	MAPPA CATASTALE COMPENDIO 10 - PAG. 581	137
53.	VISURE CATASTALI COMPENDIO 10 - PAG. 583	137
54.	DOC. INERENTE LA SITUAZIONE URBANISTICA COMPENDIO 10 - PAG. 592	137
55.	ESTRATTO NORMATIVE PSC E RUE COMPENDIO 10 - PAG. 628	137
56.	ATTO DI PROVENIENZA COMPENDIO 10 - PAG. 637	137
57.	VISURE IPOTECARIE COMPENDIO 10 - PAG. 672	137
58.	MAPPA CATASTALE COMPENDIO 11 - PAG. 696	138
59.	VISURE CATASTALI COMPENDIO 11 - PAG. 698	138
60.	PLANIMETRIE CATASTALI COMPENDIO 11 - PAG. 703	138
61.	DOC. INERENTE LA REGOLARITÀ EDILIZIA COMPENDIO 11 - PAG. 706	138
62.	ESTRATTO NORMATIVE PSC E RUE COMPENDIO 11 - PAG. 734	138
63.	ATTO DI PROVENIENZA COMPENDIO 11 - PAG. 740	138
64.	CERTIFICAZIONI ENERGETICHE COMPENDIO 11 - PAG. 764	138
65.	VISURE IPOTECARIE COMPENDIO 11 - PAG. 767	138

1 - PREMESSE

Con sentenza del 22/23 gennaio 2014 del Tribunale di Reggio Emilia la ditta è stata dichiarata fallita e il fallimento registrato al n. 7/2014 del Reg. Gen.

Quale Curatore Fallimentare è stato nominato:

- Il **Dott. Marco De Luca** con studio in Reggio Emilia, Via Zacchetti n. 6 – tel.0522.517032, fax 0522.920404, PEC: f7.2014reggioemilia@pecfallimenti.it

L'udienza per l'esame dello stato passivo è stata fissata per il giorno 16/04/2014 ore 10,30.

Il Curatore ha dato incarico allo scrivente di procedere con la stima dei beni immobili di proprietà della società.

Il perito estimatore si è avvalso della facoltà di avvalersi dell'aiuto di propri collaboratori che hanno lavorato sotto la sua supervisione e direzione.

2 - COMPENDI

Per maggiore chiarezza espositiva, si è provveduto a suddividere i beni oggetto della perizia in diversi compendi così determinati:

- 1. COMPENDIO 1:** piena proprietà di un appartamento al piano primo, un'autorimessa e un posto auto al piano terra, siti in comune di Campagnola Emilia (RE), Viale Valli Romolo n. 1/A. Il valore del compendio ammonta a 92.193,50 € se venduto sul mercato ordinario e a 73.754,80 € se venduto sul circuito delle vendite forzate.
- 2. COMPENDIO 2:** piena proprietà di un appartamento al piano secondo, un'autorimessa e un posto auto al piano terra, siti in comune di Campagnola Emilia (RE), Viale Valli Romolo n. 1/B. Il valore del compendio ammonta a 95.253,50 € se venduto sul mercato ordinario e a 76.202,80 € se venduto sul circuito delle vendite forzate.
- 3. COMPENDIO 3:** piena proprietà di porzione di capannone con uffici sito in comune di Campagnola Emilia (RE), Via E. Fermi n. 3-5. Il valore del compendio ammonta a 314.731,22 € se venduto sul mercato ordinario e a 251.784,98 € se venduto sul circuito delle vendite forzate.
- 4. COMPENDIO 4:** piena proprietà di villetta d'angolo con autorimessa sita in Comune di Campagnola Emilia (RE), Via Parrocchia n. 2. Il valore del compendio ammonta a 266.193,75 € se venduto sul mercato ordinario e a 212.955 € se venduto sul circuito delle vendite forzate.
- 5. COMPENDIO 5:** piena proprietà di villetta d'angolo con autorimessa sita in Comune di Campagnola Emilia (RE), Via Parrocchia n. 2/A. Il valore del compendio ammonta a 270.273,75 € se venduto sul mercato ordinario e a 216.219 € se venduto sul circuito delle vendite forzate.

- 6. COMPENDIO 6:** piena proprietà di un lotto di terreno edificabile, sito in Comune di Campagnola Emilia (RE), Via Parrocchia. Il valore del compendio ammonta a 89.000 € se venduto sul mercato ordinario e a 75.650 € se venduto sul circuito delle vendite forzate.
- 7. COMPENDIO 7:** piena proprietà di un lotto di terreno edificabile, sito in Comune di Campagnola Emilia (RE), Via Parrocchia. Il valore del compendio ammonta a 79.500 € se venduto sul mercato ordinario e a 67.575 € se venduto sul circuito delle vendite forzate.
- 8. COMPENDIO 8:** piena proprietà di villa singola con autorimessa sita in Comune di Campagnola Emilia (RE), Via Grande n. 49/A. Il valore del compendio ammonta a 508.977,98 € se venduto sul mercato ordinario e a 407.182,38 € se venduto sul circuito delle vendite forzate.
- 9. COMPENDIO 9:** piena proprietà di un lotto di terreno edificabile, sito in Comune di Campagnola Emilia (RE), zona artigianale Santa Giulia. Il valore del compendio ammonta a 298.080 € se venduto sul mercato ordinario e a 238.464 € se venduto sul circuito delle vendite forzate.
- 10. COMPENDIO 10:** piena proprietà di terreni edificabili, siti in Comune di Rolo (RE), tra Via Prati e Via G. Verdi. Il valore del compendio ammonta a 240.000 € se venduto sul mercato ordinario e a 192.000 € se venduto sul circuito delle vendite forzate.
- 11. COMPENDIO 11:** piena proprietà di villetta con autorimesse sita in Comune di Novellara (RE), Via Beato Angelico n. 32. Il valore del compendio ammonta a 396.799,45 € se venduto sul mercato ordinario e a 317.439,56 € se venduto sul circuito delle vendite forzate.

2.1 - COMPENDIO 1

2.1.1 - COMPENDIO 1: DATI CATASTALI

I - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

- Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Sez. urb.	Mappale e subalterno	Consistenza	Categoria ¹ e classe	Rendita
abitazione	Comune di Campagnola Emilia Viale Romolo Valli n. 1/a	20	-	859 sub 4	3,5 vani	A/2 di 2 ^a classe	€ 316,33
autorimessa	Comune di Campagnola Emilia Viale Romolo Valli n. 1/a	20	-	859 sub 13	16 mq.	C/6 di 3 ^a classe	€ 67,76
posto auto	Comune di Campagnola Emilia Viale Romolo Valli	20	-	859 sub 27	13 mq.	C/6 di 1 ^a classe	€ 40,28

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita e la planimetria catastale in atti è sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo.

¹ 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.

2.1.2 - COMPENDIO 1: DESCRIZIONE

In comune di Campagnola Emilia (RE), Viale Romolo Valli n° 1/a nella prima periferia del paese a circa 1 km dal centro, piena proprietà di appartamento, autorimessa e posto auto facenti parte di un complesso di più ampie dimensioni. La costruzione del fabbricato risale al 2006 ed è stato realizzato con struttura a travi e pilastri in c.a. e tamponature perimetrali in muratura; esternamente il fabbricato risulta interamente intonacato e tinteggiato tranne per i parapetti dei balconi che sono stati realizzati in faccia vista. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli: il piano terra dove vi sono due maisonette con giardino e le autorimesse, il primo e il secondo piano composti da quattro appartamenti per piano ed infine il sottotetto dove vi sono i locali stenditoio degli appartamenti; all'interno del fabbricato sono presenti due vani scala che collegano tutti i piani. L'area cortiliva comune è suddivisa in due porzioni, una sul lato ovest con il solo accesso carraio con cancello metallico motorizzato e una sul lato est con accesso carraio mediante cancello metallico motorizzato e due accessi pedonali; tali aree costituiscono in parte zone di manovra e accesso alle autorimesse e in parte posti auto scoperti di pertinenza esclusiva delle varie unità immobiliari. L'area, in maggior parte pavimentata con autobloccanti e in minima parte a verde, è interamente recintata con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera metallica sui lati fronte strada, est e sud, e con muretto in c.a. e sovrastante rete metallica plastificata sui lati confinanti con le altre proprietà, nord e ovest.

Appartamento: posto al piano primo ha accesso dal civico 1/a tramite il vano scala comune (sub. 32); si compone di *soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno, locale caldaia e due logge*; al piano terzo vi è uno *stenditoio*. La superficie commerciale complessiva è di circa 64,51 mq e l'altezza interna dell'appartamento è di 2,70 mt. Internamente le pavimentazioni delle stanze sono realizzate in materiale ceramico come anche i rivestimenti di cucina e bagno, le pareti risultano intonacate al civile e tinteggiate. Gli infissi sono in legno con vetro camera a protezione dei quali sono installati scuretti in legno verniciati, la porta d'ingresso esterna risulta blindata mentre le porte interne sono in legno.

L'impianto di riscaldamento è gestito da una caldaia a gas installata nel locale caldaia e che ha accesso dalla loggia, i terminali dell'impianto sono in ghisa, è inoltre già presente l'impianto d'allarme e la predisposizione per l'impianto di condizionamento. Il locale stenditoio ha un'altezza media di 1,65 mt, provvisto di illuminazione e areazione naturale mediante lucernario in falda, pavimentato con materiale ceramico e pareti intonacate e tinteggiate.

Autorimessa: posta al piano terra, con capienza per un'autovettura, ha forma regolare, una superficie commerciale di 19,17 mq e un'altezza di 2,70 mt. La pavimentazione è in materiale ceramico e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il portone d'accesso è di tipo sezionale in alluminio con finitura esterna in legno e motorizzato.

Posto Auto Scoperto: posto lungo il muretto di recinzione sul lato ovest del lotto, ha una superficie commerciale di 13,10 mq, dimensioni di circa 2,70 mt x 4,80 mt ed è pavimentato con autobloccanti tipo garden.

Le finiture dei locali sono di livello medio e lo stato di manutenzione è discreto anche in considerazione del fatto che l'appartamento non è mai stato abitato.

Il RUE attuale definisce la zona al Titolo II° Capo I° art. 104.1 delle norme di attuazione come, *Ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale, Zona: AC1*, Sub ambiti residenziali consolidati a prevalente uso residenziale, vedi allegato 8.

Si segnala che il fabbricato è inserito in un contesto condominiale denominato "Residenziale Valli" amministrato dallo Per quanto attiene al fabbricato oggetto di stima l'importo delle spese annue medie ammonta a circa 525 € riconducibili alla quota parte di spese di amministrazione e di gestione dell'area condominiale (illuminazione, spese di pulizia e gestione aree comuni).

L'unità immobiliare, sub. 4, è provvista di certificazione energetica che qualifica l'immobile in classe D.

2.1.3 - COMPENDIO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di costruire n° 38/2004 rilasciato in data 15/10/2004 P.G. 9897 del 16.09.2004;
- Inizio lavori presentato in data 09.11.2004 prot. 12128;
- D.I.A. per costruzione di recinzione fronte strada presentata in data 31.05.2005 prot. 6035;
- D.I.A. per variante in corso d'opera presentata in data 06.04.2006 prot. 3883;
- Fine lavori presentata in data 13.06.2006 prot. 6442;
- Certificato di conformità edilizia/agibilità n° 2004/048 rilasciato in data 07/09/2012;

2.1.4 - COMPENDIO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente risulta libero.

2.1.5 - COMPENDIO 1: FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona (l'immobile è individuato dal cerchio rosso)

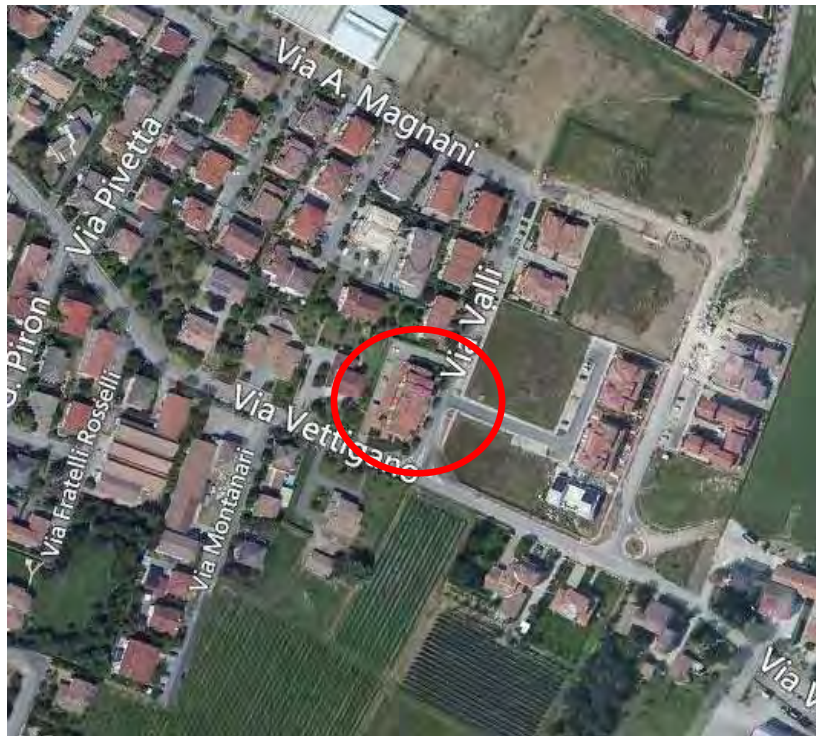
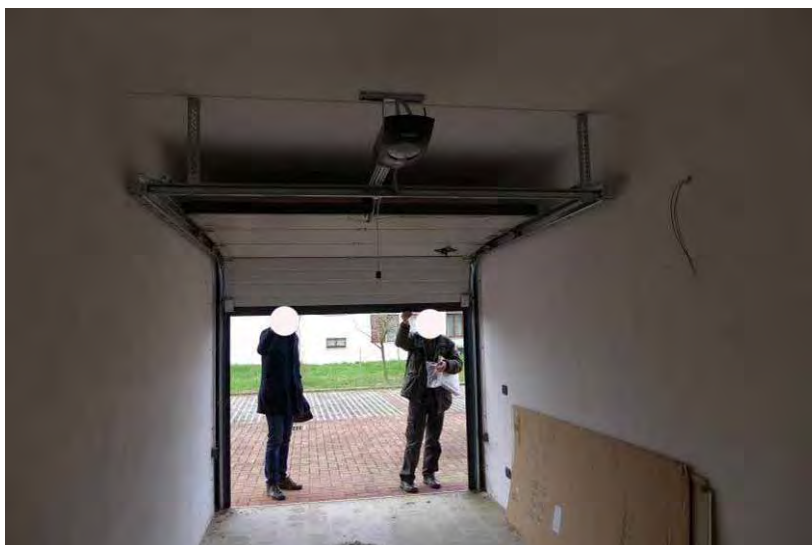


Figura 2: vista esterna immobile lato est



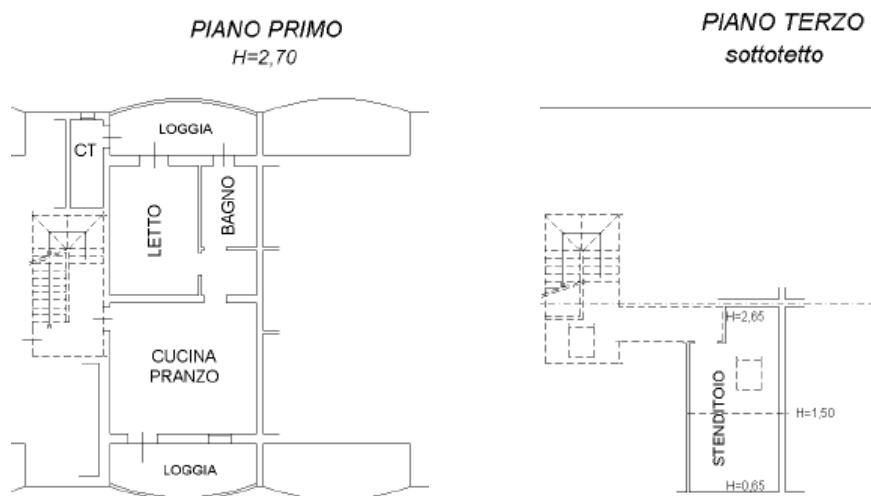
Figura 3: vista esterna accesso civico 1/a

Figura 10: vista interna autorimessa sub. 13 (piano terra)



PIANTE³

Figura 11: pianta subalterno 4



³ Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.

Figura 12: pianta subalterno 13

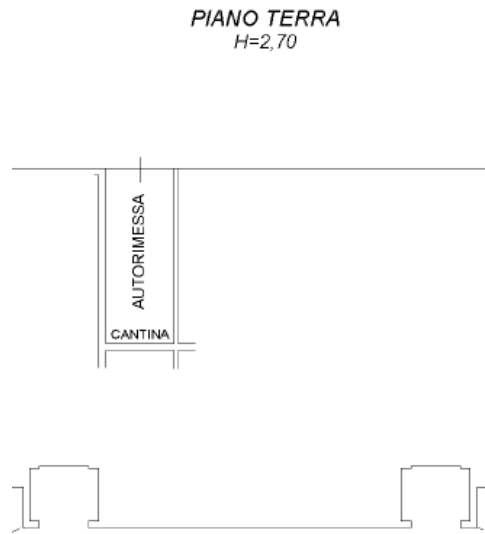
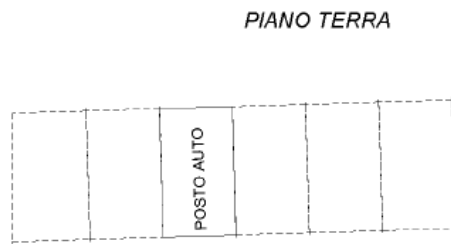


Figura 13: pianta subalterno 27



2.1.6 – COMPENDIO 1: VALORE DEL BENE

Per il dettaglio della determinazione del più probabile valore commerciale dell'immobile si veda l'allegato n. 1.

Il valore è stato determinato in 92.193,50 €, questo è da intendersi come il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima. Tale valore, può ritenersi realistico in relazione alle attuali condizioni di mercato, nel caso che la vendita avvenga sul mercato ordinario mentre nell'ipotesi che la stessa avvenga secondo modalità proprie delle vendite giudiziarie tale valore deve intendersi ridotto del 20 %. In questo caso il più probabile valore di realizzo dell'immobile viene pertanto indicato in circa 73.754,80 € che si arrotonda a 74.000,00 €.

2.1.7 - COMPENDIO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

2.1.8 - COMPENDIO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI

I beni risultano gravati da ipoteca, di seguito si riportano gli estremi dell'iscrizione a carico degli immobili, per dettagli si veda l'allegato 11:

2.2 - COMPENDIO 2

2.2.1 - COMPENDIO 2: DATI CATASTALI

I - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

- Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Sez. urb.	Mappale e subalterno	Consistenza	Categoria ⁴ e classe	Rendita
abitazione	Comune di Campagnola Emilia Viale Romolo Valli n. 1/b	20	-	859 sub 10	3 vani	A/2 di 2 ^a classe	€ 271,14
autorimessa	Comune di Campagnola Emilia Viale Romolo Valli n. 1/b	20	-	859 sub 15	16 mq.	C/6 di 3 ^a classe	€ 67,76
posto auto	Comune di Campagnola Emilia Viale Romolo Valli	20	-	859 sub 25	13 mq.	C/6 di 1 ^a classe	€ 40,28

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita e la planimetria catastale in atti è sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo.

⁴ 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 ultrapolare - 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.

2.2.2 - COMPENDIO 2: DESCRIZIONE

In comune di Campagnola Emilia (RE), Viale Romolo Valli n° 1/b nella prima periferia del paese a circa 1 km dal centro piena proprietà di appartamento, autorimessa e posto auto facenti parte di un complesso di più ampie dimensioni. La costruzione del fabbricato risale al 2006 ed è stato realizzato con struttura a travi e pilastri in c.a. e tamponature perimetrali in muratura; esternamente il fabbricato risulta interamente intonacato e tinteggiato tranne per i parapetti dei balconi che sono stati realizzati in faccia vista. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli: il piano terra dove vi sono due maisonette con giardino e le autorimesse, il primo e il secondo piano composti da quattro appartamenti per piano ed infine il sottotetto dove vi sono i locali stenditoio degli appartamenti; all'interno del fabbricato sono presenti due vani scala che collegano tutti i piani. L'area cortiliva comune è suddivisa in due porzioni, una sul lato ovest con il solo accesso carraio con cancello metallico motorizzato e una sul lato est con accesso carraio mediante cancello metallico motorizzato e due accessi pedonali; tali aree costituiscono in parte zone di manovra e accesso alle autorimesse e in parte posti auto scoperti di pertinenza esclusiva delle varie unità immobiliari. L'area, in maggior parte pavimentata con autobloccanti e in minima parte a verde, è interamente recintata con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera metallica sui lati fronte strada, est e sud, e con muretto in c.a. e sovrastante rete metallica plastificata sui lati confinanti con le altre proprietà, nord e ovest.

Appartamento: posto al piano secondo ha accesso dal civico 1/b tramite il vano scala comune (sub. 33); si compone di *soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno, locale caldaia e due logge*; al piano terzo vi è uno *stenditoio*. La superficie commerciale complessiva è di circa 67,06 mq e l'altezza interna dell'appartamento è di 2,70 mt. Internamente le pavimentazioni delle stanze sono realizzate in materiale ceramico come anche i rivestimenti di cucina e bagno, le pareti risultano intonacate al civile e tinteggiate. Gli infissi sono in legno con vetro camera a protezione dei quali sono installati scuretti in legno verniciati, la porta d'ingresso esterna risulta blindata mentre le porte interne sono in legno.

L'impianto di riscaldamento è gestito da una caldaia a gas installata nel locale caldaia e che ha accesso dalla loggia, i terminali dell'impianto sono in ghisa, è inoltre già presente l'impianto d'allarme e la predisposizione per l'impianto di condizionamento. Il locale stenditoio ha un'altezza media di 1,65 mt, provvisto di illuminazione e areazione naturale mediante lucernario in falda, pavimentato con materiale ceramico e pareti intonacate e tinteggiate.

Autorimessa: posta al piano terra, con capienza per un'autovettura, ha forma regolare, una superficie commerciale di 19,17 mq e un'altezza di 2,70 mt. La pavimentazione è in materiale ceramico e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il portone d'accesso è di tipo sezionale in alluminio con finitura esterna in legno e motorizzato.

Posto Auto Scoperto: posto lungo il muretto di recinzione sul lato ovest del lotto ha una superficie commerciale di 13,10 mq, dimensioni di circa 2,70 mt x 4,80 mt ed è pavimentato con autobloccanti tipo garden.

Le finiture dei locali sono di livello medio e lo stato di manutenzione è discreto anche in considerazione del fatto che l'appartamento non è mai stato abitato.

Il RUE attuale definisce la zona al Titolo II° Capo I° art. 104.1 delle norme di attuazione come, *Ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale, Zona: AC1*, Sub ambiti residenziali consolidati a prevalente uso residenziale, vedi allegato 8.

Si segnala che il fabbricato è inserito in un contesto condominiale denominato "Residenziale Valli" amministrato dallo . Per quanto attiene al fabbricato oggetto di stima l'importo delle spese annue medie ammonta a circa 525 € riconducibili alla quota parte di spese di amministrazione e di gestione dell'area condominiale (illuminazione, spese di pulizia e gestione aree comuni).

L'unità immobiliare, sub. 10, è provvista di certificazione energetica che qualifica l'immobile in classe E.

2.2.3 - COMPENDIO 2: REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di costruire n° 38/2004 rilasciato in data 15/10/2004 P.G. 9897 del 16.09.2004;
- Inizio lavori presentato in data 09.11.2004 prot. 12128;
- D.I.A. per costruzione di recinzione fronte strada presentata in data 31.05.2005 prot. 6035;
- D.I.A. per variante in corso d'opera presentata in data 06.04.2006 prot. 3883;
- Fine lavori presentata in data 13.06.2006 prot. 6442;
- Certificato di conformità edilizia/agibilità n° 2004/048 rilasciato in data 07/09/2012;

2.2.4 - COMPENDIO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente risulta libero.

2.2.5 - COMPENDIO 2: FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona (l'immobile è individuato dal cerchio rosso)

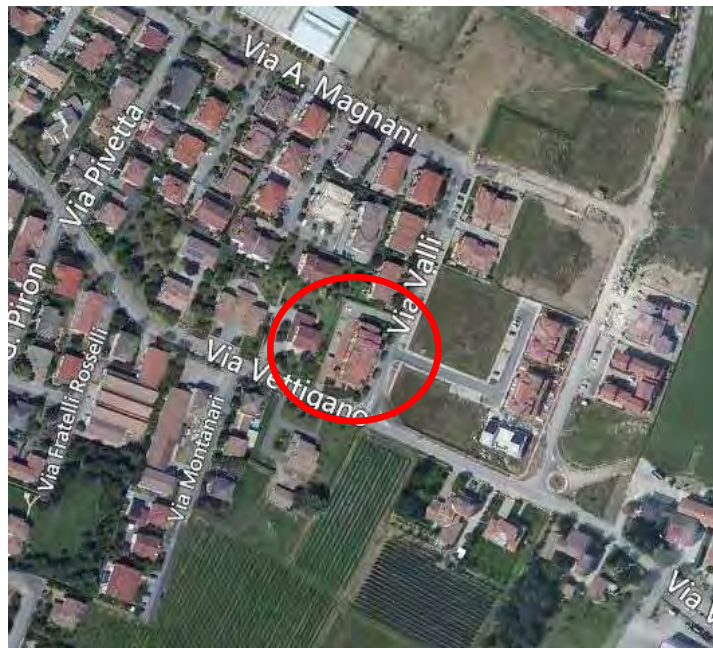


Figura 2: vista esterna immobile lato est



Figura 3: vista esterna accesso civico 1/b



Figura 10: vista esterna posto auto sub. 25 e area cortiliva comune



PIANTE⁶

Figura 11: pianta subalterno 10



⁶ Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.

Figura 12: pianta subalterno 15

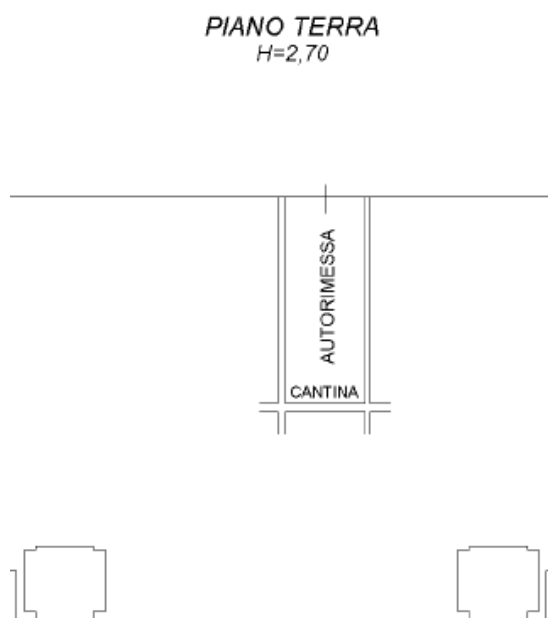
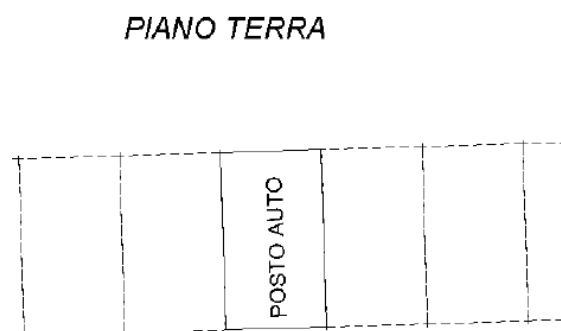


Figura 13: pianta subalterno 25



2.2.6 – COMPENDIO 2: VALORE DEL BENE

Per il dettaglio della determinazione del più probabile valore commerciale dell'immobile si veda l'allegato n. 1.

Il valore è stato determinato in 95.253,50 €, questo è da intendersi come il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima. Tale valore, può ritenersi realistico in relazione alle attuali condizioni di mercato, nel caso che la vendita avvenga sul mercato ordinario mentre nell'ipotesi che la stessa avvenga secondo modalità proprie delle vendite giudiziarie tale valore deve intendersi ridotto del 20 %. In questo caso il più probabile valore di realizzo dell'immobile viene pertanto indicato in circa 76.202,80 € che si arrotonda a 76.000,00 €.

2.2.7 - COMPENDIO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile è pervenuto all'Immobiliare Eurocasa S.a.s. tramite i seguenti atti:

2.2.8 - COMPENDIO 2: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI

I beni risultano gravati da ipoteca, di seguito si riportano gli estremi dell'iscrizione a carico degli immobili, per dettagli si veda l'allegato 11:

2.3 - COMPENDIO 3

2.3.1 - COMPENDIO 3: DATI CATASTALI

I - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

– Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Sez. urb.	Mappale e subalterno	Consistenza	Categoria ⁷ e classe	Rendita
capannone	Comune di Campagnola Emilia Via E. Fermi n. 3-5	21	-	441 sub 4	---	D/8	€ 1.566,00

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita e la planimetria catastale in atti è sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo.

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 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.

2.3.2 - COMPENDIO 3: DESCRIZIONE

In comune di Campagnola Emilia (RE), in Via Fermi n° 3-5 a circa 2,5 km dal centro del paese nella zona industriale denominata *Ponte Vettigano* piena proprietà di capannone a schiera facente parte di un più ampio complesso di dodici capannoni. Il complesso è stato edificato nel 2002 e realizzato con struttura portante prefabbricata a travi e pilastri, tamponature perimetrali in pannelli prefabbricati in cls con finitura in graniglia bianca e rossa e copertura a due falde realizzata con copponi prefabbricati in cls.

L'unità immobiliare è composta a piano terra da *ingresso con vano scala, ufficio con archivio e bagno, due spogliatoi con servizi igienici, magazzino e centrale termica*; al primo piano è invece composta da *ufficio, archivio, disimpegno, bagno e ufficio*. Esternamente il fabbricato ha un'area cortiliva di pertinenza esclusiva di circa 116 mq, recintata da muretto in c.a. con sovrastante recinzione metallica, in maggior parte pavimentata con autobloccanti ad esclusione di una piccola porzione posta sul lato nord che risulta a verde.

Il fabbricato è suddiviso in due porzioni di cui una ad uso magazzino-spogliatoi e l'altra ad uso ufficio.

- **Magazzino:** ricavato nella parte sud del fabbricato comprende la centrale termica, il magazzino e gli spogliatoi e ha una superficie commerciale di 229,91 mq. L'altezza utile del magazzino è di 5,45 mt, la centrale termica e gli spogliatoi, ricavati sotto gli uffici del primo piano, hanno invece un'altezza di 2,70 mt. La pavimentazione interna del magazzino e degli spogliatoi è in materiale ceramico. Gli infissi esterni e la porta d'accesso degli spogliatoi sono in alluminio con doppi vetri, mentre le porte interne sono in legno. L'accesso al magazzino avviene tramite i due portoni a libro con porte, installati sui lati sud ed est del fabbricato. Nel magazzino è presente un impianto di riscaldamento a ventilconvettori, mentre negli spogliatoi è presente un impianto tradizionale con radiatori in ghisa, il tutto gestito dalla caldaia a gas installata nella centrale termica. L'illuminazione naturale dei locali è garantita dalle vetrature a nastro

poste sui lati del fabbricato mentre quella artificiale è realizzata principalmente mediante plafoniere al neon.

- **Uffici:** ricavati nella parte nord del fabbricato hanno una superficie commerciale di 132,70 mq e si dividono tra il piano terra, dove vi è un ufficio con archivio e bagno, e il piano primo dove vi sono due uffici un archivio e un bagno, l'altezza di questi locali è di 2,70 mt. La pavimentazione interna del piano terra è la stessa presente nel magazzino mentre al primo piano vi è una pavimentazione sempre in materiale ceramico ma di migliore qualità. Gli infissi sono realizzati con telaio in alluminio e doppi vetri come anche la porta d'accesso esterna installata al piano terra, le porte interne risultano invece in legno. L'impianto di riscaldamento dell'ufficio a piano terra è composto da radiatori in ghisa ed è collegato alla caldaia nella centrale termica, mentre al primo piano l'impianto è formato da radiatori in ghisa ma collegato ad una caldaia a gas, della ditta *Immergas*, installata nel vano scala. L'illuminazione naturale dei locali è garantita dalle vetrature a nastro poste sui lati dell'edificio e da tre lucernari ricavati sulla copertura, l'illuminazione artificiale al primo piano è realizzata mediante plafoniere al neon e faretti.

Internamente al fabbricato sono visibili le opere di consolidamento strutturale mediante installazione di piastre in acciaio imbullonate eseguite a seguito del sisma del 2012.

Sulla copertura del fabbricato è stato installato un impianto a pannelli fotovoltaici con sistema di monitoraggio posto all'interno degli uffici e due inverter posti all'interno del magazzino.

Il RUE attuale definisce la zona al Titolo III° art. 107.3 delle norme di attuazione come, *Sub ambiti per attività produttive edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo, Zona: AP2*, vedi allegato 18.

Si segnala che il fabbricato è inserito in un contesto condominiale denominato "Complesso artigianale Vettigano" amministrato dallo . Per

quanto attiene al fabbricato oggetto di stima l'importo delle spese annue medie ammonta a circa 550 € riconducibili alla quota parte di spese di amministrazione e di gestione dell'area condominiale (illuminazione, spese di pulizia e gestione aree comuni).

L'unità immobiliare è provvista di certificazione energetica che qualifica l'immobile in classe C.

2.3.3 - COMPENDIO 3: REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Domanda di concessione edilizia presentata in data 19/11/1999 prot. n. 10406 per la costruzione di 8 capannoni a schiera;
- Richiesta di annullamento della domanda prot. n. 10406, presentata in data 28/01/2000 prot. n. 831;
- Concessione edilizia n° 13 rilasciata in data 28/03/2000 per la costruzione di n° 12 capannoni;
- Inizio lavori in data 19/04/2000;
- Concessione edilizia n° 9 rilasciata in data 06/04/2001;
- Fine lavori presentata in data 23/05/2002 con prot. 4530;
- Certificato di conformità edilizia/agibilità n° 2001/010 rilasciato in data 07/08/2008;
- D.I.A. presentata in data 22/05/2008 prot. n° 5656;
- D.I.A. per cambio di destinazione d'uso presentata in data 27/06/2008 prot. n° 7073;
- Comunicazione di fine lavori presentata in data 27/06/2008 prot. n° 7072;

2.3.4 - COMPENDIO 3: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente risulta libero.

2.3.5 - COMPENDIO 3: FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona (l'immobile è individuato dal cerchio rosso)



Figura 2: vista esterna lato est



Figura 3: vista esterna lato est



Figura 4: vista esterna lato sud



PIANTE⁹

Figura 19: pianta subalterno 4 (piano terra)

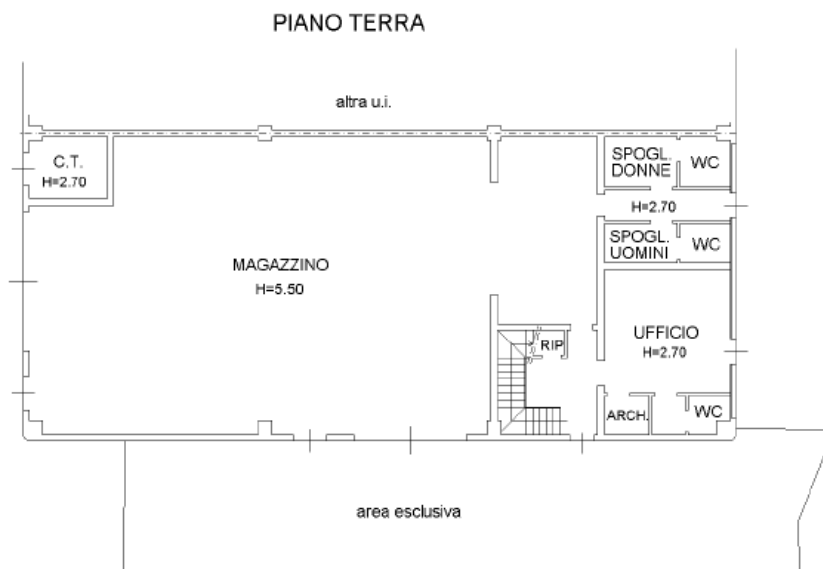
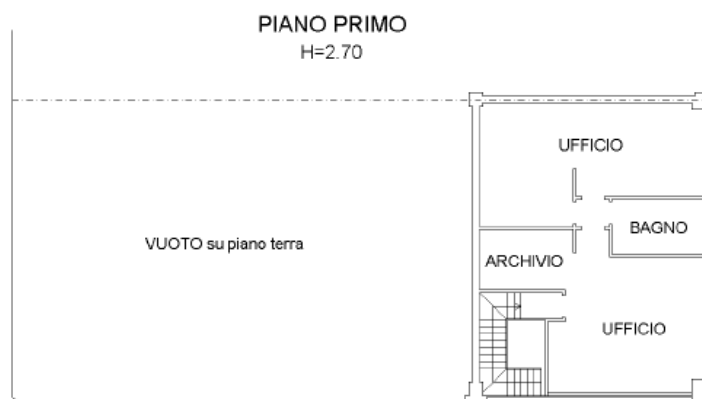


Figura 20: pianta subalterno 4 (piano primo)



⁹ Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.

2.3.6 – COMPENDIO 3: VALORE DEL BENE

Per il dettaglio della determinazione del più probabile valore commerciale dell'immobile si veda l'allegato n. 1.

Il valore è stato determinato in 314.731,22 €, questo è da intendersi come il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima. Tale valore, può ritenersi realistico in relazione alle attuali condizioni di mercato, nel caso che la vendita avvenga sul mercato ordinario mentre nell'ipotesi che la stessa avvenga secondo modalità proprie delle vendite giudiziarie tale valore deve intendersi ridotto del 20 %. In questo caso il più probabile valore di realizzo dell'immobile viene pertanto indicato in circa 251.784,98 € che si arrotonda a 252.000,00 €.

2.3.7 - COMPENDIO 3: ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE

2.3.8 - COMPENDIO 3: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI

Il bene risulta gravato da ipoteche, di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni a carico degli immobili, per dettagli si veda l'allegato 21:

2.4 - COMPENDIO 4

2.4.1 - COMPENDIO 4: DATI CATASTALI

I - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

- Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Sez. urb.	Mappale e subalterno	Consistenza	Categoria ¹⁰ e classe	Rendita
autorimessa	Comune di Campagnola Emilia Via Parrocchia n. 2	26	-	280 sub. 1	14 mq	C/6 di 2 ^a classe	€ 50,61
abitazione	Comune di Campagnola Emilia Via Parrocchia n. 2	26	-	280 sub. 2	7,5 vani	A/2 di 2 ^a classe	€ 677,85

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita e la planimetria catastale in atti è sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo.

¹⁰ 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.

2.4.2 - COMPENDIO 4: DESCRIZIONE

In comune di Campagnola Emilia (RE) loc. Cognento, Via Parrocchia n° 2 a circa 3,5 km dal centro del paese, piena proprietà di fabbricato da terra a tetto facente parte di fabbricato di maggiore consistenza formato da quattro porzioni. La costruzione del fabbricato è iniziata nel 2007, ma ad oggi solo due villette risultano ultimate, la struttura portante è realizzata con intelaiatura di travi e pilastri in c.a. e tamponature perimetrali in muratura intonacata e tinteggiata con lesene in mattoni a vista. Le aree cortilive delle abitazioni sono delimitate da muretti in c.a. con sovrastante ringhiera metallica. Sui lati nord e sud del lotto sono state realizzate due strade che danno accesso alle villette, ove sono stati realizzati anche gli stalli di parcheggio; sul lato nord vi sono installati l'antenna TV centralizzata e i vani contatori di luce, gas e acqua.

Abitazione: si sviluppa su tre piani ed è composta a piano terra da *soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e cantina*; al primo piano, collegato al piano terra da un vano scala in c.a., è composta da *corridoio, tre camere da letto, bagno e due logge*; al secondo piano, sempre collegato da scala in c.a., è composta da *un sottotetto mansardato e una centrale termica*; la superficie commerciale dell'abitazione è pari a 222 mq. L'abitazione è allo stato semi-grezzo e quindi priva di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggi interni e finestre/portefinestre interne; sono invece già stati posati gli scuretti in alluminio color verde che proteggono esternamente le aperture, sono presenti le predisposizioni degli scarichi di bagni e cucina, i piatti doccia dei bagni, l'impianto di riscaldamento a pavimento, la predisposizione per l'impianto d'allarme e un pannello solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria, installato sul lato sud della copertura, il quale però deve ancora essere collegato.

Autorimessa: posta al piano terra, con capienza per un'autovettura, ha forma regolare e una superficie commerciale di 16,37 mq. Internamente l'autorimessa risulta allo stato semi-grezzo e quindi priva di pavimentazione e tinteggi interni. Risulta installato solamente il portone sezionale in alluminio con relativa motorizzazione.

A contorno dell'abitazione vi è un'area cortiliva esclusiva di circa 126 mq che risulta in parte pavimentata con autobloccanti, per consentire l'accesso alle autorimesse, e in parte lasciata a verde.

Il RUE attuale definisce la zona al Titolo II° Capo I° art. 104.1 delle norme di attuazione come, *Ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale, Zona: AC1*, Sub ambiti residenziali consolidati a prevalente uso residenziale, vedi allegato 30.

L'unità immobiliare non è attualmente provvista di certificazione energetica, è stata solamente predisposta una bozza del certificato che pone l'abitazione in classe C.

2.4.3 - COMPENDIO 4: REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di costruire n° 18 rilasciato in data 28/07/2007;
- Inizio lavori presentato in data 06/11/2007 prot. n° 11412;
- D.I.A. in variante presentata in data 02/10/2008 prot. n° 10433;
- Richiesta di proroga ultimazione lavori rilasciata in data 26/08/2011 prot. n° 8051.

Ad oggi non è stata presentata nessuna richiesta per l'ultimazione dei lavori e il rilascio del certificato di agibilità, inoltre le pratiche sopra citate risultano decadute in quanto già scaduto il termine per la fine lavori (28/08/2011).

2.4.4 - COMPENDIO 4: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente risulta libero.

2.4.5 - COMPENDIO 4: FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona (l'immobile è individuato dal cerchio rosso)

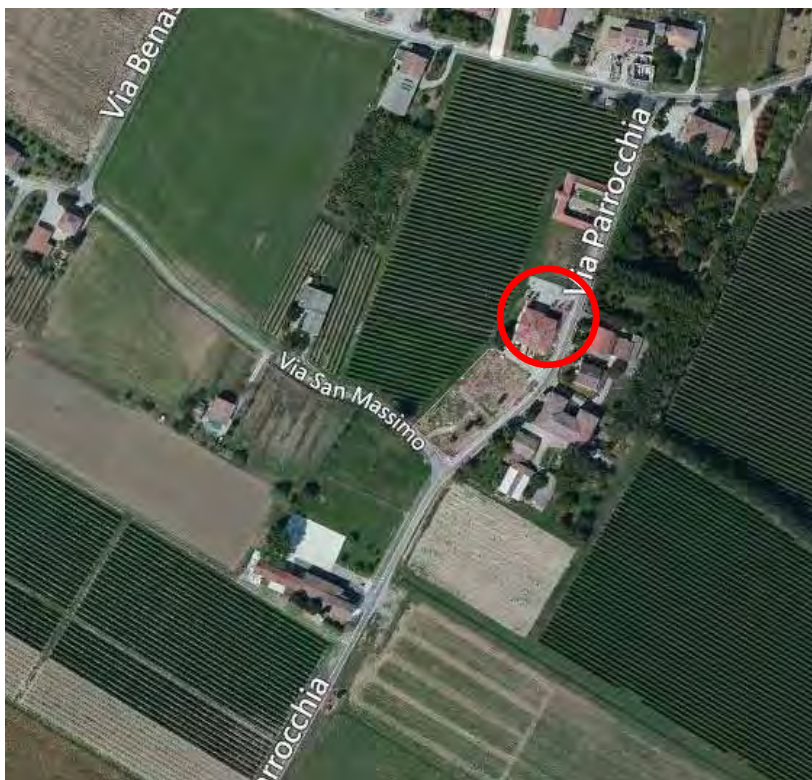


Figura 2: vista esterna lato nord (fabbricato tinteggiato in giallo)



Figura 3: vista esterna lato ovest



Figura 16: vista esterna pannelli solari installati sulla copertura lato sud



PIANTE¹¹

Figura 17: pianta subalterno 1 (autorimessa)

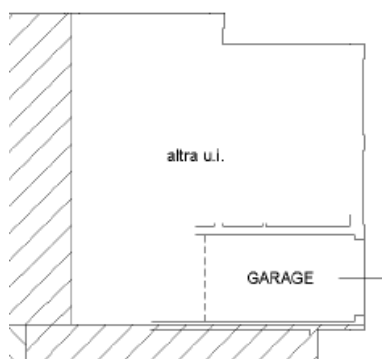
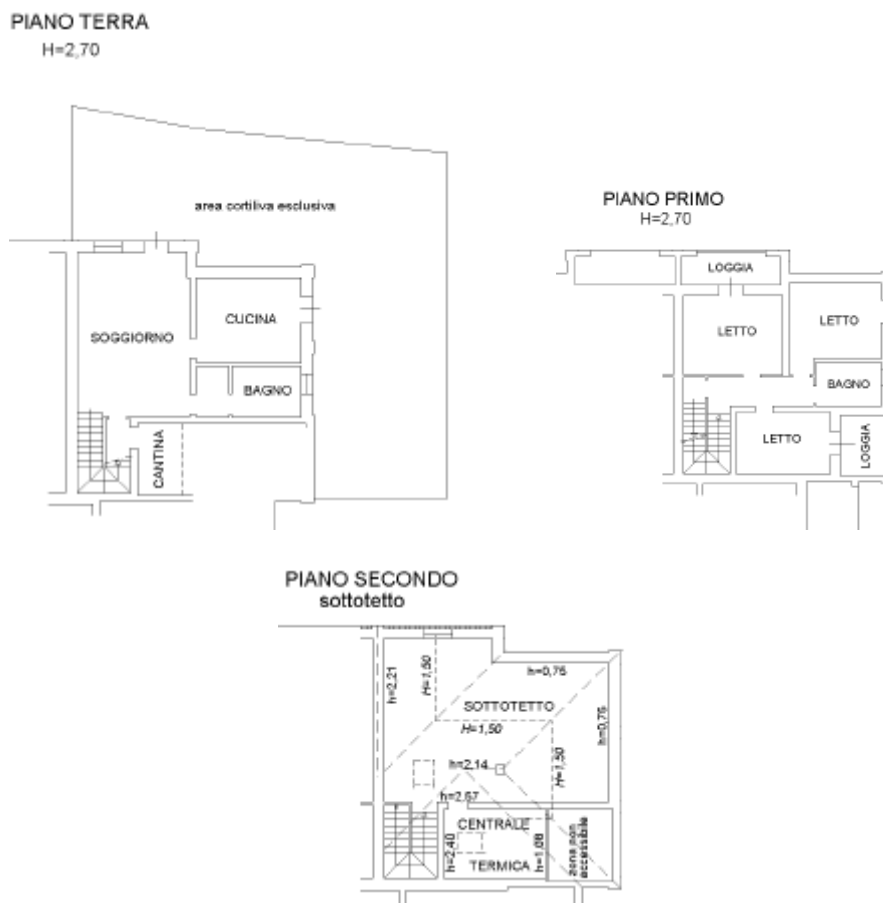


Figura 18: piante subalterno 2 (abitazione)



¹¹ Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.

2.4.6 – COMPENDIO 4: VALORE DEL BENE

Per il dettaglio della determinazione del più probabile valore commerciale dell'immobile si veda l'allegato n. 1.

Il valore è stato determinato in 266.193,75 €, questo è da intendersi come il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima. Tale valore, può ritenersi realistico in relazione alle attuali condizioni di mercato, nel caso che la vendita avvenga sul mercato ordinario mentre nell'ipotesi che la stessa avvenga secondo modalità proprie delle vendite giudiziarie tale valore deve intendersi ridotto del 20%. In questo caso il più probabile valore di realizzo dell'immobile viene pertanto indicato in circa 212.955,00 € che arrotonda a 213.000,00 €.

2.4.7 - COMPENDIO 4: ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE

2.4.8 - COMPENDIO 4: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI

I beni risultano gravati da ipoteca, di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni a carico dell'immobile, per dettagli si veda l'allegato 33:

2.5 - COMPENDIO 5

2.5.1 - COMPENDIO 5: DATI CATASTALI

I - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

- Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Sez. urb.	Mappale e subalterno	Consistenza	Categoria ¹² e classe	Rendita
autorimessa	Comune di Campagnola Emilia Via Parrocchia n. 2/a	26	-	281 sub. 1	14 mq	C/6 di 2 ^a classe	€ 50,61
abitazione	Comune di Campagnola Emilia Via Parrocchia n. 2/a	26	-	281 sub. 2	7,5 vani	A/2 di 2 ^a classe	€ 677,85

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita e la planimetria catastale in atti è sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo.

¹² 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.

2.5.2 - COMPENDIO 5: DESCRIZIONE

In comune di Campagnola Emilia (RE) loc. Cognento, Via Parrocchia n° 2/A a circa 3,5 km dal centro del paese, piena proprietà di fabbricato da terra a tetto facente parte di fabbricato di maggiore consistenza formato da quattro porzioni. La costruzione del fabbricato è iniziata nel 2007, ma ad oggi solo due villette risultano ultimate, la struttura portante è realizzata con intelaiatura di travi e pilastri in c.a. e tamponature perimetrali in muratura intonacata e tinteggiata con lesene in mattoni a vista. Le aree cortilive delle abitazioni sono delimitate da muretti in c.a. con sovrastante ringhiera metallica. Sui lati nord e sud del lotto sono state realizzate due strade che danno accesso alle villette, ove sono stati realizzati anche gli stalli di parcheggio; sul lato nord vi sono installati l'antenna TV centralizzata e i vani contatori di luce, gas e acqua.

Abitazione: si sviluppa su tre piani ed è composta a piano terra da *soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e cantina*; al primo piano, collegato al piano terra da un vano scala in c.a., è composta da *corridoio, tre camere da letto, bagno e due logge*; al secondo piano, sempre collegato da scala in c.a., è composta da *un sottotetto mansardato e una centrale termica*; la superficie commerciale dell'abitazione è pari a 225,40 mq. L'abitazione è allo stato semi-grezzo e quindi priva di pavimenti, rivestimenti, sanitari, tinteggi interni e finestre/portefinestre interne; sono invece già stati posati gli scuretti in alluminio color verde che proteggono esternamente le aperture, sono presenti le predisposizioni degli scarichi di bagni e cucina, i piatti doccia nei bagni, l'impianto di riscaldamento a pavimento, la predisposizione per l'impianto d'allarme e un pannello solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria, installato sul lato sud della copertura, il quale però deve ancora essere collegato.

Autorimessa: posta al piano terra, con capienza per un'autovettura, ha forma regolare e una superficie commerciale di 16,37 mq. Internamente l'autorimessa risulta allo stato semi-grezzo e quindi priva di pavimentazione e tinteggi interni. Risulta installato solamente il portone sezionale in alluminio con relativa motorizzazione.

A contorno dell'abitazione vi è un area cortiliva esclusiva di circa 160 mq che risulta in parte pavimentata con autobloccanti, per consentire l'accesso alle autorimesse, e in parte lasciata a verde.

Il RUE attuale definisce la zona al Titolo II° Capo I° art. 104.1 delle norme di attuazione come, *Ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale, Zona: AC1*, Sub ambiti residenziali consolidati a prevalente uso residenziale, vedi allegato 30.

L'unità immobiliare non è attualmente provvista di certificazione energetica, è stata solamente predisposta una bozza del certificato che pone l'abitazione in classe C.

2.5.3 - COMPENDIO 5: REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di costruire n° 18 rilasciato in data 28/07/2007;
- Inizio lavori presentato in data 06/11/2007 prot. n° 11412;
- D.I.A. in variante presentata in data 02/10/2008 prot. n° 10433;
- Richiesta di proroga ultimazione lavori rilasciata in data 26/08/2011 prot. n° 8051.

Ad oggi non è stata presentata nessuna richiesta per l'ultimazione dei lavori e il rilascio del certificato di agibilità, inoltre le pratiche sopra citate risultano decadute in quanto già scaduto il termine per la fine lavori (28/08/2011).

2.5.4 - COMPENDIO 5: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente risulta libero.

2.5.5 - COMPENDIO 5: FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona (l'immobile è individuato dal cerchio rosso)

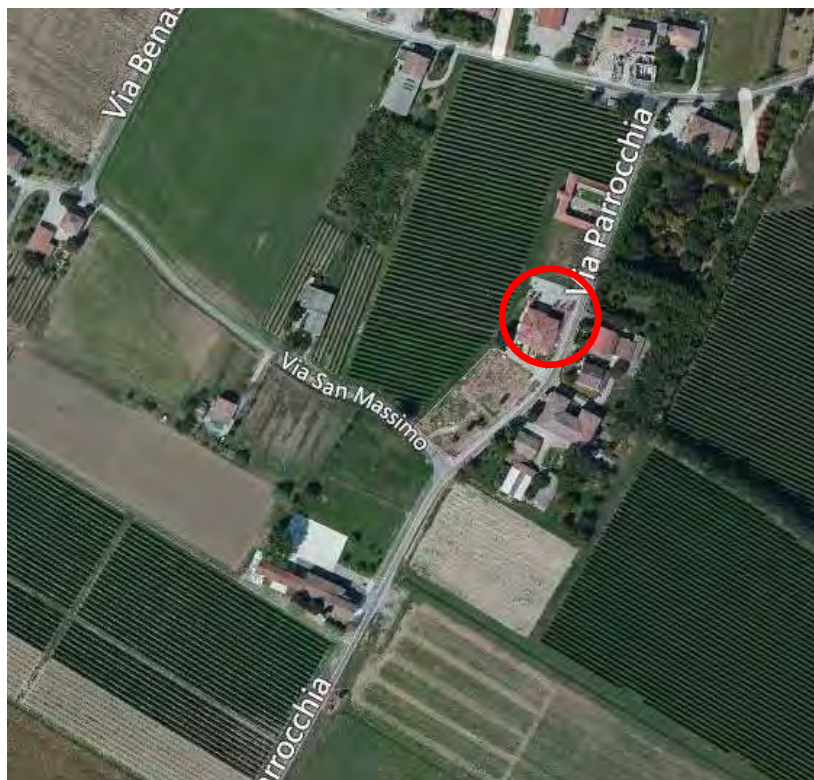


Figura 2: vista esterna lati nord ed est

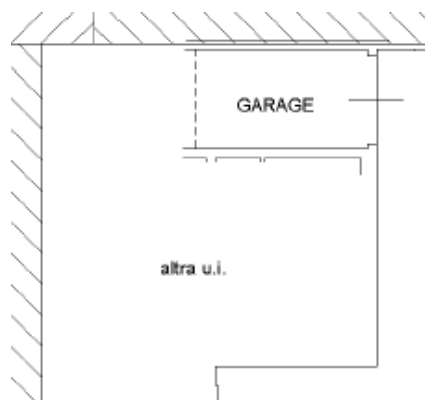


Figura 13: vista esterna pannelli solari installati sulla copertura lato sud



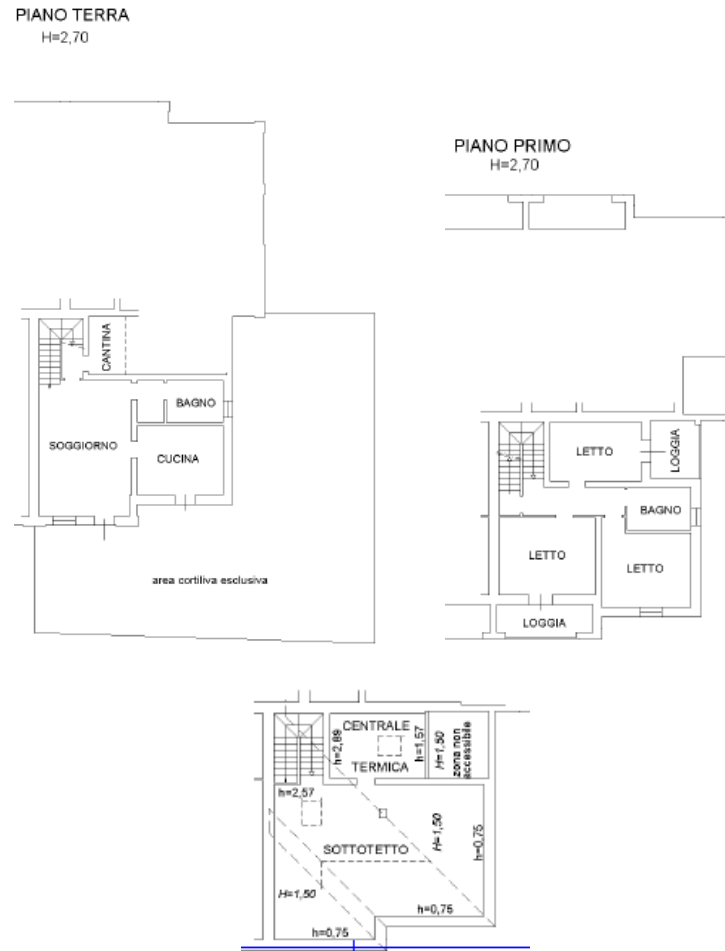
PIANTE¹³

Figura 14: pianta subalterno 1 (autorimessa)



¹³ Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.

Figura 15: piante subalterno 2 (abitazione)



2.5.6 – COMPENDIO 5: VALORE DEL BENE

Per il dettaglio della determinazione del più probabile valore commerciale dell'immobile si veda l'allegato n. 1.

Il valore è stato determinato in 270.273,75 €, questo è da intendersi come il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima. Tale valore, può ritenersi realistico in relazione alle attuali condizioni di mercato, nel caso che la vendita avvenga sul mercato ordinario mentre nell'ipotesi che la stessa avvenga secondo modalità proprie delle vendite giudiziarie tale valore deve intendersi ridotto del 20%. In questo caso il più probabile valore di realizzo dell'immobile viene pertanto indicato in circa 216.219,00 € che si arrotonda a 216.000,00 €.

2.5.7 - COMPENDIO 5: ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE

2.5.8 - COMPENDIO 5: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI

I beni risultano gravati da ipoteca, di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni a carico dell'immobile, per dettagli si veda l'allegato 33:

-

2.6 - COMPENDIO 6

2.6.1 - COMPENDIO 6: DATI CATASTALI

I - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI

INTESTATI:

- Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Sez. urb.	Mappale e subalterno	Consistenza	Qualità e classe	Rendita
terreno edificabile	Comune di Campagnola Emilia Via Parrocchia	26	-	285	1038 mq	Prato di classe U	R.A. € 2,68 R.D. € 3,66

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. Da segnalare che l'intestazione dei mappali risulta quella precedente al cambio di sede sociale della ditta.

2.6.2 - COMPENDIO 6: DESCRIZIONE

In comune di Campagnola Emilia (RE), Via Parrocchia a circa 3,5 km dal centro del paese, piena proprietà di terreno edificabile della superficie catastale di 1038 mq identificato dal mappale 285 del foglio 26.

Il lotto, di forma pressochè regolare e a giacitura pianeggiante, fa parte di un intervento diretto nel quale sono stati individuati tre lotti edificabili a destinazione residenziale con una superficie complessiva massima edificabile di 1122 mq, dei quali 448 mq sono stati utilizzati nella realizzazione del fabbricato posto sul lotto 1 (mapp. 280-281-282-283) e pertanto restano da edificare 674 mq di superficie complessiva da suddividersi, proporzionalmente alla superficie catastale, fra i mappali 285 e 287.

Il terreno risulta avere quindi una superficie complessiva edificabile di circa 356 mq ed è già urbanizzato in quanto sono già stati realizzati parzialmente i muretti di confine sui lati nord e ovest, il marciapiede, il basamento per il muretto di recinzione sul lato est, oltre ai collegamenti alla fognatura, gli allacci delle utenze e l'impianto per l'antenna televisiva.

I vani contatori e l'antenna televisiva centralizzata sono stati installati in un unico punto, a nord delle villette già edificate.

Il RUE attuale definisce la zona al Titolo II° Capo I° art. 104.1 delle norme di attuazione come, *Ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale, Zona: AC1*, Sub ambiti residenziali consolidati a prevalente uso residenziale, vedi allegato 36.

2.6.3 - COMPENDIO 6: SITUAZIONE URBANISTICA

Il lotto di terreno è stato oggetto di un intervento diretto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione autorizzato con i seguenti procedimenti:

- Permesso di costruire prot n° 3488 presentato in data 28/03/2007;
- D.I.A. in variante presentata in data 18/06/2009 prot. n° 7166;

2.6.4 - COMPENDIO 6: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente risulta libero.

2.6.5 - COMPENDIO 6: FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona (l'immobile è individuato dal cerchio rosso)

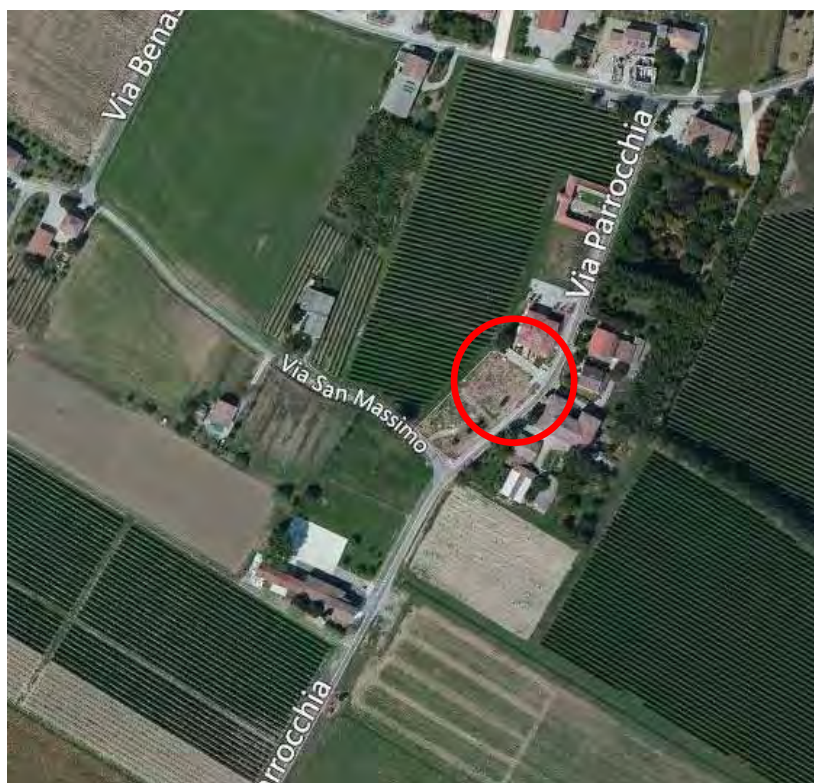


Figura 2: vista mappale 285



Figura 3: vista d'insieme dei lotti



Figura 4: vista d'insieme dei lotti



PIANTE¹⁴

Figura 5: estratto di mappa catastale (mappale contornato da linea rossa)



¹⁴ La mappa riportata di seguito **non** risulta in scala. Per la mappa in scala si rimanda agli allegati.

2.6.6 – COMPENDIO 6: VALORE DEL BENE

Per il dettaglio della determinazione del più probabile valore commerciale dell'immobile si veda l'allegato n. 1.

Il valore è stato determinato in 89.000,00 €, questo è da intendersi come il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima. Tale valore, può ritenersi realistico in relazione alle attuali condizioni di mercato, nel caso che la vendita avvenga sul mercato ordinario mentre nell'ipotesi che la stessa avvenga secondo modalità proprie delle vendite giudiziarie tale valore deve intendersi ridotto del 15%. In questo caso il più probabile valore di realizzo dell'immobile viene pertanto indicato in circa 75.650,00 €.

2.6.7 – COMPENDIO 6: ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE

2.6.8 - COMPENDIO 6: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI

Il bene risulta gravato da ipoteca, di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni a carico dell'immobile, per dettagli si veda l'allegato 38:

2.7 - COMPENDIO 7

2.7.1 - COMPENDIO 7: DATI CATASTALI

I - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI

INTESTATI:

- Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Sez. urb.	Mappale e subalterno	Consistenza	Qualità e classe	Rendita
terreno edificabile	Comune di Campagnola Emilia Via Parrocchia	26	-	287	929 mq	Prato di classe U	R.A. € 2,40 R.D. € 3,27

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. Da segnalare che l'intestazione dei mappali risulta quella precedente al cambio di sede sociale della ditta.

2.7.2 - COMPENDIO 7: DESCRIZIONE

In comune di Campagnola Emilia (RE), Via Parrocchia a circa 3,5 km dal centro del paese, piena proprietà di terreno edificabile della superficie catastale di 929 mq identificato dal mappale 287 del foglio 26.

Il lotto, di forma pressochè regolare e a giacitura pianeggiante, fa parte di un intervento diretto nel quale sono stati individuati tre lotti edificabili a destinazione residenziale con una superficie complessiva massima edificabile di 1122 mq, dei quali 448 mq sono stati utilizzati nella realizzazione del fabbricato posto sul lotto 1 (mapp. 280-281-282-283) e pertanto restano da edificare 674 mq di superficie complessiva da suddividersi, proporzionalmente alla superficie catastale, fra i mappali 285 e 287.

Il terreno risulta avere quindi una superficie complessiva edificabile di 318 mq ed è già urbanizzato in quanto sono già stati realizzati parzialmente il muretto di confine sul lato ovest, il marciapiede, il basamento per il muretto di recinzione sui lati est e sud, oltre ai collegamenti alla fognatura, gli allacci delle utenze e l'impianto per l'antenna televisiva.

I vani contatori e l'antenna televisiva centralizzata sono stati installati in un unico punto, a nord delle villette già edificate.

Il RUE attuale definisce la zona al Titolo II° Capo I° art. 104.1 delle norme di attuazione come, *Ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale, Zona: AC1*, Sub ambiti residenziali consolidati a prevalente uso residenziale, vedi allegato 36.

2.7.3 - COMPENDIO 7: SITUAZIONE URBANISTICA

Il lotto di terreno è stato oggetto di un intervento diretto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione autorizzato con i seguenti procedimenti:

- Permesso di costruire prot n° 3488 presentato in data 28/03/2007;
- D.I.A. in variante presentata in data 18/06/2009 prot. n° 7166;

2.7.4 - COMPENDIO 7: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente risulta libero.

2.7.5 - COMPENDIO 7: FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona (l'immobile è individuato dal cerchio rosso)

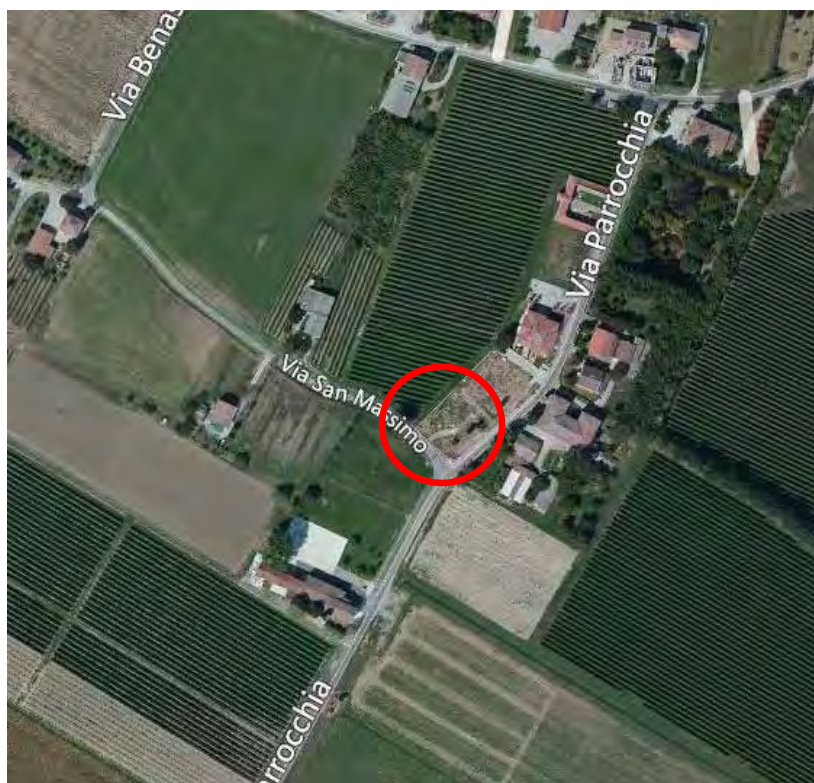


Figura 2: vista mappale 287



Figura 3: vista d'insieme dei lotti



Figura 4: vista d'insieme dei lotti



PIANTE¹⁵

Figura 5: estratto di mappa catastale (mappali contornati da linea rossa)



¹⁵ La mappa riportata di seguito **non** risulta in scala. Per la mappa in scala si rimanda agli allegati.

2.7.6 – COMPENDIO 7: VALORE DEL BENE

Per il dettaglio della determinazione del più probabile valore commerciale dell'immobile si veda l'allegato n. 1.

Il valore è stato determinato in 79.500,00 €, questo è da intendersi come il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima. Tale valore, può ritenersi realistico in relazione alle attuali condizioni di mercato, nel caso che la vendita avvenga sul mercato ordinario mentre nell'ipotesi che la stessa avvenga secondo modalità proprie delle vendite giudiziarie tale valore deve intendersi ridotto del 15%. In questo caso il più probabile valore di realizzo dell'immobile viene pertanto indicato in circa 67.575,00 €.

2.7.7 – COMPENDIO 7: ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE

2.7.8 - COMPENDIO 7: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI

Il bene risulta gravato da ipoteca, di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni a carico dell'immobile, per dettagli si veda l'allegato 38:

2.8 - COMPENDIO 8

2.8.1 - COMPENDIO 8: DATI CATASTALI

I - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

- Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Sez. urb.	Mappale e subalterno	Consistenza	Categoria ¹⁶ e classe	Rendita
autorimessa	Comune di Campagnola Emilia Via Grande n. 49/a	28	-	131 sub. 1	41 mq	C/6 di 3 ^a classe	€ 173,63
abitazione	Comune di Campagnola Emilia Via Grande n. 49/a	28	-	131 sub. 2	12,5 vani	A/7 di U ^a classe	€ 1.646,21

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita e la planimetria catastale in atti è sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo, da segnalare solamente la realizzazione di una lavanderia al secondo piano non riportata in planimetria ma regolarmente autorizzata.

¹⁶ 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 ultrapolare - 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.

2.8.2 - COMPENDIO 8: DESCRIZIONE

In comune di Campagnola Emilia(RE), Via Grande n° 49/a a circa 4 km dal centro del paese piena proprietà di villa singola facente parte di un complesso di tre ville. L'edificazione degli immobili è iniziata nel 2002, ad oggi risultano ultimate due ville su tre, la struttura portante dei fabbricati è realizzata con intelaiatura di travi e pilastri in c.a. e tamponature perimetrali in muratura intonacata e tinteggiata con lesene in mattoni a vista. Le aree cortilive sono delimitate in parte da muretti in c.a. con sovrastante ringhiera metallica e in parte da recinzione metallica plastificata con paline in ferro. L'accesso al complesso avviene attraverso una strada privata, pavimentata in autobloccanti, che collega via Grande con le abitazioni e lungo la quale sono stati ricavati n° 8 stalli di parcheggio.

Abitazione: si sviluppa su tre piani ed è composta a piano terra da *ingresso, centrale termica, disimpegno, pranzo, un ulteriore disimpegno, salotto, bagno, studio e due portici*; al primo piano, collegato al piano terra da un vano scala in c.a., è composta da *soggiorno, cucina, disimpegno, lavanderia, bagno, tre camere, un ripostiglio e due logge*; al secondo piano, sempre collegato con scala in c.a., è composta da *due sottotetti mansardati e una lavanderia*. La superficie commerciale dell'abitazione è pari a 402,34 mq. L'abitazione è allo stato semi-grezzo e quindi priva di pavimenti, rivestimenti, sanitari e tinteggi interni ed esterni. Sono già state posate finestre e portefinestre nonché gli scuretti in legno di colore marrone a protezione delle aperture, sono inoltre presenti le predisposizioni degli scarichi di bagno e cucina, i piatti doccia nei bagni, l'impianto di riscaldamento a pavimento e le predisposizioni per l'impianto di condizionamento, risultano inoltre ultimate le logge e i portici. Di fatto, tale abitazione è composta da 3 appartamenti (uno per piano) con impianti suddivisi mediante contabilizzatori individuali.

Autorimessa: posta al piano terra, ha forma regolare e una superficie commerciale di 41,47 mq. Internamente l'autorimessa risulta allo stato semi-grezzo e quindi priva di pavimentazione e tinteggi. Risulta installato solamente il portone d'accesso sezionale con finitura esterna in legno e motore elettrico per l'apertura.

A contorno della villa vi è un'area cortiliva esclusiva di circa 4.152 mq che risulta in minima parte pavimentata con autobloccanti, per consentire l'accesso alle autorimesse, mentre la restante parte è lasciata a verde; in tale area è stato installato un carport in legno per tre posti auto regolarmente concessionato. Sulla copertura del fabbricato è stato installato un impianto fotovoltaico con potenza pari a 5,98 kwp.

Il RUE attuale definisce la zona al Titolo IV° Capo I° art. 108 e Capo II° art. 110. 5 delle norme di attuazione come, *Aree ad alta vocazione produttiva agricola (TR2)*, vedi allegato 43.

L'unità immobiliare non è attualmente provvista di certificazione energetica, è stata solamente predisposta una bozza del certificato che pone l'abitazione in classe E.

2.8.3 - COMPENDIO 8: REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di costruire n° 35 rilasciato in data 19/07/2002;
- Inizio lavori presentato in data 12/07/2003;
- Permesso di costruire n° 38 rilasciato in data 28/07/2005;
- Autorizzazione proroga ultimazione lavori rilasciata in data 17/06/2006 prot. n° 6443;
- D.I.A. in variante presentata in data 29/03/2007 prot. n° 3509;
- D.I.A. in variante presentata in data 29/05/2007 prot. n° 5696;
- D.I.A. in variante presentata in data 18/07/2007 prot. n° 7651;
- Comunicazione preventiva per installazione impianto a pannelli fotovoltaici;

Ad oggi non è stata presentata nessuna richiesta agli uffici comunali competenti per l'ultimazione dei lavori e il rilascio del certificato di agibilità, inoltre le pratiche sopra citate risultano decadute in quanto già scaduto il termine per la presentazione della fine lavori e per i permessi non sono state presentate richieste di proroga dei termini.

2.8.4 - COMPENDIO 8: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente risulta libero.

2.8.5 - COMPENDIO 8: FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona (l'immobile è individuato dal cerchio rosso)

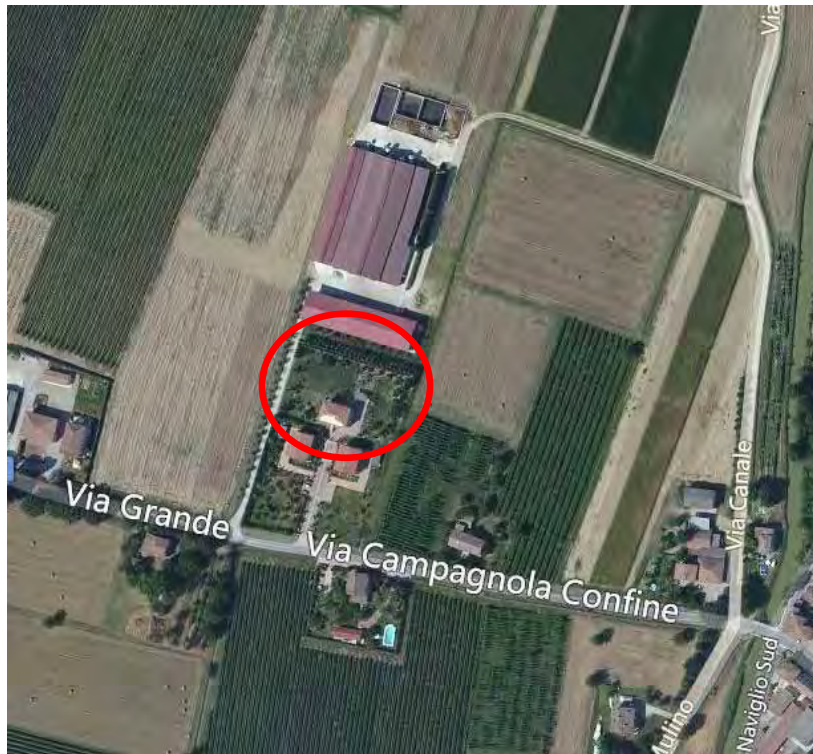


Figura 2: vista esterna accesso al complesso.



Figura 3: vista esterna lato sud.



Figura 4: vista esterna lato est.



Figura 5: vista esterna lato nord.



Figura 6: vista esterna lato ovest.



Figura 7: vista esterna car-port.



Figura 8: vista esterna area cortiliva.



Figura 9: vista esterna area cortiliva.



Figura 21: vista esterna loggia (piano primo sub. 2).

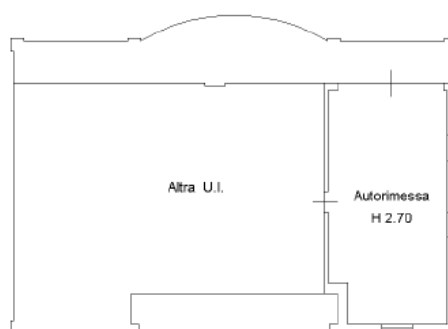


Figura 22: vista esterna loggia (piano primo sub. 2).



PIANTE¹⁷

Figura 29: planimetria subalterno 1 (autorimessa)



¹⁷ Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.

Figura 30: planimetria subalterno 2 (abitazione)

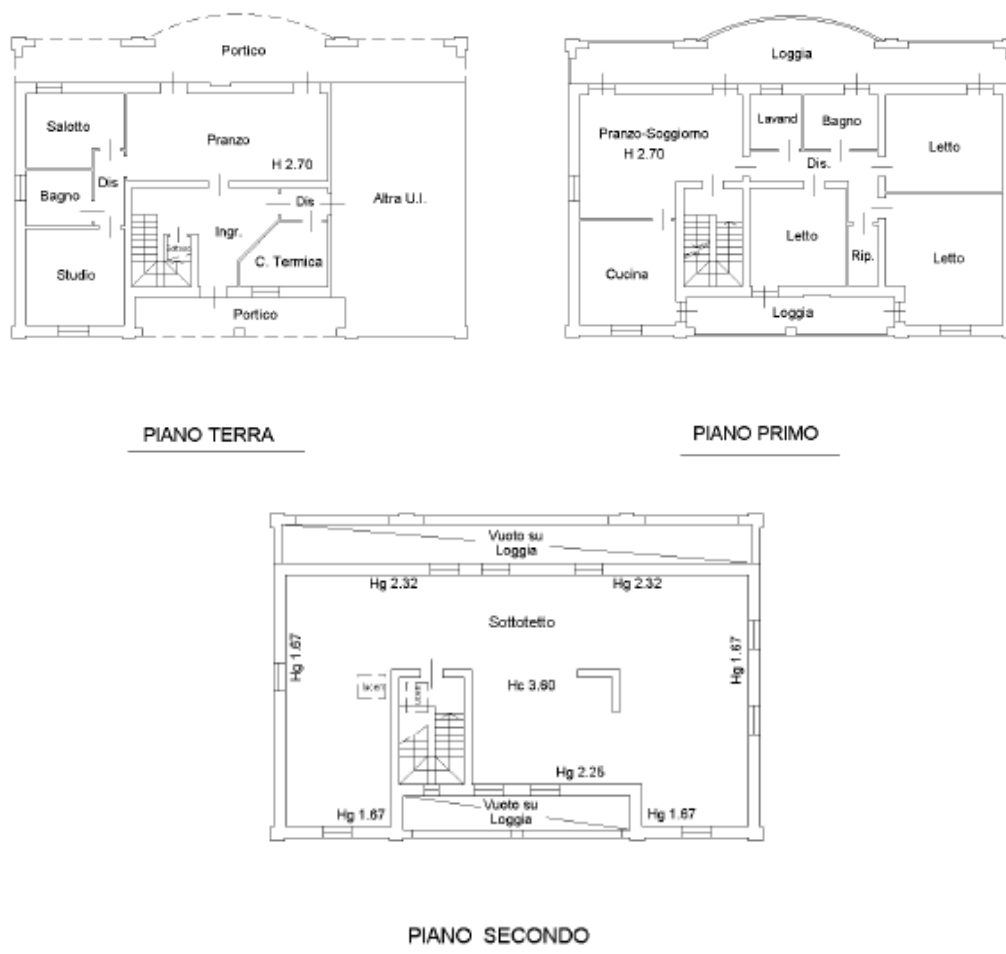
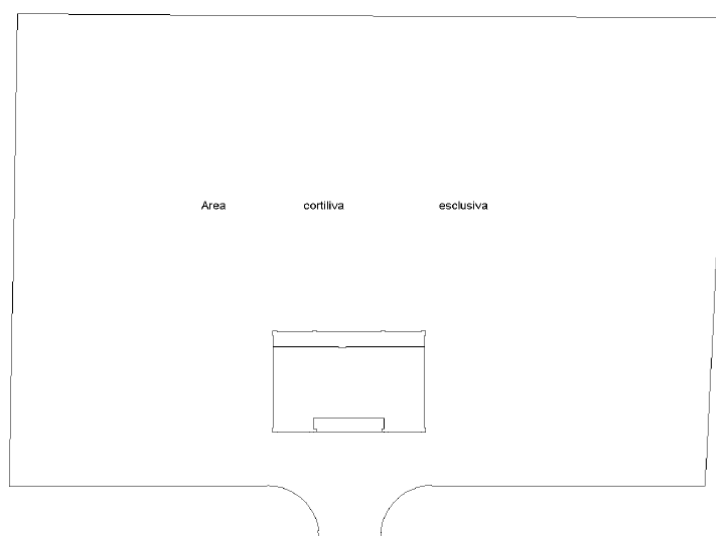


Figura 31: planimetria subalterno 2 (area cortiliva)



2.8.6 – COMPENDIO 8: VALORE DEL BENE

Per il dettaglio della determinazione del più probabile valore commerciale dell'immobile si veda l'allegato n. 1.

Il valore è stato determinato in 508.977,98 €, questo è da intendersi come il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima. Tale valore, può ritenersi realistico in relazione alle attuali condizioni di mercato, nel caso che la vendita avvenga sul mercato ordinario mentre nell'ipotesi che la stessa avvenga secondo modalità proprie delle vendite giudiziarie tale valore deve intendersi ridotto del 20 %. In questo caso il più probabile valore di realizzo dell'immobile viene pertanto indicato in circa 407.182,38 € che si arrotonda a 407.000,00 €.

2.8.7 - COMPENDIO 8: ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE

2.8.8 - COMPENDIO 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI

I beni risultano gravati da ipoteca, di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni a carico dell'immobile, per dettagli si veda l'allegato 46:

2.9 - COMPENDIO 9

2.9.1 - COMPENDIO 9: DATI CATASTALI

I - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI

INTESTATI:

- Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Sez. urb.	Mappale e subalterno	Consistenza	Qualità e classe	Rendita
terreno edificabile	Comune di Campagnola Emilia Via dell'Olma	21	-	455	14904 mq	Seminativo di classe 1	R.A. € 153,95 R.D. € 121,17

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale.

2.9.2 - COMPENDIO 9: DESCRIZIONE

In comune di Campagnola Emilia (RE), Via dell'Olma posto a circa 1,5 km dal centro del paese, a margine della zona industriale denominata Santa Giulia, piena proprietà di terreno edificabile non urbanizzato a destinazione artigianale.

Il lotto di forma pressoché regolare e pianeggiante è identificato al catasto terreni dal mappale 455 del foglio 21 e ha una superficie catastale di 14.904 mq.

L'accesso all'area avviene da via dell'Olma, il perimetro del lotto è definito sul lato ovest da muretti in c.a. con rete a maglie metalliche, sul lato nord e parte del lato est da un canale d'irrigazione e sul lato sud da una recinzione a maglie metalliche.

Il RUE attuale definisce la zona al Titolo III° art. 107.6 delle norme di attuazione come, *Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale di nuovo insediamento tramite strumento preventivo - AP5*, e prevede l'attuazione di un PUA (Piano Urbanistico Attuativo) per poter intervenire sul lotto, vedi allegato 49. Pertanto, non è possibile ad oggi definire l'effettiva potenzialità edificatoria del lotto.

2.9.3 - COMPENDIO 9: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente risulta libero.

2.9.4 - COMPENDIO 9: FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona (l'immobile è individuato dal cerchio rosso)

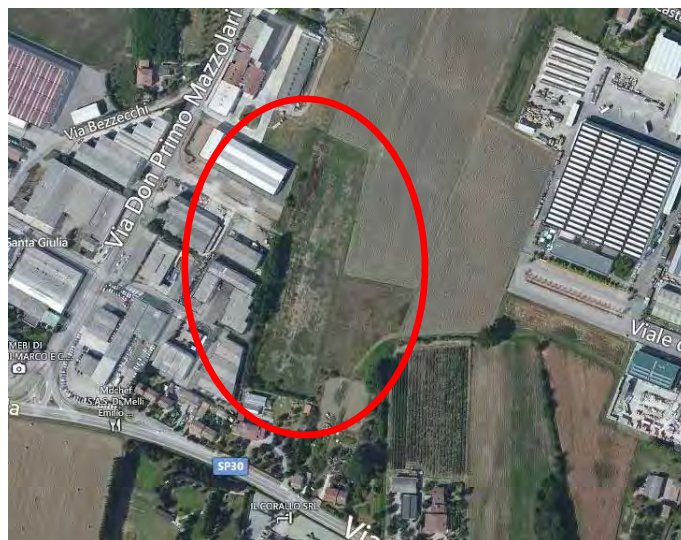


Figura 2: vista mappale 455 lato nord.



Figura 3: vista mappale 455 lato sud.



Figura 4: vista accesso al mappale 455.



PIANTE¹⁸

Figura 5: estratto di mappa catastale (mappale contornato da linea rossa)



¹⁸ La mappa riportata di seguito **non** è in scala. Per la mappa in scala si rimanda agli allegati.

2.9.5 – COMPENDIO 9: VALORE DEL BENE

Per il dettaglio della determinazione del più probabile valore commerciale dell'immobile si veda l'allegato n. 1.

Il valore è stato determinato in 298.080,00 €, questo è da intendersi come il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima. Tale valore, può ritenersi realistico in relazione alle attuali condizioni di mercato, nel caso che la vendita avvenga sul mercato ordinario mentre nell'ipotesi che la stessa avvenga secondo modalità proprie delle vendite giudiziarie tale valore deve intendersi ridotto del 15 %. In questo caso il più probabile valore di realizzo dell'immobile viene pertanto indicato in circa 238.464,00 € che si arrotonda a 238.500,00 €.

2.9.6 - COMPENDIO 9: ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE

2.9.7 - COMPENDIO 9: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI

Il bene risulta gravato da ipoteche, di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni a carico dell'immobile, per dettagli si veda l'allegato 51:

2.10 - COMPENDIO 10

2.10.1 - COMPENDIO 10: DATI CATASTALI

I - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI

INTESTATI:

- Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Sez. urb.	Mappale e subalterno	Consistenza	Qualità e classe	Rendita
terreno	Comune di Rolo Via Verdi	12	-	610	2375 mq	Vigneto 1	R.A. € 22,08 R.D. € 46,49
terreno	Comune di Rolo Via Verdi	12	-	668	4311 mq	Vigneto 2	R.A. € 33,40 R.D. € 61,00

II - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

- Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Sez. urb.	Mappale e subalterno	Consistenza	Qualità e classe	Rendita
terreno	Comune di Rolo Via Verdi	12	-	662	46 mq	Area urbana	----

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. Da segnalare che l'intestazione dei mappali risulta quella precedente al cambio di sede sociale della ditta.

2.10.2 - COMPENDIO 10: DESCRIZIONE

In comune di Rolo (RE), Via Giuseppe Verdi a breve distanza dal centro del paese, piena proprietà di terreno in parte edificabile, identificato dai mappali 610, 662 e 668 del foglio 12 per una superficie catastale complessiva di 6.732 mq.

I lotti che compongono il compendio risultano di forma irregolare e sono posti a lato del canale denominato *Fossetta Naviglio*; il compendio è stato oggetto di un intervento edilizio per l'urbanizzazione dell'area, il cui progetto prevedeva la realizzazione di una nuova strada, di parcheggi, di un'area edificabile e di un'area da destinare a verde attrezzato. Il piano urbanistico prevedeva altresì un'area edificabile pari a 2199 mq con una superficie complessiva edificabile di 1200 mq e un'area di cessione, per la restante superficie, costituita da strade, parcheggi e verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione risultano parzialmente realizzate in particolare sono stati posati i cordoli stradali, le reti tecnologiche di acqua, gas, fognatura, elettricità, telefono oltre ai pozzetti d'ispezione per le reti. Attualmente i lavori sono fermi e sia i lotti sia il massetto stradale risultano ricoperti da piante infestanti.

Il RUE attuale rimanda alle norme del PSC per la definizione della zona, ed è regolata all'art. III.25 del PSC come: *Ambiti di trasformazione per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, scheda d'ambito T8*, vedi allegato 55.

2.10.3 - COMPENDIO 10: SITUAZIONE URBANISTICA

I terreni fanno parte dell'ambito denominato T8 e sono stati interessati da un Piano Urbanistico Attuativo approvato con Deliberazione del C.C. n° 36 in data 27/07/2007.

In seguito i terreni sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di costruire n° 4/08 rilasciato in data 09/02/2008 per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

2.10.4 - COMPENDIO 10: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente risulta libero.

2.10.5 - COMPENDIO 10: FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona (l'immobile è individuato dal cerchio rosso)

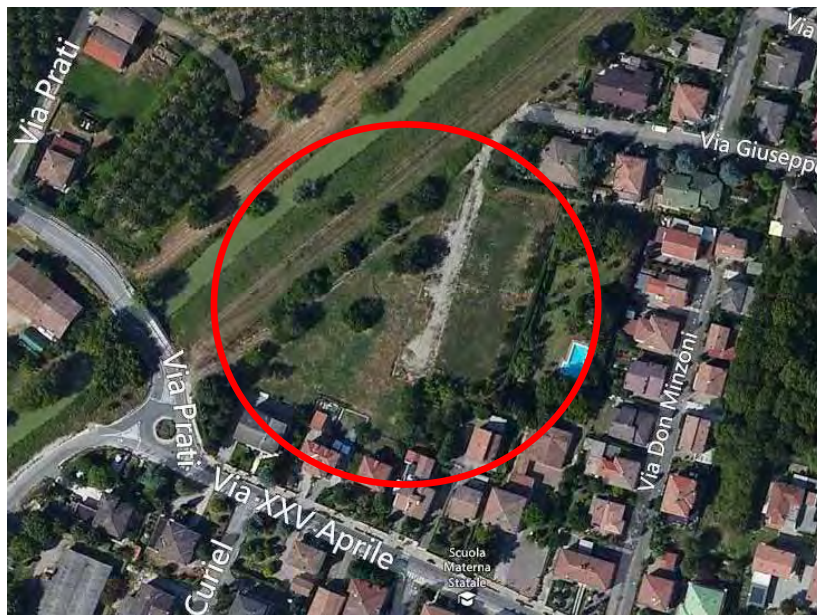


Figura 2: vista accesso al compendio



Figura 3: vista aerea destinata a verde attrezzato



Figura 4: vista aerea destinata a lotti edificabili



Figura 5: vista aerea destinata a strada



Figura 6: vista aerea destinata a strada



Figura 7: vista aerea destinata a verde attrezzato



PIANTE¹⁹

Figura 8: estratto di mappa catastale (mappali contornati da linea rossa)



¹⁹ La mappa riportata di seguito **non** è in scala. Per la mappa in scala si rimanda agli allegati.

2.10.6 – COMPENDIO 10: VALORE DEL BENE

Per il dettaglio della determinazione del più probabile valore commerciale dell'immobile si veda l'allegato n. 1.

Il valore è stato determinato in 240.000,00 €, questo è da intendersi come il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima. Tale valore, può ritenersi realistico in relazione alle attuali condizioni di mercato, nel caso che la vendita avvenga sul mercato ordinario mentre nell'ipotesi che la stessa avvenga secondo modalità proprie delle vendite giudiziarie tale valore deve intendersi ridotto del 15 %. In questo caso il più probabile valore di realizzo dell'immobile viene pertanto indicato in circa 192.000,00 €.

2.10.7 - COMPENDIO 10: ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE

2.10.8 - COMPENDIO 10: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI

I beni risultano gravati da ipoteche, di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni a carico degli immobili, per dettagli si veda l'allegato 57:

2.11 - COMPENDIO 11

2.11.1 - COMPENDIO 11: DATI CATASTALI

I - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

- Proprietà per
1/2

- Proprietà per 1/2

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Sez. urb.	Mappale e subalterno	Consistenza	Categoria ²⁰ e classe	Rendita
abitazione	Comune di Novellara Via B. Angelico n. 26	26	-	254 sub 2	7 vani	A/2 di 2 ^a classe	€ 668,81
autorimessa	Comune di Novellara Via B. Angelico n. 26	20	-	254 sub 1	68 mq.	C/6 di 2 ^a classe	€ 277,44

I dati catastali riportati sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita e la planimetria catastale in atti è sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo.

Si segnala che il numero civico indicato è errato, mentre il civico corretto è il n. 32.

20 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.

2.11.2 - COMPENDIO 11: DESCRIZIONE

In comune di Novellara (RE), Via Beato Angelico n° 32 a circa 1,5 km dal centro del paese, piena proprietà di fabbricato abitativo da terra a tetto. Il fabbricato, realizzato negli anni '90, ha una struttura portante realizzata con intelaiatura in c.a. e tamponature in muratura, i solai sono in latero-cemento, mentre la copertura a due falde è realizzata in legno con manto di copertura in tegole tipo canadesi con finitura superiore in rame. Esternamente il fabbricato risulta intonacato con parti come balconi e pilastri realizzate in faccia vista. Il lotto su cui è stato edificato l'immobile, avente un'area di sedime di 155 mq, ha una superficie catastale di 501 mq di cui di 346 mq costituenti l'area cortiliva pertinenziale, la quale risulta in parte pavimentata con piastrelle in materiale ceramico di varie forme e dimensioni e in parte lasciata a verde; il lotto risulta completamente recintato da muretto in c.a. in parte sovrastato da ringhiera metallica e in parte da recinzione a maglie metalliche con accesso pedonale e carraio, quest'ultimo motorizzato, su Via Beato Angelico.

Il fabbricato è composto a piano terra da *autorimessa, portico, lavanderia e vano scala* a servizio di tutti i piani, al primo piano vi sono *cucina-soggiorno, due camere da letto, disimpegno, ripostiglio, bagno e due balconi*, al secondo piano vi sono *sottotetto, lavanderia e terrazzo*. La superficie commerciale dell'immobile, compresa di autorimessa, è di circa 409 mq, l'altezza dei locali al piano terra è di 3,00 mt, al primo piano è di 2,80 mt e al secondo piano vi è un'altezza media di 2,00 mt. Le pavimentazioni interne sono in materiale ceramico come anche i rivestimenti di cucina e bagni, gli infissi interni sono realizzati in legno con vetro camera ed esternamente sono stati installati scuretti in legno a protezione delle aperture, al secondo piano sono stati installati due lucernari per dare luce ai locali; la porta di accesso al piano terra è di tipo blindato, le porte interne sono in legno e i portoni delle autorimesse sono di tipo basculanti con finitura esterna in legno e dotati di motorizzazione. L'impianto di riscaldamento è gestito da caldaia a gas metano con terminali di diverso tipo, radiatori e ventilconvettori, è presente anche un impianto di condizionamento composto da una unità motocondensante esterna, installata a piano terra, e collegata ai ventilconvettori nelle stanze.

Lo stato di manutenzione è buono.

Il RUE attuale definisce la zona al Titolo II° Capo I° art. 104.1 delle norme di attuazione come, *Ambiti urbani consolidati a prevalente uso residenziale, Zona: AC1*, Sub ambiti residenziali consolidati a prevalente uso residenziale, vedi allegato 62.

L'unità immobiliare, sub. 2, è provvista di certificazione energetica che classifica l'immobile in classe D.

2.11.3 - COMPENDIO 11: REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n° 2766 rilasciata in data 16/09/1987 per la costruzione di un fabbricato ad uso autorimessa;
- Variante in corso d'opera n° 3341 rilasciata in data 22/04/1989 per la variante in corso d'opera alla concessione n° 2766;
- Certificato di conformità edilizia rilasciata in data 07/11/1990;
- Concessione edilizia n° 3947 rilasciata in data 06/02/1991 per ampliamento di fabbricato esistente;
- Decadenza concessione n° 4432 del 27/02/1992 in quanto non ritirata;
- Richiesta di riesame della concessione n° 4432, presentato in data 14/09/1992;
- Concessione edilizia n° 4432 rilasciata in data 22/12/1992 per la sopraelevazione di fabbricato;
- Variante in corso d'opera n° 5143 del 18/04/1994;
- Variante in corso d'opera n° 5758 del 10/01/1996 per variante alle precedenti concessioni;
- Richiesta di agibilità presentata in data 21/10/1996 con n° 13166 di P.G. e rilasciata per silenzio-assenso in data 02/07/1998;

Si segnalano alcune difformità tra quanto riscontrato in fase di sopralluogo e quanto riportato sulle concessioni rilasciate; in particolare è stata realizzata una parete divisoria all'interno delle autorimesse al fine di creare un piccolo studio, è stata installata una tettoia in legno sul lato est del fabbricato a prosecuzione del portico

del piano terra e infine al secondo piano all'interno della lavanderia è stato realizzato un bagno.

2.11.4 - COMPENDIO 11: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente risulta occupato dalla famiglia del sig. in quanto abitazione di proprietà.

2.11.5 - COMPENDIO 11: FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona (l'immobile è individuato dal cerchio rosso)

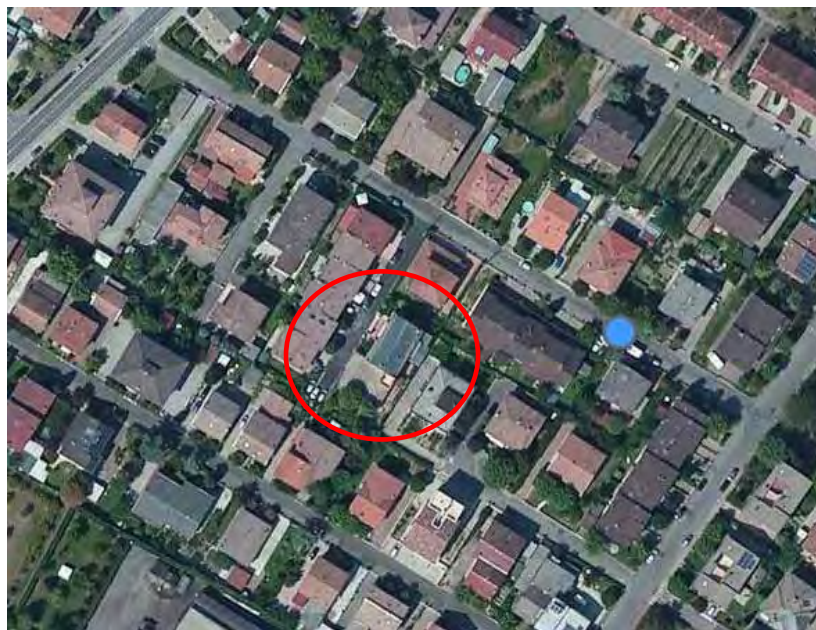


Figura 2: vista esterna immobile lato ovest.



Figura 3: vista esterna immobile lato nord - ovest.



Figura 4: vista esterna immobile lato sud-est.



Figura 5: vista esterna immobile portico.



Figura 6: vista esterna immobile accesso autorimesse.



Figura 7: vista esterna immobile lato est, tettoia in legno.

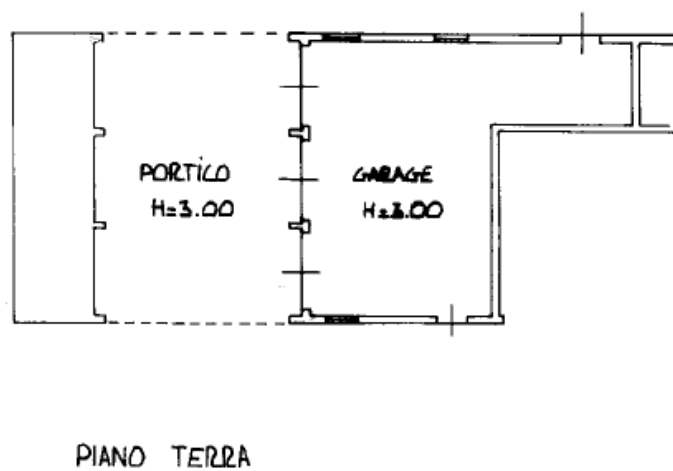


Figura 8: vista esterna area cortiliva.



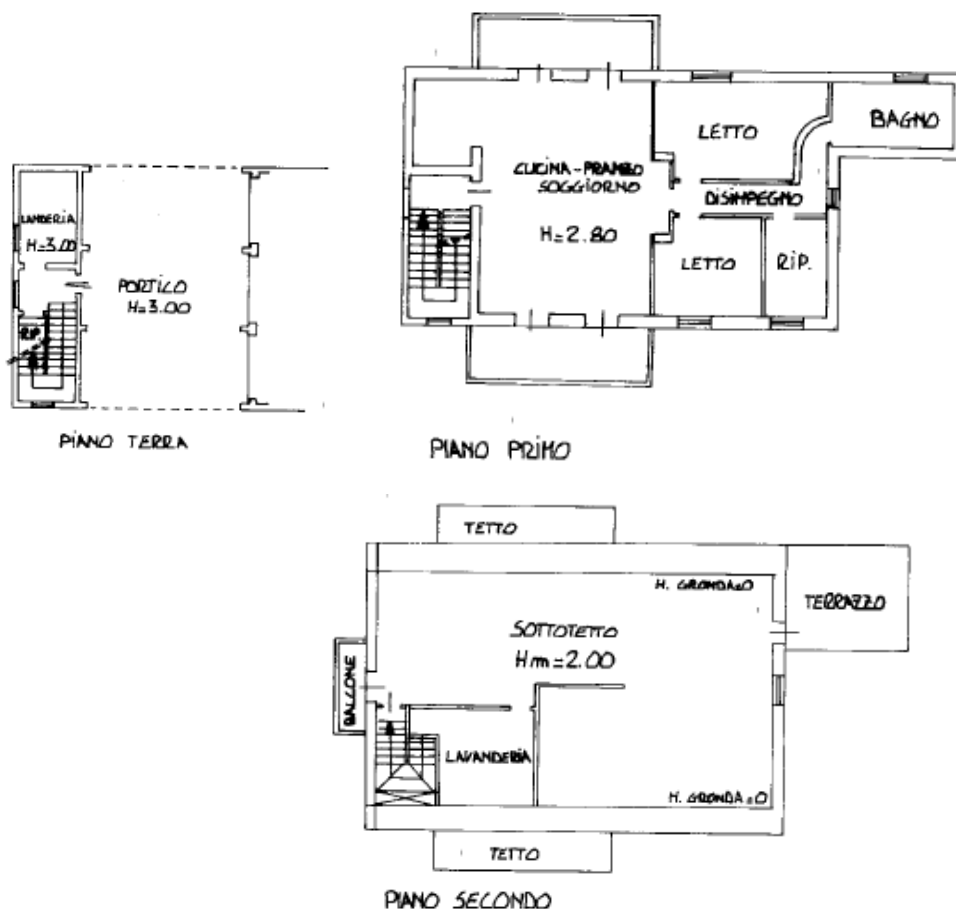
PIANTE²¹

Figura 22: pianta subalterno 1



²¹ Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.

Figura 23: piante subalterno 2



2.11.6 – COMPENDIO 11: VALORE DEL BENE

Per il dettaglio della determinazione del più probabile valore commerciale dell'immobile si veda l'allegato n. 1.

Il valore è stato determinato in 396.799,45 €, questo è da intendersi come il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima. Tale valore, può ritenersi realistico in relazione alle attuali condizioni di mercato, nel caso che la vendita avvenga sul mercato ordinario mentre nell'ipotesi che la stessa avvenga secondo modalità proprie delle vendite giudiziarie tale valore deve intendersi ridotto del 20 %. In questo caso il più probabile valore di realizzo dell'immobile viene pertanto indicato in circa 317.439,56 € che si arrotonda a 317.500,00 €.

2.11.7 - COMPENDIO 11: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

2.11.8 - COMPENDIO 11: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI

I beni risultano gravati da ipoteca, di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni a carico degli immobili, per dettagli si veda l'allegato 65:

3 - VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Il criterio estimativo adottato, ovvero quello del valore di mercato così come definito nel precedente paragrafo, è stato il criterio base sul quale si è operata la stima. Come è noto uno dei postulati fondamentali dell'estimo, quello della comparazione, pone come unico fondamento logico della valutazione la comparazione tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di prezzo noto. La comparazione avviene attraverso termini di paragone rappresentati dalle caratteristiche tecniche ed economiche degli immobili.

Per quanto attiene ai *fabbricati* la reperibilità sui mercati di riferimento d'immobili simili, ha permesso di rilevare i parametri di riferimento necessari attingendo:

- Ai prezzi di fabbricati simili di recente compravendita desunti sia da atti di compravendita sia da promesse di vendita eventualmente rivisti sulla scorta delle mutate condizioni del mercato immobiliare.
- Ai prezzi richiesti per beni simili offerti sul mercato (reperiti sia attraverso pubblicazioni specialistiche sia per tramite di operatori del settore nonché tramite verifica diretta nelle zone di riferimento dove si è reperita una significativa offerta d'immobili simili a quelli oggetto di valutazione).
- Da pubblicazioni specifiche del settore quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

La definizione di un parametro comune di riferimento (quello della *superficie commerciale*) ha permesso un confronto diretto tra i beni di prezzo noto e i beni oggetto di stima ai quali è stato convenientemente attribuito un valore unitario che ha tenuto conto:

- Delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni reperibili nelle descrizioni dei singoli compendi.
- Delle condizioni generali del mercato immobiliare locale.

Diverso il discorso per quanto attiene alle *aree fabbricabili* per le quali non esiste un mercato di compravendita con volumi paragonabili a quello dei fabbricati e per la

quale si sono definiti i parametri di riferimento necessari al confronto con aree simili attingendo:

- Ai prezzi di aree simili di recente compravendita così come desunti sia da atti di compravendita sia da promesse di vendita.
- Ai prezzi richiesti per beni simili offerti sul mercato (reperiti sia attraverso pubblicazioni specialistiche sia per tramite di operatori del settore).
- Ai valori unitari attribuiti dagli uffici comunali per il calcolo ai fini ICI/IMU.
- Dai prezzi/valori di vendita del mercato immobiliare dei fabbricati dal quale è possibile calcolare, una volta determinato il costo di costruzione, l'incidenza unitaria del valore delle aree.

La definizione di un parametro comune di riferimento ovvero quello della *superficie complessiva* ha permesso anche in questo caso un confronto diretto tra i beni di riferimento e i beni oggetto di stima ai quali è stato convenientemente attribuito un valore unitario che ha tenuto conto:

- Delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni reperibili nelle singole schede di valutazione.
- Delle condizioni generali del mercato immobiliare delle aree locale.

4 - NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- L'esperto non ha alcun interesse verso i beni oggetto di stima.
- L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- L'esperto ha ispezionato personalmente o per tramite di propri collaboratori di fiducia gli immobili oggetto di stima.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- Le valorizzazioni sono fatte nel presupposto dell'assenza di gravami ipotecari ed altri vincoli pregiudizievoli sugli immobili, nonché della loro regolarità urbanistico-edilizia, che vengono altresì considerati come liberi.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto ovvero per la stima degli immobili nell'ambito della procedura di fallimento n. 7/2014 della ditta

5 – ALLEGATI²²

1. PROSPETTO SUPERFICI COMMERCIALI E VALORI DEI BENI – PAG. 1
2. MAPPA CATASTALE COMPENDI 1 E 2 – PAG. 5
3. VISURE CATASTALI COMPENDI 1 E 2 – PAG. 7
4. ELABORATO PLANIMETRICO E ELENCO SUB. COMPENDI 1 E 2 – PAG. 19
5. PLANIMETRIE CATASTALI COMPENDI 1 – PAG. 22
6. PLANIMETRIE CATASTALI COMPENDI 2 – PAG. 26
7. DOC. INERENTE LA REGOLARITÀ EDILIZIA COMPENDI 1 E 2 – PAG. 30
8. ESTRATTO NORMATIVE PSC E RUE COMPENDI 1 E 2 – PAG. 56
9. ATTO DI PROVENIENZA COMPENDI 1 E 2 – PAG. 66
10. CERTIFICAZIONI ENERGETICHE COMPENDI 1 E 2 – PAG. 105
11. VISURE IPOTECARIE COMPENDI 1 E 2 – PAG. 112
12. REGOLAMENTO E BILANCIO CONDOMINIALE COMPENDI 1 E 2 – PAG. 137
13. MAPPA CATASTALE COMPENDIO 3 – PAG. 160
14. VISURE CATASTALI COMPENDIO 3 – PAG. 162
15. ELABORATO PLANIMETRICO E ELENCO SUB. COMPENDIO 3 – PAG. 169
16. PLANIMETRIE CATASTALI COMPENDIO 3 – PAG. 172
17. DOC. INERENTE LA REGOLARITÀ EDILIZIA COMPENDIO 3 – PAG. 174
18. ESTRATTO NORMATIVE PSC E RUE COMPENDIO 3 – PAG. 196
19. ATTO DI PROVENIENZA COMPENDIO 3 – PAG. 212
20. CERTIFICAZIONI ENERGETICHE COMPENDIO 3 – PAG. 223
21. VISURE IPOTECARIE COMPENDIO 3 – PAG. 227
22. REGOLAMENTO E BILANCIO CONDOMINIALE COMPENDIO 3 – PAG. 242
23. MAPPA CATASTALE COMPENDI 4 E 5 – PAG. 275
24. VISURE CATASTALI COMPENDI 4 E 5 – PAG. 277
25. ELABORATO PLANIMETRICO E ELENCO SUB. COMPENDIO 4 – PAG. 291
26. ELABORATO PLANIMETRICO E ELENCO SUB. COMPENDIO 5 – PAG. 294
27. PLANIMETRIE CATASTALI COMPENDIO 4 – PAG. 297
28. PLANIMETRIE CATASTALI COMPENDIO 5 – PAG. 300
29. DOC. INERENTE LA REGOLARITÀ EDILIZIA COMPENDI 4 E 5 – PAG. 303
30. ESTRATTO NORMATIVE PSC E RUE COMPENDI 4 E 5 – PAG. 325
31. ATTO DI PROVENIENZA COMPENDI 4 E 5 – PAG. 335
32. BOZZA CERTIFICAZIONI ENERGETICHE COMPENDI 4 E 5 – PAG. 352
33. VISURE IPOTECARIE COMPENDI 4 E 5 – PAG. 355
34. MAPPA CATASTALE COMPENDI 6 E 7 – PAG. 368
35. VISURE CATASTALI COMPENDI 6 E 7 – PAG. 370
36. ESTRATTO NORMATIVE PSC E RUE COMPENDI 6 E 7 – PAG. 372
37. ATTO DI PROVENIENZA COMPENDI 6 E 7 – PAG. 382
38. VISURE IPOTECARIE COMPENDI 6 E 7 – PAG. 399
39. MAPPA CATASTALE COMPENDIO 8 – PAG. 412
40. VISURE CATASTALI COMPENDIO 8 – PAG. 414
41. PLANIMETRIE CATASTALI COMPENDIO 8 – PAG. 424
42. DOC. INERENTE LA REGOLARITÀ EDILIZIA COMPENDIO 8 – PAG. 428
43. ESTRATTO NORMATIVE PSC E RUE COMPENDIO 8 – PAG. 463
44. ATTO DI PROVENIENZA COMPENDIO 8 – PAG. 470
45. BOZZA CERTIFICAZIONI ENERGETICHE COMPENDIO 8 – PAG. 485
46. VISURE IPOTECARIE COMPENDIO 8 – PAG. 489
47. MAPPA CATASTALE COMPENDIO 9 – PAG. 508
48. VISURE CATASTALI COMPENDIO 9 – PAG. 510
49. ESTRATTO NORMATIVE PSC E RUE COMPENDIO 9 – PAG. 516
50. ATTO DI PROVENIENZA COMPENDIO 9 – PAG. 532
51. VISURE IPOTECARIE COMPENDIO 9 – PAG. 548
52. MAPPA CATASTALE COMPENDIO 10 – PAG. 581
53. VISURE CATASTALI COMPENDIO 10 – PAG. 583
54. DOC. INERENTE LA SITUAZIONE URBANISTICA COMPENDIO 10 – PAG. 592
55. ESTRATTO NORMATIVE PSC E RUE COMPENDIO 10 – PAG. 628
56. ATTO DI PROVENIENZA COMPENDIO 10 – PAG. 637
57. VISURE IPOTECARIE COMPENDIO 10 – PAG. 672

²² La funzione *segnalibro* permette la navigazione tra i vari allegati nel file pdf.

- 58. MAPPA CATASTALE COMPENDIO 11 - PAG. 696**
- 59. VISURE CATASTALI COMPENDIO 11 - PAG. 698**
- 60. PLANIMETRIE CATASTALI COMPENDIO 11 - PAG. 703**
- 61. DOC. INERENTE LA REGOLARITÀ EDILIZIA COMPENDIO 11 - PAG. 706**
- 62. ESTRATTO NORMATIVE PSC E RUE COMPENDIO 11 - PAG. 734**
- 63. ATTO DI PROVENIENZA COMPENDIO 11 - PAG. 740**
- 64. CERTIFICAZIONI ENERGETICHE COMPENDIO 11 - PAG. 764**
- 65. VISURE IPOTECARIE COMPENDIO 11 - PAG. 767**

Reggio Emilia, 10/09/2014

Il perito estimatore
Geom. Massimiliano Masia