

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare 32.2023

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Promossa da: Rappresentata e difesa dal Legale
Avv.

Creditore Interventuto: Rappresentata dalla
Dott.ssa

Contro: Rappresentata e difesa dal Legale
Avv.

**Creditore iscritto e non
interventuto**

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA – LOTTO H –

Esperto designato: **Geom. Pier Antonio Moscatelli**



Comune di Fabbrico:

Iotti A-B-C-D-E-F-G-H

Fg. 17 Mapp. 183 Subb.1-2-3-4-5-6-7-8
Fg. 17 Mapp 198 Subb.1-4
Fg. 17 Mapp 212 Subb. 13-14-15-16
Fg. 17 Mapp 221 Subb13-14-15-16-17

Comune di Casalgrande:

Iotti I-L-M-N

Fg. 23 Mapp. 964
Fg. 23 Mapp.1083
Fg. 23 Mapp 1084
Fg. 23 Mapp.1085

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISONTRATA					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI		03/03/2023 - Registro Particolare Registro Generale				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PIENA ROPRIETÀ `				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	SI		H	Comune di FabbriCo (centro): Appartamenti e Cantine Via Matteotti, posti auto scoperti Via N. Sauro			
	SI		LOTTI : H	Comune di Casalgrande – località Casalgrande Alto Via David Sassoli			
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		LOTTO	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.
	SI		H	FabbriCo	17	183	8
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	-		LOTTO	COMMENTO			
	SI		H	La proprietà è censita e la planimetria catastale risulta essere sostanzialmente conforme rispetto allo stato rilevato, si veda nel dettaglio il paragrafo 3.5.8 oltre alle osservazioni sui B.C.N.C. paragrafo 3.5.9			
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>			LOTTO	DESCRIZIONE AL PARAGRAFO 6.4			
	NO		H	Lotti, i cui elaborati grafici, riportano delle difformità rispetto allo stato rilevato che eccedono del 2% sulle parti condominiali			
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	SI		H				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO		H				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		LOTTO				
			H	Al momento del sopralluogo il locale risultava essere sgombero, pertanto libero ai fini della presente stima			
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	NO		H	ASSENTE			
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	NO		H	NON PRESENTI			
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	NO		H	NON PRESENTI			
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		H	Alla data odierna non è costituito il condominio			
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>			LOTTO				
			H	€. 2.400,00 - EURO DUEMILAQUATTROCENTO/00			
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>							
			H	€. 1.800,00 - EURO MILLEOTTOCENTO/00			
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>				3 Aprile 2024. Ai sensi dell'art. 127ter c.p.c., l'udienza sarà sostituita dal deposito di note scritte, contenenti le sole istanze e conclusioni. Le note scritte dovranno essere depositate entro le ore 8 della data di udienza.			
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>				Credito Emiliano, Ag. 9, Via R. Livatino, n. 5/7			

SOMMARIO

1	RIASSUNTO E DATI GENERALI.....	5
2	COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI.....	7
3	DATI CATASTALI.....	8
3.1	DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	8
3.2	DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	10
3.3	DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	10
3.4	DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	12
3.5	COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	12
	L OTTO H - COMUNE DI FABBRICO.....	13
	OSSERVAZIONI relative ai B.C.N.C.....	13
3.6	ESTRATTI DI MAPPA DEI BENI PIGNORATI.....	15
3.6.1	COMUNE DI FABBRICO.....	15
3.6.2	COMUNE DI CASALGRANDE.....	16
3.7	ELABORATI PLANIMETRICI – COMUNE DI FABBRICO.....	17
3.8	PLANIMETRIE CATASTALI.....	19
	L OTTO H - COMUNE DI FABBRICO.....	19
4	DESCRIZIONE DEI BENI.....	20
4.1	SITI IN COMUNE DI FABBRICO.....	20
	L OTTO H - COMUNE DI FABBRICO.....	24
5	LOTTE DI STUDIO (PER DEFINIRNE LA VENDITA).....	25
5.1	LOTTE A-B-C-D-E-F-G-H-I –L-M-N DATI CATASTALI RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	25
5.2	CONFINI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	27
	LOTTO H - COMUNE DI FABBRICO.....	27
5.3	OGGETTO DI VENDITA - DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	28
	LOTTO H - COMUNE DI FABBRICO:.....	28
5.4	REGOLARITA' EDILIZIA - OPERE DI RIPRISTINO – COSTI.....	28
	FRABBRICO LOTTE A-B-C-D-E-F-G-H-I:.....	28
5.5	LOTTE A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	35
5.6	LOTTE A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	35
	Per tutti i lotti.....	36
	LOTTO H - COMUNE DI FABBRICO.....	36
5.7	DIRITTO DI PRELAZIONE.....	36
5.8	SITUAZIONE CONDOMINIALE.....	36
	LOTTE A-B-C-D-E-F-G-H: Beni siti in Fabbrico.....	36

5.9	LOTTE A-B-C-D-E-F-G-H-I-L M-N: FOTOGRAFIE	37
5.9.1	LOTTO H - COMUNE DI FABBRICO	39
5.10	DIFFORMITA' STATO RILEVATO/LEGITTIMATO.....	40
	LOTTO H - COMUNE DI FABBRICO.....	41
5.11	LOTTE A-B-C-D-E-F-G-H-I: VALORE DEI BENI.....	42
	LOTTO H - COMUNE DI FABBRICO.....	45
	RIASSUNTO VALORE LOTTI	46
5.12	ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE.....	47
	LOTTO H - COMUNE DI FABBRICO.....	47
6	VISURA CAMERALE	47
7	ALTRE NOTIZIE	47
8	ALLEGATI.....	48
8.1	DOCUMENTAZIONE CATASTALE – Estratto di mappa - Planimetria- Visura Catastale – Schede catastali – analisi BCNC per verifica dei passaggi con elaborati catastali e planimetrie.....	48
8.1.1	LOTTO H – visura e planimetria catastale.....	48
8.2	PRATICHE EDILIZIE.....	48
	LOTTE A – B –C –D – E – F – G - H :PdC n.23/ 2005 del 31/05/2005 - Voltura d'intestazione al PdC 23/2005 del 31/05/2005 Variante al PdC per attività di trasformazione edilizia con n.47/ 2005 del 28/02/2006 -D.I.A. 33/2007 variante in corso d'opera al PdC n. 47/2005 -Conformità edilizia e agibilità definitiva rilasciata dal Comune in data 19/10/2007	48
8.3	Ricerca Attestato Prestazione Energetica.....	48
8.4	Atto di pignoramento visure ipotecarie (di tutto il compendio pignorato e dei singoli lotti)	48
	LOTTO H.....	48
8.5	Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati.....	48
8.6	Atto di provenienza dei beni.....	48
	Comune di Fabbrico – Lotti A – B –C –D – E – F – G – H : Pubblico ufficiale Repertorio N. Raccolta N... ..	48
8.7	Verbale.....	48
8.8	Visura Camerale	48
8.9	O.M.I.	48
	ALLEGATI A, B	48

1 RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 499/2017 R.G.E.

Promossa da:

Rappresentata, difesa ed elettivamente domiciliata presso
lo studio del Legale

Avv.

Creditore Intervenido:

Rappresentata dalla
Dott.ssa

Contro:

Rappresentata, difesa ed elettivamente domiciliata presso
lo studio del Legale

Avv.

.

**Creditore iscritto e non
intervenuto**

Unità immobiliari site nei Comuni di Fabbrico e Casalgrande

Data conferimento incarico: **13/09/2023**

Giuramento E.S.: **17/09/2023**

Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: **domenica 03/03/2024**

Udienza: **mercoledì 03/04/2024** Ai sensi dell'art. 127ter c.p.c., l'udienza sarà sostituita dal deposito di note scritte, contenenti le sole istanze e conclusioni. Le note scritte dovranno essere depositate entro le ore 8 della data di udienza. Il giudice invita, in ogni caso, le parti al deposito delle suddette note entro il terzo giorno che precede la data indicata al fine di agevolare il lavoro della Cancelleria e del giudicante.

Data trascrizione pignoramento: – Reg. Particolare Reg. Generale ¹

Contributo unificato:

¹ Allegato 8.4 Atto di pignoramento visure ipotecarie (di tutto il compendio pignorato e dei singoli lotti)

2 COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI

In data 04/10/2023 si è provveduto, tramite pec², a dare notizia al

Debitore esecutato:

Avvocato debitore esecutato:

Creditore procedente:

Avvocato procedente:

Creditore intervenuto:

Procuratore speciale:

della data di inizio delle operazioni presso lo studio dello scrivente, fissato nella medesima data, con l'acquisizione della documentazione catastale e domande presso gli enti preposti per l'accesso agli atti.

Tramite pec, si è comunicato che:

- in data lunedì 9 Ottobre 2023 alle ore 10,00 presso i parcheggi identificati in Fabbrico Via Nazario Sauro, identificati catastalmente al Fg 17 particella 183, si sarebbe dato inizio alle operazioni di rilievo, alla presenza del Dott. (IVG) per poi proseguire presso le unità immobiliari abitative. In tale data verranno verificate tutte le u.i.u. immobiliari presenti nel comune di Fabbrico;
- in un secondo momento si sarebbe eseguito il sopralluogo presso i beni siti in Comune di Casalgrande

In data 09/10/2023, alle opere 10,00 il tecnico scrivente si è recato presso l'appuntamento prestabilito, alla presenza dell'IVG Dott., grazie alla collaborazione di un vicino delle u.i.u. oggetto di perizia si è ottenuto il cellulare del Sig. , indi si è proceduto al rilievo di tutti i posti auto scoperti.

Nei giorni seguenti, il tecnico scrivente, ha contattato il Sig. , legale rappresentante nonché liquidatore della società esecutata, con cui si è concordato un secondo accesso sul posto in data 22/11/2023.

In data 22/11/2023, alla presenza dell'IVG Dott. e del Sig. il quale, dopo aver informato circa il ruolo e le attività da svolgere da parte del sottoscritto, è stato concesso l'accesso ai cespiti pignorati, risultati tutti disabitati; indi si è proceduto alle attività di rilievo, scattando fotografie ed effettuando rilievi metrici in raffronto alle planimetrie catastali precedentemente reperite. In tale occasione, dato l'elevato numero di unità immobiliari, non si sono potuti verificare tutti i beni pignorati, pertanto si è eseguito un ulteriore sopralluogo.

In data 09/01/2024 alla presenza del Sig. si è proceduto al completamento dei rilievi, in tale occasione si è concordato con il Legale rappresentate dell' , che il tecnico scrivente avrebbe potuto eseguire autonomamente il rilievo dei terreni siti in Casalgrande, Via David Sassoli, senza numero civico (terreni), poiché come visionato precedentemente da foto aeree, tali aree risultavano essere accessibili da strada pubblica.

² Allegato 8.5 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati

In data 22/12/2023 si è presentata all'ill. Giudice Dott.ssa Sommariva la richiesta di proroga al deposito della perizia e l'autorizzazione alla suddivisione dei beni oggetto di perizia in lotto, al fine di ottimizzare il valore di realizzo dalla vendita dei beni.

Tale sopralluogo è stato eseguito in data 24/01/2024 ove si è appurato che le aree oggetto di perizia, sono in prossimità di un recente intervento di urbanizzazione.

Si sono eseguite ulteriori verifiche, con appuntamenti telefonici con il Comune di Casalgrande per verifiche relative ad una fascia di rispetto relativa ad una linea MT.

Si segnala che l'accesso agli atti, presso i comuni di Fabbrico e Casalgrande, sono stati eseguiti di persona.

Si è dovuto eseguire un ulteriore sopralluogo per verificare alcuni particolari degli appartamenti siti in Fabbrico, con la massima disponibilità del Sig..

3 DATI CATASTALI

3.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO³

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

INTESTATI:

Rif. Pignoramento ⁴	Rif. Lotto	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
				Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza	Superficie catastale	Categoria e classe	Rendita
1	A	Appartamento PT-1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.57	17		221 Sub 13	4 vani	60 m ²	A/2 Classe 2	€ 361,52
		198 Sub.1								
2	B	Appartamento P1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 14	3,5 vani	64 m ²	A/2 Classe 2	€ 316,33
3	C	Appartamento P1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 15	3,5 vani	61 m ²	A/2 Classe 2	€ 316,33
4	D	Appartamento P2	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 16	3 vani		A/2 Classe 2	€ 271,14

³ Allegato 8.4 Atto di pignoramento visure ipotecarie (di tutto il compendio pignorato e dei singoli lotti)

⁴ Al momento del pignoramento non era stata definita la suddivisione dei lotti, ma graficamente, per agevolare la lettura, viene inserita tale suddivisione con colorazione

5	E	Appartamento P2	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 17	3 vani	56 m ²	A/2 Classe 2	€ 271,14
6	H	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.1	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
7	A	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.2	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
8	B	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.3	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
9	C	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.4	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
10	D	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.5	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
11	E	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.6	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
12	A	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.7	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
13	H	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.8	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
14	B	Cantina PT	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti	17		198 Sub.4	7 m ²	8 m ²	C/2 Classe 4	€ 19,88
15	F	Appartamento P1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub 13	6 vani	98 m ²	A/2 Classe 2	€ 542,28
16	G	Appartamento P2	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub 14	6 vani	99 m ²	A/2 Classe 2	€ 542,28
17	G	Cantina PT	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub.15	6 m ²	8 m ²	C/2 Classe 4	€ 17,04
18	F	Cantina PT	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub.16	4 m ²	5 m ²	C/2 Classe 4	€ 11,36

3.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO⁵

Ia – BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI(C.F.)

INTESTATI:

Rif. Pignoramento	Rif. Lotto	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
				Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Qualità Classe	Superficie Ha are ca		Deduz.	Rendita		
											Dominicale	Agrario	
19	I	Terreno	Comune di Casalgrande	23		964	SEMIN ARBOR Classe 02		09	04		€ 5,60	€ 7,00
20	L	Terreno	Comune di Casalgrande	23		1083	SEMIN ARBOR Classe 02		06	79		€ 4,21	€ 5,26
21	M	Terreno	Comune di Casalgrande	23		1084	SEMIN ARBOR Classe 02		06	19		€ 3,84	€ 4,80
22	N	Terreno	Comune di Casalgrande	23		1085	SEMIN ARBOR Classe 02		06	39		€ 3,96	€ 4,95

3.3 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA⁶

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

INTESTATI:

Rif. Lotto	Rif. Pignoramento ⁷	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
				Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza	Superficie catastale	Categoria e classe	Rendita
A	1	Appartamento P1	Comune di Fabbrico	17		221 Sub 13	4 vani	60 m ²	A/2 Classe 2	€ 361,52

⁵ Allegato 8.4 Atto di pignoramento visure ipotecarie (di tutto il compendio pignorato e dei singoli lotti)

⁶ Allegato 8.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – Estratto di mappa - Planimetria- Visura Catastale – Schede catastali – analisi BCNC per verifica dei passaggi con elaborati catastali e planimetrie

⁷ Al momento del pignoramento non era stata definita la suddivisione dei lotti, ma graficamente, per agevolare la lettura viene inserita tale suddivisione con colorazione

A	1	Cantina ⁸ PT	Via Giacomo Matteotti n.57			198 Sub.1				
A	7	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.7	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
B	2	Appartamento P1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 14	3,5 vani	64 m ²	A/2 Classe 2	€ 316,33
B	14	Cantina ⁹ PT	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti	17		198 Sub.4	7 m ²	8 m ²	C/2 Classe 4	€ 19,88
B	8	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.3	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
C	3	Appartamento P1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 15	3,5 vani	61 m ²	A/2 Classe 2	€ 316,33
C	9	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.4	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
D	4	Appartamento P2	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 16	3 vani		A/2 Classe 2	€ 271,14
D	10	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.5	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
E	5	Appartamento P2	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 17	3 vani	56 m ²	A/2 Classe 2	€ 271,14
E	11	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.6	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
F	15	Appartamento P1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub 13	6 vani	98 m ²	A/2 Classe 2	€ 542,28
F	18	Cantina PT	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub.16	4 m ²	5 m ²	C/2 Classe 4	€ 11,36
F	13	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.2	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
G	16	Appartamento P2	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub 14	6 vani	99 m ²	A/2 Classe 2	€ 542,28
G	17	Cantina PT	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub.15	6 m ²	8 m ²	C/2 Classe 4	€ 17,04

⁸ identificata al civico 40 E come da stato dei luoghi e catastalmente sita in Via Matteotti

⁹ identificata al civico 40 E come da stato dei luoghi e catastalmente sita in Via Matteotti

G	12	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.1	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
H	6	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.8	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58

3.4 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA¹⁰

Ia – BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.F.)

INTESTATI:

Rif. Lotto	Rif. Pignoramento	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
				Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Qualità Classe	Superficie Ha are ca		Deduz.	Rendita	
										Dominicale	Agrario	
I	19	Terreno	Comune di Casalgrande	23		964	SEMIN ARBOR Classe 02		09	04	€ 5,60	€ 7,00
L	20	Terreno	Comune di Casalgrande	23		1083	SEMIN ARBOR Classe 02		06	79	€ 4,21	€ 5,26
M	21	Terreno	Comune di Casalgrande	23		1084	SEMIN ARBOR Classe 02		06	19	€ 3,84	€ 4,80
N	22	Terreno	Comune di Casalgrande	23		1085	SEMIN ARBOR Classe 02		06	39	€ 3,96	€ 4,95

3.5 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE¹¹

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

Le planimetrie catastali risultano essere sostanzialmente conformi rispetto allo stato rilevato.

¹⁰ Allegato: 8.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – Estratto di mappa – Planimetrie catastali- Visure Catastali –

¹¹ Allegato: 8.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – Estratto di mappa -Planimetrie Catastali- Visure Catastali

L OTTO H - COMUNE DI FABBRICO¹²

Fg.n.17 Mapp. 183 Sub 8 (posto auto scoperto)

La planimetria catastale risulta essere sostanzialmente conforme rispetto allo stato rilevato. Si precisa quanto segue:

-**la particella 183 Sub 8**, posto auto scoperto, ha diritto sul Mapp.183 Sub.9 poiché BCNC aiuola e spazio manovra comune a tutti i subalterni del mappale 183.

OSSERVAZIONI relative ai B.C.N.C¹³

Si specificano inoltre i BCNC:

Mapp.212 Sub.9 Via Giacomo Matteotti 71: BCNC area cortiliva e relativo accesso comune a tutti i subalterni del Mapp.212.

Mapp.212 Sub.10 Via Giacomo Matteotti 63: BCNC portico di uso pubblico comune a tutti i Subalterni del Mapp.212.

Mapp.212 Sub.11 Via Giacomo Matteotti 63: BCNC ingresso, vano scala, ascensore, disimpegno cantine al piano terreno, porzioni di pianerottolo ai piani primo e secondo comune al Mapp..212 Sub. 13 e 14 ed al Mapp.221 Sub.13,14,15,16 e 17

Mapp.221 Sub.9 Via Giacomo Matteotti 61: BCNC portico di uso pubblico comune a tutti i subalterni del mappale 221 (per cui comune a tutti i Subalterni di proprietà della Ditta esecutata ed altri).

Mapp.221 Sub.12 Via Giacomo Matteotti 63 : BCNC porzioni di pianerottolo comuni ai piani primo e secondo comune al MAPP.221 Sub.13,14,15,16 E 17 ed al MAPP.212 SUB.13 E 14 (comune ai Subalterni di proprietà della ditta esecutata)

Valutando tutti i diritti di passaggio da Via Giacomo Matteotti si evidenzia che:

Mapp.220:  Privo di elaborato planimetrico che espliciti le parti comuni ma la scheda catastale Fg.17 Mapp.220 Sub.4 al Piano Terra riporta a Sud Portico di Uso Pubblico e a Est Passaggio Comune, stessa cosa riportata nella scheda presentata il 28/12/1939 dove si riportano le scritte a Sud Portici, ad Est androne, a Nord Cortile. Tale cortile ora corrisponde al Mapp.210.

Mapp.210:  Corte Comune ai Mapp.221, 220, 209, 211. Nell'Elaborato Planimetrico del 210 si evidenzia che il passaggio del Mapp.220 è evidenziato con tratteggio come pure il passaggio del Mapp.206.

¹² Allegato 8.1.8 LOTTO H - visura e planimetria catastale

¹³ Allegato 8.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – Estratto di mappa - Planimetria- Visura Catastale – Schede catastali – analisi BCNC per verifica dei passaggi con elaborati catastali e planimetrie

Mapp.206: Sub 6  Androne al Piano Terra BCNC AI MAP 210, MAP 197, più altri.

Mapp.197:  BCNC AREA CORTILIVA COMUNE AI MAPPALI 198,196 e 206.

- **Mapp. 182:**  Area cortiliva su cui hanno il diritto di passaggio i Mappali 183,198,221 come riportato a pg.4 dell'Atto dott. Rep.N. Raccolta n. del "La parte venditrice precisa che esiste diritto di passaggio sulla p.lla 182 a favore della proprietà acquistata. ..."



Figura 1: Stralcio di mappa catastale, con evidenziati i B.C.N.C. che permettono di mettere in comunicazione le due Vie, Via N. Sauro e Via G. Matteotti

La proprietà risulta essere censita.

3.6 ESTRATTI DI MAPPA DEI BENI PIGNORATI¹⁴

3.6.1 COMUNE DI FABBRICO

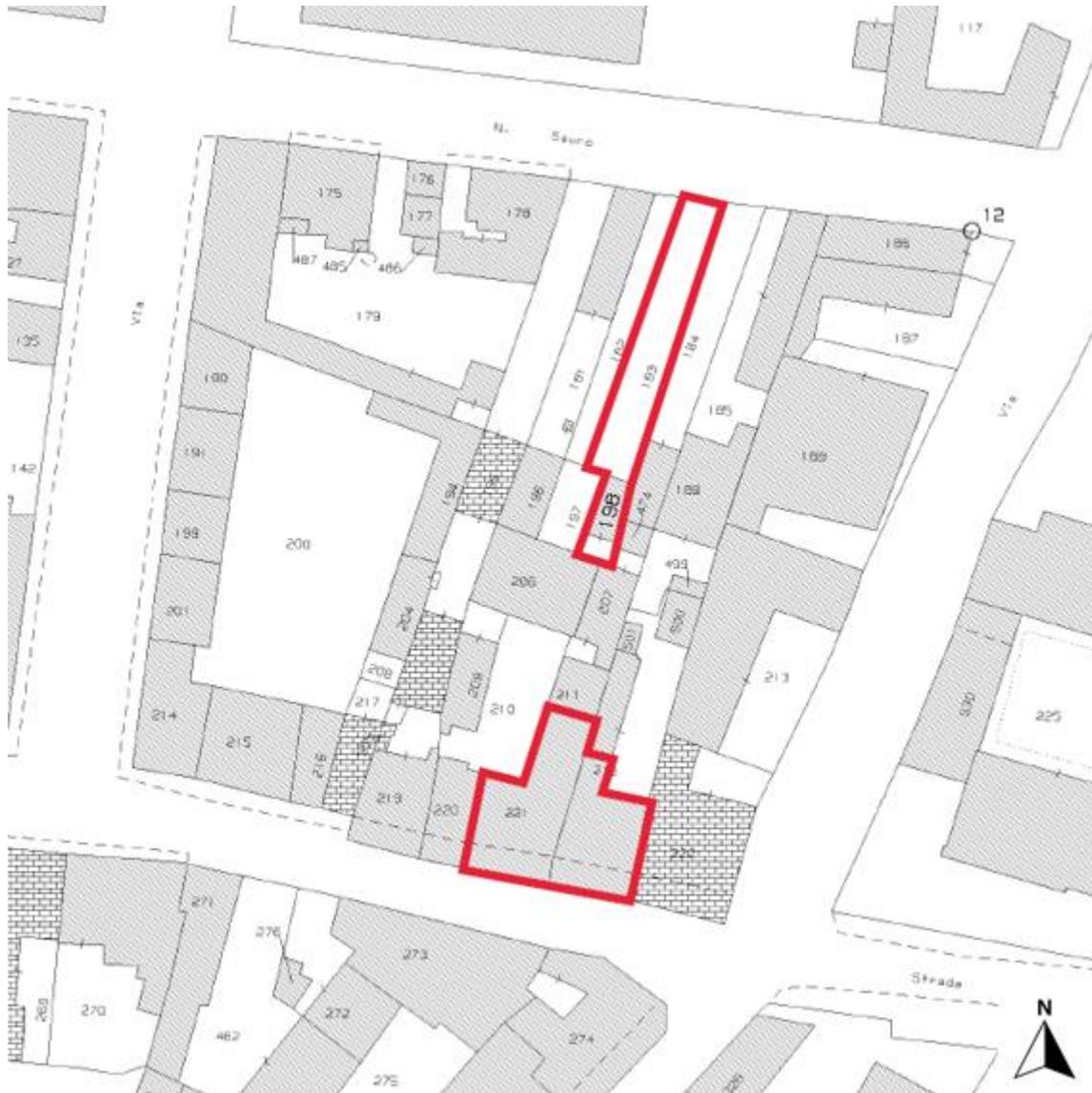


Figura 2: Estratto di Mappa Catastale Fabbrico FG.17, in cui sono evidenziate le particelle catastali su cui insistono le u.i.u. oggetto di perizia – si rende noto che non sempre le proprietà vanno da terra a tetto - Fuori scala

¹⁴ Allegato 8.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – Estratto di mappa - Planimetria- Visura Catastale – Schede catastali – analisi BCNC per verifica dei passaggi con elaborati catastali e planimetrie

3.6.2 COMUNE DI CASALGRANDE



Figura 3: Estratto di mappa Catastale Casalgrande FG.23, in cui sono evidenziate le particelle catastali su cui insistono i terreni oggetto di perizia siti in Casalgrande da suddividere in lotti Fuori scala

3.7 ELABORATI PLANIMETRICI – COMUNE DI FABBRICO

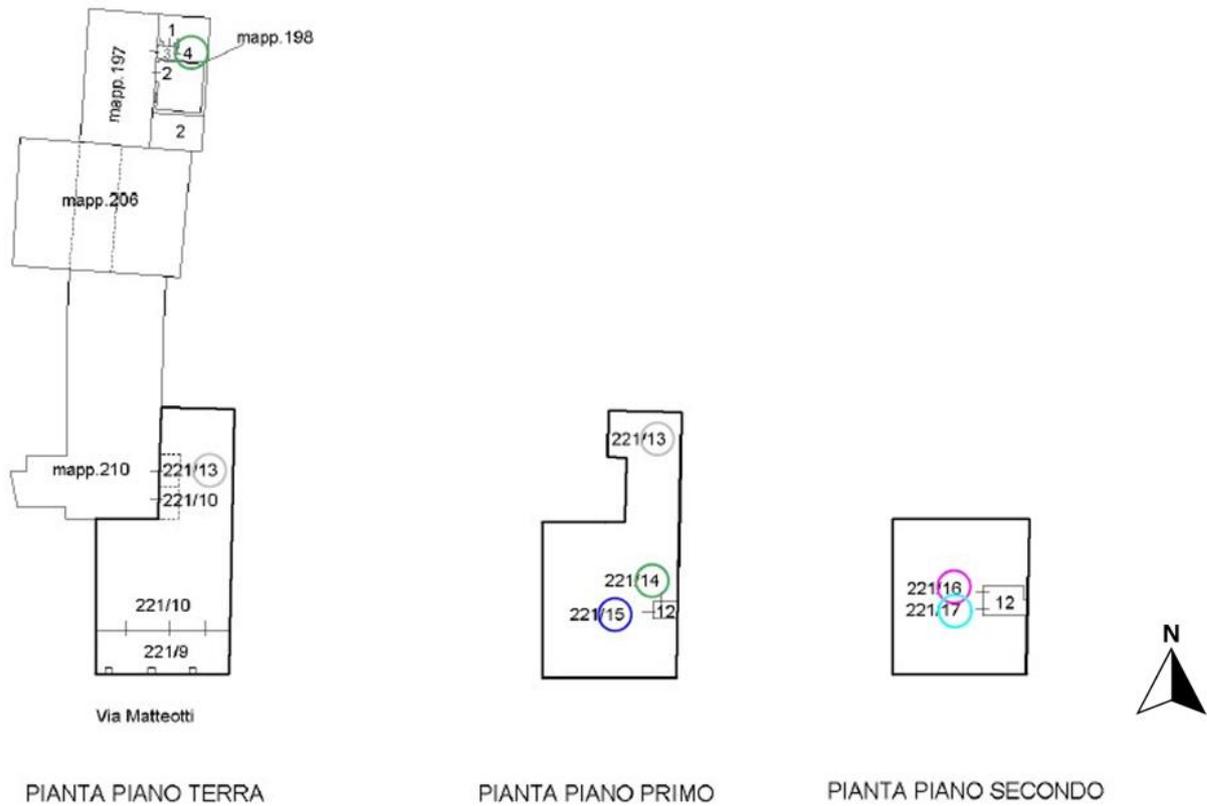


Figura 4: Elaborato planimetrico unione degli elaborati planimetrici particelle:198/221 in cui sono indicati dello stesso colore la suddivisione dei lotti oggetto di perizia, Fuori scala

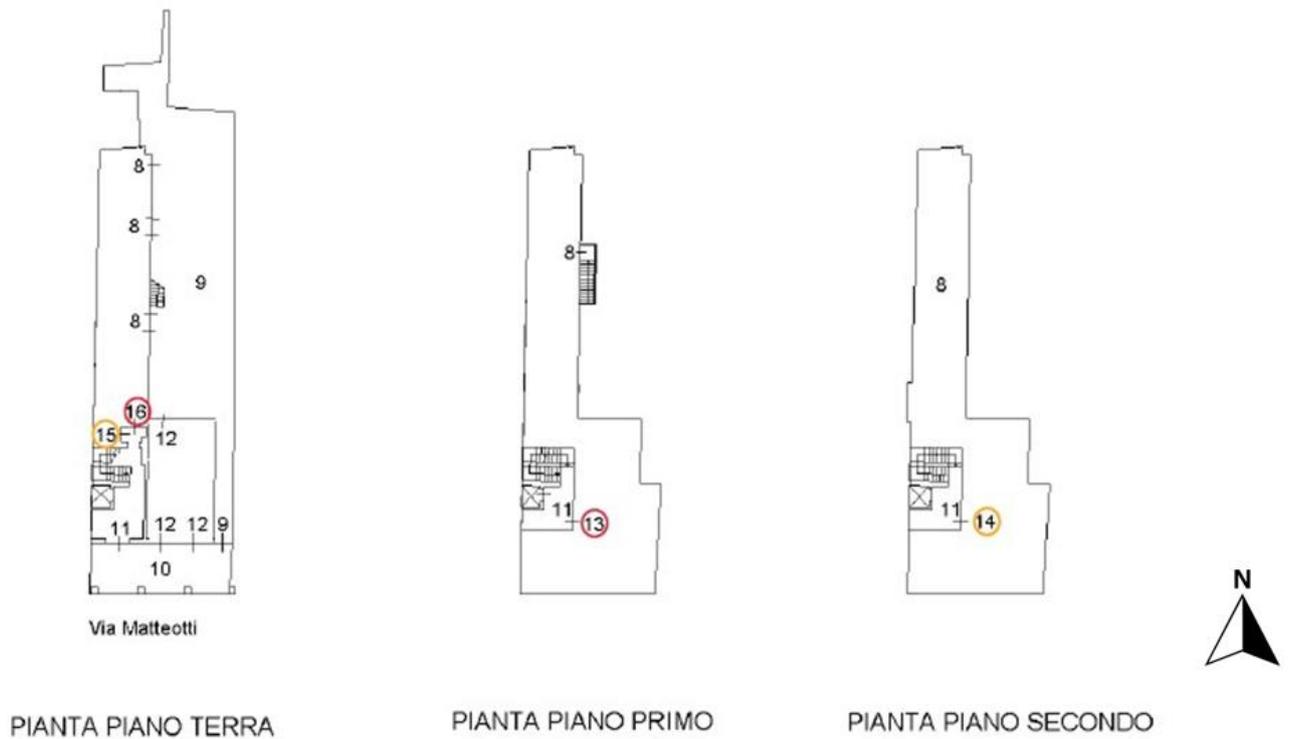


Figura 5: Elaborato planimetrico particelle:212 in cui sono indicati dello stesso colore la suddivisione dei lotti oggetto di perizia, Fuori scala

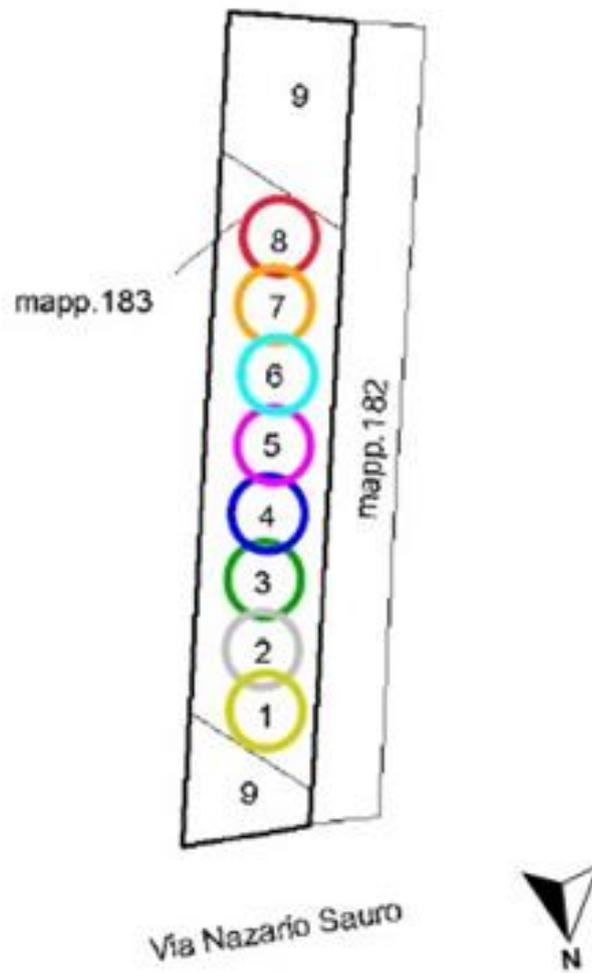


Figura 6: Elaborato planimetrico particelle: 183 in cui sono indicati dello stesso colore la suddivisione dei lotti oggetto di perizia, Fuori scala

3.8 PLANIMETRIE CATASTALI

L OTTO H - COMUNE DI FABBRICO

Fg.n.17 Mapp. 183 Sub 8 (posto auto scoperto)

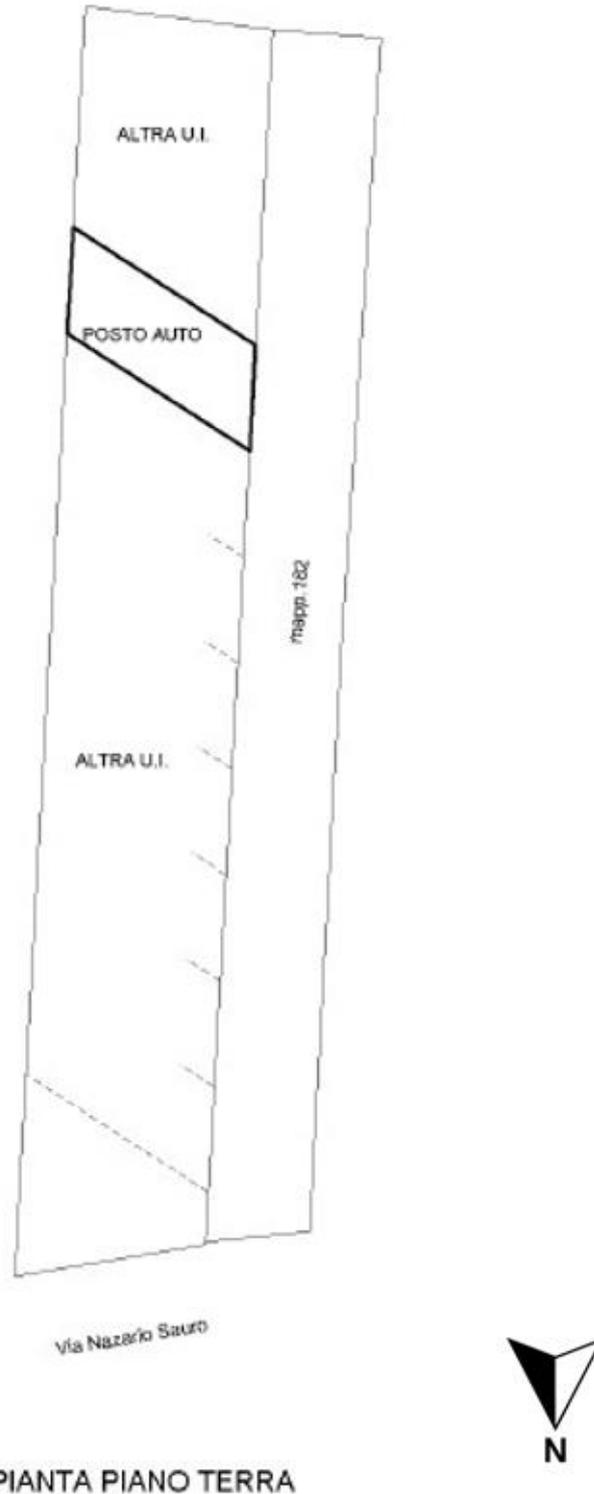


Figura 7: Stralcio Planimetria Catastale Fg. 17 Particella 183 Sub 8 – Posto Auto Scoperto - Fuori Scala –

4 DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono situati in comuni differenti:

- Centro di Fabbrico (abitazioni, cantine, posti auto scoperti)
- Periferia del Comune di Casalgrande in un'area di nuova urbanizzazione (terreni)

La descrizione dei beni verrà eseguita in base alla formazione dei N.12 lotti, suddivisi in base alla tipologia ed al Comune in cui insistono le proprietà oggetto di pignoramento

4.1 SITI IN COMUNE DI FABBRICO

Il comune di Fabbrico (25 m s.l.m) si trova in pianura Padana, dista 27 km da Reggio Emilia; confina a

- Nord:** Comune di Reggio – 9,8 Km
Est: Comune di Rolo – 3,8 Km
Sud: Comune di Rio Saliceto – 6,3 Km
Frazione di Migliarina Comune di Carpi 6,5 Km
Sud - Ovest: Frazione di Ponte Vettigano comune di Rio Saliceto – 4,8 Km
Comune di Campagnola Emilia 4,6 Km
Comune di Novellara 11,3 Km

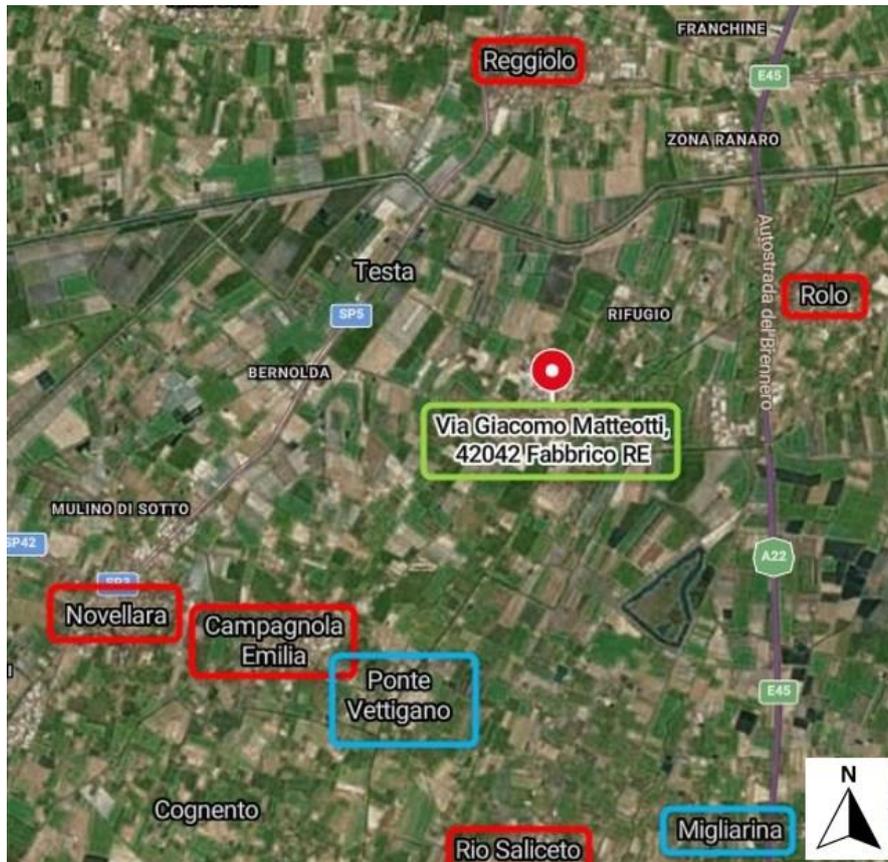


Figura 8: Coreografia d'inserimento dei beni oggetto di perizia posti in Fabbrico

Gli immobili oggetto di perizia, sono situati in centro, con accesso da Via Nazario Sauro e Giacomo Matteotti.

La zona è servita da mezzi pubblici - più precisamente dalla linea:

- Autobus la cui tratta è:
 - Reggio Emilia - Bagnolo in Piano - [Budrio] - Correggio - Canolo - Campagnola - Novellara - Fabbrico - Rolo

Nell'area (in un raggio di 500m) sono presenti:

- Municipio
- Scuola materna (d'infanzia), scuola elementare e scuola media
- Farmacia
- Campo sportivo
- Ufficio postale
- Studio Dentistico
- Banca
- Parrucchiere
- Negozio di alimentari
- Cinema

In Via Matteotti, prospiciente alle unità immobiliari oggetto di perizia, è presente una pista ciclabile, evidenziata da strisce gialle sull'asfalto.

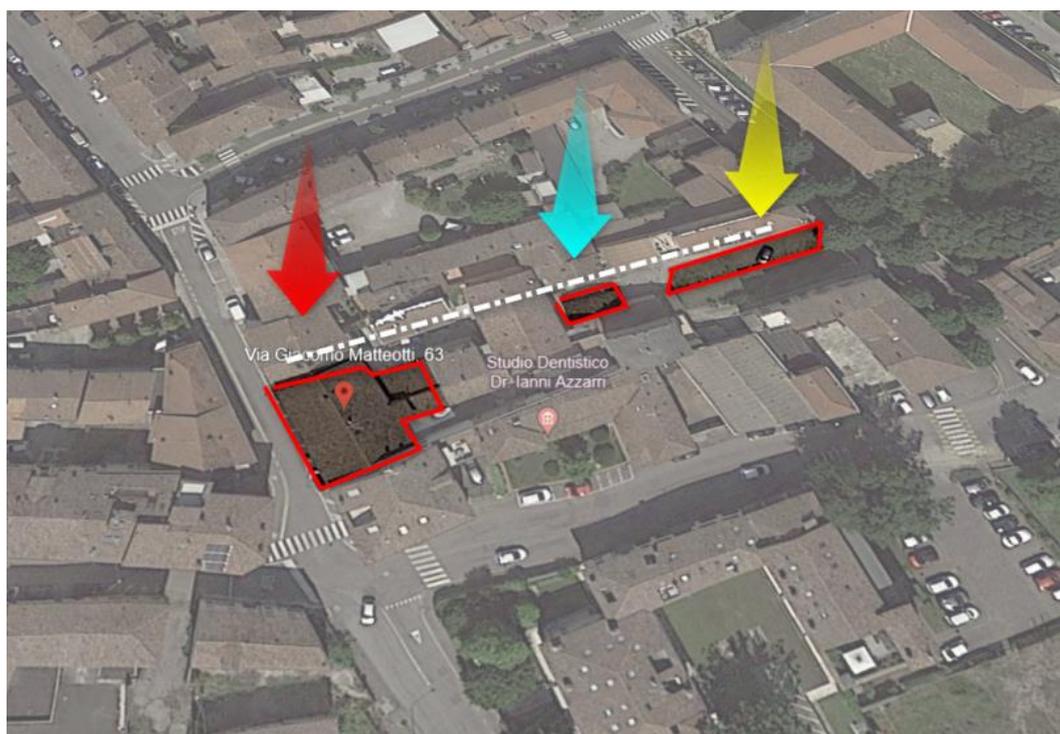


Figura 9: Le frecce indicano: la posizione indicativa dei beni oggetto di pignoramento:

- **Rossa appartamenti e cantine – Azzurra cantine – Gialla Posti auto scoperti**

Tutti i beni siti in Fabbrico, sono proprietà di quota indivisa.

I beni identificati ai mappali 198,212 e 221, sono unità immobiliari inglobate ad un compendio immobiliare sito nel centro storico di Fabbrico, fabbricato originale edificato in data antecedente al 01/09/1967.

Trattasi di unità immobiliari con lavori interni ad esse pressoché ultimati (anche se in corso di completamento, non essendo completamente ultimate, nonché variate, da precedenti unità immobiliari già esistenti), facenti parte di un palazzo sito in Via Matteotti, in posizione quasi baricentrica rispetto al centro di Fabbrico.

L'Appartamento, identificato catastalmente al Fg. 17 Mapp. 221 Sub 13, presenta accesso indipendente seppur passando da corte comune, che presenta un marciapiede di circa 1 metro in autobloccanti rosa, adiacente al fabbricato e ghiaietto nella parte centrale; da tale area, tramite n. 2 passaggi pedonali è possibile accedere ai posti auto scoperti (direzione Via Nazario Sauro) e abitazioni con cantine (Via Matteotti) tramite un porticato ed ingresso comune (praticamente baricentrico alle unità immobiliari servite).

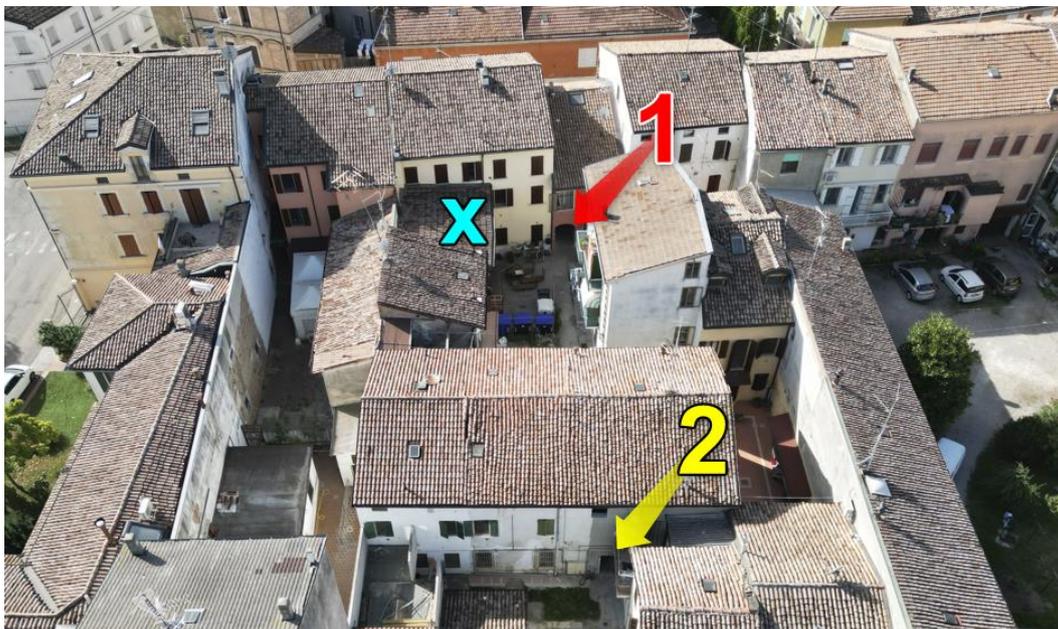


Figura 10: La X indica la posizione dell'U.I. identificata catastalmente al Fg. 17 Mapp. 221 Sub 13, mentre la freccia rossa con il n. 1 indica il passaggio pedonale verso via Matteotti ed il n. 2 in giallo, indica il passaggio pedonale verso via N. Sauro.

Per quanto riguarda il palazzo prospiciente a Via Matteotti:

- al piano terra, sotto il porticato comune, attualmente, risultano essere attivi n. 2 negozi (non oggetto di pignoramento) con i relativi spazi di servizio;
- la struttura in elevazione denota importanti elementi murari al piano terra, il cui spessore decresce con l'elevarsi in quota;
- le facciate esterne del fabbricato presentano un buono stato di conservazione, mentre le parti interne poste al piano terra, presentano necessità di attività di completamento delle finiture dei paramenti, con modesti ripristini degli ammaloramenti, oltre che tinteggio finale;
- accesso con portone ligneo posto sotto il porticato comune, che da sull'ingresso ove sono posti tutti i contatori (ad esclusione dell'u.i.u. identificata catastalmente al Fg. 17 particella 221 sub 13);
- Grondaie e discendenti in lamiera preverniciata color testa di moro;
- al piano terra sono poste cantine con porta metallica;
- vano scala in granito grigio con pedate ed alzate regolari, ringhiera metallica color micaceo

- immobile dotato di piattaforma di sollevamento non ancora attivata;
- tutte le u.i.u. abitative hanno le medesime finiture interne con pavimentazioni in ceramica, mentre gli spazi comuni presentano granito grigio;
- i bagni sono pressoché finiti ad eccezione di n.2 unità immobiliari, con anche gli accessori installati; mancano alcune rifiniture;
- gli infissi sono in legno di buona finitura, con posa standard, dotati di vetro camera e scuretti in legno;
- le porte interne sono in legno tamburato, non tutte installate;
- i portoncini d'ingresso agli appartamenti sono del tipo blindato;
- le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con colori chiari ed in buono stato conservativo. In taluni ambienti affiorano modeste macchie di umidità, dettate anche dalle condizioni di non utilizzo da tempo con locali chiusi senza ventilazione naturale.
- Gli impianti, elettrico e idraulico, risultano sottotraccia, per quanto riguarda gli alloggi, alcuni privi di frutti ed accessori.
- Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria, sono stati predisposti nei vari alloggi con caldaie individuali a gas. I terminali di erogazione sono radiatori in acciaio.
- L'impiantistica rilevata in loco parrebbe essere rispondente a quanto depositato agli atti, ma non risulta attiva, pertanto non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento, nonché eventuali ammalamenti causati nella posa e/o disservizi, così come non è stato possibile determinare le spese fisse di gestione o di manutenzione.
- Pertanto, anche le certificazioni di tutti gli impianti (termoidraulici, gas, acqua, elettrico) non sono state reperite e verosimilmente in virtù dello stato dei luoghi, non ancora rilasciate.

Al piano primo e secondo sono presenti rispettivamente 3 + 3 alloggi. Con accesso indipendente ed esterno è presente un'altra abitazione, per un totale complessivo di n. 7 unità abitative.

Nel 2005-2006 è stato eseguito un intervento edilizio volto al consolidamento e restauro che consentisse di conservare gli elementi strutturali ed architettonici esistenti (seppur in alcune porzioni sia stato eseguito il rifacimento dei solai), cercando di conservare travi e travetti in legno per la struttura portante e tavelle in cotto per la pavimentazione.

Il secondo solaio è stato realizzato in latero-cemento, la copertura si presenta lignea con tetto a 2 falde inclinate. Si segnala la presenza di infiltrazioni presenti nella copertura dell'appartamento identificato catastalmente al Fg. 17 Particella 221 Sub 17.

Sono Beni Comuni non Censibili a tutte le unità del palazzo (manca l'elaborato planimetrico pertanto non vengono identificati con subalterni) a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- area cortiliva,
- coperture dell'edificio,
- muri portanti,
- diritti di accesso e svuoto, praticati in loco, anche su area di non proprietà o comproprietà.

oltre quanto disciplinato ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.

Per quanto riguarda i posti auto scoperti, si accede alle u.i.u. oggetto di perizia tramite n. 1 accesso comune, privo di recinzione esterna e/o cancelli, direttamente da Via Nazario Sauro, che si presenta in parte cementata ed in parte ghiaia.

La pavimentazione del posto auto è stata realizzata in autobloccanti drenanti grigliati color grigio (non sono presenti evidenti linee che indichino i posti auto in modo concreto), essi consentono il drenaggio delle acque piovane, impedendo l'intasamento delle fognature in caso di acquazzoni ed agevolando il mantenimento della falda acquifera.

Il cortile parcheggio è dotato di corpo illuminante, avendo eseguito i sopralluoghi di giorno non è stato verificato il corretto funzionamento.

Sempre da questo accesso carraio, è possibile raggiungere con l'automobile le cantine identificate al mappale 198, mentre pedonalmente è possibile raggiungere le abitazioni site in Via Matteotti.

Le cantine sono in muratura, presentano una copertura a due falde inclinate, con struttura portante lignea sormontata da manto di copertura in coppi. Sono presenti fenomeni di distacco di pittura ed intonaco, dovuti ad infiltrazioni d'acqua.

Edificio dotato di grondaie, frontalini e discendenti in lamiera prevaricata color testa di moro, con scarico a terra a disperdere, alla base si è rilevata un'ammaccatura del discendente che compromette il suo corretto funzionamento.

L OTTO H - COMUNE DI FABBRICO

Fg.n.17 Mapp. 183 Sub 8 (posto auto scoperto)

Piena proprietà di posto auto scoperto con accesso comune da Via Nazario Sauro, è censito al **Fg. 17 Particella 183 Sub 8**.

Conforme a quanto indicato nella descrizione generale.

Alla data odierna non sono state definite le quote millesimali per ogni unità immobiliare, si dovrà costituire un condominio, come dichiaratomi dalla proprietà¹⁵.

¹⁵ Allegato 8.7 Verbale

5 LOTTI DI STUDIO (PER DEFINIRNE LA VENDITA)

In data 22/12/2023 si è presentata all'ill. Giudice Dott.ssa Sommariva la richiesta di proroga al deposito della perizia e l'autorizzazione alla suddivisione dei beni oggetto di perizia in lotto, al fine di ottimizzare il valore di realizzo dalla vendita dei beni, pertanto le unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento vengono suddivise in n. 12 lotti come indicato al paragrafo seguente.

5.1 LOTTI A-B-C-D-E-F-G-H-I –L-M-N DATI CATASTALI RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA¹⁶

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)¹⁷

INTESTATI:

Rif. Lotto	Rif. Pignoramento ¹⁸	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
				Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza	Superficie catastale	Categoria e classe	Rendita
A	1	Appartamento P1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.57	17		221 Sub.13	4 vani	60 m ²	A/2 Classe 2	€ 361,52
A	1	Cantina ¹⁹ PT				198 Sub.1				
A	7	Posto auto PT		Via Nazario Sauro	17		183 Sub.7	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1
B	2	Appartamento P1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub.14	3,5 vani	64 m ²	A/2 Classe 2	€ 316,33
B	14	Cantina PT ²⁰	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti	17		198 Sub.4	7 m ²	8 m ²	C/2 Classe 4	€ 19,88
B	8	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.3	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58

¹⁶ Allegato 8.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – Estratto di mappa - Planimetria- Visura Catastale – Schede catastali – analisi BCNC per verifica dei passaggi con elaborati catastali e planimetrie

¹⁷ Allegato 8.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – Estratto di mappa - Planimetria- Visura Catastale – Schede catastali – analisi BCNC per verifica dei passaggi con elaborati catastali e planimetrie

¹⁸ Al momento del pignoramento non era stata definita la suddivisione dei lotti, ma graficamente, per agevolarne la lettura viene inserita tale suddivisione con colorazione

¹⁹ identificata al civico 40 E come da stato dei luoghi e catastalmente sita in Via Matteotti

²⁰ identificata al civico 40 E come da stato dei luoghi e catastalmente sita in Via Matteotti

C	3	Appartamento P1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 15	3,5 vani	61 m ²	A/2 Classe 2	€ 316,33
C	9	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.4	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
D	4	Appartamento P2	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 16	3 vani		A/2 Classe 2	€ 271,14
D	10	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.5	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
E	5	Appartamento P2	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		221 Sub 17	3 vani	56 m ²	A/2 Classe 2	€ 271,14
E	11	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.6	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
F	15	Appartamento P1	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub 13	6 vani	98 m ²	A/2 Classe 2	€ 542,28
F	18	Cantina PT	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub.16	4 m ²	5 m ²	C/2 Classe 4	€ 11,36
F	13	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.2	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
G	16	Appartamento P2	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub 14	6 vani	99 m ²	A/2 Classe 2	€ 542,28
G	17	Cantina PT	Comune di Fabbrico Via Giacomo Matteotti n.63	17		212 Sub.15	6 m ²	8 m ²	C/2 Classe 4	€ 17,04
G	12	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.1	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58
H	6	Posto auto PT	Via Nazario Sauro	17		183 Sub.8	16 m ²	16 m ²	C/6 Classe 1	€ 49,58

Ia – BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.F.)

INTESTATI:

Rif. Lotto	Rif. Pignoramento	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
				Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Qualità Classe	Superficie Ha are ca		Deduz.	Rendita		
											Dominicale	Agrario	
I	19	Terreno	Comune di Casalgrande	23		964	SEMIN ARBOR Classe 02		09	04		€ 5,60	€ 7,00
L	20	Terreno	Comune di Casalgrande	23		1083	SEMIN ARBOR Classe 02		06	79		€ 4,21	€ 5,26
M	21	Terreno	Comune di Casalgrande	23		1084	SEMIN ARBOR Classe 02		06	19		€ 3,84	€ 4,80
N	22	Terreno	Comune di Casalgrande	23		1085	SEMIN ARBOR Classe 02		06	39		€ 3,96	€ 4,95

5.2 CONFINI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE²¹

LOTTO H - COMUNE DI FABBRICO

Fg.n.17 Mapp. 183 Sub 8 (posto auto scoperto)

Posto Auto Scoperto Mapp.183 Sub.1:

Piano Terra

Nord Sub. 9: BCNC AIUOLA E SPAZIO DI MANOVRA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 183.

Est: Mapp.184: Locali di deposito Sig.

Sud: Sub. 2: Posto auto scoperto Ragioni Ditta Esecutata

Ovest: Mapp.182: BCNC AREA CORTILIVA COMUNE Ai MAPPALI 181,196,198 E 206.

²¹ Allegato: 8.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – Estratto di mappa -Planimetrie Catastali- Visure Catastali

5.3 OGGETTO DI VENDITA - DESCRIZIONE COMMERCIALE

LOTTO H - COMUNE DI FABBRICO:

Fg.n.17 Mapp. 183 Sub 8 (posto auto scoperto)

Piena proprietà di posto auto esterno con accesso comune da Via Nazario Sauro, con autobloccanti drenanti.

Superficie Commerciale Posto Auto Scoperto 15,90 mq

Buono il complessivo stato manutentivo e d'uso, in base al grado di vetustà.

5.4 REGOLARITA' EDILIZIA²² - OPERE DI RIPRISTINO – COSTI

FRABBRICO²³ LOTTI A-B-C-D-E-F-G-H-:

Edifici antecedenti al 01/09/1967 a cui è seguita un importante ristrutturazione con:

Permesso di Costruire n.23/ 2005 del 31/05/2005 Visto dall'USL di Guastalla con parere favorevole Prot. 3895 del 15/12/2005 ed approvato dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio nella seduta del 20/12/2005

Voltura d'intestazione al PdC 23/2005 del 31/05/2005 con Prot. 4446 rilasciata il 20/07/2005

Variante al Permesso di Costruire per attività di trasformazione edilizia con n.47/ 2005 del 28/02/2006

Inizio lavori: 25/07/2005

Deposito in data 11/04/2006 della Relazione Tecnica ex Legge n. 10 09/01/1991 – D.M. del 13/12/1993 Allegato A

Deposito della documentazione sismica in data 28/06/2006 Prot. 3828 seguita da Dichiarazione di idoneità statica

22 Allegato: 8.2 PRATICHE EDILIZIE

²³ Allegato 8.2.1 LOTTI A – B –C –D – E – F – G - H :PdC n.23/ 2005 del 31/05/2005 - Voltura d'intestazione al PdC 23/2005 del 31/05/2005 Variante al PdC per attività di trasformazione edilizia con n.47/ 2005 del 28/02/2006 -D.I.A. 33/2007 variante in corso d'opera al PdC n. 47/2005 -Conformità edilizia e agibilità definitiva rilasciata dal Comune in data 19/10/2007

D.I.A. 33/2007 variante in corso d'opera al PdC n. 47/2005 depositata il 02/08/2007
Prtot. 4409

Il contributo di costruzione è stato interamente corrisposto entro la data di ultimazione dei lavori (lettera del 17/11/2007 Prot. 6434)

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico termosanitario depositato in comune in data 17/11/2007, sia per gli appartamenti che per le parti comuni.

Per quanto concerne la piattaforma n. fabbrica 7863 installato presso Via Matteotti 65 (seppur sia indicato nell'atto il civico 63) è stato assegnato il n. matricola 035021028 – con relativo certificato di collaudo depositato in Comune in data 17/11/2007

Conformità edilizia e agibilità definitiva rilasciata dal Comune in data 19/10/2007.

Figura 11: stralcio di abitabilità



Figura 12: Stralcio D.I.A. 33/2007 Tav. n. 3 – Piano Terra - Fuori Scala

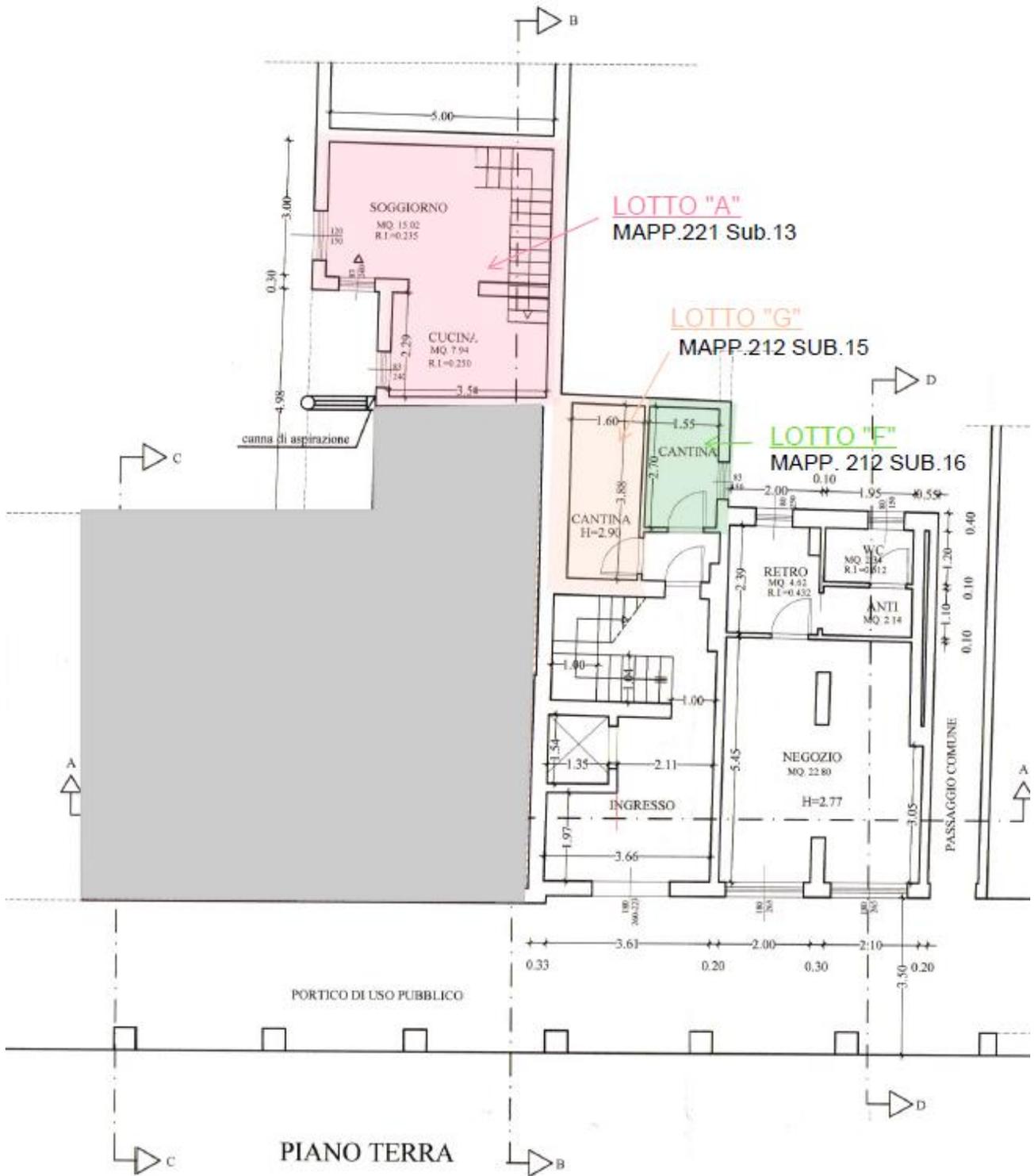


Figura 13: Stralcio D.I.A. 33/2007 Tav. n. 4 - Piano Terra – Fuori Scala



Figura 14: Stralcio D.I.A. 33/2007 Tav. n. 4 - Piano Primo- Fuori Scala



Figura 15: Stralcio D.I.A. 33/2007 Tav. n. 4 - Piano Secondo - Fuori Scala

LOTTO	Identificazione del bene	DIFFORMITA' e/o OPERE DA ESEGUIRE	COSTO DI REGOLARIZZAZIONE
H	Comune Fabbrico Fg.n.17 Posto Auto Mapp. 183 Sub 8	--	--

Espletate le visure presso il catasto energetico regionale non sussistono Attestati di Prestazione Energetica A.P.E. o Attestati di Certificazione Energetica A.C.E. per gli immobili pignorati²⁴.

5.5 LOTTI A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE²⁵

All'atto del sopralluogo del tecnico scrivente, le unità immobiliari oggetto di pignoramento erano libere.

5.6 LOTTI A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N VINCOLI E ONERI GIURIDICI VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'Appartamento coniugale.
- Non risultano vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici vigenti.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate negli atti notarili di provenienza, compresi i vincoli e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati, nessuno escluso.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA²⁶

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene, da cancellarsi a cura della procedura, si fa riferimento alle formalità pregiudizievoli riportate in atti dalla precedente. Si riassumono sinteticamente le risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata che comunque si allegano in forma completa alla presente relazione:

²⁴ Allegato: 8.3 Ricerca Attestato Prestazione Energetica

²⁵ Allegato: 8.7 Contratti di affitto

²⁶ Allegato 8.4 Atto di pignoramento visure ipotecarie (di tutto il compendio pignorato e dei singoli lotti)

Per tutti i lotti

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio
del

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio del

LOTTO H - COMUNE DI FABBRICO²⁷
Fg.n.17 Mapp. 183 Sub 8 (posto auto scoperto)

Presenza Titolo Telematico

5.7 DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

5.8 SITUAZIONE CONDOMINIALE

LOTTI A-B-C-D-E-F-G-H: Beni siti in Fabbrico

Alla data odierna non sono state definite le quote millesimali per ogni unità immobiliare, si dovrà costituire un condominio, come dichiaratomi dalla proprietà²⁸.

²⁷ Allegato 8.4.8 LOTTO H - Atto di pignoramento visure ipotecarie

²⁸ Allegato 8.7 Verbale

5.9 LOTTI A-B-C-D-E-F-G-H-I-L M-N: FOTOGRAFIE



Figura 16: Vista d'insieme nel palazzo condominiale sito in centro storico oggetto di pignoramento prospiciente a Via Matteotti



Figura 17: Vista del portico comune nel palazzo condominiale, in parte pignorato, sito in centro storico – con indicato il portone riguardante l'accesso comune oggetto di perizia



Figura 18: Passaggio coperto condominiale (mapp220) che consente di mettere in comunicazione cantine e posti auto con alcuni locali (appartamenti e cantine) oggetto di pignoramento

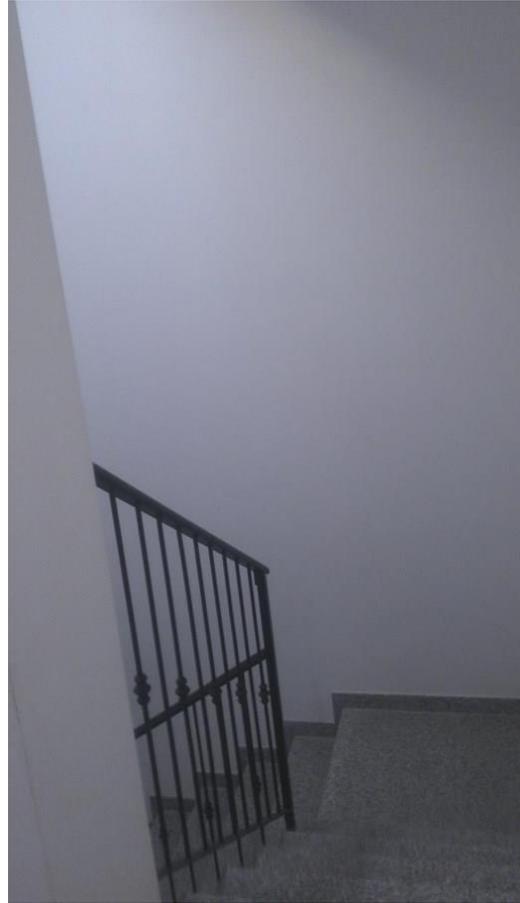


Figura 19: Vano scala comune con piattaforma di sollevamento non funzionante ma con relativa documentazione depositata agli atti, presso il Comune di Fabriano

5.9.1 LOTTO H - COMUNE DI FABBRICO
Fg.n.17 Mapp. 183 Sub 8 (posto auto scoperto)



Figura 20: Posto auto scoperto - identificato catastalmente al Fg.n.17 Mapp. n.183 Sub.8

5.10 DIFFORMITA' STATO RILEVATO/LEGITTIMATO²⁹

Comune di FABBRICO³⁰,

Si rende noto che le finestre presentano bucatore di dimensioni differenti rispetto lo stato legittimato, eccedendo così dal 2% della tolleranza di legge, difformità che incide sulle parti comuni condominiali, per quanto riguarda gli appartamenti posti

- al piano primo identificati catastalmente:
 - Mapp. n. 212 sub 13 lotto F (interno 1)

- al piano secondo identificati catastalmente:
 - Mapp. n.221 sub 17 lotto E,
 - Mapp. N. 212 sub 14 lotto G.

²⁹ Allegato: 8.2 PRATICHE EDILIZIE -

³⁰ Allegato 8.2.1 LOTTI A – B –C –D – E – F – G - H :PdC n.23/ 2005 del 31/05/2005 - Voltura d'intestazione al PdC 23/2005 del 31/05/2005 Variante al PdC per attività di trasformazione edilizia con n.47/ 2005 del 28/02/2006 -D.I.A. 33/2007 variante in corso d'opera al PdC n. 47/2005 -Conformità edilizia e agibilità definitiva rilasciata dal Comune in data 19/10/2007

LOTTO H - COMUNE DI FABBRICO

Fg.n.17 Mapp. 183 Sub 8 (posto auto scoperto)

Posto auto: le misure prese a campione rientrano nelle tolleranze di legge del 2% rispetto allo stato legittimato, pertanto si considera conforme.

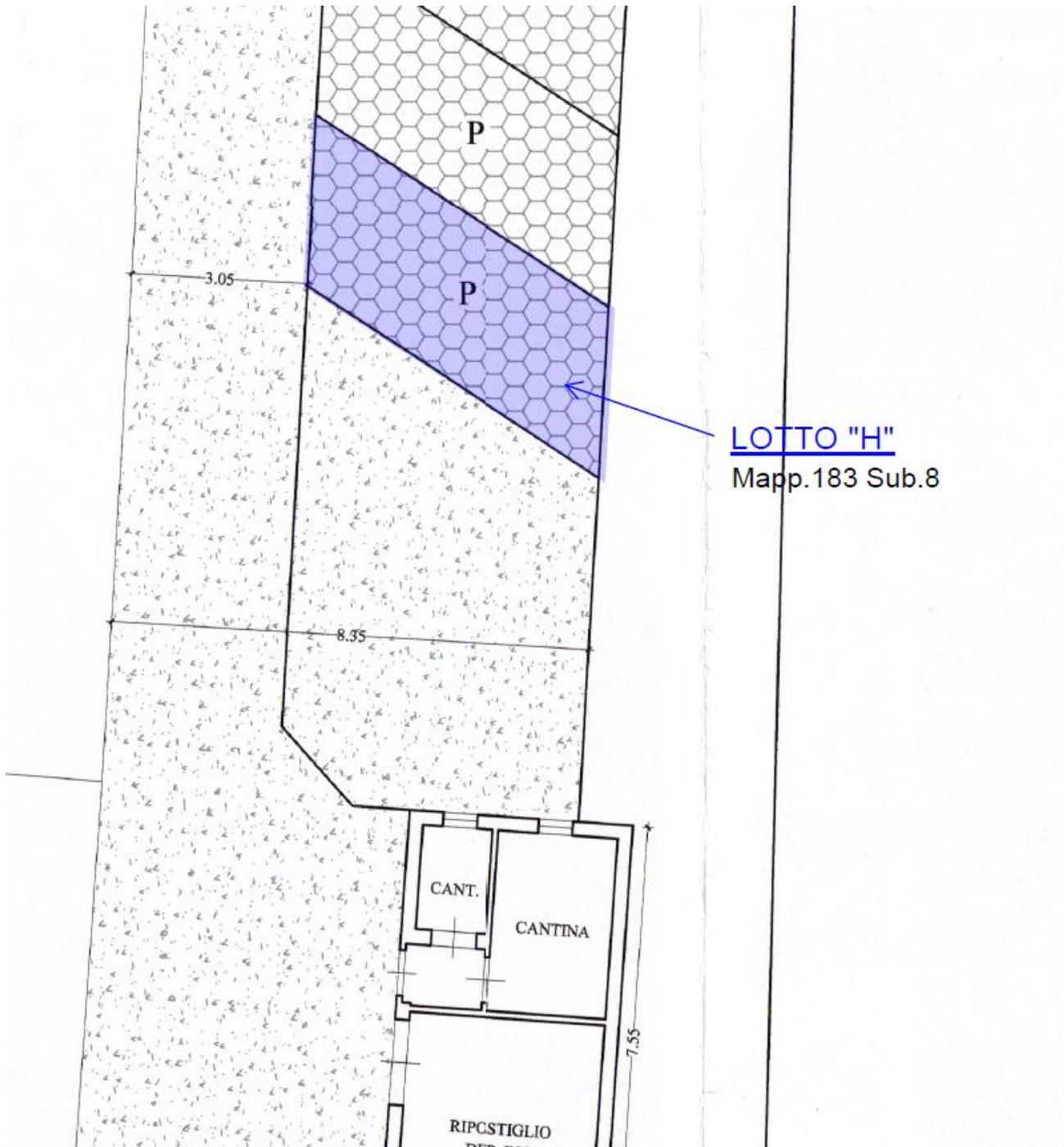


Figura 21: Stato Legittimato Piano Terra- Fuori Scala

5.11 LOTTI A-B-C-D-E-F-G-H-I: VALORE DEI BENI

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

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

Trattandosi di un pignoramento di quota, si procede a verificare la comoda divisibilità del bene (formando ipotesi di divisione in natura).

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

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

- ubicazione geografica degli immobili prospicienti Via Matteotti, in centro a Fabbrico e presso Casalgrande Alto (nuova zona urbanizzata);
- posizione delle u.i.u. rispetto alla strada di scorrimento
- dotazione dei servizi primari e secondari;
- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali;
- salubrità e grado di vetustà del fabbricato;
- tipo e completezza di finiture;
- opere di manutenzione straordinaria che richiede l'edificio;
- classificazione della zona secondo normative Comunali;
- comparazione con il costruito attualmente presente, facendo riferimento anche alle valutazioni dell'osservatorio immobiliare OMI³¹ (zona B1 – CENTRALE sia per i lotti nei Comuni di Fabbrico e Casalgrande) e delle agenzie immobiliari operanti in loco applicando poi le pertinenti mediazioni e correttivi.

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

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

³¹ Allegato 8.9 O.M.I.

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

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

VALORE LOTTO

Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell’immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

RICERCA DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ³²

Comune di FABBRICO



Figura 22: Le frecce bianche indicano la posizione dei beni oggetti di perizia siti in centro a Fabbrico – rispetto alla Cartografia O.M.I. – con indicata la fascia B1 (centrale) COMUNE DI FABBRICO

32 La SUPERFICIE COMMERCIALE dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

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

LOTTO H - COMUNE DI FABBRICO

Fg.n.17 Mapp. 183 Sub 8 (posto auto scoperto)

Piena proprietà di posto auto scoperto esterno con accesso comune da Via Nazario Sauro, è censito al Fg. 17 Particella 183 Sub 8.

Posto auto scoperto 15,90 mq

Valore del posto auto scoperto - a corpo – 3.021,00 €

Pari circa 190,00 euro al mq di SC

Arrotondati per difetto a 3.000,00 € VALORE DI MERCATO

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi e le spese di ripristino di quanto descritto in precedenza, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando pertanto come segue:

3.000,00 € - 20% = 2.400,00 €

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

Valore a corpo - base d'asta - (Euro Duemilaquattrocento/00)	2.400,00 €
-------------------------------------------------------------------------	-------------------

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

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA (Euro Milleottocento/00)	1.800,00 €
----------------------------------------------------------------	-------------------

RIASSUNTO VALORE LOTTI

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato:

trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi e le spese di ripristino di quanto descritto in precedenza, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20%, mentre In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina il valore minimo (detraendo ulteriormente il 25%)

Lotto	Tipologia del bene	Valore di mercato	Valore base d'asta	Valore Minimo
H	Posto auto scoperto	3 000,00 €	2 400,00 €	1 800,00 €

5.12 ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE³³

LOTTO H - COMUNE DI FABBRICO³⁴

Fg.n.17 Mapp. 183 Sub 8 (posto auto scoperto)

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA del
TRASCRIZIONE del - N.
Registrato a Reggio Emilia il N.
Pubblico ufficiale Repertorio N. Raccolta

6 VISURA CAMERALE³⁵

- Numero REA:
- Data Atto Di Costituzione:
- Data iscrizione al Registro Imprese:
- Iscritta nella sezione:
- Amministratore – liquidatore:
- Bilancio: Scadenza degli esercizi al - Giorni di proroga dei termini di approvazione del bilancio:
- Codice ATECO
- La società ha per oggetto:
- Capitale sociale in Euro (deliberato, sottoscritto e versato):
- Partita Iva attiva

7 ALTRE NOTIZIE

Si rileva agli atti:

³³ Allegato 8.6 Atto di provenienza dei beni

³⁴ Allegato 8.6.1 Comune di Fabbrico – Lotti A – B –C –D – E – F – G – H : Pubblico ufficiale
Repertorio N. Raccolta N.

³⁵ Allegato 8.8 Visura Camerale

8 ALLEGATI

8.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE – Estratto di mappa - Planimetria- Visura Catastale – Schede catastali – analisi BCNC per verifica dei passaggi con elaborati catastali e planimetrie

8.1.1 LOTTO H – visura e planimetria catastale

8.2 PRATICHE EDILIZIE

LOTTI A – B –C –D – E – F – G - H :PdC n.23/ 2005 del 31/05/2005 - Voltura d'intestazione al PdC 23/2005 del 31/05/2005 Variante al PdC per attività di trasformazione edilizia con n.47/ 2005 del 28/02/2006 -D.I.A. 33/2007 variante in corso d'opera al PdC n. 47/2005 -Conformità edilizia e agibilità definitiva rilasciata dal Comune in data 19/10/2007

8.3 Ricerca Attestato Prestazione Energetica

8.4 Atto di pignoramento visure ipotecarie (di tutto il compendio pignorato e dei singoli lotti)

LOTTO H

8.5 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati

8.6 Atto di provenienza dei beni

Comune di Fabbrico – Lotti A – B –C –D – E – F – G – H : Pubblico ufficiale Repertorio N. Raccolta N.

8.7 Verbale

8.8 Visura Camerale

8.9 O.M.I.

ALLEGATI A, B

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

Reggio nell'Emilia, 28/03/2024

l'esperto estimatore designato
