

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 139/2023

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

Esecuzione promossa da: [REDACTED]
(Avv. Veronica Ligabue)

contro: [REDACTED]

Rapporto di valutazione - Definitiva

Immobili posti in:
Località POVIGLIO (RE)
Via Ponte Alto n. 14

Esperto designato: **geom. Tincani Michele**



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO RG / RP.	SI		03/08/2023 – 18101/13361				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOBILI	-		POVIGLIO (RE) – Via Ponte Alto n° 14				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
		POVIGLIO	1	238	3	A/2	
			1	238	4	C/6	
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		VEDI NOTE				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		VEDI NOTE				
CONFORMITÀ IMPIANTI	-		VEDI NOTE				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-		OCCUPATO AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO				
STATO DI ARREDAMENTO	-		PRESENTE VEDI NOTE				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NO				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		NESSUNA				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 120.000,00 - EURO CENTOVENTIMILA / 00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 90.000,00 - EURO NOVANTAMILA /00						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..							
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO							



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	3
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2- COMUNICAZIONI	4
ATTIVITA' PERITALE	4
3-DATI CATASTALI	5
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	5
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
CONFINI CATASTALI:	6
4-DESCRIZIONE DEI BENI	7
UBICAZIONE	7
VISUALE AEREA.....	7
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	7
COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	8
DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	8
5-LOTTO DI VENDITA	8
5.1- LOTTO UNICO - DATI CATASTALI	8
ELABORATO PLANIMETRICO	9
PLANIMETRIE CATASTALI	10
5.2- LOTTO UNICO - DESCRIZIONE COMMERCIALE	12
CONFINI CATASTALI	12
RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'ESTERNO E DELL'INTERNO.....	13
5.3- LOTTO UNICO - REGOLARITA' EDILIZIA	18
5.4- LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	20
5.5- LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	20
5.6- LOTTO UNICO - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	20
5.7- LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	20
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	20
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	20
5.8- LOTTO UNICO - DIRITTO DI PRELAZIONE	21
5.9- LOTTO UNICO - VALORE DEL BENE	21
VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA	
RISOLVE.....	21
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	22
<u>ABITAZIONE FG. 1 MAP. 238</u>	22
<u>AUTORIMESSA FG. 1 MAP. 238</u>	22
<u>TERRENO CIRCOSTANTE</u>	22
BASE D'ASTA	22
5.10- LOTTO UNICO - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	23
6- ALTRE OSSERVAZIONI.....	24
7- ALLEGATI	24
7.1 COROGRAFIA E MAPPA CATASTALE	24
7.2 VISURE CATASTALI	24
7.3 PLANIMETRIE CATASTALI	24
7.4 TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI	24
7.5 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	24
7.6 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI.....	24
7.7 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE - STATO CIVILE.....	24
7.8 ALLEGATI A-B.....	24
7.9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (UNA FOTO ESTERNO E TRE FOTO INTERNO)	24

}



1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 139/2023

Esecutati: [REDACTED]

Procedente: [REDACTED]

(Avv. Veronica Ligabue)

Intervenuti: -- --

(Avv. -- --)

- **Data conferimento incarico:** 02/02/2024
- **Termine di consegna della relazione:** 11/08/2024
- **Udienza:** 11/09/2024
- **Atto pignoramento:** trascritto il 03/08/2023 ai n.ri 18101/13361
- **Contributo unificato:**

2- COMUNICAZIONI

COMUNICAZIONI ALLE PARTI ED ACCESSO AGLI IMMOBILI

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

ATTIVITA' PERITALE

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

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



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

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

INTESTATI:

[REDACTED]
[REDACTED]; proprietaria per 1/1.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale e subalterno	Categoria ² e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO	Comune di POVIGLIO (RE) Via Ponte Alto n. 14	1	238 sub. 3	A/2 cl 2	12 Vani	mq. 313	€. 1.084,56
AUTORIMESSA	Comune di POVIGLIO (RE) Via Ponte Alto n. 14	1	238 sub. 4	C/6 cl 2	mq. 41	mq. 48	€. 173,63

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

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

INTESTATI:

[REDACTED]
[REDACTED]; proprietaria per 1/1.

¹ Vedi allegato 7.6.

² Definizioni del DPR 203/03/1998 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.



Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale e subalterno	Categoria ³ e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO	Comune di POVIGLIO (RE) Via Ponte Alto n. 14	1	238 sub. 3	A/2 cl 2	12 Vani	mq. 313	€. 1.084,56
AUTORIMESSA	Comune di POVIGLIO (RE) Via Ponte Alto n. 14	1	238 sub. 4	C/6 cl 2	mq. 41	mq. 48	€. 173,63

- BENI CENSITI AL CATASTO DEI TERRENI Comune POVIGLIO (RE)

INTESTATI:

; proprietaria per 1/1.

Tipologia del bene	Comune	Dati catastali					
		Fg.	Mappale	Qualità e classe	Superficie Ha . are . ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	Poviglio	1	234	Sem Irrig Arb cl 3	00.01.55	€. 1,05	€. 1,60

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

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

CONFINI CATASTALI:

a nord: terreni mappali 234-235-247;
a est: terreni mappali 247-249;
a sud: area cortiliva fabbricato mappale 243-terreno mappale 239;
a ovest: strada Provinciale 62R-terreno mappale 234.

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



4-DESCRIZIONE DEI BENI⁴

Si descrivono in modo esteso i beni colpiti da pignoramento.

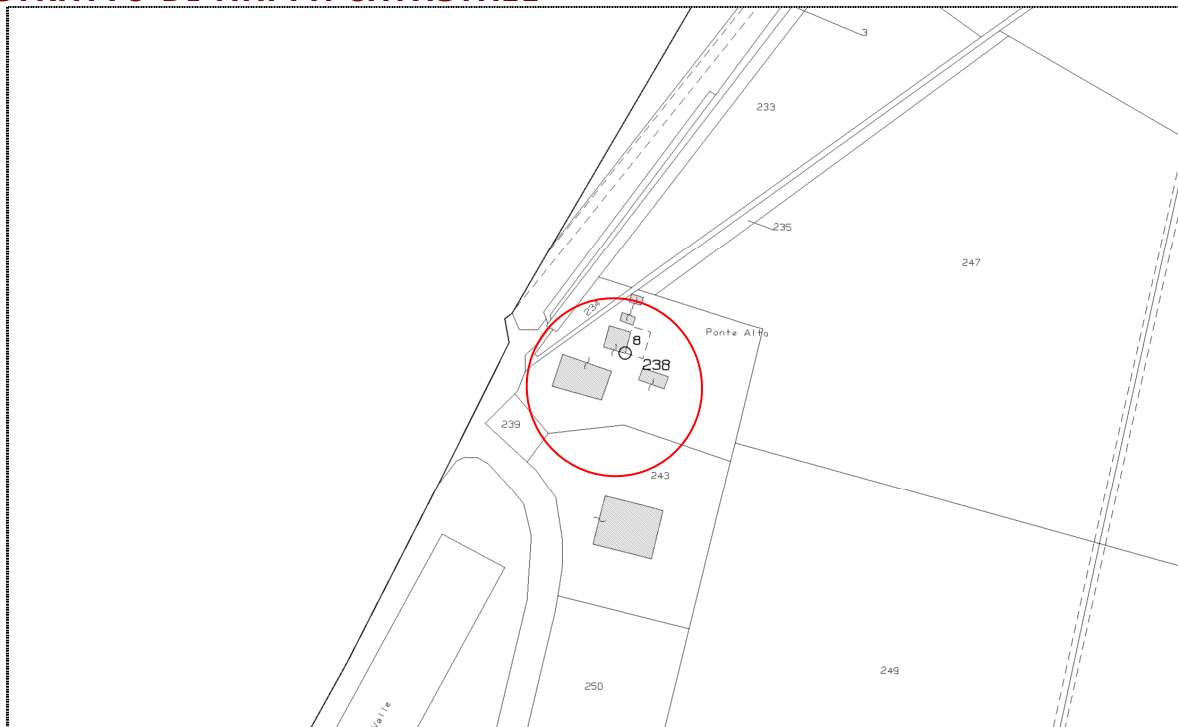
UBICAZIONE

Gli immobili in oggetto sono localizzati in comune di Poviglio (RE),
Località Ponte Alto,
Via Ponte Alto n. 14.

VISUALE AEREA



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



⁴ Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI

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

- Fabbricato residenziale disposto su tre piani, senza ascensore, con servizi pertinenziali e terreno circostante in esclusiva proprietà.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**Caratteristiche costruttive**

Il fabbricato oggetto di stima si sviluppa su tre piani: al piano terra è presente la cosiddetta "zona giorno" composta da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, studio, bagno, lavanderia; il piano primo, destinato a "zona notte", è composto da 4 camere, un bagno e un disimpegno; al piano secondo sono invece presenti i locali del sottotetto. Tutti i livelli del fabbricato sono collegati tramite una scala interna in muratura rivestita in marmo per i primi due livelli e allo stato rustico per raggiungere i locali del sottotetto. L'immobile, antecedente il primo settembre 1967, all'inizio degli anni 2000, è stato completamente ristrutturato: sono stati mantenuti i muri verticali in laterizio (ora intonacati) mentre i solai orizzontali e la copertura risultano del tipo latero-cementizi. Le finiture sono di tipo medio con finestre in legno dotate di doppio vetro, scuretti esterni in legno, pavimenti e rivestimenti in cotto e ceramica, pareti intonacate e tinteggiate. Il garage in corpo separato, del tipo con copertura piana, risulta anch'esso intonacato e può ospitare due autovetture. Le basculanti sono del tipo con apertura manuale. Le altre strutture pertinenziali sono state eseguite con materiali posticci (legno, metallo, ecc.) e possono essere considerate non più che semplici superfetazioni

Le condizioni generali del complesso risultano in buono stato conservativo.

Dotazioni e impianti edificio

L'impianto del riscaldamento (con termosifoni in ghisa presenti in tutti i locali dei piani terra e primo) utilizza il GPL.

L'impianto elettrico è di tipologia ricorrente e sottotraccia. Lo stesso è conforme alle norme vigenti al momento della sua realizzazione (circa 20 anni fa).

Sono presenti impianto idrico e internet.

5-LOTTO DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita può avvenire compilando **un unico lotto**.

5.1- LOTTO UNICO - DATI CATASTALI

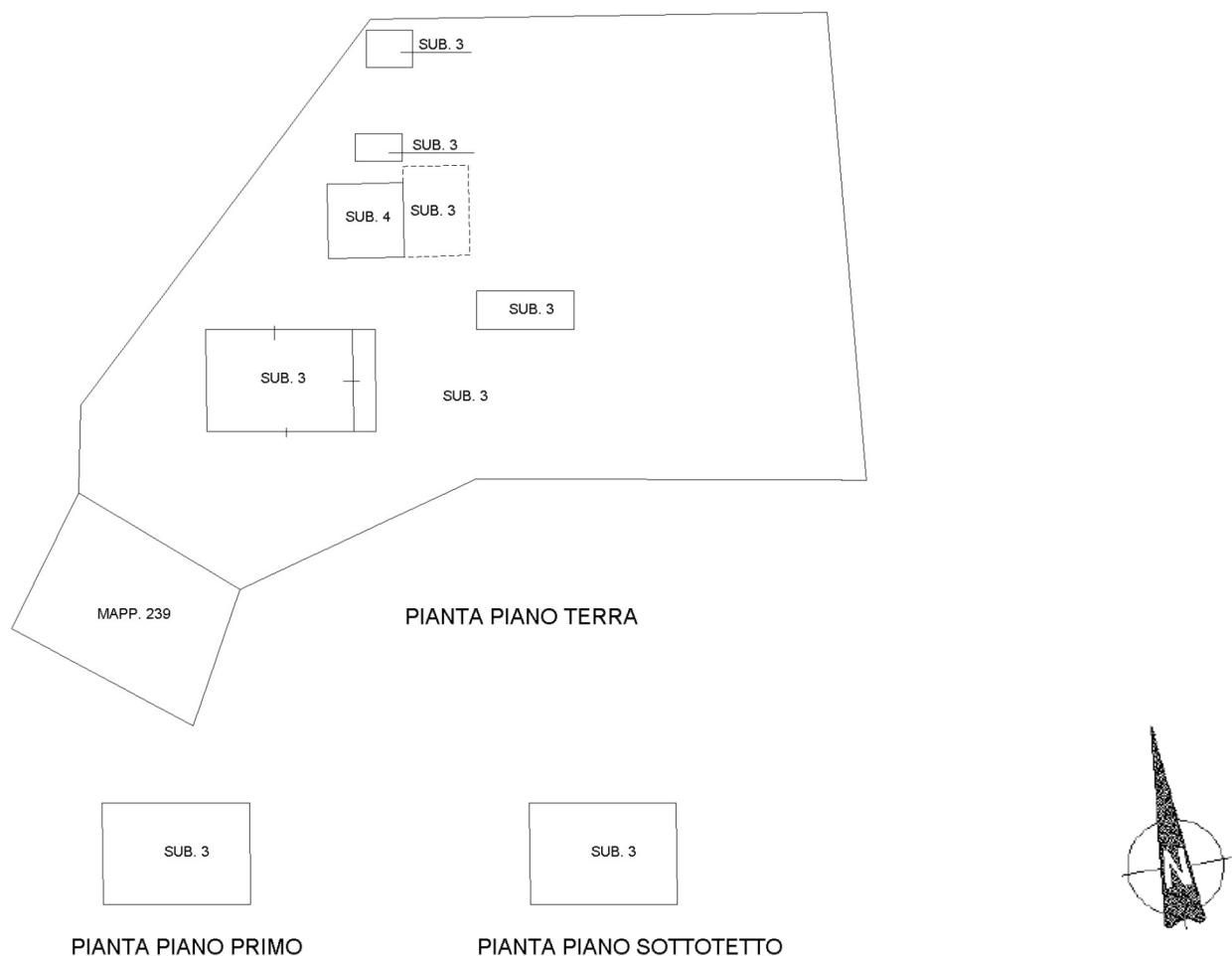
- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune POVIGLIO (RE)

INTESTATI:

[REDACTED]
[REDACTED]; proprietaria per 1/1.



Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale e subalterno	Categoria ⁵ e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO	Comune di POVIGLIO (RE) Via Ponte Alto n. 14	1	238 sub. 3	A/2 cl 2	12 Vani	mq. 313	€. 1.084,56
AUTORIMESSA	Comune di POVIGLIO (RE) Via Ponte Alto n. 14	1	238 sub. 4	C/6 cl 2	mq. 41	mq. 48	€. 173,63

ELABORATO PLANIMETRICO**Fig. 1 Mapp. 238 Sub. 3-4**

⁵ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo 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.

PLANIMETRIE CATASTALI

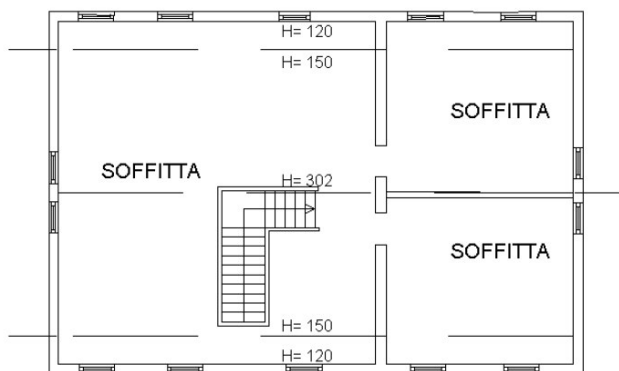
Fig. 1 Mapp. 238 Sub. 3



PIANTA PIANO TERRA

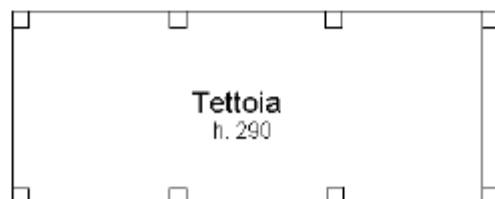
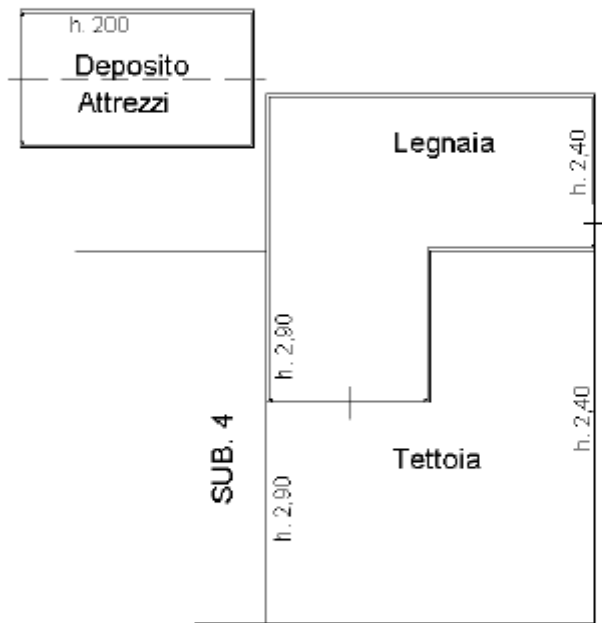
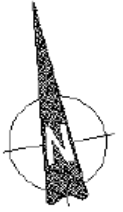
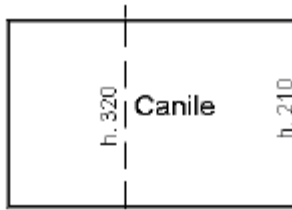


PIANTA PIANO PRIMO



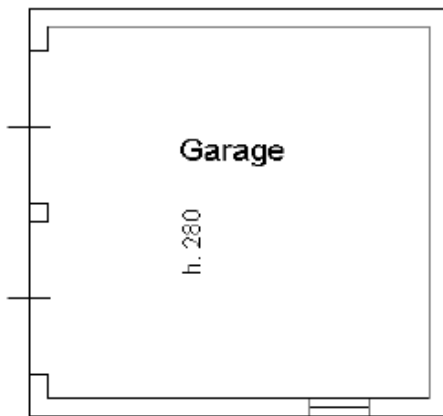
PIANTA PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)



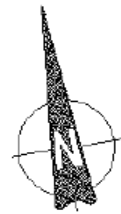


PIANTA PIANO TERRA



Fg. 1 Mapp. 238 Sub. 4

PIANTA PIANO TERRA



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

ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI

Vedasi successivo punto 5.5

5.2- LOTTO UNICO - DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di fabbricato residenziale disposto su tre piani, senza ascensore, con servizi pertinenziali e terreno circostante in esclusiva proprietà sito in Poviglio (RE), Via Ponte Alto n. 14. Il fabbricato oggetto di stima si sviluppa su tre piani: al piano terra è presente la cosiddetta "zona giorno" composta da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, studio, bagno, lavanderia; il piano primo, destinato a "zona notte", è composto da 4 camere, un bagno e un disimpegno; al piano secondo sono invece presenti i locali del sottotetto. Tutti i livelli del fabbricato sono collegati tramite una scala interna. Il garage in corpo separato, del tipo con copertura piana, risulta anch'esso intonacato e può ospitare due autovetture. Il terreno circostante è essenzialmente agricolo con spazi di manovra e parcheggio in ghiaia. Il complesso oggetto di stima è contiguo alla trafficatissima Strada Provinciale n. 62R (ex Strada Statale n. 62 della Cisa) e alla ferrovia

CONFINI CATASTALI

- a nord: terreni mappali 234-235-247;
- a est: terreni mappali 247-249;
- a sud: area cortiliva fabbricato mappale 243-terreno mappale 239;
- a ovest: strada Provinciale 62R-terreno mappale 234.



RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'ESTERNO E DELL'INTERNO

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



5.3- LOTTO UNICO - REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967.

Successivamente sono stati realizzati lavori in conformità ai seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Poviglio:

1. D.I.A. n. 11155 del 17/11/1998 relativa a rinforzi strutturali e rifacimento copertura;
2. D.I.A. n. 59-02 prot. 5295 del 14/06/2002 relativa ad opere di manutenzione straordinaria.
3. Concessione Edilizia n. 80 del 30/09/2002 relativa a ristrutturazione edilizia del complesso;

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

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile sono emerse numerose difformità tra lo stato licenziato e quanto effettivamente realizzato sul posto.

FABBRICATO RESIDENZIALE

Piano Terra:

- Muro portante fra soggiorno e ingresso più largo di quello riportato negli architettonici;
- Demolizione del muro portante previsto fra cucina e bagno;
- Cucina ricavata nella stanza adibita a camera;
- Al posto della cucina sono stati ricavati uno studio e un bagno più largo di quello previsto nel progetto;
- Terrazza esterna posta sul lato est del fabbricato in corrispondenza del locale soggiorno;
- Pensilina in muratura realizzata a copertura della terrazza descritta precedentemente;
- Installazione di camino a legna in muratura nel lato nord-est del soggiorno con relativa chiusura dell'esistente finestra (chiusura solo interna, esternamente la stessa è stata mantenuta);

Piano Primo:

- Muro portante fra camere e vano scala più largo di quello riportato negli architettonici (in corrispondenza di quello realizzato al piano terra);
- Demolizione del muro portante previsto fra camera e bagno;
- Bagno ricavato nella camera prevista di fronte alla scala;
- Il bagno e il ripostiglio previsti in progetto sono stati accorpati ed è stata creata una camera;

Sottotetto:

- Muro portante più largo di quello riportato negli architettonici (in corrispondenza di quelli realizzati ai piani terra e primo);
- Realizzazione di nuove divisorie interne;
- Realizzazione di velux per accedere alla copertura.



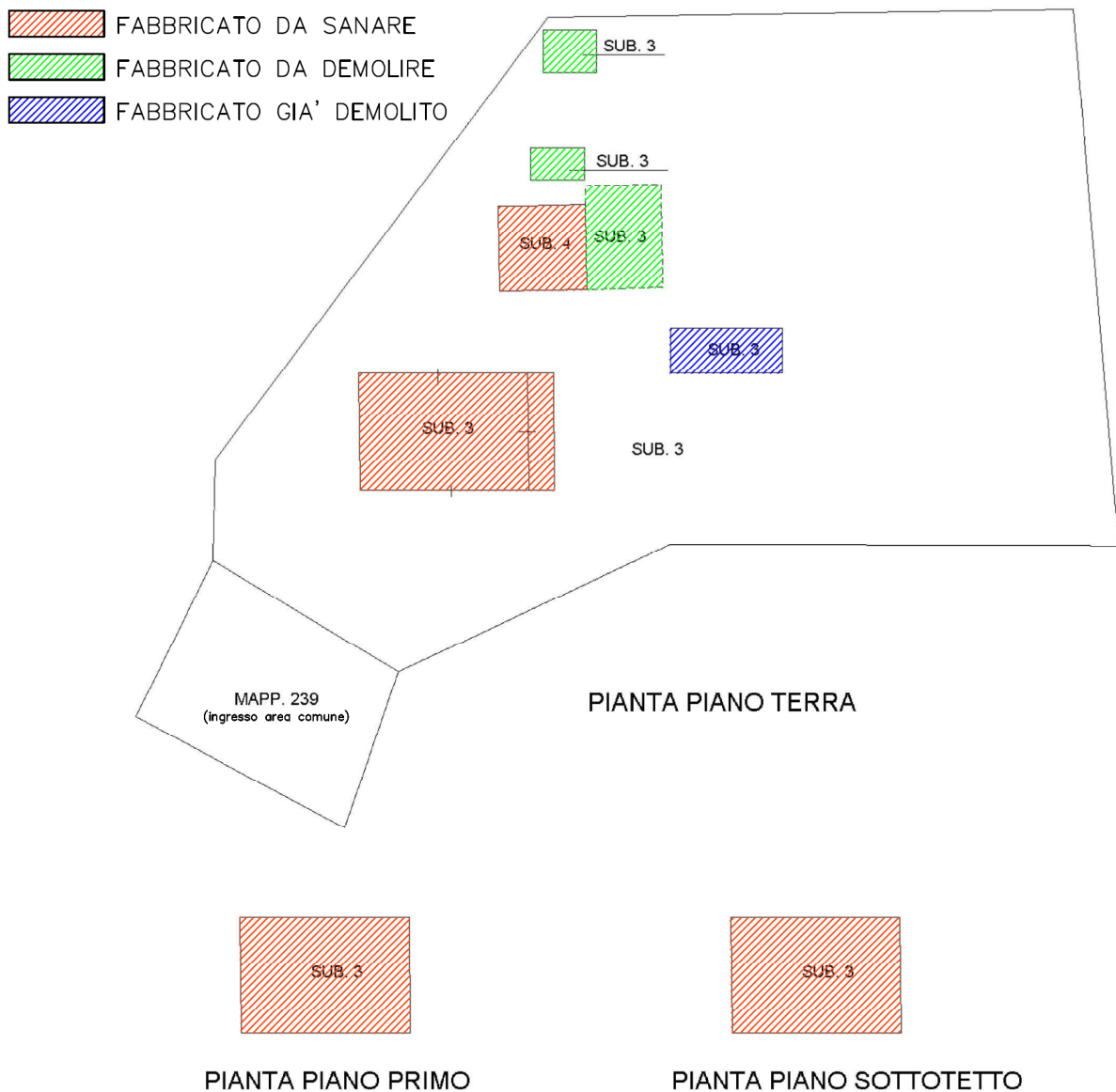
FABBRICATI PERTINENZIALI

Autorimessa:

- L'unica pertinenza realizzata in muratura ma non presente nei titoli autorizzativi citati in precedenza. Dalla documentazione fotografica allegata alla DIA del 1998 sembra esserci un fabbricato in muratura ubicato nella stessa area ma con dimensioni, volumetria e copertura differenti;

Altre pertinenze:

- I fabbricati identificati nell'Elaborato Planimetrico come "Tettoia" e "deposito" sono stati demoliti;
- Il fabbricato identificato nell'Elaborato Planimetrico come "Canile", classificabile come una struttura leggera, è stato installato ad una distanza non regolamentare dal confine di proprietà e senza regolare titolo autorizzativo;
- Il fabbricato identificato nell'Elaborato Planimetrico come "Tettoia-Portico", costruito in adiacenza alle autorimesse risulta essere una superfetazione realizzata senza regolare titolo autorizzativo;
- Nell'area di pertinenza sono presenti anche una voliera e una baracca da cantiere.



5.4- LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

A seguito di colloqui avuti con il Comune di Poviglio è emerso quanto segue:

FABBRICATO RESIDENZIALE

Si possono regolarizzare le difformità riscontrate attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria e il pagamento di una sanzione pecuniaria. Le planimetrie catastali non andranno aggiornate in quanto, al momento, conformi allo stato dei luoghi.

FABBRICATI PERTINENZIALI

Autorimessa:

- E' possibile la sua regolarizzazione in base a quanto stabilito dall'articolo 36 e successivi del vigente RUE e articolo 22 e successivi del vigente PSC;

Altre pertinenze:

- Dovranno essere completamente demolite in modo da ripristinare lo stato dei luoghi

Dovrà anche essere aggiornata tutta la documentazione catastale attraverso la presentazione di specifiche pratiche PREGEO e DOCFA

Da verificare con un professionista abilitato l'eventualità di integrare le pratiche di cui sopra con appositi calcoli strutturali sulla scorta delle normative vigenti al momento della realizzazione (1998-2002) e attuali

5.5- LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Per dette operazioni di regolarizzazione, comprensivi di oneri, spese tecniche, relativi documenti, opere di demolizione con successivo smaltimento del materiale di risulta si prevedono costi pari a circa **€ 20.000,00**.

5.6- LOTTO UNICO - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Occupato al momento del trasferimento.

Immobile abitato dall'esecutata Signora [REDACTED] e dai suoi familiari.

STATO CIVILE

La Signora [REDACTED] risulta coniugata in regime di separazione dei beni.

5.7- LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti aggiornate alla data del 10/08/2024 sul bene, da cancellarsi a cura delle procedure riunite che di seguito si riassumono:



- **Ipoteca volontaria:** iscritta a Reggio Emilia in data 06/08/2004, R.G. 22306, R.P. 5717, per il complessivo importo di Euro 515.000,00, a favore di BANCA FIN-ECO S.P.A., con sede in Milano, codice fiscale 01392970404, elettivamente domiciliata in Milano, Piazza Durante 11, contro [REDACTED], sopra generalizzata, gravante la piena proprietà degli immobili in Comune di Poviglio censiti al Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 238 subalterni 1 e 2 ed al Catasto Terreni al foglio 1 particella 234;
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione:** iscritta a Reggio Emilia in data 18/03/2019, R.G. 5866, R.P. 1002, per il complessivo importo di Euro 76.830,26, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, elettivamente domiciliata in Reggio Emilia, Via F.lli Manfredi n. 6, a carico di [REDACTED], sopra generalizzata, gravante la piena proprietà degli immobili in Comune di Poviglio censiti al Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 238 subalterni 3 e 4;
- **Pignoramento immobiliare:** trascritto a Reggio Emilia il 03/08/2023, R.G. 18101, R.P. 13361, a favore di [REDACTED] e [REDACTED], a carico di [REDACTED], sopra generalizzata, gravante la piena proprietà degli immobili in Comune di Poviglio censiti al Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 238 subalterni 3 e 4.

Si precisa inoltre che in data 16/02/2015 ai nn.ri 2572 di R.G. e 1826 di R.P., risulta trascritta **costituzione di fondo patrimoniale** a favore di [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzata, contro [REDACTED], sopra generalizzata, gravante la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili in Comune di Poviglio, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 238 subalterni 3 e 4 ed al Catasto Terreni al foglio 1 particelle 234 e 238.

5.8- LOTTO UNICO - DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.9- LOTTO UNICO - VALORE DEL BENE

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

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

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

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

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



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

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

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

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

Abitazione Fg. 1 map. 238

<u>Sub. 3</u>	T	Abitazione	125,12	100%	125,12		
	1	Abitazione	118,47	100%	118,47		
	2	Sottotetto	118,47	25%	29,61		
					273,20	600,00	
					<u>Totale</u>		<u>€. 163.920,00</u>

Autorimessa Fg. 1 map. 238

<u>Sub. 4</u>	T	Autorimessa	45,00	100%	45,00		
					45,00	300,00	
					<u>Totale</u>		<u>€. 13.500,00</u>

Terreno circostante

<u>Mappale 238</u>	T	Cortile/Agricolo	2.530,00	100%	2.530,00		
					2.530,00	5,00	
					<u>Totale</u>		<u>€. 12.650,00</u>

Valore complessivo compendio imm.re €. 190.000,00

BASE D'ASTA

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di una percentuale compresa tra il 20 e il 25% circa.



Si determina, con gli opportuni arrotondamenti il valore ridotto in:

€ 145.000,00 (Euro centoquarantacinquemila/00)

Al valore di vendita forzata sono ancora da detrarre i seguenti capitoli:

- *Oneri regolarizzazione edilizia, urbanistica, demolizioni* € 20.000,00

Per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, si è determinato il

Valore Base d'Asta
€ 120.000,00
(Euro Centoventimila/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta
€ 90.000,00
(Euro Novantamila/00)

5.10- LOTTO UNICO - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

La Sig.ra [REDACTED] risulta proprietaria dell'immobile oggetto di pignoramento in virtù del seguente atto notarile:

- Atto di compravendita immobiliare a ministero Notaio Tonino Cabrini di Brescello in data 19/07/2000 Rep. n. 38901, trascritto a Reggio Emilia il 25/07/2000 al n. 10709 di R.P. Nella compravendita è compresa anche la quota di comproprietà in ragione di una metà, su una porzione di area cortiliva da adibire ad ingresso comune tra il fabbricato in oggetto e quello censito con il mappale 243, distinta con il mappale 239 del foglio 1 quale bene comune non censibile.

L'acquirente si dichiarava a conoscenza che le aree cortilive di pertinenza del fabbricato in oggetto sono gravate da servitù di passaggio di tubazioni interrato per la distribuzione dell'acqua a scopi irrigui a favore di terzi, con i relativi pozzetti e prese irrigue e, inoltre, che i medesimi terreni sono attraversati da una linea elettrica che alimenta una cabina con relativo trasformatore su palo aereo.

A carico del foglio 1 particella 238 insiste una servitù di inedificabilità a favore dei mappali 243-250 e 251 di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] in dipendenza di atto del Notaio Tonino Cabrini di Brescello in data 15/06/2004 Rep. n. 41806/20802, trascritto a Reggio Emilia il 29/06/2004 al n. 10113 di R.P.

[REDACTED] cedeva e trasferiva ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], i quali acquistavano a vantaggio del proprio lotto di terreno censito con i mappali 243, 250 e 251 del foglio 1 l'intero "ius aedificandi" (diritto di edificare) che deriverà dalla demolizione del basso servizio posto a levante del fabbricato abitativo di sua proprietà eretto sul mappale 238 del foglio 1 e quello che deriverà dalla demolizione della porzione di ponente del basso servizio posto a settentrione del fabbricato stesso e, precisamente, in ragione di 54,87 mq.



@ @ @

6- ALTRE OSSERVAZIONI

Non sono presenti spese condominiali

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

E-R | Sistema Accreditamento Certificazione Energetica

RICERCA SU CATASTO ENERGETICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Tipo di ricerca	<input type="radio"/> Ricerca attestato per codice <input checked="" type="radio"/> Ricerca attestato per dati catastali	
Comune (*)	G947 - POVIGLIO	
Dati Catastali (*)	Foglio (*)	1
	Particella o Mappale (*)	238
	Subalterno	3

Ricerca attestati

NON CI SONO ATTESTATI CORRISPONDENTI AI PARAMETRI IMPOSTATI

Gli immobili oggetto di stima risultano completamente arredati con mobili di media qualità.

La presente integrazione viene redatta in quanto nelle prime versioni della relazione il sottoscritto CTU ha erroneamente riportato nei dati della superficie commerciale dei dati non corretti. L'attuale versione della perizia è pertanto quella corretta

7- ALLEGATI

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

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

Felina, lì 26/02/2025

L'esperto estimatore designato

geom. Tincani Michele

