

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Procedura Concorsuale n° 65/ 18

Giudice delegato: *Dott.ssa Simona Boiardi*

contro:

IMPRESA EDILE POLETTI LORIS GIUSEPPE SAS

E DEL SOCIO POLETTI LORIS GIUSEPPE

Relazione tecnica

Immobile posto in La Spezia (SP) – Scalinata della costa di Cadimare n. 1/A

Esperto designato: Carnevali geom. Simone



0 - SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2-COMUNICAZIONI	3
3-DATI CATASTALI	3
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	3
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	7
4-DESCRIZIONE DEI BENI	8
5-LOTTO DI VENDITA.....	10
5.1.1- LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	10
5.1.2- LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA E CERTIFICATI	11
5.1.3- LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	12
5.1.4- LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	12
5.1.5- LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	12
5.1.6- LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	<i>12</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	<i>12</i>
5.1.7- LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	13
5.1.8- LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	13
5.1.9- LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE.....	13
5.1.10 – LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE.....	17
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE ..</i>	<i>17</i>
<i>Valore LOTTO UNICO:.....</i>	<i>18</i>
6– ALTRE NOTIZIE	19
<i>VERIFICA DI PRESENZA AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE.....</i>	<i>19</i>
<i>BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEL BENE OGGETTO DI PROCEDURA.....</i>	<i>20</i>
<i>CONTRATTI</i>	<i>20</i>
7– ALLEGATI	20
8.1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE	20
8.2. ISPEZIONE IPOTECARIA.....	20
8.3. REGOLAMENTAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA, TITOLI.....	20

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA concorsuale N. 65/ 2018

Esecutato:
IMPRESA EDILE POLETTI LORIS GIUSEPPE SAS
E DEL SOCIO POLETTI LORIS GIUSEPPE

Data conferimento incarico: 07/11/2019

2 - COMUNICAZIONI

Il curatore Avv. Mauro Grisendi, previa autorizzazione in data 07/11/2019 del giudice Delegato Dott. Virgilio Notari, ha incaricato lo scrivente della stima dei beni Immobili di proprietà della Impresa Edile Poletti Loris Giuseppe sas e del socio Poletti Loris Giuseppe.

Lo scrivente, ha potuto effettuare completo accesso presso gli immobili in data 28/04/2021

A seguito di quanto sopra lo scrivente, dopo avere compiuto i suddetti accertamenti ed effettuato, tutte le ritenute necessarie verifiche in loco e presso gli uffici pubblici per l'acquisizione della necessaria documentazione, si è posto nella condizione di redigere, completa in ogni sua parte, la seguente relazione tecnica.

3 - DATI CATASTALI

3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

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

INTESTATI:

- GASPARI ADELE LUCIA, nata a Villa Minozzo (RE) il 31/01/1927 - usufrutto per 1/1 con Poletti Alberto in regime di comunione dei beni;
- PIGNEDOLI LUCIANA, nata a Castelnuovo ne' Monti (RE) il 14/01/1962, c.f. PGNLCN62A54C219P - proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con Poletti Loris Giuseppe;
- POLETTI ALBERTO, nato a Busana (RE) il 11/11/1925, c.f. PLTLRT25S11B283G - usufrutto per 1/1 con Gaspari Adele Lucia in regime di comunione dei beni;
- POLETTI ALDO DOMENICO, nato a Busana (RE) il 22/10/1951, c.f. PLTLDM51R22B283E - proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con Rosselli Giuseppina;

- POLETTI LORIS GIUSEPPE, nato a Busana (RE) il 11/03/1956, c.f. PLTL56C11B283Z - proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con Pignedoli Luciana;
- ROSSELLI GIUSEPPINA, nata a Ramiseto (RE) il 01/04/1950, c.f. RSSGPP50D41G654R - proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con Poletti Aldo Domenico

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e Superficie	Categoria ¹ Qualità e Classe	Rendita
Cantina	Comune di LA SPEZIA Scalinata della costa di Cadimare n.1	64	3	245 sub. 3	3 mq 4 mq	C/2 classe 3	8,06 Euro
Appartamento	Comune di LA SPEZIA Scalinata della costa di Cadimare n.1	64	3	245 sub. 9	6,5 vani 122 mq	A/2 classe 3	939,95 Euro

PARTI COMUNI - cantine

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ABRUZZESE Grazia nata a TRANI il 10/02/1949	BRZGRZ49B10L328M*	(1) Proprietà per 1/1
2	BALZANO Ruggiero nato a LA SPEZIA il 15/05/1934	BLZRGR34E15E463N*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni
3	BELGRADO Marco nato a LA SPEZIA il 02/10/1966	ELGMRC66R02E463E*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni
4	BOVINELLI Paola nata a LA SPEZIA il 02/05/1951	BVNPLA51E42E463O*	(1) Proprietà per 2/1 in regime di comunione dei beni
5	COZZANI Severina nata a TORRE ANNUNZIATA il 28/01/1937	CZZSRN37A68L243J*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni
6	ESPCITO Daniele nato a LA SPEZIA il 17/03/1958	SPSDNL58C17E463N*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni
7	FAGGIONI Ornella nata a LA SPEZIA il 28/09/1958	FGGRNL58P68E463B*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni
8	FORLANO Ferdinando nato a LA SPEZIA il 08/09/1926	FRLFDN26P08E463O*	(8a) Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/1 in regime di comunione dei beni
9	FORLANO Paola nata a LA SPEZIA il 02/04/1967	FRLPLA67D42E463N*	(2) Nuda proprietà per 1/22
10	FORLANO Roberto nato a LA SPEZIA il 16/05/1958	FRLRRT58E16E463U*	(2) Nuda proprietà per 1/22
11	FORMATO Federica nata a MILANO il 24/05/1971	FRMFRC71E64F205Y*	(1) Proprietà per 1/1
12	GASPARI Adele Lucia nata a VILLA MINOZZO il 31/01/1927		(8) Usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni
13	MAGNINI Augusto nato a PRATO il 21/06/1946	MGNGST46H21G999Q*	(1) Proprietà per 1/22 in regime di comunione dei beni
14	MANNISI Carmelo nato a LA SPEZIA il 07/06/1952	MNNCML52H07E463B*	(1) Proprietà per 1/1
15	MORI Olga nata a LA SPEZIA il 24/12/1932	MROLGO32T64E463U*	(8a) Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/1 in regime di comunione dei beni
16	NARDINI Daniela nata a LA SPEZIA il 03/01/1967	NRDDNL67A43E463I*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni
17	PETICCO Angelo nato a ROMA il 27/05/1949	FTCNGL49E27H501C*	(1) Proprietà per 2/1 in regime di comunione dei beni
18	FIGATTI Giuseppina nata a LA SPEZIA il 12/01/1948	FGTGPP48A32E463X*	(1) Proprietà per 1/22 in regime di comunione dei beni
19	PIGNEDOLI Luciana nata a CASTELNOVO NE' MONTI il 14/01/1962	FGNLCN62A54C219P*	(1) Proprietà per 1/22 in regime di comunione dei beni
20	POLETTI Alberto nato a BUSANA il 11/11/1925	PLTLRT25S11B283G*	(8) Usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni
21	POLETTI Aldo Domenico nato a BUSANA il 22/10/1951	PLTLDM51R22E283E*	(1) Proprietà per 1/22 in regime di comunione dei beni
22	POLETTI Loris Giuseppe nato a BUSANA il 11/03/1956	PLTL56C11B283Z*	(1) Proprietà per 1/22 in regime di comunione dei beni
23	ROSSELLI Giuseppina nata a RAMISETO il 01/04/1950	RSSGPP50D41G654R*	(1) Proprietà per 1/22 in regime di comunione dei beni
24	VANNINI Elena nata a AREZZO il 07/07/1974	VNNLNE74L47A390L*	(1) Proprietà per 1/1

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

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e Superficie	Categoria ² Qualità e Classe	Rendita
Cantina	Comune di LA SPEZIA Scalinata della costa di Cadimare n.1	64	3	245 sub. 15	3 mq 5 mq	C/2 classe 3	8,06 Euro
Cantina	Comune di LA SPEZIA Scalinata della costa di Cadimare n.1	64	3	245 sub. 17	7 mq 8 mq	C/2 classe 3	18,80 Euro

PARTI COMUNI - autorimessa

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ABRUZZESE Grazia nata a TRANI il 10/02/1949	BRZGRZ49B50L328M*	(1) Proprieta' per 12/77
2	BALZANO Ruggiero nato a LA SPEZIA il 15/05/1934	BLZRG34E15E463N*	(1) Proprieta' per 12/77 in regime di comunione dei beni
3	BELGRADO Marco nato a LA SPEZIA il 02/01/1966	BLGMRC66R02E463E*	(1) Proprieta' per 12/77 in regime di comunione dei beni
4	BOVINELLI Paola nata a LA SPEZIA il 02/05/1951	BVNPLA51E42E463O*	(1) Proprieta' per 13/77 in regime di comunione dei beni
5	COZZANI Severina nata a TORRE ANNUNZIATA il 28/01/1937	CZZSRN37A68L245J*	(1) Proprieta' per 12/77 in regime di comunione dei beni
6	ESPOSITO Daniele nato a LA SPEZIA il 17/03/1958	SPSDNL58C17E463N*	(1) Proprieta' per 12/77 in regime di comunione dei beni
7	FAGGIONI Ornella nata a LA SPEZIA il 28/09/1958	FGGRNL58P68E463B*	(1) Proprieta' per 12/77 in regime di comunione dei beni
8	FORLANO Ferdinando nato a LA SPEZIA il 08/09/1926	FRLFDN26P08E463O*	(8a) Usufrutto con diritto di accrescimento per 12/77 in regime di comunione dei beni
9	FORLANO Paola nata a LA SPEZIA il 02/04/1967	FRLPLA67D42E463N*	(2) Nuda proprieta' per 1/2
10	FORLANO Roberto nato a LA SPEZIA il 16/05/1958	FRLRRT58E16E463U*	(2) Nuda proprieta' per 1/2
11	GASPARI Adele Lucia nata a VILLA MINOZZO il 31/01/1927		(8) Usufrutto per 1/77 in regime di comunione dei beni
12	MAGNINI Augusto nato a PRATO il 21/06/1946	MGNBST46H21G999Q*	(1) Proprieta' per 1/154 in regime di comunione dei beni
13	MANNISI Carmelo nato a LA SPEZIA il 07/06/1952	MNNCML52H07E463B*	(1) Proprieta' per 1/77
14	MORI Olga nata a LA SPEZIA il 24/12/1932	MROLGO32T64E463U*	(8a) Usufrutto con diritto di accrescimento per 12/77 in regime di comunione dei beni
15	NARDINI Daniela nata a LA SPEZIA il 03/01/1967	NRDDNL67A43E463I*	(1) Proprieta' per 12/77 in regime di comunione dei beni
16	PETICCO Angelo nato a ROMA il 27/05/1949	PTCNGL49E27H501C*	(1) Proprieta' per 13/77 in regime di comunione dei beni
17	PIGATTI Giuseppina nata a LA SPEZIA il 12/01/1948	PGTGPP48A52E463X*	(1) Proprieta' per 1/154 in regime di comunione dei beni
18	PIGNEDOLI Luciana nata a CASTELNOVO NE' MONTI il 14/01/1962	PGNLCN62A54C219P*	(1) Proprieta' per 1/154 in regime di comunione dei beni
19	POLETTI Albertonata a BUSANA il 11/01/1925	PLTLRT25S11B283G*	(8) Usufrutto per 1/77 in regime di comunione dei beni
20	POLETTI Aldo Domenico nato a BUSANA il 22/10/1951	PLTLDM51R22E283E*	(1) Proprieta' per 1/154 in regime di comunione dei beni
21	POLETTI Loris Giuseppe nato a BUSANA il 11/03/1956	PLTL5G56C11B283Z*	(1) Proprieta' per 1/154 in regime di comunione dei beni
22	ROSSELLI Giuseppina nata a RAMISETO il 01/04/1950	RSSGPP50D41G654R*	(1) Proprieta' per 1/154 in regime di comunione dei beni
23	VANNINI Elena nata a AREZZO il 07/07/1974	VNNLNE74L47A390L*	(1) Proprieta' per 1/77

2

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

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e Superficie	Categoria ³ Qualità e Classe	Rendita
Autorimessa	Comune di LA SPEZIA Scalinata della costa di Cadimare n.1	64	3	245 sub. 22	146 mq 146 mq	C/6 classe 2	218,67 Euro

PARTI COMUNI – autorimessa

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ABRUZZESE Grazia nata a TRANI il 10/02/1949	BRZGRZ49E50L328M*	(1) Proprieta' per 1/77
2	ALEANI Riccardo nato a LA SPEZIA il 06/12/1957	LENRCR37T06E463J*	(1) Proprieta' per 1/77
3	BALZANO Ruggiero nato a LA SPEZIA il 11/05/1934	BLZRG34E15E463N*	(1) Proprieta' per 1/77 in regime di comunione dei beni
4	BELGRADO Marco nato a LA SPEZIA il 02/01/1966	BLGMRC66R02E463E*	(1) Proprieta' per 1/77 in regime di comunione dei beni
5	BOVINELLI Paola nata a LA SPEZIA il 02/05/1951	BVNPLA31E42E463O*	(1) Proprieta' per 2/77 in regime di comunione dei beni
6	COZZANI Severina nata a TORRE ANNUNZIATA il 28/01/1937	CZZSRN37A68L245J*	(1) Proprieta' per 1/77 in regime di comunione dei beni
7	ESPOSITO Daniele nato a LA SPEZIA il 17/03/1958	SPSDNL58C17E463N*	(1) Proprieta' per 1/77 in regime di comunione dei beni
8	FAGGIONI Ornella nata a LA SPEZIA il 28/09/1958	FGGRNL38P68E463B*	(1) Proprieta' per 1/77 in regime di comunione dei beni
9	FORLANO Ferdinando nato a LA SPEZIA il 08/09/1926	FRLFDN26F08E463O*	(8a) Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/77 in regime di comunione dei beni
10	FORLANO Paola nata a LA SPEZIA il 02/04/1967	FRLPLA67D42E463N*	(2) Nuda proprieta' per 1/54
11	FORLANO Roberto nato a LA SPEZIA il 16/05/1958	FRLRRT38E16E463U*	(2) Nuda proprieta' per 1/54
12	GASPARI Adele Lucia nata a VILLA MINOZZO il 31/01/1927		(8) Usufrutto per 12/77 in regime di comunione dei beni
13	MAGNINI Augusto nato a PRATO il 21/06/1946	MGNGST46H21G999Q*	(1) Proprieta' per 6/77 in regime di comunione dei beni
14	MANNISI Carmelo nato a LA SPEZIA il 07/06/1952	MNNCML32H07E463E*	(1) Proprieta' per 12/77
15	MORI Olga nata a LA SPEZIA il 24/12/1932	MROLGO32T64E463U*	(8a) Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/77 in regime di comunione dei beni
16	NARDINI Daniela nata a LA SPEZIA il 03/01/1967	NRDDNL67A43E463I*	(1) Proprieta' per 1/77 in regime di comunione dei beni
17	PETICCO Angelo nato a ROMA il 27/05/1949	PTCNGL49E27H301C*	(1) Proprieta' per 2/77 in regime di comunione dei beni
18	PIGATTI Giuseppina nata a LA SPEZIA il 12/01/1948	PPTGPP48A52E463X*	(1) Proprieta' per 6/77 in regime di comunione dei beni
19	PIGNEDOLI Luciana nata a CASTELNOVO NE' MONTI il 14/01/1962	PGNLGN62A54C219P*	(1) Proprieta' per 6/77 in regime di comunione dei beni
20	POLETTI Alberto nato a BUSANA il 11/11/1925	PLTLRT25S11B2833*	(8) Usufrutto per 12/77 in regime di comunione dei beni
21	POLETTI Aldo Domenico nato a BUSANA il 22/10/1951	PLTLDM31R22B283E*	(1) Proprieta' per 6/77 in regime di comunione dei beni
22	POLETTI Loris Giuseppe nato a BUSANA il 11/03/1956	PLTLSG56C11B283Z*	(1) Proprieta' per 6/77 in regime di comunione dei beni
23	ROSSELLI Giuseppina nata a RAMISETO il 01/04/1930	RSSGPP50D41G654R*	(1) Proprieta' per 6/77 in regime di comunione dei beni
24	ROSSINI Agnese nata a TARANTO il 01/08/1953	RSSGNS53M41L049B*	(1) Proprieta' per 11/77
25	VANNINI Elena nata a AREZZO il 07/07/1974	VNNLNE74L47A390L*	(1) Proprieta' per 12/77

3

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

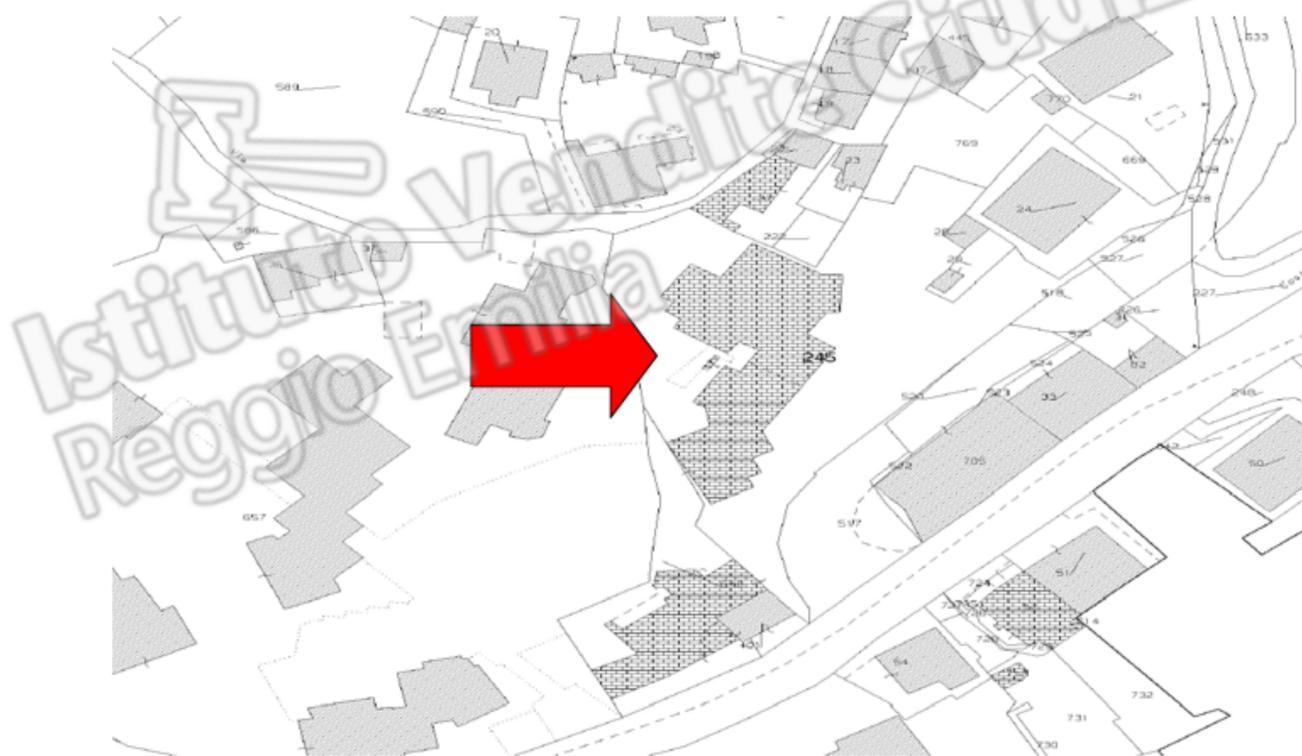
Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e Superficie	Categoria ⁴ Qualità e Classe	Rendita
Autorimessa	Comune di LA SPEZIA Scalinata della costa di Cadimare n.1	64	3	245 sub. 7	190 mq 190 mq	C/6 classe 2	284,57 Euro

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Alla data odierna lo stato reale corrisponde allo stato catastale. Si precisa che alla data odierna le quote di proprietà non sono allineate in quanto compaiono ancora usufruttuari non più in essere, manca il ricongiungimento di usufrutto

- Confini catastali

In corpo unico: mappali 27 – 222 – 769 – 28 – 29 – 24 – 526 – 518 – 520 – 517 – 401 – 648 – 657 – Via Pianello.



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

4-DESCRIZIONE DEI BENI ⁵

DIRITTO OGGETTO DI PROCEDURA:

QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1/4 DI POLETTI LORIS GIUSEPPE IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI – oltre quote parte dei beni comuni

Il bene immobile oggetto della procedura, è una porzione di fabbricato appartamento in condominio costituito da: al Piano Terra ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto, terrazzo, porzione di corte esclusiva e ripostiglio esterno; al Piano Primo Sottotrada (Seminterrato) una cantina. L'immobile è un fabbricato residenziale abitativo edificato in data 1987, ed è ubicato nel Comune di La Spezia (SP) in Via della Costa di Cadimare al civico n° 1/A. Il condominio presenta le finiture dell'epoca, porta in alluminio e vetro all'entrata, pavimentazione esterna parzialmente in autobloccante e in asfalto.

IL FABBRICATO ABITATIVO:

L'unità abitativa ha le seguenti finiture:

Blindato d'ingresso con serratura di sicurezza al Piano Terra, pavimenti e rivestimenti in monocottura con mattonelle di vario tipo; intonaci di tipo civile tinteggiato bianco. Le porte sono in legno, gli infissi esterni in alluminio con vetro camera e tapparelle pvc esterne con avvolgibile. La cantina è allo stato semi grezzo, con pavimento in battuto di cemento e pareti parzialmente intonacate.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico sottotraccia con prese elettriche a muro; impianto di riscaldamento con termosifoni a pannello, impianto idrico-igienico-sanitario; citofono, impianto televisivo, impianto ascensore. Tutti gli impianti sono funzionanti anche se non siamo in possesso delle debite certificazioni.

L'appartamento in esame è costituito dai seguenti vani:

piano terra: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto, terrazzo, corte esclusiva e ripostiglio esterno;

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

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

piano primo sottostrada (seminterrato): cantina;

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono DISCRETE internamente. Esternamente sono SUFFICIENTI, dovute alla poca manutenzione e a qualche problema di umidità.

Il fabbricato viene descritto per come catastalmente assentito.

La superficie commerciale risulta di complessivi mq. 113,00 per l'appartamento, costituita dalla superficie commerciale abitabile, per totali mq. 101,00 al 100%, ripostiglio esterno per complessivi mq 8,00 al 60%, terrazzo per complessivi mq. 36 (computati al 30% fino a 10 mq, e al 15% per la parte eccedente i 10 mq). Cantina di mq. 4,00 valutata a corpo.

NOTA:

fanno parte dei beni oggetto di valutazione e trasferimento, a quota parte pari ad 1/22 di locali cantine sotto descritte al FG. 64 mapp. 245 sub. 15 e 17

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		64	245	15	3		C/2	3	3 m ²	Totale: 5 m ²	Euro 8,06	SCALINATA DELLA COSTA DI CADIMARE n.1 piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/07/2018 protocollo n. SP0054714 in atti del 20/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13363.1/2018)	Annotazione Notifica
2		64	245	17	3		C/2	3	7 m ²	Totale: 8 m ²	Euro 18,80	SCALINATA DELLA COSTA DI CADIMARE n.1 piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/07/2018 protocollo n. SP0054716 in atti del 20/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13363.1/2018)	Annotazione Notifica

oltre, la quota parte pari ad 1/154 del locale autorimessa comune sotto descritta al FG. 64 mapp. 245 sub. 22

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		64	245	22	3		C/6	2	146 m ²	Totale: 146 m ²	Euro 218,67	SCALINATA DELLA COSTA DI CADIMARE n.1 piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/07/2018 protocollo n. SP0054721 in atti del 20/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13370.1/2018)	Annotazione Notifica

oltre, la quota parte pari ad 6/77 del locale autorimessa comune sotto descritta al FG. 64 mapp. 245 sub. 7

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		64	245	7	3		C/6	2	190 m ²	Totale: 190 m ²	Euro 284,57	SCALINATA DELLA COSTA DI CADIMARE n.1 piano: S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/07/2018 protocollo n. SP0054708 in atti del 20/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13357.1/2018)	Annotazione Notifica

la valutazione di tali quote viene ricompresa all'interno della valutazione complessiva del bene principale appartamento con debite pertinenze.

5 - LOTTI DI VENDITA

L'alienazione dei beni avverrà in LOTTO UNICO.

5.1.1 - LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e Superficie	Categoria ⁶ Qualità e Classe	Rendita
Cantina	Comune di LA SPEZIA Scalinata della costa di Cadimare n.1	64	3	245 sub. 3	3 mq 4 mq	C/2 classe 3	8,06 Euro
Appartamento	Comune di LA SPEZIA Scalinata della costa di Cadimare n.1	64	3	245 sub. 9	6,5 vani 122 mq	A/2 classe 3	939,95 Euro

INTESTATI:

- GASPARI ADELE LUCIA, nata a Villa Minozzo (RE) il 31/01/1927 - usufrutto per 1/1 con Poletti Alberto in regime di comunione dei beni;
- PIGNEDOLI LUCIANA, nata a Castelnuovo ne' Monti (RE) il 14/01/1962, c.f. PGNLCN62A54C219P - proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con Poletti Loris Giuseppe;
- POLETTI ALBERTO, nato a Busana (RE) il 11/11/1925, c.f. PLTLRT25S11B283G - usufrutto per 1/1 con Gaspari Adele Lucia in regime di comunione dei beni;
- POLETTI ALDO DOMENICO, nato a Busana (RE) il 22/10/1951, c.f. PLTLDM51R22B283E - proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con Rosselli Giuseppina;
- POLETTI LORIS GIUSEPPE, nato a Busana (RE) il 11/03/1956, c.f. PLTLSG56C11B283Z - proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con Pignedoli Luciana;
- ROSSELLI GIUSEPPINA, nata a Ramiseto (RE) il 01/04/1950, c.f. RSSGPP50D41G654R - proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con Poletti Aldo Domenico

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

PARTI COMUNI – autorimessa e cantine

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e Superficie	Categoria ⁷ Qualità e Classe	Rendita
Cantina	Comune di LA SPEZIA Scalinata della costa di Cadimare n.1	64	3	245 sub. 15	3 mq 5 mq	C/2 classe 3	8,06 Euro
Cantina	Comune di LA SPEZIA Scalinata della costa di Cadimare n.1	64	3	245 sub. 17	7 mq 8 mq	C/2 classe 3	18,80 Euro

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e Superficie	Categoria Qualità e Classe	Rendita
Autorimessa	Comune di LA SPEZIA Scalinata della costa di Cadimare n.1	64	3	245 sub. 22	146 mq 146 mq	C/6 classe 2	218,67 Euro

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e Superficie	Categoria Qualità e Classe	Rendita
Autorimessa	Comune di LA SPEZIA Scalinata della costa di Cadimare n.1	64	3	245 sub. 7	190 mq 190 mq	C/6 classe 2	284,57 Euro

5.1.2- LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA E CERTIFICATI

L'unità immobiliare in oggetto, è stata realizzata in forza di:

- ❑ Concessione Edilizia n. 23 del 04/02/1987, pratica n. 13370 prot. 7268;
- ❑ Successivamente rinnovata con Concessione n. 346 prot. 5037 del 25/10/1993.

7

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

Lo scrivente, durante il sopralluogo, ha effettuato i necessari raffronti tra gli elaborati grafici licenziati e lo stato dei luoghi, non riscontrando difformità.

5.1.3- LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Nessuna

5.1.4- LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Nessuna

5.1.5- LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Libero alla data di aggiornamento della valutazione.

5.1.6- LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI⁸

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate in atto notarile di provenienza, compresi i vincoli e quant'altro derivante anche da atti (di qualsiasi tipo) precedentemente stipulati.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Viene di seguito riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene, aggiornate alla data del 08/03/2022, da cancellarsi a cura della procedura, che di seguito si riassumono:

- TRASCRIZIONE del 02/12/1993 – R.P. 5201, R.G. 6763 – Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO Rep. n. 30401 del 26/11/1993 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 09/12/1993 – R.P. 1130, R.G. 6898 – Pubblico ufficiale CALABRESE DE FEO FRANCESCO Rep. n. 30451 del 06/12/1993 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 27/04/1995 – R.P. 2034, R.G. 2690 – Pubblico ufficiale NALLI ORLANDO Rep. n. 36240 del 31/03/1995 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 02/01/2012 – R.P. 51, R.G. 56 – Pubblico ufficiale GRASSELLI FEDERICO Rep. n. 86359/19229 del 16/12/2011 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

⁸ Vedi allegati 8.6-8.7

- TRASCRIZIONE del 24/01/2014 – R.P. 433, R.G. 550 – Pubblico ufficiale FATUZZO ANDREA Rep. n. 4730/3253 del 20/01/2014 ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI
- ISCRIZIONE del 31/07/2018 – R.P. 884, R.G. 6034 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Rep. n. 652 del 03/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

5.1.7- LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta nessun diritto di prelazione trascritto gravante sui beni oggetto di esecuzione.

5.1.8- LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI ⁹

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti all'attuale ditta proprietaria come segue:

- Compravendita a favore dei sig.ri POLETTI ALBERTO, POLETTI ALDO DOMENICO E POLETTI LORIS GIUSEPPE, a ministero Dott. NALLI ORLANDO, in data 31/03/1995 Rep. n. 36240/9904 e trascritto il 27/04/1995 ai nn.ri 2034 R.P., 2690 R.G.

5.1.9- LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE

Foto n° 1: Vista dell'immobile dal satellite



⁹ Vedi allegati 8.5

Foto n° 2-3-4-5: Viste esterne



Foto n° 6-7-8-9: Alloggio



Foto n° 10-11-12-13: Alloggio



Foto n° 14-15-16-17: Alloggio

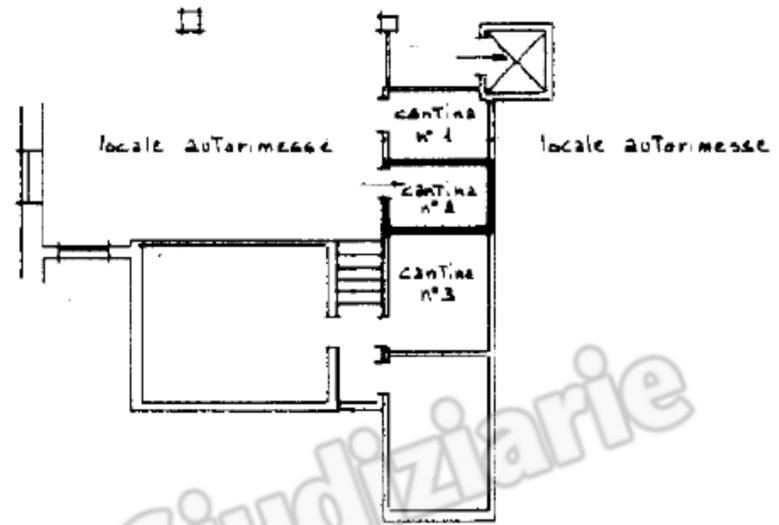
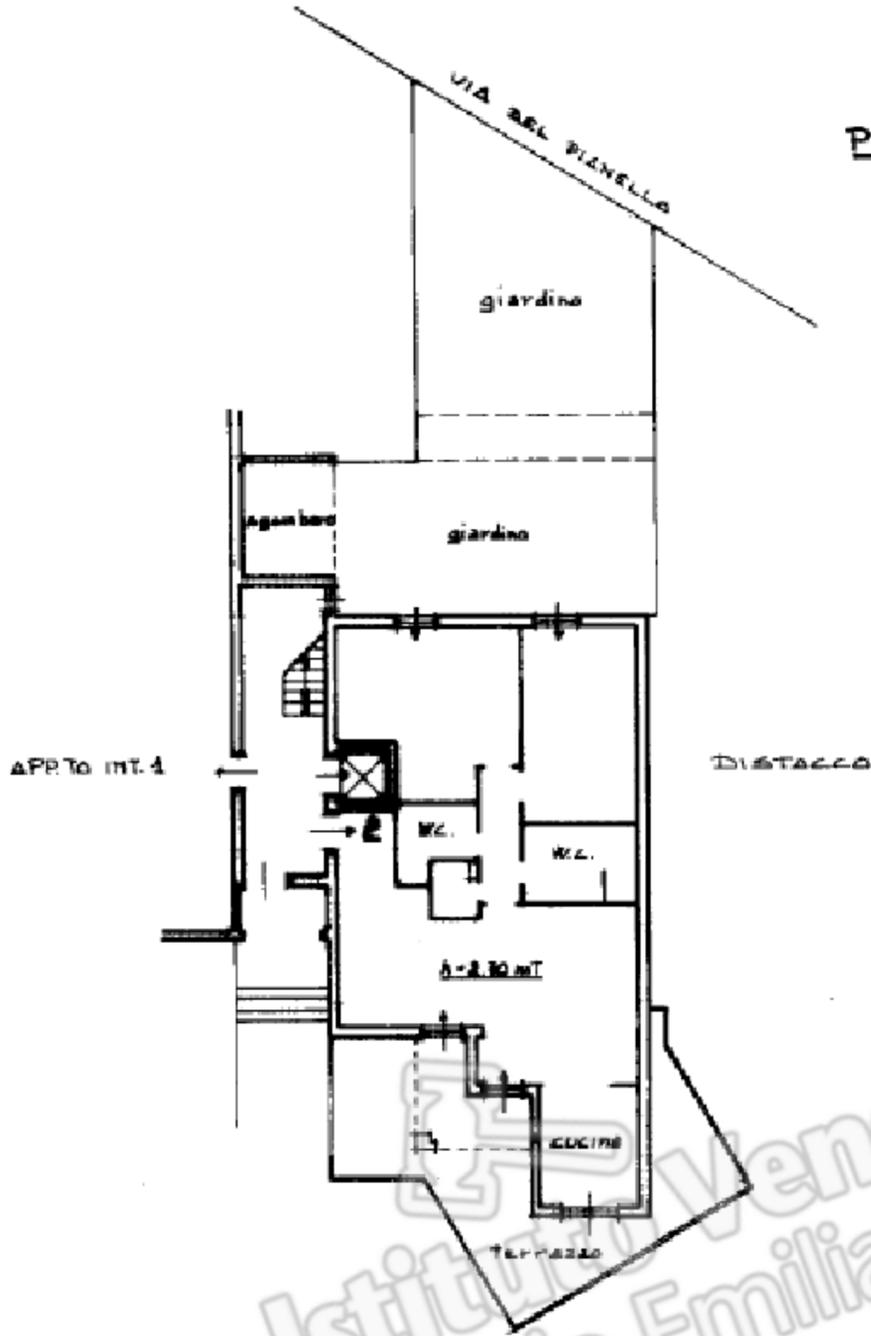


PIANTE¹⁰

**PIANO TERRENO
CASA "A"**

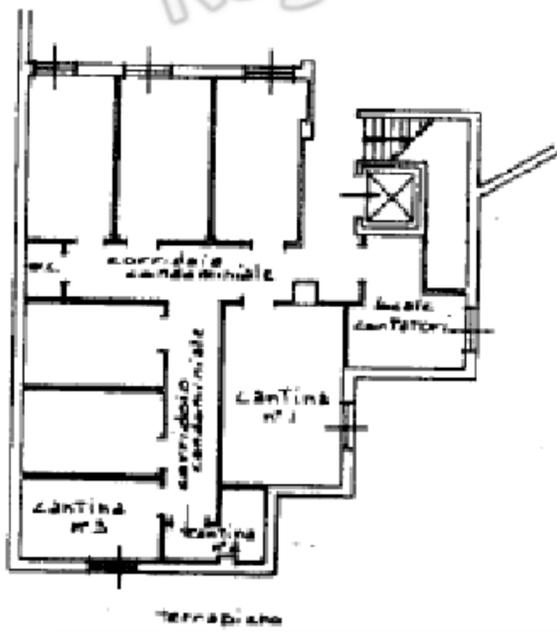
**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
CASA "A"**

h = 2.30 mt.

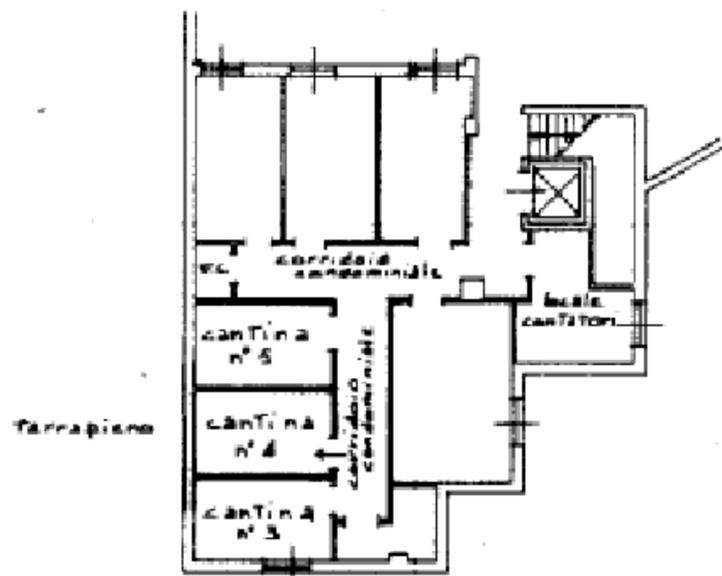


cantina n°2

PARTI COMUNI

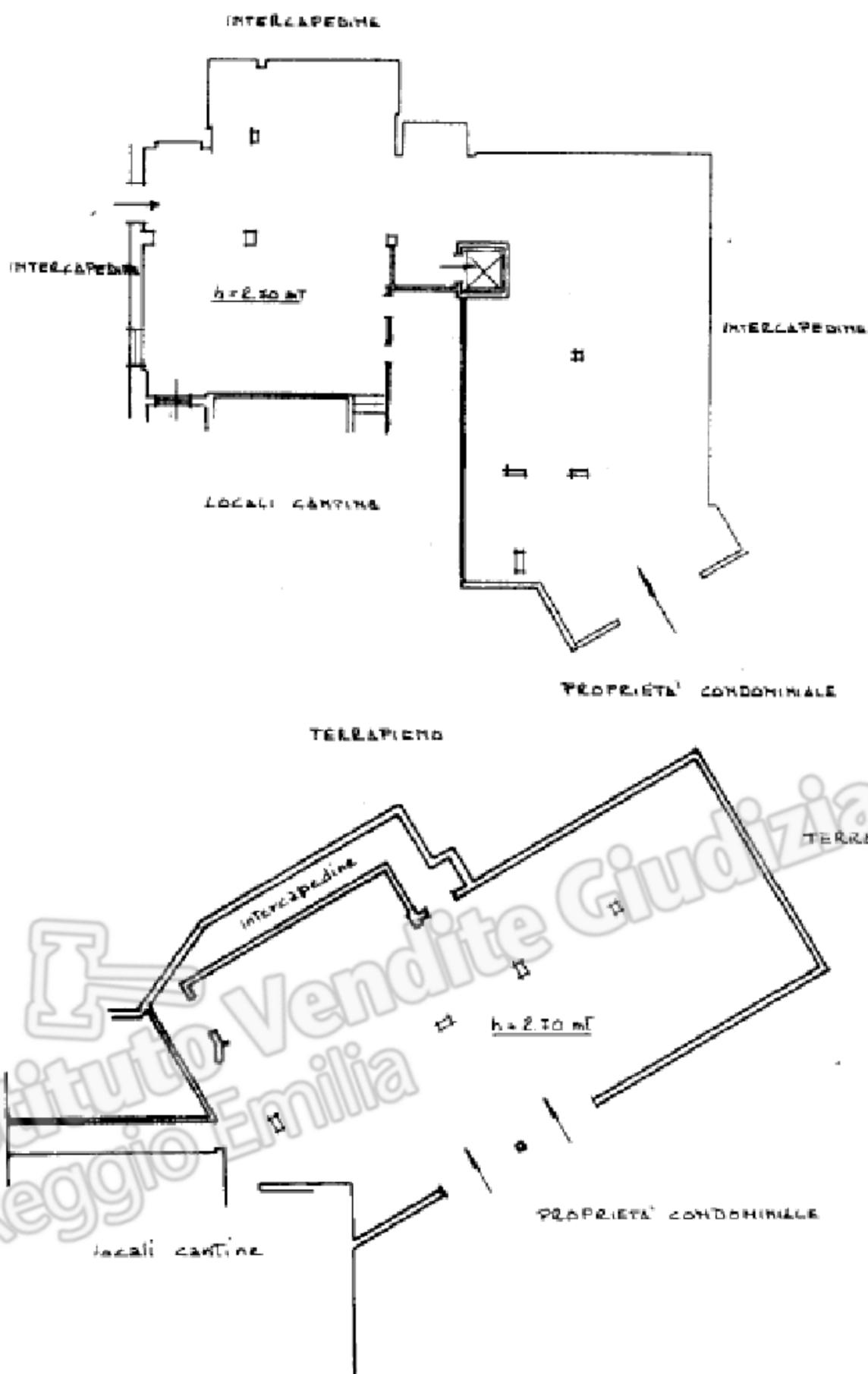


cantina n°2



cantina n°4

¹⁰ Le planimetrie sopra riportate, rappresentanti la disposizione interna dei vani, sono fuori scala



5.1.10 – 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 dei beni, finalizzata a una futura vendita degli stessi. 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.

La stima (sintetica) è fatta per valori tipici.

La stima che segue è riferita alla data odierna ed è stata fatta considerando i seguenti elementi:

- Anno di costruzione del fabbricato;
- Condizioni di conservazione e manutenzione: DISCRETE internamente, SUFFICIENTI esternamente;
- Dimensioni e ubicazione: grandi dimensioni, zona limitrofa al lungomare di Spezia, ottima posizione ed ubicazione generale;
- Posizione urbanistica: buona posizione ricca di servizi nelle immediate vicinanze;
- Dotazione di servizi urbanistici: prossimità a strada di grande comunicazione;
- Servizi esclusivi: cantine ed autorimesse comuni;
- Dotazione di parcheggi scarsa per conformazione morfologica della zona;
- Regolarità edilizia: l'immobile abitativo risulta conforme agli elaborati grafici;

VALORE LOTTO UNICO:

Tenuto in debito conto quanto sopra esposto e considerata la situazione del mercato immobiliare, per immobili simili in zona, dopo avere effettuato un attento studio delle compravendite di beni simili nella stessa zona, avvenuti in tempi relativamente recenti, raffrontate alle quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari, tenuto dall'Agenzia del Territorio di La Spezia lo scrivente ritiene che il valore più probabile, sul libero mercato (piena proprietà) dei beni oggetto di stima fatto per comparazione a corpo e non a misura per l'intero compendio immobiliare, pertanto si determina quanto segue:

DESCRIZIONE	PARAMETRO	VALORE UNITARIO	VALORE
APPARTAMENTO sub. 9	113,00 mq	1.600 €/mq	Euro 180.800,00
CANTINA sub. 3		A CORPO	Euro 5.000,00
Valore Complessivo			Euro 185.800,00
Valore complessivo dopo abbattimento 20%			Euro – 37.160,00
TOTALE arrotondato			Euro 150.000,00

Il valore sopra riportato è stato ridotto indicativamente del 20% in quanto:

- del suddetto immobile manca la garanzia da vizi occulti;
- il valore sul quale si calcolano gli oneri tributari non è quello catastale, ma quello reale;
- l'immobile non sarà immediatamente disponibile, dopo l'acquisto in quanto gravato da tempi e modalità dettate dalla procedura concorsuale;
- Le critiche condizioni generali del mercato immobiliare;
- Lo stato manutentivo dell'immobile;
- Risulta non rintracciabile il certificato di agibilità.

TOTALE VALUTAZIONE

€ 150.000,00

(Diconsi Euro centocinquantamila)

Quota oggetto di procedura $1/4 = 37.500,00$ €

OFFERTA MINIMA D'ASTA -25%

€ 28.125,00 (Diconsi Euro ventottomilacentocinquante)

Si consiglia per questioni di commerciabilità del bene, una vendita della quota intera

Quota intera = 150.000,00 €

OFFERTA MINIMA D'ASTA -25%

€ 112.500,00 (Diconsi Euro centododicimilacinquecento)

6 – ALTRE NOTIZIE

VERIFICA DI PRESENZA AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Il cespite immobiliare oggetto della procedura fa parte di un complesso condominiale costituito da più unità ad uso residenziale

L'immobile è dotato di impianto ascensore.

La scrivente ha eseguito gli accertamenti presso "CHRISTIAN ORLANDI" di Spezia, per verificare l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie, l'esistenza di eventuali spese insolute inerenti il cespite immobiliare in oggetto e per avere copia del regolamento condominiale.

In particolare è stato appurato che:

- a) Nelle spese condominiali sono comprese le seguenti voci: amministrazione, assicurazione, generali amministrative, manutenzioni ordinarie e straordinarie, illuminazioni comuni, pulizia scale, antenna tv
- b) Alla data odierna NON risultano pendenze nei confronti del condominio in quanto gli importi dovuti per i passati esercizi sono stati corrisposti.

L'Amministratore non ha fornito il Regolamento di condominio.

Non risultano esistere altri elementi rilevanti da segnalare ai fini della stima.

BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEL BENE OGGETTO DI PROCEDURA

Durante il sopralluogo presso l'immobile in oggetto, effettuato il 02/02/2021, sono state verificate la presenza, la consistenza e le caratteristiche di beni mobili eventualmente presenti all'interno del bene pignorato (mobilio, apparecchiature, elettrodomestici, veicoli, ecc..) ed il loro approssimativo valore in relazione allo stato di usura.

Nel complesso i beni mobili e le attrezzature presenti al momento del sopralluogo sono da considerarsi di INFIMO VALORE, si precisa che i beni mobili sono presumibilmente di proprietà dei proprietari dell'immobile.

CONTRATTI

NESSUNO

7- ALLEGATI

- 8.1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 8.2. ISPEZIONE IPOTECARIA
- 8.3. REGOLAMENTAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA, TITOLI

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, lo scrivente tecnico, rimane a disposizione per ogni qualsivoglia delucidazione o integrazione di quanto fin qui svolto.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Reggio Emilia, lì 20/01/2024

L'esperto stimatore

geom. Carnevali Smone