

DI GREGORIO Arch. ELISA

Via L. Manara, n.12 - 42122 Reggio Emilia

FAX 0522.1714950

cell. 338.9982631 mail: elisa.digregorio@fastwebnet.it

Udienza: 03/11/2022 trattazione scritta

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 287/'21

Giudice delegato: **Dott. Francesco Parisoli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



LOTTO UNICO- Residenziale

Castelnovo di Sotto (RE), Villa Cogruzzo. Due fabbricati composti da due piani con sottotetto ad uso civile abitazione, ciascuno con area cortiliva esclusiva

PERIZIA WEB- lotto unico

Scheda riassuntiva **LOTTO 1**

Quota e tipologia del diritto

Il bene pignorato è intestato agli esecutati ciascuno per la quota di 1/2 dell'intera e piena proprietà in regime di comunione legale

Ubicazione dei beni

Castelnovo di Sotto (RE) -via Prato Bovino, n.70 e via San Leonardo,43,45

Descrizione

Casseggiato formato di due fabbricati d'abitazione tra loro contigui, ciascuno con area cortiliva esclusiva. Il fabbricato ad oriente, fatiscante, (**mappale 169**) è composto al piano terra, da ingresso, soggiorno, cucina, tre cantine, portico, ripostiglio e ripostiglio sottoscala; al piano primo, da tre camere da letto e bagno con antibagno, al piano secondo, da ripostiglio e quattro locali a sottotetto; con scala interna dal piano terra al piano secondo; quello ad occidente (**mappale 170**), -ristrutturato nel 2003-, risulta attualmente organizzato con due distinte unità abitative terra tetto a schiera ed una autorimessa, la **prima unità abitativa** (civico n. 43) si sviluppa su tre livelli con scala interna ed è composta al piano terra, da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, ripostiglio sottoscala, locale di servizio; al piano primo, da disimpegno, tre camere da letto, disimpegno, bagno e lavanderia; al piano secondo, da due locali a sottotetto e bagno; la **seconda unità abitativa** (civico n. 45) si sviluppa interamente al piano terra con annesso locale garage contiguo ed è composta da soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera, disimpegno, due camere da letto e bagno. **Superficie commerciale**

p.la 169: 226,60 mq

p.la 170 sub 3 : 216,00 mq

p.la 170 sub 4: 75,00 mq

p.la 170 sub 5: 26,20 mq

area cortiliva e di resede (superficie risultante in catasto terreni)

mappale 169 (ente urbano): 497 mq

mappale 170 (ente urbano): 507 mq

Identificativi catastali, destinazione e confini

Catasto Fabbricati del Comune di **Castelnovo di Sotto (RE)** :

Foglio **20**

1. Particella **169**, VIA PRATO BOVINO n. 70 Piano T-1-2, Ctg **A/4**, Cl. 2, 8,5 vani, Sup.cat. 214 mq escluse aree scoperte 210 mq , Rendita: Euro 342,41 (appartamento);
2. Particella **170** VIA SAN LEONARDO n. 43
3. Subalterno **3**, Piano T-1-2, Ctg. **A/3**,Cl. 2; 7,5 vani, Sup.cat.179 mq, Rendita: Euro 484,18 (appartamento)
4. Subalterno **4**, Piano T, Ctg. **A/3**, Cl. 2; 5 vani, Sup.cat.76 mq, Rendita: Euro 322,79 (appartamento)
5. Subalterno **5**, Piano T, Ctg. **C/6**,Cl. 2; 14 mq, Rendita: Euro 69,41 (autorimessa)

Il Subalterno **6**, - BCNC- identifica l'area cortiliva comune a tutti i sub del mappale 170

In ditta correttamente intestata

CONFINI

in unico corpo: a Nord, la via San Leonardo; ad Est, ragioni al mappale 168; a Sud, ragioni ai mappali 2 e 171; ad Ovest, la via Prato Bovino.

Occupazione

Compendio immobiliare nella disponibilità dei debitori esecutati e del figlio col proprio nucleo familiare (presenza di minori e soggetto con invalidità 85%)

Inteso ai fini della procedura **LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Conformità'

Edilizia urbanistica: **NO**

Catastale : **NO** -

Impiantistica : **NO**

Certificazione energetica : **NO**

Oneri-costi a carico dell'acquirente'

Ripristini: **SI** Costi di regolarizzazione: **SI** Insoluti condominiali : **NP**

Prezzo di stima

Valore lotto: BASE D'ASTA **179.000,00 €**; OFFERTA MINIMA **134.250,00 €**

Sommario

1- DATI GENERALI – RIEPILOGO – INCARICO	4
1.1 DATI GENERALI.....	4
1.2 INCARICO – CRITERI OPERATIVI	4
2- COMUNICAZIONI -ACCESSO-VERIFICHE DOCUMENTAZIONE	5
3- DATI CATASTALI	6
3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	6
3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	7
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	9
4- DESCRIZIONE DEI BENI	10
5- LOTTI DI VENDITA	19
5.1-LOTTO 1	19
5.1.1-lotto 1: Dati catastali e Confini	19
5.1.2-lotto 1: Descrizione commerciale	19
5.1.3-lotto 1: Regolarità edilizia.....	20
5.1.4-lotto 1: Eventuali opere di ripristino / bonifica	22
5.1.5-lotto 1: Costi di regolarizzazione.....	22
5.1.6-lotto 1: Occupazione dell'immobile.....	22
5.1.7-lotto 1: Vincoli ed oneri giuridici	23
5.1.8-lotto 1: Diritto di prelazione.....	25
5.1.9 -lotto 1: Valore del bene	25
5.1.10-lotto1: Atti di provenienza dei beni.....	29
6- ALTRE OSSERVAZIONI-SEGNALAZIONI	34
7- ELENCO ALLEGATI- IN FASCICOLO SEPARATO.....	34

ALLEGATI

- 001. Comunicazione avvio operazioni peritali
- 002. Documentazione catastale
- 003. Pratiche edilizie Titoli abilitativi, grafici allegati
- 004. Rilievi e verifiche conformità edilizia/catastale
- 005. Atto di provenienza dei beni .
- 006. Ispezioni ipotecarie aggiornate alla data della perizia
- 007. Contratti di locazione – riscontri ADE-DP-RE–
- 008. Accertamenti anagrafici-e di stato civile
- 009. Ispezione Catasto Energetico SACE
- 010. Documentazione fotografica

1- DATI GENERALI – RIEPILOGO – INCARICO

1.1 DATI GENERALI

PROCEDURA N. **287/2021**

Esecutati: -

Procedente: -

Creditore Intervenuto: -

- **Data conferimento incarico:** provvedimento 11/05/2022 notificato a ½ Pec il 12/05/2022; giuramento nei termini mediante deposito telematico del verbale di accettazione incarico
- **Termine di consegna della relazione:** 04/10/2022
- **Udienza:** 03/11/2022 trattazione scritta
- **Atto pignoramento:** trascritto il 12/11/2021 - R.P. 19660- R.G. 26864
- **Contributo unificato:** SI
- **Istituto di credito designato:** Banca Monte Paschi di Siena, Via Zacchetti, 2, Reggio Emilia

1.2 INCARICO – CRITERI OPERATIVI

1.2.1 INCARICO

La sottoscritta Elisa Di Gregorio, architetto libero professionista in Reggio Emilia, è stata nominata "esperto estimatore" giusto decreto- ex artt. 569 e 161 disp.att c.p.c.- dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in data 11/05/2022 notificato a mezzo Pec in data 12/05/2022 con rituale giuramento dell'esperto prestato nei termini in modalità telematica.

Preso atto delle avvertenze e delle autorizzazioni acquisite in forza di nomina ex art.68 cpc., all'esito delle attività di accertamento previste nel decreto di conferimento incarico, è predisposta la presente relazione di stima in conformità all'articolato punto "J" con gli adempimenti di cui alle successive lettere.

SCOPO DELLA STIMA – Determinare il valore dell'immobile da assumere a base d'asta mediante esecuzione forzata.

1.2.2 CRITERI DI STIMA

CRITERIO DI STIMA

Il quesito posto all'esperto richiede una prima fase di stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad attribuire un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato. In un secondo momento sarà applicata una adeguata riduzione al valore di mercato che tenga conto della vendita all'asta mediante esecuzione forzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Nello specifico si assumerà per la valutazione il metodo sintetico-comparativo mono parametrico consistente nella comparazione del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita recenti applicati su beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

2- COMUNICAZIONI ¹-ACCESSO-VERIFICHE DOCUMENTAZIONE

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o fax/mail della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

1. Il debitore, tramite RA 200357067011 del 30/05/2022 e posta ordinaria inviata all'indirizzo dei luoghi di causa;
2. Il procuratore del creditore procedente, tramite Pec 30/05/2022;
3. Il procuratore del creditore intervenuto, tramite Pec 30/05/2022;
4. Il custode IVG per conoscenza via posta elettronica in data 30/05/2022.

ESITO AVVISI: regolare. La raccomandata è stata ricevuta il 31/05/2022

Verrà trasmessa copia della presente relazione all'esecutato in forma semplice -all'ultimo domicilio noto - e via e-mail ai legali rappresentanti del procedente e degli intervenuti. Copia cartacea e digitale della perizia con allegati verrà depositata negli uffici dell'Associazione Notarile e dell'IVG.

ACCESSO CONGIUNTO:

Con la comunicazione di avvio delle operazioni peritali si fissava contestualmente accesso sui luoghi di cui è causa per il giorno 15/06/2022 ore 9,00. Successivamente, sentito il debitore esecutato e in accordo col Custode giudiziario IVG dr. Davide Fornaciari, il sopralluogo veniva rinviato al **24/06/2022 ore 15.30**. In tale occasione, assistita da collaboratore di fiducia e congiuntamente al Custode, si rinveniva sui luoghi la presenza collaborativa dei debitori esecutati e del figlio che con la propria famiglia occupava una porzione immobiliare. Rimaneva garantito l'accesso a tutti i locali procedendosi regolarmente al sopralluogo ed eseguendo le misurazioni, le verifiche ed i rilievi fotografici dell'intero compendio immobiliare pignorato

Accesso atti edilizia UTC Comune di Castelnuovo di Sotto 08/07/2022

Indagini di mercato, accertamenti anagrafici Comune di Castelnuovo di Sotto 26/08/2022

VERIFICA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

La documentazione agli atti processuali prodotta dal creditore procedente - pignoramento e relazione notarile della Dott. Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone, sottoscritta il 29/11/2022 ed aggiornata al 12/11/2021- è risultata **completa e idonea all'individuazione degli immobili pignorati**.

¹ Vedi allegato 1.

3- DATI CATASTALI

3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dalla nota di trascrizione presentazione n. 5 del 05/11/2021 -nn. 26189/19175

I – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di **CASTELNOVO DI SOTTO C218 (RE)**

	DITTA INTESTATA	DIRITTO REALE
1		Proprieta' ; quota 1/2 in regime di comunione legale
2		Proprieta' ; quota 1/2 in regime di comunione legale

Dalla nota di trascrizione presentazione n. 13 del 12/11/2021

	UBICAZIONE	MAPPA			Z.C.	Categori ² a e classe	Consistenza	Superficie catastale			Rendita (euro)
		Fg.	Partic.	Sub							
1	Via Prato Bovino,70	20	169	-	-	A/4	-	-	-	-	-
2	Via San Leonardo,43	20	170	4	-	A/3	-	-	-	-	-
3	Via San Leonardo,43	20	170	5	-	C/6	-	-	-	-	-
4	Via San Leonardo,43	20	170	3	-	A/3	-	-	-	-	-
5	Via San Leonardo,43	20	170	6	-	X	-	-	-	-	-

² DCATEGORIE CATASTALI

- **A/3** - Abitazioni di tipo economico. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.
- **A/4** - Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.
- **C/6** - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA³

Dalla visura **29/05/2022**

II – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di **CASTELNOVO DI SOTTO C218 (RE)**

	DITTA INTESTATA	DIRITTO REALE
1		Proprieta' ; quota 1/2 in regime di comunione legale
2		Proprieta' ; quota 1/2 in regime di comunione legale

Dalla visura n. T5670/2022 del 30/05/2022

	indirizzo	MAPPA			Z.C.	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale ⁴ (mq)		Rendita (euro)
		Fg.	Partic.	Sub						
1	Via Prato Bovino,70 piano T-1-2	20	169	-	-	A4 2	8,5 vani	214	(210)	342,41
2	Via San Leonardo,43 piano T-1 -2	20	170	3	-	A3 2	7,5 vani	179	(179)	484,18
3	Via San Leonardo,43 piano T	20	170	4	-	A3 2	5 vani	76	(76)	322,79
4	Via San Leonardo,43 piano T	20	170	5	-	C6 2	14 mq	18	-	69,41

TOTALE GENERALE CATASTO FABBRICATI

Immobili siti nel Comune di CASTELNOVO DI SOTTO C218 (RE)

Numero immobili: **4** Rendita: **euro 1.218,79** Vani: **21,0** Superficie: **14 mq**

Dati derivanti da:

immobile 1:

- *Dati identificativi:* VARIAZIONE del 20/03/2001 Pratica n. 52014 in atti dal 20/03/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 949.1/2001)
- *Indirizzo:* VARIAZIONE del 20/03/2001 Pratica n. 52014 in atti dal 20/03/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 949.1/2001)
- *Dati classamento:* VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/03/2002 Pratica n. 52046 in atti dal 20/03/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1248.1/2002)
 - o Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
- *Dati superficie:* Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/03/2001, prot. n. 52014

Immobilie 2:

³ Allegato 2.3

⁴ Superficie catastale calcolata sulla base di quanto stabilito dal Dpr 138/1998, il "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96". Tra parentesi è segnata la superficie al netto delle superfici accessorie e pertinenze scoperte (cfr. Provvedimento del Direttore Generale delle Entrate 29/03/2013)

- *Dati identificativi*: VARIAZIONE del 10/12/2007 Pratica n. RE0254322 in atti dal 10/12/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.10743.1/2007)
- *Indirizzo*: VARIAZIONE del 10/12/2007 Pratica n. RE0254322 in atti dal 10/12/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.10743.1/2007)
- *Dati classamento*: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2008 Pratica n. RE0099972 in atti dal 27/05/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5140.1/2008)
Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI (D.M. 701/94)
Notifica effettuata con protocollo n. RE0107373 del 10/06/2008
- *Dati superficie*: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/12/2007, prot. n. RE0254322

Immobile 3:

- *Dati identificativi*: VARIAZIONE del 10/12/2007 Pratica n. RE0254322 in atti dal 10/12/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.10743.1/2007)
- *Indirizzo*: VARIAZIONE del 10/12/2007 Pratica n. RE0254322 in atti dal 10/12/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.10743.1/2007)
- *Dati classamento*: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2008 Pratica n. RE0099972 in atti dal 27/05/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5140.1/2008)
 - o Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI (D.M. 701/94) Notifica effettuata con protocollo n. RE0107376 del 10/06/2008
- *Dati superficie*: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/12/2007, prot. n. RE0254322

Immobile 4:

- *Dati identificativi*: VARIAZIONE del 10/12/2007 Pratica n. RE0254322 in atti dal 10/12/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.10743.1/2007)
- *Indirizzo*: VARIAZIONE del 10/12/2007 Pratica n. RE0254322 in atti dal 10/12/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.10743.1/2007)
- *Dati classamento*: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2008 Pratica n. RE0099972 in atti dal 27/05/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5140.1/2008)
 - o Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI (D.M. 701/94) Notifica effettuata con protocollo n. RE0107377 del 10/06/2008
- *Dati superficie*: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/12/2007, prot. n. RE0254322

Parti comuni:

Relativamente alla particella 170 del foglio 20 di Castelnuovo di Sotto, con riferimento all'Elaborato planimetrico ultimo in atti catastali: Protocollo prot. n. RE0254322 n. del 10/12/2007 ⁵TM compilato da Geom. Mattioli Germano, sono identificati i seguenti BCNC:

- **Sub 6** Via San Leonardo 43 piano T : BENE COMUNE NON CENSIBILE AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUB DEL MAPPALE 170.

Relativamente alla particella 169 del foglio 20 di Castelnuovo di Sotto, non risulta l'Elaborato planimetrico. L'immobile p.lla 169 con l'area cortiliva graffata rappresenta un'unica unità immobiliare.

⁵ Allegato 2.1.2- Elaborato planimetrico - planimetrie

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello **schema I** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello **schema II** sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i dati dei beni pignorati e quelli accatastati, **specificando che:**

*"l'u.i.u. segnata nel pignoramento **Fg 20 p.IIa 170 sub 6** corrisponde all'area cortiliva comune a tutti i sub del mappale 170".
Le unità immobiliari "*

Corrispondenza planimetrie catastali⁶/stato di fatto

Fg 20 p.IIa 169

La planimetria catastale presentazione prot. n. 52014 del 20/03/2001 non raffigura coerentemente lo stato di fatto rilevato risultando proporzionalmente variazioni distributive interne e delle bucatore;

Fg 20 p.IIa 1170 sub 3

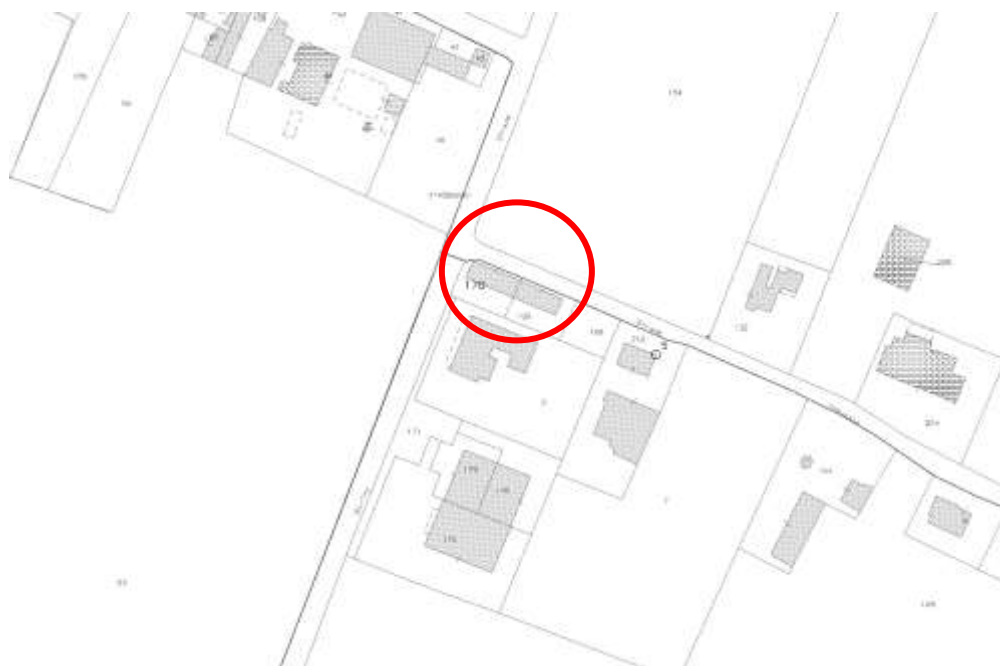
La planimetria catastale presentazione prot. n. RE0254322 del 10/12/2007 raffigura coerentemente lo stato di fatto rilevato.

Fg 20 p.IIa 1170 sub 4

La planimetria catastale presentazione prot. n. RE0254322 del 10/12/2007 raffigura coerentemente la geometria dello stato di fatto rilevato; tuttavia, risultano variazioni d'uso del locale soggiorno (abolizione zona angolo cottura)

Fg 20 p.IIa 1170 sub 5

La planimetria catastale presentazione prot. n. RE0254322 del 10/12/2007 raffigura coerentemente la geometria dello stato di fatto rilevato; tuttavia, risultano variazioni d'uso (trasformazione in cucina pranzo annessa all'abitazione contigua sub 4)



Estratto della mappa di Castelnuovo di Sotto -fg 20 p.IIa 170, p.IIa 169

⁶ Allegato 2

4- DESCRIZIONE DEI BENI⁷

Il pignoramento ha colpito l'intero della piena proprietà di un caseggiato di origine rurale organizzato su due fabbricati contigui disposti a schiera, con area cortiliva su quattro lati. Il fabbricato ad occidente, ristrutturato nel 2003, è composto di due abitazioni terra tetto, la prima, elevata al solo piano terra con annessa una autorimessa in unico corpo, l'altra, si sviluppa su tre livelli con scala interna; il fabbricato ad oriente, fatiscente, è composto di una abitazione su tre livelli con annessi locali di servizio e garage ex stalletta/fienile. Ricade nel PR4 artigianale -industriale in contesto prevalentemente rurale. Secondo lo strumento urbanistico, l'edificio, è inquadrato di valore ambientale.

Indirizzo:42024- Castelnovo di Sotto (RE) – Località Cogruzzo, via San Leonardo, 43,45 - via Prato Bovino, 70

Inquadramento generale. Zona periferica nord-orientale prevalentemente rurale, a circa 2 km dal centro del capoluogo, lungo la via Prato Bovino per Meletole, all'intersezione con via S. Leonardo in località Cogruzzo. Ambito ricompreso nel piano di recupero n. 4 Artigianale-Industriale Per i servizi essenziali si fa riferimento al centro, fabbricato adiacente al servizio di trasporto pubblico con fermata bus su via S. Leonardo.

Accessibilità. L'edificio sorge a filo stradale, all'incrocio tra via Prato Bovino e Via San Leonardo per Cogruzzo, l'accesso avviene da S/E, dalla via San Leonardo, attraversando un'area parcheggio che immette sulla corte esclusiva mappale 169. Lo stradello sterrato, liberamente accessibile, si sviluppa sulla corte mappale 169 che disimpegna in successione gli accessi alle porzioni immobiliari., da est: fabbricato mappale 169 ex casa colonica con stalletta/fienile, quindi, a seguire fabbricato mappale 170 con l'abitazione al civico 43 e l'abitazione al civico 45. Tra le ultime due è ricavato l'accesso all'autorimessa.



⁷ Le superfici indicate, riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza, si riferiscono- se non diversamente indicato- alle superfici utili misurate al netto dei muri perimetrali e dei divisori risultanti nelle tavole di progetto.



Organizzazione tipologica. Impianto di origine rurale, con abitazioni e servizi agricoli ex latteria/spaccio. Organizzato su due corpi di fabbrica principali contigui, in parte ristrutturati nei primi anni del 2000 ricavando- nel fabbricato Ovest- due abitazioni a schiera con autorimessa. La porzione orientale - ex casa colonica su tre livelli e stalletta/fienile-, si presenta allo stato originario. L'area cortiliva risulta sbrecciata e prevalentemente a verde, in parte -mappale 170- organizzato a orto. Si osserva che la porzione Est con il corpo servizi del mappale 169 presenta delle modifiche agli accessi che risultano ridimensionati e frammentati con muretto in laterizio a costituire due zone recintate a rete in corrispondenza dell'area di un corpo di fabbrica demolito nel 2001 in base a regolare concessione edilizia. La corte verso la strada, priva di recinzione, è ridotta ad una fascia di rispetto lasciata a verde incolto.

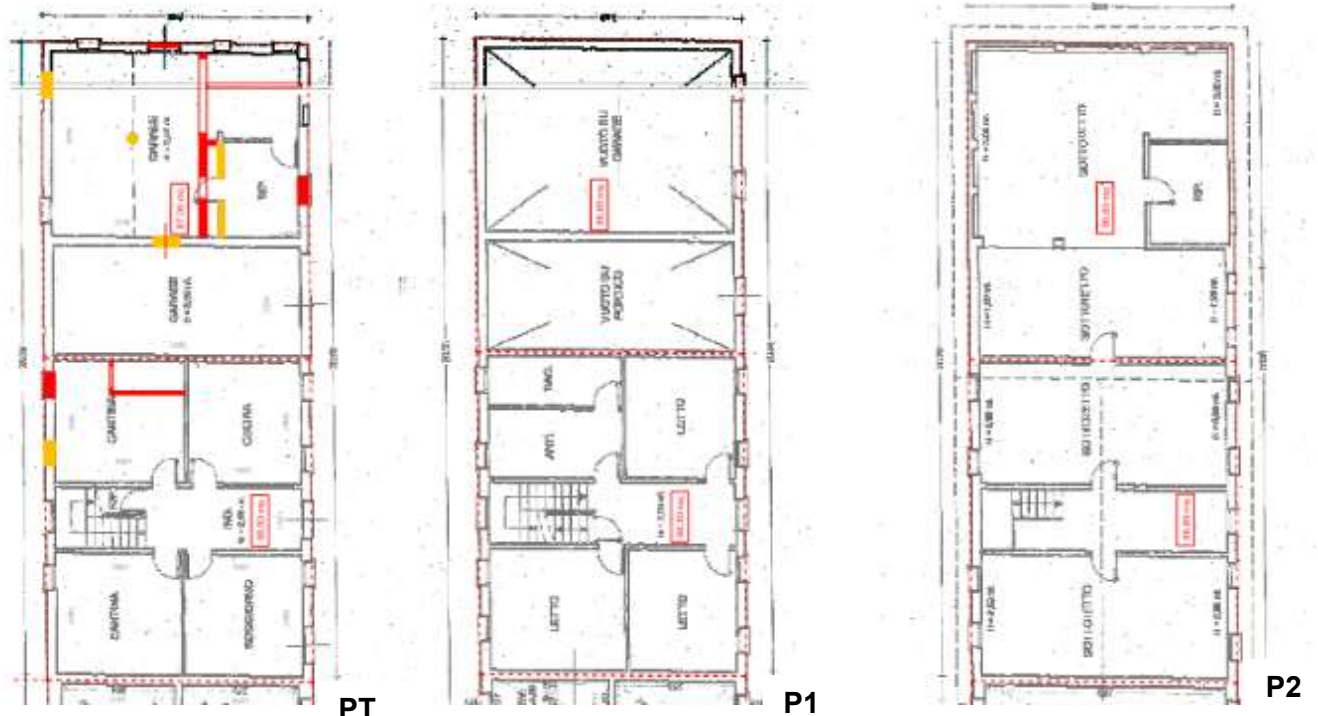
La struttura portante- stato di conservazione: muratura di laterizio in parte intonacata a fracasso, impalcati intermedi prevalentemente in legno, copertura a due falde con struttura lignea e perlinato con tegole laterizie. La muratura della porzione ristrutturata è stata foderata all'interno con tavelline di laterizio intonacate, anche i solai e la struttura della copertura risultano rinnovati e non si sono apprezzate forme di degrado strutturale tuttavia si evidenziano fenomeni di umidità ascendente, più evidente, in corrispondenza dei muri interni centrali all'altezza del vano scala; per il corpo di fabbrica ad Est (mappale 169) si osservano meccanismi di dissesto localizzato delle apparecchiature murarie che nel complesso accusano l'assenza di una regolare manutenzione, evidente anche per le strutture

lignee dei solai e della copertura ed in generale sullo stato conservativo delle finiture interne ed esterne.

Allacciamenti e impianti: L'edificio è allacciato alle reti gas, acqua, energia elettrica, gli scarichi conferiscono nella rete fognaria pubblica. Presente impianto ricezione TV con antenna terrestre centralizzata. Contatori individuali energia elettrica e adduzione idrica.. Contatore gas metano individuale in alloggiamento esterno comune. Per le parti impiantistiche non si sono viste le certificazioni/attestazioni di conformità in atti comunali , né sono state esibite dalla proprietà.

Unità immobiliari

Foglio 20 particella 169 (A4 abitazione di tipo popolare) Fabbricato Est :



Planimetrie fabbricato mappale 169 (fuori scala)⁸

Edificio fatiscente composto di corpo abitativo (A) e corpo servizi (B).

A) La porzione abitativa è accessibile direttamente dalla corte esclusiva a Sud, si sviluppa su tre livelli serviti da scala interna. Presenta due fronti liberi con affacci a Nord (su via S. Leonardo) e Sud (sulla corte), Conserva l'originaria articolazione interna con

⁸ Allegato 4

disimpegno e vano scala centrali e gli ambienti disimpegnati sui due lati. L'abitazione è formata da,

- a. al piano terra: ingresso/disimpegno, cucina, cantina al cui interno è stato ricavato un locale igienico, sulla sinistra, soggiorno con uscita diretta sul cortile interno e cantina, frontalmente si accede al vano scala, con ripostiglio sottoscala; altezze mediamente 2,60 m
- b. al piano primo disimpegno, tre camere ed un locale con anti e bagno; altezze mediamente 2,60 m
- c. al piano secondo sono ricavati due locali sottotetto con altezza minima 90 cm e max 200 cm.,.

Tetto a due falde con struttura lignea a vista e coppi. Solai intermedi in legno, in parte sostituito in epoca non recente con travi in c.a. e tavelloni laterizi. nel vano servizi al p.t. Le finiture sono quelle originarie mai rinnovate in cattivo stato di conservazione: pavimentazione prevalente in mattonato pareti intonacate diffusamente interessate da forme di degrado da umidità ascendente con ampie lacune al piano terra, infissi interni in legno smaltato, i portoncini di ingresso sono in alluminio argentato e vetro, infissi esterni e scuretti in legno smaltato, alcuni locali del piano terra presentano rivestimenti ceramici alle pareti. Gli impianti, sono obsoleti. Elettrico a canaline e frutti esterni, cavi e allacciamenti volanti. Stato di manutenzione/opere di ripristino – nel complesso le finiture interne, i componenti e gli impianti sono da rinnovare/sostituire/integrare. Sono necessari interventi alle parti strutturali.

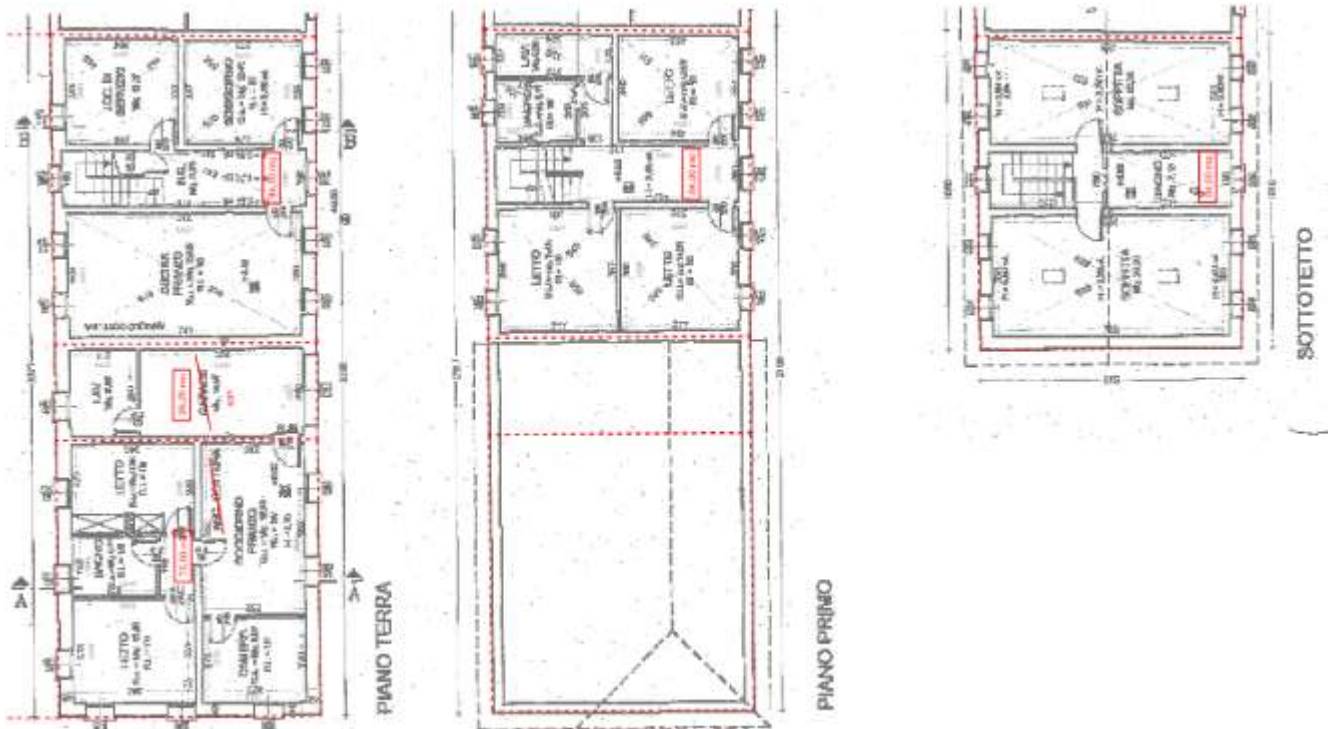
- B) La porzione di fabbricato con i servizi è accessibile direttamente dalla corte esclusiva a Sud, si sviluppa su due livelli e presenta tre fronti liberi con affacci a Nord (su via S. Leonardo) ad Est sull'area parcheggio e Sud (sulla corte). Conserva l'originaria distribuzione interna con due garage al piano terra -con accesso diretto dal cortile destinati- ed un ripostiglio, al piano superiore due locali sottotetto a doppia altezza e ripostiglio. Risultano variazioni distributive interne e delle bucatore; Le finiture sono quelle originarie mai rinnovate in cattivo stato di conservazione: pavimentazione prevalente lastricato di cemento pareti intonacate ampiamente interessate da forme di degrado da umidità con ampie lacune, infissi in legno smaltato o inferriate aperte, i portoni di ingresso sono in lamiera di ferro, al piano terra si conservano solo in parte le caratteristiche voltine in laterizio i Gli impianti, limitati a tracce essenziali dell'impianto elettrico con collegamenti volanti risultano obsoleti. Stato di manutenzione/opere di ripristino – nel complesso le finiture interne, i componenti e gli impianti sono da

rinnovare/sostituire/integrare. Sono necessari interventi alle parti strutturali, ricuciture murarie, consolidamenti, adeguamenti. **Coefficiente stato manutentivo =0,40.**

			Sup. LORDA	
			S.U.	S.accessoria
Fg 20	P.Ila 169	destinazione	(mq)	(mq)
		A/4		
		SU (vani principali)	44,40	
		Accessori		
		corpo A) cantine		44,40
		corpo B) servizi/Rip.		87,00
		SU (vani principali)	88,80	
		accessori		
		corpo A) sottotetti		88,80
		corpo B) sottotetti		87,00
			133,20	307,20

Superficie commerciale 226,60 mq

Foglio 20 particella 170 Fabbricato Ovest :



Planimetrie fabbricato mappale 170 (fuori scala)⁹

Edificio composto di due abitazioni ed una autorimessa

sub 3) (abitazione terra tetto di tipo economico) accessibile direttamente dalla corte esclusiva a Sud, si sviluppa su tre livelli serviti da scala interna. Presenta due fronti liberi con affacci a Nord (su via S. Leonardo) e Sud (sulla corte). Completamente ristrutturata nel 2003, conserva l'originario impianto distributivo. Si compone di :

- piano terra con ingresso/disimpegno, ampio vano cucina pranzo, soggiorno, locale di servizio, vano scala con ripostiglio ricavato nel sottoscala; Le altezze interne misurano circa 2,53 m.
- piano primo con disimpegno, tre camere da letto, disimpegno servizi con bagno e lavanderia; Le altezze interne misurano circa 2,70 m
- piano secondo (sottotetto) con due soffitte ed un bagno. (altezza minima 80 cm e max 220 cm al colmo),

Tetto a due falde con travi a doppia orditura e perlinato a vista, protetto da coppi. Solai intermedi in legno e laterizio o tavolato, disimpegno p.t. coperto con voltina in laterizio. Le finiture, ordinarie di tipo commerciale, rinnovate venti anni fa, si presentano in normale stato di conservazione con moderati segni di degrado: pavimentazione omogenea con piastrelle in monocottura rosata (circa 33x33) posate in diagonale, pareti intonacate e tinteggiate - localmente interessate da fenomeni di umidità ascendente con forme di degrado evidenti al piano terra zona scala e lievi fenomeni di condensa appezzabili in cucina- ; i locali igienici presentano rivestimenti ceramici alle pareti a toni uniformi abbinati al pavimento, formato 20x25 fino all'altezza di circa 2,00 m. Infissi interni a battente, tamburati lisci in legno tipo mogano, serramenti esterni in legno con vetrocamera, protetti dagli originari scurettili in legno e in parte dotate di grate metalliche fisse, il portoncino di ingresso in legno è protetto da cancellata apribile e tettoia in legno e coppi. I locali sottotetto presentano finiture impiantistiche proprie dei vani principali ma sono privi dei requisiti abitativi.

Gli impianti sono stati rinnovati nei primi anni del 2000, appaiono funzionanti ed eseguiti a norma; si precisa che non si sono viste le certificazioni impiantistiche. L'impianto elettrico è sottotraccia con dotazione standard, presente impianto citofonico e TV. Impianto gas metano di rete con diramazione individuale a servire utenza fuochi cottura e caldaia. Contatori individuali posizionati in cassonetto all'esterno. Riscaldamento autonomo alimentato da caldaia stagna a produzione combinata ACS. collocata nella lavanderia al primo piano, con

⁹ *Allegato 4*

scarichi canalizzati , abbinato a termo-camino installato in cucina, impianto distribuzione a centralina con elementi radianti modulari a colonna in acciaio, comando termostatico. Dotazione impiantistica idraulica: al piano terra: cucina allaccio lavello; al piano primo: Bagno con vaso con scarico a zaino, bidet, lavabo e vasa; Lavanderia con doccia, lavatoio, allaccio lavatrice e vaso con scarico a zaino; al piano secondo- Bagno con lavabo, bidet e vaso con scarico a zaino.

Stato di manutenzione/opere di ripristino – nel complesso le finiture interne, appaiono in normale stato di conservazione, con forme di degrado agli intonaci del piano terra soggetto a fenomeni di umidità di risalita. Non riferite rotture. Previsione di opere manutentive ordinarie con trattamenti deumidificanti, ripristini di intonaco, tinteggi, piccole riparazioni e sistemazione degli scurettili. Per gli impianti sarà necessario farli verificare da soggetti abilitati acquisendo le conformità. **Coefficiente stato manutentivo =0,95.**

Fg 20	P.Illa 170	destinazione		Sup. LORDA	
				S.U. (mq)	S.accessoria (mq)
	Sub 3	A/3			
		SU (vani principali)	PT	69,00	
		Accessori			
		locale di servizio			15,00
		SU (vani principali)	P1	84,00	
		Accessori			
		bagno	P2		9,00
		soffitte			75,00
				153,00	99,00

Superficie commerciale 216,00 mq

sub 4) (abitazione terra tetto di tipo economico) accessibile direttamente dalla corte esclusiva a Sud, si sviluppa interamente al piano terra con solaio sovrastante coperto e tetto accessibile per ispezione dal sub 5 (autorimessa) . Presenta tre fronti liberi con affacci a Nord (su via S. Leonardo), a Sud (sulla corte) e ad Ovest (su via Prato Bovino). Completamente ristrutturata nel 2003, è formata di.

- piano terra con soggiorno/pranzo/zona cottura, camera, disimpegno due camere da letto e bagno. Le altezze interne misurano circa 2,70 m.

Solaio in legno e perlinato a vista coperto da volume tecnico a tetto con accesso per ispezione e manutenzione dal sub 5. Le finiture, ordinarie di tipo commerciale rinnovate, si presentano in normale stato di conservazione non evidenza di forme di degrado: pavimentazione

omogenea con piastrelle in monocottura rosata (circa 33x33) posate in diagonale, pareti intonacate e tinteggiate il bagno presenta rivestimenti ceramici alle pareti toni uniformi abbinati al pavimento, formato 20x25 fino all'altezza di circa 1,80 m. Infissi interni a battente, tamburati lisci in legno tipo mogano, serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuretti interni in legno, dotate di grate metalliche fisse. Il portoncino di ingresso è blindato pannellato in legno compensato. Si evidenzia che la zona cottura è stata abolita e spostata nel locale garage comunicante (sub 5)

Gli impianti sono stati rinnovati nei primi anni del 2000, appaiono funzionanti ed eseguiti a norma; si precisa che non si sono viste le certificazioni impiantistiche. L'impianto elettrico è sottotraccia con dotazione standard, presente impianto citofonico e TV. Impianto gas metano di rete con diramazione individuale a servire utenza fuochi cottura e caldaia. Contatori individuali posizionati in cassetto all'esterno. Riscaldamento autonomo alimentato da caldaia stagna a produzione combinata ACS. collocata nel bagno, impianto distribuzione a centralina con elementi radianti modulari a colonna in acciaio, comando termostatico. Dotazione impiantistica idraulica: al piano terra: cucina (abolita), bagno con doccia, lavabo, bidet e vaso.

Stato di manutenzione/opere di ripristino - nel complesso le finiture interne, appaiono in buono stato di conservazione. Previste opere di manutenzione ordinaria e piccole riparazioni Per gli impianti sarà necessario farli verificare da soggetti abilitati acquisendo le conformità.

Coefficiente stato manutentivo = 1,00.

Sono state eseguite modifiche distributive abusive incorporando il contiguo locale garage all'abitazione, trasformandolo in pranzo cucina.

			Sup. LORDA	
Fg 20	P.IIa 170	destinazione	S.U.	S.accessoria
	Sub 4	A3	(mq)	(mq)
		SU (vani principali)	PT	75,00

Superficie commerciale 75,00 mq

sub 5) (autorimessa) accessibile direttamente dalla corte esclusiva a Sud, si sviluppa interamente al piano terra con solaio sovrastante coperto e tetto (volume tecnico accessibile da botola). Presenta due fronti liberi con affacci a Nord (su via S. Leonardo), a Sud (sulla corte). Completamente ristrutturata nel 2003, è formata di.

- autorimessa singola e lavanderia. Le altezze interne misurano circa 2,70 m.

Il locale, in violazione delle norme urbanistiche edilizie, presenta attualmente componenti e finiture impiantistiche proprie dei vani principali. Trasformata in cucina/pranzo annessa al sub 4, presenta le medesime finiture dell'abitazione di cui ne costituisce estensione. Le finiture, ordinarie di recente posa, si presentano in normale stato di conservazione, non evidenza di forme di degrado: pavimentazione omogenea con piastrelle in monocottura rosata (circa 33x33) posate in diagonale, pareti intonacate e tinteggiate, la lavanderia presenta rivestimenti ceramici alle pareti toni uniformi abbinati al pavimento, formato 20x25 fino all'altezza di circa 1,50 m., la parete attrezzata della cucina è rivestita in piastrelle ceramiche 20x20 a tozzetto. Infissi interni a battente, tamburati lisci in legno tipo mogano, serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuretti interni in legno, dotate di grate metalliche fisse. Il portone di ingresso è a quattro battenti in legno e vetro-camera.

Gli impianti sono stati rinnovati nei primi anni del 2000, appaiono funzionanti ed eseguiti a norma; si precisa che non si sono viste le certificazioni impiantistiche. L'impianto elettrico è sottotraccia con dotazione standard. Impianto gas metano di rete con diramazione individuale a servire utenza fuochi. Gli impianti, compreso il riscaldamento, sono allacciati alle utenze dell'abitazione sub 4. La lavanderia è dotata di doccia, vaso, bidet, lavatoio e allaccio lavatrice.

Stato di manutenzione/opere di ripristino – nel complesso le finiture interne, appaiono in buono stato di conservazione, non segni evidenti di degrado, non riferite rotture, non apprezzabili fenomeni di condensa/umidità. Previsione di opere manutentive ordinarie con tinteggi e piccole riparazioni

Coefficiente stato manutentivo = 1,00.

			Sup. LORDA	
Fg 20	P.Ila 170	destinazione	S.U.	S.accessoria
	Sub 5	C6	(mq)	(mq)
		Autorimessa	PT	26,20

Superficie commerciale 26,20 mq

Si evidenzia che per l'utilizzo improprio del garage è previsto il ripristino della destinazione legittimata. (sub 5)

5- LOTTI DI VENDITA

Il compendio immobiliare pignorato è convenientemente posto in vendita in unico lotto.

LOTTO UNICO

5.1-LOTTO 1

Indirizzo: **42024- Castelnuovo di Sotto (RE) – Villa Cogruzzo, via San Leonardo, 43,45 - via Prato Bovino, 70**

Diritto reale: **Piena ed intera proprietà**

Descrizione: **Lotto unico descritto al capitolo 4**

5.1.1-lotto 1: Dati catastali e Confini

Catasto Fabbricati del Comune di **Castelnuovo di Sotto (RE)** :

Foglio **20**

1. Particella **169**, VIA PRATO BOVINO n. 70 Piano T-1-2, Ctg **A/4**, Cl. 2, 8,5 vani, Sup.cat. 214 mq escluse aree scoperte 210 mq , Rendita: Euro 342,41 (appartamento);
 2. Particella **170** VIA SAN LEONARDO n. 43
 3. Subalterno **3**, Piano T-1-2, Ctg. **A/3**,Cl. 2; 7,5 vani, Sup.cat.179 mq, Rendita: Euro 484,18 (appartamento)
 4. Subalterno **4**, Piano T, Ctg. **A/3**, Cl. 2; 5 vani, Sup.cat.76 mq, Rendita: Euro 322,79 (appartamento)
 5. Subalterno **5**, Piano T, Ctg. **C/6**,Cl. 2; 14 mq, Rendita: Euro 69,41 (autorimessa)
- Il Subalterno **6**,– BCNC- identifica l'area cortiliva comune a tutti i sub del mappale 170

In ditta correttamente intestata

CONFINI

in unico corpo: a Nord, via San Leonardo; Est, mappale 168;a Sud, mappali 2 e 171; Ovest, via Prato Bovino.

5.1.2-lotto 1: Descrizione commerciale

Indirizzo: 42024- Castelnuovo di Sotto (RE) – Località Cogruzzo, via San Leonardo, 43,45 - via Prato Bovino, 70

Diritti reali: Intero della piena proprietà

In zona periferica ricompresa nel PR4 di Castelnuovo di Sotto, intero edificio isolato composto di due fabbricati d'abitazione tra loro contigui, ciascuno con area cortiliva esclusiva. Il fabbricato ad oriente, fatiscente, (**mappale 169**) è composto al piano terra, da ingresso, soggiorno, cucina, due cantine, ripostiglio sottoscala, portico adibito a garage, ripostigli adibito a garage e ripostiglio; al piano primo, da tre camere da letto e bagno con antibagno, al piano secondo, da ripostiglio e quattro locali a sottotetto; con scala interna dal piano terra

al piano secondo; quello ad occidente (**mappale 170**), -ristrutturato nel 2003-, risulta attualmente organizzato con due distinte unità abitative terra tetto a schiera ed una autorimessa, la **prima unità abitativa** (porzione centrale) si sviluppa su tre livelli con scala interna ed è composta al piano terra, da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, ripostiglio sottoscala, locale di servizio; al piano primo, da disimpegno, tre camere da letto, disimpegno, bagno e lavanderia; al piano secondo, da due locali a sottotetto e bagno; la **seconda unità abitativa** (porzione estremo orientale) si sviluppa interamente al piano terra con annesso locale garage contiguo ed è composta da soggiorno/pranzo con angolo cottura, camera, disimpegno, due camere da letto e bagno.

Normale stato di conservazione per il fabbricato mappale 170, invece, per il mappale 169, è necessario predisporre interventi di recupero. Risultano abusi per i quali si prevedono costi di regolarizzazione/ripristino a carico dell'acquirente. Il compendio immobiliare è inteso LIBERO AL DECRETO D TRASFERIMENTO.

Superficie commerciale

p.lla 169: 226,60 mq

p.lla 170 sub 3 : 216,00 mq

p.lla 170 sub 4: 75,00 mq

p.lla 170 sub 5: 26,20 mq

area cortiliva e di resede (superficie risultante in catasto terreni)

mappale 169 (ente urbano): 497 mq

mappale 170 (ente urbano): 507 mq

5.1.3-lotto 1: Regolarità edilizia

Inquadramento urbanistico

Il lotto di terreno su cui sorge l'edificio con la proprietà immobiliare in esame è ricompreso nel Piano di Recupero (P.R.4).- **Zona D3** : Artigianale- Industriale soggetta a P.P. (art. 14,3).- L'edificio è inquadrate di Valore Ambientale (art. 17.3) scheda n. 1532.

Titoli abilitativi ¹⁰

Su regolare istanza di accesso atti presentata al Comune di Casalgrande, l'esperto ha visionato ed estratto copia della documentazione resa disponibile presso l'Ufficio Tecnico comunale, in data 08/07/2022.

All'esito delle indagini **risultano i seguenti titoli edilizi sul fabbricato in oggetto**¹¹ :

I lavori di costruzione dei fabbricati sono iniziati in data antecedente al 01/09/1967. Successivamente sono state eseguite opere in forza di :

- Concessione in Sanatoria n.182 di P.G. e n.380/86 di pratica, rilasciata dal Sindaco di Castelnovo di Sotto in data 17.1.1989;

¹⁰ Vedi allegato 3.

¹¹ Le ricerche d'archivio edilizia del Comune di CASTELNOVO DI SOTTO sono state effettuate dall'addetto comunale su regolare richiesta dell'esperto con riferimento agli identificativi catastali attuali e storici, intestatari e indirizzo. Il giudizio di conformità è espresso sulla base degli atti messi a disposizione dall'addetto comunale, pertanto per incongruenze relative ad atti eventuali non visionati non potranno addebitarsi responsabilità alla scrivente esperta.

- Autorizzazione di abitabilità/agibilità in pari data della pratica di sanatoria succitata ai nn.1974/86 di Prot.;
- Concessione Edilizia gratuita n.25 rilasciata dal Responsabile del Settore Tecnico Manutentivo del Comune di Castelnovo di Sotto in data 19.3.2001 per l'esecuzione di demolizione di parte del fabbricato sul lato Sud - Est
- Denuncia di inizio attività n. 26/2003 di pratica presentata il 03/04/2003 prot.n.4127 relativa agli immobili riportati in C.F. al fg.20 mapp.169-170 per opere di ristrutturazione parziale soggette (onerosa)
- Denuncia di inizio attività n.D049/2005 di pratica presentata il 23/05/2005 prot. N.6982 per variante in corso d'opera alla DIA prot.4127 del 03/04/2003

Comunicazione Ultimazione lavori : non vista in atti comunali

Agibilità

- Non risulta depositata richiesta di agibilità a seguito dell'ultimo titolo edilizio.

Conformità edilizia - urbanistica: NON CONFORME

Lo stato legittimato è assunto in base all'ultimo titolo edilizio DIA 26/03 con variante DIA D049/05, precisando che per esso non risulta depositata l'ultimazione lavori, il titolo è decaduto ma i lavori sono stati effettivamente conclusi con accatastamento.

Lo stato di fatto rilevato¹² corrisponde sostanzialmente allo stato legittimato desunto dall'ultimo titolo edilizio con variazioni dimensionali geometriche nei limiti delle *tolleranze esecutive* (comma 1 art. 19 bis L.R. 23/2004), **fanno eccezione** le seguenti modifiche che costituiscono violazione edilizia:

1. particella 169 :
 - a. modifiche alle bucatore (traslazioni e ridimensionamenti);
 - b. variazioni distributive (creazione locale igienico al piano terra in una cantina, creazione di setti divisorii in laterizio e ridimensionamento ripostiglio nel basso servizio);
2. particella 170 sub 3: uso improprio di locali accessori con dotazioni impiantistiche proprie dei vani principali (soffitte);
3. particella 170 sub 4 e sub 5: l'autorimessa comunicante con l'abitazione è stata trasformata in cucina/pranzo e la zona cottura prevista nel soggiorno è stata abolita;

Per le violazioni riscontrate si ipotizza:

punto 1 a): Si ipotizza il ripristino dello stato legittimato.

Conformità catastale: NON CONFORME

Con riferimento alla normativa catastale vigente, **non è attestabile la conformità** allo stato di fatto delle planimetrie delle unità immobiliare risultando le difformità segnalate al paragrafo precedente.

Tuttavia all'esito dei ripristini **si conseguirà** la conformità catastale per l'immobile

Fg 20 p.lla 170 sub 3

Fg 20 p.lla 170 sub 4

Fg 20 p.lla 170 sub 5

Sarà necessario procedere alla variazione planimetrica dell'unità immobiliare

¹² Vedi allegato 4

Fg 20 p.la 169

Conformità impianti: **NO** (non si sono viste le conformità in atti comunali e né sono state esibite dalla proprietà).

Certificazione energetica¹³: esito ispezione SACE al 29/09/2022 per identificativi catastali sui fabbricati Fg 20 p.lle 169-170 di Castelnovo di sotto:

nessun risultato

5.1.4-lotto 1: Eventuali opere di ripristino / bonifica

È previsto che l'acquirente proceda al ripristino dello stato legittimato. I costi indicativi sono di seguito riportati:

- Fg 20 p.la 169 : demolizione con trasporti a discarica di divisori interni e sull'area cortiliva/bonifica euro 500
- Fg 20 p.la 170 sub 3 : abolizione di parti impiantistiche improprie nei locali accessori; euro 500
- Fg 20 p.la 170 sub 4 : ripristino finiture e impianti cucina nel soggiorno euro 1000
- Fg 20 p.la 170 sub 3 : abolizione di finiture e parti impiantistiche improprie nei locali accessori, ripristino destinazione legittimata (autorimessa); euro 500

Totale costi di ripristino. **C Rp = 2.500,00 €**

5.1.5-lotto 1: Costi di regolarizzazione

Verosimilmente in base alla documentazione messa a disposizione e visionata presso l'ufficio tecnico comunale settore edilizia privata -non risulta la chiusura dei lavori relativi all'ultimo titolo edilizio- È previsto che l'acquirente si attivi per la definizione del procedimento amministrativo presentando nuova pratica edilizia con esatta rappresentazione dell'immobile e presentando istanza di agibilità. Costi indicativi da sostenere, per sanzioni amministrative, diritti, verifica e rilascio conformità impianti, agibilità, spese tecniche con pratica paesaggistica e aggiornamento schede planimetriche catastali **C Rg = 10.000,00 €**.

5.1.6-lotto 1: Occupazione dell'immobile

Il compendio immobiliare pignorato è occupato dai debitori eseguiti e dal figlio col proprio nucleo familiare (con minori) che esibisce prova di intestazione TASI.

CONCLUSIONI ai fini della procedura l'immobile è inteso: **"LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO"**

Si assume il seguente abbattimento percentuale per stato di occupazione. **S/O = - 0,00%**

¹³ Vedi allegato 9

5.1.7-lotto 1: Vincoli ed oneri giuridici

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali trascritte.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risulta provvedimento di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano limitazioni, oneri o vincoli particolari gravanti sul bene pignorato se non quelli già descritti nella presente relazione ovvero quelli riportati negli atti di provenienza e regolamento di condominio. In particolare, **si segnalano** i patti riportati nell'atto notaio Bigi Enrico Rep 83429 del 12/03/2003:

-Patti-

1) L'immobile compravenduto viene trasferito nello stato di fatto, di diritto e nella consistenza in cui trovasi attualmente; a corpo e non a misura; con fissi e infissi, porte, serramenti e relativi impianti di servizio, come esistenti; con ogni relativa inerenza e pertinenza, uso, comodo e diritto, azione e ragione; con possesso immediato a ogni conseguente effetto utile e oneroso, compreso quello fiscale; con tutte le servitù attive e passive inerenti e come praticate, se legalmente costituite; con la precisazione:

* che il fabbricato in oggetto fa parte del Piano di Recupero (P.R.4) per il quale è già stata stipulata Convenzione Edilizia tra la Società Venditrice e il Comune di Castelnovo di Sotto col mio precedente atto del 13.3.2001, Rep.n.75386/14684; Convenzione che la Parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettarne tutti gli effetti formali e sostanziali, obbligandosi a rispettarla e a farla rispettare;

* che la Società Venditrice rimane obbligata a realizzare a proprie esclusive spese, tutte le opere di urbanizzazione previste dalla suddetta Convenzione, con esonero della Parte acquirente da ogni responsabilità. ==

2) Viene dalla Società Alienante - che assume ogni responsabilità di legge in caso di evizione o molestia - garantito di sua piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità; libero da locazioni, affitti, e diritti di prelazione di qualsiasi natura, nonché da oneri reali, diritti personali o reali-anche parziari - spettanti a terzi, servitù passive non apparenti precostituite, trascrizioni pregiudizievoli diversi dalla suddetta convenzione urbanistica, iscrizioni ipotecarie passive e privilegi di qualsiasi natura, anche fiscale.

3) Si dà atto che la striscia di terreno della larghezza costante di ml.1 in fregio alla recinzione sul lato Sud degli immobili acquistati, appartiene alla proprietà confinante (mappale 2 del foglio 20) ma potrà essere utilizzata dagli Acquirenti e loro aventi causa a qualsiasi titolo, per tutti gli usi che riterranno opportuni, come emerge dal patto n.4) del mio precedente atto del 5.4.2001,Rep.n.75826/14809,registrato a Reggio Emilia il 19.4.2001 aln.2930,ivi trascritto l'11.4.2001 ai n.ri 7284/4698.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Nel seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura come risultano nella relazione ai sensi della L. n.302/1998 del Notaio dr. Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone:

- **ISCRIZIONE NN. 7641/1685 del 27/03/2003 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 12/03/2003 Grava su Castelnovo Di Sotto Foglio 20 Particella 169 Particella 170 Sub. 1 Particella 170 Sub. 2
- **ISCRIZIONE NN. 9503/2286 del 06/04/2005 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 08/03/2005 Grava su Castelnovo Di Sotto Foglio 20 Particella 169 Particella 170 Sub. 1 Particella 170Sub. 2

- **ISCRIZIONE NN. 9706/2411 del 28/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 02/03/2006. Grava su Castelnuovo Di Sotto Foglio 20 Particella 169 Particella 170 Sub. 1 Particella 170 Sub. 2

- **ISCRIZIONE NN. 27436/6107 del 27/12/2010 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 06/12/2010
Grava su Castelnuovo Di Sotto Foglio 20 Particella 169 Particella 170 Sub. 3 Particella 170 Sub. 4 Particella 170 Sub. 5

- **ISCRIZIONE NN. 17781/2772 del 06/11/2015 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO** del 18/11/2014
Grava su Castelnuovo Di Sotto Foglio 20 Particella 169 Particella 170 Sub. 1 Particella 170 Sub. 2 Particella 170 Sub. 3 Particella 170 Sub. 4 Particella 170 Sub. 5

- **ISCRIZIONE NN. 17802/2776 del 06/11/2015 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 04/11/2014 Grava su Castelnuovo Di Sotto Foglio 20 Particella 169 Particella 170 Sub. 1 Particella 170 Sub. 2 Particella 170 Sub. 3 Particella 170 Sub. 4 Particella 170 Sub. 5

- **ISCRIZIONE NN. 22032/3396 del 11/10/2017 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 10/10/2017 a MISTERBIANCO (CT) Codice fiscale CCONNN52D11F250Z capitale € 64.842,87 Totale € 129.685,74. Grava su Castelnuovo Di Sotto Foglio 20 Particella 169 Particella 170 Sub. 4 Particella 170 Sub. 3 Particella 170 Sub.5

- **ISCRIZIONE NN. 7710/1064 del 03/04/2018 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 30/03/2018
Grava su Castelnuovo Di Sotto Foglio 20 Particella 169 Particella 170 Sub. 4 Particella 170 Sub. 3 Particella 170 Sub.5

- **ISCRIZIONE NN. 11479/1999 del 28/05/2019 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 27/05/2019
Grava su Castelnuovo Di Sotto Foglio 20 Particella 169 Particella 170 Sub. 4 Particella 170 Sub. 3 Particella 170 Sub. 5

- **TRASCRIZIONE NN. 26864/19660 del 12/11/2021** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/09/2021 Numero di repertorio 5169 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Sede REGGIO NELL'EMILIA
Grava su Castelnuovo Di Sotto Foglio 20 Particella 169 Particella 170 Sub. 4 Particella 170 Sub. 5 Particella 170 Sub. 3 Particella 170 Sub. 6

All'ispezione del **04/10/2022** non risultano intervenute variazioni¹⁴.

5.1.8-lotto 1: Diritto di prelazione

Non risulta alla scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.1.9 -lotto 1: Valore del bene

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

SCOPO DELLA STIMA

Determinazione del "Valore di liquidazione" o "valore di vendita forzata".

PROCEDIMENTO DI STIMA

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad attribuire un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato. In un secondo momento sarà applicata una adeguata riduzione (fino ad un massimo del 20%) al valore di mercato che tenga conto della vendita all'asta mediante esecuzione forzata caratterizzata dalla necessità di finalizzare in tempi ristretti e mancanza di garanzia su vizi e difetti, anche occulti.

CRITERIO DI STIMA

Nello specifico si assumerà per la valutazione il metodo sintetico-comparativo consistente nella comparazione del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita recenti applicati su beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. La stima correntemente in uso sul mercato locale è di tipo "monoparametrica". Il parametro di riferimento è il "mq" di superficie commerciale¹⁵.

¹⁴All. 06 – Ispezione ipotecaria aggiornata

¹⁵ **La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:**

- ❑ 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

I concetti estimativi adottati per l'edificio esistente vengono valorizzati con riferimento alle seguenti caratteristiche distinte per destinazione funzionale delle unità immobiliari:

- 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 impiantistica;
- ubicazione, distanza dal centro,
- dotazione dei servizi primari e secondari.

REPERIMENTO DATI- considerazioni sul mercato immobiliare

Lo stimatore ha condotto indagini presso agenzie immobiliari, operatori professionali del settore ed enti pubblici nonché valorizzato le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia e consultato in rete i principali siti di riferimento del mercato "borsinoimmobiliare.it", "immobiliare.it", "tecnocasa.it", nonché le vendite immobiliari all'asta del Tribunale di Reggio Emilia

Si è valutata l'influenza sui valori ricercati derivante dalle dinamiche del mercato immobiliare che attualmente segna ancora una fase di stallo e mancanza generale di liquidità registrando contrattazioni saltuarie e talvolta quotazioni scostanti o inattendibili. Assume rilevanza anche l'intervento del rinnovato quadro legislativo in materia "antisismica" e sull'impatto energetico e ambientale che hanno penalizzato sensibilmente il patrimonio edilizio preesistente. Il 2022 pare lasciarsi alle spalle i maggiori livelli di ribasso e sempre più operatori segnalano lievissime riprese delle trattative.

VALORE DI MERCATO

Si apprezza un valore medio di riferimento per immobili nella medesima zona e caratteristiche analoghe a quello in esame pari a:

600 €/mq per l'abitazione ristrutturata da 20 anni in normale stato di conservazione

400 €/mq per il box in normale stato di conservazione,

Valori riferibili a immobile **disponibile** posto sul **libero mercato**, in linea con i parametri OMI II sem. -2021 zona E1/Suburbana/FRAZIONI SUBURBANE COGRUZZO MELETOLE-

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni economiche o popolari	Normale	550	700
Autorimesse (box)	Normale	400	500

- ☐ 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

STATO MANUTENTIVO

Occorre tenere conto dello stato manutentivo delle difefrenti porzioni immobiliari nella misura indicata al paragrafo descrizione: (coefficiente stato manutentivo)

- Fg 20 p.IIa 169 Coeff. Stato man.vo= 0,40
- Fg 20 p.IIa 170
 - Sub 3 Coeff. Stato man.vo= 0,95
 - Sub 4 Coeff. Stato man.vo= 1,00
 - Sub 5 Coeff. Stato man.vo= 1,00

VALORE LOTTO UNICO

Comune di CASTELNOVO DI SOTTO(RE) -località Cogruzzo via S.Leonardo

		1	2	3		4	5	6
FOGLIO 20	destinazione	S.E.L.	C.	S.C.	S.C. (totale)	vm	Stato man.vo	Vm
P.IIa 169	A/4	(mq)		(mq)	(mq)	€/mq		€
-	SU (vani principali)	44,40	1,00	44,40				
	Accessori							
	corpo A) cantine	44,40	0,60	26,64				
	corpo B) servizi/Rip.	87,00	0,25	21,75				
	SU (vani principali)	88,80	1,00	88,80				
	accessori							
	corpo A) sottotetti	88,80	0,15	13,32				
	corpo B) sottotetti	87,00	0,25	21,75				
	area cortiliva e di sedime	497,00	0,02	9,94				
P.IIa 170								
Sub 3	A/3							
	SU (vani principali)	69,00	1,00	69,00				
	Accessori							
	locale di servizio	15,00	0,60	9,00				
	SU (vani principali)	84,00	1,00	84,00				
	Accessori							
	bagno	9,00	1,00	9,00				
soffitte	75,00	0,60	45,00	216,00	600	0,95	123.120	
Sub 4	A3							
	SU (vani principali)	75,00	1,00	75,00				
Sub 5	C6							
	Autorimessa	26,20	1,00	26,20				
Sub 6	area cortiliva e di sedime	507,00	0,02	10,14	10,14	600	1,00	6.084

totale			239.068
---------------	--	--	----------------

(Vm)

Valore venale complessivo del LOTTO UNICO
considerato libero per l'intero della proprietà
(per arrotondamento)

239.000,00 €

Al Valore (Vm) così determinato si applicano le seguenti: **deduzioni**

RIDUZIONE IN CASO D'ASTA

La riduzione in caso di vendita all'asta, caratterizzata dall'assenza di garanzie, ivi compresi, se previsti, i disagi di ripristino o regolarizzazione di quanto descritto in precedenza, nel caso in esame, viene assunta nella misura ritenuta congrua del **-20%**. Il valore ridotto (base d'asta), ulteriormente ridotto al 75%, costituisce il valore dell'offerta minima

COSTI DI RIPRISTINO /BONIFICA e DI REGOLARIZZAZIONE

Se previsti, nella misura indicata ai corrispondenti paragrafi 5.1.4 - 5.1.5

(C/Rp)= 2.500,00 €

(C/Rg) =10.000,00 €

INSOLUTI CONDOMINIALI (IC)

Rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c. come determinati al capitolo 7.

(IC) = 0,00%

STATO DI OCCUPAZIONE (U)

Alle risultanze del paragrafo 5.1.6.

(S/O) = 0,00%

$Vm - (C/Rp+C/Rg+IC+U) = \mathbf{Vmd}$ (Valore venale del compendio con le deduzioni)

(Vm)	239.000
Riduzione vendita all'asta -20%	-47.800
Deduzioni	
(C/Rp)	-2.500
(C/Rg)	-10.000
(IC) 0,00%	0
(U) 0,00 %	0
VALORE BASE D'ASTA PROPOSTO (per arrotondamento)	179.000

VALORE DELLA PIENA E INTERA PROPRIETA' I

**VALORE BASE D'ASTA
OFFERTA MINIMA**

**179.000 €
134.250 €**

VALORE DELLA QUOTA (Vmd/q)

Il pignoramento ha colpito l'intero della proprietà.

5.1.10-lotto1: Atti di provenienza dei beni¹⁶

I beni di cui al LOTTO 1 hanno la **provenienza** segnata nella documentazione ipotecaria depositata in atti dal precedente:

CATASTO FABBRICATI DI CASTELNOVO DI SOTTO (RE)							
Fg 20 Part. 169 A/4 , 8,5 vani Part. 170 <ul style="list-style-type: none"> • sub 1 A/4 vani 8,5 • sub 2 C/6 27 mq 							
INTESTATI	Diritto reale/quota	Titolo	Rogante	Data Rogito/n.Rep	Trascrizione (nn/data)		note
	Proprietà 1/2	Compravendita	Bigi Enrico	12/03/2003 n.83429/17964	RE	nn.7640/4967 27/03/2003	1, 2
	Proprietà 1/2						

(1) Ulteriori informazioni

- (1) Come emerge dal patto n.4) del precedente atto del notaio Bigi Enrico del 5.4.2001, Rep.n.75826/14809, registrato a Reggio Emilia il 19.4.2001 al n.2930, ivi trascritto l'11.4.2001 ai n.ri 7284/4698 si dà atto che la striscia di terreno della larghezza costante di ml.1 in fregio alla recinzione sul lato Sud degli immobili, appartiene alla proprietà confinante (mappale 2 del foglio 20) ma potrà essere utilizzata dagli Acquirenti e loro aventi causa a qualsiasi titolo, per tutti gli usi che riterranno opportuni
- (2) Con precedente atto del notaio Bigi Enrico del 13.3.2001, Rep.n.75386/14684 veniva stipulata in relazione al Piano di recupero P.R.4 Convenzione Edilizia tra la Società Venditrice e il Comune di Castelnuovo di Sotto La Parte acquirente dichiara nell'atto di compravendita 12/03/2003 n.83429/17964 di ben conoscere e di accettarne tutti gli effetti formali e sostanziali, obbligandosi a rispettarla e a farla rispettare

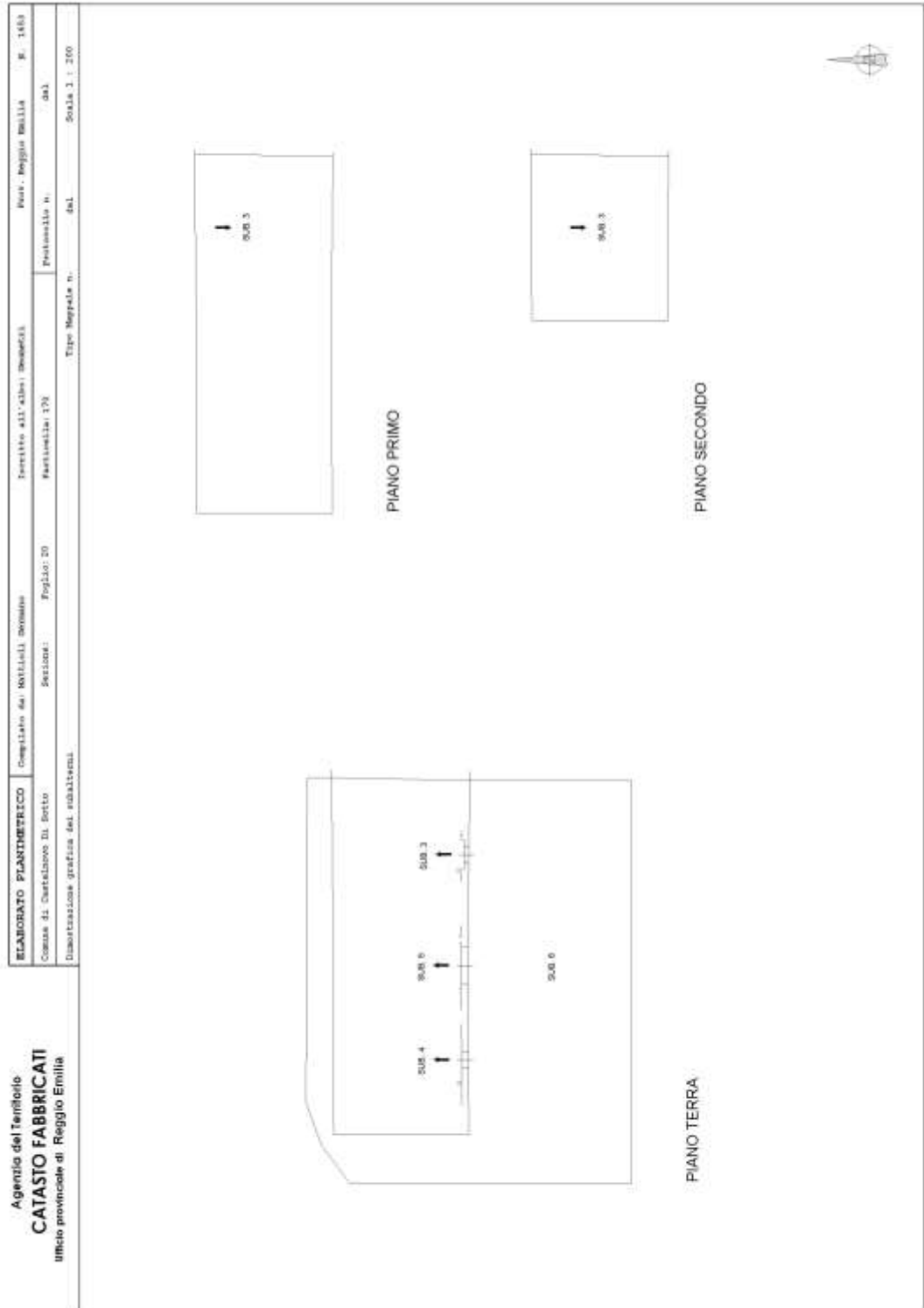
(2) Variazioni

Il fabbricato individuato nell'atto di provenienza al mappale 170 è stato oggetto di ristrutturazione con recupero abitativo, frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni operata nel 2003, la costituzione degli attuali subb. 3,4,5 è originata dalla soppressione dei subb. 1 e 2.

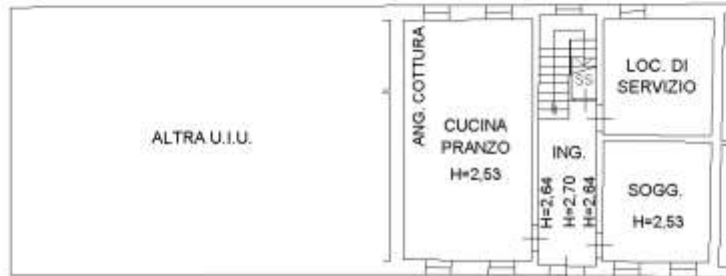
¹⁶ Vedi allegato 5 (Atto di provenienza)

Fg 20 p.IIa 170

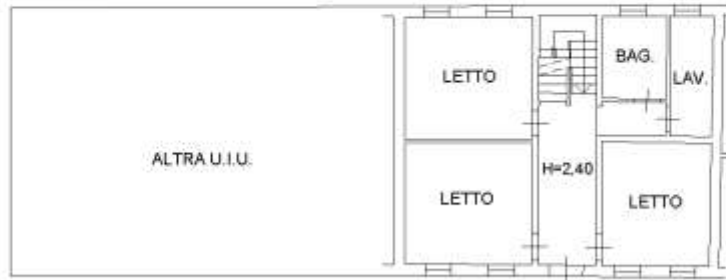
Elaborato planimetrico RE0254322 10/12/2007



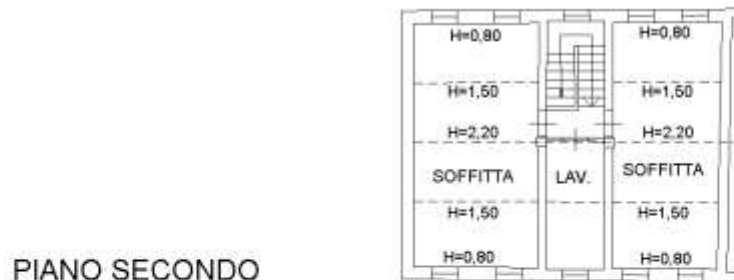
Planimetria u.i.u. sub 3



PIANO TERRA



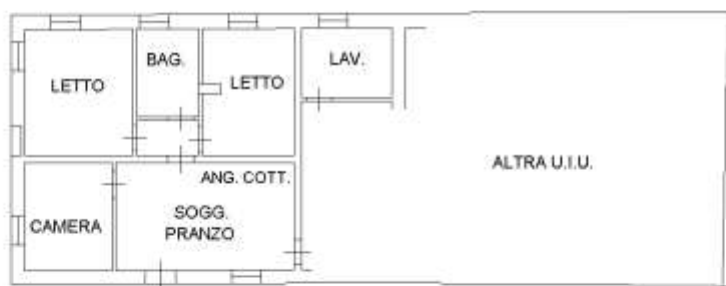
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

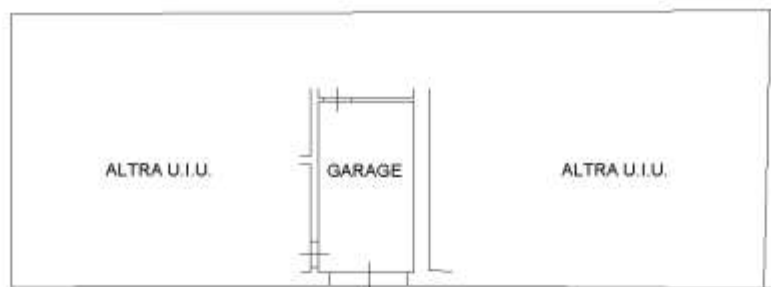


Planimetria u.i.u. sub 4



PIANO TERRA H=2.70

Planimetria u.i.u. sub 5



PIANO TERRA H=2.70

STATO LEGITTIMATO ¹⁷

RILIEVO E VERIFICHE¹⁸

¹⁷ Allegato 3

¹⁸ Allegato 4

6- ALTRE OSSERVAZIONI-SEGNALAZIONI

Lotto UNICO

Al momento del sopralluogo il compendio immobiliare con le porzioni ristrutturate nel 2003 (fg 20 p.lla 170 sub 3,4,5) risultavano completamente arredate con mobilio, elettrodomestici accessori e suppellettili ordinari di modesto valore commerciale. In particolare l'abitazione sub 4 con l'autorimessa sub 5 risultano occupati dal figlio dei debitori co proprio nucleo familiare e l'arredamento è di proprietà. Tutti i locali risultavano ingombri di materiale vario accatastato di proprietà degli occupanti. Gli arredi, documentati con riprese fotografiche, non sono compresi nella vendita.

Condominio

Non costituito, trattasi di fabbricato indipendente.

7- ELENCO ALLEGATI- IN FASCICOLO SEPARATO

- 001. Comunicazione avvio operazioni peritali
- 002. Documentazione catastale
 - 2.1. mappa
 - 2.2. elab. planimetrico/ schede planimetrie
 - 2.3. visure catastali aggiornate
- 003. Pratiche edilizie Titoli abilitativi, grafici allegati
- 004. Rilievi e verifiche conformità edilizia/catastale
- 005. Atto di provenienza dei beni . Compravendita
- 006. Ispezioni ipotecarie aggiornate alla data della perizia
- 007. Contratti di locazione – riscontri ADE-DP-RE–
- 008. Accertamenti anagrafici-e di stato civile
- 009. Ispezione Catasto Energetico SACE
- 010. Documentazione fotografica

APPENDICE

- ALLEGATI A,B
-

PRECISAZIONI

- Indipendentemente dagli importi indicati nel presente elaborato, resteranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità ex art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, a decorrere dalla data del decreto di trasferimento.
- Costi ed obblighi segnalati in capo all'Acquirente relativi a regolarizzazione amministrative, catastali, opere di ripristino, ecc., sono da ritenersi meramente indicative, riferite alla data dell'elaborato ed espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e fornite dai competenti uffici tecnici comunali, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici vigenti. Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati

e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (*quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia*), si evidenzia che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.)

- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un giudizio professionale del tecnico incaricato, pertanto, non costituiscono garanzie e/o certificazioni di sorta.
- Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è da intendersi a corpo e non a misura.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

- L'esperto stimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno integralmente visionati per comprenderne pienamente i contenuti.

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, rimane a disposizione per chiarimenti o richieste d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto rassegna la presente relazione.

Reggio Emilia, li' 04 ottobre 2022

L'esperto estimatore designato

Arch. Elisa Di Gregorio