



Rossi Geom. Luca
C.so Prampa 10, 42030 VILLA MINOZZO (RE)
TEL. 0522-720030 email : lucarossi74.lr@gmail.com
Pec: luca.rossi6@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 137/2023
Giudice delegato: **Dott.ssa Camilla Sommariva**

Esecuzione promossa da: **LEVITICUS SPV S.R.L.**
(Avv. Borsari Paola)

Contro: XXXXXXXXXX.

Rapporto di valutazione

Immobili posti in:
Luzzara (RE), Via Via Giorgio La Pira n. 9

LOTTO 2

Esperto designato: **Geom. Rossi Luca**



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI	25/08/2023 – RP 14317/ RG 19385				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOMILI	-	LUZZARA (RE) – Via Giorgio La Pira n. 9				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA
		LUZZARA	41	191		A/2
CONFORMITÀ CATASTALE	NO	NOTE - Stato di fatto non corrisponde alla planimetria catastale				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	NOTE - Stato di fatto non corrisponde all'ultimo stato autorizzato in Comune				
CONFORMITÀ IMPIANTI	SI	APPARENTEMENTE CONFORMI – Da verificare con tecnico qualificato				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-	OCCUPATO DALL'ESECUTATA				
STATO DI ARREDAMENTO	-	COMPLETAMENTE ARREDATO				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	NON PRESENTI -				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-	NON PRESENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	NON PRESENTI -				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 120.000,00 - EURO CENTOVENTIMILA /00					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 90.000,00 - EURO NOVANTAMILA /00					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	19/06/2024					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA Via Battaglione Toscano n. 1/a – REGGIO EMILIA					



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	3-4
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	5
2-COMUNICAZIONI	6
COMUNICAZIONI ALLE PARTI	6
ATTIVITA' PERITALE	6
ACCESSO AGLI IMMOBILI	6
3-DATI CATASTALI	7
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	7
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	7
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	8
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	8
PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE (MAPP. 191)	9
ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI	10
CONFINI CATASTALI	10
4-DESCRIZIONE DEI BENI	10
UBICAZIONE.....	10
VISUALE AEREA	10
COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	10
DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	11
<i>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</i>	11
<i>DOTAZIONI E IMPIANTI EDIFICIO</i>	11
<i>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</i>	11
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</i>	12
5-LOTTI DI VENDITA	12
5.1.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI	12
5.1.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	12
5.1.3-LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA.....	13-14
5.1.4-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	14
5.1.5-LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	14
5.1.6-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE - STATO CIVILE	14
5.1.7-LOTTO 2: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	14
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	15
5.1.8-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	15
5.9 -LOTTO 2: FOTOGRAFIE ESTERNE	15-16
5.1.10 -LOTTO 2: VALORE DEL BENE	16
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	16-17
<i>VALORE LOTTO 2</i>	17
5.1.11 - LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	18
6- ALTRE OSSERVAZIONI.....	18
7- ALLEGATI	18



procedura esecutiva n. 137/2023- LOTTO 2

7.1.A	MAPPA CATASTALE	18
7.1.B	CARTA TECNICA REGIONALE (CTR)	18
7.2	VISURA STORICA CATASTALE ABITAZIONE (MAPP. 191)	18
7.3	PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE (MAPP. 191)	18
7.4.A	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	18
7.4.B	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	18
7.4.C	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	18
7.4.D	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	18
7.4.E	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	18
7.4.F	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	18
7.4.G	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	18
7.4.H	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	18
7.4.I	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	18
7.4.L	LICENZIATO + DIFFORMITÀ	18
7.5	COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI	18
7.6	ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	18
7.7	ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	18
7.8	COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE	18
7.9	ISTANZA DI VENDITA	18
7.10.A	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA	18
7.10.B	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA	18



1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 137/2023

Esecutato: ██████████

Procedente: LEVITICUS SPV S.R.L.

(Avv. Borsari Paola)

Intervenuti: NESSUNO

Creditori Iscritti non Intervenuti: NESSUNO

- **Data conferimento incarico:** 11/12/2023
- **Termine di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni 20/05/2024
- **Udienza:** 19/06/2024
- **Atto pignoramento:** trascritto il 25/08/2023 – R.G. n. 19385 e R.P. n. 14317
- **Contributo unificato:**



2- COMUNICAZIONI

COMUNICAZIONI ALLE PARTI

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

1. Alla debitrice [REDACTED], **raccomandata A.R.** ricevuta il 23/12/2023;
2. Alla procedente e Avv. Paola Borsari, **Tramite PEC** del 23/12/2023.

ATTIVITA' PERITALE

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

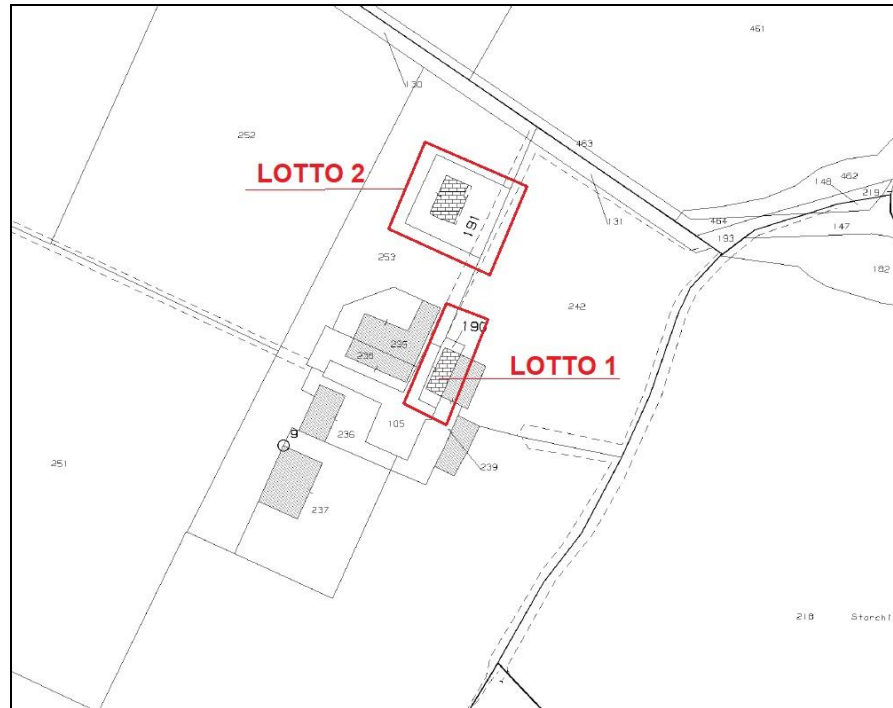
- a rilevare gli immobili oggetto di esecuzione per accertarne la consistenza e la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali ed edilizi;
- ad accertare lo stato di occupazione degli immobili oggetto di esecuzione;
- a richiedere presso gli uffici dell'agenzia del territorio le planimetrie catastali,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

ACCESSO AGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo fissata il 31/01/2024, oltre ad il sottoscritto, era presente l'esecutata sig.ra [REDACTED] che ha autorizzato senza problemi l'accesso agli immobili pignorati.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Fuori Scala)



- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI (C.F.)

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I

INTESTATI:

1) [REDACTED], Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune di LUZZARA Via Giorgio La Pira 3	41		190	6,5 vani 182 mq.	A/3 classe 1	369,27 €
ABITAZIONE	Comune di LUZZARA Via Giorgio La Pira 3	41		191	Vani 11 292 mq.	A/2 classe 1	852,15 €

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

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

II

INTESTATI:

1) [REDACTED], Proprietà per 1/1

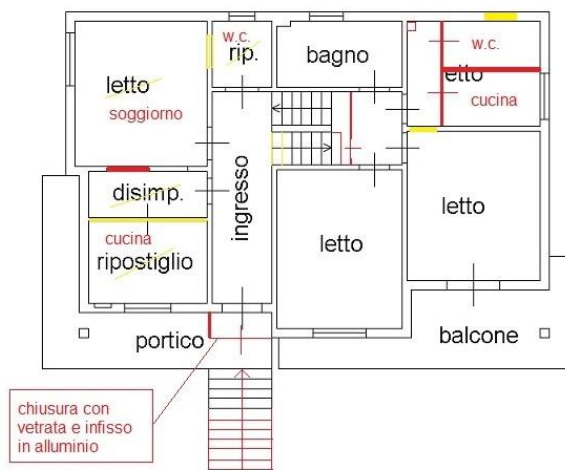
Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune di LUZZARA Via Giorgio La Pira 3	41		190	6,5 vani 182 mq.	A/3 classe 1	369,27 €
ABITAZIONE	Comune di LUZZARA Via Giorgio La Pira 3	41		191	Vani 11 292 mq.	A/2 classe 1	852,15 €

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

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

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





DEMOLIZIONI NUOVE COSTRUZIONI

La planimetria catastale che, presso la sezione catasto fabbricati, rappresenta gli immobili oggetto di stima, mappale 191, **non è Conforme** allo stato dei luoghi verificato dallo scrivente all'atto del sopralluogo, poiché sono emerse alcune difformità interne ed esterne, differenze che variano la consistenza catastale e pertanto anche la rendita catastale dell'u.i.u.



procedura esecutiva n. 137/2023- LOTTO 2
ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI - LOTTO 2

Per le suddette differenze è necessaria la presentazione di una variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria dell'immobile, con una spesa complessiva di circa **1.000,00 €**.

CONFINI CATASTALI – LOTTO 2

Abitazione mapp. 191:

- a nord: terreno mappale 253
- a est: viottolo di accesso privato comune e terreno mappale 242
- a sud: terreno mappale 253
- a ovest: terreno mappale 253

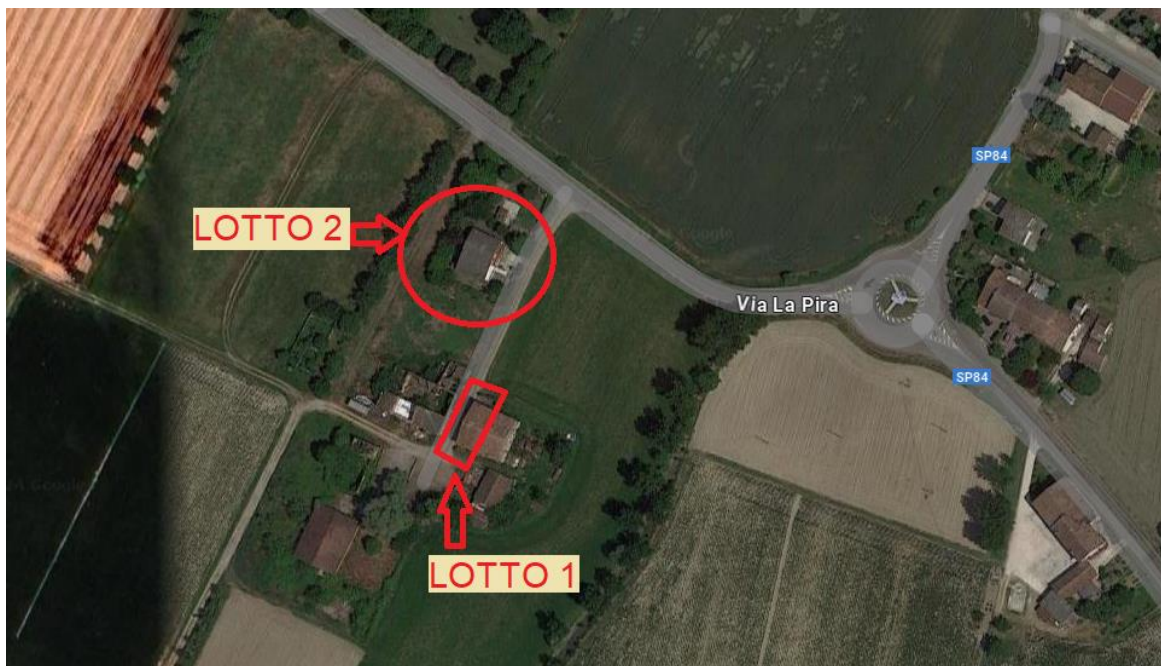
4-DESCRIZIONE DEI BENI

Trattandosi di due immobili già divisi e ben identificati tra loro si procederà alla compilazione di **due lotti di vendita**, si descrive in modo esteso il bene colpito da pignoramento del lotto 2.

UBICAZIONE

I fabbricati in oggetto sono ubicati nelle campagne a est del capoluogo di Luzzara (RE), a circa 5 Km, in Via G. La Pira n. 3 e 9.

VISUALE AEREA



COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI

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

- **LOTTO 1:** Porzione di fabbricato da terra a tetto ad uso civile abitazione.
- **LOTTO 2:** Fabbricato ad uso civile abitazione con area cortiliva di pertinenza.



Caratteristiche costruttive

L'Edificio interessato da pignoramento è un fabbricato ad uso abitazione, con due piani fuori terra e area cortiliva esclusiva. Al fabbricato si accede dalla strada comunale Via La Pira con viottolo privato comune ai fabbricati del piccolo borgo.

Trattasi di fabbricato ex-rurale costruito con C.E. n. 177/81, in seguito utilizzato in parte come attività di agriturismo (C.E. n. 89/2001) ristrutturato parzialmente secondo la C.E. n. 147/99 e successive varianti a locali di accoglienza per attività agrituristica. In seguito con P.d.C. n. 53/2007 è stato rilasciato cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a civile e con D.I.A. n. 76/2007 è stato comunicato l'intervento di manutenzione straordinaria e di abbattimento delle barriere architettoniche con installazione di un elevatore (mai installato).

La struttura portante del fabbricato è mista in muratura e c.a. con solai e copertura in latero cemento, intonacato e tinteggiato, con scuretti esterni in legno in parte deteriorati.

Il fabbricato, con accesso carraio e pedonale dal viottolo privato comune, è distribuito su due piani fuori terra, raggiungibili dall'esterno con accessi indipendenti e con vano scala interno di collegamento; il piano terra occupato dall'esecutata è suddiviso in disimpegno, cantina, dispensa, due bagni, centrale termica, soggiorno e cucina; al piano primo si trova l'abitazione civile divisa in ingresso, cucina, soggiorno, wc e bagno, due camere da letto, un bagno e un cucinotto. All'esterno c'è un balcone/portico sul lato est del fabbricato e una scala esterna d'accesso al piano primo dal cortile di pertinenza. L'area esterna è completamente recintata con muretto e rete metallica, alla quale si accede con cancello di accesso carraio e pedonale.

La superficie calpestabile utile dell'abitazione è all'incirca di mq. 210.

I locali presentano finiture ordinarie, pavimenti in ceramica, rivestimenti nei bagni e angoli cottura in ceramica, infissi interni in legno con vetro-camera, muri interni intonacati e tinteggiati, completamente ammobiliata.

Nel Suo complesso lo stato di conservazione dell'immobile è da ritenersi discreto.

Dotazioni e impianti edificio

Gli impianti tecnologici risalgono alla data di costruzione del 1982/83 e sono stati in parte revisionati nel 2001 con il cambio di destinazione ad agriturismo, è presente nel locale centrale termica una caldaia a gas per riscaldamento e acqua calda, impianto di illuminazione ed elettrico con conformità rilasciate all'epoca della ristrutturazione ed allegate alla domanda di agibilità del 10/07/2004 prot. n. 7114.

Certificazione energetica

Presso il catasto energetico della Regione Emilia Romagna non risulta agli atti alcun attestato di prestazione energetica (APE)

Certificatore connesso: lucaR1974
Accreditamento numero: 02933 - Stato soggetto: Accreditato

Primo Piano

E-R Sistema Accreditamento Certificazione Energetica

RICERCA SU CATASTO ENERGETICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Tipo di ricerca

Ricerca attestato per codice

Ricerca attestato per dati catastali

Comune (*)

E772 - LUZZARA

Dati Catastali (*)

Foglio (*) 41

Particella o Mappale (*) 191

Subalterno

Ricerca attestati

NON CI SONO ATTESTATI CORRISPONDENTI AI PARAMETRI IMPOSTATI



Superficie commerciale dell'immobile – LOTTO 2

La superficie commerciale parametrata dell'abitazione è così costituita:

Superficie commerciale abitazione **mq 132,10** circa considerata al 100%

Superficie commerciale balcone e portico **mq 33,70** circa considerata al 30%

Superficie commerciale servizi PT con H= m. 1,90 **mq 54,90** circa considerata al 15%

Superficie commerciale servizi PT con H= m. 2,50 **mq 76,60** circa considerata al 60%

e risulta quindi di totali mq¹ 196,40 circa.

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
- 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

5-LOTTI DI VENDITA – LOTTO 2

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita puo' avvenire in **un unico lotto.**

5.1.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI

INTESTATI:

1) [redacted], Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune di LUZZARA Via Giorgio La Pira 3	41		191	Vani 11 292 mq.	A/2 classe 1	852,15 €

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

5.1.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di un fabbricato ad uso civile abitazione con area cortiliva esclusiva, il tutto sito in località Casoni comune di Luzzara (RE), Via G. La Pira n. 9.

Tribunale di Reggio Emilia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dott.ssa Camilla Sommariva



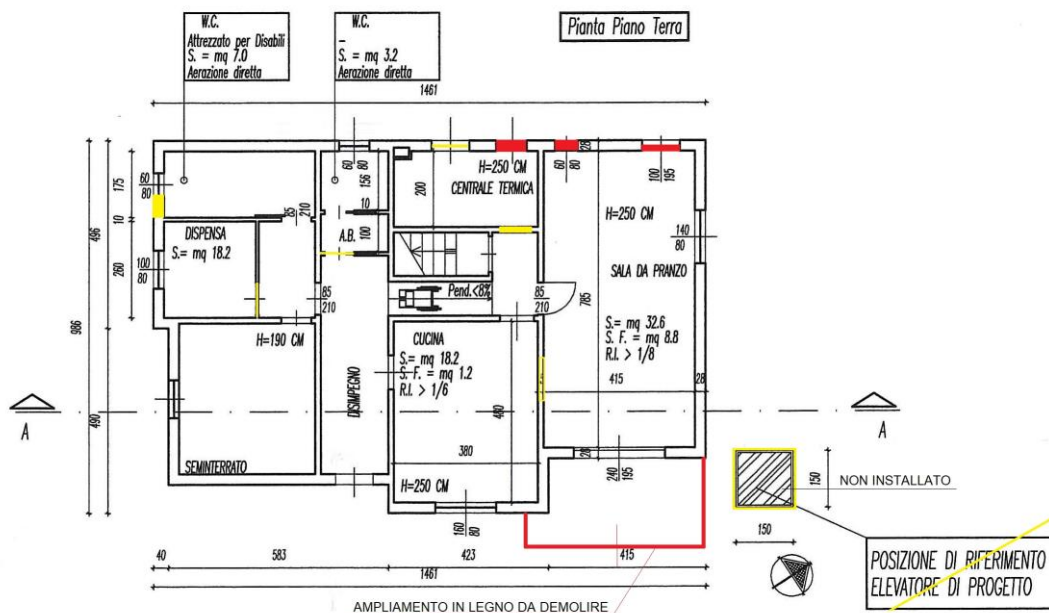
5.1.3-LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA

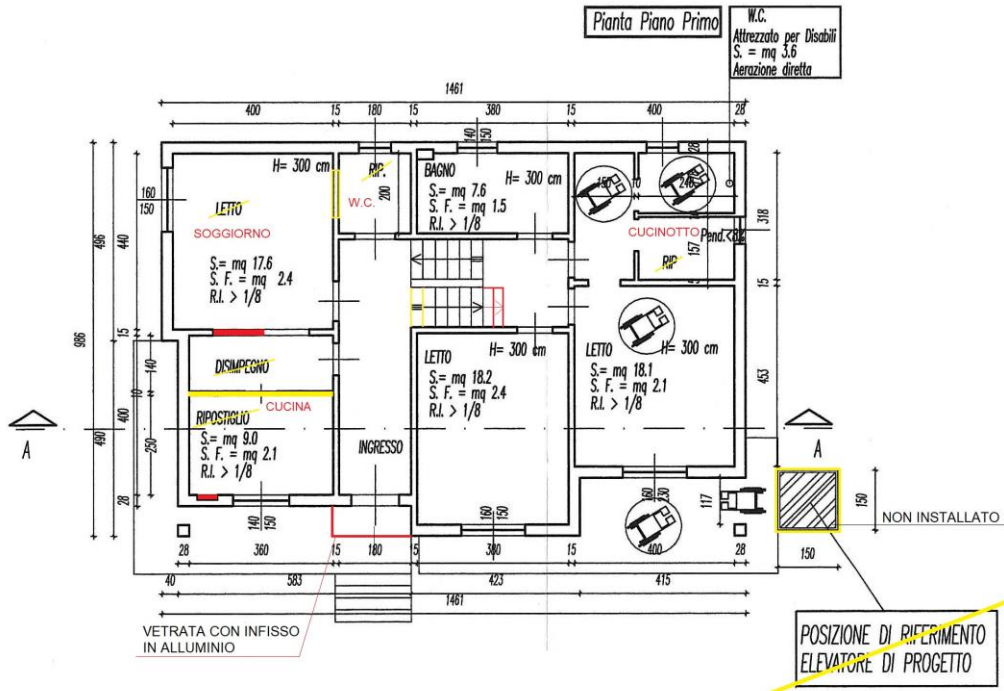
Per il fabbricato oggetto di esecuzione sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1. **Concessione Edilizia Gratuita n. 177/81** del 11/01/1982 (Costruzione di una casa colonica ad uso rurale) con rilascio di **Autorizzazione di Abitabilità** n. 7 del 18/01/1984;
2. **Concessione Edilizia Gratuita n. 117/82** del 03/09/1982 (Costruzione di recinzione esterna);
3. **D.I.A. n. 54/1996** del 25/07/1996 prot. n. 6998 (Denuncia di Inizio Attività per realizzazione recinzione esterna in rete metallica adiacente il mappale 191);
4. **Concessione Edilizia n. 147/99** del 24/02/2000 (Modifiche interne a Fabbricato rurale per l'Esercizio di Agriturismo) con rilascio di Licenza di Abitabilità prot. n. 3716 del 17/03/2001;
5. **D.I.A. n. 119/2000** n. prot. n. 17707 del 27/12/2000 in variante alla C.E. n. 147/99 (Varianti ad alcune aperture esterne);
6. **Concessione Edilizia n. 98/2001** del 07/04/2003 (Cambio di destinazione d'uso dei locali per Agriturismo) con domanda di Agibilità prot. n. 7114 del 10/07/2004;
7. **Permesso di Costruire n. 25/2004** del 19/03/2004 (Variante in corso d'opera alla C.E. n. 98/2001);
8. **Permesso di Costruire n. 53/2007** del 02/07/2007 (Per cambio di destinazione d'uso dei locali da rurale a civile abitazione senza opere)
9. **D.I.A. n. 76/2007** del 21/07/2007 prot. n. 8003 (manutenzione straordinaria ed eliminazione barriere architettoniche)

In seguito non risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune altri titoli abilitativi riguardanti anche l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

ESTRATTO ULTIMA TAVOLA LICENZIATA CON EVIDENZIATE LE PRINCIPALI DIFFORMITA' RISCOSTRATE DURANTE IL SOPRALLUOGO.





DEMOLIZIONI

NUOVE COSTRUZIONI

N.B. Trattasi di rappresentazione di massima delle difformità rilevate, avente mero valore indicativo.

Lo stato rilevato degli immobili **non corrisponde** al legittimato nelle tavole grafiche allegate ai Titoli Abilitativi rilasciati, poiché sono state apportate alcune modifiche interne ed esterne, sarà pertanto necessario presentare una pratica di Sanatoria.

5.1.4-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Sono previste opere di ripristino per la demolizione dell'ampliamento esterno a piano terra che ammontano a circa **€ 5.000,00**.

5.1.5-LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico di Luzzara occorre presentare una SCIA IN SANATORIA per regolarizzare le incongruenze segnalate in precedenza. I costi stimati per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria ammontano a complessivi **5.000,00 €** (euro cinquemila/00), comprensivi di spese tecniche, diritti di segreteria, richiesta agibilità, sanzioni ipotizzabili ed Iva di legge.

5.1.6-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato, almeno nei locali al piano terra, dall'esecutata.

5.1.7-LOTTO 2: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

procedura esecutiva n. 137/2023- LOTTO 2
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

- **TRASCRIZIONE del 25/08/2023** - Registro Particolare 14317 Registro Generale 19385
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4580
del 05/08/2023 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

5.1.8-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE

L'immobile libero da prelazione.

5.1.9-LOTTO 2: FOTOGRAFIE ESTERNE

Esterno 1



Esterno 2



5.1.10-LOTTO 2: VALORE DEL BENE

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

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

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

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

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali
- salubrità complessiva dei locali e dell'insieme
- tipo e completezza di finiture

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa Camilla Sommariva



- dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva
- stato di conservazione e manutenzione
- dotazione e consistenza delle parti comuni
- ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari

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

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

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

VALORE LOTTO 2

Stima del bene descritto:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: LOTTO UNICO					
Descrizione	Superficie	Coeff. Di Raggiungimento	Superficie Commerciale	Valore Unitario €/mq.	Valore Totale
Abitazione mapp. 191	196,40 mq	1,00	196,40 mq	800,00 €	157.120,00 €
Area cortiliva esclusiva				A Corpo	8.000,00 €

Totale Valore Commerciale 165.120,00 €

CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima --- detrazioni	
Abbattimento 20% per assenza di garanzia per vizi occulti	-33.024,00 €
Costi di regolarizzazione catastale	- 1.000,00 €
Costi di regolarizzazione edilizia	- 5.000,00 €
Costi di ripristino	- 5.000,00 €

Totale Valore Base D'Asta 121.096,00 €

La valutazione del valore commerciale deve intendersi riferita ad immobili disponibili, posti sul libero mercato; trattandosi invece di immobili posti in vendita tramite esecuzione forzata, da cui ne deriva minore appetibilità, per esempio, per assenza di garanzia per vizi occulti, tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, al valore intero dei beni è stato applicato un abbattimento forfettario del 20%; vengono inoltre detratti, *ove presenti*, gli ulteriori costi a carico dell'Acquirente quali i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, i costi per opere di ripristino e per la bonifica da rifiuti, oltre alle spese condominiali insolute arretrate (anno in corso e precedente).

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

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

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

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

Si precisa che i valori riportati sono da intendersi validi esclusivamente a fini valutativi nell'ambito della procedura esecutiva, lasciando integralmente a carico dell'Acquirente i costi suindicati per le regolarizzazioni, ripristini, adeguamenti e bonifiche necessarie. (*caso "c" lettera conferimento incarico*)



5.1.11 - LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

L'esecutata [REDACTED] ha acquisito al piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento per la quota di 1/1, con i seguenti atti notarile:

- DONAZIONE del 13/11/1996 Notaio Dott. Tosi Annamaria Repertorio 5476 Trascritto il 04/12/1996, Registrato il 19/11/1996 al n. 902 serie 1V - Registro Particolare 12254 Registro Generale 18228.
- RICONGIUNGIMENTO D'USUFRUTTO del defunto [REDACTED] del 09/03/2008 - Voltura catastale n. 6607/2008 del 09/07/2008.

@ @ @

6- ALTRE OSSERVAZIONI

- Si fa presente che l'immobile è interamente ammobiliato con arredi di mediocre qualità e conservazione e se ne terrà conto in sede di stima del valore.
- Si specifica che l'accesso alla proprietà avviene attraverso la **servitù di passaggio apparente** insistente sui mappali 191, 253, 242 (segnata nella mappa catastale con linea tratteggiata)
- Durante il sopralluogo si è rilevata la presenza di umidità di risalita al piano terra in qualche punto delle murature esterne ed interne.

7- ALLEGATI

- 7.1.A MAPPA CATASTALE
- 7.1.B CARTA TECNICA REGIONALE (CTR)
- 7.2 VISURA STORICA CATASTALE ABITAZIONE (MAPP. 191)
- 7.3 PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE (MAPP. 191)
- 7.4.A AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.B AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.C AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.D AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.F AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.G AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.H AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.I AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.L LICENZIATO + DIFFORMITÀ
- 7.5 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI
- 7.6 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- 7.7 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
- 7.8 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE
- 7.9 CERTIFICATI ANAGRAFE
- 7.10 ISTANZA DI VENDITA
- 7.11.A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA
- 7.11.B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA

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

Villa Minozzo, lì 15/05/2024

L'esperto estimatore designato

Rossi geom. Luca

