



Rossi Geom. Luca  
C.so Prampa 10, 42030 VILLA MINOZZO (RE)  
TEL. 0522-720030- CELL.335-8378023  
email : lucarossi74.lr@gmail.com  
pec: luca.rossi6@geopec.it

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni immobiliari

**Esecuzione immobiliare 152/2019**  
Giudice delegato: **Dott.ssa Camilla Sommariva**

Esecuzione promossa da: .....  
(Avv. ....)

Contro: .....

### **Rapporto di valutazione**

**Immobili posti in:**  
**Castelnovo di Sotto, Via Claudia 62/d**

Esperto designato: **Geom. Rossi Luca**



<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI		12/06/2019 – R.P. 8705 / R.G. 12693				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-		CASTELNOVO DI SOTTO (RE) – Via Claudia n° 62/d				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPAL</u>	<u>SUB.</u>	<u>CATEGORIA</u>
			Castelnovo di Sotto	36	319	5	A/2
			36	319	9	C/6	
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI		NOTE - Nessuna				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO		NOTE – Nessuna				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.		DA COMPLETARE, APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO –				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO		<b>NON PRESENTE</b>				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		<b>NON OCCUPATO</b> (PRESENZA DI MINORI: NO) LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-		<b>NON PRESENTI -</b>				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-		<b>NON PRESENTI -</b>				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-		<b>NON PRESENTI -</b>				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		<b>NON PRESENTI -</b>				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	<b>€. 86.000,00</b> - EURO OTTANTASEIMILA/00						
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	<b>€. 64.500,00</b> - EURO SESSANTAQUATTROMILACINQUECENTOMILA/00						
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	20/11/2024						
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	Cassa di Risparmio di Ravenna, via Battaglione Toscano 1/a, Reggio Emilia						

## 0-SOMMARIO

<b>0-SOMMARIO</b> .....	<b>3-4</b>
<b>1-RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>5</b>
<b>2-COMUNICAZIONI</b> .....	<b>6</b>
COMUNICAZIONI ALLE PARTI .....	6
ATTIVITA' PERITALE .....	6
ACCESSO AGLI IMMOBILI .....	6
<b>3-DATI CATASTALI</b> .....	<b>7</b>
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE .....	7
<b>3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO</b> .....	<b>7-8</b>
<b>3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA</b> ....	<b>8</b>
<b>3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE</b> .....	<b>8</b>
ELABORATO PLANIMETRICO .....	9
ELENCO SUBALTERNI.....	10
PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE (SUB 5) .....	10
PLANIMETRIA CATASTALE POSTO AUTO SCOPERTO (SUB 9).....	11
ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI .....	11
CONFINI CATASTALI .....	11
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>12</b>
UBICAZIONE.....	12
VISUALE AEREA .....	12
COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	12
DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI .....	13
<i>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</i> .....	13
<i>DOTAZIONI E IMPIANTI EDIFICIO</i> .....	13
<i>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</i> .....	13
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</i> .....	13-14
<b>5-LOTTE DI VENDITA</b> .....	<b>14</b>
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI .....	14
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	15
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA .....	15
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	16
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	16
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE - STATO CIVILE .....	16
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	16
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i> .....	16
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i> .....	16
5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE .....	16
5.9 -LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE ESTERNE.....	17
5.1.10 -LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE .....	18
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i> .....	18
<i>VALORE LOTTO UNICO</i> .....	18-19
5.1.11 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	19

<b>6- ALTRE OSSERVAZIONI.....</b>	<b>19</b>
<b>7- ALLEGATI .....</b>	<b>19</b>
7.1.A MAPPA CATASTALE .....	19
7.1.B CARTA TECNICA REGIONALE (CTR).....	19
7.2.A VISURA STORICA CATASTALE ABITAZIONE (SUB 5) .....	19
7.2.B VISURA STORICA CATASTALE POSTO AUTO (SUB 9) .....	19
7.3.A ELABORATO PLANIMETRICO .....	19
7.3.B ELENCO SUBALTERNI .....	19
7.3.C PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE (SUB 5).....	19
7.3.D PLANIMETRIA CATASTALE POSTO AUTO (SUB 9) .....	19
7.4 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	19
7.5 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI .....	19
7.6 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE .....	19
7.7 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI .....	19
7.8 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE .....	19
7.9 ISTANZA DI VENDITA .....	19
7.10.A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA .....	19
7.10.B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA .....	19
}	

**1- RIASSUNTO E DATI GENERALI**

**PROCEDURA N. 152/2019**

**Esecutato:** .....

**Procedente:** .....

**(Avv. ....)**

**Intervenuti:** .....

**Creditori Iscritti non Intervenuti:** .....

- **Data conferimento incarico:** 28/05/2020
- **Termine di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni 19.10.2024
- **Udienza:** 20.11.2024
- **Atto pignoramento:** trascritto il 12/06/2019 – R.G. n. 12693 e R.P. n. 8705
- **Contributo unificato:**

## **2- COMUNICAZIONI**

### **COMUNICAZIONI ALLE PARTI**

L'esperto designato ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati posta elettronica certificata della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

1. Al debitore .....,  
**tramite Pec** del 17/09/2020;
2. All' Avv. ...., **Tramite PEC**  
del 17/09/2020;

### **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 23/07/2020, oltre ad il sottoscritto, era presente l'esecutato legale rappresentante della ditta "....." che ha autorizzato senza problemi l'accesso agli immobili pignorati.

E' stato effettuato un ulteriore sopralluogo, per l'aggiornamento della perizia e la verifica dello stato di conservazione dell'immobile, il giorno 09/10/2024 era presente l'esecutato legale rappresentate della proprietà e il Custode giudiziario incaricato.

### 3-DATI CATASTALI

#### ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Fuori Scala)

Comune di Castelnuovo di Sotto – Foglio 36



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

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

I

#### INTESTATI:

- 1) ..... 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 CASTELNOVO DI SOTTO Via Claudia	36		319 sub. 5	3 vani (59 mq.)	A/2 classe 2	263,39 €

POSTO AUTO SCOPERTO	Comune di CASTELNOVO DI SOTTO Via Claudia	36	319 sub. 9	14 mq. (14 mq.)	C/6 classe 1	59,29 €
---------------------	--	----	---------------	--------------------	--------------	---------

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.

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

#### II

#### INTESTATI:

- 1) ..... 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 CASTELNOVO DI SOTTO Via Claudia	36		319 sub. 5	3 vani (59 mq.)	A/2 classe 2	263,39 €
POSTO AUTO SCOPERTO	Comune di CASTELNOVO DI SOTTO Via Claudia	36		319 sub. 9	14 mq. (14 mq.)	C/6 classe 1	59,29 €

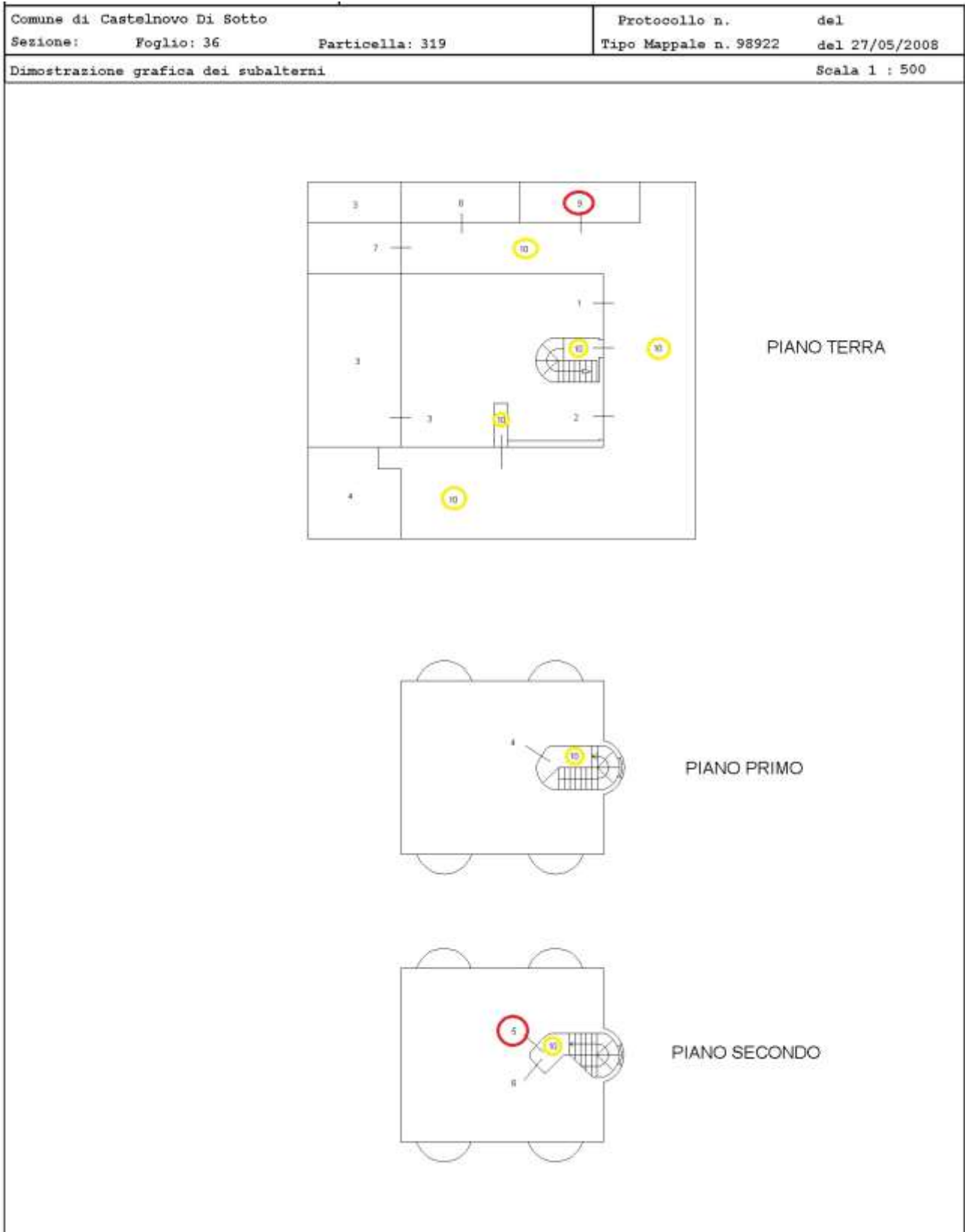
Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - **A/2: abitazioni di tipo civile** - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - 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.

### 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. La proprietà risulta regolarmente censita e vi è piena corrispondenza tra il bene pignorato e quello accatastato.



**ELABORATO PLANIMETRICO**



**ELENCO SUBALTERNI**

Comune di: CASTELNOVO DI SOTTO

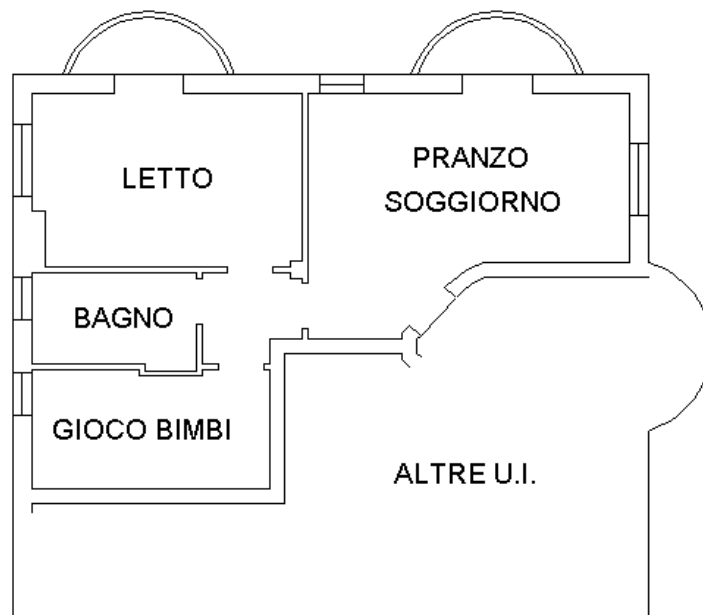
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	CASTELNOVO DI SOTTO		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza		n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via claudia			T			SOPPRESSO	
2	via claudia			T			AUTORIMESSA	
3	via claudia			T			AUTORIMESSA	
4	via claudia			1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
5	via claudia			2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
6	via claudia			2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
7	via claudia			T			POSTO AUTO SCOPERTO	
8	via claudia			T			POSTO AUTO SCOPERTO	
9	via claudia			T			POSTO AUTO SCOPERTO	
10	via claudia			T-1 2			AREA CORTILIVA, LOCALE IMPIANTI E VANO SCALA COMUNI A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 319	

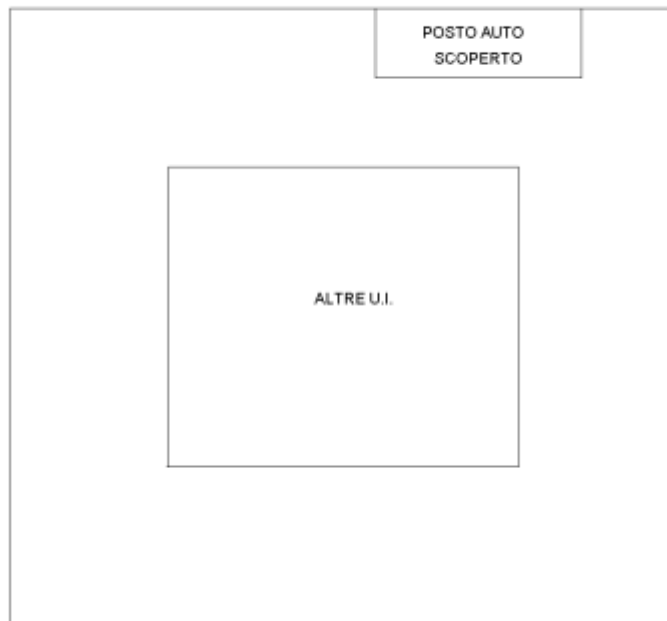
**PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE (SUB. 5)**



**PIANO SECONDO H 270**

**PLANIMETRIA CATASTALE POSTO AUTO SCOPERTO (SUB. 9)**

PIANO TERRA



Le planimetrie catastali che, presso la sezione catasto fabbricati, rappresentano gli immobili oggetto di stima, subalterni 5 e 9, **Sono Conformi** allo stato dei luoghi verificato dallo scrivente all'atto del sopralluogo.

**ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI**

Nessuno.

**CONFINI CATASTALI**

**Appartamento sub. 5:**

- a nord: area cortiliva esclusiva sub. 3
- a est: area cortiliva comune sub. 10
- a sud: area cortiliva e vano scala comune sub. 10
- a ovest: altra u.i.u. sub. 6 e vano scala comune sub. 10

**Posto auto scoperto sub. 9:**

- a nord: posto auto scoperto sub. 8
- a est: mappale 234
- a sud: area cortiliva comune sub. 10
- a ovest: area cortiliva comune sub. 10

#### **4-DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattandosi di un immobile già diviso e ben identificato si procederà alla compilazione di un unico lotto di vendita, si descrive in modo esteso il bene colpito da pignoramento.

#### **UBICAZIONE**

L'appartamento in oggetto, con relative pertinenze, è localizzato in comune di Castelnovo di Sotto (RE), in Via Claudia numero 62/d.

#### **VISUALE AEREA**



#### **COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI**

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

- Appartamento posto al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare, composto da pranzo-soggiorno con balcone, una camera da letto, disimpegno, bagno e stanza gioco bimbi;
- Posto auto scoperto di proprietà esclusiva al piano terra;
- Area cortiliva comune al piano terra e vano scala comune da terra a tetto.

#### **DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

##### **Caratteristiche costruttive**

L'immobile oggetto di pignoramento è l'appartamento al piano secondo di un fabbricato residenziale diviso in 4 unità abitative e due autorimesse, distribuito su tre piani fuori terra,

collegato da terra a tetto tramite vano scala interno comune, ubicato in Comune di Castelnuovo di Sotto Via Claudia n. 62.

Il fabbricato è stato costruito nel 2007, la sua struttura portante è costituita da muri in mattoni, principalmente intonacata e tinteggiata con parti di decoro in mattoncini a faccia vista. I solai e la copertura sono in latero-cemento e manto in tegole. L'abitazione è collocata al piano secondo composta da pranzo-soggiorno con balcone, una camera da letto con balcone, disimpegno, bagno e stanza gioco bimbi; al piano terra si trova il posto auto scoperto di pertinenza mentre il vano scala da terra a tetto e l'area cortiliva esterna è comune a tutto il fabbricato.

La superficie calpestabile utile è all'incirca di mq. 49.

La superficie calpestabile di servizio è all'incirca di mq. 4.

I locali non sono ultimati, mancano opere di finitura interna quali porte, sanitari, prese elettriche ecc... Gli infissi sono in legno con vetro-camera e scuri esterni in legno, tutti i locali sono pavimentati in ceramica, i rivestimenti dei locali cucina e bagno sono in ceramica.

Durante il nuovo sopralluogo eseguito in data 9/10/2024 si è potuto constatare che gli scuretti in legno esterni all'unità immobiliare si ulteriormente ammalorati e necessitano di un intervento di ripristino. Di questo aspetto si è tenuto conto nella nuova valutazione dell'immobile.

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

### **Dotazioni e impianti edificio**

Nell'abitazione è stato predisposto l'impianto di riscaldamento ma manca la caldaia e gli elementi radianti, gli impianti elettrico ed idraulico dell'appartamento risultano indipendenti dal resto del fabbricato e risultano incompleti delle finiture essenziali per il loro funzionamento.

### **Certificazione energetica**

Presso il catasto energetico della Regione Emilia Romagna non risulta nessun attestato di prestazione energetica (APE) per il fabbricato in oggetto.

NON CI SONO ATTESTATI CORRISPONDENTI AI PARAMETRI IMPOSTATI

### **Superficie commerciale dell'immobile**

**La superficie commerciale parametrata dell'abitazione** è così costituita:

Superficie commerciale abitazione **mq 58,00** circa considerata al 100%

Superficie commerciale balconi di **mq 4,02** circa considerata al 30%

**e risulta quindi di mq<sup>1</sup> 59,20 circa.**

<sup>1</sup> 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-LOTTE DI VENDITA**

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

**5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI**

**I**

**INTESTATI:**

1) ..... 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 CASTELNOVO DI SOTTO Via Claudia	36		319 sub. 5	3 vani (59 mq.)	A/2 classe 2	263,39 €
POSTO AUTO SCOPERTO	Comune di CASTELNOVO DI SOTTO Via Claudia	36		319 sub. 9	14 mq. (14 mq.)	C/6 classe 1	59,29 €

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 (supermercati) - 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 UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di un appartamento al piano secondo di un fabbricato di civile abitazione con posto auto scoperto esclusivo al piano terra, vano scala e area cortiliva comune al fabbricato, il tutto sito in Comune di Castelnovo di Sotto Via Claudia n. 62.

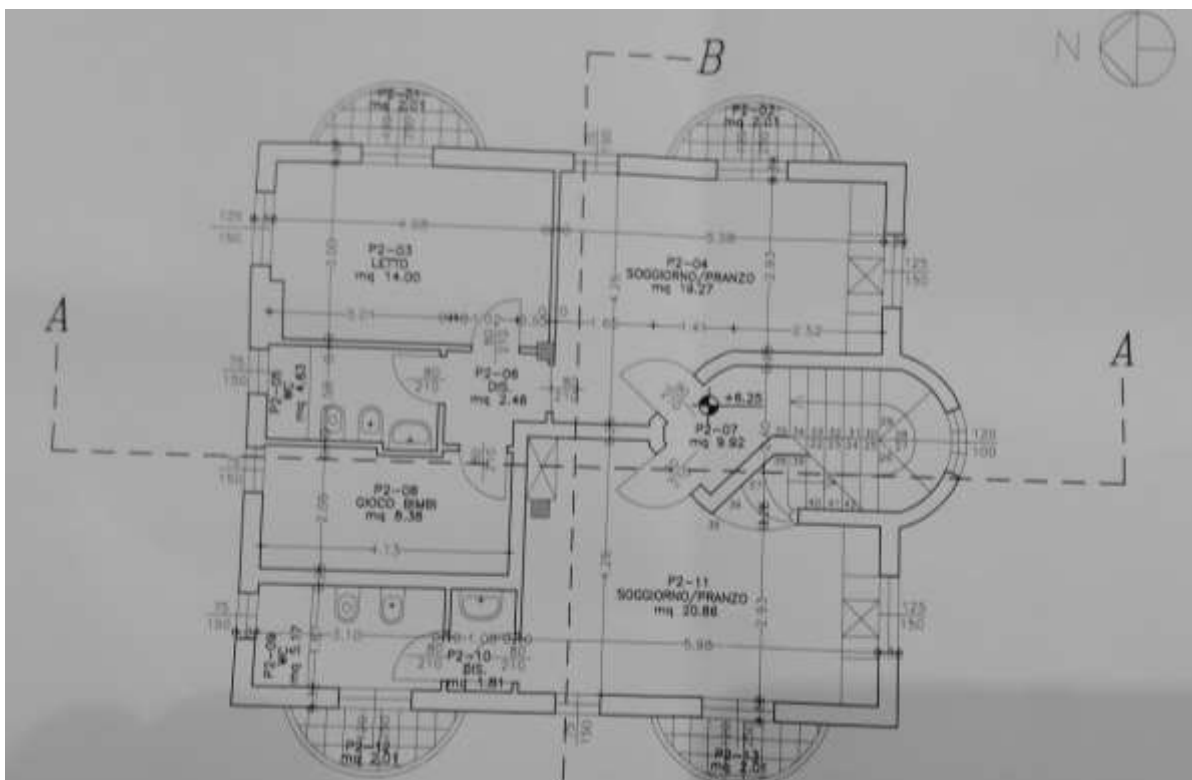
### 5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

L'intero fabbricato è stato costruito in conformità ai seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Castelnovo di Sotto:

1. **Permesso di Costruire** n. 33 del 12/06/2007 (Costruzione Fabbricato);
2. **Autorizzazione allo scarico** prot. n. 14503 del 23/12/2008;
3. **Permesso di Costruire** n. 10 del 06/03/2008 (Variante in corso d'opera);
4. **D.I.A.** n. 52/2008 Protocollo n. 5642 del 10/05/2008 (Modifiche progettuali a P.C. n. 10/2008);
5. **D.I.A.** n. 73/2008 Protocollo n. 7895 del 28/06/2008 (Modifiche progettuali a P.C. n. 33/2007);
6. **Certificato di conformità edilizia e agibilità** n. 2009/014 Protocollo n. 2693 del 10/03/2009.

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.*



Per quanto si è potuto verificare, lo stato rilevato degli immobili **corrisponde** a quanto legittimato nelle tavole grafiche allegate ai Titoli Abilitativi rilasciati.

#### **5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

Non sono previsti interventi di ripristino.

#### **5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Non sono previsti costi di regolarizzazione.

#### **5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'appartamento risulta libero da persone e arredamenti vari.

#### **5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

##### ***VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE***

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

##### ***VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA***

- **ISCRIZIONE del 24/07/2008** – Registro Particolare 4876 Registro Generale 24591  
Pubblico ufficiale VACIRCA ANTONINO Repertorio 38547/21285 del 23/07/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONDIZIONATO
- **ISCRIZIONE del 27/05/2013** – Registro Particolare 1153 Registro Generale 9547  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO NELL'EMILIA Repertorio 2084/2013 del  
15/05/2013 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  1. Annotazione n. 1040 del 07/04/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1767 del 11/08/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **ISCRIZIONE del 23/11/2017** - Registro Particolare 3980 Registro Generale 25909  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3046/2017 del 05/04/2017-  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **ISCRIZIONE del 26/01/2018** - Registro Particolare 304 Registro Generale 2483  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1843/9518 del  
26/01/2018 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
- **TRASCRIZIONE del 12/06/2019** - Registro Particolare 8705 Registro Generale 12693  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 2197/2019 del 10/04/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.



## 5.9-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE ESTERNE

Esterno 1



Esterno 2



**5.1.10-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VALORE LOTTO UNICO**

**Stima del bene descritto:**

<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: LOTTO UNICO</b>					
Descrizione	Superficie	Coeff. Di Raggiunglio	Superficie Commerciale	Valore Unitario €/mq.	Valore Totale
Abitazione (Sub. 5)	59,20 mq	1,00	59,20 mq	1.500,00 €	<b>88.800,00 €</b>
Posto auto scoperto (Sub.9)				A corpo	<b>9.000,00 €</b>
Area cortiliva e parti comuni				A corpo	<b>10.000,00 €</b>
<b>Totale Valore Commerciale</b>					<b>107.800,00 €</b>

<b>CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima --- detrazioni</b>	
Abbattimento 20% per assenza di garanzia per vizi occulti	<b>-21.560,00 €</b>
<b>Totale Valore Base D'Asta</b>	<b>86.240,00 €</b>

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: € 86.000,00 (Euro Ottantaseimila/00)

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

**Valore Minimo dell'Offerta:** € 64.500,00 (Euro Sessantaquattromilacinquecento/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 UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

L'Impresa .....ha ricevuto in proprietà gli immobili oggetto di perizia con il seguente atto notarile:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 22/05/2007 Notaio Vacirca Antonino, Repertorio 33945/17916, trascritto il 29/05/2007, Registro Particolare 9403 Registro Generale 16284.

@ @ @

### **6- ALTRE OSSERVAZIONI**

Nessuna.

### **7- ALLEGATI**

- 7.1.A MAPPA CATASTALE
- 7.1.B CARTA TECNICA REGIONALE (CTR)
- 7.2.A VISURA STORICA CATASTALE ABITAZIONE (SUB 5)
- 7.2.B VISURA STORICA CATASTALE POSTO AUTO (SUB 9)
- 7.3.A ELABORATO PLANIMETRICO
- 7.3.B ELENCO SUBALTERNI
- 7.3.C PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE (SUB 5)
- 7.3.D PLANIMETRIA CATASTALE POSTO AUTO (SUB 9)
- 7.4 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 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 ISTANZA DI VENDITA
- 7.10.A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA
- 7.10.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 18.10.2024

### **L'esperto estimatore designato**

Rossi geom. Luca