



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 106/2023

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

Esecuzione promossa da:

(Avv.)

Contro:

Rapporto di valutazione

Immobili posti in:

Castelnovo Ne' Monti (RE), Via Campolungo n. 10

Esperto designato: **Geom. Rossi Luca**



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO	SI	31/07/2023 - R.P. 12917 / R.G. 17513					
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PROPRIETÀ - QUOTA 1/1					
UBICAZIONE IMMOBILI	-	CASTELNOVO NE' MONTI (RE) - Via Campolungo n° 10					
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SI	COMUNE	C	FOGLIO	MAPPAL	SUB.	CATEGORIA
		C.Monti	CF	52	692	1	A/2
			CF	52	692	2	C/6
			CF	52	692	3	C/2
			CF	52	692	4	D/10
CONFORMITÀ CATASTALE	NO	NOTE: Stato di fatto non conforme con planimetrie catastali					
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	NOTE: Stato di fatto non conforme con ultimo stato licenziato.					
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO	NON CONFORMI					
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	NON PRESENTE					
STATO OCCUPAZIONALE	-	OCCUPATO DALL'ESECUTATO E FIGLIO MAGGIORENNE (PRESENZA DI MINORI: NO) IN PARTE LOCATO (Con regolare contratto d'affitto registrato)					
STATO DI ARREDAMENTO	-	PRESENTI					
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	PRESENTI -					
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-	NON PRESENTI -					
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	NON PRESENTI -					
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 260.000,00 - EURO DUECENTOSESSANTAMILA /00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 195.000,00 - EURO CENTONOVANTACINQUEMILA /00						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	18/08/2024						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA, VIA BATTAGLIONE TOSCANO 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
ELABORATO PLANIMETRICO	9
ELENCO SUBALTERNI.....	10
PLANIMETRIA CATASTALE (ABITAZIONE SUB. 1)	10
PLANIMETRIA CATASTALE (AUTORIMESSA SUB. 2)	11
PLANIMETRIA CATASTALE (DEPOSITO SUB. 3)	11
PLANIMETRIA CATASTALE (STALLA FIENILI SUB. 4)	11-12
ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI	13
CONFINI CATASTALI	13
4-DESCRIZIONE DEI BENI	13
UBICAZIONE.....	14
VISUALE AEREA	14
COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	14
DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	14
<i>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</i>	14-15
<i>DOTAZIONI E IMPIANTI EDIFICIO</i>	15
<i>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</i>	15-16
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</i>	16
5-LOTTE DI VENDITA	17
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	17
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	17
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA	17-18-19-20-21-22-23
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	23
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	23
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	23
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	23
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	23
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	24
5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE	24
5.9 -LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE ESTERNE.....	24-25
5.1.10 -LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	26

VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....	26
VALORE LOTTO UNICO	26-27
5.1.11 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	27
6- ALTRE OSSERVAZIONI.....	27
7- ALLEGATI	28
7.1.A MAPPA CATASTALE	28
7.1.B CARTA TECNICA REGIONALE (CTR)	28
7.2.A VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 140)	28
7.2.B VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 146 SUB. 5)	28
7.2.C VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 146 SUB. 6)	28
7.2.D VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 146 SUB. 7)	28
7.2.E VISURE STORICHE CATASTALI TERRENI	28
7.3.A ELABORATO PLANIMETRICO	28
7.3.B ELENCO SUBALTERNI	28
7.3.C PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 140)	28
7.3.D PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 146 SUB. 5)	28
7.3.E PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 146 SUB. 6)	28
7.3.F PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 146 SUB. 7)	28
7.4.A AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	28
7.4.B LICENZIATO + DIFFORMITÀ.....	28
7.5 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI	28
7.6 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	28
7.7 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	28
7.8 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE	28
7.9 ISTANZA DI VENDITA	28
7.10 CONTRATTO DI LOCAZIONE	28
7.11.A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA	28
7.11.B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA	28
}	

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 106/2023

Esecutato:

Procedente:

(Avv.)

Intervenuti:

(Avv.)

Creditori Iscritti non Intervenuti: Nessuno.

- **Data conferimento incarico:** 11/12/2023
- **Termine di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni 18/08/2024
- **Udienza:** telematica il 18/09/2024
- **Atto pignoramento:** trascritto il 31/07/2023 – R.G. n. 17513 e R.P. n. 12917
- **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 raccomandata AR** del 23/12/2023;
2. All' Avv., **Tramite PEC** del 28/12/2023;

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 insolute verso il condominio qualora sussistesse;
- a predisporre la seguente relazione.

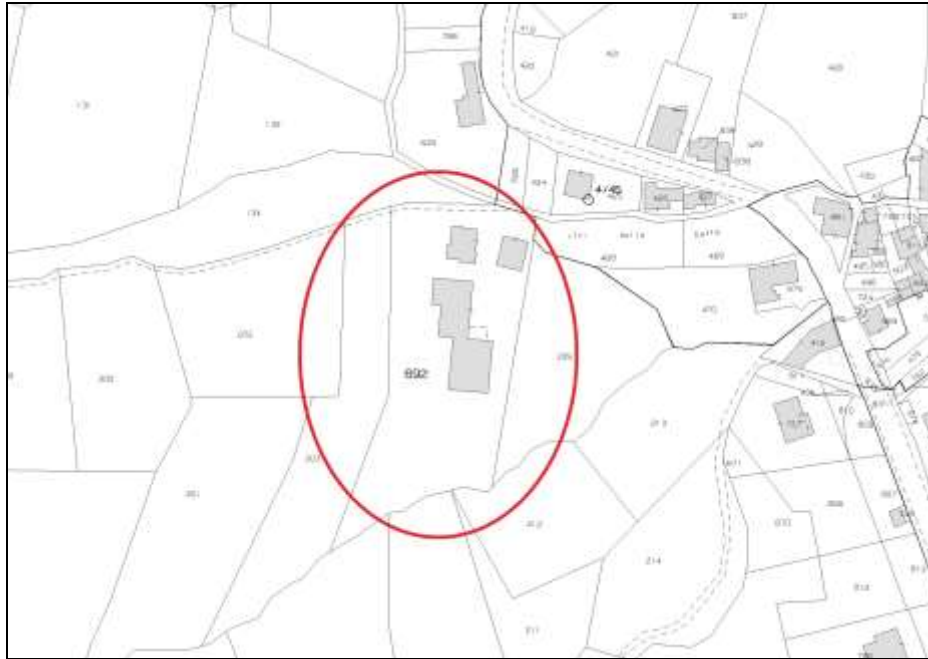
ACCESSO AGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo fissata il 16/05/2024, oltre ad il sottoscritto, era presente l'esecutato che ha autorizzato senza problemi l'accesso agli immobili pignorati.

3-DATI CATASTALI

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Fuori Scala)

Comune di Castelnovo Ne' Monti – Foglio 52



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/qualità e classe	Rendita/RD
ABITAZIONE RURALE	Comune di C. MONTI Via Campolungo 10	52		692 Sub. 1	8,0 vani (161 mq.)	A/2 classe 1	557,77 €
AUTORIMESSA RURALE	Comune di C. MONTI Via Campolungo 10	52		692 Sub. 2	33 mq. (38 mq.)	C/6 classe 1	146,57 €
MAGAZZINO RURALE	Comune di C. MONTI Via Campolungo 10	52		692 Sub. 3	62 mq. (72 mq.)	C/2 classe 1	137,69 €
FABBRICATO RURALE	Comune di C. MONTI Via Campolungo 10	52		692 Sub. 4	-	D/10	1.497,00 €

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

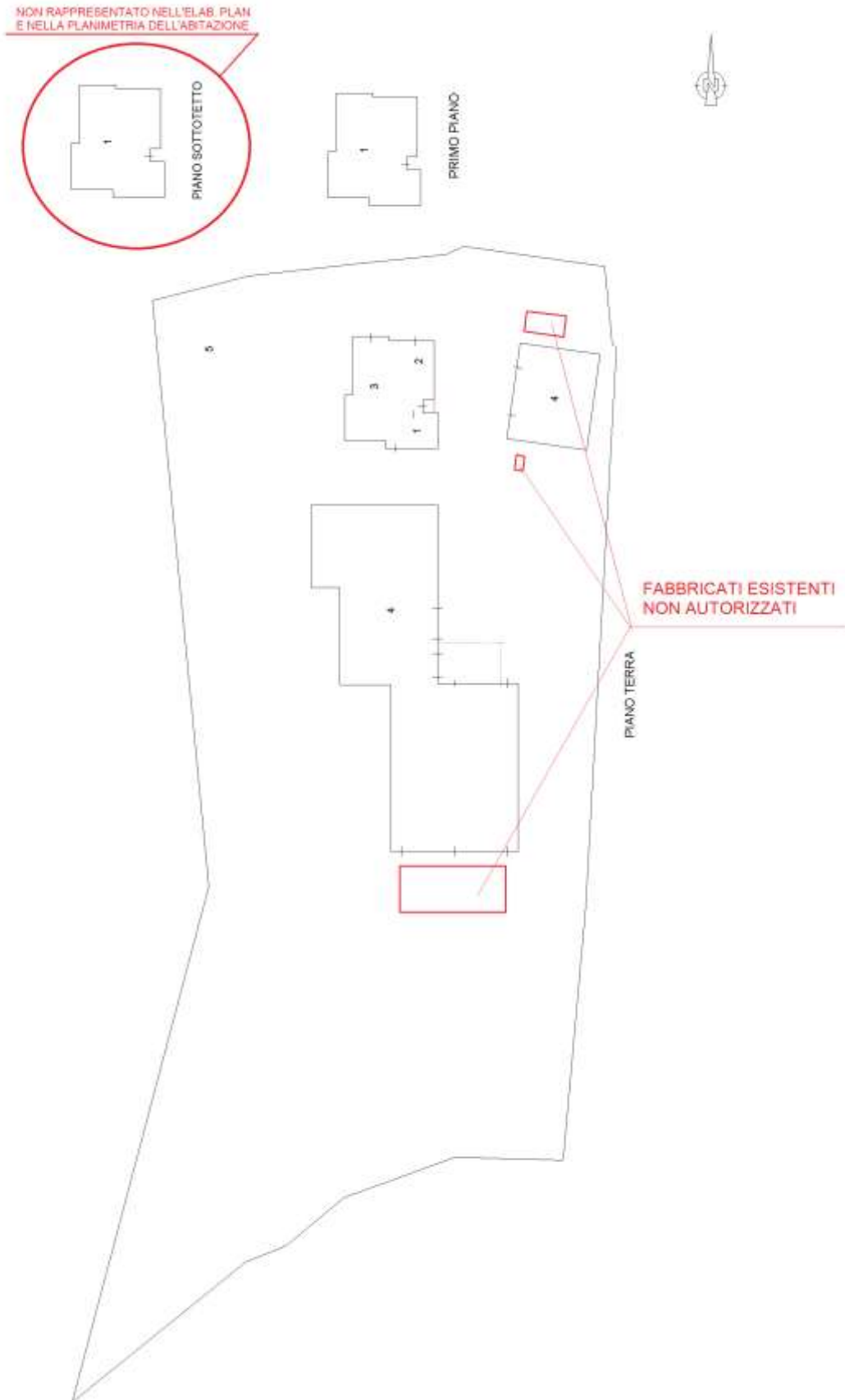
Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
ABITAZIONE RURALE	Comune di C. MONTI Via Campolungo 10	52		692 Sub. 1	8,0 vani (161 mq.)	A/2 classe 1	557,77 €
AUTORIMESSA RURALE	Comune di C. MONTI Via Campolungo 10	52		692 Sub. 2	33 mq. (38 mq.)	C/6 classe 1	146,57 €
MAGAZZINO RURALE	Comune di C. MONTI Via Campolungo 10	52		692 Sub. 3	62 mq. (72 mq.)	C/2 classe 1	137,69 €
FABBRICATO RURALE	Comune di C. MONTI Via Campolungo 10	52		692 Sub. 4	-	D/10	1.497,00 €

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 - 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

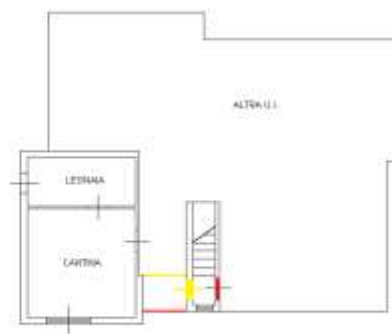


ELENCO SUBALTERNI

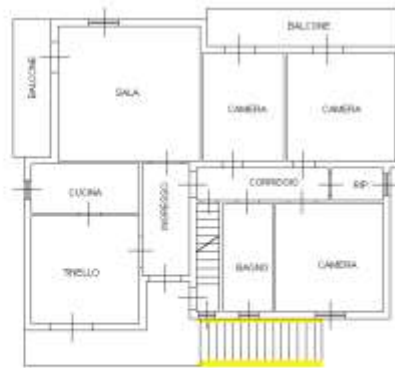
**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	det.	
CASTELNOVO NE' MONTI		52	692			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via campolungo	10	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
2	via campolungo	10	T			RIMESSA
3	via campolungo	10	T			LOCALE DI DEPOSITO
4	via campolungo	10	T			STALLA-FIENILE
5	via campolungo	10	T			B.C.N.C. AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI

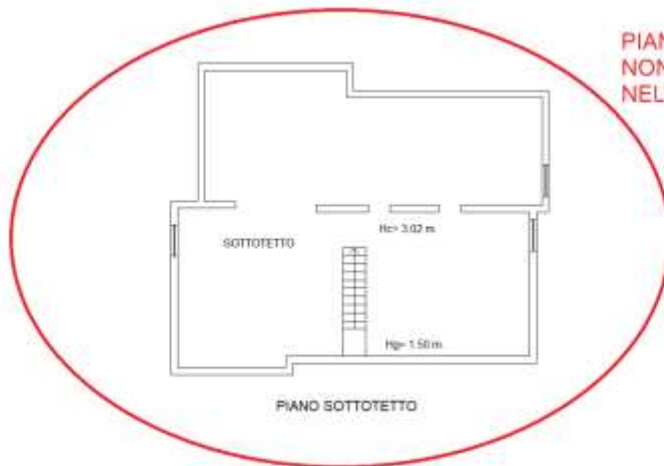
PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE RURALE (SUB. 1)



PIANO TERRA H= 2.50



PRIMO PIANO H= 2.80



PIANO SOTTOTETTO

PIANO SOTTOTETTO
NON RAPPRESENTATO
NELLA PLAN. CATASTALE

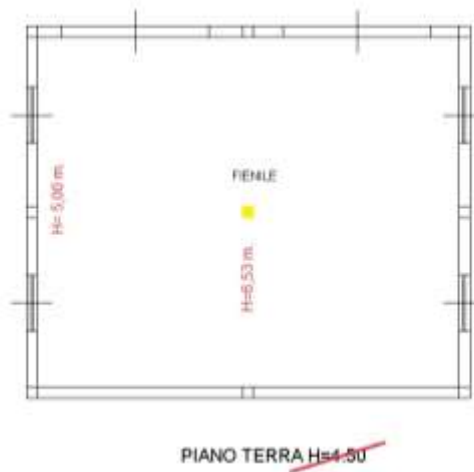
PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIMESSA (SUB. 2)

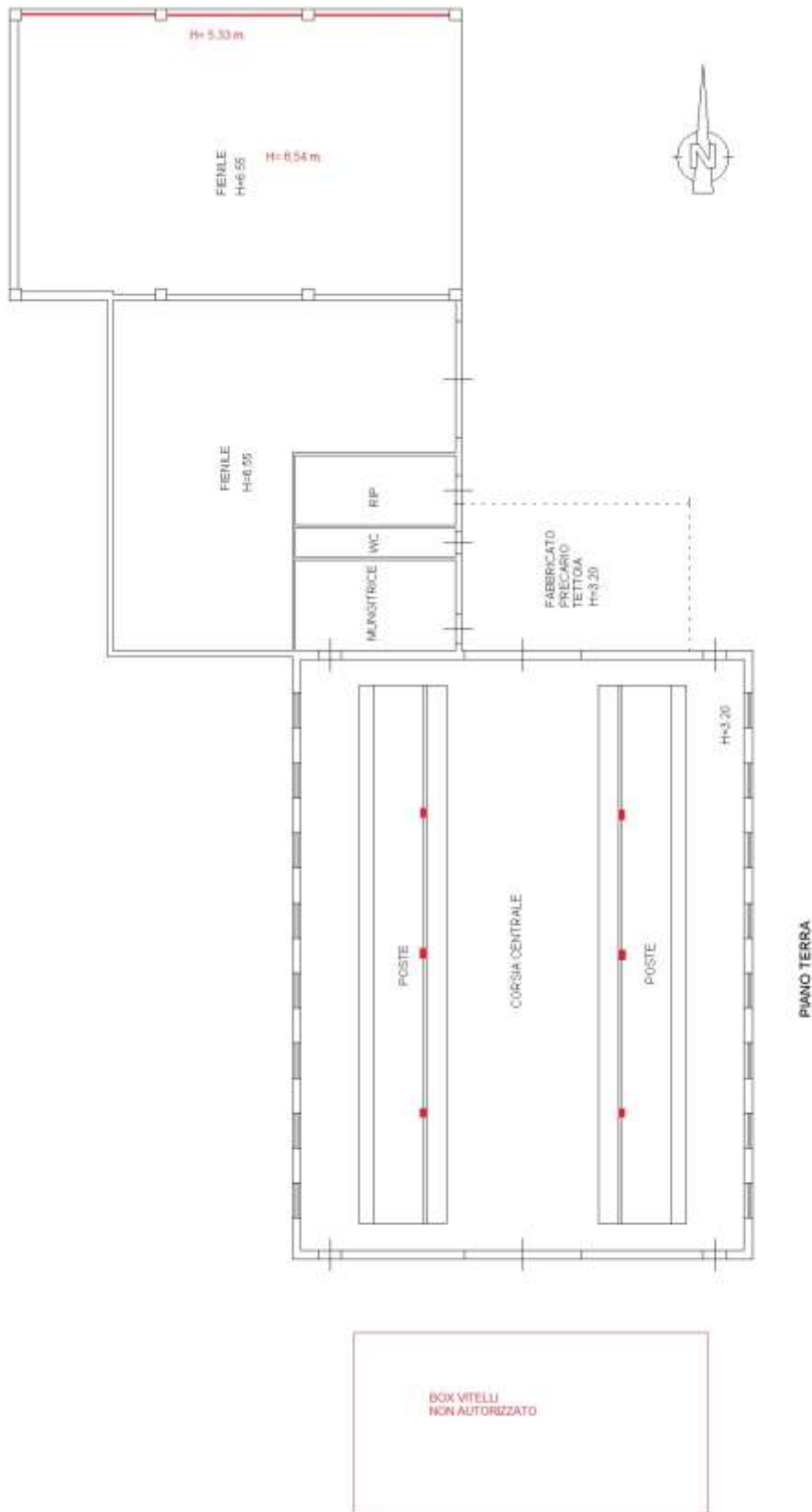


PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITO (SUB. 3)



PLANIMETRIA CATASTALE FIENILE (SUB. 4)





Le planimetrie catastali che, presso la sezione catasto fabbricati, rappresentano gli immobili oggetto di stima, mapp. 692 subalterni 1,2,3 e 4, **non sono conformi** allo stato dei luoghi verificato dallo scrivente all'atto del sopralluogo.

Inoltre manca la rappresentazione catastale nell'elaborato planimetrico e nella planimetria del piano sottotetto dell'abitazione, raggiungibile con scala interna dal piano Tribunale di Reggio Emilia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dott.ssa Camilla Sommariva

primo e sull'area cortiliva comune sono presenti fabbricati ad uso box vitelli e di servizio non autorizzati e non accatastati.

Pertanto le planimetrie sono da aggiornare con lo stato dei luoghi e dovranno essere aggiornati i classamenti e le rendite.

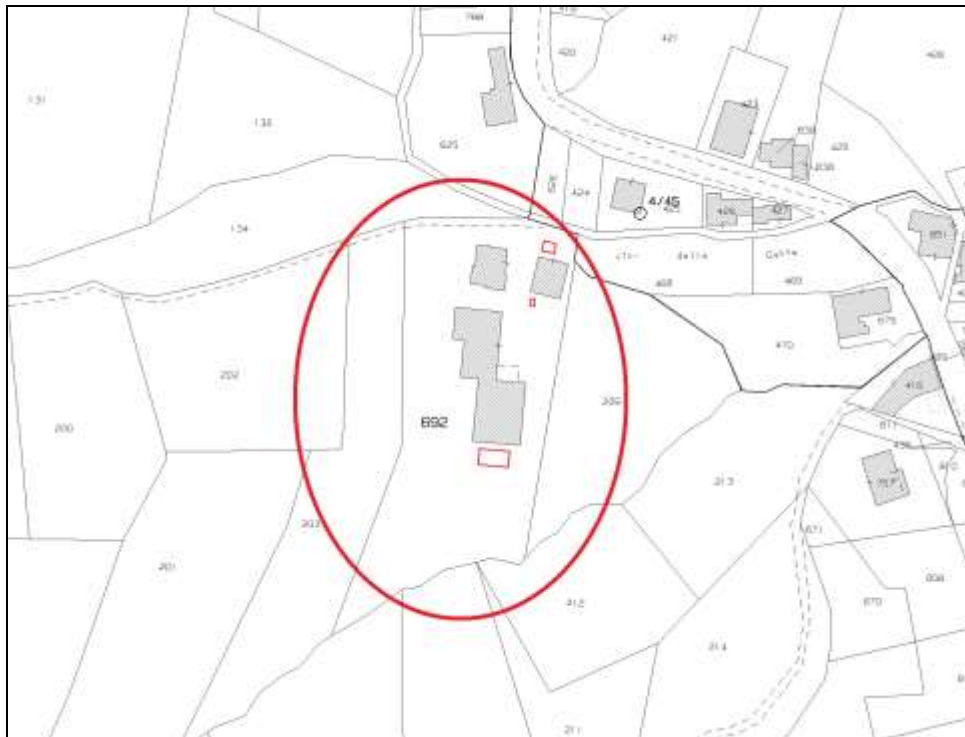
Resta da verificare in sede di accatastamento, il requisito di ruralità degli immobili in oggetto e l'esatta ubicazione degli stessi.

Il pignoramento comprende anche il b.c.n.c. area cortiliva sub 5, che risulta di pertinenza dei fabbricati oggetto di pignoramento.

ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI

Per i motivi suddetti è necessaria la presentazione di una variazione catastale per l'aggiornamento delle planimetrie catastali degli immobili, con una spesa complessiva di circa **3.000,00 €**.

MAPPA CATASTALE



CONFINI CATASTALI

a nord: strada comunale Via Campolungo e mappale 134

a est: mappali 205 e 468

a sud: mappali 208, 209 e 212

a ovest: mappale 203

4-DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un complesso di n. 3 fabbricati rurali, composto da fabbricato ad uso abitazione con autorimessa e deposito attrezzi (sub. 1-2-3), fabbricati rurali ad uso fienile e stalla (sub. 4), area cortiliva comune di pertinenza.

UBICAZIONE

Gli immobili in oggetto si trovano in comune di Castelnovo Ne' Monti (RE), in Via Campolungo n. 10.

VISUALE AEREA



COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da 4 fabbricati così descritti:

- SUB. 1-2-3: fabbricato rurale d'abitazione con appartamento al piano primo, piano sottotetto, servizi, autorimessa e deposito attrezzi al piano terra;
- SUB. 4: fabbricato rurale uso fienile/ricovero attrezzi;
- SUB. 4: fabbricato diviso in tre corpi di fabbrica uso stalla/fienile.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Caratteristiche costruttive

- L'abitazione rurale, con accesso dall'area cortiliva comune, è stata costruita intorno all'anno 1980, ha struttura portante mista in c.a. e muratura, copertura e solai in latero-cemento, pareti esterne con solo intonaco, nei bagni e in cucina i rivestimenti sono in ceramica, i pavimenti della zona giorno sono in ceramica mentre nelle camere sono in legno, nei locali di servizio al piano terra e nel sottotetto c'è solo la soletta in cls e i muri interni non sono intonacati.

L'edificio è così suddiviso:

- piano terra con locali di servizio diviso in cantina, legnaia, autorimessa e deposito attrezzi;
- piano primo con locali d'abitazione, accessibile con scala esterna lato est e scala interna, suddiviso in ingresso, tinello, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, un bagno e tre balconi esterni;

- piano sottotetto, accessibile da scala interna, ad uso soffitta.

La superficie calpestabile utile è all'incirca di mq. 117.

La superficie calpestabile di servizio è all'incirca di mq. 210.

- Il fabbricato uso fienile/ricovero attrezzi, con accesso dall'area cortiliva comune, ha struttura portante mista in c.a. e ferro, tamponature in muratura, copertura con capriata in ferro, travetti in c.a. e ondulina di copertura.
- Il fabbricato ad uso stalla/fienile è suddiviso in due corpi di fabbrica costruiti in momenti diversi:
 - Il fabbricato principale uso stalla, costruito circa nel 1980, ha struttura mista in c.a. e blocchi di cemento portanti, copertura in latero-cemento, pavimentazione in cls e serramenti in alluminio;
 - Il fabbricato uso fienile, costruito in ampliamento nel 1996, ha struttura in ferro con tamponature in muratura intonacata, copertura in ferro con ondulina.

Il pignoramento comprende anche il b.c.n.c. area cortiliva sub 5, di pertinenza dei fabbricati oggetto di pignoramento.

Sull'area cortiliva comune insistono alcuni fabbricati realizzati senza autorizzazione edilizia, una tettoia chiusa in ferro dietro la stalla (lato sud) ad uso box vitelli, un piccolo fabbricato in lamiera installato sul lato sud del fabbricato uso fienile e un fabbricato in muratura sul lato nord, in pessimo stato di manutenzione. Per questi fabbricati sarà da valutare se opportuno procedere alla demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, o alla redazione della pratica di sanatoria edilizia e catastale.

Tutti i fabbricati ad eccezione dell'abitazione sono coperti con ondulina in fibra-cemento, sarà da valutare se il materiale è ecologico e rispondente alle normative vigenti o se dovrà essere sostituito e smaltito secondo l'attuale disciplina sulla gestione dei rifiuti.

Nel Suo complesso lo stato di conservazione degli immobili, è da ritenersi buono/mediocre.

Dotazioni e impianti degli edifici

L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici, impianto di riscaldamento nel solo piano primo con elementi radianti in ghisa, caldaia a gas e boiler a gas per la produzione dell'acqua calda, impianto elettrico esistente al piano terra e primo, serramenti in legno con vetrocamera e scuretti esterni in legno.

Nei fabbricati uso stalla/ fienile è presente l'impianto elettrico e uno scaldabagno elettrico nel wc della stalla.

Tutti gli impianti tecnologici risalgono all'epoca di costruzione dei fabbricati, pertanto dovranno essere oggetto di manutenzione e revisione secondo le normative vigenti.

Certificazione energetica

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

Superficie commerciale degli immobili

La superficie commerciale ABITAZIONE sub 1 è così costituita:

Superficie commerciale locali d'abitazione **mq 139,23** circa considerata al 100%

Superficie commerciale locali di servizio P. T. **mq 27,93** circa considerata al 25%

Superficie commerciale balconi P.1. **mq. 18,40** circa considerata al 30%

Superficie commerciale soffitta P.2 **mq. 141,40** circa considerata al 25%

e risulta quindi di mq 240,48 circa.

La superficie commerciale AUTORIMESSA sub 2 è così costituita:

Superficie commerciale locali di servizio **mq 36,96** circa valutata a corpo.

La superficie commerciale RICOVERO ATTREZZI sub. 3 è così costituita:

Superficie commerciale locali di servizio **mq 70,23** circa.

La superficie commerciale STALLA E FIENILI sub. 4 è così costituita:

Superficie commerciale stalla **mq 328,60** circa considerata al 100 %

Superficie commerciale fienili vicino stalla **mq 302,00** circa considerata al 100%

Superficie commerciale fienile più recente **mq. 120,00** circa considerata al 100%

e risulta quindi di mq 750,60 circa.

¹ 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

Trattandosi di immobili in unico compendio rurale con area cortiliva comune, si procederà alla compilazione di **un unico lotto di vendita**, per evitare il deprezzamento degli immobili stessi e si descrive di seguito in modo esteso i beni colpiti da pignoramento.

5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

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 RURALE	Comune di C. MONTI Via Campolungo 10	52		692 Sub. 1	8,0 vani (161 mq.)	A/2 classe 1	557,77 €
AUTORIMESSA RURALE	Comune di C. MONTI Via Campolungo 10	52		692 Sub. 2	33 mq. (38 mq.)	C/6 classe 1	146,57 €
MAGAZZINO RURALE	Comune di C. MONTI Via Campolungo 10	52		692 Sub. 3	62 mq. (72 mq.)	C/2 classe 1	137,69 €
FABBRICATO RURALE	Comune di C. MONTI Via Campolungo 10	52		692 Sub. 4	-	D/10	1.497,00 €

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 del culto - 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

Trattasi di un complesso di n. 3 fabbricati rurali, composto da fabbricato ad uso abitazione con autorimessa e deposito attrezzi (sub. 1-2-3), fabbricati rurali ad uso fienile e stalla (sub. 4), area cortiliva comune di pertinenza.

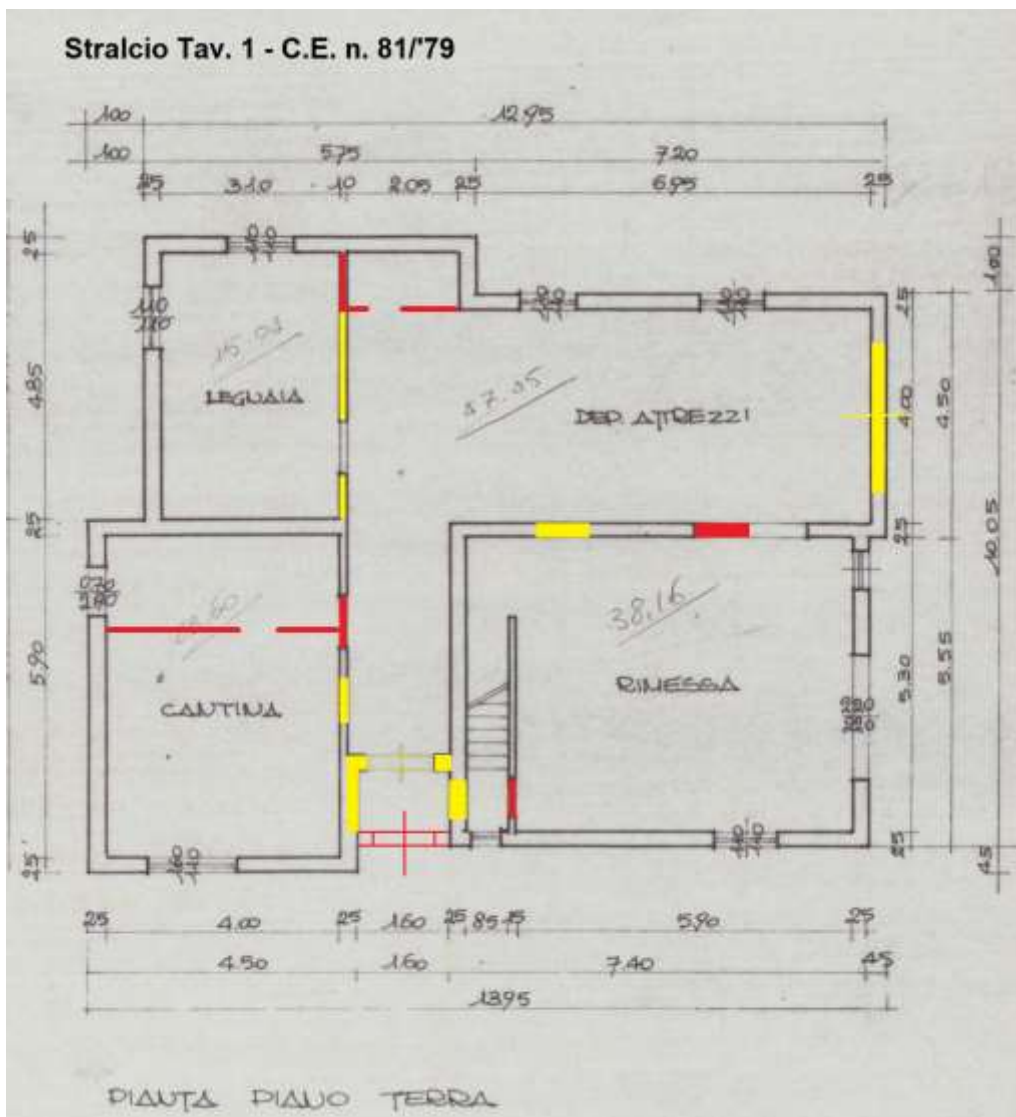
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

Il corpo principale del fabbricato uso abitazione è stato costruito prima del 1967, in seguito sono stati rilasciati dal Comune di Poviglio i seguenti titoli autorizzativi:

1. **Pratica n. 010/'78** (Richiesta costruzione rurale uso ricovero attrezzi agricoli) RINVIATA;
2. **C.E. n. 81/'79 del 28/07/1979** (Costruzione fabbricato rurale uso abitazione, stalla, fienile e concimaia)
3. **C.E. n. 177/'84 del 27/07/1984** (Costruzione muro di recinzione)
4. **Pratica n. 354/'86** (Richiesta per costruzione ricovero attrezzi agricoli) RESPINTA;
5. **C.E. n. 95/'89 del 09/10/1989** (Costruzione Ricovero Attrezzi agricoli);
6. **C.E. n. 92/'96 del 13/05/1996** (Demolizione e Ricostruzione di un fabbricato uso fienile)

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

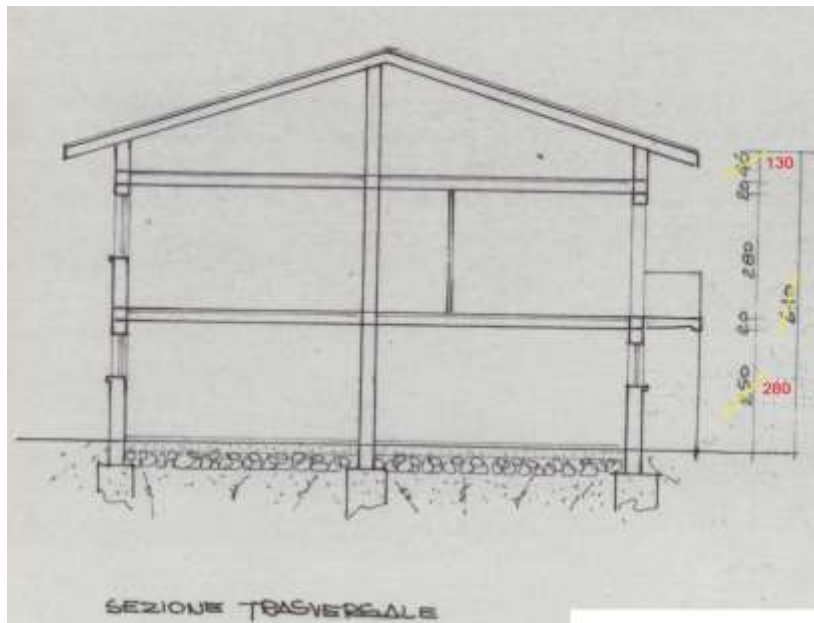
ESTRATTO ULTIME TAVOLE LICENZIATE CON EVIDENZIATE LE PRINCIPALI DIFFORMITA' RISCONTRATE DURANTE IL SOPRALLUOGO.





 DEMOLIZIONI

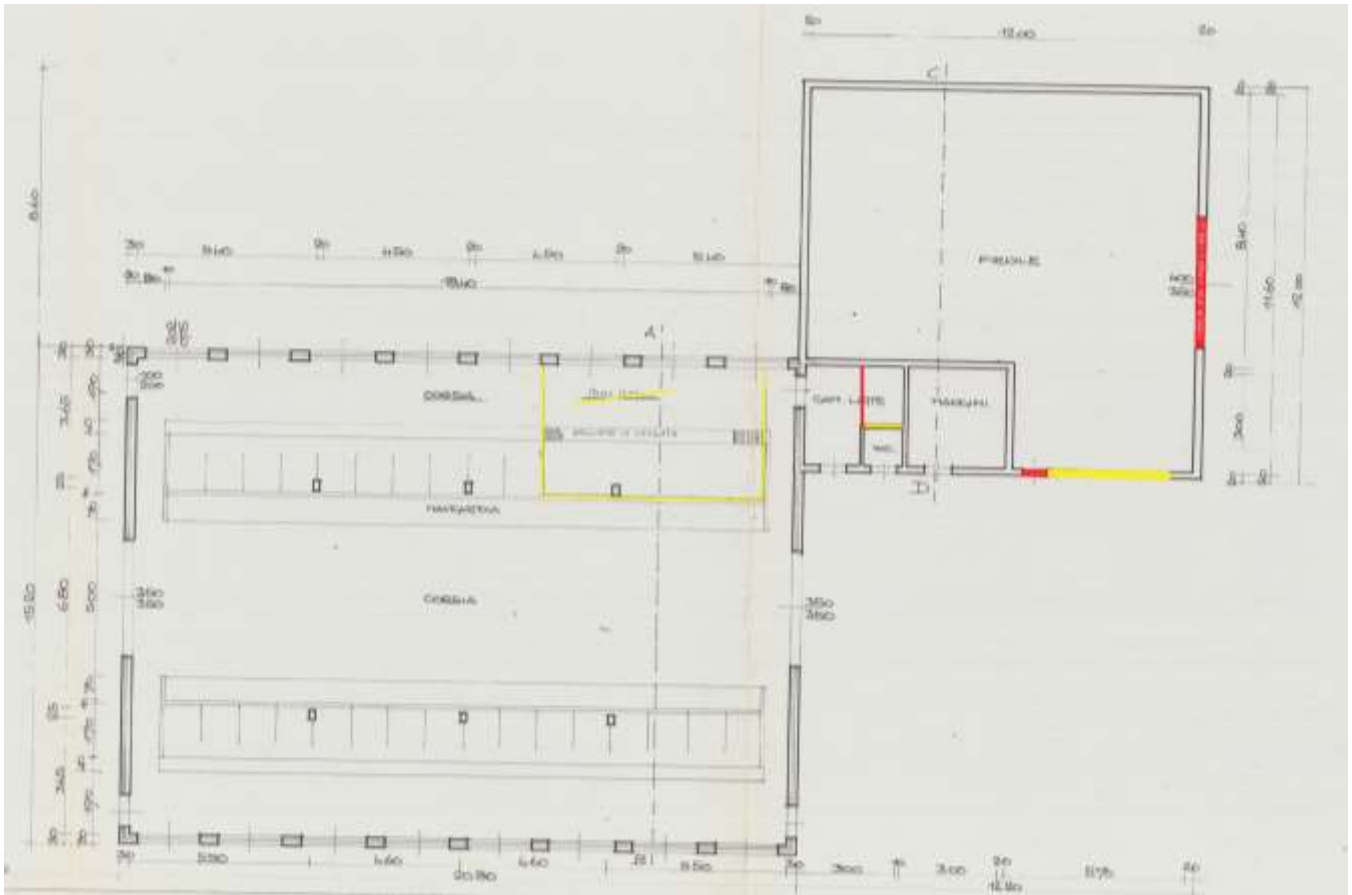
 NUOVE COSTRUZIONI



 DEMOLIZIONI

 NUOVE COSTRUZIONI

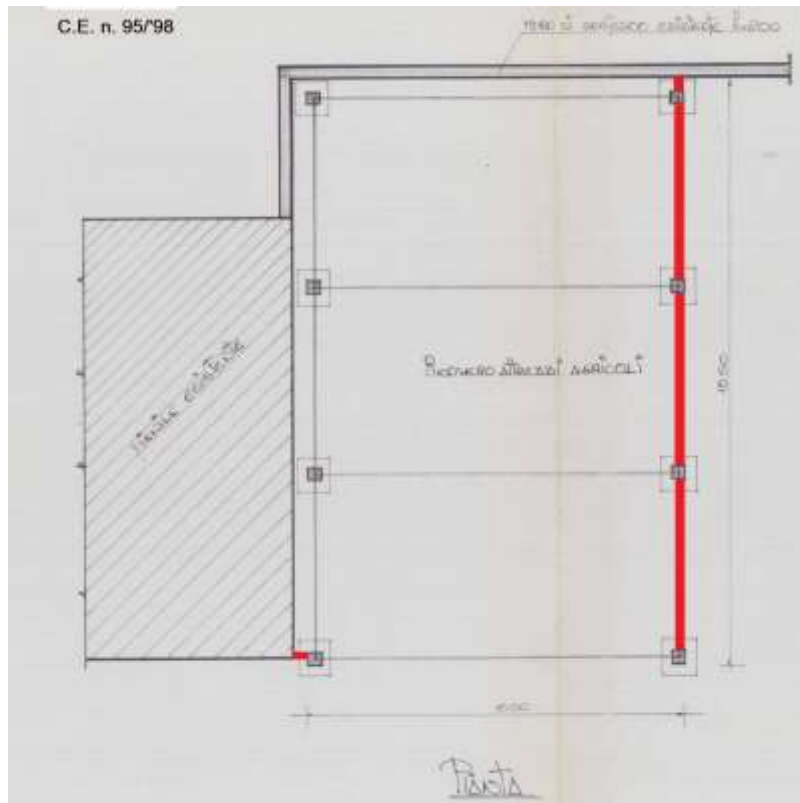
Stralcio Tav.2 C.E. n. 81/79



 DEMOLIZIONI

 NUOVE COSTRUZIONI

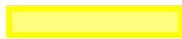
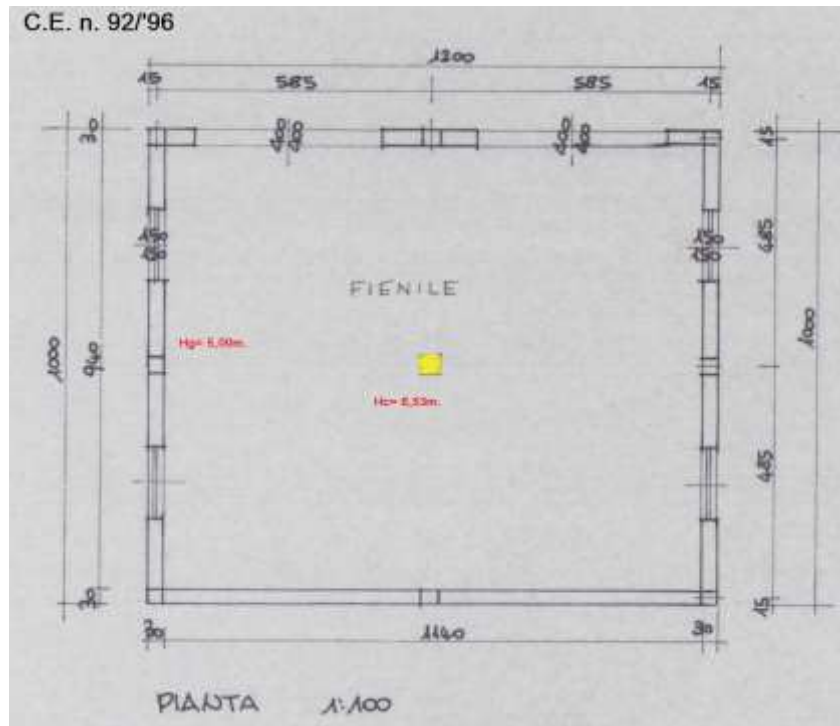
N.B. Trattasi di rappresentazione di massima delle difformità rilevate, avente mero valore indicativo.



 DEMOLIZIONI

 NUOVE COSTRUZIONI

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



DEMOLIZIONI



NUOVE COSTRUZIONI

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

Per quanto si è potuto verificare, lo stato rilevato dei Fabbricati **non corrisponde** a quanto legittimato nelle tavole grafiche allegate a Titoli Abilitativi rilasciati, le differenze sostanziali sono le seguenti:

- Nel Fabbricato d’Abitazione rurale, costruita con C.E. 81/79 sono state evidenziate queste modifiche:
 - Al piano terra ci sono modifiche interne, i locali sono al rustico e l’altezza utile senza la pavimentazione è di 2.85 mt, mentre in progetto era di 2.50 mt, è stato aperto un portone sul lato nord nel ricovero attrezzi e una finestra nel garage, inoltre c’è un piccolo ampliamento sul lato est nel disimpegno per accedere al vano scala interno;
 - Il piano primo d’abitazione è sostanzialmente come da progetto tranne che per la scala di accesso esterna che è stata realizzata un po’ più stretta;
 - Manca nella tavola di progetto la rappresentazione del piano sottotetto raggiungibile dal vano scala interno con accesso dal portico e con altezza media di circa 2.15 m. e il fabbricato è sopraelevato rispetto alle quote di progetto;
 - Infine le finestre lato est e lato nord centrali sono state realizzate a forma esagonale in contrasto con le prescrizioni della C.E. 81/79.
- Nella stalla costruita con costruita con C.E. 81/79 ci sono differenze di dimensione e modifiche alle pareti interne e alle aperture esterne, inoltre è presente sul lato nord, a fianco dell’accesso alla stalla, una tettoia in legno non autorizzata, con struttura precaria quindi da demolire;
- Nel fabbricato uso ricovero attrezzi, realizzato in adiacenza al fienile esistente con C.E. n. 95/98, è stato chiuso con tamponamento in muratura il lato nord verso l’abitazione.

- Nel fabbricato uso fienile realizzato con C.E. n. 92/'96 è stato eliminato il pilastro centrale ed è stata realizzata una capriata in ferro, inoltre le altezze sono diverse dal progetto.
- Sull'area cortiliva comune insistono alcuni fabbricati realizzati senza autorizzazione edilizia, una tettoia chiusa in ferro dietro la stalla (lato sud) ad uso box vitelli, un piccolo fabbricato in lamiera installato sul lato sud del fabbricato uso fienile e un fabbricato in muratura sul lato nord, in pessimo stato di manutenzione.

5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Demolizione tettoia in ferro adiacente il fabbricato uso stalla sub. 4, costruito sull'area cortiliva comune ed eventuale demolizione dei bassi servizi realizzati sempre sull'area cortiliva comune e senza licenza edilizia.

Inoltre è da verificare la presenza di eternit sulle coperture da smaltire secondo la norma di legge.

I costi stimati di ripristino delle opere abusive e smaltimento dei rifiuti presenti sul posto, ammontano a circa complessivi **14.000,00 €** (euro quattordicimila/00)

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico di Castelnovo Ne' Monti, verificata la documentazione depositata, si specifica che occorrerà presentare una SCIA IN SANATORIA per regolarizzare le incongruenze segnalate in precedenza.

Considerando che **tutti gli immobili ricadono in zona di tutela paesaggistica**, sarà necessario presentare anche una pratica di compatibilità paesaggistica che dovrà ottenere il parere positivo della commissione di compatibilità paesaggistica comunale (CCP). Il parere della commissione potrebbe contenere al fine della compatibilità prescrizioni ed indicazioni al momento non prevedibili e quantificabili.

Inoltre si fa presente che essendo immobili ad uso agricolo, se il futuro acquirente sarà un coltivatore diretto, la regolarizzazione degli abusi edilizi risulterà più agevole, in caso contrario potrebbero esserci costi aggiuntivi e più oneri per opere di ripristino.

I costi stimati per la presentazione delle pratiche edilizie di sanatoria ammontano a complessivi **10.000,00 €** (euro diecimila/00), comprensivi di spese tecniche, diritti di segreteria, richiesta agibilità, paesaggistica, sanzioni ipotizzabili ed Iva di legge.

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'abitazione risulta occupata dall'esecutato e dal figlio maggiorenne.

Inoltre i fabbricati rurali uso stalla, fienile e ricovero attrezzi agricoli (fg. 52 mapp. 692 sub 4) più altri terreni di proprietà (non oggetto di pignoramento) **sono affittati con contratto di locazione regolarmente registrato** a Reggio Emilia il 22/01/2021 n. 926 serie 3T, conduttore sig. c.f. RLTTT95D03C219R titolare dell'azienda agricola omonima con P.Iva n. 0902690359, durata del contratto dal 01.01.2021 al 31.12.2033, canone di 78.000,00 € corrispondenti a 500,00 € mensili.

Lo scrivente valuta congruo il canone di locazione e specifica che il contratto è opponibile alla procedura per la parte locata.

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 24/12/2013** - Registro Particolare 2892 Registro Generale 22207
Pubblico ufficiale FATUZZO ANDREA Repertorio 4573/3131 del 02/12/2013
IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **ISCRIZIONE del 16/12/2016** - Registro Particolare 3962 Registro Generale 24741
Pubblico ufficiale FATUZZO ANDREA Repertorio 7740/5195 del 21/11/2016
IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **TRASCRIZIONE del 31/07/2023** - Registro Particolare 12917 Registro Generale 17513
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3314 del
26/05/2023 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



Esterno 3



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:**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: LOTTO UNICO					
Descrizione	Superficie	Coeff. Di Raggiungimento	Superficie Commerciale	Valore Unitario €/mq.	Valore Totale
Sub. 1 Abitazione	240,48 mq	1,00	240,48 mq	800,00 €	192.384,00 €
Sub. 2 Autorimessa	36,96 mq	1,00	36,96 mq	A corpo	20.000,00 €
Sub. 3 Ricovero attrezzi	70,23 mq	1,00	70,23 mq	350,00 €	24.580,50 €
Sub. 4 Stalla e fienili	750,60 mq	1,00	750,60 mq	150,00 €	112.590,00 €
Area cortiliva e parti comuni				A corpo	10.000,00 €

Totale Valore Commerciale 359.554,50 €

CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima --- detrazioni	
Abbattimento 20% per assenza di garanzia per vizi occulti	71.910,90 €
Costi di ripristino	-14.000,00 €
Costi di regolarizzazione catastale	-3.000,00 €
Costi di regolarizzazione edilizia + ripristini e smaltimento rifiuti	- 10.000,00 €

Totale Valore Base D'Asta arrotondato 260.000,00 €

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: € 260.000,00 (Euro Duecentosessantamila /00)

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

Valore Minimo dell'Offerta: € 195.000,00 (Euro Centonovanta cinquemila/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

Il sig.ha ricevuto in proprietà gli immobili oggetto di perizia con il seguente atto:

- ATTO NOTARILE DR. BECCARI GIUSEPPE del 29/06/2005 rep. N. 220126/34593, trascritto il 25/07/2005 a RE al n. 11944;
- RIUNIONE DI USUFRUTTO del 05/12/2012, voltura n. 3142/2013 del 02/04/2013.
@ @ @

6- ALTRE OSSERVAZIONI

- NOTIZIE IN MERITO ALL'ARREDAMENTO E PRESENZA DI BENI FISSI.
L'Abitazione è completamente arredata, la stalla è occupata da bestiame di proprietà dell'affittuario e nel ricovero attrezzi ci sono dei mezzi agricoli non oggetto della procedura.

Il valore approssimativo degli arredi dell'abitazione si aggira sui 3.000,00 € circa.
- RIFIUTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

AMIANTO da smaltire.

7- ALLEGATI

- 7.1.A MAPPA CATASTALE
- 7.1.B CARTA TECNICA REGIONALE (CTR)
- 7.2.A VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 140)
- 7.2.B VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 146 SUB 5)
- 7.2.C VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 146 SUB 6)
- 7.2.D VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 146 SUB 7)
- 7.2.E VISURE CATASTALI TERRENI (MAPP. 15-138-139-142-144)
- 7.3.A ELABORATO PLANIMETRICO
- 7.3.B ELENCO SUBALTERNI
- 7.3.C PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 140)
- 7.3.D PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 146 SUB 5)
- 7.3.D PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 146 SUB 6)
- 7.3.D PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 146 SUB 7)
- 7.4.A AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.B 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 ISTANZA DI VENDITA
- 7.10 CONTRATTO DI LOCAZIONE
- 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, li 18/10/2024

L'esperto estimatore designato

Rossi geom. Luca

