



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 67/2025

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

Esecuzione promossa da:
(Avv.)

Contro:

Rapporto di valutazione

Immobili posti in:
REGGIO EMILIA (RE), Via papa Giovanni XXIII n. 18

Esperto designato: **Geom. Rossi Luca**



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA						
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO	SI		12/05/2025 - R.P. 7399 / R.G. 10235					
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ - QUOTA 1/1					
UBICAZIONE IMMOBILI	-		REGGIO EMILIA (RE) - Via Papa Giovanni XIII n° 18					
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SI		COMUNE	C	FOGLIO	MAPPAL	SUB.	CATEGORIA
			Reggio Emilia	CF	174	392	95	A/2
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 E COMUNQUE DA VERIFICARE.					
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTE					
STATO OCCUPAZIONALE	-		OCCUPATO CON CONTRATTO DI LOCAZIONE. (PRESENZA DI MINORI: NO)					
STATO DI ARREDAMENTO	-		PRESENTI					
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		ASSENTI					
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NON PRESENTI					
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		NON PRESENTI					
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 96.000,00 - EURO NOVANTASEIMILA /00							
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 72.000,00 - EURO SETTANTADUEMILA /00							
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	26/11/2025							
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	EMILBANCA - VIA ADUA 97/D 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 (MAPP. 392 SUB 95).....	9
ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI	9
CONFINI CATASTALI	9
4-DESCRIZIONE DEI BENI	10
UBICAZIONE.....	10
VISUALE AEREA	10
COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	10
DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	10
<i>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</i>	10-11
<i>DOTAZIONI E IMPIANTI EDIFICIO</i>	11
<i>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</i>	11
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</i>	11
5-LOTTE DI VENDITA	11
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	11-12
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	12
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA	12-13
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	13
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	14
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	14
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	15
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	15
5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE	15
5.9 -LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE ESTERNE.....	16
5.1.10 -LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	16
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	16
<i>VALORE LOTTO UNICO</i>	16-17
5.1.11 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	17
6- ALTRE OSSERVAZIONI	17
7- ALLEGATI	17-18
7.1.A MAPPA CATASTALE	17
7.1.B CARTA TECNICA REGIONALE (CTR).....	17

7.2.A	VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 392 SUB 95)	17
7.3.A	PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 392 SUB. 95)	17
7.4.A	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	17
7.4.B	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	17
7.4.C	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	17
7.4.D	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	17
7.4.E	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	17
7.4.F	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	17
7.4.G	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	17
7.4.H	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	17
7.4.I	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	17
7.4.L	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	17
7.4.M	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	17
7.4.N	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	17
7.4.O	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	17
7.4.P	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	17
7.4.Q	LICENZIATO + DIFFORMITÀ	17
7.5	ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	17
7.6	ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	17
7.7	CONTRATTO DI LOCAZIONE	17
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. 67/2025

Esecutato:

Procedente:

(Avv.)

Intervenuti:

Creditori Iscritti non Intervenuti: Nessuno.

- **Data conferimento incarico:** 22/07/2025
- **Termine di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni 27/10/2025
- **Udienza:** telematica il 26/11/2025
- **Atto pignoramento:** trascritto il 12/05/2025 – R.G. n. 10235 e R.P. n. 7399
- **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:

Le comunicazioni sono state eseguite dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, ed il sopralluogo è stato concordato con le parti in causa.

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 27/08/2025, oltre ad il sottoscritto, era presente il custode della vendita giudiziaria, gli affittuari con figlio minore, che hanno acconsentito all'accesso e al sopralluogo degli immobili pignorati.

3-DATI CATASTALI

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Fuori Scala)

Comune di Reggio Emilia – Foglio 174



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	Comune di REGGIO EMILIA Via Papa Giovanni XXIII n. 18	174		392 sub. 95	3,5 vani (76 mq.)	A/2 classe 3	343,44 €

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.

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

II

INTESTATI:

- 1)
 Proprietà per 1/1

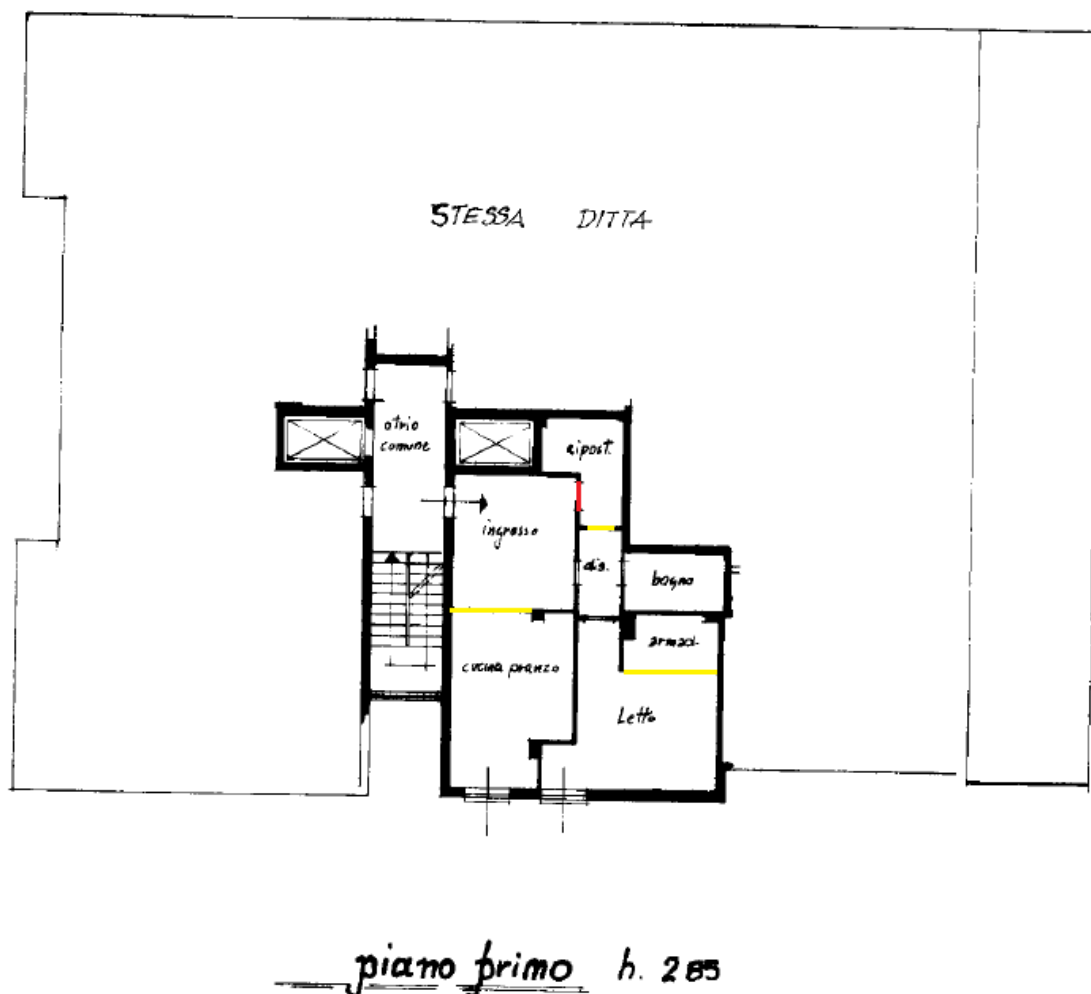
Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria/qualità e classe	Rendita/RD
ABITAZIONE	Comune di REGGIO EMILIA Via Papa Giovanni XXIII n. 18	174		392 sub. 95	3,5 vani (76 mq.)	A/2 classe 3	343,44 €

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

PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE (MAPP. 392 sub 95)



La planimetria catastale che, presso la sezione catasto fabbricati, rappresenta gli immobili oggetto di stima, mapp. 392 sub. 95, **non è conforme** allo stato dei luoghi verificato dallo scrivente all'atto del sopralluogo.

In particolare ci sono alcune varianti interne all'appartamento, quali la demolizione della parete divisoria tra l'ingresso e il soggiorno e lo spostamento di una porta nel ripostiglio. Pertanto la planimetria è da aggiornare con lo stato dei luoghi e dovranno essere aggiornati i classamenti e le rendite.

ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI

Per i motivi suddetti è necessaria la presentazione di una variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria dell'abitazione, con una spesa complessiva di circa **500,00 €**.

CONFINI CATASTALI

- a nord: fabbricato mappale 331 e mappale 332
- a est: mappali 401 e 334
- a sud: mappale 333 e 331
- a ovest: mappale 322 e 331.

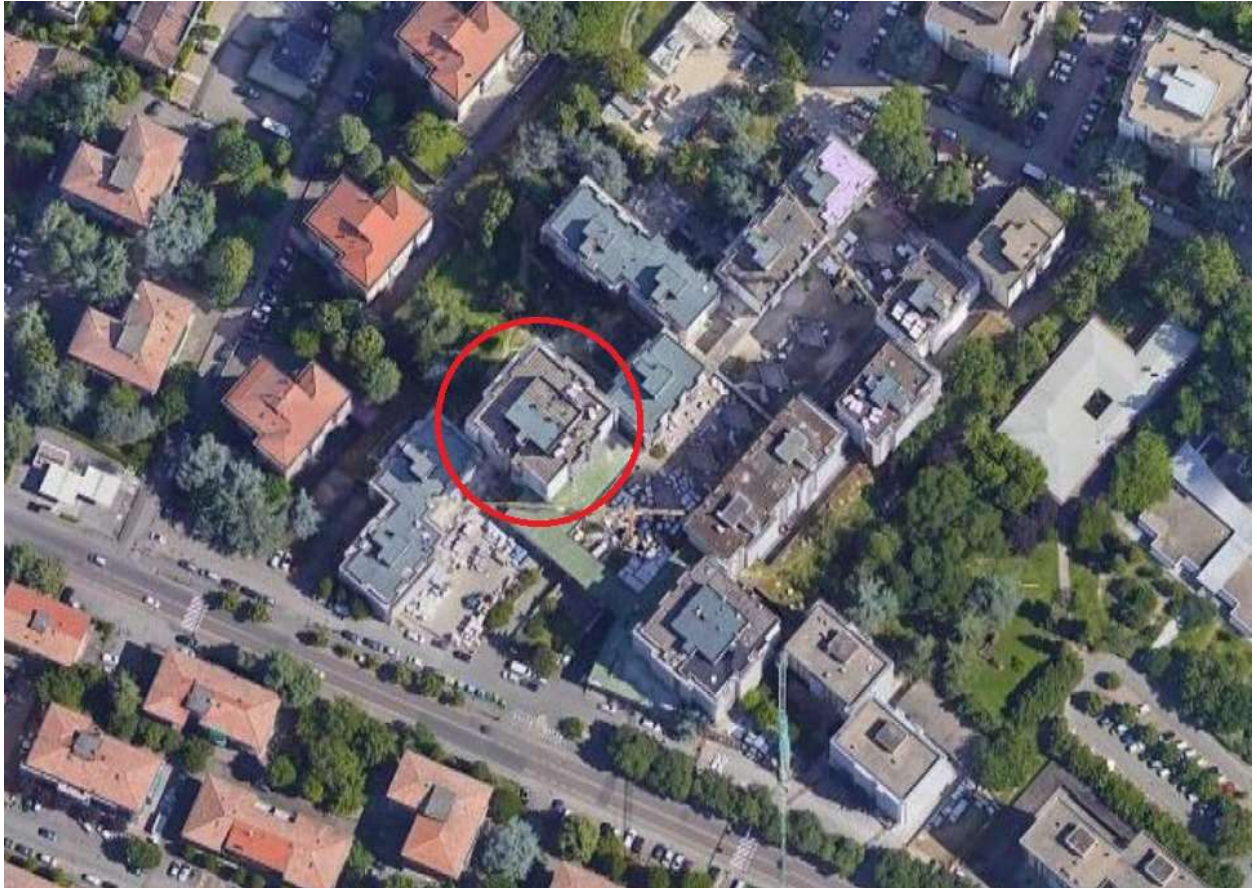
4-DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento al primo piano di un condominio residenziale con 43 abitazioni, composto da ingresso, soggiorno-pranzo, camera da letto, disimpegno, bagno e ripostiglio.

UBICAZIONE

L'immobile in oggetto è ubicato in Reggio Emilia (RE), Via Papa Giovanni XXIII n. 18 int. 4.

VISUALE AEREA



COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI

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

- Appartamento al primo piano di un condominio residenziale, composto da ingresso, soggiorno-pranzo, camera da letto, disimpegno, bagno e ripostiglio.

Nel pignoramento sono comprese le quote millesimali delle parti comuni dell'edificio.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Caratteristiche costruttive

Il Pignoramento interessa un appartamento di civile abitazione costituito da:

- Al piano primo si trovano locali ad uso abitazioni quali: ingresso, soggiorno-pranzo, camera da letto, disimpegno, bagno e ripostiglio;

Il condominio è stato interessato da intervento di risparmio energetico con 110% dove è stato installato il cappotto esterno e sono stati sostituiti i serramenti vecchi con nuovi serramenti in PVC di nuova generazione e coibentazione termica.

La superficie calpestabile utile dell'abitazione è all'incirca di mq. 76.

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

Dotazioni e impianti edificio

Il condominio è dotato d'impianto di teleriscaldamento con centrale termica comune, per il riscaldamento e climatizzazione delle varie unità abitative e gli spazi comuni, impianto elettrico esistente, serramenti in pvc e avvolgibili esterni. Le pavimentazioni e i rivestimenti sono in ceramica e le pareti interne intonacate e tinteggiate. Esternamente le facciate hanno nuovo cappotto esterno di coibentazione e sono intonacate e tinteggiate.

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 mapp. 392 sub 95 è così costituita:

Superficie commerciale locali d'abitazione **mq 76,00** circa considerata al 100%

e risulta quindi di mq 76 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 abitativo e con area cortiliva esclusiva, si procederà alla compilazione di **un unico lotto di vendita** 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	Ubicazione	Dati catastali
-----------	------------	-----------------------

del bene		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria/qualità e classe	Rendita/RD
ABITAZIONE	Comune di REGGIO EMILIA Via Papa Giovanni XXIII n. 18	174		392 sub. 95	3,5 vani (76 mq.)	A/2 classe 3	343,44 €

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.

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione al piano primo di un cndominio residenziale, il tutto sito in Comune di Reggio Emilia Via Papa Giovanni XXIII n. 18 int. 4.

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione del fabbricato risale al 1975 e sono stati rilasciati dal Comune di Reggio Emilia i seguenti titoli autorizzativi:

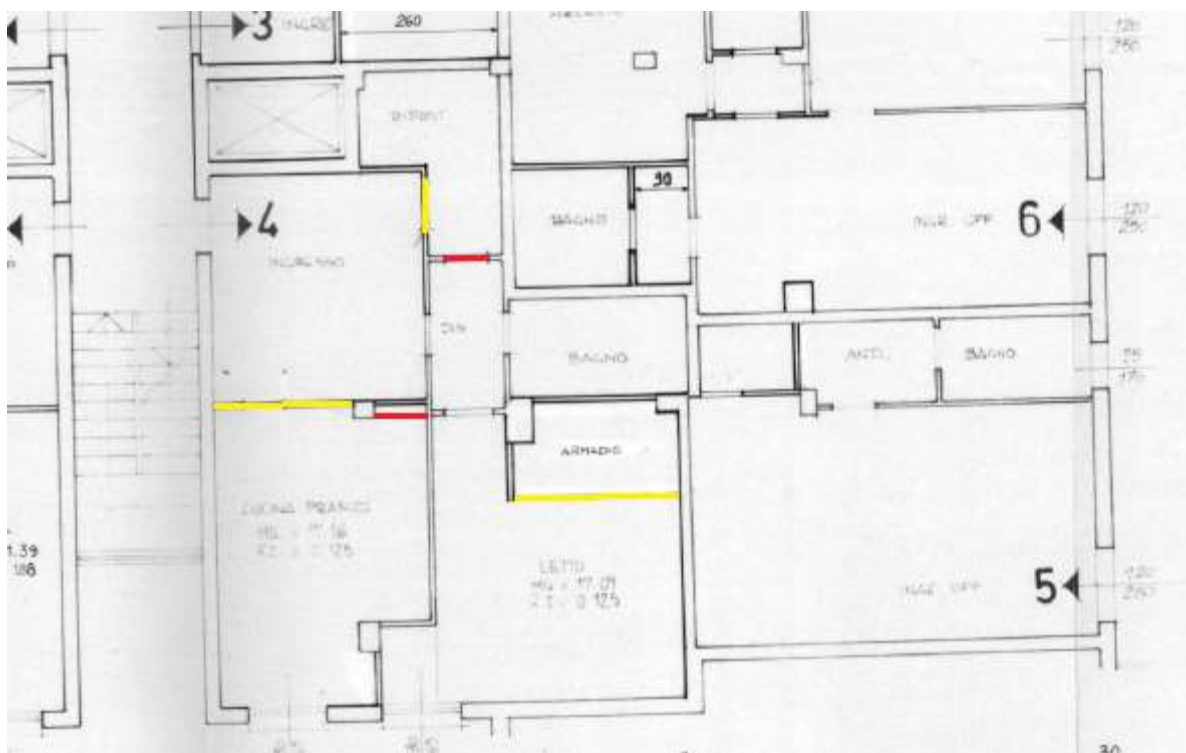
- 1. Concessione Edilizia n. 6068/1975 del 23/03/1975** (Costruzione Fabbricato Condominiale B4);
- 2. Autorizzazione n. 16429/1978 del 19/09/1978** (Cambio Intestazione C.E. n. 6068/1975)
- 3. Concessione Edilizia n. 14582/1979 del 24/04/19814** (Variante a C.E. n. 6068/1975 al piano terra)
- 4. Concessione Edilizia n. 1351/1981 del 09/06/1981** (Variante a C.E. n. 6068/1975 al piano interrato)
- 5. Certificato di Abitabilità parziale n. 6781/1981 del 13/06/1981** (agibilità degli spazi inter-condominiali)
- 6. Concessione Edilizia n. 13700/1981 del 24/09/1981** (Cambio di destinazione d'uso del Piano Primo da abitazione a uffici)
- 7. Concessione Edilizia n. 2376/1982 del 02/10/1982.** (Cambio titolarità C.E. n. 13700/1981)
- 8. Certificato di Abitabilità Parziale n. 20228/1982 del 18/10/1982** (agibilità degli uffici al piano terra - C.E. n. 13700/1981)
- 9. Certificato di Abitabilità n. 977/1983 del 29/01/1983** (agibilità dell'intero fabbricato B4 - C.E. n. 6068/1975)
- 10. Certificato di Abitabilità n. 18153/1984 del 21/08/1984** (agibilità negozio P.T.)
- 11. Concessione Edilizia n. 10363/1993 del 14/09/1993** (Cambio di destinazione d'uso da uffici ad abitazioni del piano primo interni 1-2-3-4)

12. **Concessione Edilizia n. 23667/1993 del 02/10/1993** (Cambio di intestazione della C.E. n. 10363/1993)
13. **Concessione Edilizia n. 9857/1994 del 09/04/1994** (Variante alla C.E. n. 10363/1993)
14. **Abitabilità, rilasciata per silenzio assenso, n. 17108/1996 del 04/10/1996** (riferimento alla C.E. n. 10363/1993, n. 9857/1994 – locali al piano primo)
15. **CILAS SUPERBONUS 110 %** per Opere di Miglioramento Sismico ed efficientamento energetico. Data presentazione **08/07/2021 Protocollo PG-156106/2021**

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' RICONTRATE DURANTE IL SOPRALLUOGO.

Tavola allegata alla C.E. n. 9857/1994 - differenze rilevate



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 del Fabbricato **non corrisponde** a quanto legittimato nelle tavole grafiche allegate a Titoli Abilitativi rilasciati, le differenze sostanziali sono le seguenti:

- È stata demolita la parete divisoria tra ingresso e cucina-pranzo, la cabina armadi non è stata realizzata e la porta d'ingresso al vano ripostiglio è nel disimpegno e non nell'ingresso.

5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Visto che nei vani cucina-pranzo e camera da letto, non sono soddisfatti i rapporti illuminanti ed areanti di legge, occorre ripristinare le due pareti divisorie demolite.

Per le opere di ripristino, sono previsti costi complessivi di **€. 4.000,00** (quattromila).

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico di Reggio Emilia occorre presentare una CILA IN SANATORIA per regolarizzare le incongruenze segnalate in precedenza.

I costi stimati per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, eventuale ripristino delle opere abusive e smaltimento dei rifiuti presenti sul posto, ammontano a complessivi **€. 2.000,00** (euro duemila/00), comprensivi di spese tecniche, diritti di segreteria, richiesta agibilità, sanzioni ipotizzabili ed Iva di legge.

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta regolarmente affittato con contratto di locazione n. 10510/3T/2022 ed tutt'ora occupato dall'affittuario con la moglie e un figlio di 7 mesi.

La Locazione è di 500 €/mese che lo scrivente ritiene congruo secondo gli indici di mercato.

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 02/09/2015 - Registro Particolare 2201 Registro Generale 13971**
Pubblico ufficiale BIGI ENRICO Repertorio 112253/35515 del 01/09/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
- **ISCRIZIONE del 15/02/2019 - Registro Particolare 530 Registro Generale 3483**
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2324/9519 del 15/02/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 865 del 19/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1280 del 12/06/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **ISCRIZIONE del 20/04/2023 - Registro Particolare 1292 Registro Generale 8917**
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3638/9523 del 18/04/2023 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.
- **TRASCRIZIONE del 27/01/2025 - Registro Particolare 1038 Registro Generale 1452**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 6488 del 13/12/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **TRASCRIZIONE del 12/05/2025 - Registro Particolare 7399 Registro Generale 10235**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 2098 del 11/04/2025
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:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: LOTTO UNICO					
Descrizione	Superficie	Coeff. Di Raggiungimento	Superficie Commerciale	Valore Unitario €/mq.	Valore Totale
ABITAZIONE mapp 392 sub95	76 mq	1,00	76 mq	1.650,00 €	125.400,00 €
Parti condominiali comuni				A corpo	3.000,00 €

Totale Valore Commerciale 128.400,00 €

CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima --- detrazioni	
Abbattimento 20% per assenza di garanzia per vizi occulti	25.680,00 €
Costi di regolarizzazione catastale	-500,00 €
Costi di ripristino	- 4.000,00 €
Costi di regolarizzazione edilizia	- 2.000,00 €

Totale Valore Base D'Asta 96.220,00 €

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: € 96.000,00 (Euro Novantaseimila/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta: € 72.000,00 (Euro Settanduemila/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'esecutato ha ricevuto in proprietà gli immobili oggetto di perizia con il seguente atto di trasferimento:

- ATTO DI COMPRAVENDITA notaio BIGI ENRICO del 30/07/2015 repertorio n. 112224/35494, trascritto il 31/07/2015 Registro Particolare 8655 Registro Generale 12238.

@ @ @

6- ALTRE OSSERVAZIONI

Dalle informazioni raccolti si specifica che le spese condominiali annue, compreso riscaldamento, ammontano a circa 2.700,00 €

7- ALLEGATI

- 7.1.A MAPPA CATASTALE
- 7.1.B CARTA TECNICA REGIONALE (CTR)
- 7.2. VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 392 SUB 95)
- 7.3. PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 392 SUB 95)
- 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 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.M AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.N AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.O AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.P AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.Q LICENZIATO + DIFFORMITÀ
- 7.5 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- 7.6 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

- 7.7 CONTRATTO DI LOCAZIONE
- 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 23/10/2025

L'esperto estimatore designato

Rossi geom. Luca