



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 86-2024

Giudice dell'Esecuzione: **DOSSA CAMILLA SOMMARIVA**

Promossa da:

Contro:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE E ALLEGATI



Procedura esecutiva n° 86-2024

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI	20/05/2024 – Reg. generale n. 8078 Reg. particolare n. 10858				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOMILI	-	NOVELLARA -RE- via I° MAGGIO N. 3				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
		NOVELLARA	37	268	7	A/3
		NOVELLARA	37	269	1	C/6
CONFORMITÀ CATASTALE	SI					
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	NOTE				
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO	IMPIANTI NON A NORMA FATISCENTI				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	SI	ASSENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-	LIBERO				
STATO DI ARREDAMENTO	-	ALCUNI ARREDI PRESENTI IN PESSIMO STATO				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	ASSENTI				
PRESENZA DI AMIANTO NELLE COPERTURE	-	ASSENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	NO	VI SONO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 32.000,00 - EURO <i>TRENTADUEMILA/00</i>					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 24.000,00 - EURO <i>VENTIQUATTROMILA/00</i>					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	01/04/2026					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	BANCA - Credit Agricole Italia, Ag. 4, Via Emilia all'Angelo, 38, Reggio E.					

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	3
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2-COMUNICAZIONI E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	4
2.1- COMUNICAZIONI	4
2.2- SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	4
3-DATI CATASTALI	5
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	5
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	6
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
4-DESCRIZIONE DEI BENI	7
5-LOTTE DI VENDITA	9
5.1-LOTTO UNICO	9
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	9
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	10
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA	10
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	13
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	13
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	13
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	13
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	13
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	14
5.1.8. –STATO CIVILE DEI DEBITORI	16
5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	16
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO</i>	16
5.1.10-LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	18
6-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE	19
6.1 – FOTOGRAFIE:	19
6.2 - PIANTE:	25
8. –ELENCO DEGLI ALLEGATI	27
8.1. - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	27
8.2. - COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI	27
8.3. - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	27
8.4. - VISURE CATASTALI AGGIORNATE	27
8.5. - PLANIMETRIE CATASTALI	27
8.6. - ISPEZIONI CONSERVATORIA	27
8.7. - PRATICA DI COSTRUZIONE EDILE	27
8.7.1. DENUNCIA INIZIA ATTIVITÀ N. 8937-2001	27
8.8. -DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ N. 3786-2007	27
8.9. - RILIEVO ALLOGGIO	27
8.10. - ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	27
8.11. - CERTIFICATI DI RESIDENZA.....	27
8.12. COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE CONDOMINIO	27
8.13. - VALORI OMI	27
ALLEGATI A, B,	27
CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE	27
FOTOGRAFICA	27

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 86-2024

Esecutati:

Procedente:

- **Data conferimento incarico:** 07/11/2025
- **Consegna della relazione alla Cancelleria delle Esecuzioni entro il:** 01/03/2026
- **Udienza:** 01/04/2026
- **Data trascrizione pignoramento:** 20/05/2024

2-COMUNICAZIONI E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

2.1- COMUNICAZIONI

In data 10/11/2025, si è provveduto a dare comunicazione scritta, a mezzo di P.E.C. e a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno dell'incarico ricevuto, delle sue finalità e dell'inizio delle operazioni peritali presso il mio studio a far data dal 18 novembre 2025.

al creditore procedente:

agli esegutati:

2.2- SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

- In data 18 novembre 2025 ho fatto richiesta presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio delle planimetrie catastali del bene in oggetto.
- In data 15 novembre 2025 ho fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica sussistenza contratti d'affitto sull'immobile pignorato.

In data 19/11/2025 l’Agenzia delle Entrate comunicava la non sussistenza i contratti di locazione, (vedi allegato 8.14).

- In data 21 novembre 2025 ho fatto richiesta, presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Novellara, di copia degli atti che hanno autorizzato la costruzione del fabbricato per la verifica della conformità urbanistica dei beni oggetto di pignoramento;

Lo scrivente, per poter adempiere al quesito posto, ha effettuato il sopralluogo presso il bene in data 06 febbraio 2026, accompagnato dal Dott. dell’IVG, si è proceduto all’accesso forzoso all’immobile con l’ausilio di un fabbro e alla presenza di una pattuglia della Polizia Municipale.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL’ATTO DI PIGNORAMENTO¹

1 a – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

Proprietari per 1/2 in regime di comunione dei beni:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria ²	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Novellara Via I° maggio n. 3 Piano T – 4 – 5	Abitazione	37	268	7	-	A/3	2	5,5 vani	90 mq.	€ 383,47
2	Comune di Novellara Via I° maggio n. 3 Piano T	Autorimessa	37	269	1	-	C/6	3	13 mq.	15 mq.	€ 61,77

¹ Vedi allegato 8.1

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

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

2 a – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

Proprietari per 1/2 in regime di comunione dei beni:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Novellara Via I° maggio n. 3 Piano T – 4 – 5	Abitazione	37	268	7	-	A/3	2	5,5 vani	90 mq.	€ 383,47
2	Comune di Novellara Via I° maggio n. 3 Piano T	Autorimessa	37	269	1	-	C/6	3	13 mq.	15 mq.	€ 61,77

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema 1 a sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (**vedi allegato 8.1**) mentre quelli dello schema 2 a sono quelli della situazione catastale attuale come da visure (**vedi allegato 8.4**). Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati. La consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata corrisponde alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (**vedi allegato 8.5**).

Si precisa che nella visura catastale è erroneamente riportato il civico n. 2 anziché n. 3

Le planimetrie catastali non sono fedeli alla situazione attuale per quanto meglio descritto al successivo paragrafo 5.1.3.

4-DESCRIZIONE DEI BENI³

L'immobile oggetto dell'esecuzione è situato in comune di Novellara in via I° Maggio n. 3 posto a ridosso del centro storico in un quartiere residenziale. In una palazzina ad uso residenziale costruita negli anni 1959-1960. L'immobile si trova inserito in nucleo abitativo composto da alcuni fabbricati ad uso residenziale del tipo popolare realizzati dal Comune di Novellara.

Il fabbricato si sviluppa, su più piani di cui quattro destinati ad abitazione, oltre al piano seminterrato in parte destinato a cantine e lavanderia comune e un piano sottotetto destinato a soffitte.

Le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato sono indicate dagli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

Il condominio denominato "**Condominio I MAGGIO**" ha come amministratore lo Studio di Novellara, da comunicazione ricevuta "**vedi Allegato 8.12**" risulta che le spese condominiali annue ammontano a circa **€ 1.000,00**; risultano inoltre spese condominiali arretrate per circa **€ 16.089,88**.

L'amministratore del condominio segnala che a loro risulterebbe affittato, lo scrivente a seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti in essere, e a seguito dell'accesso forzoso si è riscontrato il totale abbandono dell'alloggio. Infine l'amministratore informa che le ultime due assemblee condominiali per approvazione bilancio, sono andate deserte

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono:

1 - alloggio al piano quarto di una palazzina di otto appartamenti senza ascensore, composto da: ingresso cucina soggiorno con balcone, disimpegno notte, due camere matrimoniali e bagno, oltre a cantina al piano interrato e locale sottotetto, con esposizione sui lati nord est ed ovest.

L'area cortiliva comune dell'intero compendio è realizzata con pavimentazione in ghiaia con marciapiede perimetrale al fabbricato in cemento, oltre ad alcune zone destinate a verde.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura con solai in latero cemento, le facciate sono intonacate e tinteggiate. Il portone d'ingresso condominiale ha struttura in legno.

Le finiture del vano scala sono: pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e gradini in graniglia.

L'alloggio è stato eseguito con murature laterizie intonacate ed ha un'altezza interna di circa mt. 3.00, i serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro semplice fatiscente e persiane in legno fatiscenti, è presente anche un vecchio serramento in alluminio anodizzato posto tra

³ Le misure riportate sono indicative e hanno il solo scopo di illustrare meglio le caratteristiche dell'appartamento, si riferiscono alle superfici commerciali, quindi compresi i muri.

serramento in legno e scuro esterno. Il grado di finitura interno è scarso, infatti i pavimenti dei locali ingresso e soggiorno sono in marmette, la cucina in ceramica così come il pavimento e il rivestimento del bagno e della cucina, nelle camere da letto la pavimentazione è in legno posto sopra pavimento esistente; la porta d'ingresso è del tipo non blindato con serrature normale, le porte interne in legno di scarsa fattura verniciate con più specchiature a vetro semplice. Si segnala la presenza di evidenti infiltrazioni d'acqua e muffe all'interno dell'alloggio.

Gli impianti di energia elettrica, riscaldamento e idrico sanitario sono in pessime condizioni e non funzionanti e in parte rimossi.

I locali sono allacciati alle reti di gas, ma il contatore è stato rimosso, luce, fognatura e acqua; l'impianto di riscaldamento è stato vandalizzato ed eliminato all'interno dell'alloggio, sono ancora presenti alcuni termoconvettori di scarsa fattura; nel bagno, rivestito in ceramica, sono presenti sanitari fatiscenti, è presente uno scaldacqua elettrico nel sottotetto.

Il locale cantina posto nel seminterrato e realizzato in muratura intonacata con pavimento in ceramica e serramenti in legno il tutto in pessimo stato di conservazione; il locale sottotetto è anch'esso realizzato con muratura intonacata al grezzo e pavimento in battuto di cemento.

2- Autorimessa in corpo staccato all'interno dell'area cortiliva comune accessibile dal passo carraio posto su via 1° Maggio in un fabbricato realizzato con murature intonacate, copertura in travi in c.a. e tavelloni, pavimento in battuto di cemento con portone in lamiera fatiscente.

Il tutto in pessimo stato di manutenzione e conduzione.

RIEPILOGO SUPERFICI

Fg	Part	Sub	DESCRIZIONE	LUNG.	LARG.	SUP. LORDA	%	SUP. COMM ⁴ .
37	268	7	ABITAZIONE piano quarto	9,40	8,10	76,14	100,00	76,14
				4,60	1,60	7,36	100,00	7,36
			balcone	6,10	0,90	5,49	30,00	1,65
			soffitta	3,40	3,15	10,71	15,00	1,61
			cantina	3,90	3,30	12,87	25,00	3,22
			SOMMANO			112,57		89,97

- 4 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 in base alla superficie commerciale

			SI ARROTONDA						90,00
37	269	1	AUTORIMESSA	4,80	3,05	14,64	100,00	14,64	
			SOMMANO			14,64		14,64	
			SI ARROTONDA						15,00

Si può quindi concludere che: la superficie commerciale complessiva della abitazione è di circa **mq. 90,00**; mentre quella dell'autorimessa è di circa **mq. 15.00**

5-LOTTE DI VENDITA

Trattasi di unico lotto funzionale, in quanto il compendio immobiliare è composto da una abitazione con locali accessori e autorimessa, il cui migliore realizzo prevede la messa in vendita dell'intero compendio immobiliare; pertanto, la vendita sarà a lotto unico.

5.1-LOTTO UNICO

5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

Proprietari per 1/2 in regime di comunione dei beni:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Novellara Via I° maggio n. 3 Piano T - 4 - 5	Abitazione	37	268	7	-	A/3	2	5,5 vani	90 mq.	€ 383,47
2	Comune di Novellara Via I° maggio n. 3 Piano T	Autorimessa	37	269	1	-	C/6	3	13 mq.	15 mq.	€ 61,77

Confini dell'alloggio:

- a nord: affaccio su area cortiliva;
- a sud: vano scala comune e altri;
- a ovest: affaccio su area cortiliva;
- a est: affaccio su area cortiliva.

Confini della cantina:

- a nord: ragioni altri;
- a sud: vano scala comune;
- a ovest: terrapieno area cortiliva comune;
- a est: corridoio comune.

Confini della soffitta:

- a nord: ragioni altri;
- a sud: vano scala comune;
- a ovest: affaccio su area cortiliva comune;
- a est: corridoio comune.

Confini dell'autorimessa:

- a nord: ragioni altri;
- a sud: ragioni altri;
- a ovest: area cortiliva comune;
- a est: ragioni mappale 259.

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

A Novellara nella prima periferia a ridosso del contro storico, in via I° Maggio n. 3: **piena proprietà di:**

1 - alloggio al piano quarto di una palazzina di otto appartamenti senza ascensore, composto da: ingresso cucina soggiorno con balcone, disimpegno notte, due camere matrimoniali e bagno, oltre a cantina al piano interrato e locale sottotetto, con superficie commerciale complessiva di circa **mq. 90.00** con esposizione sui lati nord est ed ovest.

2 – autorimessa al piano terra in corpo staccato con superficie commerciale complessiva di circa **mq. 15.00**

Il tutto in pessimo stato di manutenzione e conduzione, risultano spese condominiali arretrate e piccole difformità edilizie.

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

Il compendio immobiliare sopra descritto, come si rileva dal RUE in vigore, risulta urbanisticamente identificato come: **Zona: PRU, Ambiti soggetti a piani di Recupero Urbano Art. 7.2.2 - Sub ambiti consolidati a prevalente uso residenziale da riqualificare con progettazione urbanistica unitaria tramite Piani di Recupero Urbano (PRU)**

1. *Corrispondono alle aree edificate del Capoluogo ad insufficiente qualità urbana per le quali le strategie e gli obiettivi di intervento sono definiti all'Art. 18 delle Norme di PSC.*
2. *Interventi ammessi : tutti, esclusi gli interventi definiti agli Artt.; 6.1.5, 6.1.7, 6.1.8, 6.1.9.*
3. *Modalità d'attuazione : Intervento edilizio diretto, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di prevedere in sede di POC interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizia, da attuarsi tramite PRU (Piano di Recupero Urbano) sulla base di accordi con soggetti privati, tutte le volte che si ravvisi l'opportunità di assentire*

incrementi volumetrici finalizzati al miglioramento della qualità insediativa, architettonica e ambientale nei lotti edificati alla data di adozione del PSC che abbiano già esaurito gli indici urbanistico-edilizi assegnati all'ambito.

4. Usi ammessi e parametri urbanistici ed edilizi

Usi	=	1.1; 1.2; 3.1; 4.1; 4.2; 4.3; 4.6; 7.4 se esistenti; funzioni sociali a livello di quartiere e pubblici servizi in genere
SM	=	SF esistente alla data di adozione della variante generale al RUE
UF max	=	- NEI CASI DI INTERVENTI ALL'INTERNO DI PRU: da demandare al POC; - IN TUTTI GLI ALTRI CASI: 0,35 mq/mq ovvero esistente + 10% se più favorevole. Non sono ammessi interventi che superino il suddetto indice
RQ max	=	45% ovvero quello esistente se è superiore
H max	=	9,50 ml ovvero esistente se è superiore
VL	=	≥ 0,5 in tutti i casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione con modifica della sagoma; quello esistente per gli interventi di recupero senza modifica della sagoma
PU1	=	10 Mq/37 Mq di SC aggiuntiva che il progetto determina + 40 Mq/100 Mq di SC aggiuntiva per gli eventuali usi commerciali direzionali (si veda anche l'art.8.7.1 per gli usi particolari)
PU2	=	non richiesti
Pp	=	27 Mq/100 Mq di SU aggiuntiva e comunque almeno un posto auto per alloggio ed in rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito all'art. 8.7.3
SP min	=	30% della SF al netto della SQ per nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti, di cui almeno il 30% a verde; quello esistente se è inferiore al 30% negli interventi di recupero.
D1 - distanza minima da un confine di proprietà	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma
D2 - distanza minima da un confine di zona urbanistica	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 5 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma
D3 - distanza minima da un altro edificio	=	Esistente negli interventi di recupero senza modifica della sagoma; 10 mt. nella nuova costruzione e negli interventi di recupero con modifica della sagoma
D4 - distanza minima dalle strade, dalla ferrovia e dalle zone d'acqua	=	≥ 5 mt. o limiti di arretramento riportati nelle Tavole del PSC (PS3) e del RUE nei casi di nuova edificazione e di recupero con modifica della sagoma; esistente nei casi di recupero senza modifica della sagoma;

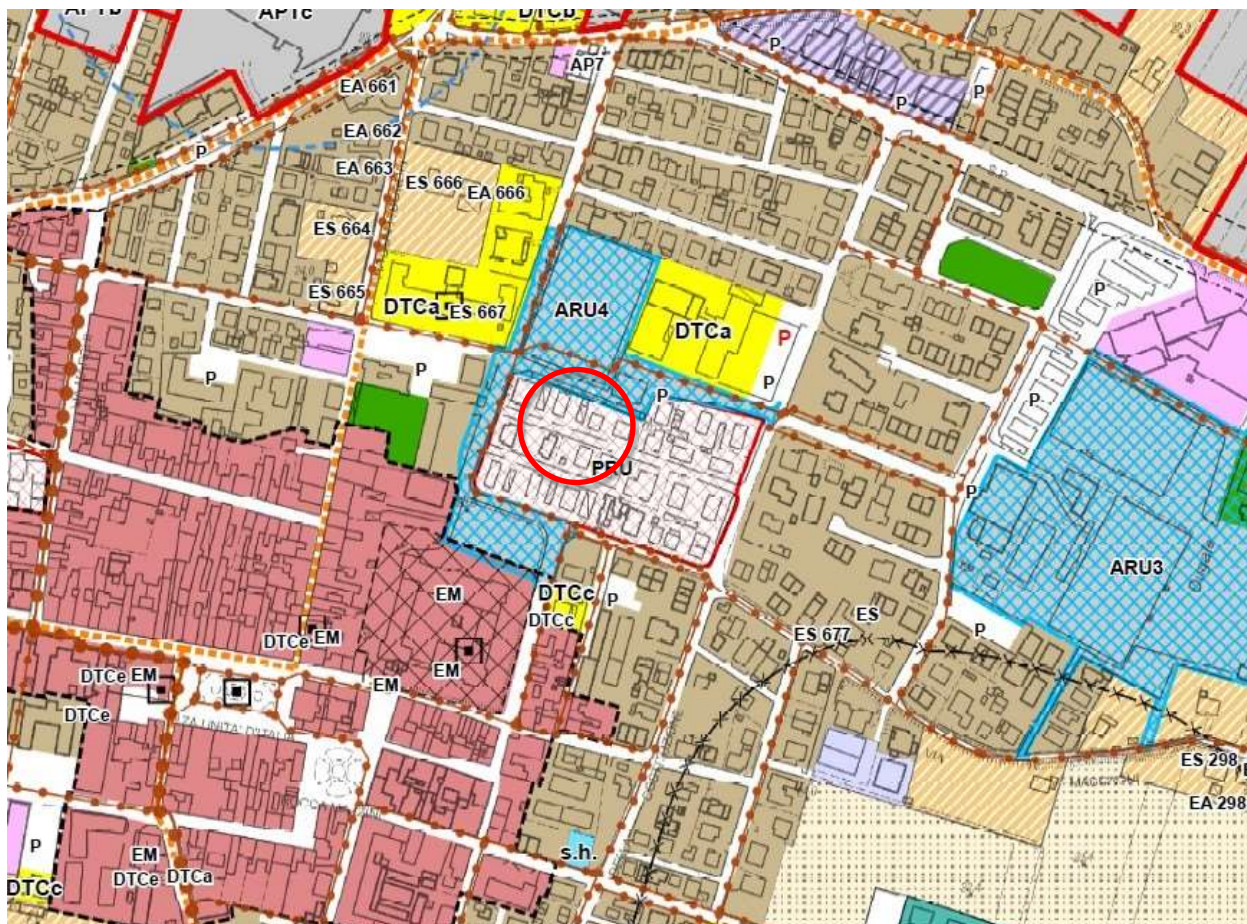
5. Prescrizioni particolari

Gli interventi di rifunzionalizzazione e recupero dell'esistente potranno essere proposti, previo accordo tra le proprietà confinanti e stipula di convenzione attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, anche su due o più lotti contigui, non tenendo conto dei limiti catastali delle proprietà interessate al progetto.

A tale fine i progetti d'intervento potranno proporre, per intervento diretto convenzionato, un diverso frazionamento dei lotti e una diversa organizzazione urbanistico – edilizia degli insediamenti anche attraverso la demolizione e ricostruzione degli edifici privi di valore storico– culturale - testimoniale purché le proposte progettuali configurino un aumento delle dotazioni di parcheggi pubblici e di pertinenza ed il miglioramento della qualità architettonica ed ambientale.

Nelle nuove costruzioni e nel caso in cui venga utilizzata tutta la capacità edificatoria del lotto è obbligatoria la realizzazione di alloggi aventi SC minima di mq. 85 per almeno l'80% della SC complessiva del lotto. Per il restante 20% non sono imposti minimi di superficie.

Le nuove costruzioni dovranno essere conformate alla tipologia prevalente delle aree edificate contigue.



ESTRATTO RUE TAVOLA 4 C

L'immobile sopra descritto è stato realizzato direttamente dal Comune di Novellara alla fine degli anni '50 inizio '60, come case popolari, nell'accesso agli atti la documentazione relativa risulta carente salvo quanto rilasciato da parte del Comune di Novellara, si precisa che per quanto riguarda le autorimesse, queste non vengono citate, l'unico documento certo risulta l'accatamento effettuato direttamente dal Comune di Novellara che rappresenta di fatto lo stato legittimato:

N.	Data	Oggetto	Descrizione Opera	Intestario
144-1959	23/12/1959	Pratica di Costruzione Edile Allegato 8.7	Costruzione casa popolare a 8 alloggi	
8937/2001	06/10/2001	D.I.A. Allegato 8.7.1	Rifacimento impianto elettrico parti comuni	
3786/2007	27/03/2007	D.I.A Allegato 8.8	Rifacimento manto di copertura	

Pertanto, durante il sopralluogo si sono potute verificare le rispondenze tra lo stato dei luoghi e gli atti autorizzativi rilasciati, nonché con la planimetria catastale; da detto raffronto, sono emerse delle difformità, in particolare: piccole difformità nella dimensione dei locali interni, diverse dimensioni delle finestre rispetto a quanto autorizzato, dimensioni balcone, dimensioni garage, altezze interne autorimessa e sottotetto, non rientranti nelle tolleranze costruttive. Come da schema che si allega. **(vedi allegato 8.9)**

5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

I beni oggetto del pignoramento non sono perfettamente funzionali all'uso a cui sono destinati per quanto precedentemente descritto, in particolare la fatiscenza dei locali e gli impianti tecnologici non funzionanti, di questo si è tenuto conto nella valutazione del bene pignorato.

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE⁵

Constatato che esistono delle difformità, le opere difformi limitatamente alle opere edili si possono ricomprendere in un atto in sanatoria per accertamento di conformità.

Si può stimare un costo complessivo tra spese tecniche (pratica comune e variazione catastale) e sanzione di circa **€ 6.000,00**.

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Come si evidenzia dal certificato di residenza in atti, gli esecutati risultano irreperibili, l'immobile risulta libero. **(vedi allegato 8.11)**

Pertanto, l'alloggio si può considerare "da liberarsi al decreto di trasferimento".

5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.

⁵ La stima dei costi di regolarizzazione è stata redatta alla data della perizia a seguito di accesso presso l'ufficio tecnico comunale e colloqui con i funzionari incaricati, ed è da ritenersi indicativa; pertanto non ci si assume alcuna responsabilità in merito, nel caso di future richieste da parte dell'Amministrazione Comunale di eventuale altra documentazione, oneri, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte dell'ufficio tecnico comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici attualmente vigenti e/o dall'entrata in vigore di nuove norme locali o statali in materia edilizia.

- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.
-

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli si prende nota della certificazione notarile allegata dal precedente alla presente procedura e a nuove aggiornate ispezioni presso la Conservatoria RR. II. (**vedi allegato 8.6**) che di seguito si riassumono

- **Ipoteca volontaria:**

Reg. generale n. 17850 Reg. particolare n. 4368 del 02/07/2004

a favore di:

contro:

Proprietari per 1/2 in regime di comunione dei beni:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Novellara Via I° maggio n. 3 Piano T - 4 - 5	Abitazione	37	268	7	-	A/3	2	5,5 vani	90 mq.	€ 383,47
2	Comune di Novellara Via I° maggio n. 3 Piano T	Autorimessa	37	269	1	-	C/6	3	13 mq.	15 mq.	€ 61,77

- **Pignoramento immobiliare:**

Reg. generale n. 8422 Reg. particolare n. 6171 del 27/04/2016

a favore di:

contro:

Proprietari per 1/2 in regime di comunione dei beni:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Novellara Via I° maggio n. 3 Piano T - 4 - 5	Abitazione	37	268	7	-	A/3	2	5,5 vani	90 mq.	€ 383,47

Procedura esecutiva n° 86-2024

2	Comune di Novellara Via I° maggio n. 3 Piano T	Autorimessa	37	269	1	-	C/6	3	13 mq.	15 mq.	€ 61,77
---	--	-------------	----	-----	---	---	-----	---	--------	--------	---------

• **Pignoramento:**

Reg. generale n. 26301 Reg. particolare n. 19391 del 28/11/2023

a favore di:

contro:

Proprietari per 1/2 in regime di comunione dei beni:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Novellara Via I° maggio n. 3 Piano T – 4 – 5	Abitazione	37	268	7	-	A/3	2	5,5 vani	90 mq.	€ 383,47
2	Comune di Novellara Via I° maggio n. 3 Piano T	Autorimessa	37	269	1	-	C/6	3	13 mq.	15 mq.	€ 61,77

• **Pignoramento:**

Reg. generale n. 10858 Reg. particolare n. 8078 del 20/05/2024

a favore di:

contro: K

Proprietari per 1/2 in regime di comunione dei beni:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Novellara Via I° maggio n. 3 Piano T – 4 – 5	Abitazione	37	268	7	-	A/3	2	5,5 vani	90 mq.	€ 383,47
2	Comune di Novellara Via I° maggio n. 3 Piano T	Autorimessa	37	269	1	-	C/6	3	13 mq.	15 mq.	€ 61,77

• **Ipoteca in rinnovazione:**

Reg. generale n. 12326 Reg. particolare n. 1958 del 05/06/2024

a favore di:

contro:

Proprietari per 1/2 in regime di comunione dei beni:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Novellara Via I° maggio n. 3 Piano T – 4 – 5	Abitazione	37	268	7	-	A/3	2	5,5 vani	90 mq.	€ 383,47
2	Comune di Novellara Via I° maggio n. 3 Piano T	Autorimessa	37	269	1	-	C/6	3	13 mq.	15 mq.	€ 61,77

5.1.8. –STATO CIVILE DEI DEBITORI

Gli esecutati risultano essere in comunione legale, così come riportato nell'atto di compravendita. **(vedi allegato 8.10)**

5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO

Lo scrivente ha effettuato accurate indagini di mercato per assumere quegli elementi comparativi che, in sede di libera compravendita in zona e/o in zone assimilabili concorrono a determinare il più probabile valore di mercato di beni simili a quello in esame. Tenuto conto delle risultanze delle indagini effettuate in un mercato attualmente in fase di rallentamento, vista la particolare congiuntura economica in particolare i tassi d'interesse sui mutui; l'immobile vista la sua ubicazione nella zona prossima al centro, la sua consistenza, il suo pessimo stato di manutenzione e conduzione, la situazione impiantistica e serramentistica; e per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenta una scarsa appetibilità ma può essere commerciabile, la redditività è discreta in relazione alla richiesta di beni analoghi.

Si ritiene applicabile, per il caso in esame, il criterio di stima a valore di mercato, per confronto. Non mancano elementi di riferimento nel settore delle abitazioni in condominio, dei quali sono noti i valori richiesti sul mercato.

In particolare, vengono presi in esame valori in relazione a compravendite di locali assimilabili presenti in zona e in fabbricati adiacenti, nonché alla vetrina delle agenzie immobiliari e dei professionisti operanti in zona, apportando poi quei correttivi ritenuti applicabili e verificati anche tramite le valutazioni dell'osservatorio immobiliare OMI **(vedi allegato 8.13)**

Zona: Centrale/CAPOLUOGO – CENTRO URBANO Codice zona: B2, che per l'immobile in oggetto, presenta valori da € 740,00 a € 1.100,00 a mq. per abitazioni di tipo economico, per l'autorimessa valori da € 455,00 a € 600,00 a mq. considerando uno stato di conservazione normale, nel nostro caso lo stato conservativo e pessimo.

L'esame degli elementi di raffronto ed il loro aggiornamento, alla data attuale, viene effettuato con opportuni correttivi atti a tener conto di tutti gli elementi caratterizzanti il bene in esame ed in precedenza dettagliati: anno di costruzione, caratteristiche delle strutture, tipologia delle finiture, tipologia impiantistica, dimensioni dei vani e loro distribuzione interna; oltre che l'ubicazione, gli spazi comuni e comunque tutte le caratteristiche che possano incidere sulla valutazione, in particolare lo stato di manutenzione e conduzione precedentemente descritto.

Nella valutazione si è tenuto conto dell'inquadramento urbanistico a cui è soggetto l'immobile oggetto di perizia. Infatti, si trova all'interno di ampio compendio immobiliare urbanisticamente inserito all'interno di: **Sub ambiti consolidati a prevalente uso residenziale da riqualificare con progettazione urbanistica unitaria tramite Piani di Recupero Urbano (PRU)**

L'esame degli elementi di riferimento, applicato allo specifico caso in esame, considerato il tipo d'immobile, consente di ricavare i seguenti valori unitari:

- abitazioni civili	=€ /mq.	500,00
- autorimesse	=€ /mq.	500,00

Da cui si ricava la seguente valutazione degli immobili:

DESCRIZIONE	SUP. COMMERC.	PREZZO MQ.	IMPORTO
Abitazione	90,00	€ 500,00	€ 45.000,00
Autorimessa	15,00	€ 300,00	€ 4.500,00
SOMMANO			€ 49.500,00

Il valore commerciale, da considerarsi a corpo, è di € 49.500,00

Abbattimento forfettario del valore: trattandosi di un'esecuzione immobiliare gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile il bene, e per mancanza di garanzie per vizi occulti

€ - 9.500,00

Valore complessivo del bene

€ 40.000,00

1. Il valore dell'intero bene in caso di spese per regolarizzazione edilizia, a carico della procedura è di:

Totale (1) € 40.000,00

2. Il valore dell'intero bene in caso di spese per regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente,

è di: € 40.000,00

a dedurre:

Sanatoria -€ 6.000,00

Spese condominiali arretrate (due annualità) -€ 2.000,00

Totale (2) € 32.000,00

3. In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c.,

si determina: **Valore Minimo dell'Offerta € 24.000,00**

5.1.10-LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni sopra descritti sono pervenuti agli esecutati, per atto di compravendita a ministero del Notaio dott. _____, stipulato in Reggio Emilia il 09 giugno 2004 Repertorio n. 90100 Raccolta n. 5780. Trascritto a Reggio Emilia il 02/07/2004 al n. 17849 di R.G. e n. 10396 di R.P. (vedi allegato 8.10)

6-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE

6.1 – FOTOGRAFIE:

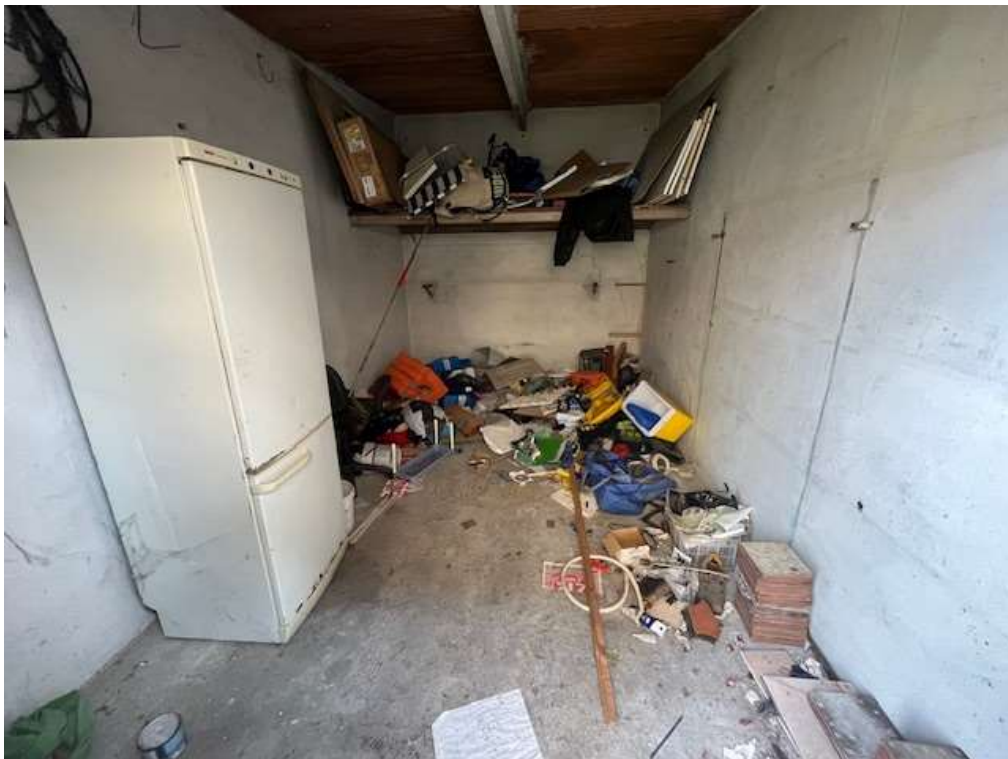






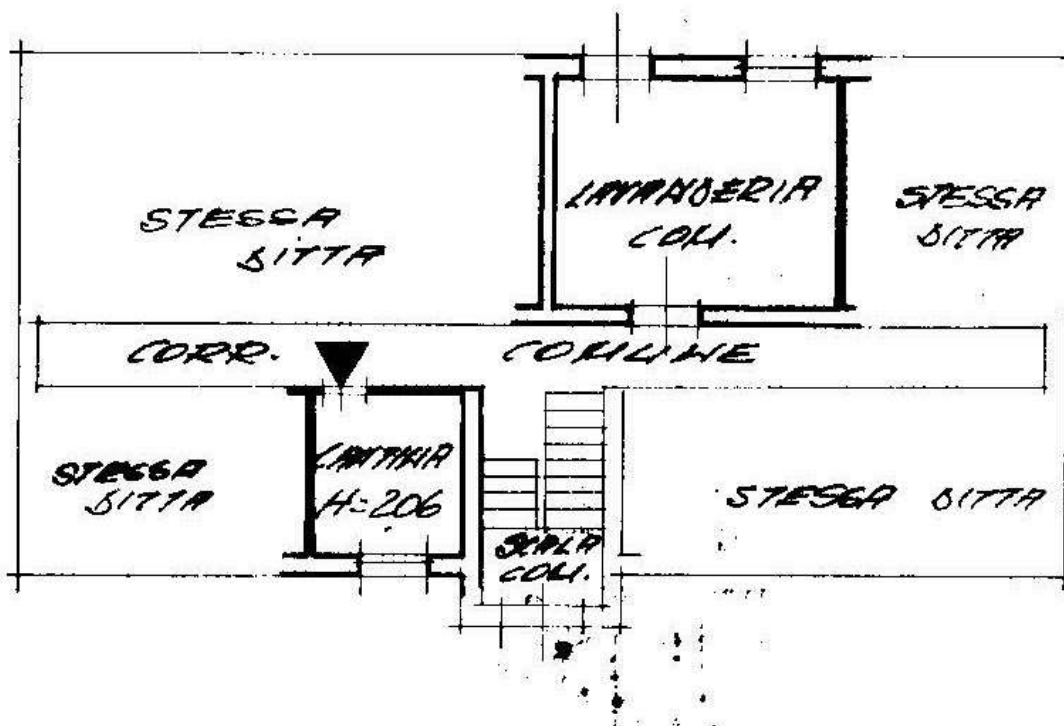




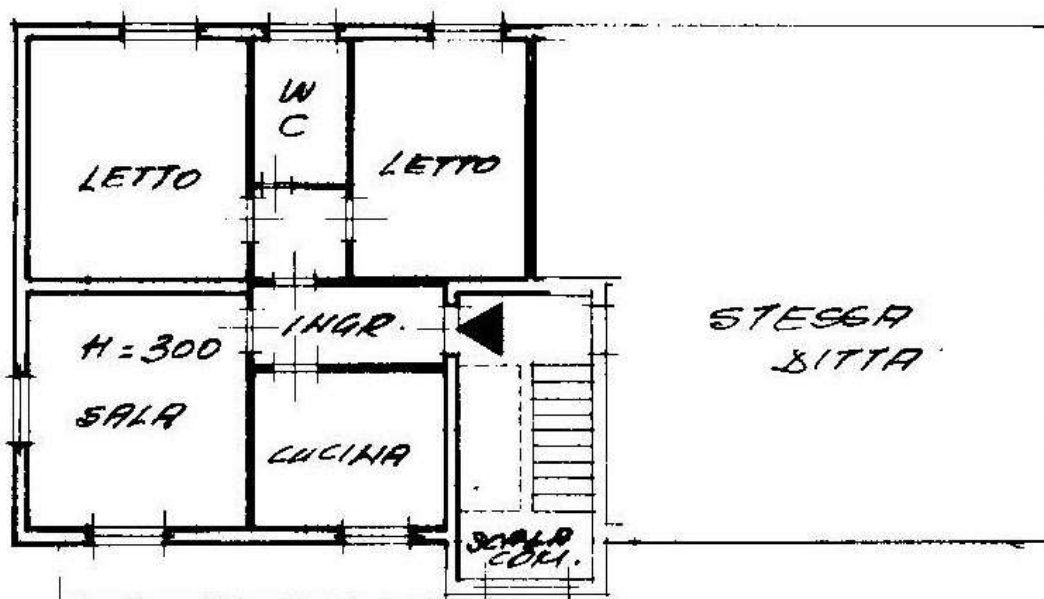


6.2 - PIANTE:

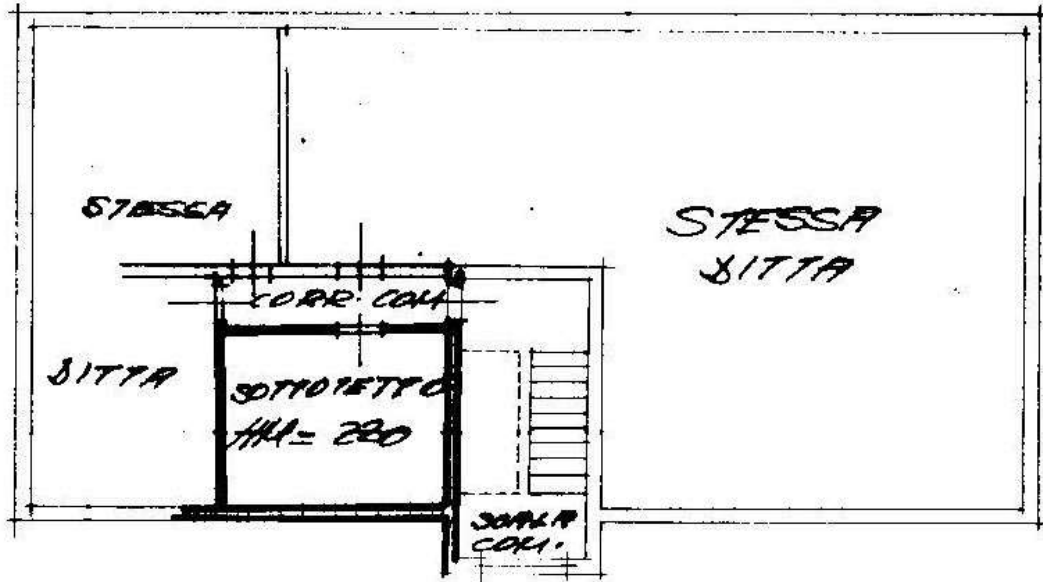
Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati



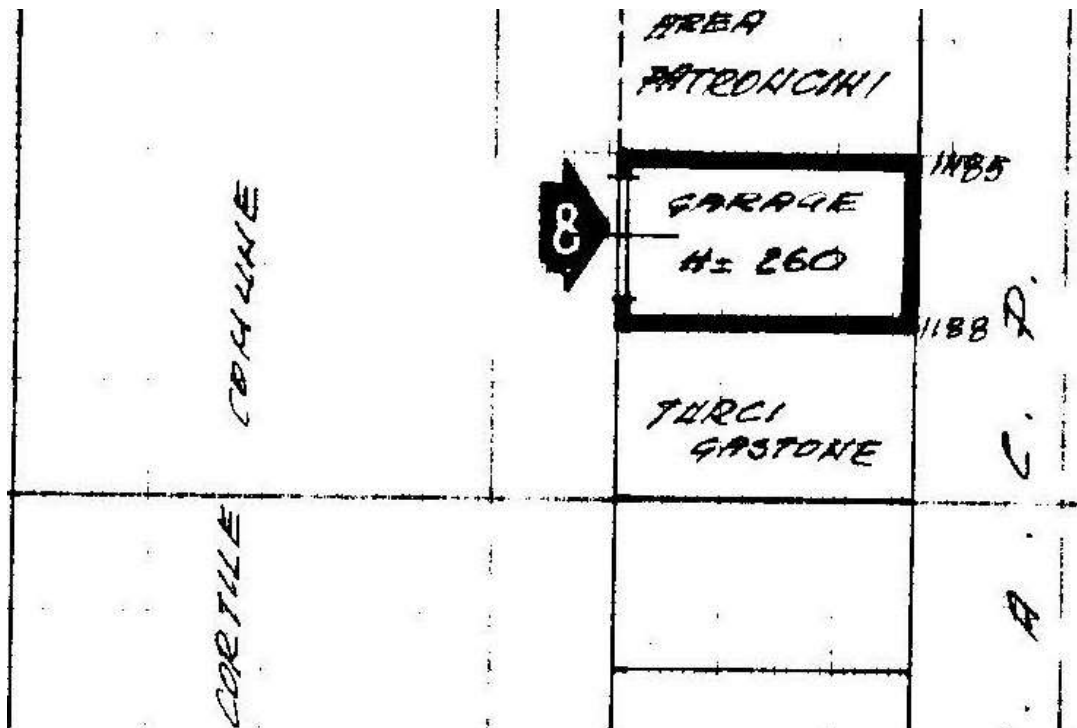
Planimetria Catastale Cantina



Planimetria catastale Alloggio



Planimetria catastale Sottotetto



Planimetria catastale Autorimessa

7. –NOTE

Non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

L'alloggio risulta parzialmente arredato con mobili privi di valore commerciale risulta un evidente stato di degrado.

Nei locali cantina, l'autorimessa e soffitta, sono ammassate diverse suppellettili prive di valore.

8. –ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 8.1. - Atto di pignoramento immobiliare
- 8.2. - Comunicazione inizio operazioni peritali
- 8.3. - Estratto di mappa catastale
- 8.4. - Visure catastali aggiornate
- 8.5. - Planimetrie catastali
- 8.6. - Ispezioni conservatoria
- 8.7. - Pratica di Costruzione Edile
- 8.7.1. Denuncia Inizia Attività n. 8937-2001
- 8.8. -Denuncia Inizio Attività n. 3786-2007
- 8.9. - Rilievo Alloggio
- 8.10.- Atto di provenienza dei beni
- 8.11.- Certificati di residenza
- 8.12. Comunicazione Amministratore Condominio
- 8.13.- Valori OMI
- 8.14 - Comunicazione Agenzia delle Entrate

allegati A, B,

cd rom contenente la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica

Reggio Emilia, 21/02/2026

L'esperto stimatore
(Gianni geom. Baisi)

