

BONDAVALLI Arch. CORRADO

Via Emilia S. Stefano, n. 37 - 42121 Reggio Emilia

FAX 0522.455682

cell. 3355727012 mail: corabond@architettobondavalli.com

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

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

Esecuzione immobiliare	R.G. 225/'24
promossa da:	-
contro:	-

Rapporto di valutazione

Esperto designato: **arch. Bondavalli Corrado**



LOTTO unico

Appartamento al piano secondo accessoriato di cantina e ripostiglio al piano S1 e soffitta al piano terzo. Castelnovo ne' Monti (RE) via XX Settembre n. 7.

LOTTO unico - scheda riassuntiva

UBICAZIONE DEI BENI

CASTELNOVO NE' MONTI (RE) – Via XX Settembre, 7- (loc. FELINA)

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà 1/1

DESCRIZIONE

Porzioni di fabbricato civile per abitazioni composte di un appartamento di tipo economico al piano secondo senza ascensore formato da: ingresso, bagno, soggiorno, tinello con loggia, cucinotto, disimpegno, due camere doppie, ripostiglio sul ballatoio scale, sovrastante soffitta accessibile per ispezione copertura da botola e al piano seminterrato un ripostiglio ed una cantina, con i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.
(superficie commerciale parametrata dell'abitazione con annessi 143 mq)

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI di CASTELNOVO NE' MONTI (C219) (RE)

Fg **32**, p.lla **11** sub **7**

- ctg. **A/3** cl 1; 7 vani - Sup. 122 mq (120 mq); R.C. 415,75€; Indirizzo: VIA VENTI SETTEMBRE n. 7 Piano S1 - 2

in ditta correttamente intestata.

OCCUPAZIONE

"LIBERO"

CONFORMITA'

- Edilizia urbanistica: NO (costi di regolarizzazione a carico dell'acquirente 6.000 €)
- Catastale: NO (costi di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente 1.000 €)
- Impiantistica: NO
- Certificazione energetica (APE): NO

RIPRISTINI

- NO

ALTRE INFORMAZIONI

- NO

PREZZO DI STIMA

Valore di mercato	108.000,00 €
Prezzo base d'asta	80.000,00 €
Offerta minima:	60.000,00 €

Sommario

1-RIASSUNTO	4
1.1 DATI GENERALI	4
1.2 INCARICO	4
1.3 CRITERI OPERATIVI	4
2-COMUNICAZIONI-ACCESSO-CONTROLLI	6
3-DATI CATASTALI	7
3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	7
3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	7
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	8
4-DESCRIZIONE DEI BENI	8
5-LOTTE DI VENDITA	13
5.1 - LOTTO 1	13
5.1.1- LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	13
5.1.2- LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	14
5.1.3- LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA	14
5.1.4- LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA	17
5.1.5- LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	17
5.1.6- LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	18
5.1.7- LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
5.1.8- LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	19
5.1.9- LOTTO 1: VALORE DEL BENE	19
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	21
5.1.11-LOTTO 1: PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	22
6-STATO CIVILE- ACCERTAMENTI ANAGRAFICI	25
7-ALTRE OSSERVAZIONI	25
8-ALLEGATI	26

1. COMUNICAZIONE OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (ESTRATTO DI MAPPA, SCHEDE PLANIMETRICHE E VISURE)
3. PRATICHE EDILIZIE (STRALCI TITOLI ABILITATIVI) RILIEVO STATO DI FATTO/COMPARAZIONE
4. RISCONTRI STATO LOCATIVO AGENZIA DELLE ENTRATE.
5. ISPEZIONE CATASTO ENERGETICO REGIONALE- ATTESTATO ENERGETICO
6. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE E DI STATO CIVILE
7. ATTO DI PROVENIENZA
8. ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

ALLEGATI A,B

N.2 CD ROM CONTENENTI LA PERIZIA, ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1-RIASSUNTO

1.1 DATI GENERALI

PROCEDURA N. 225/'24

Esecutati: ---

Procedente: -- (con Avv. Raffaella Moretti)

Creditori intervenuti: --

Creditori iscritti: --

- **Data conferimento incarico:** 20/01/2026
- **Termine di consegna della relazione:** **20/04/2026**
- **Udienza:** 20/05/2026 (modalità scritta ex art. 127 ter c.p.c.)
- **Atto pignoramento:** trascritto **16/01/2025** ai nn. 774/**560**
- **Contributo unificato:** SI

Proroga: NO

Istituto di Credito designato: Credito Emiliano Spa, Via Emilia San Pietro, 4, Reggio Emilia

1.2 INCARICO

Il sottoscritto Corrado Bondavalli, architetto libero professionista in Reggio Emilia, è stato nominato "esperto estimatore" giusto decreto- ex artt. 567-569 c.p.c.- dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in data **20/01/2026** con rituale giuramento prestato nei termini. Preso atto delle avvertenze e delle autorizzazioni acquisite in forza di nomina ex art.68 cpc., all'esito delle attività di accertamento previste nel decreto di conferimento incarico è predisposta la presente relazione di stima con gli adempimenti successivi.

Finalità dell'incarico:

determinazione del prezzo base d'asta del compendio immobiliare sottoposto a vendita forzata.

1.3 CRITERI OPERATIVI

CRITERIO DI STIMA

Il quesito posto all'esperto richiede una prima fase di stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad attribuire un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato. In un secondo momento sarà applicata una adeguata riduzione al valore di mercato che tenga conto della vendita all'asta mediante esecuzione forzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Nello specifico si assumerà per la valutazione il metodo sintetico-comparativo mono parametrico consistente nella comparazione del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita recenti applicati su beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il parametro ricorrente di riferimento è il metro-quadrato di superficie commerciale.

Le superfici del fabbricato sono state desunte dai progetti depositati in atti comunali e verificate nella consistenza totale mediante rilievi di massima a campione ovvero di dettaglio in assenza di riferimenti progettuali.

La superficie dei terreni è quella segnata in atti catastali.

I concetti estimativi adottati per l'edificato esistente sono sviluppati con riferimento alle seguenti caratteristiche distinte per destinazione funzionale delle unità immobiliari:

- 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 impiantistica;
- dotazione di servizi ed impianti condominiali;
- presenza di impianto ascensore;
- ubicazione, distanza dal centro;
- dotazione dei servizi primari e secondari.

Inoltre, si è valutata l'influenza sui valori ricercati derivante dalle dinamiche del mercato immobiliare che attualmente segna ancora una fase di stallo e mancanza generale di liquidità registrando contrattazioni saltuarie e talvolta quotazioni 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 valorizzando 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.
- La valutazione così intesa è riferita all'immobile **disponibile** posto sul **libero mercato**: trattandosi di esecuzione forzata che presuppone la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, nonché la **mancanza di garanzia su vizi e difetti**, anche occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi, se previsti, i disagi di ripristino o regolarizzazione di quanto descritto, si applicherà una **riduzione convenzionale in caso d'asta sino ad un massimo del 20%**.

CRITERI DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE - SUPERFICIE COMMERCIALE

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
- Per la consistenza dei terreni si farà riferimento alla superficie catastale.

2-COMUNICAZIONI¹-ACCESSO-CONTROLLI

COMUNICAZIONI - L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate tramite raccomandata A/R o PEC/mail della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali con fissazione della data di **accesso sui luoghi di causa**, in particolare sono stati avvertiti:

Debitori: tramite raccomandata a.r. : -
Procedente: c/o --

Creditore intervenuto: --

Custode Giudiziale IVG: tramite PEC

Esito: Regolare (l'avviso ai debitori è ritornata al mittente per compiuta giacenza)

Verrà trasmessa copia della presente relazione in forma semplice a ½ posta agli esecutati o con deposito in cancelleria e via e-mail/Pec ai legali rappresentanti del procedente/intervenuti ed esecutati.

ACCESSO - In data **16/02/2026**, il tentativo di accesso rimaneva vanificato per assenza degli occupanti su posto. Inesitata la richiesta di contatto urgente con avviso di accesso forzoso lasciata sul posto dal custode. Mancando riscontro, in data **11/03/2026 ore 9,30** si procedeva all'**accesso forzoso**, coordinato dal custode giudiziario (--), con l'ausilio del fabbro e l'assistenza della Pattuglia dei Carabinieri Compagnia di Castelnovo ne' Monti. In tale occasione si accedeva regolarmente all'interno dell'immobile che risultava disabitato da tempo e parzialmente arredato. Si effettuavano regolarmente le operazioni di rilievo e verifica, acquisendo ogni elemento utile per l'assolvimento dell'incarico. In pari data, a seguire, è stato effettuato accesso all'Ufficio Tecnico Comune di Castelnovo ne' Monti per acquisire le pratiche edilizie.

CONTROLLO della documentazione - L'esperto ha accertato:

- la completezza/idoneità dei documenti in atti. In particolare, risulta la relazione notarile ex art. 567 CPC del Dott. **Niccolò Tiecco** iscritto nel ruolo del distretto notarile di Perugia, aggiornata a tutto il 17/01/2025.
- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.
- vista la nota di verifica preliminare in data 03/03/2026 del delegato alla vendita Avv. Pasquale Muto con evidenza del corretto prosieguo della procedura;

Precisazioni: Nell'atto di provenienza, alla descrizione dell'immobile, è ricompreso anche il sottotetto al piano terzo. La scheda planimetrica catastale della u.i.u. non raffigura il sottotetto, lo stesso non è autonomamente censito; attualmente è accessibile da foro solaio in corrispondenza della loggia dell'unità principale. Ai sensi dell'art. 2912 del c.c. il **pignoramento è esteso automaticamente** agli accessori, alle pertinenze e ai frutti della cosa pignorata.

Attività di accertamento: Lo stimatore ha esperito regolarmente le attività previste nel decreto di conferimento incarico. All'esito è predisposta la presente relazione di stima in conformità alle disposizioni operative dell'esperto stimatore del Tribunale di Reggio Emilia.

¹ All. 1

3-DATI CATASTALI

3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

I – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di **CASTELNOVO NE' MONTI (C219) (RE)**

INTESTAZIONE IMMOBILI:

- Diritti: quota **7/10** di piena proprietà
- Diritti: quota **3/10** di piena proprietà

	Ubicazione CASTELNOVO NE' MONTI	Dati identificativi			Dati classamento					
		Fg.	P.IIa	sub	Z.C.	Categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)
1	VIA XX SETTEMBRE n. 7	32	11	7		A/3	-	7 vani	-	-

3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA³

II – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di **CASTELNOVO NE' MONTI (C219) (RE)**

INTESTAZIONE IMMOBILI:

- Diritti: quota **70/100** di piena proprietà in regime di separazione dei beni
- Diritti: quota **30/100** di piena proprietà in regime di separazione dei beni

	Ubicazione CASTELNOVO NE' MONTI	Dati identificativi			Dati classamento					
		Fg.	P.IIa	sub	Z.C.	Categoria ⁴	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)
1	VIA VENTI SETTEMBRE n. 7 Piano S1 - 2	32	11	7		A/3	1	7 vani	122mq (**)120mq	415,75

Busta mod. 58: 1194

()** : Superficie totale escluse aree scoperte. Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 23/03/1994 in atti dal 22/09/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI, CLS IN DATA 09/99 (n. 1477/1994)
Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore:
Sez. Urb. **A Foglio 26 Particella 15313 Subalterno 3**

Dati di superficie: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/03/1994, prot. n. 000001477

Riserve: --
Precisazioni: --

² Nota di Trascrizione pignoramento agli atti.
³ All 2. – Visure aggiornate AdE Territorio di Reggio Emilia
⁴ A/3: Abitazioni di tipo economico

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello **schema I** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello **schema II** sono quelli della situazione catastale attuale (vedi all.2).

- Vi è corrispondenza tra i dati dei beni riportati nel pignoramento e quelli registrati in atti catastali.
- **La scheda planimetrica** – data di presentazione 23/03/1994, prot. n. 000001477 è rappresentativa dello stato di fatto con **variazioni incidenti sui parametri catastali/redditali** (variazioni distributive, apertura e chiusura di varchi nei divisori interni; non è raffigurato il piano terzo con la soffitta. Sarà necessario regolarizzare la posizione catastale con DOCFA esatta rappresentazione/modifiche interne.

Precisazioni:

La scheda planimetrica, ultima in atti catastali, raffigura l'abitazione al piano 2° e gli accessori al piano seminterrato.

Il sottotetto

- è ricompreso nella descrizione complessiva dell'immobile "...sottotetto al piano terzo..." contenuta nell'atto di provenienza;
- non è raffigurato nella scheda planimetrica catastale della u.i.u. colpita dal pignoramento;
- non è autonomamente censito;
- ricade sulla verticale della porzione di fabbricato con l'unità immobiliare staggita,
- è accessibile unicamente dalla proprietà esclusiva mediante foro solaio ricavato in corrispondenza della loggia;

Ai sensi dell'art. 2912 del c.c. il **pignoramento è esteso automaticamente** agli accessori, alle pertinenze e ai frutti della cosa pignorata.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

Indirizzo: Castelnuovo ne' Monti (RE)- Via XX Settembre, n. 7 (Felina)

Diritto reale: **Piena Proprietà 1/1**

Porzione terra-tetto di fabbricato civile composta di abitazione ai piani terra e primo con annessa sovrastante soffitta e piccola area cortiliva su due lati.

Zona di ubicazione

Zona centrale N/E della frazione Felina a circa 4,5 Km dal centro di Castelnuovo ne' Monti e 37 Km dal capoluogo di provincia. Territorio urbanizzato caratterizzato in prevalenza da fabbricati residenziali a due/tre piani di impianto originario seconda metà '900, organizzati sull'allineamento stradale. Servizi di prima necessità a distanza pedonale, fermata autobus sulla via Kennedy a 400 m, prossimità allo svincolo della SS63 direttrice Valico del Cerreto/Reggio Emilia. La via XX Settembre è strada rimasta chiusa all'intersezione con la

nuova tangenziale, si innesta sul versante Nord della principale via Kennedy. La palazzina con la proprietà colpita dal pignoramento rimane posizionata sulla destra a circa 100 m dall’intersezione con via Kennedy, su corte recintata e cancelletto di accesso pedonale. Pedonale.



Il fabbricato

Tipologia

Fabbricato ante '67 per civile abitazione a quattro alloggi, di forma compatta a pianta quadrilatera con superficie coperta di circa 139 mq, elevato su tre livelli fuori terra oltre sottotetto con copertura a due falde e piano seminterrato. Lotto in lieve pendio trasversale rispetto alla quota stradale. Accesso pedonale dalla via XX Settembre con immissione diretta sull'area cortiliva recintata sul fronte stradale con muretti con inferriate e pilastri di varco, organizzata a verde e camminamento in betonella che conduce al portico di disimpegno al vano scala. il piano seminterrato ha accesso dal prospetto posteriore, a quota inferiore, mediante scala esterna. Sulla mappa catastale del foglio 32, l'edificio contrassegnato mappale 11 ricade sull'area mappale 10 con due fabbricati graffiati ad essa; si osserva che la porzione di corte antistante il mappale 11 sino al confine stradale rimane ad uso esclusivo del fabbricato mappale 11. La zona posteriore dell'edificio mappale 11 è accessibile anche transitando sul mappale 10 gestito in comune con i fabbricati su di esso insistenti.

Allacci

Rete gas metano, elettrica, con contatori individuali, rete idrica allacciata all'acquedotto. I reflui domestici conferiscono nella rete fognaria comunale.

La struttura portante

Originaria con muratura in pietra e laterizio, solai intermedi in laterocemento e cordoli in c.a.. Copertura rifatta nel 1980, a due falde con struttura in travetti tipo "Varese" e tavelloni.

Finiture

Le finiture dei paramenti murari sono ad intonaco e tinteggio con pilastri liberi in blocchetti di pietra in corrispondenza del portico e logge. Bucature protette da avvolgibili in legno o pvc. Tetto aggettante con lattoneria in lamierato preverniciato per raccolta e deflusso acque meteoriche correttamente canalizzate.

Stato manutentivo: discreto, da riprendere i tinteggi vistosamente alterati da interventi di parziali.

Organizzazione distributiva

I tre livelli abitativi sono organizzati con due mini alloggi al piano terra dotati di accessi indipendenti, il vano scala comune (senza ascensore), con partenza da piano terra con atrio disimpegnato da portico, serve un alloggio per piano dal primo al secondo estesi per l'intera superficie del fabbricato, il sottotetto- inquadrabile come volume tecnico-è abbinato all'unità abitativa dell'ultimo piano; al piano seminterrato, accessibile dal fronte posteriore mediante rampa di scala esterna, sono distribuite le cantine, ripostigli e locali deposito disimpegnati da corridoio comune.

Il compendio immobiliare pignorato

Abitazione di tipo economico composta, al piano secondo: da ingresso, bagno, soggiorno, tinello con loggia, cucinotto aperto sul tinello, disimpegno, due camere doppie, ripostiglio sul ballatoio scala comune, accessoriata di cantina e ripostiglio al piano seminterrato oltre sottotetto - locale di sgombero- al piano terzo.

Appartamento (piano 2° senza ascensore):

- accesso: da vano scala comune a rampante rettilineo con partenza da piano terra;
- esposizione: tripla (S/E/O in aderenza a Nord);
- pareti: normalmente intonacate e finite a tinteggio, in ceramica nel bagno e nel cucinotto fino ad altezza porta;
- soffitto: normalmente intonacato e finito a tinteggio, in parte ornate con cornici e modanature in gesso.
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, solo in parte con battiscopa in legno, in ceramica nel bagno ed in una camera da letto;
- infissi esterni: in legno smaltato bianco e vetri doppi (camera 6 mm), protetti da avvolgibili in pvc colore bianco o persiane a battente sul prospetto posteriore;
- porta d'accesso: in ferro profilato e lamiere verniciate grigio;
- porte interne: in legno tamburato con finitura a naturale e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia, rilevata presenza sezionatore e salvavita in cucina lato dx finestra, non individuato contatore luce;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. gas metano: allacciato alla rete con contatore al piano terra fronte Nord; diramazione a servire caldaia e fuochi cucina;
- imp. termico: autonomo, sottotraccia, con distribuzione a centralina, elementi radianti modulari in ghisa, caldaia murale a gas solo con allacci predisposti in cucina (staccata);
- acqua calda sanitaria: predisposta con allaccio alla caldaia a produzione combinata (staccata);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca idro; predisposto allaccio lavatrice nel ripostiglio su ballatoio scale; camera Ovest, nella zona antistante l'apertura è stato ricavato uno spazio attrezzato di piatto doccia ed un lavabo (da abolire)
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,58 m circa;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocre (finiture prevalentemente originarie degradate, presenza di condensa a soffitto e sfogliatura diffusa dei tinteggi, manca il serramento esterno nella camera da letto ad Ovest, avvolgibili e serramenti da sistemare).

Cantina (piano seminterrato):

- accesso: da disimpegno comune, ultima porta sulla destra;
- porta d'accesso: in legno smaltato grigio con fori di areazione, chiusa con catenaccio;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati, solaio a voltine in mattone e putrelle imbiancato.
- impianti: presente punto luce- staccato
- aperture: le aperture di luce/ventilazione a bocca di lupo risultano chiuse/pannellate
- altezza dei locali: max 2,15 m circa (misura sotto volta);
- condizioni generali della cantina: mediocre, pareti interessate da fenomeni di umidità;
-

Ripostiglio (piano seminterrato):

- accesso: da disimpegno comune, ultima porta frontale;
- porta d'accesso: in legno smaltato grigio con fori di areazione, serratura rotta (liberamente accessibile);
- pavimento: battuto di cemento;

- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati, solaio ribassato con rivestimento in doghe di pvc;
- impianti: presente punto luce- staccato;
- aperture: le aperture di luce/ventilazione a bocca di lupo risultano chiuse/panellate
- altezza dei locali: 2,05 m circa (sotto ribassamento);
- condizioni generali del ripostiglio: mediocre, pareti interessate da fenomeni di umidità;

Sottotetto: (piano 3°)

- accesso: da foro solaio accessibile dalla loggia dell'unità principale (inaccessibile e non ispezionato per assenza di scale);
- porta d'accesso: foro solaio chiuso da botola precaria in legno;
- pavimento: non rilevabile
- pareti e plafone: non rilevabile
- impianti: non rilevabile;
- aperture: dall'esterno sul fronte Sud si osservano due finestre protette da avvolgibili in legno o pvc bianco;
- altezza dei locali: non rilevata (da progetto di sostituzione copertura il sottotetto doveva conservare l'altezza di 2,00 m;
- condizioni generali del sottotetto: non rilevabile;

Stato manutentivo

Alla data del sopralluogo, si registra nel complesso un mediocre stato di conservazione delle finiture e dei componenti.

Finiture esterne (fabbricato):

- Discreto stato di conservazione, tinteggio da rifare;

Finiture interne (abitazione e accessori):

- Mediocre stato di conservazione; superfici plafone diffusamente interessato da condensa e sfogliatura dei tinteggi; pavimento in buona parte privo di battiscopa; serramenti e tapparelle da riprendere integralmente o da reintegrare; umidità al piano seminterrato in forma diffusa;

Impianti:

- Mediocre stato di conservazione: non sono stati verificati nella funzionalità in quanto le utenze risultano staccate. In atti comunali non risultano depositate le conformità/dichiarazioni di rispondenza, si rilevano manomissioni in più punti e manca il generatore per termico. Impianti da verificare con ipotesi di sostituzione.

Per tener conto dello stato di conservazione mediocre di finiture e impianti, con necessità di interventi di riparazione/sostituzione oltre che di manutenzione ordinaria, ai fini della stima, per rientrare nei parametri medi di mercato, si assumerà un coefficiente per stato manutentivo generale pari a **CM = 0,90**.

Verifiche

Stato legittimo : scheda planimetrica di **primo impianto catastale**;
Raffronto con lo stato di fatto rilevato

Dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo, risultano:

- Variazioni dimensionali plano-altimetriche generalmente nei limiti di tolleranza;
- Variazioni distributive interne;
- Apertura e chiusura di varchi nei muri divisorii (tra tinello e soggiorno, tinello e cucina, soggiorno e disimpegno);
- Omessa rappresentazione del sottotetto sup. accessoria - locale di sgombero- (collegato da botola all’unità principale)

Superficie commerciale⁵

piano	destinazione	S.E.L.	C.	S.C.
		(mq)		(mq)
3°	soffitta (hm < 2,00)	141,00	0,10	14,10
2°	abitazione	120,00	1,00	120,00
2°	loggia	7,95	0,40	3,18
S1	cantina (h >2,00)	16,68	0,25	4,17
S1	ripostiglio (h > 2,00)	6,60	0,25	1,65
				142,90

La S.C. dell’immobile con accessori e pertinenze è rimasta determinata in **143 mq** (cifra tonda);

5-LOTTI DI VENDITA

Per il compendio immobiliare pignorato costituito dall’intera e piena proprietà di una abitazione con accessori e pertinenze è convenientemente predisposta la vendita in UNICO LOTTO.

5.1 - LOTTO 1

5.1.1- LOTTO 1: DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI di CASTELNOVO NE’ MONTI (E772) (RE)

Fg **32**, p.lla **11** sub **7**; ctg. **A/3** cl 1; 7 vani - Sup. 122 mq (120 mq); R.C. 415,75€; Indirizzo: VIA VENTI SETTEMBRE n. 7 Piano S1 - 2

in ditta correttamente intestata.

Confini catastali da Nord in senso orario

Abitazione piano secondo: fabbricato mappale 10, per tre lati a salto corte comune complesso immobiliare mapp. 10 sub 20, vano scala comune;

Soffitta al piano terzo: fabbricato mappale 10, per tre lati a salto corte comune;

Cantina al piano S1: Ripostiglio stessa proprietà, corridoio comune, due lati terrapieno corte comune;

⁵ La Superficie commerciale è calcolata con i criteri al paragrafo 1.3.2

Ripostiglio al piano S1: Altra proprietà, terrapieno corte comune, cantina stessa proprietà, corridoio comune;

N.B. La corte comune è identificata all'elaborato planimetrico del fg 32, mappale 10:

- mapp. 10 sub 20 corte comune al complesso immobiliare;

5.1.2- LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Indirizzo: **CASTELNOVO NE' MONTI (RE) - frazione Felina- Via XX Settembre n.7**

Diritto pignorato: **Piena proprietà**

Quota: **1/1**

Porzioni di fabbricato civile per abitazioni composte di un appartamento al piano secondo- senza ascensore- formato da: ingresso, bagno, soggiorno, tinello con loggia, cucinotto, disimpegno, due camere doppie, ripostiglio sul ballatoio scale, sovrastante soffitta accessibile per ispezione da botola, al piano seminterrato un ripostiglio ed una cantina, con i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio e del complesso di fabbricati.

Presenza di difformità edilizie/urbanistiche da regolarizzare. L'immobile è LIBERO (superficie commerciale parametrata dell'abitazione con accessori e pertinenze 143 mq);

5.1.3- LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

5.1.3.1 Inquadramento urbanistico dell'area

Strumento urbanistico vigente PSC-RUE- adozione C.C. n. 79 del 29/11/2010 -VARIANTE 2014.



PSC TAV P1.c

AMBITI URBANI CONSOLIDATI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE

AC1 - Ambiti consolidati a prevalente uso residenziale del Capoluogo e Felina (art. 19 NTA)⁶

⁶ ART. 19 - AMBITI CONSOLIDATI A PREVALENTE USO RESIDENZIALE DEL CAPOLUOGO E FELINA (AC1)

1. Definizione, strategie ed obiettivi. Corrispondono alle aree edificate del Capoluogo e della frazione di Felina ad usi prevalentemente residenziali e ad assetto urbanistico consolidato, attuate per la quasi totalità ad intervento diretto a partire dalla seconda metà del 1900 con indici di edificabilità fondiaria medio-alti (da 1,5 a 3 mc/mq e più). Per tali ambiti il PSC persegue strategie di conferma e completamento del tessuto edilizio esistente e della sua vocazione prevalentemente residenziale ed obiettivi di riordino urbanistico, di riqualificazione architettonica e di miglioramento della qualità ambientale e della sicurezza, alla luce anche della riclassificazione sismica del territorio.

2. Modalità di attuazione Il PSC si attua per intervento edilizio diretto, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di prevedere in sede di POC interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizia, da attuarsi tramite PUA sulla base di accordi con soggetti privati ai sensi dell'art.18 della L.Rg. 20/2000, tutte le volte che si ravvisi l'opportunità di assentire incrementi volumetrici finalizzati

5.1.3.2 Titoli abilitativi ⁷

Dall'atto di provenienza, compravendita Notar Beccari di Castelnuovo ne' Monti in data 26/04/2006 Rep 224345, risulta dichiarazione della parte venditrice che l'unità immobiliare urbana è stata costruita ed ultimata in data **antecedente il 01/09/1967** e che successivamente non sono state effettuate opere o varianti per le quali fossero necessarie autorizzazioni, licenze o concessioni ai sensi della vigente normativa in materia.

In atti comunali risulta, per l'unità immobiliare pignorata:

C.E. n. 3775-192/80 del 02/08/1980

"Rifacimento del tetto di un fabbricato uso civile abitazione in Felina via XX Settembre, 7"
Ultimazione lavori 13/05/1982 in conformità (prot. 2865 del 14/05/1982)

Nel fascicolo visionato risultano inoltre pratiche edilizie afferenti altre unità immobiliari al piano terra o al fabbricato contiguo.

5.1.3.3 Stato legittimo

- Si precisa che dalla documentazione visionata in occasione di regolare accesso agli atti edilizia del 11/03/2026 presso l'Ufficio Tecnico di Castelnuovo ne' Monti non si sono visti titoli originari, **tuttavia vi è prova dell'esistenza dell'immobile in data anteriore al 1967**, in quanto risulta certificazione sindacale del 15/12/1982 con richiamo ai dati dei Censimenti della Popolazione in cui è segnato che, l'edificio oggetto della C.E. n. 3775-

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. Detti incrementi non potranno comunque superare il 30% delle superfici edificate esistenti alla medesima data, a meno di comprovati e chiari motivi di pubblica utilità ed in ogni caso non dovranno produrre indici di densità edilizia superiori a 1,05 1,2 mq/mq.

3. Funzioni ed usi ammessi Per gli ambiti AC1, indipendentemente dalla presenza o meno nello stato di fatto di usi agricoli, produttivi o di servizio a significativo impatto ed in contrasto con la residenza, il PSC sancisce la prevalenza della funzione residenziale civile con l'obbligo quindi di ricondurre a compatibilità tutte le funzioni e gli usi presenti in contrasto con la funzione residenziale nel rispetto della legislazione vigente in materia. Il RUE specificherà gli usi che, negli ambiti di cui al presente articolo, possono ritenersi complementari e compatibili con l'uso residenziale ed i rapporti che devono intercorrere tra uso principale ed usi complementari, fermo restando che, fatti salvi gli edifici specialistici, le superfici utili destinate ad usi residenziali devono essere sempre superiori al 50% delle superfici utili esistenti e costruibili. Per le aree e gli altri edifici esistenti compresi nell'ambito AC1 e per gli edifici realizzabili in corrispondenza dei lotti liberi, sono ammesse le stesse funzioni e gli usi di cui sopra, con possibilità di localizzare Medio-piccole strutture di vendita e di mantenere le stazioni di servizio e i distributori carburanti per uso autotrazione esistenti, fermo restando che, nel caso di una pluralità di usi, l'uso residenziale deve essere prevalente e comunque non inferiore al 50% delle superfici utili esistenti e di progetto. Il nuovo insediamento delle funzioni e degli usi di cui sopra è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di parcheggi pubblici e di posti auto di pertinenza (in box o autorimesse) secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, dal RUE. In caso di trasformazioni edilizie relative ad un intero edificio o a più edifici è ammesso il mantenimento o l'insediamento ex novo di funzioni ed usi diversi da quelli sopra previsti previo Permesso di Costruire Convenzionato a carattere planivolumetrico e previa valutazione della compatibilità dell'uso proposto con l'impianto tipologico dell'edificio e con le caratteristiche urbanistiche dell'area e garantisca una dotazione minima di parcheggi pubblici e di posti auto di pertinenza (in box o autorimesse) secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, dal RUE. E' comunque escluso, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, l'insediamento di attività rumorose, che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico o risultino in contrasto con il carattere residenziale del contesto.

4. Parametri urbanistici ed edilizi Negli ambiti AC1 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM Superficie minima di intervento = SF (Superficie fondiaria);

UF Indice di utilizzazione fondiaria = 0,48 mq/mq; ovvero UF esistente con possibilità di incremento fino al 30%, con obbligo in questo caso di localizzare l'incremento di SU all'interno dei contenitori edilizi esistenti e fino al raggiungimento di un UF max = 1,05 mq/mq;

PU Parcheggi di urbanizzazione =In rapporto agli usi come definito nel RUE;

Pp Parcheggi di pertinenza =come definiti dal RUE;

SP Superficie permeabile = 30% della SF al netto della Superficie coperta

H Altezza massima = 12,00 ml ovvero esistente se è superiore

VL Visuale Libera = 0,5

D1 Distanze minime dai confini di proprietà = 5 m (con consenso del confinante, solo per autorimesse e servizi residenziali : D1 < 5 m)

D2 Distanze minime dai confini di zona urbanistica = 5 m salvo specifiche determinazioni da precisare in sede di RUE

D3 Distanze minime tra edifici = all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m

⁷ Vedi All. 3 (stato legittimato) – (rilievo stato di fatto)

192/80 per rifacimento tetto, già in epoca anteriore al 1967, era composto di 15 stanze (di cui 4 accessori). Ai sensi dell'art 9-bis del TUE (DPR 380/2001) con le modifiche e integrazioni ex L. 105/2024, in assenza di grafici/titoli originari (del fabbricato ante '67) in atti comunali lo stato legittimo è rappresentato dal **catasto di primo impianto (scheda prot. 2672 del 12/02/1982)**.

5.1.3.4 **Raffronto dello stato rilevato con lo stato legittimato**

Rispetto alla planimetria catastale di primo impianto (rappresentazione schematica e priva di quotature), risultano:

- 1) variazioni distributive interne:
 - a) ampliamento bagno mediante spostamento divisorio tra bagno e camera da letto Ovest;
 - b) nuova zona attrezzata a doccia, lavabo nella camera da letto Ovest con creazione di scalini, alle spalle del bagno;
- 2) modifica alle aperture interne: creazione varco di comunicazione nel divisorio tra tinello e sala; ampliamento apertura tra tinello e cucina; chiusura porta tra disimpegno e sala; apertura vano porta tra ingresso e sala.
- 3) Il sottotetto – assimilabile a locale di sgombero- (collegato all'unità principale mediante botola accessibile dalla loggia), non è raffigurato nella planimetria catastale.

Visto il quadro normativo di riferimento, lo strumento urbanistico vigente e previgente, sentito il tecnico comunale, si prevedono le seguenti attività di regolarizzazione, fatte salve le puntuali determinazioni d'ufficio al momento della presentazione del progetto:

- le variazioni al punto 1a, 2 costituiscono violazione edilizia, per esse è ammissibile la regolarizzazione con accertamento di conformità;
- le variazioni al punto 1b, costituiscono violazione non regolarizzabile, per esse è prevista la rimessa in pristino;
- per la variazione al punto 2 si segnalerà nella stessa pratica a sanatoria l'esistenza del locale sottotetto (esatta rappresentazione dell'unità immobiliare nella sua configurazione complessiva);

VERIFICA tolleranze (ante 24.05.2024)

L' altezza interna dell'abitazione segnata in 2,60m sulla planimetria catastale, misura da rilievo 2,56 m. La variazione rientra in tolleranza e sarà corretta con il primo titolo edilizio.

5.1.3.5 **Giudizio di conformità e regolarità edilizia⁸:**

NON È ATTESTABILE LA CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA

***Precisazioni.** Per le difformità riscontrate, si prevedono interventi di regolarizzazione mediante presentazione di pratica a sanatoria. I relativi costi saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.*

⁸ Il giudizio di regolarità edilizia del bene è assunto sulla base della documentazione reperita presso l'UTC dall'addetto comunale ed esibita in originale al perito previa regolare istanza depositata. La ricerca è stata effettuata con i seguenti criteri: dati catastali, proprietà intestata e precedente, indirizzo dell'immobile.

Laddove si verificasse che la documentazione esibita al perito dall'addetto comunale e rimessa in allegato risulti incompleta o incoerente lo scrivente non si ritiene responsabile circa eventuali incongruenze tra gli atti utilizzati per redigere la presente relazione e gli atti presenti negli archivi comunali.

5.1.3.6 **Giudizio di conformità e regolarità catastale:**

NON È ATTESTABILE LA CONFORMITA' CATASTALE

La scheda planimetrica è rappresentativa dell'unità immobiliare con variazioni distributive incidenti sui parametri catastali /redditali. Manca il sottotetto che andrà recuperato nella nuova raffigurazione planimetrica da presentare a cura dell'acquirente.

5.1.3.7 **Agibilità**

Non risulta

5.1.3.8 **Certificazioni Impianti:**

Gli impianti sono quelli presumibilmente installati/revisionati nei primi anni '90. Non risultano in atti comunali le dichiarazioni/certificazioni impiantistiche. Impianti, allo stato, non verificabili per stacco utenze. Sarà necessario far verificare gli impianti anche con ipotesi di sostituzione e acquisire le certificazioni.

5.1.3.9 **Certificazione energetica⁹**

Dall'ispezione al Catasto Energetico Edifici della Regione Emilia-Romagna risulta che l'immobile **NON è dotato** di attestato di prestazione energetica.

5.1.4- LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA

Non previste.

5.1.5- LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

5.1.5.1 **Regolarizzazione edilizia/urbanistica**

- Regolarizzazione mediante opere di rimessa in pristino: nella camera Ovest: abolizione impianti e apparecchi igienico-sanitari, demolizione scalini e ripiani, ripristino finiture. Costo di rimessa in pristino 1.000 €
- Regolarizzazione mediante accertamento di conformità. Per la regolarizzazione delle difformità dettagliate al paragrafo 5.1.3.4 si ipotizza la presentazione titolo edilizio in sanatoria e pratica sismica per le difformità distributive e apertura di nuovi varchi nei divisori portanti, includendo la corretta rappresentazione del piano sottotetto. Si stima indicativamente un costo comprensivo di spese tecniche, diritti, oneri, sanzioni, oblazioni, in totale pari a circa 5.000 €;

complessivamente **C/RE = - 6.000 €.**

5.1.5.2 **Regolarizzazione catastale**

All'esito delle regolarizzazioni edilizio/urbanistiche, si prevedono costi di regolarizzazione catastale (DOCFA per esatta rappresentazione e variazioni distributive) pari a complessivi 1.000 €;

complessivamente **C/RC= - 1.000 €.**

⁹ All. 5 Ispezione SACE- Ermes Energia

5.1.6- LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

In occasione del sopralluogo il compendio immobiliare pignorato risultava LIBERO da persone. Con l'accesso forzoso le chiavi sono rimaste nella disponibilità del Custode Giudiziario.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio anagrafe¹⁰ di Castelnovo ne' Monti, risulta che i debitori esegutati:

--

--
--
--

La relazione di sussistenza contratti ricevuta dall'Agenzia delle Entrate conferma ricerca con esito NEGATIVO¹¹.

L'immobile è inteso **LIBERO**.

Riduzione per stato di occupazione **S/O = 0.00%**

Caratteristiche dei beni mobili all'interno o nelle pertinenze degli edifici periziati.

L'immobile risulta completamente arredato con mobilio ordinario - generalmente di recupero-, in mediocre stato di conservazione (un letto matrimoniale con materasso, due serie di comodini e cassettoni, due armadi, due divani e poltrone, cucina con basi e pensili in parte smontati, elettrodomestici ordinari, tavolo e sedie, soggiorno vuoto, vari mobiletti e scaffalature, lavatrice, effetti personali). **Valore nullo**.

Mobilio documentato con le riprese fotografiche a cui si rimanda per il dettaglio. Si precisa che gli arredi e tutti gli impianti amovibili non sono oggetto di pignoramento, la segnalazione dell'arredo è indicativa ai soli fini della custodia.

5.1.7- LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.
- *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.
- *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

Non risultano limitazioni, oneri o vincoli particolari gravanti sul bene pignorato se non quelli già descritti nella presente relazione e quelli riportati negli atti di provenienza.

in particolare, risulta

dall'atto di provenienza:

¹⁰ All. 6 Accertamenti anagrafici e di stato civile

¹¹ All. 4 Risultanze interrogazione AdE- stato locativo

... "L'immobile è trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, noto alla parte acquirente, con ogni relativa pertinenza ed accessione, servitù attiva e passiva inerente"....

... "All'unità immobiliare urbana compete una proporzionale quota di comproprietà condominiale sulle parti, enti ed impianti comuni all'interno del fabbricato o porzioni di fabbricato in cui è compresa, ai sensi dell'art. 1117C.C. come esattamente indicato e descritto nell'Atto Notaio Avv. Giuseppe Beccari del 08/01/1983 Rep.n. 27170/4997, trascritto il 19/01/1983 al n. 613 R.P".

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Nel seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli e pignoramenti – *nel ventennio*-gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura come risultano nella documentazione ipocatastale depositata in atti dal creditore procedente:

- **ipoteca volontaria**

- **verbale di pignoramento**

Alla data della perizia non risultano variazioni¹²

5.1.8- LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, né risultano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali e storico- artistici.

5.1.9- LOTTO 1: VALORE DEL BENE

VALORE LOTTO UNICO

La valutazione dei beni viene determinata con metodo sintetico-comparativo mono-parametrico, sulla base del confronto con valori medi di mercato reperibili per beni similari - per tipologia e caratteristiche-, compravenduti nella stessa zona in tempi recenti; le indagini sono integrate con informazioni acquisite presso operatori di settore, nonché desunte da recenti pubblicazioni statistiche e confrontate con le valutazioni OMI e Borsino immobiliare.

Valori OMI - Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Comune di CASTELNOVO NE' MONTI Fascia/zona: E3/Suburbana/FELINA

Abitazioni civili	Normale	800	1150
-------------------	---------	-----	------

Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900
------------------------------	---------	-----	-----

Tramite applicazione di opportuni coefficienti di adeguamento, per svolgere il corretto confronto delle diverse caratteristiche qualitative, manutentive e dimensionali dei comparabili, si è determinato il valore mercantile medio unitario.

¹² All 8- Ispezioni ipotecarie aggiornate

La valutazione di mercato del compendio immobiliare descritto al **LOTTO 1** è rimasta così determinata nella seguente scheda di calcolo, avendo assunto una riduzione forfettaria pari al **20 %** per la tipologia di vendita forzata priva di garanzie, tenuto anche conto degli eventuali disagi per regolarizzazione e applicati gli abbattimenti previsti nei rispettivi paragrafi:

SCHEDA DI CALCOLO

LOTTO UNICO immobile in CASTELNOVO NE' MONTI- LOC. FELINA, via XX Settembre, 7

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
F 32	p.la 11	piano	destinazione	S.E.L.	C.	S.C.	vm	CM	Vm	A (20%)	C R/B	C RE	C/RC	SO	IC	Vmr base asta	Offerta minima 75%
				(mq)		(mq)	€/mq		€	€	€	€	€	€	€	€	€
		3°	soffitta (hm < 2,00)	139,00	0,10	13,90											
		2°	abitazione	120,00	1,00	120,00											
	Sub 7	2°	loggia	7,95	0,40	3,18											
		S1	cantina (h > 2,00)	16,68	0,25	4,17											
		S1	ripostiglio (h > 2,00)	6,60	0,25	1,65											
				142,90			843	0,90	108.418	-21.684	0	-6.000	-1.000	0	0	79.735	
				Totale per arrotondamento proprietà 1/1												80.000	60.000

1	S.E.L.	Superficie lorda
2	C.	Coefficiente mercantile
3	S.C.	Superficie commerciale (S.C. = S.E.L. x C)
4	vm	Valore di riferimento unitario rapportato all'unità di superficie commerciale
5	CM	Coeff. di apprezzamento stato manutentivo
6	Vm	Valore d mercato
7	A	Abbattimento forfettario (vendite forzate assenza di garanzie)
8	C R/B	Costi di ripristino/bonifica- paragrafo 5.1.3
9	C RE	Costi di regolarizzazione edilizia/urbanistica- paragrafo 5.1.4
10	C RC	Costi di regolarizzazione catastale - paragrafo 5.1.4
11	SO	Abbattimento per stato di occupazione- paragrafo 5.1,5
12	IC	Insoluti condominiali ex art. 63 di attuazione del c.c.- paragrafo 7
13	Vmr	Valore dopo le deduzioni- Base d'asta

Lotto Unico

INDICAZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA PROPOSTO

Immobile Libero

Oneri di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario

TOTALE BASE D'ASTA (intero della proprietà)	80.000,00 €
OFFERTA MINIMA (comma 2, art.571 c.p.c.)	60.000,00 €

Valore della quota

Il pignoramento ha colpito l'intero della **proprietà** dell'unità negoziale.

5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI¹³

PROVENIENZA

L'intera è piena proprietà del compendio immobiliare staggito pervenne agli attuali proprietari, signori:

- ---
- ---

rispettivamente per la quota di **70/100** e di **30/100** della proprietà, in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Beccari di Castelnuovo ne' Monti (RE) in data 26/04/2006 Rep --- trascritto a Reggio Emilia in ---.

Immobile in CASTELNOVO NE' MONTI.- FRAZIONE FELINA- via XX Settembre n. 7:

*"porzione di fabbricato di civile abitazione costituita da appartamento composto da **ingresso, sala, tinello, cucina, disimpegno, due camere, bagno, balcone e ripostiglio al piano secondo con sottotetto al piano terzo e cantina e ripostiglio al piano seminterrato"***

identificato al catasto fabbricati

Fg 32- Mapp. 11 sub 7- Piano 1S-2 cat. A3 cl 1 vani 7 RCE 415,75

L'immobile è trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, noto alla parte acquirente, con ogni relativa pertinenza ed accessione, servitù attiva e passiva inerente....

All'unità immobiliare urbana compete una proporzionale quota di comproprietà condominiale sulle parti, enti ed impianti comuni all'interno del fabbricato o porzioni di fabbricato in cui è compresa, ai sensi dell'art. 1117C.C. come esattamente indicato e descritto nell'Atto Notaio Avv. Giuseppe Beccari del 08/01/1983 Rep.n. 27170/4997, trascritto il 19/01/1983 al n. 613 R.P.

dall'atto Notar Beccari 08/01/1983 Rep 27170:

"... è compresa... la proporzionale quota spettante all'unità immobiliare sulle parti, enti ed impianti comuni al corpo di fabbricato ed al complesso di fabbricati in cui è compresa (NCT F 32- mappali 11 e 10) ai sensi dell'art. 1117 c.c., quali l'area cortiliva e per il corpo di fabbricato in oggetto (mappale 11), l'area cortiliva, le fondamenta, i muri maestri, il tetto, il vano scala da terra a tetto, al piano seminterrato il corridoio comune..."

¹³ All. 7

5.1.11-LOTTO 1: PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RILIEVO - (fuori scala) Allegato 3b



RAFFRONTO Rilievo /Stato legittimato- (fuori scala) Allegato 3b

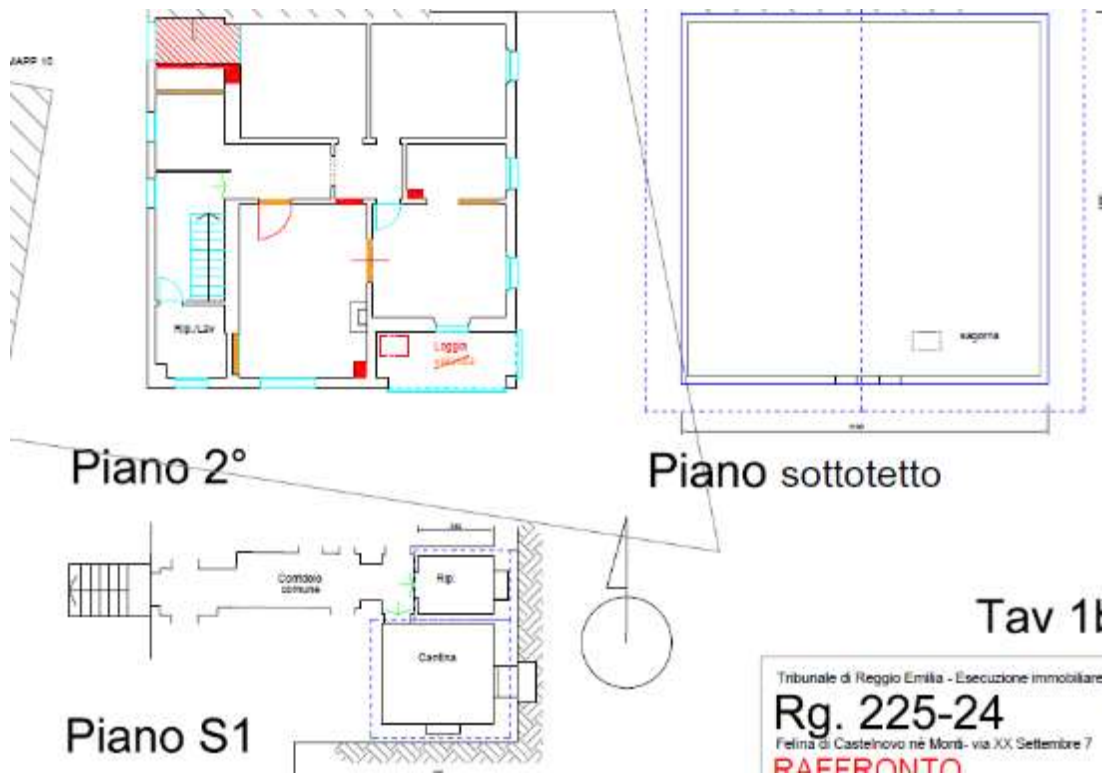


FOTO ESTERNO



FOTO INTERNO



6-STATO CIVILE- ACCERTAMENTI ANAGRAFICI

Stato civile del debitore esecutato¹⁴

Dalla documentazione in atti al fascicolo di causa risulta che:

Residenza dei debitori esecutati¹⁵

--

--

7-ALTRE OSSERVAZIONI

Amministrazione condominiale:

Il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato abitativo a quattro alloggi, non risulta nominato l'amministratore.

¹⁴ All. 6

¹⁵ All. 6

8-ALLEGATI-

1. COMUNICAZIONE OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (ESTRATTO DI MAPPA, SCHEDE PLANIMETRICHE E VISURE)
3. PRATICHE EDILIZIE (STRALCI TITOLI ABILITATIVI) RILIEVO STATO DI FATTO/COMPARAZIONE
4. RISCONTRI STATO LOCATIVO AGENZIA DELLE ENTRATE
5. ISPEZIONE CATASTO ENERGETICO REGIONALE
6. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
7. ATTI DI PROVENIENZA
8. ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

ALLEGATI A,B,C,D

N.2 CD ROM CONTENENTI LA PERIZIA, ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PRECISAZIONI

- Indipendentemente dagli importi indicati nel presente elaborato, resteranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità ex art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, a decorrere dalla data del decreto di trasferimento.
- Costi ed obblighi segnalati in capo all'Acquirente relativi a regolarizzazione amministrative, catastali, opere di ripristino, ecc., sono da ritenersi meramente indicativi, riferiti alla data dell'elaborato ed espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e fornite dai competenti uffici tecnici comunali, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici vigenti. Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (*quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia*), si evidenzia che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.)
- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un giudizio professionale del tecnico incaricato, pertanto, non costituiscono garanzie e/o certificazioni di sorta.
- Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è da intendersi a corpo e non a misura.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

- L'esperto stimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno integralmente visionati per comprenderne pienamente i contenuti.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto. Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per spiegazioni o integrazione di quanto fin qui svolto.

Reggio Emilia, lì 08 aprile 2026

L'esperto stimatore designato
arch. Corrado Bondavalli