

MEDICI GEOM. RICCARDO

Via Brunelleschi 41 - 42013 Casalgrande (RE)

Tel. e Fax 0522-849714 Cell. 347/8458418

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia n. 2296

Mail : geomedici@gmail.com – pec : riccardo.medici@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Causa Civile 2256/2024

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

Esecuzione promossa da:

contro:

Rapporto di Valutazione

Immobili posti in Comune di Casina (RE) in via Cortogno n.7

LOTTO N.2

Esperto designato: **Medici Geom. Riccardo**



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	5
2-COMUNICAZIONI	5
3-DATI CATASTALI	5
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	6
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	7
4-DESCRIZIONE DEI BENI	7
5-LOTTE DI VENDITA.....	9
5.1-LOTTO 2	9
5.1.2- DESCRIZIONE COMMERCIALE	10
5.1.3- REGOLARITA' EDILIZIA E CERTIFICATI	10
5.1.4- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	10
5.1.5- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	10
5.1.6- OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	11
5.1.7- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....</i>	<i>11</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	<i>11</i>
5.1.8- DIRITTO DI PRELAZIONE.....	12
5.1.9- ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	12
5.1.10- LOTTO 1: PIANTE (FUORI SCALA).....	13
5.1.11 - VALORE DEL BENE	14
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....</i>	<i>14</i>
SCOPO DELLA STIMA.....	14
CRITERI DI STIMA	14
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	14
6- STATO CIVILE DEI DEBITORI	16
7- ALTRE NOTIZIE	16
BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEL BENE PIGNORATO.....	16
CONDOMINIO.....	16
OPERE DI BONIFICA E PULIZIA.....	16
8- ALLEGATI	16
8.1. MAPPA CATASTALE	16
8.2. VISURE CATASTALI	16
8.3. PLANIMETRIE CATASTALI.....	16
8.4. ATTO DI PIGNORAMENTO	16
8.5. ATTO DI PROVENIENZA.....	16
8.6. RELAZIONE NOTARILE DOTT. GIUSEPPE VINO.....	16
8.7. RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE PER SUSSISTENZA LOCAZIONI	16
8.8. CERTIFICATI ANAGRAFICI	16
8.9. TITOLI EDILIZI, ELABORATI GRAFICI, CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	16

8.10.	ISPEZIONE CATASTO ENERGETICO REGIONALE	16
8.11.	FOTO	16

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO - RG / RP.	SI		28/06/2023 - 14433/10616				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETA' PER INTERO				
UBICAZIONE IMMOMILI	-		CASINA (RE) VIA CORTOGNO N.7				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Categoria
			CASINA	19	928	2	A/4
			CASINA	19	928	1	C/6
CONFORMITÀ CATASTALE	SI		NON NECESSITA REGOLARIZZAZIONE				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		NECESSITA REGOLARIZZAZIONE				
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO		IMPIANTI PRESUMIBILMENTE CONFORMI ALLE NORMATIVE VIGENTI ALL'EPOCA DELLA LORO REALIZZAZIONE				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		ATTESTATO NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	SI		OCCUPATO DA COMPROPRIETARIO NON ESECUTATO				
STATO DI ARREDAMENTO	SI		ARREDAMENTO DI PROPRIETA' DEGLI OCCUPANTI				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	SI		NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	SI		NON PRESENTI				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	SI		NON RISULTANO SPESE INSOLUTE				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 96.000,00 - EURO Novantaseimila/00 – PROPRIETA' PER INTERO						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 72.000,00 - EURO Settantaduemila/00 – PROPRIETA' PER INTERO						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	08/05/2024						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	CREDITO EMILIANO – AGENZIA 9 via Livatino n.5/7 – REGGIO NELL'EMILIA						

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

Causa Civile n.2256/2024

Esecutato:

Procedente: -----, rappresentata e difesa dall'Avv. Maura Ulosi pec: maura.ulosi@ordineavvocatireggioemilia.it con studio in via Paolo Borsellino n.22 a Reggio Emilia.

Intervenuto: -----, rappresentato e difeso dall'Avv. Sandro Gallusi pec: sandro.gallusi@ordineavvocatireggioemilia.it con studio in Piazza Mazzini n.3/1 a Guastalla (RE).

Data conferimento incarico: 20/07/2023.

Data giuramento incarico: 07/08/2023.

- **Termine per la consegna della relazione** presso la Cancelleria delle Esecuzioni 13/11/2023 prorogato al 08/04/2024.
- **Data trascrizione atto pignoramento:** 28/06/2023 R.G./R.P. 14433/10616.
- **Udienza:** 08/05/2024.

2-COMUNICAZIONI

Con provvedimento dell'Illustrissimo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Camilla Sommariva è stato nominato Esperto Estimatore lo scrivente geom. Riccardo Medici, libero professionista residente a Casalgrande (RE) in Via Filippo Brunelleschi n.41, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia con il n° 2296, che ha prestato il giuramento di rito.

In data 07/08/2023 lo scrivente ha depositato il giuramento telematico relativo all'incarico affidatogli e ha contestualmente dato inizio alle attività peritali.

In data 13/03/2024 il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione ubicati a Casina (RE) in via Cortogno n.7 al fine di scattare fotografie ed effettuare misurazioni ed accertamenti inerenti la consistenza, la regolarità edilizia e lo stato di conservazione degli stessi.

A seguito di quanto sopra lo scrivente, dopo avere compiuto i suddetti accertamenti ed effettuato tutte le ritenute necessarie verifiche in loco e presso gli uffici pubblici per l'acquisizione della necessaria documentazione, si è posto nella condizione di redigere, completa in ogni sua parte, la seguente relazione tecnico estimativa.

3-DATI CATASTALI

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

I. - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

- – proprietario per 1/4

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e Superficie	Categoria ² Qualità e Classe	Rendita
Abitazione	Comune di CASINA Via MULINO DI CORTOGNO N.7	16	-	928 sub.2	Vani 7,5	A/4 classe 2	Euro 271,14
Abitazione	Comune di CASINA Via MULINO DI CORTOGNO N.7	16	-	928 sub.1	24 m ²	C/6 classe 1	Euro 97,92

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

II. - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

- – proprietario per 1/4

¹ Vedi allegato 8.4

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

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e Superficie	Categoria ³ Qualità e Classe	Rendita
Abitazione	Comune di CASINA Via MULINO DI CORTOGNO N.7	16	-	928 sub.2	Vani 7,5	A/4 classe 2	Euro 271,14
Abitazione	Comune di CASINA Via MULINO DI CORTOGNO N.7	16	-	928 sub.1	24 m ²	C/6 classe 1	Euro 97,92

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Alla data odierna vi è sostanziale corrispondenza tra i dati catastali riportati nello schema I, desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 8.4) e quelli dello schema II indicati nelle attuali visure catastali (all. 8.2). Si rileva soltanto la non precisa indicazione toponomastica catastale degli immobili che risultano ubicati in via Cortogno n.7.

CONFINI CATASTALI

Gli immobili oggetto di esecuzione confinano in corpo unico con: via Cortogno per due lati, mappali 929 e 496, mappali 495 e 491.

4-DESCRIZIONE DEI BENI⁴

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

⁴ Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di individuare la consistenza, si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri esterni.

- ☐ 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

Trattasi di fabbricato destinato a civile abitazione disposto su tre livelli (seminterrato, terra e primo) con cantina e garage posti al piano seminterrato e due porzioni di area cortiliva esclusiva poste al piano terra, una sul lato est e l'altra sul lato sud-ovest. Gli immobili sono ubicati a Casina (RE) in via Cortogno n.7.

PROPRIETA' PER INTERO di fabbricato destinato a civile abitazione disposto su tre livelli (seminterrato, terra e primo) con cantina e garage posti al piano seminterrato e due porzioni di area cortiliva esclusiva, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casina (RE) al Foglio 16 Mappale 928 Subalterno 2 (abitazione) e Subalterno 1 (garage).

Gli immobili sono ubicati il Località Cortogno, piccola frazione a prevalente carattere residenziale distante circa 5 km dal centro di Casina.

La costruzione originaria dell'edificio risale presumibilmente ai primi anni del 900 ed è stata oggetto di successi interventi di ristrutturazione e ampliamento. Esso ha una struttura portante in muratura di sasso prevalentemente intonacata sia internamente che esternamente, solai orizzontali e copertura a falde in latero-cemento, lattoneria in lamiera zincata, davanzali e soglie in marmo, parapetti del balcone in ferro verniciato e scuretti in legno smaltato.

Il fabbricato è composto da: cantina e garage al piano seminterrato; ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e letto al piano terra; soggiorno, ripostiglio, bagno, letto, guardaroba e balcone al primo piano.

I locali internamente sono rifiniti come segue: pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti sono in parquet di legno ed in ceramica, i rivestimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno verniciato, i telai dei serramenti esterni sono in legno impregnato color noce con vetro camera. I sanitari dei bagni sono del tipo in vetrochina con relativa rubinetteria in acciaio cromato. Gli impianti elettrici sono prevalentemente sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è con caldaia murale e radiatori in ghisa o in acciaio dotati di valvole termostatiche, la stessa caldaia è utilizzata anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Lo stato manutentivo complessivo degli immobili è SUFFICIENTE.

Relativamente agli impianti non è stato possibile reperire i certificati di conformità, lo scrivente ritiene che gli stessi possano essere conformi alla normativa vigente al momento della loro realizzazione.

Agli atti del comune non risulta rilasciato formale certificato di abitabilità anche se lo stesso risulta attualmente abitato ed è in condizioni di abitabilità.

In data 02/04/2024 è stata effettuata l'ispezione presso il Catasto Energetico Regionale per verificare l'eventuale presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica, l'ispezione ha dato esito negativo. Non si è pertanto in grado di fornire informazioni circa le prestazioni energetiche dell'immobile.

-
- ☐ 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

La superficie commerciale complessiva è di mq. 221,60, costituita dalla superficie dei locali principali pari a mq. 206,00 al 100%; dalla superficie del balcone pari a mq 2,00 al 30%; dalla superficie della cantina pari a mq 60,00 al 25%. Il garage di 34,00 mq e l'area cortiliva esclusiva di circa 40,00 mq saranno valutati a parte. La determinazione della superficie commerciale è stata effettuata sulla base delle superfici così come urbanisticamente legittimate.

5-LOTTI DI VENDITA

Il pignoramento in oggetto riguarda immobili siti nel Comune di Bagnolo in Piano (RE) ed immobili siti nel Comune di Casina (RE). Il presente rapporto estimativo è relativo ai soli immobili ubicati nel Comune di Casina, i quali per: consistenza, composizione strutturale, tipologica, architettonica, funzionalità, fruibilità degli spazi, destinazione d'uso e stato legittimato e/o legittimabile, non consentono una suddivisione in più lotti. Pertanto il sottoscritto, anche nell'interesse della procedura, tenuto conto delle migliori opportunità di vendita, propone la vendita degli immobili siti nel Comune di Casina (RE) in un unico lotto denominato LOTTO 2.

5.1-LOTTO 2

INTESTATI:

- ----- – proprietario per 1/4 (esecutato); -----
----- - proprietaria per 3/4.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e Superficie	Categoria ⁵ Qualità e Classe	Rendita
Abitazione	Comune di CASINA Via CORTOGNO N.7	16	-	928 sub.2	Vani 7,5	A/4 classe 2	Euro 271,14
Abitazione	Comune di CASINA Via CORTOGNO N.7	16	-	928 sub.1	24 m ²	C/6 classe 1	Euro 97,92

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

5.1.2- DESCRIZIONE COMMERCIALE

Proprietà per intero di fabbricato destinato a civile abitazione disposto su tre livelli (seminterrato, terra e primo) con cantina e garage posti al piano seminterrato e due porzioni di area cortiliva esclusiva, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casina (RE) al Foglio 16 Mappale 928 Subalterno 2 (abitazione) e Subalterno 1 (garage). La costruzione originaria dell'edificio risale presumibilmente ai primi anni del 900 ed è stata oggetto di interventi di ristrutturazione ed ampliamento. Lo stato conservativo e di manutenzione complessivo è SUFFICIENTE. Gli immobili sono occupati dalla comproprietaria non eseguita e non sono conformi dal punto di vista edilizio.

5.1.3- REGOLARITA' EDILIZIA E CERTIFICATI

L'edificio è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967, successivamente è stato oggetto dei sottoelencati titoli edilizi:

- ❑ Concessione Edilizia n.652 del 28/06/1980 (ricostruzione di tetto e sopraelevazione di fabbricato rurale ad uso abitazione);
- ❑ Concessione Edilizia n.3627 prot.n. 3940 del 15/10/1996 (sanatoria per opere eseguite in difformità alla Concessione n.652/80).

Lo scrivente, durante il sopralluogo, ha effettuato i necessari raffronti tra gli elaborati grafici licenziati, rilevando difformità distributive interne e difformità prospettiche prevalentemente dovute a differenti dimensioni delle aperture.

Le planimetrie catastali risultano invece sostanzialmente conformi allo stato di fatto del fabbricato.

In merito alla regolarità edilizia si precisa che la stessa è stata verificata sulla scorta della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Il sottoscritto avendo basato la propria dichiarazione sulla scorta della documentazione pervenuta, non si ritiene responsabile nel caso in cui la documentazione dell'archivio comunale non fosse completa e/o corretta.

5.1.4- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non previste.

5.1.5- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Le difformità rilevate e sopra descritte, non rientranti tra le tolleranze di cui all'art.19 bis della Legge Regionale 23/04 s.m.i., dovranno essere regolarizzate attraverso la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, comportante il versamento di una sanzione amministrativa minima al Comune pari ad euro 2.000,00 alla quale si devono aggiungere i diritti di segreteria e gli onorari professionali per la redazione della pratica edilizia di sanatoria e per la richiesta di agibilità (SCEA), stimati in euro 5.000,00 comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Totale costi di regolarizzazione presunti euro 7.000,00.

Si precisa che i costi sopra riportati sono stati stimati dallo scrivente, sarà pertanto onere dell'aggiudicatario verificare la più precisa quantificazione interpellando un professionista di propria fiducia e l'ufficio tecnico comunale.

5.1.6- OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 13/03/2024, data di accesso agli immobili, gli stessi risultavano occupati dalla comproprietaria non esecutata Sig.ra ----- Gli immobili, attualmente occupati, saranno liberati a seguito dell'emissione del Decreto di Trasferimento.

5.1.7- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI⁶

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate in atto notarile di provenienza, compresi i vincoli e quant'altro derivante anche da atti (di qualsiasi tipo) precedentemente stipulati.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Viene di seguito riportato l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene, aggiornate alla data del 02/04/2024, da cancellarsi a cura della procedura, che di seguito si riassumono:

⁶ Vedi allegati 8.5-8.6-8.7-8.8

5.1.8- DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta nessun diritto di prelazione trascritto, gravante sui beni oggetto di

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	☐ ISCRIZIONE del 25/09/2001 - Registro Particolare 4463 Registro Generale 19529 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3818 del 20/09/2001 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
2	☐ ISCRIZIONE del 28/11/2005 - Registro Particolare 8813 Registro Generale 33442 Pubblico ufficiale RISCOSERVICE S.P.A. Repertorio 100098/68 del 16/11/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 3272 del 16/05/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3	☐ TRASCRIZIONE del 31/12/2020 - Registro Particolare 18641 Registro Generale 27396 Pubblico ufficiale REGGIO EMILIA Repertorio 467836/88888 del 30/12/2020 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
4	☐ TRASCRIZIONE del 21/07/2022 - Registro Particolare 12941 Registro Generale 17894 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 278 del 12/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
5	☐ TRASCRIZIONE del 28/06/2023 - Registro Particolare 10616 Registro Generale 14433 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 1057 del 04/05/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico

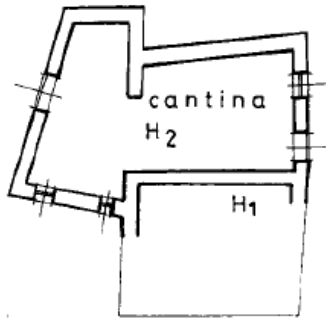
esecuzione.

5.1.9- ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI⁷

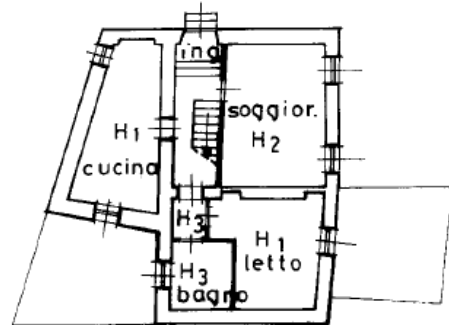
La quota di proprietà degli immobili pignorati pari ad 1/4 è pervenuta all'esecutato a seguito di Dichiarazione di Successione del Sig. -----, presentata il 21/12/2020 all'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, registrata al Volume 88888 Numero 467836. L'accettazione tacita di eredità del de cuius -----, in favore anche del figlio ----- (esecutato), è stata trascritta in forza di ordinanza ex art.702 bis del C.P.C. del Tribunale di Reggio Emilia in data 04/05/2023 rep.n.1057/2023.

⁷ Vedi allegati 8.5

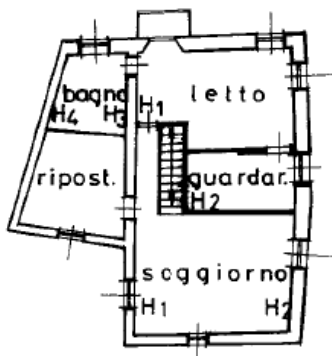
5.1.10- LOTTO 1: PIANTE (fuori scala)



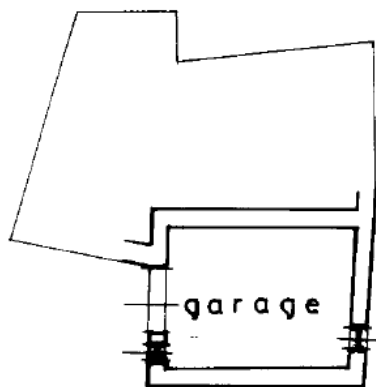
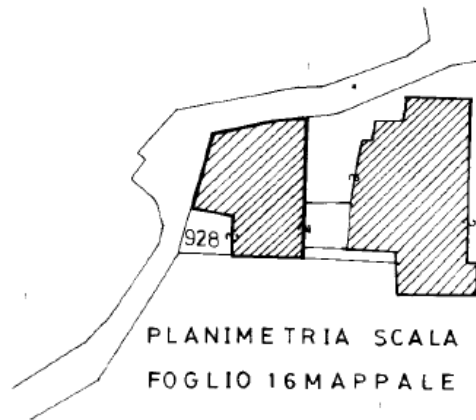
PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H2 = 235 H1 = 330



PIANTA PIANO TERRA H1=235 H2=245 H3=250



PIANTA PIANO PRIMO
H1=275 H2=270 mt
H3=285 H4=195 mt



PIANTA PIANO SEMINTERRATO H = 330 mt

5.1.11 - VALORE DEL BENE

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

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è quello di determinare il “valore di base per la vendita disposta all'Asta Giudiziaria”.

Tale valore viene determinato attraverso la ricerca del valore di mercato opportunamente ridotto in ragione delle condizioni particolari della vendita forzata, imposta dalla procedura, che prevede l'assenza di garanzie sui vizi del bene, la vendita e la consegna in tempi e condizioni molto differenti rispetto alle tempistiche e alle condizioni di una normale trattativa.

CRITERI DI STIMA

L'esperto stimatore tiene conto, in sintesi, delle seguenti peculiarità:

- ubicazione del cespite;
- tipologia edilizia degli immobili;
- tipologia strutturale degli immobili;
- epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- destinazione d'uso;
- razionalizzazione degli spazi;
- dimensioni dell'immobile;
- dotazioni tecnologiche e impiantistiche;
- regolarità edilizia;
- inquadramento urbanistico;
- stato economico condominiale;
- possibilità di trasformazione (valutazione di eventuali superfici edificabili residuali).

La raccolta dei dati immobiliari, in riferimento alle anzidette peculiarità, è stata espletata sulla base della metodologia del confronto di mercato, impostato sulla comparazione dell'immobile da valutare con gli immobili simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, e di prezzo noto.

Individuato quindi il segmento di mercato nel quale ricade il bene da stimare, lo scrivente stimatore ha condotto indagini locali presso agenzie immobiliari, professionisti ed enti pubblici che, complementari alla propria conoscenza del mercato immobiliare locale per la tipologia in specie ed opportunamente valutate, gli hanno permesso di determinare il valore mono-parametrico medio per unità di superficie da potere applicare alla superficie commerciale dell'immobile trattato.

Si è fatto accesso anche alla banca dati dell'osservatorio immobiliare OMI dell'agenzia delle entrate.

Si fa riferimento nella fattispecie, anche dell'andamento dell'ultimo periodo delle vendite immobiliari presso l'asta del Tribunale di Reggio Emilia.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione di quanto sopra, si è definito il valore di mercato medio per unità di superficie commerciale del compendio immobiliare oggetto di stima.

Si riporta la valutazione secondo la tabella delle superfici commerciali:

DESCRIZIONE	SUP. COMMERC. MQ.	VALORE AL MQ.	VALORE
Abitazione e accessori	221,60	€ 500,00	Euro 110.800,00
Garage (a corpo)	34,00		Euro 8.000,00
Area cortiliva (a corpo)	40,00		Euro 1.000,00
Valore Complessivo			Euro 119.800,00
Abbattimento del 14%	-	-	Euro – 16.772,00
Costi ripristino	-	-	Euro – 0,00
Costi regolarizzazione	-	-	Euro – 7.000,00
Spese condominiali insolute	-	-	Euro – 0,00
TOTALE arrotondato	-	-	Euro 96.000,00

Il valore complessivo sopra riportato è stato ridotto del 14% in quanto:

- del suddetto immobile manca la garanzia da vizi occulti;
- il valore sul quale si calcolano gli oneri tributari non è quello catastale, ma quello reale;
- l'immobile non sarà immediatamente disponibile, dopo l'acquisto in quanto gravato da tempi e modalità dettate dalla procedura esecutiva;
- le condizioni generali del mercato immobiliare sono critiche.

TOTALE VALUTAZIONE BASE D'ASTA dell'intero

€ 96.000,00

(Diconsi Euro Novantaseimila / 00)

OFFERTA MINIMA D'ASTA -25 % (in applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c.)

€ 72.000,00

(Diconsi Euro Settantaduemila / 00)

Si precisa che i valori indicati sono da intendersi validi esclusivamente a fini valutativi nell'ambito della procedura esecutiva, lasciando interamente a carico dell'aggiudicatario i costi per le regolarizzazioni, ripristini, adeguamenti e bonifiche necessarie, nonché spese condominiali insolute, anche se non espressamente quantificati.

Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate e dalle superfici commerciali esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è sempre da ritenersi a corpo e non a misura.

6- STATO CIVILE DEI DEBITORI

7- ALTRE NOTIZIE

BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEL BENE PIGNORATO

Durante il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, effettuato in data 13/03/2024, si è accertata la presenza di mobilio di modesto valore di proprietà degli occupanti.

CONDOMINIO

L'immobile non fa parte di un condominio.

OPERE DI BONIFICA E PULIZIA

Non previste.

8- ALLEGATI

- 8.1. MAPPA CATASTALE
- 8.2. VISURE CATASTALI
- 8.3. PLANIMETRIE CATASTALI
- 8.4. ATTO DI PIGNORAMENTO
- 8.5. ATTO DI PROVENIENZA
- 8.6. RELAZIONE NOTARILE DOTT. GIUSEPPE VINO
- 8.7. RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE PER SUSSISTENZA LOCAZIONI
- 8.8. CERTIFICATI ANAGRAFICI
- 8.9. TITOLI EDILIZI, ELABORATI GRAFICI, CERTIFICATO DI AGIBILITÀ
- 8.10. ISPEZIONE CATASTO ENERGETICO REGIONALE
- 8.11. FOTO

Il sottoscritto tecnico, nominato esperto stimatore dall' Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Camilla Sommariva, ha redatto la presente perizia con il proposito di rispondere in modo esaustivo e coerente all'incarico conferitogli.

Resta a disposizione per ogni chiarimento o integrazione eventualmente necessari.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Casalgrande, lì 26/05/2025

L'esperto stimatore
Medici Geom. Riccardo
(firmato digitalmente)