

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 146/24

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

Esecuzione promossa da: **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA (Avv. Giordana Ovi)**

contro:

ELABORATO PERITALE e RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto designato: **geom. Giovanni Romei**



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	2
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2-COMUNICAZIONI.....	4
3-DATI CATASTALI	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO ..	4
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
4-DESCRIZIONE DEI BENI	6
5-LOTTI DI VENDITA	7
5.1-LOTTO UNICO	8
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	8
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	8
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA	9
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	9
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	10
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	10
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	10
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	10
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	10
5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE	11
5.1.9-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE	11
FOTOGRAFIE	11
PIANTE	16
5.1.10-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	16
VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE	16
VALORE LOTTO UNICO	17
BASE D'ASTA	17
5.1.11-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	18
6-STATO CIVILE DEL DEBITORE	18
7-ALTRE NOTIZIE.....	18
8-ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	19
8.1. PLANIMETRIE CATASTALI	19
8.2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	19
8.3. VISURE CATASTALI	19
8.4. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	19
8.5. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI	19
8.6. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	19
8.7. VERIFICHE EDILIZIE	19
8.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	19
8.9. ALLEGATI A, B, C, D	19
8.10. CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA E ALLEGATI A-B-C-D.....	19

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTI – RG / RP.	SI		09/09/2024 - 19548 / 14417;				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOBILI	-		VILLA MINOZZO (RE) – via CASE CANIPAROLI n° 47 – LOC. CIVAGO				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Cat.
			Villa Minozzo	142	1143	1	A/2
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		NON CONFORME				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		NON CONFORME				
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER.		APPARENTEMENTE CONFORMI - DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	SI		NON OCCUPATO PERCIO’ SENZA TITOLO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA				
STATO DI ARREDAMENTO	-		ARREDATO CON MOBILIO DI DISCRETA QUALITÀ				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		NON PRESENTI -				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NON PRESENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	SI		CONDOMINIO NON COSTITUITO LEGALMENTE (art. 63 Disp. Attuazione C.C.)				
VALORE DETERMINATO A BASE D’ASTA	€. 28.000,00 - EURO VENTOTTOMILA /00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 21.000,00 - EURO VENTUNOMILA /00						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.	05/11/2025						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	CREDIT AGRICOLE ITALIA – AG. 4 -- Tel. 0522 305843 – via Emilia all’Angelo n° 38 – REGGIO NELL’EMILIA						

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N°146/2024

Esecutata:

Procedente: CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA (Avv.to Giordana Ovi P.E.C. giordana.ovi@ordineavvocati Reggio Emilia.it)

Intervenuta: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE (Procuratore speciale Avv. Mario Di Traglia P.E.C. ero.area.territoriale.re@pec.agenzia riscossione.gov.it)

- **Data conferimento incarico:** 01/06/2025
- **Scadenza di consegna della relazione tramite PCT:** 11/10/2025
- **Udienza:** 05/11/2025
- **Atti di pignoramento:** trascritto il 09.09.2024 n. 14417 di r.p. a favore di Berenice SPV srl

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o e.mail¹ della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

1. L'avv. Giordana Ovi per la mandataria Cerved Credit Management S.p.A.
2. La mandataria Cerved Credit Management S.p.A.
3. La Sig.ra (esecutata).

Copia della presente perizia verrà trasmessa in forma semplice all'indirizzo di residenza dell'esecutato (o via mail) e via e.mail al sig. Legale della Procedente.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO²

Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

¹ Vedi Allegato 8.5

² Vedi allegato 8.4

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza	Categoria ³ e classe	Rendita
abitazione	Comune di Villa Minozzo Via Case Caniparoli, 47 – loc. Civago	142	-	1143 sub. 1	4,5 vani	A/2 di classe U	302,13 €

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

IIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza	Categoria ⁴ e classe	Rendita
abitazione	Comune di Villa Minozzo Via Case Caniparoli, 47 – loc. Civago	142	-	1143 sub. 1	4,5 vani	A/2 di classe U	302,13 €

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 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 redditività) – 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

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 redditività) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 8.4) mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale. 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 sostanzialmente alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Reggio Emilia.

4-DESCRIZIONE DEI BENI⁵

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN FABBRICATO POSTO IN VIA CASE CANIPAROLI N. 47 IN LOCALITA' CIVAGO DI VILLA MINOZZO: piena proprietà di appartamento sito a Civago del Comune di Villa Minozzo (RE), in via Case Caniparoli n°47.

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è posto ad est rispetto al centro abitato di Civago. Tale fabbricato è stato originariamente edificato nel 1977 e presenta struttura portante verticale mista in laterizio e cemento armato, tramezze interne anch'esse in muratura laterizia, solai intermedi in travetti e pignatte, mentre quello di copertura è in travi prefabbricati in c.a.v. con interposte tavelle in cemento, il tutto sormontato da manto in tegole di cemento; mentre le opere di lattoneria sono in lamiera preverniciata. Le pareti esterne sono finite con intonaco al civile tinteggiato bianco, eccezion fatta la parete posta a sud-ovest, la quale è interamente rivestita con lamiera preverniciata color grigio; i davanzali e le soglie sono in pietra serena; l'alloggio oggetto di pignoramento, posto al piano terra, è raggiungibile transitando su area cortiliva comune (identificata con il subalterno 6 bene comune non censibile). Tale alloggio, è composto da soggiorno con annesso angolo cottura, disimpegno, studio, bagno, camera da letto e ripostiglio. L'alloggio presenta pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati di varie tonalità; i pavimenti sono in legno, eccetto quello del bagno in ceramica così come il rivestimento a parete; i battiscopa sono in legno. Le porte interne sono in legno tamburato; nei vari vani sono installati termosifoni in ghisa alimentati da caldaia a metano posta nei pensili dell'angolo cottura; il bagno è composto da lavabo, water, bidet e piatto doccia; i serramenti hanno telaio in legno di pino di Svezia con vetrocamera e sono oscurati esternamente scuretti della medesima essenza; gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia, lo scrivente non ha reperito ne presso l'archivio comunale ne presso la proprietà le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e di riscaldamento ed idrico sanitario; sono presenti, in soggiorno, un caminetto ed una stufa, entrambi, alimentabili a legna.

Occorre precisare che tale alloggio usufruisce, di fatto, anche dello spazio sottoscala, pur non essendo previsto ciò nelle tavole di progetto reperite dallo scrivente presso l'archivio comunale, infatti in tali elaborati tale spazio risulterebbe "confinato" per l'esistenza di una parete, quest'ultima, però, esistente solo sulla carta.

Esternamente è presente area cortiliva comune (sub. 6) non recintata, avente sbocco direttamente su via Case Caniparoli.

⁵

Le misure, indicative, si riferiscono alle superfici commerciali, quindi compresi i muri.

L'immobile, complessivamente, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, anche se sono presenti diffuse e chiare tracce di umidità dovute, molto probabilmente, alla combinazione di due fattori, cioè risalita della medesima da sottofondo non sufficientemente drenato e mancanza di aerazione continua dei locali essendo, l'alloggio, di fatto scarsamente abitato. E' presente anche una evidente traccia di umidità, nella zona posta tra l'architrave della portafinestra del soggiorno e il sovrastante punto d'incontro del solaio interpiano, ciò generato, con molta probabilità, dalla mancata o scarsa impermeabilizzazione della soletta del balcone del sovrastante appartamento. L'alloggio risulta essere in generali discrete condizioni di manutenzione e conservazione e presenta mobilio di discreto valore.

Nell'area cortiliva comune, nelle immediate vicinanze dell'alloggio, è stato installato dalla debitrice, un ricovero attrezzi prefabbricato in legno delle dimensioni di mt. 2,05 x mt. 1,90, essendo, appunto, appoggiato su suolo "condominiale", occorrerà ottenere assenso formale, al mantenimento in essere del medesimo, da parte degli altri proprietari. Per quanto riguarda, invece, la regolarità urbanistica del medesimo, non sussistono problemi in quanto tale opera rientra tra quelle realizzabili senza alcuna autorizzazione da parte dell'ente comunale, trattandosi di opera ricompresa nell'elenco di quelle soggette ad attività edilizia libera, così come riportato nel glossario pubblicato in G.U. in data 07/04/2018; inoltre, avendo dimensioni così "ridotte", non occorre nemmeno censire tale manufatto al Catasto Fabbricati in quanto di superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati.

Sono parte integrante della proprietà immobiliare sopra descritta i proporzionali diritti di comproprietà di tutte le parti comuni condominiali ex art. 1117 C.C. ed in particolare l'area cortiliva circostante, classificata come bene comune non censibile, cioè subalterno 6 (area cortiliva comune a tutti i subalterni), mentre, invece, la scala conducente al piano superiore è comune solamente ai due alloggi posti a tale piano (subalterni 3 e 4).

La consistenza commerciale parametrata dell'appartamento risulta di circa 70,50 mq⁶.

5-LOTTE DI VENDITA

Trattasi di unico lotto funzionale, con conseguente unico lotto di vendita.

⁶ La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- ☐ intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- ☐ 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- ☐ 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- ☐ 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- ☐ 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- ☐ 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- ☐ l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- ☐ l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- ☐ le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

5.1-LOTTO UNICO

5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza	Categoria ⁷ e classe	Rendita
abitazione	Comune di Villa Minozzo Via Case Caniparoli, 47 – loc. Civago	142	-	1143 sub. 1	4,5 vani	A/2 di classe U	302,13 €

L'appartamento confina a nord in parte con altro alloggio (sub. 2) e in parte con vano scala comune (sub. 5), a est, sud e ovest con area cortiliva comune (sub. 6), salvi altri.

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di appartamento al piano terra, di più ampio edificio, posto in via Case Caniparoli n°47 a Civago del Comune di Villa Minozzo. L'alloggio, risulta composto da soggiorno con annesso angolo cottura, disimpegno, studio, bagno, camera da letto e ripostiglio. La superficie commerciale parametrata dell'appartamento risulta di complessivi 70,50 mq circa.

L'alloggio si presenta ammobiliato ed in discreto stato di manutenzione e conservazione.

⁷

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 redditività) – 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.

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio contenente l'alloggio oggetto di pignoramento, risulta essere stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi, reperiti dallo scrivente presso l'archivio del Comune di Villa Minozzo:

- concessione edilizia n. 1442/76 del 01/10/1977 per costruzione di un fabbricato di abitazione;
- concessione edilizia n. 175/82 del 04/08/1983 per variante interna a fabbricato di abitazione;
- concessione edilizia n. 44/91 del 20/03/1992 per variante interna per redistribuzione appartamento;
- autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 16/09/1992;
- concessione edilizia n. 10/93 del 07/05/1993 per costruzione di tettoia su porta d'ingresso scala condominiale.

Per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto di pignoramento lo scrivente ha effettuato il rilievo dello stato di fatto, raffrontandolo, successivamente, con gli elaborati grafici allegati allo stato licenziato (concessione n. 44/91). Dal raffronto tra lo stato di fatto e quanto raffigurato negli elaborati presenti negli archivi comunali, risultano non essere presenti le porzioni di pareti interne delimitanti, in progetto, angolo cottura e ripostiglio, inoltre non è presente la porzione di parete che chiuderebbe l'accesso al sottoscala, ciò facendo l'alloggio "gode" anche di tale spazio non previsto in progetto, oltre a ciò sono presenti altre lievi difformità rientranti, però, nella tolleranza (6% in quanto superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati) prevista dall'art. 19 bis comma 1.1 della Legge Regionale n. 23/2004; alla luce di ciò occorrerà redarre CILA in sanatoria. Per quanto riguarda, invece, il raffronto delle misure effettuate, con la situazione raffigurata in planimetria catastale, esso ha evidenziato, anche qui, alcune differenze le quali richiedono opportuna redazione di variazione catastale.

Al netto di quanto sopra esposto, lo stato dei luoghi, visionato dallo scrivente, risulta sostanzialmente conforme a quanto raffigurato negli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie predette, così come, sempre al netto di quanto sopra esposto, vi è rispondenza tra quanto rilevato in loco e quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Reggio Emilia.

5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non previste.

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Al fine di regolarizzare le difformità urbanistiche e catastali riportate al precedente punto 5.1.3, occorrerà redarre CILA in sanatoria e variazione catastale, il tutto per un costo onnicomprensivo pari ad € 6.000,00.

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'alloggio, al momento del sopralluogo, non risultava occupato da nessuno. Si è, inoltre, provveduto a verificare l'eventuale sussistenza di contratti d'affitto in essere presso l'Agenzia delle Entrate, tale ricerca ha dato esito negativo, per cui non vi è nessun titolo opponibile alla procedura.

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.
- 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 delle certificazioni ipotecarie e catastali aggiornate alla data della presente perizia che di seguito si riassumono:

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 12/10/2011 ai numeri 20996/4010 per euro 8.000,00 di cui capitale euro 1.915,31 a favore di _____, nata a _____ (___) il _____, codice fiscale _____ e contro _____, nata a _____ (___) il _____, codice fiscale _____.
- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 20/12/2011 ai numeri 25638/4873 per euro 242.000,00 di cui per capitale euro 224.530,60 a favore di Cassa di Risparmio di San Miniato S.p.A. sede in San Miniato (PI), domicilio eletto c/o Fil Cariparma Viale Timavo 95/97 a Reggio Emilia, codice fiscale 01217600509 e contro _____, nata a _____ (___) il _____, codice fiscale _____.
- Ordinanza di sequestro conservativo trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 24/01/2013 ai numeri 1480/1015 a favore di Amministrazione Finanziaria dello Stato sede in Roma (RM), codice fiscale 80015400494 e contro _____, nata a _____ (___) il _____, codice fiscale _____.
- Sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p.e. 104 d.a. trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 19/04/2013 ai numeri 7437/4732 a favore di Finanze dello Stato sede in

Roma (RM), codice fiscale 80008140404 e contro _____, nata a _____ (__) il _____, codice fiscale _____.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Reggio Emilia in data 09.09.2024 al n°19548 r.g. e n°14417 r.p. a favore di "Berenice SPV srl" con sede a Milano (MI), codice fiscale: 10003140968, a carico della debitrice per la quota di 1/1, sull'immobile censito al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia, Comune di Villa Minozzo, foglio 142, particella 1143, subalterno 1.

5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

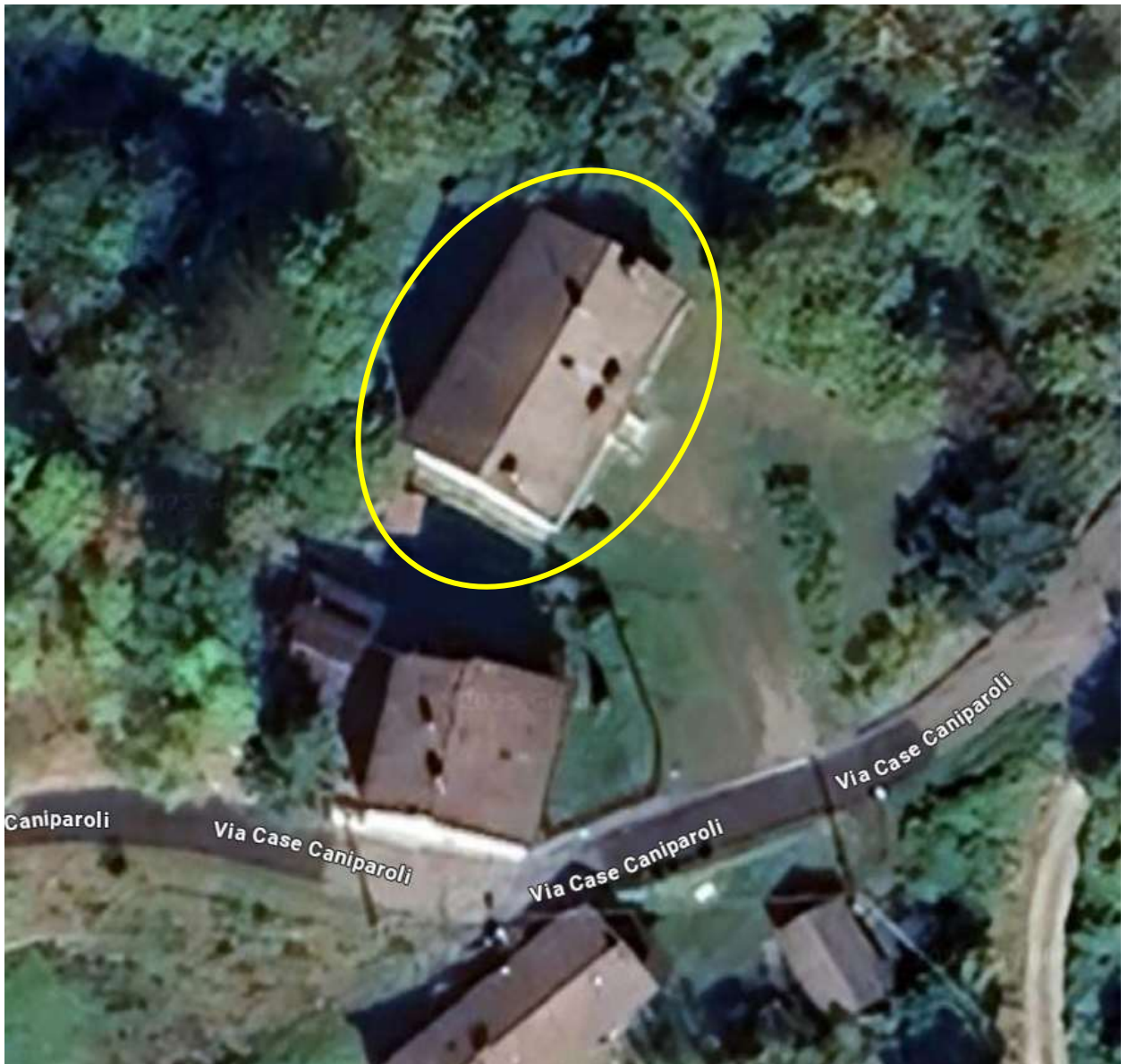
Non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

5.1.9-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE



Vista aerea generale della zona (fonte Google Maps)



Vista aerea particolare della zona (fonte Google Maps)



Estratto di mappa catastale foglio 142 mappale 1143



Esterno 1 (lato Est)



Esterno 2 (lato Sud-Est)



Esterno 3 (lato Ovest)



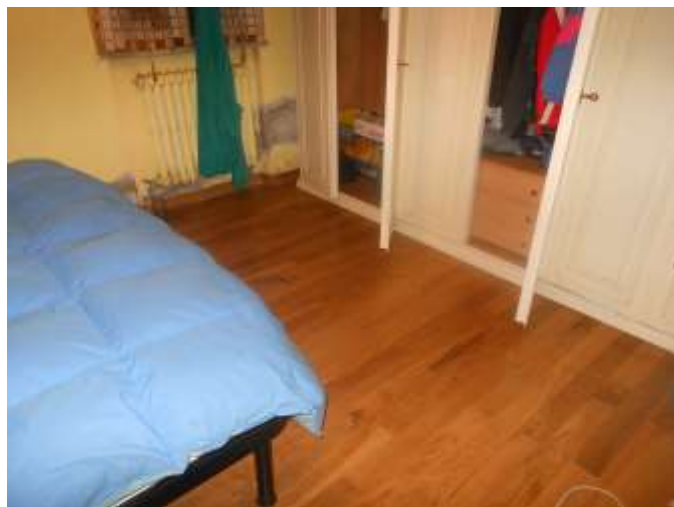
Interno 1 (soggiorno)



Interno 2 (soggiorno)



Interno 3 (angolo cottura)



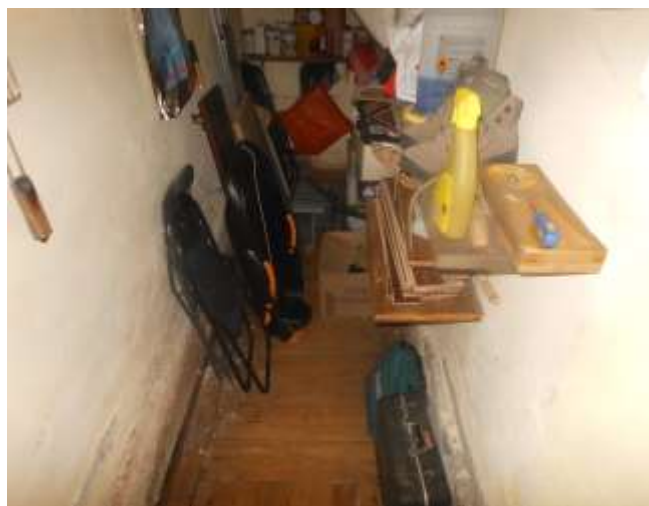
Interno 4 (camera)



Interno 5 (bagno)

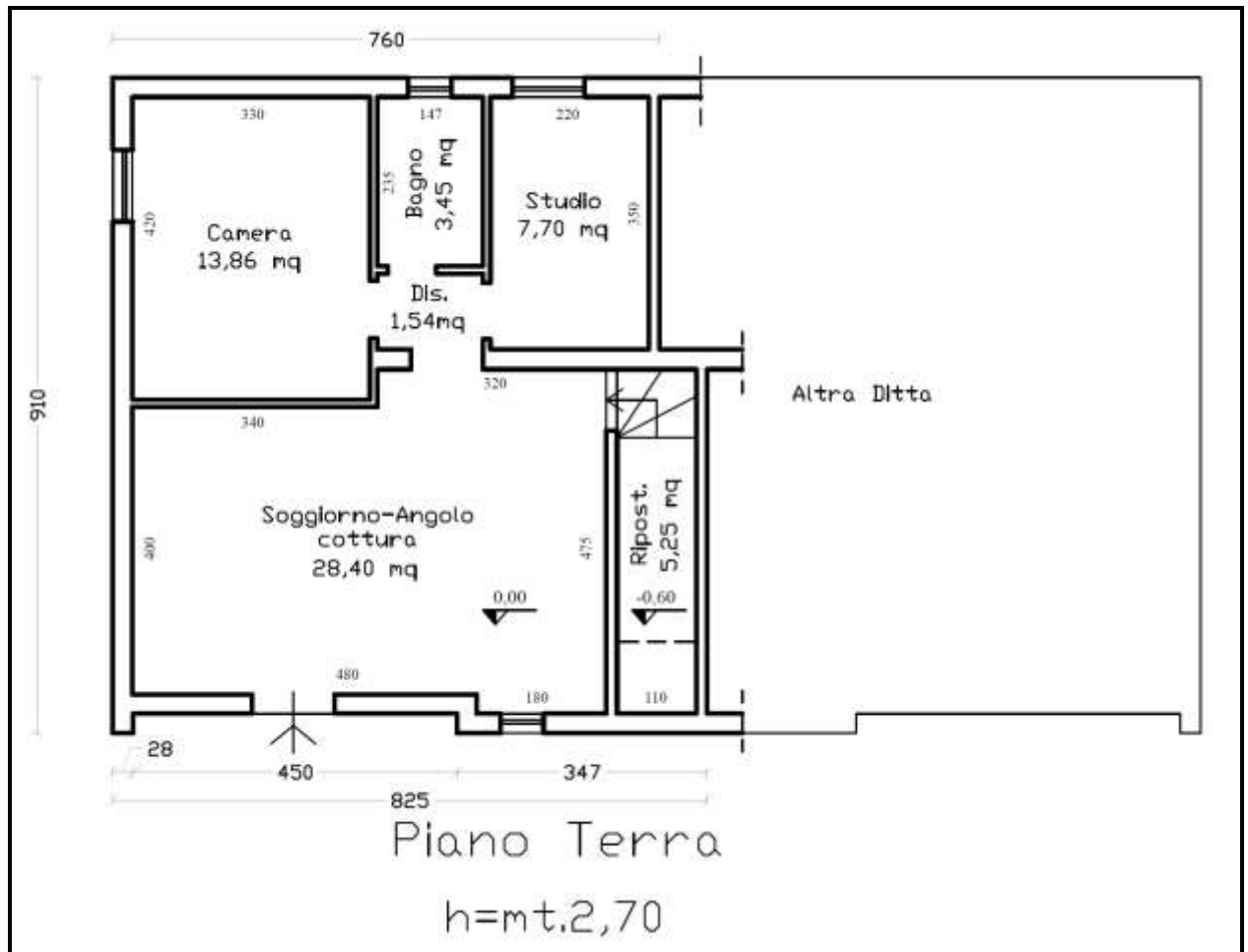


Interno 6 (studio)



Interno 7 (sottoscala)

PIANTE⁸



5.1.10-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificio esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

⁸ Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.

epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture; dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva; stato di conservazione e manutenzione;

dotazione e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con riferimento alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le critiche condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

VALORE LOTTO UNICO

Tabella 1: calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Descrizione	Superficie lorda in mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale in mq
Appartamento	70,50	1,00	70,50
TOTALE			70,50

Il più probabile valore dell'immobile viene così determinato:

Tabella 2: determinazione del valore dell'immobile

Descrizione	Superficie commerciale in mq	Valore unitario	Valore totale
Appartamento	70,50	€ 600,00	€ 42.300,00
TOTALE			€ 42.300,00
ABBATTIMENTO FORFETTARIO 20%			-€ 8.460,00
DETRAZIONE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE			-€ 6.000,00
TOTALE ABBATTUTO			€ 27.840,00
TOTALE ABBATTUTO (VALORE ARROTOND.)			€ 28.000,00

BASE D'ASTA

Al valore di mercato determinato sopra, è stata apportata una riduzione del 25%, tenendo conto di quanto già esposto nell'indicare lo scopo della stima valutato anche l'attuale momento congiunturale del mercato immobiliare, pertanto si è determinato il

Valore Base d'Asta
€ 28.000,00
(Euro Ventottomila/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta
€ 21.000,00
(Euro Ventunomila/00)

Per il **Lotto UNICO**, sino ad ora identificato.

5.1.11-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

Alla Sig.ra _____, la proprietà dell'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento, è pervenuta nel modo seguente:

● _____ nata a _____ (____) il _____, codice fiscale _____ divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto notarile di compravendita, a rogito Dott.ssa _____, Notaio in _____, del 21/02/2008 rep. 59160/16122⁹, trascritto a Reggio Emilia il 26/02/2008 ai numeri 6533/3447, da _____ nato a _____ (____) il _____, codice fiscale _____ per la quota di 1/2 e _____ nata a _____ (____) il _____, codice fiscale _____ per la quota di 1/2.

● _____ nato a _____ (____) il _____, codice fiscale _____ e _____ nata a _____ (____) il _____, codice fiscale _____ divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno con atto di compravendita del 30/12/1995 ricevuto dal Notaio Arnaldo Sartini di Viareggio numero 44799 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 26/01/1996 ai numeri 1790/1353 dall'Impresa Edile _____ con sede in _____.

6-STATO CIVILE DEL DEBITORE

La debitrice è di stato civile _____.

7-ALTRE NOTIZIE

L'immobile contenente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non risulta costituito in condominio.

⁹ Vedi allegato 8.6

Lo scrivente ha appurato che l'alloggio non risulta dotato di attestato di prestazione energetica (vedi esito ricerca¹⁰); inoltre non sono presenti, presso l'archivio comunale le dichiarazioni di conformità impiantistiche (riscaldamento ed elettrico) e l'alloggio risulta ammobiliato con mobili di valore discreto.

8-ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 8.1. PLANIMETRIE CATASTALI**
- 8.2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**
- 8.3. VISURE CATASTALI**
- 8.4. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
- 8.5. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI**
- 8.6. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE**
- 8.7. VERIFICHE EDILIZIE**
- 8.8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
- 8.9. ALLEGATI A, B, C, D**
- 8.10. CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA E ALLEGATI A-B-C-D**

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto, restando, tuttavia a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Castelnovo ne' Monti (RE), lì 02.10.2025

L'esperto stimatore designato



Giovanni Romei geometra

¹⁰ Vedi allegato 8.8