



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 136-2025

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT. NICCOLÒ STANZANI MASERATI**

Promossa da:

Contro:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE E ALLEGATI



DATO		CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.		SI	08/09/2025 – Reg. generale n. 19828 Reg. particolare n. 14378					
DIRITTO REALE PIGNORATO		SI	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1					
UBICAZIONE IMMOBILI		-	VENTASSO LOC. CANOVA -RE- via MONTE GRANDE N. 26					
IDENTIFICAZIONE CATASTALE FABBRICATI		-	COMUNE	SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
			VENTASSO	D	31	595	2	A/3
			VENTASSO	D	31	595	1	C/6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE TERRENI								
COMUNE	SEZIONE	Fg.	Particella	Qualità	Classe	Superficie		
VENTASSO	A	23	187	CASTAGNETO	2	2 239,00		
VENTASSO	D	32	53	PASCOLO CESP	U	290,00		
VENTASSO	D	32	54	SEMINATIVO	2	3 244,00		
VENTASSO	D	32	481	SEMINATIVO	2	124,00		
CONFORMITÀ CATASTALE		NO		NOTE				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA		NO		NOTE				
CONFORMITÀ IMPIANTI		SI		IMPIANTI APPARENTEMENTE NON A NORMA CERTIFICAZIONI DEPOSITATE IN SEDE DI RICHIESTA DI AGIBILITA’ DEL 1996				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA		NO		ASSENTE				
STATO OCCUPAZIONALE		-		OCCUPATO DALL’ESECUTATA E LA SUA FAMIGLIA				
STATO DI ARREDAMENTO		-		ARREDI IN BUONO STATO PRESENTI				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE		-		ASSENTI				
PRESENZA DI AMIANTO NELLE COPERTURE		-		ASSENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE		SI		NON VI SONO SPESE CONDOMINIALI				
VALORE DETERMINATO A BASE D’ASTA			€. 42.000,00 - EURO QUARANTADUEMILA/00					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA			€. 31.500,00 - EURO TRENTUNOMILACINQUECENTO/00					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..			06/05/2026					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO			BANCA - Credit Agricole Italia, Ag. 4, Via Emilia all’Angelo, 38, Reggio E.					

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	3
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI.....	4
2-COMUNICAZIONI E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....	4
2.1- COMUNICAZIONI	4
2.2- SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	5
3-DATI CATASTALI.....	6
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	7
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	8
4-DESCRIZIONE DEI BENI	8
5-LOTTO DI VENDITA.....	11
5.1-LOTTO UNICO.....	11
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	11
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	13
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA	14
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	17
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	17
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	18
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	18
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....</i>	<i>18</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	<i>18</i>
5.1.8. –STATO CIVILE DELLA DEBITRICE.....	20
5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	20
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO</i>	<i>20</i>
5.1.10-LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	22
6-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE	23
6.1 – FOTOGRAFIE:	23
6.2 - PIANTE:	34
8. –ELENCO DEGLI ALLEGATI	39
8.1. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	39
8.2. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI	39
8.3. ESTRATTI DI MAPPE CATASTALI	39
8.4. VISURE CATASTALI AGGIORNATE	39
8.5. PLANIMETRIE CATASTALI	39
8.6. ISPEZIONI CONSERVATORIA	39
8.7. NULLA OSTA ESECUZIONE LAVORI 5-67.....	39
8.7.1. LICENZA EDILIZIA 32-70	39
8.7.2. AGIBILITÀ PRAT. 32-70	39
8.7.3. CONCESSIONE EDILIZIA 83-77.....	39
8.7.4. AGIBILITÀ PRAT. 83-77	39
8.7.5. AUTORIZZAZIONE 107-86 TETTOIA	39
8.7.6. CONCESSIONE 23-89	39
8.7.6.1 VOLTURA CONCESSIONE 23-89	39
8.7.7. CONCESSIONE 38-95 TETTOIA	39
8.8. RICHIESTA ABITABILITÀ PROT. 4883 DEL 04-10-96.....	39
8.9. RILIEVO IMMOBILE	39
8.10. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	39
8.11. CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA	39
8.11.1 CERTIFICATO DI STATO LIBERO	39
8.12. CONTRATTO DI LOCAZIONE TERRENO	39
8.13. VALORI OMI	39
8.14. VALORI AGRICOLI MEDI	39
8.15. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	39
ALLEGATI A, B,	39
CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE	39
FOTOGRAFICA	39

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 108-2025

Esecutata:

Procedente:

- **Data conferimento incarico:** 23-10-2025
- **Consegna della relazione alla Cancelleria delle Esecuzioni entro il:** 01-03-2026
- **Successiva proroga ha portato il termine per la consegna al** 06-04-2026
- **Udienza:** 06/05/2026
- **Data trascrizione pignoramento:** 08/09/2025

2-COMUNICAZIONI E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

2.1- COMUNICAZIONI

In data 03 novembre 2025, si è provveduto a dare comunicazione scritta, a mezzo di P.E.C. e a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno dell'incarico ricevuto, delle sue finalità e dell'inizio delle operazioni peritali presso il mio studio a far data dal 13 novembre 2025:

Al creditore procedente:

All'esecutata:

2.2- SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

- In data 12 novembre 2025 ho fatto richiesta presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio delle planimetrie catastali del bene in oggetto.

- In data 15 novembre 2025 ho fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ventasso, di copia degli atti che hanno autorizzato la costruzione del fabbricato per la verifica della conformità urbanistica dei beni oggetto di pignoramento;

Lo scrivente, per poter adempiere al quesito posto, ha effettuato il sopralluogo presso il bene in data 25 novembre 2025, accompagnato dal Dott. dell'IVG.

In pari data mi recavo presso il comune di Ventasso segnalando la non completa documentazione relativa agli atti autorizzativi chiedendo un'integrazione della stessa.

Tra i beni staggiti vi sono dei terreni che non è stato possibile ispezionare causa maltempo (nevicava).

In data 13-02-2026 il Comune inviava i documenti richiesti.

In data 10-02-2026 veniva inviata richiesta di CDU al Comune di Ventasso.

In data 06-03-2026 veniva inviata richiesta dei certificati anagrafici al Comune di Ventasso.

In data 19-03-2026 si è proceduto ad un nuovo sopralluogo sempre accompagnato dal Dott. Bendinelli Andrea dell'IVG.

In data 19-03-2026 veniva inviata, all'Agenzia delle Entrate, richiesta di sussistenza di contratti di locazione in data 23-03-2026 l'Agenzia delle Entrate comunicava l'esistenza di un contratto di locazione registrato al n. 6975/3T/2023 in data 22-06-2023.

In data 24-03-2026 veniva inviata copia del contratto di locazione registrato, nel quale è prevista la locazione di un terreno identificato al foglio 32 particella 54 del Catasto terreni di Ramiseto sez. D vedi **(Allegato 8.12)**.

3-DATI CATASTALI

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

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

INTESTATI:

proprietà 1/1

COMUNE VENTASSO SEZIONE RAMISETO

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali							
			Fg.	Particella	Sub.	Categoria ²	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Ventasso Via Monte Grande n. 26 Piano 1-2	Abitazione	31	595	2	A/3	U	5,5 vani	91 mq.	€ 272,69
2	Comune di Ventasso Via Monte Grande n. 26 Piano 1-2	Autorimessa	31	595	1	C/6	2	15 mq.	19 mq.	€ 44,93

1 b - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

COMUNE VENTASSO SEZIONE RAMISETO

	Ubicazione	Dati catastali							
		Fg.	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	Comune di Ventasso	32	53		PASC CESPUG	U	Are 12.90	€ 0,06	€ 0,06
2	Comune di Ventasso	32	54		SEMINATIVO	02	Are 32.44	€ 6,53	€ 4,19
3	Comune di Ventasso	32	481		SEMINATIVO	02	Are 01.24	€ 0,25	€ 0,16

¹ Vedi allegato 8.1

² Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - **A/3: abitazioni di tipo economico** - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo 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.

1 c - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)**COMUNE VENTASSO SEZIONE BUSANA**

	Ubicazione	Dati catastali							
		Fg.	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	Comune di Ventasso	23	187		CAST FRUTTO	2	Are 22.39	€ 1,16	€ 0,58

3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA**2 a - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)****INTESTATI:****proprietà 1/1****COMUNE VENTASSO SEZIONE RAMISETO**

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali							
			Fg.	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Ventasso Via Monte Grande n. 26 Piano 1-2	Abitazione	31	595	2	A/3	U	5,5 vani	91 mq.	€ 272,69
2	Comune di Ventasso Via Monte Grande n. 26 Piano 1-2	Autorimessa	31	595	1	C/6	2	15 mq.	19 mq.	€ 44,93

2 b - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)**COMUNE VENTASSO SEZIONE RAMISETO**

	Ubicazione	Dati catastali							
		Fg.	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	Comune di Ventasso	32	53		PASC CESPUG	U	Are 12.90	€ 0,06	€ 0,06
2	Comune di Ventasso	32	54		SEMINATIVO	02	Are 32.44	€ 6,53	€ 4,19
3	Comune di Ventasso	32	481		SEMINATIVO	02	Are 01.24	€ 0,25	€ 0,16

2 c - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)**COMUNE VENTASSO SEZIONE BUSANA**

	Ubicazione	Dati catastali							
		Fg.	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	Comune di Ventasso	23	187		CAST FRUTTO	2	Are 22.39	€ 1,16	€ 0,58

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

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

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

4-DESCRIZIONE DEI BENI³

L'immobile oggetto dell'esecuzione è una abitazione facente parte di un piccolo nucleo abitativo, ed è situata in comune di Ventasso in Loc. Canova di Ramiseto in Via Monte Grande n. 26.

Il fabbricato è stato costruito all'inizio degli anni '60 ed ha subito diverse trasformazioni per ampliamento e ristrutturazioni nel corso degli anni.

Il fabbricato si sviluppa, su due piani fuori terra, piano terra destinato a cantina e autorimessa, piano primo destinato ad abitazione a cui si accede tramite scala esterna.

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

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono:

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

1 – abitazione da terra a tetto su due piani: piano terra composto da: garage, cantina e forno oltre a piccolo porticato; piano primo raggiungibile tramite scala esterna composto da: tettoia a protezione dell'ingresso, soggiorno, angolo cucina, corridoio, due camere di cui una matrimoniale che si affaccia su di un porticato e sull'area cortiliva esclusiva, oltre a un bagno; con esposizione sui lati nord sud ed ovest.

L'area cortiliva esclusiva si sviluppa su due lati, uno al piano terra prospiciente la pubblica via principale via Monte Grande, dalla quale si accede tramite il passaggio su una piccola porzione dell'area cortiliva confinate di proprietà di Rosselli Francesca. La seconda che prospetta davanti alle camere del primo piano piano alla quale si accede da una viabilità secondaria via Frabosco. Le due aree risultano pavimentate in pietra e recintate.

Il fabbricato ha struttura portante mista in cemento armato, muratura e sasso intonacato e tinteggiato, con solai in latero cemento, il manto di copertura in tegole, il parapetto della scala esterna di accesso all'alloggio è in muratura intonacata.

L'alloggio è stato eseguito con murature laterizie intonacate ed ha un'altezza interna variabile da circa mt. 2.70 zona giorno a mt. 2.36 zona notte, i serramenti esterni sono in legno con vetro camera e scuri in legno le porte interne in legno tamburato liscio. Il grado di finitura interno è discreto, infatti i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti del bagno e della zona cucina, la scala esterna in Klinker tipo cotto.

Gli impianti di energia elettrica, riscaldamento e idrico sanitario anch'essi sono in buone condizioni e funzionanti.

I locali sono allacciati alle reti di luce, fognatura e acqua; dotati di riscaldamento autonomo con caldaia a gas con produzione di acqua calda sanitaria (posta al piano terra) con radiatori in ghisa e metallo; i bagni sono accessoriati con sanitari in porcellana bianca.

L'impianto gas che serve la caldaia e la cucina è un impianto di GPL che utilizza un bombolone posto nell'area cortiliva confinate di proprietà di Rosselli Francesca, da cui con una tubazione viene allacciato ad un contatore divisionale posto in prossimità del locale caldaia al piano terra.

2 – autorimessa al piano terra con accesso dal cortile dal quale, tramite il passaggio su una piccola porzione dell'area cortiliva confinate di altra proprietà, da cui si accede al passo carraio che immette su via Monte Grande. Dall'autorimessa si accede alla cantina e al forno, il piano terra è pavimentato in battuto di cemento, il portone del garage è in lamiera zincata e verniciata. Il tutto in discreto stato di manutenzione e conduzione, salvo i locali al piano terra in scarso stato di manutenzione.

3 – terreni agricoli: fanno parte del compendio immobiliare quattro piccoli appezzamenti di terreno, posti in varie zone del comune di Ventasso. Il primo appezzamento identificato al foglio

32 mappale 481 è posto in prossimità dell'abitazione in aderenza a via Monte Grande delle ridotte dimensioni di soli 124 mq. era utilizzato come orto.

Lungo la strada che porta in località Casolobbio ad una distanza di circa km 1.5 dall'abitazione si trovano due appezzamenti di terreno confinanti tra loro identificati con il mappale 53 e 54 del foglio 32 di forma regolare in leggero declivio utilizzati per la produzione di foraggio. I due terreni hanno una superficie catastale di mq. 290 il mappale 53 e di mq. 3.244 il mappale 54 che è attualmente affittato con contratto in scadenza la 31-12-2027.

Infine, vi è una porzione di terreno destinato a castagneto che si trova all'interno di un bosco, sopra l'abitato di Cervarezza raggiungibile a piedi della superficie di mq. 2.239.

RIEPILOGO SUPERFICI

Fg	Part	Sub	DESCRIZIONE	LUNG.	LARG.	SUP. LORDA	%	SUP. COMM. ⁴
31	595	2	ABITAZIONE piano primo	6,15	6,15	37,82	100%	37,82
				6,50	8,20	53,30	100%	53,30
			porticato	6,88	1,30	8,94	40%	3,58
			tettoia ingresso	2,15	1,55	3,33	40%	1,33
				4,20	1,10	4,62	40%	1,85
			forno piano terra	2,35	3,10	7,29	25%	1,82
			cantina piano terra	3,00	2,00	6,00	25%	1,50
			SOMMANO			121,30		101,20
			SI ARROTONDA					101,00
31	595	1	Garage	3,90	3,00	11,70	100%	11,70
				2,85	3,00	8,55	100%	8,55
			SOMMANO			20,25		20,25
			SI ARROTONDA					20,00
			AREA ESCLUSIVA					
			SUPERFICIE LOTTO			306,00		

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

			A DEDURRE SEDIME FABBRICATO			-106,00		
			SOMMANO			200,00	100%	200,00
		SEZ	TERRENI					
23	187	A	CASTAGNETO DA FRUTTO					2239,00
32	53	D	PASCOLO CESPUGLIATO					290,00
32	54	D	SEMINATIVO					3244,00
32	481	D	SEMINATIVO					124,00
			TOTALE TERRENI					5897,00

Si può quindi concludere che: la superficie commerciale complessiva della abitazione è di circa **mq. 101,00**; la superficie commerciale dell'autorimessa è di circa **mq. 20,00**. Oltre all'area cortiliva esclusiva di circa **mq. 200**. Oltre a una superficie catastale complessiva dei terreni agricoli pari a **mq. 5.897,00**

5-LOTTI DI VENDITA

Trattasi di unico lotto funzionale, in quanto il compendio immobiliare è composto da una abitazione con locali accessori e autorimessa, oltre a piccoli appezzamenti di terreni il cui migliore realizzo prevede la messa in vendita dell'intero compendio immobiliare; in quanto la suddivisione tra fabbricato e terreni di cui uno in locazione fino al 31-12-2027 rende di fatto un aggravio di costi alla procedura; pertanto, la vendita sarà a lotto unico.

5.1-LOTTO UNICO

5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

proprietà 1/1

COMUNE VENTASSO SEZIONE RAMISETO

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali							
			Fg.	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Ventasso Via Monte Grande n. 26 Piano 1-2	Abitazione	31	595	2	A/3	U	5,5 vani	91 mq.	€ 272,69

2	Comune di Ventasso Via Monte Grande n. 26 Piano 1-2	Autorimessa	31	595	1	C/6	2	15 mq.	19 mq.	€ 44,93
---	---	-------------	----	-----	---	-----	---	--------	--------	---------

Confini del compendio immobiliare nel suo complesso:

a nord: Via Monte Grande;
a sud: via Frabosco;
a ovest: con via Frabosco;
a est: Ragioni Mappale 596 Rosselli Francesca

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

COMUNE VENTASSO SEZIONE RAMISETO

	Ubicazione	Dati catastali							
		Fg.	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	Comune di Ventasso	32	53		PASC CESPUG	U	Are 12.90	€ 0,06	€ 0,06
2	Comune di Ventasso	32	54		SEMINATIVO	02	Are 32.44	€ 6,53	€ 4,19
3	Comune di Ventasso	32	481		SEMINATIVO	02	Are 01.24	€ 0,25	€ 0,16

Confini dei terreni mappali 53-54:

a nord: con ragioni Mappali 26-27;
a sud: con Ragioni mappali 55-56 Costi Gianantonio;
a ovest: via Casolobbio;
a est: Strada carraia

Confini dei terreni mappale 481:

a nord: con ragioni Mappale 203 Malagoli Tacconi;
a sud: via Casolobbio e parcheggio pubblico mappale 480;
a ovest: Parcheggio pubblico mappale 480;
a est: con ragioni Mappale 205 Rossi Adelia e Giuseppe;

COMUNE VENTASSO SEZIONE BUSANA

Ubicazione	Dati catastali
------------	----------------

		<i>Fg.</i>	<i>Particella</i>	<i>Porzione</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Reddito Domenicale</i>	<i>Reddito Agrario</i>
1	Comune di Ventasso	23	187		CAST FRUTTO	2	Are 22.39	€ 1,16	€ 0,58

Confini del terreno mappale 187:

a nord: con ragioni Mappale 150;
a sud: Strada Carraia;
a ovest: con Ragioni Mappale 186;
a est: con Ragioni Mappali 188-189;

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

A Ventasso, nella frazione di Canova: **piena proprietà di:**

1 – abitazione da terra a tetto su due piani: piano terra composto da: cantina e locale forno accessibili dall'autorimessa; piano primo tettoia a protezione dell'ingresso, soggiorno, angolo cucina, corridoio, due camere di cui una matrimoniale che si affaccia su di un porticato e sull'area cortiliva esclusiva, oltre a un bagno; con esposizione sui lati nord sud ed ovest.

con superficie commerciale complessiva di circa **mq. 101.00**

L'area cortiliva esclusiva si sviluppa su due lati con superficie di circa **mq. 200.00**

2 – autorimessa al piano terra con accesso dal cortile che è collegato al passo carraio che immette su via Monte Grande di superficie commerciale di circa **mq. 20.00**

3 – terreni agricoli suddivisi in quattro piccoli appezzamenti: posti in varie zone del comune di Ventasso. Il primo appezzamento identificato al foglio 32 mappale 481 è posto in prossimità dell'abitazione delle ridotte dimensioni di soli 124 mq. era utilizzato come orto.

Lungo la strada che porta in località Casolobbio si trovano due appezzamenti di terreno confinanti tra loro identificati con il mappale 53 e 54 del foglio 32. I due terreni hanno una superficie catastale di mq. 290 il mappale 53 e di mq. 3.244, il mappale 54 che è attualmente affittato con contratto in scadenza la 31-12-2027.

Infine, porzione di terreno destinato a castagneto, sopra l'abitato di Cervarezza raggiungibile a piedi della superficie di mq. 2.239.

Il tutto in discreto stato di manutenzione e conduzione, risultano difformità edilizie.

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

Il compendio immobiliare sopra descritto, come si rileva dal RUE in vigore, risulta urbanisticamente:

Art. 31.5.2 – Prescrizioni per gli interventi di recupero degli edifici soggetti a Ristrutturazione edilizia con vincolo conservativo (REC) e a Ristrutturazione edilizia

1. **Gli interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo conservativo (REC)**, definiti al precedente Art. 3.1, riguardano le unità edilizie di pregio storico – testimoniale “EA” (valore ambientale), individuate nella cartografia del RUE con specifica campitura, per le quali si prevede il recupero sia strutturale che funzionale salvaguardando tuttavia gli elementi di interesse ancora presenti (allineamenti stradali tipici di tessuti di antico impianto, particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura originari, recinzioni, modularità e linearità dei prospetti).

2. Il tipo di intervento prevede il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente (che andranno opportunamente rilevati e documentati negli elaborati relativi allo stato di fatto), con possibilità di trasformazioni più radicali per gli elementi strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo edilizio anche diverso da quello esistente per quanto riguarda gli schemi distributivi interni, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici e servizi residenziali ma conservando tuttavia i caratteri planivolumetrici dello stato di fatto, i tipi di copertura originari e di valore, la linearità e la modularità dei prospetti di facciata.

È vietata di norma la integrale demolizione e la successiva fedele ricostruzione del fabbricato.

3. Negli interventi di recupero degli edifici sottoposti a REC andranno comunque salvaguardati gli elementi caratterizzanti il tipo edilizio, con particolare riferimento all'edilizia storica propria della tradizione locale (aie; cortili; androni passanti; coperture a falde in pietra o coppi; particolari costruttivi in pietra naturale; ecc.).

4. Nell'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo conservativo è inoltre prescritta l'eliminazione degli elementi incongrui rispetto al carattere ambientale delle zone storiche (tapparelle e avvolgibili, intonaci sintetici, rivestimenti plastici, materiali e particolari costruttivi incongrui), l'eliminazione delle superfetazioni precarie, il riordino funzionale delle relative aree di pertinenza.

5. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.



ESTRATTO RUE TAV. R.1 NUCLEI STORICI

Gli immobili sopra descritti sono stati realizzati a seguito del rilascio da parte del Comune di Ramiseto ora Ventasso delle seguenti autorizzazioni:

N.	Data	Oggetto	Descrizione Opera	Intestario
5-1967	31/07/67	Nulla Osta esecuzione lavori Allegato 8.7	Costruzione di portico fienile e pozzo nero	
32-1970	10/04/1971	Licenza per lavori edili Allegato 8.7.1	Trasformazione di fabbricato rurale in abitazione	
32-1970	08/06/1972	Autorizzazione Agibilità Allegato 8.7.2	Trasformazione di fabbricato rurale in abitazione	
83/1977	31/05/1978	Concessione edilizia Allegato 8.7.3	Trasformazione di fabbricato rurale in abitazione civile	
83-1977	26/06/1981	Autorizzazione di abitabilità Allegato 8.7.4	Trasformazione di fabbricato rurale in abitazione civile	
107-1986	15/11/1986	Autorizzazione per lavori edili Allegato 8.7.5	Costruzione piccola tettoia a copertura scala	
23-1989	30/07/1990	Concessione Edilizia Allegato 8.7.6	Ristrutturazione e ampliamento di fabbricato uso abitazione	
12-1994	28/02/1994	Voltura di concessione edilizia 23/89 Allegato 8.6.1	Ristrutturazione e ampliamento di fabbricato uso abitazione	

38-1995	30/03/1995	Concessione edilizia Allegato 8.7.7	Costruzione di tettoia	
Prot. 4883	04/10/1996	Richiesta di agibilità Allegato 8.8	Concessione edilizia 23/89 e varianti	

Pertanto, durante il sopralluogo si sono potute verificare le rispondenze tra lo stato dei luoghi e gli atti autorizzativi rilasciati, nonché con le planimetrie catastali; da detto raffronto, sono emerse delle difformità, in particolare: difformità nella dimensione dei locali interni nonché una diversa distribuzione degli spazi, difformità nelle dimensioni di alcune finestre, diverse dimensioni delle tettoie, al piano primo la chiusura con vetrata della tettoia d'ingresso; la realizzazione al piano terra nello spazio garage di una cantina e di un locale uso forno ora dismesso, con modifica delle aperture; infine la creazione di un piccolo locale in cui è alloggiata la caldaia.

Come da schema di rilievo che si allega. **(vedi allegato 8.9)**

Per quanto concerne i terreni si tratta di ambiti agricoli con diverse specificità come si rileva dall'attuale RUE e CDU allegato **(vedi allegato 8.15)**, risultano urbanisticamente identificati come:

“AMBITI COLLINARI-MONTANI A VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA” sottoposta alla disciplina urbanistica di cui all'art. 38.6 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso strumento urbanistico:

sez. D (Ramiseto):

- Fg. n. 32 mappali n. 53(in parte)-54(in parte) -481;

“FRANA QUIESCIENTE E SCIVOLAMENTO IN BLOCCO” sottoposta alla disciplina urbanistica di cui all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione e alle norme di RUE:

sez. D (Ramiseto):

- Fg. n. 32 mappali n. 53-54;

sez. A (Busana):

- Fg. n. 23 mappali n. 187;

“SISTEMA DELLE AREE BOSCADE” sottoposta alla disciplina urbanistica di cui all'art 38.3 delle Norme Tecniche d'Attuazione dello stesso strumento urbanistico:

sez. D (Ramiseto):

- Fg. n. 32 mappali n. 54(in parte);

sez. A (Busana):

- Fg. n. 23 mappali n. 187;

“INVASI ED ALVEI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA” sottoposta alla disciplina urbanistica di cui all'art. 38.1 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso strumento urbanistico:

sez. D (Ramiseto):

- Fg. n. 32 mappali n. 53(in parte)-54(in parte);

“DELIMITAZIONE ABITATI DA CONSOLIDARE” sottoposta alla disciplina urbanistica di cui all'art. 30 delle

Norme Tecniche di Attuazione dello stesso strumento urbanistico:

sez. D (Ramiseto):

- Fg. n. 32 mappali n. 481;

“FRANA ATTIVA E FRANA DI CROLLO” sottoposta alla disciplina urbanistica di cui all’art. 55 delle Norme

Tecniche di Attuazione di PSC e alle norme di RUE:

sez. D (Ramiseto):

- Fg. n. 32 mappali n. 481;

“ZONE DI TUTELA NATURALISTICA” sottoposta alla disciplina urbanistica di cui all’art. 38.2 delle Norme

Tecniche di Attuazione dello stesso strumento urbanistico:

sez. A (Busana):

- Fg. n. 23 mappali n. 187;

“SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E RELATIVE FASCE DI RISPETTO”

sottoposta alla disciplina urbanistica di cui all’art. 40.1 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso strumento urbanistico:

sez. D (Ramiseto):

- Fg. n. 32 mappali n. 481;

“DISTANZA DI PRIMA APPROSSIMAZIONE E LINEE ELETTRICHE AT E MT” sottoposta alla disciplina

urbanistica di cui all’art. 39.3 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso strumento urbanistico:

sez. A (Busana):

- Fg. n. 23 mappali n. 187(in parte);

5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

I beni oggetto del pignoramento sono perfettamente funzionali all'uso a cui sono destinati per quanto precedentemente descritto. Ma occorre rimuovere le opere non sanabili precedentemente descritte ossia ripristinare, la rimozione della vetrata di chiusura della tettoia al piano primo per un importo di circa € **2.000,00**.

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE⁵

Constatato che esistono delle difformità nel fabbricato, le opere difformi limitatamente alle opere edili si possono ricomprendere in un atto in sanatoria per accertamento di conformità, si può stimare un costo complessivo tra spese tecniche (pratica comune e variazione catastale) e sanzione di circa € **8.000,00**, intervento ammesso dalla normativa vigente.

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

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, come si evidenzia dai certificati di residenza e stato di famiglia (**vedi allegato 8.11**) risulta occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia così composta:

-
-

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

Il terreno identificato catastalmente al foglio 32 mappale 54 Sez. D risulta soggetto a contratto di affitto stipulato il 01-06-2023 con "La Società Agricola " con durata fino al 31 dicembre 2027 Registrato a Reggio Emilia il 22-06-2023 al n. 6975/3T/2023 (**vedi allegato 8.12**).

Il contratto prevede un canone annuo di € 50,00, detto canone a parere dello scrivente risulta congruo tenuto conto della piccola estensione e della qualità agricola.

Pertanto, opponibile alla procedura ed utilizzato da terzi.

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 della certificazione notarile allegata dal procedente alla presente procedura e a nuove aggiornate ispezioni presso la Conservatoria RR. II. (**vedi allegato 8.6**) che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca volontaria:**

Reg. generale n. 37089 Reg. particolare n. 9411 del 18/11/2006

a favore di:

contro:

Proprietà 1/1

COMUNE DI VENTASSO SEZIONE RAMISETO

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali							
			Fg.	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Ventasso Via Monte Grande n. 26 Piano 1-2	Abitazione	31	595	2	A/3	U	5,5 vani	91 mq.	€ 272,69
2	Comune di Ventasso Via Monte Grande n. 26 Piano 1-2	Autorimessa	31	595	1	C/6	2	15 mq.	19 mq.	€ 44,93

- **Pignoramento:**

Reg. generale n. 19828 Reg. particolare n. 14378 del 08/09/2025

a favore di:

contro:

Proprietà 1/1

COMUNE DI VENTASSO SEZIONE RAMISETO

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali							
			Fg.	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Ventasso Via Monte Grande n. 26 Piano 1-2	Abitazione	31	595	2	A/3	U	5,5 vani	91 mq.	€ 272,69
2	Comune di Ventasso Via Monte Grande n. 26 Piano 1-2	Autorimessa	31	595	1	C/6	2	15 mq.	19 mq.	€ 44,93

COMUNE VENTASSO SEZIONE RAMISETO

	Ubicazione	Dati catastali							
		Fg.	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	Comune di Ventasso	32	53		PASC CESPUG	U	Are 12.90	€ 0,06	€ 0,06
2	Comune di Ventasso	32	54		SEMINATIVO	02	Are 32.44	€ 6,53	€ 4,19
3	Comune di Ventasso	32	481		SEMINATIVO	02	Are 01.24	€ 0,25	€ 0,16

COMUNE VENTASSO SEZIONE BUSANA

	Ubicazione	Dati catastali							
		Fg.	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
1	Comune di Ventasso	23	187		CAST FRUTTO	2	Are 22.39	€ 1,16	€ 0,58

5.1.8. –STATO CIVILE DELLA DEBITRICE

L'esecutata risulta essere in regime di stato libero, così come riportato nel certificato rilasciato dal Comune di Ventasso. **(vedi allegato 8.11.1)**

5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE**VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO**

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

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

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

Zona: Extraurbana TERRITORIO RURALE E FRAZIONI MINORI Codice zona: R2, che per l'immobile in oggetto, presenta valori da € 450,00 a € 580,00 a mq. per abitazioni civili, e per le autorimesse valori da € 270,00 a € 390,00 a mq. considerando uno stato di conservazione normale.

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

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

- abitazioni civili	=€ /mq.	500,00
- autorimesse	=€ /mq.	300,00
- area cortiliva esclusiva	=€ /mq.	30,00

Per la valutazione dei terreni si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Reggio Emilia pubblicati dalla Regione (**vedi allegato 8.14**)

L'esame degli elementi di raffronto ed il loro aggiornamento, alla data attuale, viene effettuato con opportuni correttivi atti a tener conto di tutti gli elementi caratterizzanti i beni in esame, oltre all'inquadramento urbanistico dei terreni.

L'esame degli elementi di riferimento, applicato allo specifico caso in esame, consente di ricavare i seguenti valori VAM rapportati a mq. sui quali verranno posti opportuni correttivi che tengano conto dalla orografia e posizione dei terreni.

Terreno seminativo	=€ /mq.	0,40
Terreno pascolo cespugliato	=€ /mq.	0,30
Castagneto da frutto	=€ /mq.	0,55

Da cui si ricava la seguente valutazione degli immobili:

DESCRIZIONE	SUP. COMMERC.	PREZZO MQ.	IMPORTO
Abitazione	101,00	€ 500,00	€ 50.500,00
Autorimessa	20,00	€ 300,00	€ 6.000,00
Area cortiliva esclusiva	200,00	€ 30,00	€ 6.000,00
Terreno seminativo	3.368	€ 0,40	€ 1.347,20
Terreno pascolo cespugliato	290,00	€ 0,30	€ 87,00
Castagneto da frutto	2.239,00	€ 0,55	€ 1.231,45
SOMMANO			€ 65.165,65

Il valore commerciale, da considerarsi a corpo, è di € 65.100,00

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

€ - 13.100,00

Valore complessivo del bene

€ 52.000,00

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

Totale (1) € 52.000,00

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

è di: € 52.000,00

a dedurre:

Sanatoria € - 8.000,00

Ripristini € - 2.000,00

Totale (2) € 42.000,00

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

si determina: **Valore Minimo dell'Offerta** € 31.500,00

5.1.10-LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni sopra descritti sono pervenuti all'esecutato, per atto di divisione e compravendita a ministero del Notaio dott. , stipulato in Castelnovo ne 'Monti il 28 settembre 1987 repertorio n. 46753/8448 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia in data 26 ottobre 1987 al numero di R.G. 10087 e numero di R.P. 7646. **(vedi allegato 8.10)**

6-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE

6.1 – FOTOGRAFIE:













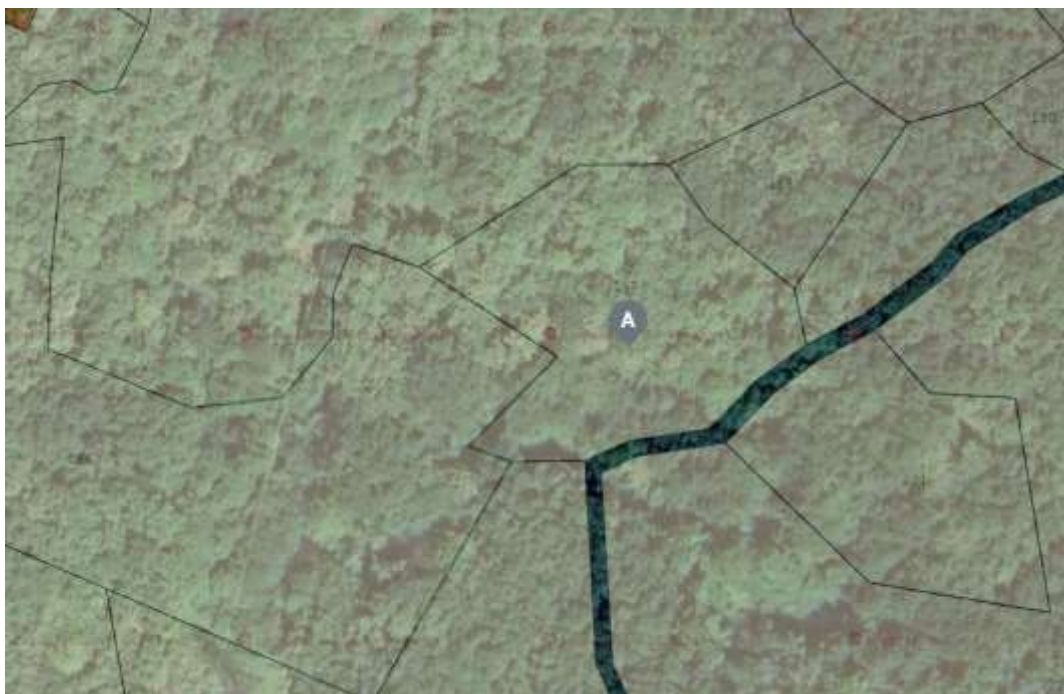




Mappale 481 foglio 32 sez. D Ramiseto



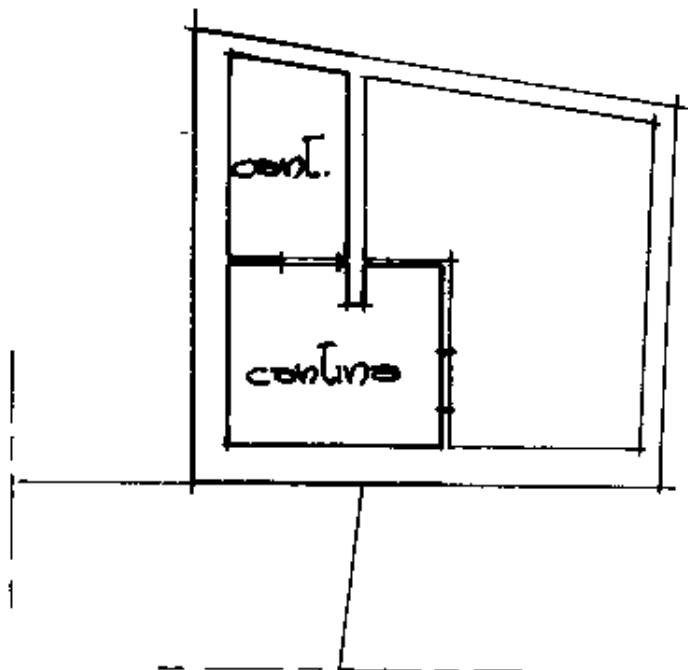
Mappali 53 e 54 foglio 32 sezione D Ramiseto



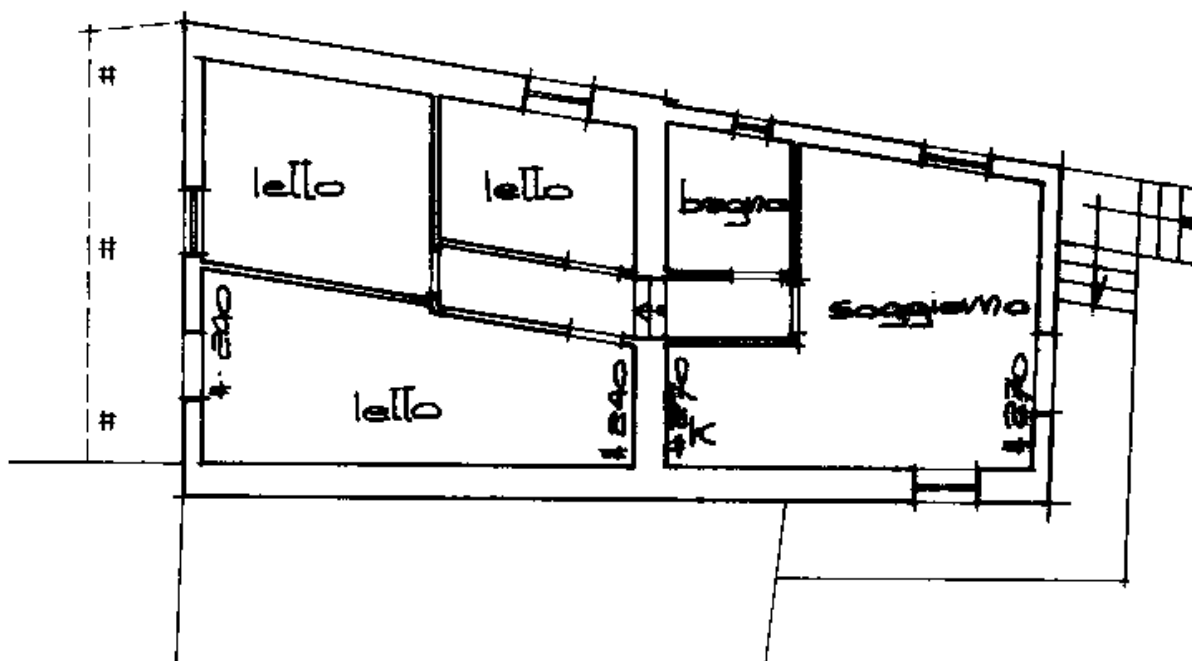
Mappale 187 del foglio 23 sez. A Busana

6.2 - PIANTE:

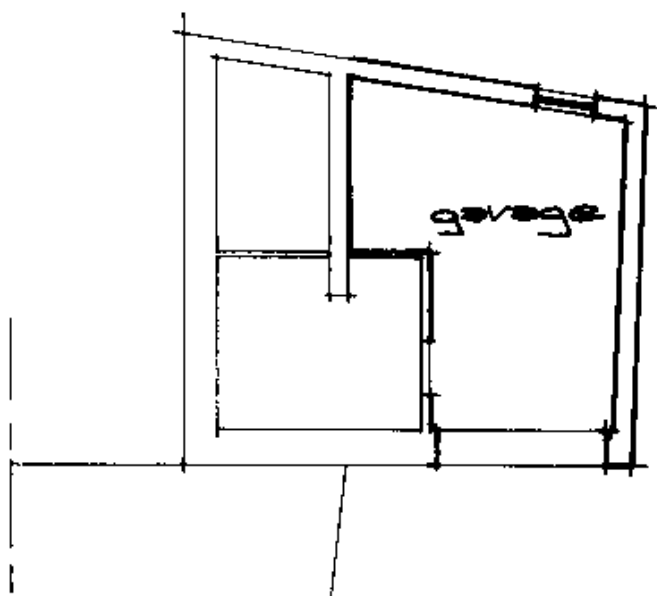
Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati



Planimetria catastale Piano seminterrato

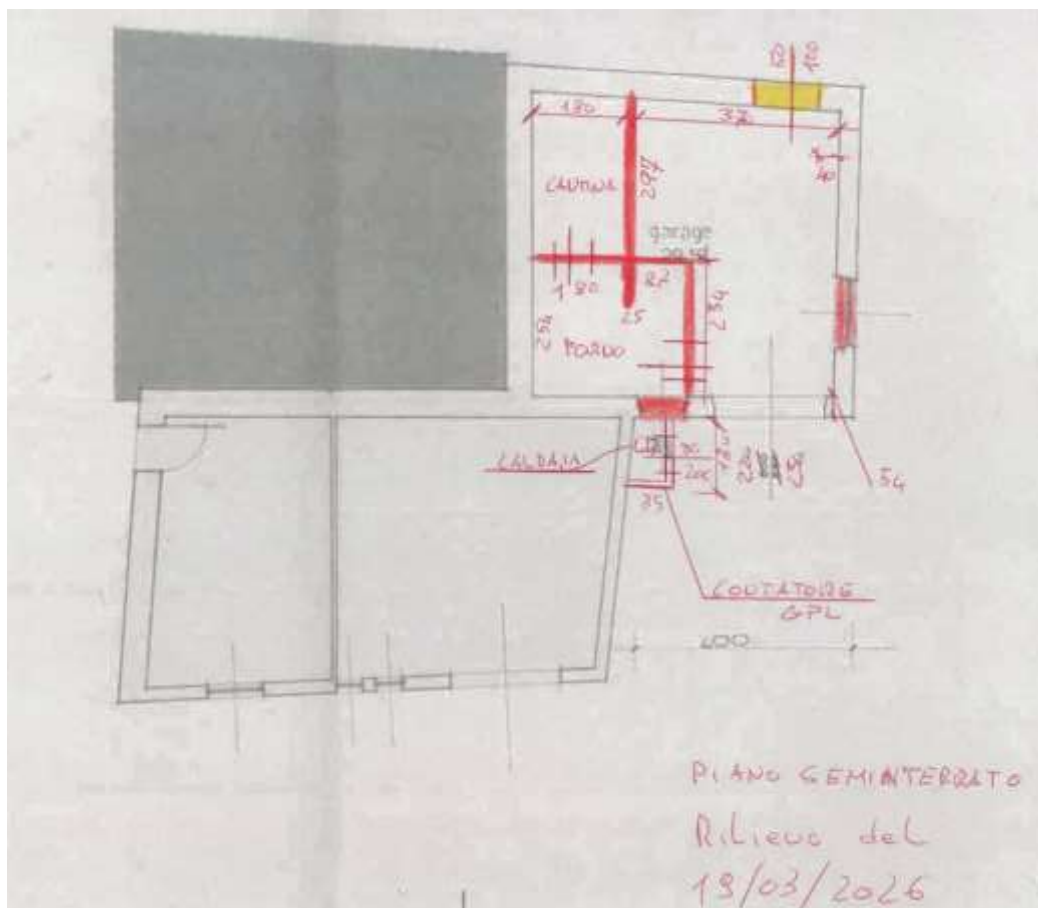


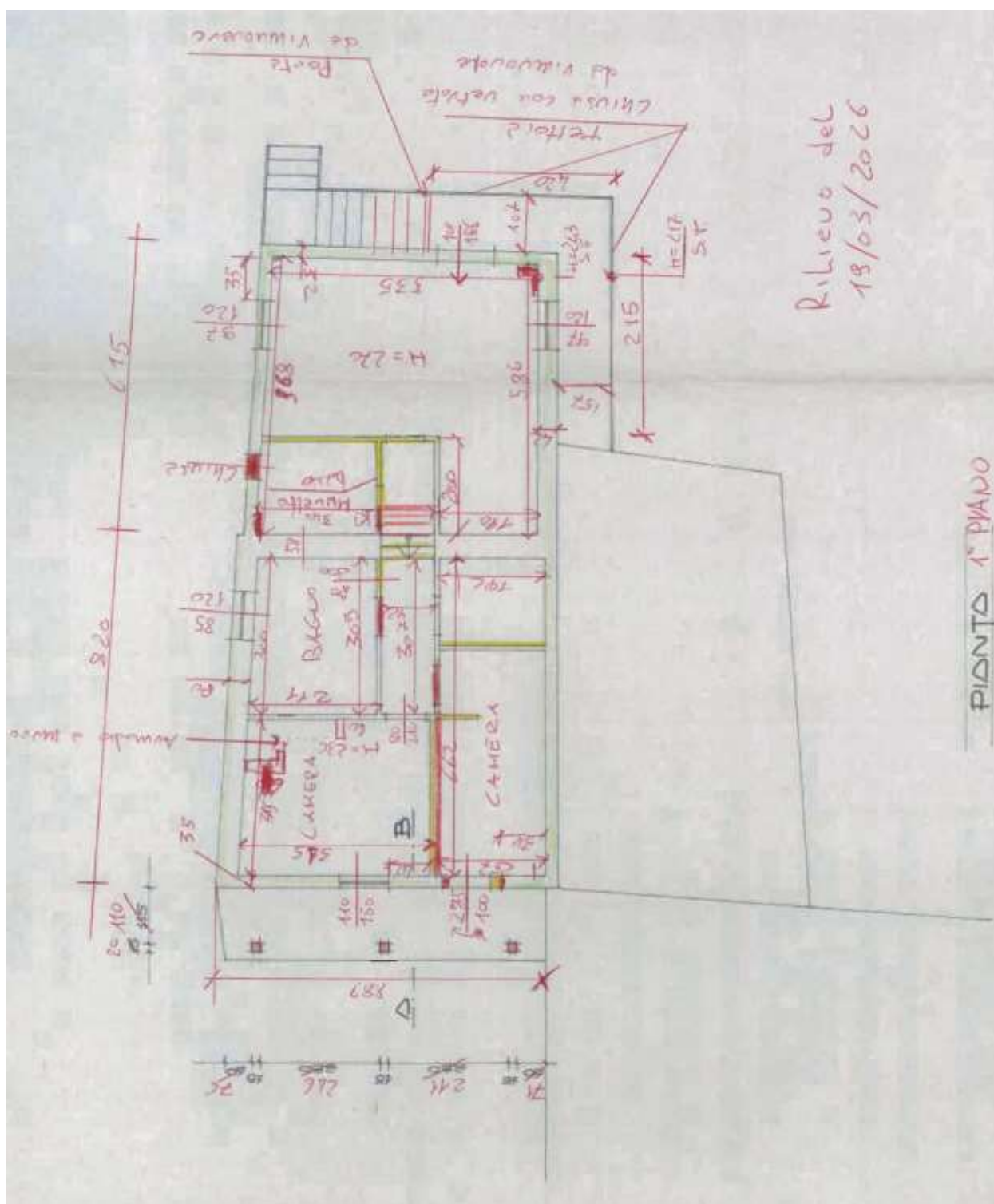
Planimetria catastale Piano primo



Planimetria catastale Garage piano seminterrato

RILIEVO







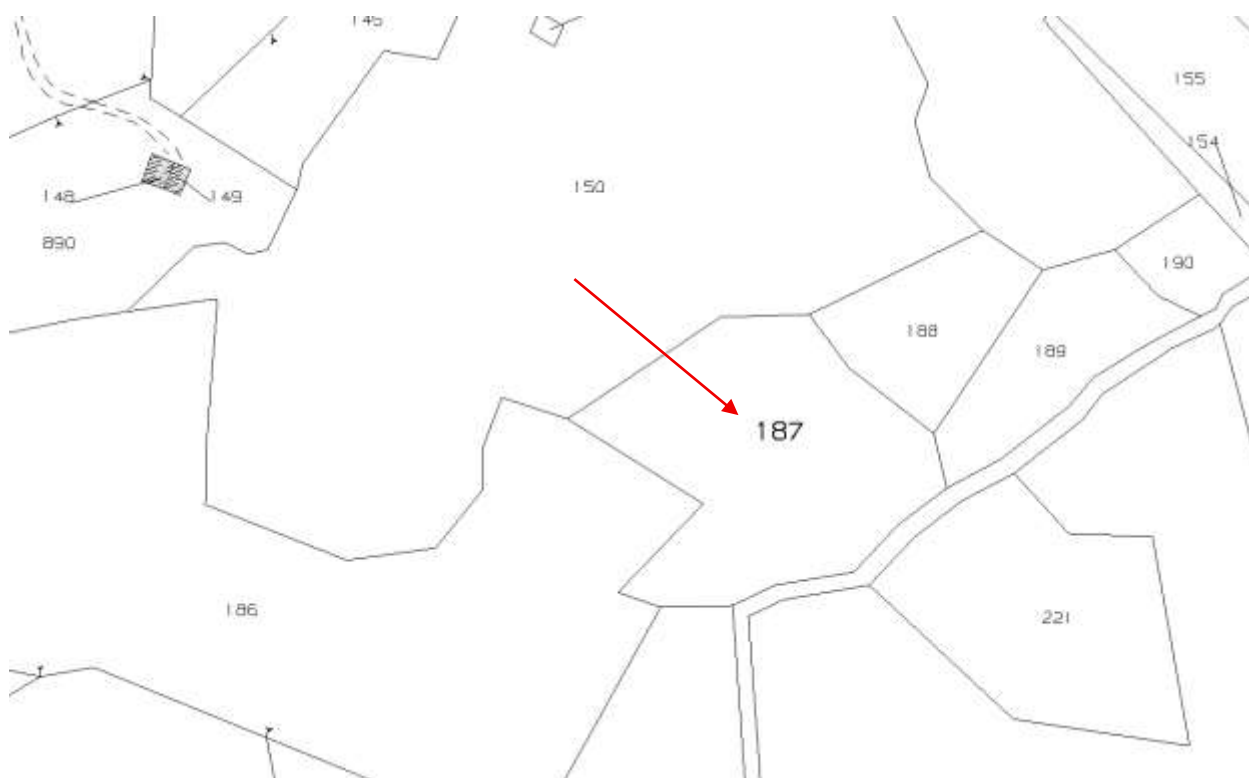
Mappa abitazione



Mappa mappale 481



Mappa mappali 53-54



Mappa mappale 187

7. –NOTE

Non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

L'alloggio risulta arredato con mobili di buona fattura ma privi di valore commerciale.

I vari locali accessori risultano pieni di varie suppellettili prive di valore commerciale.

8. –ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 8.1. Atto di pignoramento immobiliare
- 8.2. Comunicazione inizio operazioni peritali
- 8.3. Estratti di mappe catastali
- 8.4. Visure catastali aggiornate
- 8.5. Planimetrie catastali
- 8.6. Ispezioni conservatoria
- 8.7. Nulla Osta esecuzione lavori 5-67
- 8.7.1. Licenza edilizia 32-70
- 8.7.2. Agibilità Prat. 32-70
- 8.7.3. Concessione edilizia 83-77
- 8.7.4. Agibilità Prat. 83-77
- 8.7.5. Autorizzazione 107-86 tettoia
- 8.7.6. Concessione 23-89
- 8.7.6.1 Voltura Concessione 23-89
- 8.7.7. Concessione 38-95 Tettoia
- 8.8. Richiesta Abitabilità prot. 4883 del 04-10-96
- 8.9. Rilievo Immobile
- 8.10. Atto di provenienza dei beni
- 8.11. Certificato di stato di famiglia e residenza
- 8.11.1 Certificato di stato libero
- 8.12. Contratto di locazione terreno
- 8.13. Valori OMI
- 8.14. Valori Agricoli Medi
- 8.15. Certificato di Destinazione Urbanistica

allegati A, B,

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

Reggio Emilia, 31/03/2026

L'esperto stimatore
(Gianni geom. Baisi)



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gianni Baisi', written over a light blue horizontal line.