

*Architetto LUISA GHISELLI*

Via E. De Amicis n. 4 – 42017 Novellara (RE)  
Tel-fax 0522.653693 - [l.ghiselli@awn.it](mailto:l.ghiselli@awn.it) - P. iva 01897020358

## **TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 113 / 2024 R.G.**  
Giudice dell'esecuzione: **Dott. ssa Camilla Sommariva**

Esecuzione promossa da: **AURELIA SPV Srl**

Contro:

**Rapporto di valutazione**  
**Immobili posti a Vetto, via Cantoniera n. 13.**

Ausiliario del custode giudiziale: **Architetto LUISA GHISELLI**



## RIASSUNTO E DATI GENERALI

## SCHEMA SINOTTICO RIASSUNTIVO DELL'ELABORATO PERITALE

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	-	Trascritto a R.E. il 25/06/2024 RG 14076, RP 10405				
DIRITTO REALE PIGNORATO	-	PIENA PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOBILI	-	Via Cantoniera n. 13 – Vetto (RE)				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPAL E</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>
		Vetto	5	6	4	C/6
	-	<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPAL E</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>
		Vetto	5	6	9	C/3
	-	<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPAL E</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>
		Vetto	5	6	10	A/3
CONFORMITÀ CATASTALE	-	PARZIALE				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	-	PRESENTE				
CONFORMITÀ IMPIANTI	-	PARZIALE				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	-	NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-	OCCUPATO dai debitori				
STATO DI ARREDAMENTO	-	ARREDATO				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-	NON PRESENTI				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	NON PRESENTI				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 96.000,00 - € novantaseimila/00					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 72.000,00 - € settantaduemila/00					
UDIENZA ex ART. 569 c. p. c.	Mercoledì, 16/04/2025					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	Credit Agricole Italia, Ag. 4, via Emilia all'Angelo 38 – Reggio Emilia					

## **SOMMARIO**

<b>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI.....</b>	<b>4</b>
<b>2- COMUNICAZIONE E OPERE PERITALI.....</b>	<b>4</b>
<b>3- DATI CATASTALI.....</b>	<b>5</b>
3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	5
3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	6
3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	7
<b>4. LOTTO UNICO DI VENDITA.....</b>	<b>7</b>
4.1.1- DESCRIZIONE DEI BENI .....	7
4.1.2- DATI CATASTALI .....	9
4.1.3- DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	9
4.1.4-REGOLARITA' URBANISTICA ed EDILIZIA.....	9
4.1.5- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	13
4.1.6- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	13
4.1.7- OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	14
4.1.8- VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	14
- VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	
- VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	
4.1.9- DIRITTO DI PRELAZIONE.....	14
4.1.10- VALORE DEI BENI.....	15
- SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE	
- CALCOLO DELLE SUPERFICI	
- VALORE DI MERCATO DEI BENI	
4.1.11- ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI.....	16
<b>5. POSIZIONE DEI DEBITORI.....</b>	<b>16</b>
<b>6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....</b>	<b>16</b>
<b>7. CERTIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI.....</b>	<b>17</b>
<b>8. NOTE-BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEI BENI PIGNORATI.....</b>	<b>17</b>
<b>9. ALTRE INFORMAZIONI.....</b>	<b>17</b>
<b>10. ALLEGATI.....</b>	<b>17</b>

## **1. RIASSUNTO E DATI GENERALI**

PROCEDURA n° 113 / 2024 R.G.

**Esecutati:**

**Procedente: AURELIA SPV Srl**

Rappresentato e difesa da **Avvocato Ferdinando Manenti**  
Reggio Emilia, via della Rocchetta n. 3

**Data conferimento incarico:** 02-10-2024

- **Termine di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni: 15-03-2025
- **Udienza:** Mercoledì 16-04-2025
- **Atto pignoramento:** trascritto il 25.06.2024 R.G. 14076 - R.P. 10405
- **Contributo unificato:** SI

## **2. COMUNICAZIONI E OPERE PERITALI**

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da Esse nominati tramite raccomandate A/R e posta certificata della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

1. L'esecutat tramite A/R n. 11793648847-4 in data 04.10.2024, tornata al mittente per "compiuta giacenza";
2. L'esecutat tramite A/R n. 11793648846-3 in data 04.10.2024, tornata al mittente per "compiuta giacenza";
3. Il creditore procedente **Itaca Spv Srl c/o Avvocato Ferdinando Manenti** tramite posta elettronica certificata in data 03.10.2024.

### 3. DATI CATASTALI

#### 3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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

#### INTESTATARI:

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (1)	Rendita
abitazione	Comune di Vetto (RE), via Cantoniera n. 13 T-1-2	5		6-sub. 10	9,5 vani-222 mq	A/3 - classe 1	461,20 €

(1) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **A/3: Abitazioni di tipo popolare**

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (2)	Rendita
laboratorio	Comune di Vetto (RE), via Cantoniera n. 13 T	5		6- sub. 9	80 mq-106 mq	C/3- cl. U	165,27 €

(2) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **C/3: Laboratori e officine artigianali**

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (3)	Rendita
autorimessa	Comune di Vetto (RE), via Cantoniera n. 13 T	5		6- sub. 4	48 mq	C/6-cl. 1	141,30 €

(3) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **C/6: Autorimesse**

3.2 – DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA  
II. – BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

**INTESTATARI:**

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (1)	Rendita
abitazione	Comune di Vetto (RE), via Cantoniera n. 13 T-1-2	5		6-sub. 10	9,5 vani-222 mq	A/3 - classe 1	461,20 €

(1) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **A/3: Abitazioni di tipo popolare**

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (2)	Rendita
laboratorio	Comune di Vetto (RE), via Cantoniera n. 13 T	5		6- sub. 9	80 mq-106 mq	C/3- cl. U	165,27 €

(2) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **C/3: Laboratori e officine artigianali**

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (3)	Rendita
autorimessa	Comune di Vetto (RE), via Cantoniera n. 13 T	5		6- sub. 4	48 mq	C/6-cl. 1	141,30 €

(3) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **C/6: Autorimesse**

### 3.3 – COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento, mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita.

**SI FA PRESENTE che fanno parte di questi beni anche il “bene comune non censibile” al fg. 5, map. 6, sub. 11 (vano scala comune) e il sub. 12 (area cortiliva comune). Tali subalterni discendono dalla VARIAZIONE del 21.03.2012, pratica n. RE0039855 in atti dal 21.03.2012 per CAMBIO DI DESTINAZIONE E FUSIONE (n. 004106/2012) presso l’Agenzia del Territorio-Ufficio provinciale di Reggio Emilia. L’attuale consistenza dei beni NON è VARIATA ma ha nuovi e diversi subalterni a zone che erano già “parti comuni” all’immobile. Con tale fusione del 2012, vengono soppressi i subalterni 5-6-7-8 e generati i subalterni 9-10-11-12.**

**Nel Certificazione Notarile del 25.06.2024 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano e nelle visure storiche dei beni, viene riportata la variazione del 21.03.2012 n. 004106/2012 che ha generato i subalterni 9-10-11. Il subalterno 12 è area cortiliva comune, alla sezione “terreni” come si evince dall’elaborato planimetrico del 12.03.2012.**

## 4. LOTTO UNICO DI VENDITA

I beni sono in località Cantoniera, in una zona a nord di Vetto d’Enza, distante dal centro e lungo la strada Provinciale SP513R, in un contesto semi-isolato. Per la poca appetibilità dei beni e per la loro ubicazione, il CTU procede la stima valutando UN UNICO LOTTO DI VENDITA.

### 4.1.1: DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di una “ex casa cantoniera” a tre piani con un laboratorio a piano terra, un appartamento a piano primo, un appartamento a piano secondo, una autorimessa a due posti auto, un basso servizio a legnaia in corpo staccato e in area cortiliva comune, Il tutto sito in Comune di Vetto d’Enza, in via Cantoniera n. 13.

**NON è presente amministrazione condominiale. NON è presente un ascensore condominiale.**

- Fig. 5 – mapp. 6 – sub. 9: si tratta di un laboratorio (ex uso alimentare) a piano terra. Al laboratorio si accede tramite disimpegno comune del vano scala e compone di n. 1 laboratorio, n. 1 cucina, n. 1 dispensa, n. 1 disimpegno e n. 1 bagno con antibagno. In parte ammobiliato ma uso dismesso dal 2017 Prese di corrente da 220 V e da 380 V in cucina.
- Fig. 5 – mapp. 6 – sub. 10: si tratta di un appartamento a piano primo e a piano secondo e del basso servizio a legnaia e ripostiglio in corpo staccato e in area cortiliva comune. All’appartamento si accede dal vano scala comune e a piano primo si compone di n. 1 corridoio, n. 3 camere da letto, n. 1 bagno e n. 1 antibagno. A piano secondi si compone di n. 1 corridoio, n. 1 cucina, n. 1 pranzo, n. 1 soggiorno, n. 1 camera e n. 1 bagno con antibagno. Il piano primo NON è abitato, è in stato di abbandono, non ammobiliato. Si presenta abitato e quindi ammobiliato solo il piano secondo, con forniture attive di luce e acqua. In cucina c’è una bombola di gas per i fornelli ed il riscaldamento avviene tramite stufa a legna collocata nel corridoio del secondo piano. A piano primo non c’è riscaldamento. L’utenza luce e acqua è unica per i due livelli.
- Fig. 5 – mapp. 6 – sub. 4: autorimessa a piano terra con n. 2 posti auto, in corpo costruito in aderenza alla casa sul lato sud. Tutto a piano terra. Sono presenti due entrate per le auto, una con basculante zincato, una con serramento in alluminio. A pavimento, battuto di cemento. Presenza di un controsoffitto e tetto in legno.

E' inclusa la comproprietà di parti comuni, enti accessori e servizi generali comuni a norma di legge:

- Fg. 5 – mapp. 6 – sub. 11: si tratta del BENE COMUNE NON CENSIBILE che comprende il vano scala del piano terra, dei piani primo e secondo inclusi i rispettivi balconcini a pianerottolo. La scala è in marmo e i pianerottoli sono rivestiti in piastrelle di ceramica, ringhiera in ferro e corrimano ligneo. Portoncino di ingresso a piano terra, ligneo. Portefinestre dei terrazzini in legno con vetro singolo. Scuri lignei.
- Fg. 5 – mapp. 6 – sub. 12: si tratta dell'area cortiliva comune.

Questi subalterni sono "beni comuni". Tali subalterni discendono dalla **VARIAZIONE del 21.03.2012, pratica n. RE0039855 in atti dal 21.03.2012 per CAMBIO DI DESTINAZIONE E FUSIONE (n. 004106/2012) presso l'Agazia del Territorio-Ufficio provinciale di Reggio Emilia. L'attuale consistenza dei beni NON è VARIATA ma ha nuovi e diversi subalterni a zone che erano già "parti comuni" all'immobile. Con tale fusione del 2012, vengono soppressi i subalterni 5-6-7-8 e generati i subalterni 9-10-11-12.**

**Nel Certificazione Notarile del 25.06.2024 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano e nelle visure storiche dei beni, viene riportata la variazione del 21.03.2012 n. 004106/2012 che ha generato i subalterni 9-10-11. Il subalterno 12 è area cortiliva comune, alla sezione "terreni" come si evince dall'elaborato planimetrico del 12.03.2012.**

Gli immobili mostrano caratteristiche di finitura di SCARSO livello e SCARSE sono le condizioni di manutenzione e conduzione.

Il fabbricato principale dell' "ex casa cantoniera", quello in aderenza con le autorimesse e il fabbricato a legnaia/ripostiglio, si presentano internamente ed esternamente, in uno stato di manutenzione e conservazione di SCARSO livello. La struttura portante è in muratura.

Le finiture interne degli immobili sono le seguenti: tramezzi in laterizio intonacato. I pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti del bagni e delle cucine; i sanitari sono in materiale porcellanato e presenti solo a secondo piano. Serramenti delle finestre e scuri in legno. Vetri singoli. Porte interne in legno, portoncino d' ingresso al vano scala in legno. Porte e portoncini verso l'esterno del laboratorio in acciaio verniciato tipo REI120. Si evidenziano diverse infiltrazioni di acqua dal piano sottotetto al secondo piano abitato, presenza di muffe sui muri, nonché alcuni scrostamenti di pittura a soffitto in diverse zone. Si segnalano anche mancanze di materiali ligneo in alcuni scuri esterni.

L'impiantistica NON appare a norma: il riscaldamento in passato era alimentato a GPL con bombolone esterno ora rimosso. Si scalda solo il secondo piano con una stufa a legna collocata nel corridoio. I radiatori sono stati rimossi in molte stanze ed è presente solo nella cucina del secondo piano, una bombola del gas per i fornelli. E' presente e attiva l'utenza acqua, tramite acquedotto comunale.

Il cespite è sito in Comune di Vetto d'Enza (RE), in località Cantoniera, zona periferica.

L'area circostante i beni in oggetto è caratterizzata dalla presenza di immobili a prevalente destinazione residenziale. Nei dintorni NON vi è dotazione di servizi di quartiere.

#### 4.1.2: DATI CATASTALI

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (1)	Rendita
abitazione	Comune di Vetto (RE), via Cantoniera n. 13 T-1-2	5		6-sub. 10	9,5 vani-222 mq	A/3 - classe 1	461,20 €

(1) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **A/3: Abitazioni di tipo popolare**

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (2)	Rendita
laboratorio	Comune di Vetto (RE), via Cantoniera n. 13 T	5		6- sub. 9	80 mq-106 mq	C/3- cl. U	165,27 €

(2) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **C/3: Laboratori e officine artigianali**

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (3)	Rendita
autorimessa	Comune di Vetto (RE), via Cantoniera n. 13 T	5		6- sub. 4	48 mq	C/6-cl. 1	141,30 €

(3) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **C/6: Autorimesse**

**Confini:** a nord con canale, a est con mappali 7 e 17, a sud con mapp. 15, a ovest con strada Provinciale via Cantoniera.

#### 4.1.3: DESCRIZIONE COMMERCIALE

L'indagine svolta in loco ha evidenziato che la richiesta di unità ad uso ufficio in zona è sensibilmente diminuita, pertanto si ritiene di ipotizzare per il cespite in oggetto una modesta commerciabilità, con tempi di vendita medio - lunghi rispetto all'attuale periodo di mercato.

**SCARSO** il livello di conservazione e manutenzione. L'impiantistica NON appare a norma.

#### 4.1.4: REGOLARITA' URBANISTICA e EDILIZIA

Il RUE-Regolamento urbanistico edilizio del Comune di Vetto, individua l'area come "zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale", art. 38.4 del RUE. C'è un vincolo di rispetto stradale di via Cantoniera, art. 40.1 del RUE

Permesso di Costruire oneroso in SANATORIA n. 31/04 del 15.07.2004 per "Opere edilizia abusive realizzate sull'ex casa cantoniera in Vetto. Località Cantoniera n. 13".

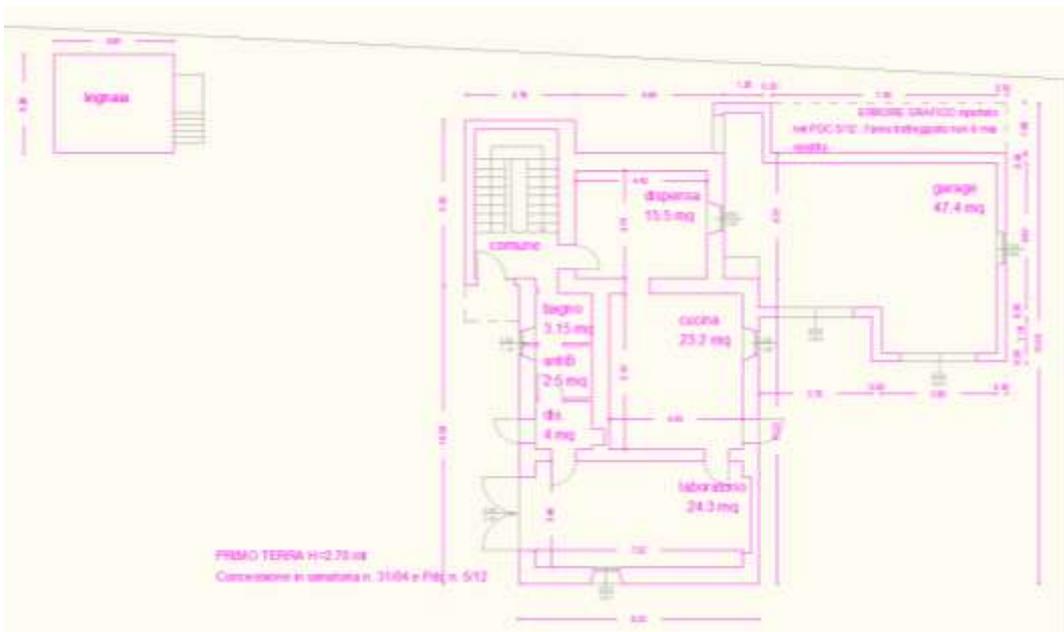
Permesso di Costruire n. 5/12 del 27.03.2012 per "Cambio di destinazione d'uso per creazione laboratorio artigianale". Certificato di Agibilità prot. n. 2965 di PG in data 09.08.2012.

Stante la documentazione fornitami dal Comune di Vetto e SALVO omissioni del redattore della ricerca d'archivio delle pratiche edilizie, gli immobili oggetto di pignoramento, risultano conformi alle normative edilizie ed urbanistiche del Comune di Vetto.

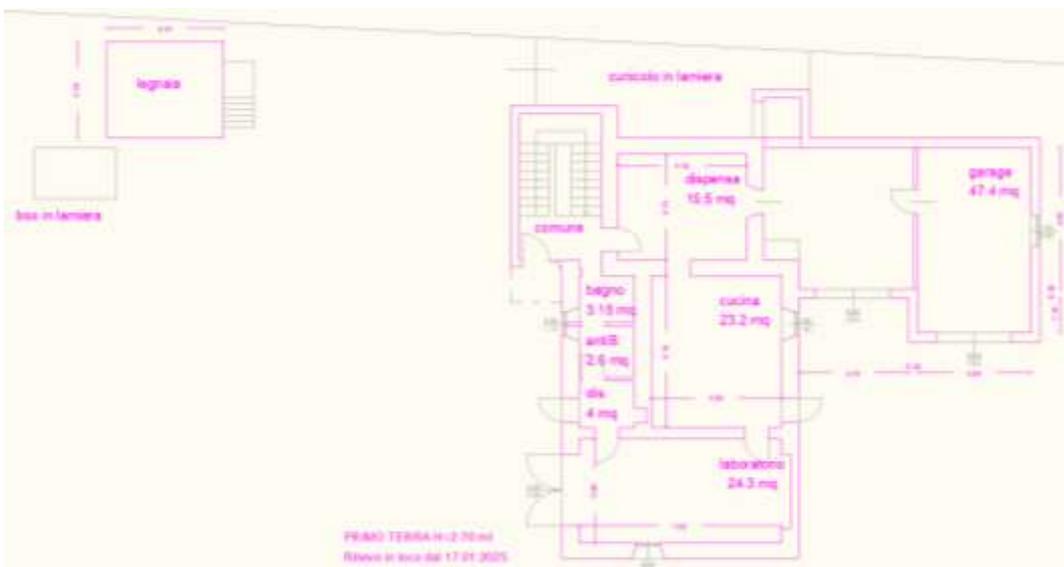
Si **SEGNALA** che lo stimatore ha rilevato **IN LOCO**, conformità rispetto a quanto autorizzato nell'ultimo titolo abilitativo risalente al 2004 ma difforme dalla scheda catastale: sono stati concessionati n. 2 appartamenti distinti, uno a primo piano e uno a secondo piano, oltre al laboratorio a piano terra e all'autorimessa a due posti auto. L'accatastamento ha accorpato i due appartamenti in uno unico.

SI **SEGNALA** che lo stimatore ha rilevato **IN LOCO** e in area cortiliva comune, la presenza di **DUE** manufatti metallici, in lamiera: uno a nord e adiacente il fabbricato destinato a legnaia, l'altro costituisce un cunicolo sul lato est della casa che conduce ad un piccolo vano dell'autorimessa che da dentro è stata tamponato con muratura e pertanto reso accessibile solo da fuori. Infine l'autorimessa è stata divisa in due da una parete divisoria con apertura centrale che mette in comunicazione i due posti auto ed è stato creato un passaggio tra il locale "dispensa" del laboratorio e l'autorimessa, rendendoli comunicanti, invece di mantenere la finestra concessionata.

Allego qui lo stato autorizzato, lo stato rilevato e la sovrapposizione della difformità riscontrate.



**Autorizzato**

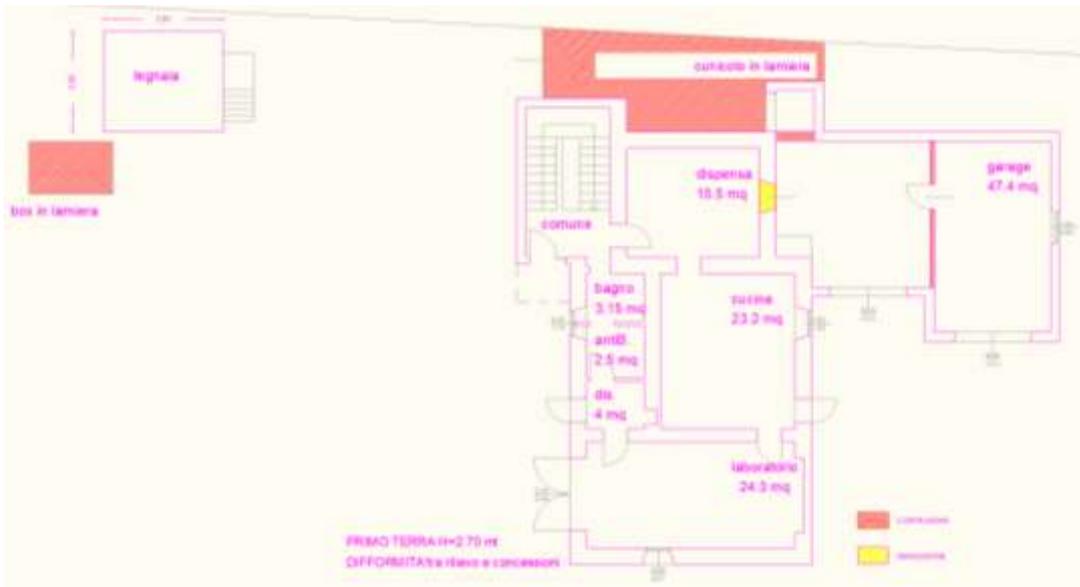


**Rilevato**

*Architetto LUISA GHISELLI*

Via E. De Amicis n. 4 – 42017 Novellara (RE)

Tel-fax 0522.653693 - [l.ghiselli@awn.it](mailto:l.ghiselli@awn.it) - P. iva 01897020358



**Sovrapposto**

**Nicchia tamponata in garage**



**Cunicolo in lamiera a risosso confine est**



*Architetto LUISA GHISELLI*

Via E. De Amicis n. 4 – 42017 Novellara (RE)

Tel-fax 0522.653693 - [l.ghiselli@awn.it](mailto:l.ghiselli@awn.it) - P. iva 01897020358

**Box in lamiera accanto alla legnaia**



**Tramezza con porta di separazione ai due posti auto del garage**



**Finestra trasformata in passaggio dalla dispensa al garage**



**4.1.5: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

La vendita viene fatta nelle condizioni attuali e pertanto non sono previste opere di ripristino.

**4.1.6: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Le opere eseguite e segnalate al paragrafo 4.1.4 sono opere in difformità, di 3 tipi:

- Per quanto riguarda i manufatti metallici presenti sull'area cortiliva comune, questi non sono sanabili e andranno rimossi; si stima un costo di 300,00 euro.
- Per quanto riguarda il tamponamento della rientranza dell'autorimessa, della divisoria tra i due posti auto, della finestra della dispensa trasformata in porta, tutto dovrà essere riportato ai titoli autorizzati in comune; si stima un costo di demolizione e sistemazione di 700,00 euro.
- Per quanto riguarda la difformità dell'accatastamento che ha fuso le 2 unità abitative del primo e del secondo piano senza un'autorizzazione comunale, dal punto di vista edilizio le unità abitative sono due. Pertanto occorre rifare l'accatastamento e l'elaborato planimetrico; si stima un costo di 600,00 euro.

#### 4.1.7: OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dopo aver inviato comunicazione tramite raccomandata ai debitori in data 04.10.2024, la scrivente procede all'accesso congiunto con il referente dell'Istituto Vendite Giudiziarie in data 17.01.2025 alle ore 9.10.

L'immobile ci viene aperto da entrambi gli esecutati che avevano concordato con noi l'accesso e che dichiarano di abitare solo il secondo piano e le zone del piano terra. L'appartamento a secondo piano è abitato e ammobiliato, con utenze di luce e acqua attive. Il contatore è unico e serve anche l'unità del primo piano che risulta non abitata e non ammobiliata: in bagno non ci sono i sanitari (water e bidet).

Da una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, NON risultano contratti di locazione né di comodato.

#### 4.1.8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

- VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
  - Non risultano domande giudiziali.
  - Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.
  
- VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti aggiornate alla data del 21-01-2025 sui beni, da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- **ISCRIZIONE del 30.09.2010** – NN. 20716/4747- IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario del 24.09.2010 n. rep. 24143/4478 a favore di Banca Popolare di Verona-S. Geminiano e S. Prospero Spa con sede a Verona.
- **ISCRIZIONE dello 03.08.2011** – NN. 16895/3323- IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario del 29.07.2011 n. rep. 24817/4956 a favore di Banca Popolare di Verona-S. Geminiano e S. Prospero Spa con sede a Verona.
- **ISCRIZIONE del 17.06.2019** – NN. 13095/2320- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 14.06.2019 n. rep. 2706/9519 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma.
- **TRASCRIZIONE del 25.06.2024** – NN. 14076/10405- Atto di Pignoramento Immobiliare n. 2833 dello 07.06.2024, a favore di Aurelia Spv Srl con sede a Roma.

#### 4.1.9: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

#### 4.1.10: VALORE DEI BENI

##### - SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

La definizione della Banca d'Italia del valore di mercato è "la stima al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costruzione".

In questo caso non è quindi possibile riferirsi al valore di mercato come sopra esposto in quanto da una parte abbiamo il venditore che si trova nelle condizione di "dover vendere" (esecuzione forzata) e che per tanto non si può collocare all'interno della definizione maggiormente ricorrente del valore di mercato.

La presente stima quindi è stata effettuata con riferimento alle caratteristiche dei beni in oggetto (stato di manutenzione e conservazione, il livello delle finiture interne, efficienza degli impianti tecnologici).

Si è riscontrato che, alla data odierna, la richiesta di alloggi è generalmente diminuita e che le fonti riportano talvolta contrattazioni con quotazioni scostanti o inattendibili a seguito della crisi immobiliare ed a causa della mancanza di liquidità; inoltre il mercato immobiliare è saturo di appartamenti nuovi invenduti aventi prezzi molto concorrenziali.

##### - CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si assume come parametro di stima il "metro quadrato commerciale"

La superficie commerciale delle unità immobiliari viene così calcolata:

100 % la sup. in proprietà esclusiva dei locali principali;

100 % la sup. dei muri interni ed esterni;

50 % la sup. dei muri di confine con altre u.i.;

60 % la sup. accessoria (Snr) con caratteristiche simili ai vani principali, ma priva dei requisiti di abitabilità;

40 % la sup. delle logge coperte fino a mq. 10,00 e 20% per la sup. eccedente i 10,00 mq;

30 % la sup. dei balconi scoperti fino a mq. 10,00 e 15% per la sup. eccedente i 10,00 mq;

25 % la sup. degli accessori con altezza media superiore a 200 m;

15 % la sup. dei locali aventi altezza media < cm 200 e > cm 150;

0 % la sup. dei locali aventi altezza media inferiore a cm 150.

A fronte di quanto sopra, per i beni oggetto di stima, si ottiene la seguente superficie commerciale:

Unità immobiliare	Destinazione d'uso	Piano	H (mt)	Sup. lorda (mq)	K	Sup. comm. (mq)
<b>Fg. 5 - mapp. 6 - sub. 10 A3</b>						
appartamento		1°	2,9	110	1	110
appartamento		2°	2,7	110	1	110
legnaia-rip.		T-1°	2	20	0,15	3
<b>Fg. 5 - mapp. 6 - sub. 9 C3</b>						
laboratorio		T	2,7	110	1	110
<b>Fg. 5 - mapp. 6 - sub. 4 C6</b>						
autorimessa		T	3,1	59	0,6	35,4
TOT. SUP. LORDA				409	TOT. SUP.	368,40

- VALORE DI MERCATO DEI BENI (intera proprietà)

Per determinare il valore corrente di mercato del bene in oggetto è stata effettuata una comparazione utilizzando prezzi noti di immobiliari similari i cui trasferimenti sono avvenuti negli ultimi 18 mesi; inoltre sono stati utilizzati come comparabili i prezzi forniti dall' **OMI riferiti al 1° semestre del 2024**.

A tali valori sono state apportate le dovute correzioni attraverso l'applicazione di coefficienti di aggiustamento ed è stato stabilito il seguente valore unitario:

- Abitazione di tipo popolare –considerato lo stato manutentivo: 330,00 €/mq

Si precisa che il valore delle parti comuni è da considerarsi già compreso nel valore unitario adottato per il calcolo del prezzo di mercato dei beni in oggetto.

Descrizione	Sup. comm. Mq	prezzo €/mq	Valore €
immobili	368,4	330,00	€ 121.572,00
TOTALE			€ 121.572,00

IL VALORE DI MERCATO è di € **121.600,00** (Euro centoventunomila e seicento/00).

Si detraggono le spese di regolarizzazione dell'immobile: 121.600,00 € - 1.600,00 € = 120.000,00 €

Trattandosi di esecuzione forzata causa vendita giudiziaria viene aperta una riduzione forfettaria di circa di **20%** del valore di mercato, dovuto all'assenza di garanzie sui vizi occulti, oltre che al gravame di tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile.

Risulta pertanto il seguente valore ridotto = € 120.000,00 – 20% = € 96.000,00

**VALORE PROPOSTO-A CORPO-BASE D'ASTA € 96.000,00** (Euro novantaseimila/00).

#### 4.1.11: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni hanno la seguente **provenienza**:

- L'immobile proviene da atto di compravendita notaio Cleto Carbonara in data 24-09-2010 al rep. n. 24142 / 4477, trascritto in Reggione Emilia in data 30-09-2010 ai nn. 20715 / 12593.

### 5. STATO CIVILE DEI DEBITORI

L'ufficio anagrafe del Comune di Vetto ha fornito in data 04.10.2024 il certificato di residenza, stato civile e di famiglia di \_\_\_\_\_, dal quale risultano di "stato coniugato tra loro" e residenti in via Cantoniera n. 13.

In data 07.10.2024 l'Ufficio dello Stato Civile di Boretto (RE) ha fornito l'estratto per riassunto del Registro degli atti di Matrimonio dal quale risulta che gli eseguiti

### 6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da controllo effettuato presso l'archivio telematico di "ERMES – REGIONE EMILIA ROMAGNA", NON risultano depositati i certificati energetici riferiti all'appartamento e al laboratorio.

## **7. CERTIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI**

Sono state depositate le dichiarazioni di conformità ai sensi della L. 46/90 – D.M. 20.02.1992 del SOLO impianto elettrico del laboratorio del piano terra.

## **8. NOTE – BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEI BENI PIGNORATI**

Durante il sopralluogo presso gli immobili in oggetto, effettuato in data 17.01.2025 sono state verificate la presenza, la consistenza e le caratteristiche di beni mobili presenti all'interno dei beni pignorati (mobilio, caldaia, elettrodomestici) ed il loro approssimativo valore in relazione allo stato di usura.

A maggior chiarimento si rimanda anche alla consultazione della documentazione fotografica allegata. Nel complesso i beni mobili e gli elettrodomestici presenti al momento del sopralluogo sono da considerarsi di **modesto** valore. **Si precisa che tali beni non fanno parte dei compendi immobiliari stimati.**

## **9. ALTRE INFORMAZIONI**

- Nessuna.

## **10. ALLEGATI**

“Allegato A” – RELAZIONE SINTETICA RIASSUNTIVA;

“Allegato B” – SCHEDA PUBBLICITA' IMMOBILIARE;

“Allegato C” – DOCUMENTAZIONE DI QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE;

Novellara (RE), lì 10.02.2025

**L'AUSILIARIO DEL CUSTODE GIUDIZIALE**

Architetto LUISA GHISELLI