

MEDICI GEOM. RICCARDO

Via Brunelleschi 41 - 42013 Casalgrande (RE)

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

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

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

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n° 205/2024

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

Esecuzione promossa da:

LEVITICUS SPV S.R.L.

contro:

Rapporto di Valutazione

Immobili posti in Comune di Guastalla (RE) in via Caselle n.27

Esperto designato: **Medici Geom. Riccardo**



0-SOMMARIO

| | |
|---|-----------|
| 0-SOMMARIO | 2 |
| 1-RIASSUNTO E DATI GENERALI | 4 |
| 2-COMUNICAZIONI | 4 |
| 3-DATI CATASTALI | 5 |
| 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 | 5 |
| 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE | 6 |
| 4-DESCRIZIONE DEI BENI | 6 |
| 5-LOTTE DI VENDITA | 8 |
| 5.1-LOTTO UNICO | 8 |
| 5.1.2- DESCRIZIONE COMMERCIALE | 8 |
| 5.1.3- REGOLARITA' EDILIZIA E CERTIFICATI | 9 |
| 5.1.4- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO..... | 10 |
| 5.1.5- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE | 10 |
| 5.1.6- OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE..... | 10 |
| 5.1.7- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 10 |
| <i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i> | <i>10</i> |
| <i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i> | <i>10</i> |
| 5.1.8- DIRITTO DI PRELAZIONE..... | 11 |
| 5.1.9- ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI | 11 |
| 5.1.10- LOTTO UNICO: PIANTE (FUORI SCALA) | 11 |
| 5.1.11 - VALORE DEL BENE | 14 |
| <i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i> | <i>14</i> |
| SCOPO DELLA STIMA | 14 |
| CRITERI DI STIMA | 14 |
| DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO | 14 |
| 6- STATO CIVILE DEI DEBITORI | 16 |
| 7- ALTRE NOTIZIE | 16 |
| BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEL BENE PIGNORATO | 16 |
| 8- ALLEGATI | 16 |
| 8.1. MAPPA CATASTALE | 16 |
| 8.2. VISURA CATASTALE..... | 16 |
| 8.3. PLANIMETRIA CATASTALE | 16 |
| 8.4. ATTO DI PIGNORAMENTO | 16 |
| 8.5. ATTO DI PROVENIENZA..... | 16 |
| 8.6. RELAZIONE NOTARILE | 16 |
| 8.7. CERTIFICATI ANAGRAFICI | 16 |
| 8.8. TITOLI EDILIZI, ELABORATI GRAFICI, CERTIFICATO DI AGIBILITÀ..... | 16 |
| 8.9. ISPEZIONE CATASTO ENERGETICO REGIONALE | 16 |
| 8.10. ISPEZIONE CONTRATTI C/O AGENZIA DELLE ENTRATE | 16 |
| 8.11. FOTO | 16 |

| <u>DATO</u> | <u>CONFORME</u> | <u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u> | | | | | |
|---|--|--|---|---------------|----------------|-------------|------------------|
| <u>TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO – RG / RP.</u> | SI | | 02/12/2024 - 26286/19364 | | | | |
| <u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u> | SI | | PIENA PROPRIETÀ – QUOTA 1/1 | | | | |
| <u>UBICAZIONE IMMOBILI</u> | - | | GUASTALLA (RE) IN VIA CASELLE N.27 | | | | |
| <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u> | - | | <i>COMUNE</i> | <i>FOGLIO</i> | <i>MAPPALE</i> | <i>SUB.</i> | <i>Categoria</i> |
| | | | GUASTALLA | 60 | 56 | - | A/4 |
| <u>CONFORMITÀ CATASTALE</u> | NO | | NECESSITA REGOLARIZZAZIONE | | | | |
| <u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u> | NO | | NECESSITA REGOLARIZZAZIONE | | | | |
| <u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u> | NO | | IMPIANTI NON DOTATI DI CERTIFICATI DI CONFORMITA' | | | | |
| <u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u> | NO | | ATTESTATO NON PRESENTE | | | | |
| <u>STATO OCCUPAZIONALE</u> | SI | | IMMOBILE LIBERO | | | | |
| <u>STATO DI ARREDAMENTO</u> | SI | | ARREDAMENTO DI MODESTO VALORE IN STATO DI ABBANDONO | | | | |
| <u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u> | NO | | PRESENTI | | | | |
| <u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u> | SI | | NON PRESENTI | | | | |
| <u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u> | SI | | NON PRESENTI | | | | |
| <u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u> | €. 48.000,00 - EURO Quarantottomila/00 – PIENA PROPRIETA' | | | | | | |
| <u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u> | €. 36.000,00 - EURO Trentaseimila/00 – PIENA PROPRIETA' | | | | | | |
| <u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u> | 09/07/2025 | | | | | | |
| <u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u> | CASSA DI RAVENNA via Battaglione Toscano n.1/a – REGGIO NELL'EMILIA | | | | | | |

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 205/2024 R.G. Esecuzioni

Esecutato:
-----.

Procedente: LEVITICUS SPV S.R.L. rappresentata e difesa dall'Avv. Alberto Neri pec: alberto.neri@ordineavvocatireggioemilia.it con studio in via Ernesto Che Guevara n.2 a Reggio Emilia.

Data conferimento incarico: 24/01/2025.

- **Termine per la consegna della relazione** presso la Cancelleria delle Esecuzioni 09/06/2025.
- **Data trascrizione atto pignoramento:** 02/12/2024 R.G./R.P. 26286/19364.
- **Udienza:** 09/07/2025.

2-COMUNICAZIONI

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

Lo scrivente ha depositato il giuramento telematico relativo all'incarico affidatogli e ha contestualmente dato inizio alle attività peritali.

In data 20/03/2025 il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione ubicati a Guastalla (RE) in via Caselle n.27 (Località San Rocco) al fine di scattare fotografie ed effettuare misurazioni ed accertamenti inerenti la consistenza, la regolarità edilizia e lo stato di conservazione degli stessi.

E' stato possibile visionare l'immobile a seguito di accesso forzoso avvenuto in data 20/03/2025 alla presenza della Polizia Municipale e del funzionario incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia.

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

3-DATI CATASTALI

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

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

INTESTATI:

- -----, titolare della piena proprietà

| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati catastali | | | | | |
|--------------------|--|----------------|------------|----------------------|--------------------------|---|-------------|
| | | Fg. | Zona cens. | Mappale e subalterno | Consistenza e Superficie | Categoria ² Qualità e Classe | Rendita |
| Abitazione | Comune di GUASTALLA Via LELIO CASELLE N.27 | 60 | - | 56 sub.- | Vani 7,5 | A/4 classe 1 | Euro 271,14 |

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

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

INTESTATI:

- -----, titolare della piena proprietà

| Tipologia | Ubicazione | Dati catastali |
|-----------|------------|----------------|
|-----------|------------|----------------|

¹ Vedi allegato 8.4

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

| | | Fg. | Zona cens. | Mappale e subalterno | Consistenza e Superficie | Categoria ³ Qualità e Classe | Rendita |
|------------|---|-----|------------|----------------------|--------------------------|---|-------------|
| Abitazione | Comune di GUASTALLA Via CASELLE N.27 | 60 | - | 56 sub.- | Vani 7,5 | A/4 classe 1 | Euro 271,14 |

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Alla data odierna vi è sostanziale corrispondenza tra i dati catastali riportati nello schema I, desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 8.4) e quelli dello schema II indicati nelle attuali visure catastali (all. 8.2). Si segnala soltanto che l'indirizzo esatto dell'immobile non è via Lelio Caselle n.27, come indicato nel pignoramento, ma bensì via Caselle n.27 (Loc. San Rocco).

CONFINI CATASTALI

Abitazione con area cortiliva in corpo unico: via Caselle, mappali 55 e 54, mappale 132, mappale 57.

4-DESCRIZIONE DEI BENI⁴

PIENA PROPRIETA' di unità immobiliare residenziale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Guastalla (RE) ed identificata catastalmente al Foglio 60 Mappale 56.

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

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

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 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

Trattasi di porzione di fabbricato unifamiliare destinato a civile abitazione disposta su tre livelli (piano terra, primo e secondo) due dei quali collegati da scala interna esclusiva ed il terzo accessibile con botola, oltre a basso servizio e area cortiliva esclusiva. L'edificio è ubicato a Guastalla (RE) in via Caselle n.27 (Località San Rocco).

L'immobile è sito nella piccola località residenziale di San Rocco distante circa 6 km dal centro di Guastalla.

L'Edificio, è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967, presenta una struttura, per quanto è stato possibile osservare, in muratura; i paramenti esterni sono in mattoni intonacati e tinteggiati, i solai orizzontali sono il latero cemento, la copertura è a falde con manto in coppi laterizi, la lattoneria è in lamiera verniciata, le soglie ed i davanzali sono in marmo, mentre gli scuretti esterni sono in legno impregnato color noce.

Si accede all'abitazione attraverso l'area cortiliva di proprietà antistante al fabbricato. L'abitazione è composta da: pranzo, cucina, corridoio, bagno, due tettoie e basso servizio al piano terra; scala di collegamento al primo piano composto da: disimpegno e tre camere da letto; al secondo piano è invece presente un sottotetto accessibile con botola che non è stato oggettivamente possibile visionarlo. I locali internamente sono rifiniti come segue: pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti di tutti i locali e i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica, le porte interne sono prevalentemente in legno color noce, i telai dei serramenti esterni sono in legno con vetro camera, i sanitari dei bagni sono del tipo in vetrochina colore bianco. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia in tutti i locali. L'impianto di riscaldamento è con termoconvettori a gas presenti in tutti i locali, mentre la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite piccolo boiler a gas posto nel basso servizio. E' inoltre presente l'impianto di climatizzazione presumibilmente non funzionante. Si segnalano: la presenza di umidità di risalita in alcune parti dei locali al piano terra, infiltrazioni dalla copertura e la presenza di lastre in cemento-amianto, in scarso stato conservativo, a copertura del basso servizio. Si ritiene che lo stato manutentivo complessivo sia SUFFICIENTE.

Le utenze all'acqua e dell'energia elettrica sono autonome. Da atti comunali l'edificio risulta essere collegato alla fognatura pubblica. Nell'area cortiliva antistante il fabbricato è presente un bombolone interrato per lo stoccaggio del GPL da riscaldamento.

Relativamente gli impianti si segnala che non è stato possibile reperire i certificati di conformità e non si è in grado di riferire se gli stessi siano funzionanti considerato lo stato di abbandono in cui versa il fabbricato da molto tempo.

L'immobile è dotato di Autorizzazione di Abitabilità.

In data 07/05/2025 è stata effettuata l'ispezione presso il Catasto Energetico Regionale per verificare l'eventuale presenza di un Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile oggetto della presente valutazione. L'ispezione effettuata ha dato esito negativo. Non si è pertanto in grado di fornire informazioni circa le prestazioni energetiche dell'immobile.

La superficie commerciale complessiva è di mq. 130,70, costituita dalla superficie commerciale dei locali principali pari a mq 112,00 al 100%, dalla superficie commerciale degli accessori pari a mq 19,00 al 25%, dalla superficie commerciale delle tettoie fino a mq 10,00 al 40%, dalla superficie commerciale delle tettoie in eccedenza pari a mq 7,00 al 20%, dalla superficie del sottotetto pari a mq 57,00 al 15%. L'area cortiliva, pari a circa mq 88,00, sarà valutata a parte. La determinazione della superficie commerciale è stata effettuata sulla base delle superfici così come legittimate.

5-LOTTI DI VENDITA

La consistenza, la composizione strutturale, tipologica e architettonica, la funzionalità e la fruibilità degli spazi, la destinazione d'uso e lo stato legittimato e/o legittimabile del compendio immobiliare pignorato, non consentono la suddivisione dello stesso in vari lotti di vendita. Pertanto il sottoscritto, anche nell'interesse della procedura, tenuto conto delle migliori opportunità di vendita, propone la vendita in unico Lotto.

5.1-LOTTO UNICO

INTESTATI:

- -----, titolare della piena proprietà

| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati catastali | | | | | |
|--------------------|---|----------------|------------|----------------------|--------------------------|---|-------------|
| | | Fg. | Zona cens. | Mappale e subalterno | Consistenza e Superficie | Categoria ⁵ Qualità e Classe | Rendita |
| Abitazione | Comune di GUASTALLA Via CASELLE N.27 | 60 | - | 56 sub.- | Vani 7,5 | A/4 classe 1 | Euro 271,14 |

5.1.2- DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena Proprietà di porzione di fabbricato unifamiliare destinato a civile abitazione disposto su tre livelli (piano terra, primo e secondo) due dei quali collegati da scala interna esclusiva ed il terzo accessibile con botola, oltre a basso servizio e area cortiliva esclusiva. L'immobile è stato edificato, in data anteriore al 01/09/1967 e ristrutturato nel 1989. La Superficie commerciale è di mq 130,70 esclusa l'area cortiliva. Lo stato conservativo e di manutenzione complessivo è SUFFICIENTE. L'immobile è libero e NON è conforme dal punto di vista edilizio e catastale.

Trattasi di porzione di fabbricato unifamiliare destinato a civile abitazione disposta su tre livelli (piano terra, primo e secondo) due dei quali collegati da scala interna esclusiva ed il terzo accessibile con botola, oltre a basso servizio e area cortiliva esclusiva. L'edificio è ubicato a Guastalla (RE) in via Caselle n.27 (Località San Rocco).

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

5.1.3- REGOLARITA' EDILIZIA E CERTIFICATI

L'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967, successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ❑ Concessione Edilizia prot.n. 382/87 del 17/08/1987 per ristrutturazione edificio di civile abitazione unifamiliare;
- ❑ Voltura prot.n. 16245 del 14/01/1988;
- ❑ Concessione Edilizia prot.n. 423/88 del 03/12/1988 per variante alla concessione prot.n. 382/87 del 17/08/1987.

L'edificio è dotato di certificato di Abitabilità n.382/87 del 14/11/1995.

Per la verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile si è fatto riferimento ai titoli edilizi sopra elencati e alla planimetria catastale in atti dal 19/12/1988. All'esito della verifica è stato rilevato quanto segue:

- Il basso servizio è stato ristrutturato internamente tramite la creazione anche di un nuovo bagno ed inoltre sono state realizzate alcune modifiche prospettiche;
- è stata leggermente ampliata la tettoia a nord del basso servizio;
- è stata ampliata la tettoia tra il fabbricato principale ed il basso servizio, tramite il collegamento dei due corpi di fabbrica ed il tamponamento laterale con muratura laterizia e pannelli in pvc traslucidi;
- è stata realizzata una tettoia in legno nell'area cortiliva antistante il fabbricato principale.

Quanto rilevato, a giudizio dello scrivente, necessita opere di demolizione delle tettoie in quanto quelle realizzate non rispettano le distanze dai confini e presentano elementi di tamponamento laterale in muratura non regolamentari. Per quanto riguarda le opere realizzate nel basso servizio occorre la presentazione di una SCIA in sanatoria con eventuale rimozione del locale bagno in quanto non regolarizzabile. Inoltre le coperture delle tettoie e del basso servizio sono state realizzate con lastre di cemento amianto ormai in pessimo stato manutentivo che richiedono, in quanto materiale pericoloso, la rimozione e lo smaltimento. Sarà poi necessario, ad avvenuti ripristini e alla conclusione della sanatoria, provvedere all'aggiornamento catastale dell'immobile, tramite anche un tipo mappale in quanto l'attuale mappa non riporta la sagoma del basso servizio e delle tettoie, e alla presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA).

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

5.1.4- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Le opere di ripristino da realizzarsi a cura e spese dell'aggiudicatario saranno:

- la rimozione delle tettoie in quanto non sanabili per le loro caratteristiche dimensionali;
- la rimozione e smaltimento delle lastre in cemento-amianto sulle tettoie (ove presenti) e sul basso servizio; da sostituire poi con materiale compatibile anche alle eventuali prescrizioni dello strumento urbanistico comunale;
- la rimozione del bagno nel basso servizio e il declassamento del locale a semplice locale accessorio.

Il costo stimato per la realizzazione delle opere di ripristino è pari ad euro 11.000,00.

Si precisa che i costi sopra riportati sono stati quantificati dallo scrivente, sarà pertanto onere dell'aggiudicatario verificare la più precisa quantificazione interpellando aziende specializzate nel settore anche dello smaltimento rifiuti.

5.1.5- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Le difformità edilizie rilevate e sopra descritte, regolarizzabili, necessitano la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, l'aggiornamento catastale tramite la presentazione di un tipo mappale e la variazione con procedura DOCFA, oltre alla Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA)

Il costo stimato complessivo ammonta ad euro 5.000,00 comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

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

5.1.6- OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il giorno 20/03/2025 è stato effettuato l'accesso forzoso all'immobile, con sostituzione delle serrature, da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia e alla presenza della Polizia Municipale. L'accesso ha constatato che l'immobile è libero.

5.1.7- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI⁶

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Viene di seguito riportato l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene, aggiornate alla data del 28/05/2025, da cancellarsi a cura della procedura, che di seguito si riassumono:

⁶ Vedi allegati 8.5-8.6-8.7-8.8

5.1.8- DIRITTO DI PRELAZIONE

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

| | Ordina per tipo nota Ordina per data |
|---|--|
| 1 | <input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 04/09/1998 - Registro Particolare 10116 Registro Generale 14436 Pubblico ufficiale BESANA FRANCESCO Repertorio 102215 del 27/08/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico |
| 2 | <input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 13/10/1998 - Registro Particolare 3429 Registro Generale 16363 Pubblico ufficiale BESANA FRANCESCO Repertorio 102863 del 24/09/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 6238 del 19/12/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE) |
| 3 | <input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 05/10/2005 - Registro Particolare 15691 Registro Generale 27931 Pubblico ufficiale RUBERTELLI VALENTINA Repertorio 31171/6084 del 30/09/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico |
| 4 | <input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 05/10/2005 - Registro Particolare 7315 Registro Generale 27932 Pubblico ufficiale RUBERTELLI VALENTINA Repertorio 31173/6085 del 30/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 966 del 05/02/2008 (ATTO INTEGRATIVO A MUTUO IPOTECARIO) |
| 5 | <input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 02/12/2024 - Registro Particolare 19364 Registro Generale 26286 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI REGGIO EMILIA Repertorio 5092/2024 del 29/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico |

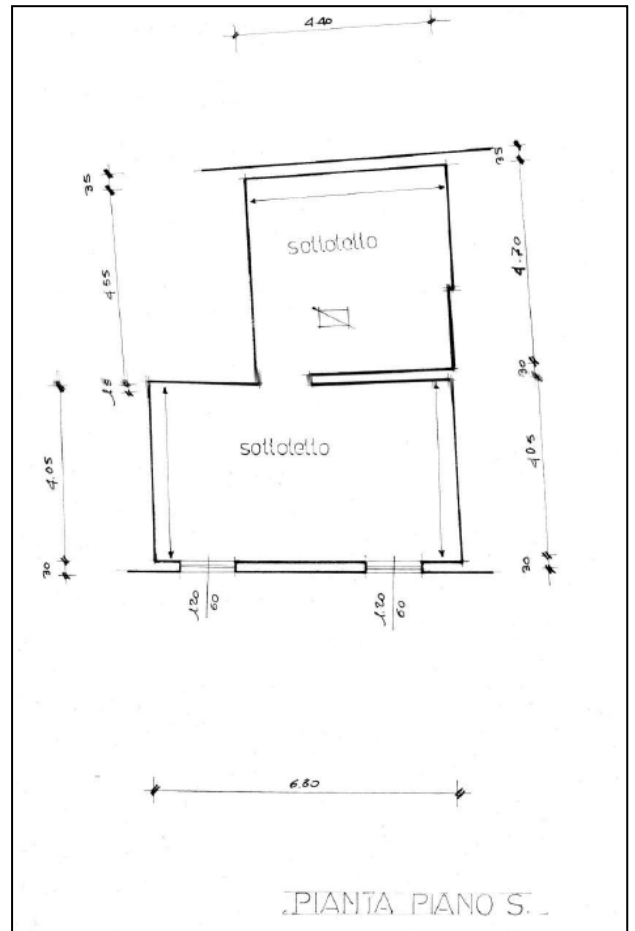
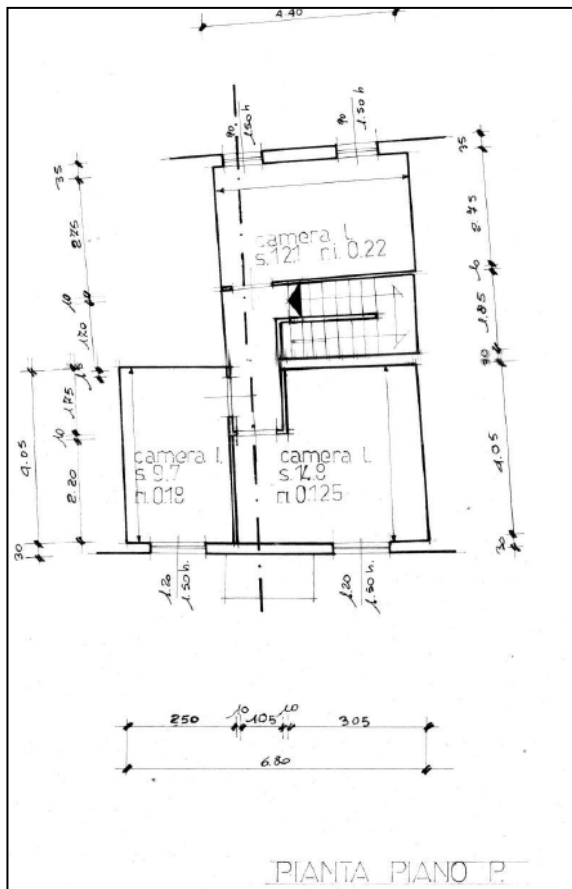
Non risulta nessun diritto di prelazione trascritto, gravante sui beni oggetto di esecuzione.

5.1.9- ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI⁷

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti all'attuale proprietario con atto di **Compravendita** a ministero della Dott.ssa Valentina Rubertelli, Notaio in Reggio Emilia, stipulato in data 30/09/2005 Rep. n.31171 Racc. n.6084, trascritto a Reggio Emilia il 05/10/2005 - Registro Particolare 15691 Registro Generale 27931.

5.1.10- LOTTO UNICO: PIANTE (fuori scala)

⁷ Vedi allegati 8.5



5.1.11 - VALORE DEL BENE

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

SCOPO DELLA STIMA

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

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

CRITERI DI STIMA

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

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

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

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

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

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

Si riporta la valutazione secondo la tabella delle superfici commerciali:

| DESCRIZIONE | SUP. COMMERC. MQ. | VALORE AL MQ. | VALORE |
|---------------------------|-------------------|---------------|-----------------------|
| Abitazione e accessori | 130,70 | € 600,00 | Euro 78.420,00 |
| Area cortiliva a corpo | 88,00 | | Euro 2.000,00 |
| Valore Complessivo | | | Euro 80.420,00 |
| Abbattimento del 20% | - | - | Euro – 16.084,00 |
| Costi di ripristino | - | - | Euro – 11.000,00 |
| Costi di regolarizzazione | - | - | Euro – 5.000,00 |
| TOTALE arrotondato | - | - | Euro 48.000,00 |

Il valore complessivo sopra riportato è stato ridotto del 20% in quanto:

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

TOTALE VALUTAZIONE BASE D'ASTA

€ 48.000,00

(Diconsi Euro Quarantottomila/00)

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

€ 36.000,00

(Diconsi Euro Trentaseimila/00)

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

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

6– STATO CIVILE DEI DEBITORI

7– ALTRE NOTIZIE

BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEL BENE PIGNORATO

Durante il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, effettuato in data 20/03/2025, si è accertata la presenza di mobilio di scarsissimo valore per lo più inutilizzabile ed altri effetti personali in completo stato di abbandono all'interno dei locali.

8– ALLEGATI

- 8.1. MAPPA CATASTALE
- 8.2. VISURA CATASTALE
- 8.3. PLANIMETRIA CATASTALE
- 8.4. ATTO DI PIGNORAMENTO
- 8.5. ATTO DI PROVENIENZA
- 8.6. RELAZIONE NOTARILE
- 8.7. CERTIFICATI ANAGRAFICI
- 8.8. TITOLI EDILIZI, ELABORATI GRAFICI, CERTIFICATO DI AGIBILITÀ
- 8.9. ISPEZIONE CATASTO ENERGETICO REGIONALE
- 8.10. ISPEZIONE CONTRATTI C/O AGENZIA DELLE ENTRATE
- 8.11. FOTO

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

Resta a disposizione per ogni chiarimento o integrazione eventualmente necessari.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Casalgrande, lì 06/06/2025

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