



Rossi Geom. Luca
C.so Prampa 10, 42030 VILLA MINOZZO (RE)
TEL. 0522-720030- CELL. 335-8378023
email: lucarossi74.lr@gmail.com
pec: luca.rossi6@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 18/2025

Giudice delegato:

Esecuzione promossa da:

(.....)

Contro:

Rapporto di valutazione

Immobili posti in:

CASALGRANDE (RE), Piazzale XXVII Gennaio n. 1

Esperto designato: **Geom. Rossi Luca**



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA						
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO	SI		03/03/2025 - R.P. 2820 / R.G. 3978					
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ - QUOTA 1/1					
UBICAZIONE IMMOBILI	-		CASALGRANDE (RE) - Piazzale XXVII Gennaio n° 1					
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SI		COMUNE	C	FOGLIO	MAPPAL	SUB.	CATEGORIA
			Casalgrande	CF	23	907	2	A/2
CONFORMITÀ CATASTALE	SI		NOTE: Stato di fatto conforme con planimetria catastale					
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	SI		NOTE: Stato di fatto conforme con ultimo stato licenziato.					
CONFORMITÀ IMPIANTI	SI		CONFORMI MA COMUNQUE DA VERIFICARE.					
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTE					
STATO OCCUPAZIONALE	-		OCCUPATO. (PRESENZA DI MINORI: SI - 22-11-2008) LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO					
STATO DI ARREDAMENTO	-		PRESENTI					
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		ASSENTI					
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NON PRESENTI					
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		NON PRESENTI					
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 108.000,00 - EURO CENTOTTOMILA /00							
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 81.000,00 - EURO OTTANTUNMILA /00							
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	26/11/2025							
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	EMILBANCA - VIA ADUA 97/D REGGIO EMILIA							

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	3-4
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	5
2-COMUNICAZIONI	6
COMUNICAZIONI ALLE PARTI.....	6
ATTIVITA' PERITALE	6
ACCESSO AGLI IMMOBILI	6
3-DATI CATASTALI	7
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	7
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	7
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	8
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	8
PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 907 SUB 2)	9
ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI	10
CONFINI CATASTALI	10
4-DESCRIZIONE DEI BENI	10
UBICAZIONE.....	10
VISUALE AEREA	10
COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	10
DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	11
<i>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</i>	11
<i>DOTAZIONI E IMPIANTI EDIFICIO</i>	11
<i>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</i>	11
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</i>	11
5-LOTTI DI VENDITA	11
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	12
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	12
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA	12-13
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	13
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	13
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	13
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	14
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	14
5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE	14
5.9 -LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE ESTERNE.....	14-15
5.1.10 -LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	15
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	15
<i>VALORE LOTTO UNICO</i>	16
5.1.11 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	16
6- ALTRE OSSERVAZIONI	16-17
7- ALLEGATI	17
7.1.A MAPPA CATASTALE	17
7.1.B CARTA TECNICA REGIONALE (CTR).....	17

7.2.A	VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 907 SUB 2)	17
7.3.A	PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 907 SUB. 2)	17
7.4.A	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	17
7.4.B	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	17
7.4.C	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	17
7.4.D	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	17
7.4.E	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	17
7.4.F	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	17
7.5	ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	17
7.6	ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	17
7.7	COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE	17
7.8	CERTIFICATI ANAGRAFE	17
7.9	ISTANZA DI VENDITA	17
7.10.A	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA	17
7.10.B	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA	17

}

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 18/2025

Esecutati:

Procedente:

(.....)

Intervenuti:

Creditori Iscritti non Intervenuti: Nessuno.

- **Data conferimento incarico:** 11/12/2023
- **Termine di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni 20/05/2024
- **Udienza:** telematica il 19/06/2024
- **Atto pignoramento:** trascritto il 03/03/2025 – R.G. n. 3978 e R.P. n. 2820
- **Contributo unificato:**

2- COMUNICAZIONI

COMUNICAZIONI ALLE PARTI

L'esperto designato ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati posta elettronica certificata della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

Le comunicazioni sono state eseguite dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, ed il sopralluogo è stato concordato con le parti in causa.

ATTIVITA' PERITALE

L'esperto designato, esaminata la documentazione estratta in parte telematicamente dal portale ed in parte facendone copia dal fascicolo dell'esecuzione con particolare riferimento all'atto ed al certificato sostitutivo ex art. 567 cpc, inoltrate le comunicazioni di cui sopra, ha provveduto:

- a rilevare gli immobili oggetto di esecuzione per accertarne la consistenza e la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali ed edilizi;
- ad accertare lo stato di occupazione degli immobili oggetto di esecuzione;
- a richiedere presso gli uffici dell'agenzia del territorio le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili;
- ad accertare presso l'ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) la situazione ipocatastale degli immobili pignorati;
- a verificare la sussistenza ed eventualmente richiedere, presso l'ufficio tecnico comunale competente per gli immobili oggetto di esecuzione, le pratiche edilizie ed urbanistiche che legittimano lo stato di fatto;
- ad attingere al vigente strumento di pianificazione urbanistica al fine di prendere atto dell'inquadramento urbanistico-edilizio dell'immobile pignorato;
- a verificare l'eventuale sussistenza di vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello stato;
- a richiedere presso l'ufficio anagrafico del comune di residenza lo stato civile del debitore;
- a verificare presso l'Agenzia delle Entrate la eventuale situazione locativa dell'immobile;
- a verificare eventuali cause pendenti sugli immobili pignorati se risultanti presso i RR.II.;
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertate se esistono spese insolute verso il condominio qualora sussistesse;
- a predisporre la seguente relazione.

ACCESSO AGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo fissata il 17/09/2025, oltre ad il sottoscritto, era presente il custode della vendita giudiziaria, l'esecutata e suo figlio minore (Data di nascita 22/11/2008), che hanno acconsentito all'accesso e al sopralluogo degli immobili pignorati.

3-DATI CATASTALI

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Fuori Scala)

Comune di Casalgrande – Foglio 23



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

I

INTESTATI:

- 1)
- 2)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria/qualità e classe	Rendita/RD
ABITAZIONE	Comune di CASALGRANDE Piazzale XXVII gennaio n. 1	23		907 sub. 2	3,5 vani (66 mq.)	A/2 classe 2	289,22 €
GARAGE	Comune di CASALGRANDE Piazzale XXVII gennaio n. 1	23		907 sub. 237		C/6	

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - **A/2: abitazioni di tipo civile** - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/10: uffici e studi privati - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** - C/7:

tettoie chiuse o aperte - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza 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.

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

II

INTESTATI:

- 1)
- 2)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria/qualità e classe	Rendita/RD
ABITAZIONE	Comune di CASALGRANDE Piazzale XXVII gennaio n. 1	23		907 sub.2	3,5 vani (66 mq.)	A/2 classe 2	289,22 €
GARAGE	Comune di CASALGRANDE Piazzale XXVII gennaio n. 1	23		907 sub. 37	12 mq. (14 mq.)	C/6 classe 3	30,99 €

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/10: uffici e studi privati - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - C/7: tettoie chiuse o aperte - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (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.

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 7.6) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita, ma non vi è piena corrispondenza tra il bene pignorato e quello accatastato, infatti nel pignoramento è stato riportato il sub. 237 non di proprietà dei sig.ri Macchioni e Iori.

Il giudice, a seguito di relazione depositata dall'Avv. Castellari il 02/04/2025, ha dichiarato la nullità del pignoramento limitatamente la sub. 237 (nel pignoramento) e 37 (nella trascrizione) e invitato il precedente a notificare un nuovo pignoramento. Visto che il precedente ha deciso di continuare la procedura senza nuovo pignoramento, **si intende escluso dall'esecuzione l'immobile fg. 23 mappale 907 sub. 37 e si procede alla stima della sola abitazione.**

PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE (MAPP. 907 SUB. 2)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casalgrande	
Piazzale 27 Gennaio	civ. SN
Identificativi Catastali:	Compilata da: Scalabrini Giuseppe
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 23	Prov. Reggio Emilia
Particella: 907	N. 705
Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO
h=270



La planimetria catastale che, presso la sezione catasto fabbricati, rappresenta gli immobili oggetto di stima, mapp. 907 sub. 2, **è conforme** allo stato dei luoghi verificato dallo scrivente all'atto del sopralluogo.

ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI

Nessun adempimento e costo

CONFINI CATASTALI

- a nord: abitazione sub. 1
- a est: scala condominiale comune sub. 41
- a sud: area cortiliva comune sub. 43
- a ovest: area cortiliva comune sub. 43

4-DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento di civile abitazione al piano primo di un condominio residenziale, distribuito su 5 piano fuori terra e un interrato, diviso in 18 abitazioni, 20 autorimesse, 2 negozi, più parti comuni.

UBICAZIONE

L'immobile in oggetto è ubicato in Casalgrande (RE), Via Piazzale 27 gennaio n. 1.

VISUALE AEREA



COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da:

- Appartamento di civile abitazione, posto al piano primo di un condominio residenziale, costituito da soggiorno-pranzo, due camere da letto, disimpegno, bagno e balcone esterno.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Caratteristiche costruttive

Il Pignoramento interessa un appartamento di civile abitazione, al piano primo, costituito da soggiorno-pranzo, due camere da letto, un disimpegno, un bagno e un balcone esterno;

L'abitazione è completa delle finiture interne dei locali, quali pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti interne intonacate e tinteggiate e impianti tecnologici quali elettrico, riscaldamento e raffrescamento.

La superficie calpestabile utile è all'incirca di mq. 66.

Nel Suo complesso lo stato di conservazione degli immobili è da ritenersi buono.

Dotazioni e impianti edificio

L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici, impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e caldaia a gas esterna sul terrazzo, impianto elettrico esistente, impianto di raffrescamento con split interni e motore esterno sul terrazzo, serramenti in pvc con doppio vetro e scuretti esterni in legno. Esternamente le facciate del condominio, sono intonacate e tinteggiate.

Certificazione energetica

Presso il catasto energetico della Regione Emilia Romagna non risulta nessun attestato di prestazione energetica (APE) per il fabbricato in oggetto.

Superficie commerciale degli immobili

La superficie commerciale ABITAZIONE mapp. 907 sub 2 è così costituita:

Superficie commerciale locali d'abitazione **mq 66,00** circa considerata al 100%

e risulta quindi di mq 66,00 circa.

¹ La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

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

5-LOTTE DI VENDITA

Trattandosi di immobile in unico compendio abitativo, si procederà alla compilazione di **un unico lotto di vendita** e si descrive di seguito in modo esteso i beni colpiti da pignoramento.

5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

- 1)
- 2)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria/qualità e classe	Rendita/RD
ABITAZIONE	Comune di CASALGRANDE Piazzale XXVII gennaio n. 1	23		907 sub.2	3,5 vani (66 mq.)	A/2 classe 2	289,22 €

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

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da appartamento di civile abitazione al piano primo di un condominio residenziale distribuito su 5 piani fuori terra e un interrato, compreso le parti comuni individuate secondo i millesimi condominiali, il tutto sito in Comune di Casalgrande, Piazzale XXVII gennaio n. 1.

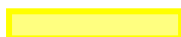
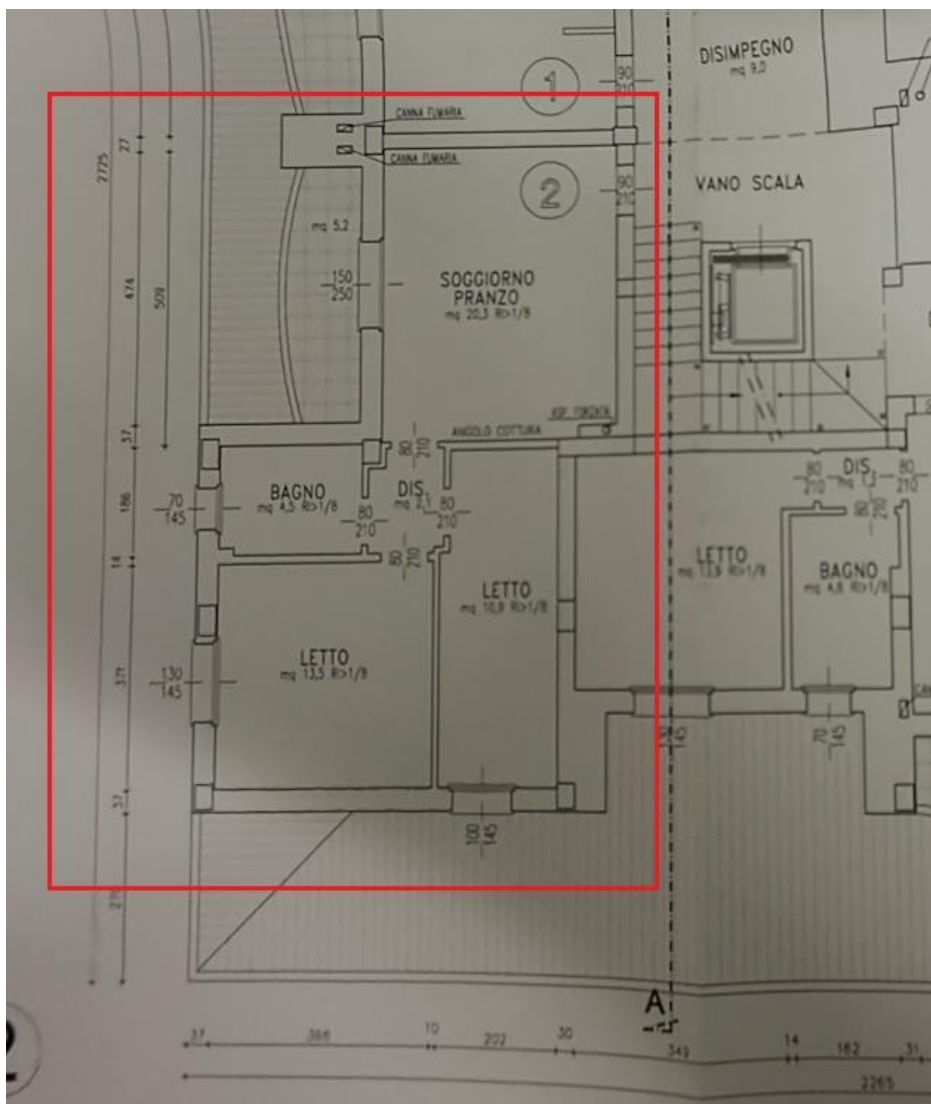
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione del fabbricato risale al 2006, e sono stati rilasciati dal Comune di Casalgrande (RE) i seguenti titoli autorizzativi:

1. **Permesso di Costruire n. 3/2006 del 12/01/2006** (Nuova costruzione fabbricato residenziali- lotti 1-2);
2. **D.I.A. n. 4949/2006 prot. n. 6114 del 18/03/2006** (Variante a PdC n. 3/2006)
3. **D.I.A. n. 5832/2007 prot. n. 12942 del 23/07/2007** (Variante a PdC n. 3/2006 e a DIA n. 4949/2006)
4. **D.I.A. n. 5971/2007 prot. n. 17967 del 23/10/2007** (Variante a PdC n. 3/2006, DIA n. 4949/2006, DIA n. 5832/2007)
5. **Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 1/2009 del 05/01/2009** (Richiesta prot. n. 19985 del 28/11/2007)
6. **CILA-Superbonus n. 297/2022 prot. n. 21233 del 25/11/2022** (Lavori di efficientamento energetico condominio)

In seguito non risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune altri titoli abilitativi riguardanti anche l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

ESTRATTO ULTIME TAVOLE LICENZIATE CON EVIDENZIATE LE PRINCIPALI DIFFORMITA' RISCOstrate DURANTE IL SOPRALLUOGO.



DEMOLIZIONI



NUOVE COSTRUZIONI

N.B. Trattasi di rappresentazione di massima delle difformità rilevate, avente mero valore indicativo.

Per quanto si è potuto verificare, lo stato rilevato dell'abitazione **corrisponde** a quanto legittimato nelle tavole grafiche allegate a Titoli Abilitativi rilasciati, pertanto l'immobile risulta regolare dal punto di vista edilizio.

5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono previste opere di ripristino.

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non è previsto nessun costo di regolarizzazione.

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal figlio minorenni (nato il 22.11.2008).

5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI ED 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

- **ISCRIZIONE del 19/08/2008 - Registro Particolare 5475 Registro Generale 28328**
Pubblico ufficiale TAFURI FRANCESCO Repertorio 2308/1893 del 07/08/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **ANNOTAZIONE del 04/09/2008 - Registro Particolare 4902 Registro Generale 30184**
Pubblico ufficiale TAFURI FRANCESCO Repertorio 2306/1891 del 07/08/2008
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4418 del 2006
- **TRASCRIZIONE del 03/03/2025 - Registro Particolare 2820 Registro Generale 3978**
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 391 del 10/02/2025- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

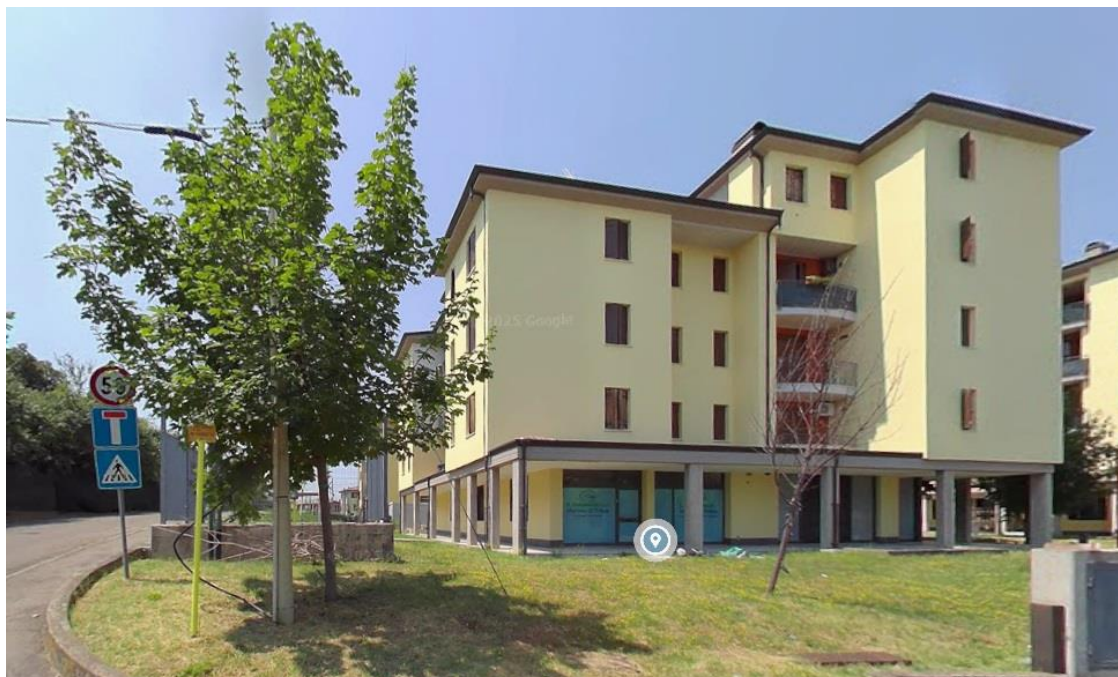
Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.9-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE ESTERNE

Esterno 1



Esterno 2



5.1.10-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

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

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

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

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

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali
- salubrità complessiva dei locali e dell'insieme
- tipo e completezza di finiture
- dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva
- stato di conservazione e manutenzione
- dotazione e consistenza delle parti comuni
- ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari

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

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

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

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

VALORE LOTTO UNICO

Stima del bene descritto:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: LOTTO UNICO					
Descrizione	Superficie	Coeff. Di Raggiungimento	Superficie Commerciale	Valore Unitario €/mq.	Valore Totale
ABITAZIONE mapp 907 sub 2	66 mq	1,00	66 mq	2.000,00 €	132.000,00 €
Parti comuni				A corpo	3.000,00 €

Totale Valore Commerciale 135.000,00 €

CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima --- detrazioni	
Abbattimento 20% per assenza di garanzia per vizi occulti	27.000,00 €
Costi di regolarizzazione catastale	0 €
Costi di regolarizzazione edilizia + ripristini e smaltimento rifiuti	0 €

Totale Valore Base D'Asta 108.000,00 €

La valutazione del valore commerciale deve intendersi riferita ad immobili disponibili, posti sul libero mercato; trattandosi invece di immobili posti in vendita tramite esecuzione forzata, da cui ne deriva minore appetibilità, per esempio, per assenza di garanzia per vizi occulti, tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, al valore intero dei beni è stato applicato un abbattimento forfettario del 20%; vengono inoltre detratti, *ove presenti*, gli ulteriori costi a carico dell'Acquirente quali i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, i costi per opere di ripristino e per la bonifica da rifiuti, oltre alle spese condominiali insolute arretrate (anno in corso e precedente).

Per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, si è determinato il

Valore Base d'Asta Lotto Unico: €. 108.000,00 (Euro Centottomila/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta: €. 81.000,00 (Euro Ottantunmila/00)

Si precisa che i valori riportati sono da intendersi validi esclusivamente a fini valutativi nell'ambito della procedura esecutiva, lasciando integralmente a carico dell'Acquirente i costi suindicati per le regolarizzazioni, ripristini, adeguamenti e bonifiche necessarie. (*caso "c" lettera conferimento incarico*)

5.1.11 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

Gli esecutati hanno ricevuto in proprietà gli immobili oggetto di perizia con il seguente atto di trasferimento:

- ATTO DI COMPRAVENDITA notaio TAFURI FRANCESCO del 07/08/2008 repertorio n. 2307/1892, trascritto il 19/08/2008, Registro Particolare 18165, Registro Generale 28327.

@ @ @

6- ALTRE OSSERVAZIONI

Si specifica che, durante il sopralluogo, lo scrivente ha potuto osservare che i recenti lavori di efficientamento energetico non sono interamente terminati, in particolare sulle parti comuni dell'edificio mancano alcune finiture esterne.

Si evidenzia quindi, che l'acquirente potrebbe essere chiamato a corrispondere la quota condominiale per i lavori di finitura mancanti.

Dalle informazioni raccolti si specifica che le spese condominiali annue, escluso singole utenze, ammontano a circa 500,00 €

Tribunale di Reggio Emilia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dott.ssa Camilla Sommariva

7- ALLEGATI

- 7.1.A MAPPA CATASTALE
- 7.1.B CARTA TECNICA REGIONALE (CTR)
- 7.2.A VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 907 SUB 2)
- 7.3.A PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 907 SUB 2)
- 7.4.A AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.B AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.C AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.D AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.F AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.5 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- 7.6 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
- 7.7 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE
- 7.8 CERTIFICATI ANAGRAFE
- 7.9 ISTANZA DI VENDITA
- 7.10.A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA
- 7.10.B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Villa Minozzo, lì 23/10/2025

L'esperto estimatore designato

Rossi geom. Luca