



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 140/2023 + 171/2024
Giudice delegato: **Dott.ssa Camilla Sommariva**

Esecuzione promossa da:
(Avv.)

Contro:

Rapporto di valutazione

Immobili posti in:
Casina (RE), Via Trinità di Pianzo n. 11/A

Esperto designato: **Geom. Rossi Luca**



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA						
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO	SI		08/09/2023 - R.P. 14557 / R.G. 19815 11/10/2024 - R.P. 16158 / R.G. 21945					
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ - QUOTA 1/1					
UBICAZIONE IMMOBILI	-		CASINA (RE) - Via Trinità di Pianzo n° 11/A					
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SI		COMUNE	C	FOGLIO	MAPPAL	SUB.	CATEGORIA
		CASINA	CF	22	261	10	C/6	
			CF	22	261	12	C/6	
			CF	22	261	13	A/3	
			CF	22	261	3	F/1	
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		NOTE: Stato di fatto non conforme con planimetrie catastali					
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		NOTE: Stato di fatto non conforme con ultimo stato licenziato.					
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO		NON CONFORMI E COMUNQUE DA VERIFICARE.					
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTE					
STATO OCCUPAZIONALE	-		LIBERO (PRESENZA DI MINORI: NO) LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO					
STATO DI ARREDAMENTO	-		ASSENTI					
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	€. 142.000,00 - EURO CENTOQUARANTADUEMILA /00							
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 106.000,00 - EURO CENTOSEIMILA /00							
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.	06/11/2024							
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA Via Battaglione Toscano n. 1/a - 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 (SUB 10)	9
PLANIMETRIA CATASTALE (SUB 12)	9
PLANIMETRIA CATASTALE (SUB 13)	10
ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI	11
CONFINI CATASTALI	11
4-DESCRIZIONE DEI BENI	12
UBICAZIONE.....	12
VISUALE AEREA	12
COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	12
DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	12
<i>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</i>	12-13
<i>DOTAZIONI E IMPIANTI EDIFICIO</i>	13
<i>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</i>	13
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</i>	13
5-LOTTE DI VENDITA	14
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	14
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	14
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA	15-16-17
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	17
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	17
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	17
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	17
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	17
5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE	18
5.9 -LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE ESTERNE.....	18-19
5.1.10 -LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	19
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	19-20
<i>VALORE LOTTO UNICO</i>	20
5.1.11 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	21

6- ALTRE OSSERVAZIONI.....	21
7- ALLEGATI	21
7.1.A MAPPA CATASTALE	21
7.1.B CARTA TECNICA REGIONALE (CTR)	21
7.2.A VISURA STORICA CATASTALE (SUB 3)	21
7.2.B VISURA STORICA CATASTALE (SUB 10)	21
7.2.C VISURA STORICA CATASTALE (SUB 12)	21
7.2.D VISURA STORICA CATASTALE (SUB 13)	21
7.3.A PLANIMETRIA CATASTALE (SUB. 10)	21
7.3.C PLANIMETRIA CATASTALE (SUB 12)	21
7.3.D PLANIMETRIA CATASTALE (SUB 13)	21
7.4.A AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	21
7.4.B AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	21
7.4.C AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	21
7.4.D AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	21
7.4.E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	21
7.4.F AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	21
7.4.G AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	21
7.4.H AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	21
7.4.I LICENZIATO + DIFFORMITÀ.....	21
7.5 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI	21
7.6 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	21
7.7 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	21
7.8 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE	21
7.9 CERTIFICATI ANAGRAFE	21
7.10 ISTANZA DI VENDITA	21
7.11.A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA	21
7.11.B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA	21
}	

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 140/2023 + 171/2024

Esecutato:

Procedente:

(Avv.)

Intervenuti: Nessuno.

Creditori Iscritti non Intervenuti: Nessuno.

- **Data conferimento incarico:** 11/12/2023
- **Termine di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni 06/11/2024
- **Udienza:** telematica il 06/11/2024
- **Atto pignoramento:** trascritto il 08/09/2023 – R.G. n. 14557 e R.P. n. 19815 / trascritto il 11/10/2024 – R.G. n. 21945 e R.P. n. 16158
- **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:

1. Ai debitori, **tramite raccomandata** del 23/12/2023;
2. All' Avv., **Tramite PEC** del 28/12/2023;

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 insolte verso il condominio qualora sussistesse;
- a predisporre la seguente relazione.

ACCESSO AGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo fissata il 03/04/2024, oltre ad il sottoscritto, era presente il custode della vendita giudiziaria con il quale ho provveduto ad effettuare il sopralluogo degli immobili pignorati.

3-DATI CATASTALI

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Fuori Scala)

Comune di Casina – Foglio 22



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

I

INTESTATI:

- 1), Proprietà per 1/2
- 2), Proprietà per 1/2

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria/qualità e classe	Rendita/RD
GARAGE	Comune di CASINA Via Pianzo 11/A	22		261 sub. 10	31 mq. (35 mq.)	C/6 classe 2	147,29 €
GARAGE	Comune di CASINA Via Pianzo 11/A	22		261 sub. 12	28 mq. (35 mq.)	C/6 classe 1	114,24 €
ABITAZIONE	Comune di CASINA Via Pianzo 11/A	22		261 sub. 13	8,5 vani (191 mq.)	A/3 classe 2	504,84 €

- 1), Proprietà per 1/4
- 2), Proprietà per 1/4

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria/qualità e classe	Rendita/RD

AREA ACCESSO	Comune di CASINA Via Pianzo	22	261 sub. 3	F/1	
--------------	--------------------------------	----	---------------	-----	--

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.

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

II

INTESTATI:

- 1), Proprietà per 1/2
- 2), Proprietà per 1/2

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria/qualità e classe	Rendita/RD
GARAGE	Comune di CASINA Via Pianzo 11/A	22		261 sub. 10	31 mq. (35 mq.)	C/6 classe 2	147,29 €
GARAGE	Comune di CASINA Via Pianzo 11/A	22		261 sub. 12	28 mq. (35 mq.)	C/6 classe 1	114,24 €
ABITAZIONE	Comune di CASINA Via Pianzo 11/A	22		261 sub. 13	8,5 vani (191 mq.)	A/3 classe 2	504,84 €

- 1), Proprietà per 1/4
- 2), Proprietà per 1/4

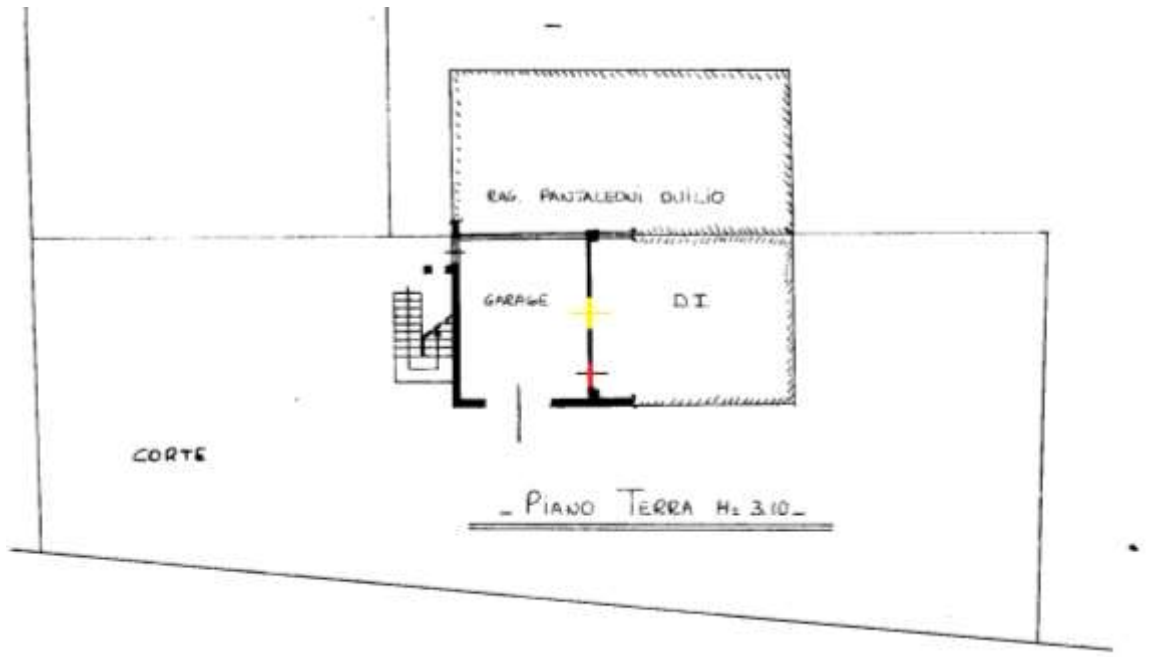
Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria/qualità e classe	Rendita/RD
AREA ACCESSO	Comune di CASINA Via Pianzo	22		261 sub. 3		F/1	

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.

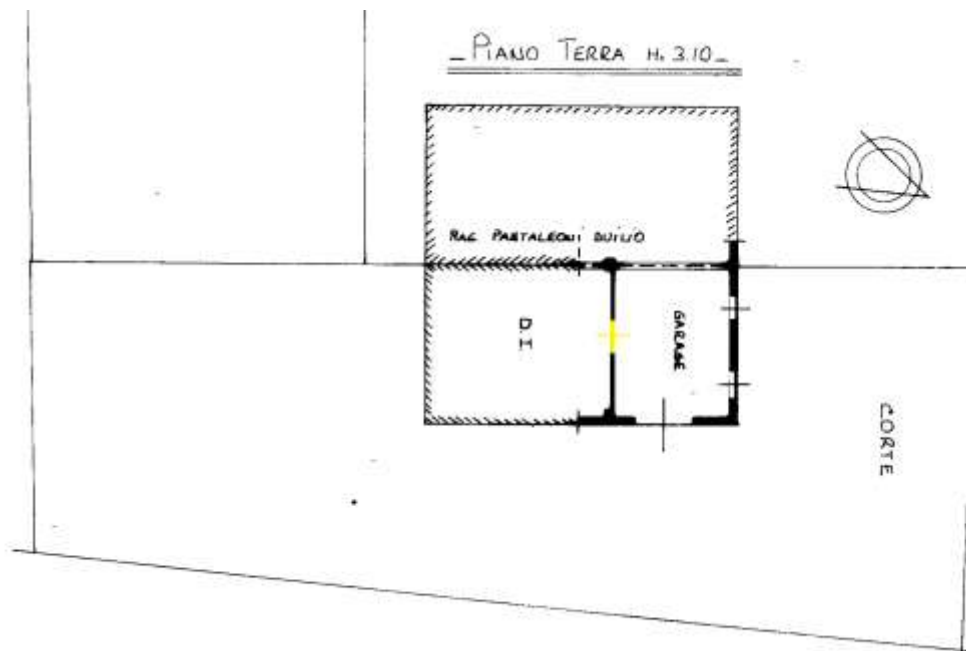
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- 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 e vi è piena corrispondenza tra il bene pignorato e quello accatastrato.

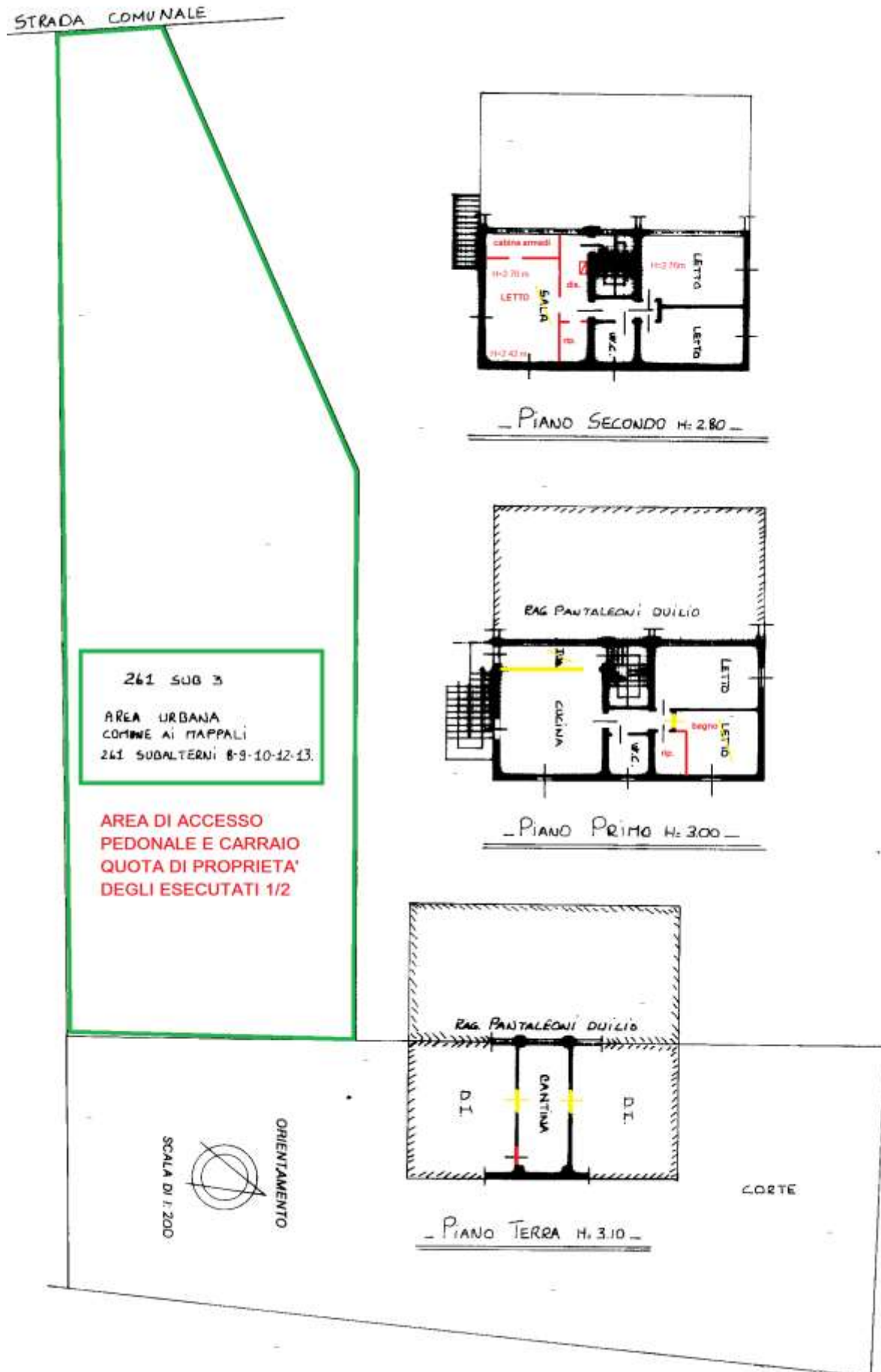
PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIMESSA (SUB. 10)



PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIMESSA (SUB. 12)



PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE + AREA URBANA (SUB. 13 + SUB. 3)



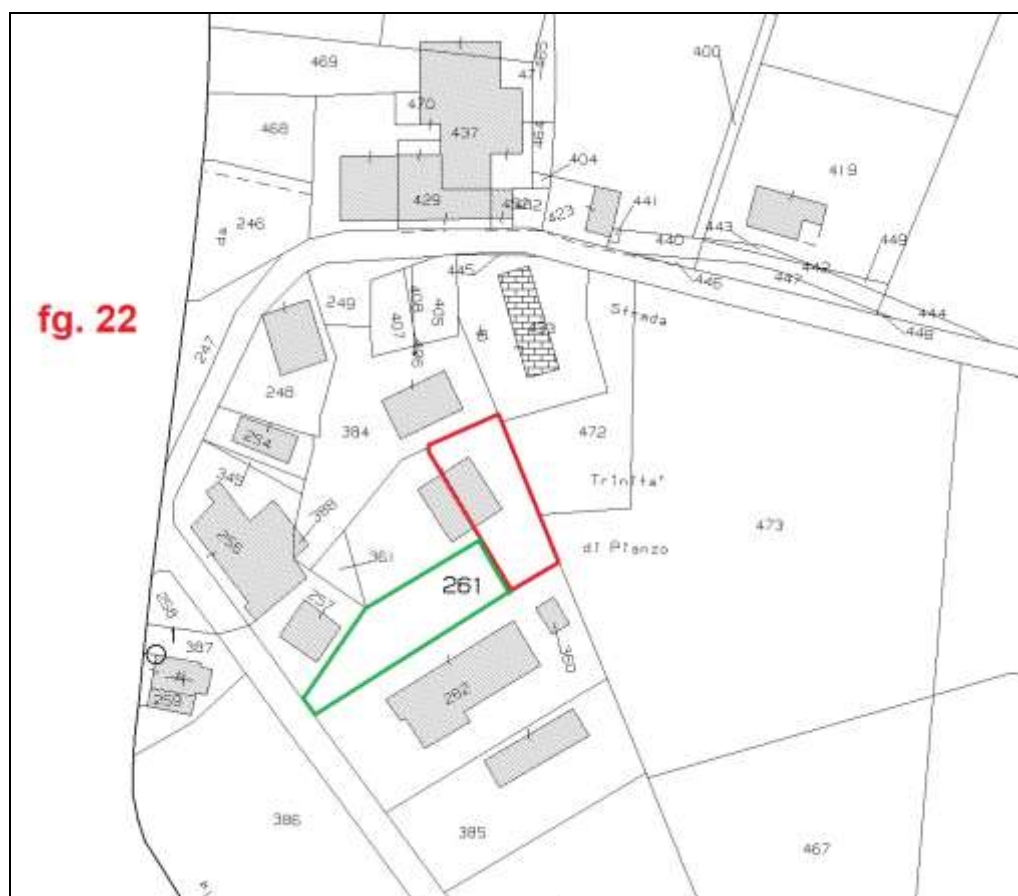
Le planimetrie catastali che, presso la sezione catasto fabbricati, rappresentano gli immobili oggetto di stima, mapp. 261 subalterni 10,12 e 13, **non sono conformi** allo stato dei luoghi verificato dallo scrivente all'atto del sopralluogo.

In particolare ci sono due aperture interne di collegamento tra la cantina e le autorimesse, nell'abitazione sono state realizzate pareti interne sia al piano primo che secondo. Pertanto le planimetrie sono da aggiornare con lo stato dei luoghi e dovranno essere aggiornati i classamenti e le rendite.

ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI

Per i motivi suddetti è necessaria la presentazione di una variazione catastale per l'aggiornamento delle planimetrie catastali degli immobili, con una spesa complessiva di circa **1.000,00 €**.

MAPPA CATASTALE



CONFINI CATASTALI

- a nord: fabbricato mappale 384
- a est: terreni agricoli mapp. 472 e 473
- a sud: fabbricato mappale 262 e mapp. 360
- a ovest: fabbricato in aderenza mapp. 261 sub. 8-9 e strada comunale Via Pianzo

4-DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di una porzione di fabbricato da terra a tetto, composto da due autorimesse e una al piano terra, abitazione di civile abitazione al piano primo e secondo, con area cortiliva esterna esclusiva e quota su area di accesso pedonale e carraio.

UBICAZIONE

Gli immobili in oggetto sono ubicati in comune di Casina (RE), località Trinità in Via Pianzo numero 11/A.

VISUALE AEREA



COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI

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

- Porzione di fabbricato da terra a tetto distribuito su tre livelli, con area esclusiva di pertinenza e locali di servizio al piano terra e abitazione civile al piano primo e secondo, raggiungibili con scala esterna in muratura.
- Quota di 1/2 su area urbana di accesso carraio e pedonale al fabbricato.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Caratteristiche costruttive

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato di civile abitazione costituito da:

- Due autorimesse con cantina centrale al piano terra;

La superficie calpestabile di servizio è all'incirca di mq. 74.

- Abitazione al piano primo e secondo, con accesso da scala esterna, ristrutturata di recente con SCIA n. 40/2013, con finiture interne ancora non concluse, costituita da un soggiorno/pranzo, un w.c., un ripostiglio, un bagno e una camera al piano primo; al piano secondo raggiungibile da vano scala interno: un disimpegno, un locale uso camera da letto con vano cabina armadi, un bagno e due camere.

L'abitazione è completa degli impianti tecnologici e di caldaia a gas.

La superficie calpestabile utile è all'incirca di mq. 75.

- Area cortiliva esterna esclusiva dell'abitazione con superficie all'incirca di mq. 450.
- Quota di 1/2 su area urbana di accesso carraio e pedonale con superficie di circa mq. 580.

Nel Suo complesso lo stato di conservazione degli immobili è da ritenersi discreto anche se ci sono alcuni lavori di finitura interna ancora incompleti.

Dotazioni e impianti edificio

L'abitazione al piano primo e secondo subalterno 13 è dotata di tutti gli impianti tecnologici, impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e caldaia a gas nel bagno, impianto elettrico esistente, serramenti in legno con vetrocamera e scuretti esterni che necessitano di manutenzione. Le pavimentazioni e i rivestimenti sono in ceramica, alcune pareti interne sia nell'abitazione che nelle autorimesse, sono ancora da intonacare e tinteggiare. Esternamente le facciate sono solo intonacate.

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 P1-2. sub 13 è così costituita:

Superficie commerciale locali d'abitazione **mq 167,70** circa considerata al 100%

e risulta quindi di mq 167,70 circa.

La superficie commerciale AUTORIMESSE e CANTINA sub 10-12 è così costituita:

Superficie commerciale locali di servizio **mq 167,70** circa considerata al 25%

e risulta quindi di mq 41.92 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 immobili in unico compendio abitativo e con area cortiliva esclusiva, 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), Proprietà per 1/2
 2), Proprietà per 1/2

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria/qualità e classe	Rendita/RD
GARAGE	Comune di CASINA Via Pianzo 11/A	22		261 sub. 10	31 mq. (35 mq.)	C/6 classe 2	147,29 €
GARAGE	Comune di CASINA Via Pianzo 11/A	22		261 sub. 12	28 mq. (35 mq.)	C/6 classe 1	114,24 €
ABITAZIONE	Comune di CASINA Via Pianzo 11/A	22		261 sub. 13	8,5 vani (191 mq.)	A/3 classe 2	504,84 €

- 1), Proprietà per 1/4
 2), Proprietà per 1/4

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria/qualità e classe	Rendita/RD
AREA ACCESSO	Comune di CASINA Via Pianzo	22		261 sub. 3		F/1	

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.

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da una porzione di fabbricato da terra a tetto distribuito su tre piani fuori terra, con area cortiliva esclusiva adibita a giardino privato e area di accesso comune con altra abitazione, il tutto sito in Comune di Casina, località Trinità Via Pianzo n. 11/A.

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione del fabbricato risale al 1970, e sono stati rilasciati dal Comune di Casina i seguenti titoli autorizzativi:

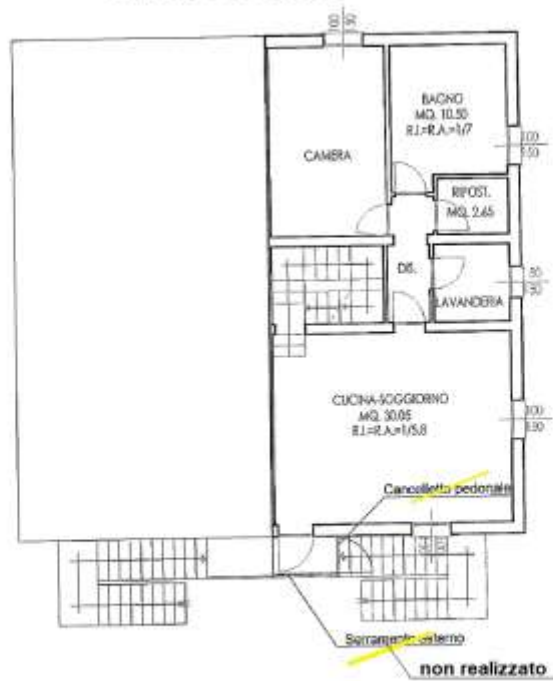
1. **Autorizzazione Edilizia n. 482/2650 del 17/10/1970** (Costruzione Fabbricato d'abitazione);
2. **Condono Edilizio n. 138 prot. n. 1222 del 29/03/1986** (Opere ultimate allo stato rustico)
3. **Concessione Edilizia prot. n. 1057 pratica n. 2144/102 del 10/08/1989** (Opere di ultimazione del fabbricato e costruzione scala esterna)
4. **Variante alla C.E. n. 2144/1989 prot. n. 1039 pratica n. 2280 del 16/06/1990**
5. **Variante alla C.E. n. 2144/1989 prot. n. 2175 del 29/08/1991 n. pratica 2525** (modifiche interne)
6. **Autorizzazione di Abitabilità n. 647-2144-2280-2525 del 21/03/1992.** (Rilasciata con sopralluogo del tecnico comunale e ufficiale sanitario)
7. **S.C.I.A. n. 12/12 prot. n. 2835 del 03/05/2012** (Opere interne e cancello di accesso carraio)
8. **S.C.I.A. n. 40/13 prot. n. 4684 del 13/08/2013** (Variante in corso d'opera alla SCIA n. 12/12) CON RICHIESTA PROROGA PER ULTIMAZIONE LAVORI NON CONCESSA

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

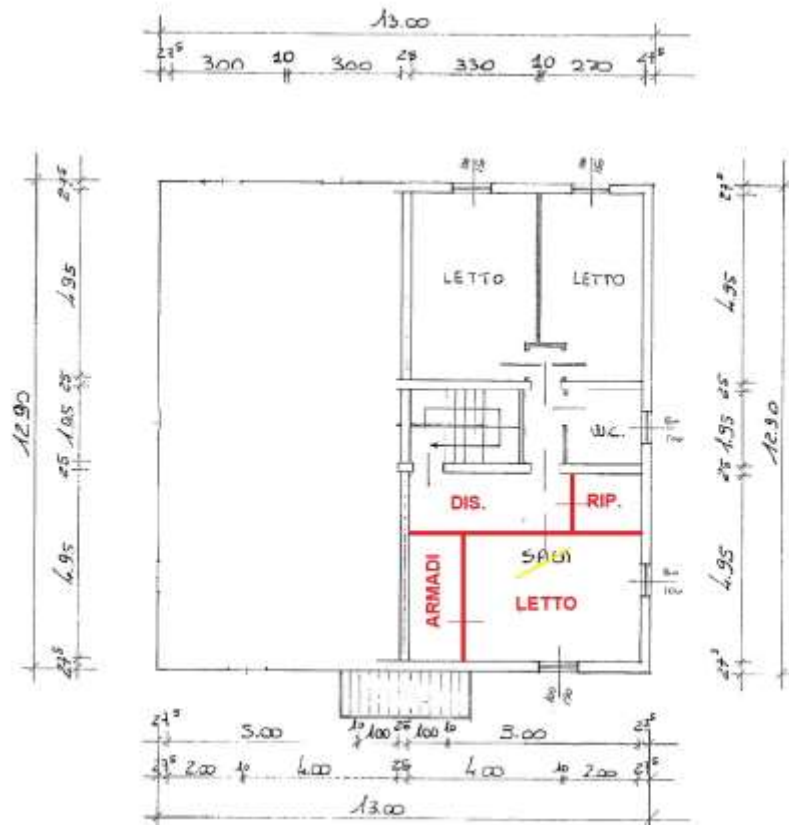
ESTRATTO ULTIME TAVOLE LICENZIATE CON EVIDENZIATE LE PRINCIPALI DIFFORMITA' RICONTRATE DURANTE IL SOPRALLUOGO.



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



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 del Fabbricato **non corrisponde** a quanto legittimato nelle tavole grafiche allegate a Titoli Abilitativi rilasciati, le differenze sostanziali sono le seguenti:

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

- Al piano terra con l'ultima SCIA n. 40/13 era prevista: la realizzazione di una rampa di scala interna di collegamento con il piano primo e una lavanderia, un marciapiede esterno adiacente il fabbricato e un cancelletto pedonale; tutte queste opere non sono mai realizzate e tutt'ora il piano terra risulta al grezzo con murature e finiture incomplete.
- Al piano primo nella suddetta Scia era prevista l'installazione di un infisso esterno con cancelletto di accesso all'abitazione mai realizzato, inoltre i nuovi locali ad uso bagno, ripostiglio e lavanderia sono ancora incompleti;
- Al piano secondo sono stati realizzati nuovi locali ad uso camera da letto con cabina armadi e ripostiglio. Si fa presente che nel solaio di copertura sono presenti piccole infiltrazioni di acqua e umidità che, probabilmente, necessitano di opere di coibentazione della copertura esistente.

5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non è prevista alcuna opera di ripristino.

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico di Casina occorre presentare una SCIA IN SANATORIA per regolarizzare le incongruenze segnalate in precedenza.

I costi stimati per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, eventuale ripristino delle opere abusive e smaltimento dei rifiuti presenti sul posto, ammontano a complessivi **€. 5.000,00** (euro cinquemila/00), comprensivi di spese tecniche, diritti di segreteria, richiesta agibilità, sanzioni ipotizzabili ed Iva di legge.

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili risultano liberi da persone e arredi.

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 27/03/2012** - Registro Particolare 799 Registro Generale 5249
Pubblico ufficiale COSTABILE MARIA CARMEN Repertorio 58687/21579 del 15/03/2012
IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **ISCRIZIONE del 13/02/2014** - Registro Particolare 261 Registro Generale 2420
Pubblico ufficiale COSTABILE MARIA CARMEN Repertorio 60790/23022 del 25/01/2014
IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **TRASCRIZIONE del 08/09/2023** - Registro Particolare 14557 Registro Generale 19815
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 4386 del 05/08/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **TRASCRIZIONE del 11/10/2024** - Registro Particolare 16158 Registro Generale 21945
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 4504 del 14/09/2024
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



Esterno 3



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, nonchè 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, nonchè 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 sub. 13	167,70 mq	1,00	167,70 mq	900,00 €	150.930,00 €
GARAGE sub 10 -12	41,92 mq	1,00	41,92 mq	600,00 €	25.152,00 €
Area cortiliva esclusiva				A corpo	6.000,00 €
Area urbana quota di 1/2				A corpo	2.000,00 €

Totale Valore Commerciale 184.082,00 €

CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima --- detrazioni	
Abbattimento 20% per assenza di garanzia per vizi occulti	36.816,40 €
Costi di regolarizzazione catastale	-1.000,00 €
Costi di regolarizzazione edilizia + ripristini e smaltimento rifiuti	- 5.000,00 €

Totale Valore Base D'Asta 141.265,60 €

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, apporati gli opportuni arrotondamenti, si è determinato il

Valore Base d'Asta Lotto Unico: € 142.000,00 (Euro Centoquarantaduemila/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta: € 106.000,00 (Euro Centoseimila/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 COSTABILE MARIA CARMEN del 27/03/2012 repertorio n. 58686/21578, registrato al n. 4297 1T e trascritto il 27/03/2012, Registro Particolare 3610, Registro Generale 5246.

@ @ @

6- ALTRE OSSERVAZIONI

Nessuna.

7- ALLEGATI

- 7.1.A MAPPA CATASTALE
- 7.1.B CARTA TECNICA REGIONALE (CTR)
- 7.2.A VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 261 SUB 3)
- 7.2.B VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 261 SUB 10)
- 7.2.C VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 261 SUB 12)
- 7.2.D VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 261 SUB 13)
- 7.3.A PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 261 SUB 10)
- 7.3.B PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 261 SUB 12)
- 7.3.C PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 261 SUB 13)
- 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
- 7.4.G AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.H AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.4.I LICENZIATO + DIFFORMITÀ
- 7.5 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI
- 7.6 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- 7.7 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
- 7.8 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE
- 7.9 CERTIFICATI ANAGRAFE
- 7.10 ISTANZA DI VENDITA
- 7.11.A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA
- 7.11.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 04/11/2024

L'esperto estimatore designato

Rossi geom. Luca

