

Studio tecnico
MELLONI geom. FEDERICO
Via Brigata Reggio, n. 32 - 42124 Reggio Emilia
telefono 0522/383300 FAX 0522/365759
cell. 3394008204 e.mail: federico.melloni@alice.it
federico@studiomelloni.com

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare 249/2022

LOTTO 1

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

Esecuzione promossa da:

CONTRO

Rapporto di valutazione

Piena ed intera proprietà di fabbricato ad uso abitativo con autorimessa, porzione di fabbricato diruto, accessori e area cortiliva di uso esclusivo oltre a terreno agricolo in lotto staccato posti in ambito rurale ubicati in Quattro Castella, località Bedogno via Fosse Ardeatine n. 18

Esperto designato: **Melloni geom. Federico**



**Studio tecnico
MELLONI geom. FEDERICO**

Via Brigata Reggio, n. 32 - 42124 Reggio Emilia
telefono 0522/383300 FAX 0522/365759
cell. 3394008204 e.mail: federico.melloni@alice.it
federico@studiomelloni.com

| <u>DATO</u> | <u>CONFORME</u> | <u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u> | | | | | |
|---|---|--|--|--|----------------|-------------|------------------|
| <u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u> | SI | ■ | 15/12/2022 – 30463/21803 | | | | |
| <u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u> | SI | | PROPRIETA' PIENA ED INTERA | | | | |
| <u>UBICAZIONE IMMOMILI</u> | - | | QUATTRO CASTELLA, LOCALITA' BEDOGNO VIA FOSSE ARDEATINE N. 18 | | | | |
| <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u> | - | | <i>COMUNE</i> | <i>FOGLIO</i> | <i>MAPPALE</i> | <i>SUB.</i> | <i>categoria</i> |
| | | QUATTRO CASTELLA | 45 | 235 | 4 | A/7 | |
| | | | 45 | 235 | 5 | F/2 | |
| | | 45 | 133,134,277, 327,328,320 | | TERRENI | | |
| <u>CONFORMITÀ CATASTALE</u> | NO | ■ | NECESSITA DI NUOVE SCHEDE CATASTALI | | | | |
| <u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u> | NO | | ■ | NECESSITA DI SANATORIA | | | |
| <u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u> | SI | ■ | | APPARENTEMENTE CONFORMI DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO | | | |
| <u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u> | NO | | | | | | |
| <u>STATO OCCUPAZIONALE</u> | - | ■ | OCCUPATO IN PARTE DALL'ESECUTATO ED IN PARTE CON LOCAZIONE NON OPPONIBILE | | | | |
| <u>STATO DI ARREDAMENTO</u> | - | | ■ | ARREDATO CON MOBILIO DI DISCRETA QUALITÀ | | | |
| <u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u> | NO | ■ | | NON PRESENTI | | | |
| <u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u> | NO | | | NON PRESENTI | | | |
| <u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u> | NO | ■ | | | | | |
| <u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u> | €. 148.000,00 | | | | | | |
| <u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u> | €. 111.000,00 | | | | | | |
| <u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.</u> | 21/02/2024 | | | | | | |
| <u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u> | Credit Agricole Italia, Ag. 4, Via Emilia all'Angelo n. 38, Reggio E. | | | | | | |

0-SOMMARIO

| | |
|---|-----------|
| 0-SOMMARIO..... | 3 |
| 1-RIASSUNTO E DATI GENERALI | 4 |
| 2-COMUNICAZIONI | 4 |
| 3-DATI CATASTALI | 4 |
| 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO | 4 |
| 3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA | 5 |
| 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010..... | 7 |
| 4-DESCRIZIONE DEI BENI | 7 |
| 5-LOTTI DI VENDITA | 9 |
| 5.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI | 10 |
| 5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE | 11 |
| 5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 | 11 |
| 5.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE..... | 12 |
| 5.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE | 12 |
| 5.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI..... | 13 |
| 5.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE | 13 |
| 5.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE | 13 |
| <i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....</i> | <i>13</i> |
| <i>VALORE E DECURTAZIONI.....</i> | <i>14</i> |
| 5.10-LOTTO 1: VALORE D'ASTA..... | 14 |
| <i>DEPREZZAMENTI.....</i> | <i>14</i> |
| <i>VALORE D'ASTA</i> | <i>15</i> |
| <i>OFFERTA MINIMA D'ASTA.....</i> | <i>15</i> |
| 5.11-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI | 15 |
| 6-ALTRE OSSERVAZIONI..... | 15 |
| 6.1-LOTTO 1: SITUAZIONE CONDOMINIALE..... | 15 |
| 6.2-LOTTO 1: RESOCONTO BENI MOBILI..... | 15 |
| 7-ALLEGATI | 15 |
| 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA..... | 16 |
| 2. MAPPA CATASTALE..... | 16 |
| 3. VISURE CATASTALI | 16 |
| 4. PLANIMETRIE CATASTALI E ELABORATO PLANIMETRICO | 16 |
| 5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE | 16 |
| 6. ATTI COMPRAVENDITA | 16 |
| 7. CONCESSIONI EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI | 16 |
| 8. CONTRATTO DI LOCAZIONE | 16 |
| 9. CERTIFICATO DI MATRIMONIO..... | 16 |
| 10. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA | 16 |
| 11. ALLEGATI A-B..... | 16 |
| 12. SUPPORTO INFORMATICO (CD) | 16 |

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 249/2022 – LOTTO 1

Esecutato:

Procedente:

Intervenuti:

Oggetto: Piena ed intera proprietà di fabbricato ad uso abitativo con autorimessa, porzione di fabbricato diruto, accessori e area cortiliva di uso esclusivo oltre a terreno agricolo in lotto staccato posti in ambito rurale e ubicati in Quattro Castella, località Bedogno via Fosse Ardeatine n. 18.

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali.

3-DATI CATASTALI

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

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

INTESTATI:

Codice fiscale: *Proprietà per 1/1*

| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati catastali | | | | | |
|--------------------|---|----------------|------------|----------------------|--------------------------|--------------------|-------------|
| | | Fg. | Zona cens. | Mappale e subalterno | Consistenza e superficie | Categoria e classe | Rendita |
| VILLINO | Comune di QUATTRO CASTELLA via Fosse Ardeatine n. 18 | 45 | | Mapp. 235 Sub. 4 | Vani 8 | A/7 classe 1 | 619,75 euro |

| | | | | | | | |
|-------------------|---|----|--|---------------------|--|-----|--|
| UNITA' COLLABENTE | Comune di QUATTRO CASTELLA via Fosse Ardeatine n. 18 | 45 | | Mapp. 235 Sub. 5 | | F/2 | |
|-------------------|---|----|--|---------------------|--|-----|--|

I. - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)

INTESTATI:

Codice fiscale: *Proprietà per 1/1*

| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati catastali | | | | | |
|--------------------|----------------------------|----------------|------------|----------------------|-------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| | | Fg. | Zona cens. | Mappale e subalterno | Superficie mq. e Deduz. | Categoria e classe | Rendita |
| TERRENO | Comune di QUATTRO CASTELLA | 45 | | Mapp. 133 | 00.36.09 | SEMINATIVO ARBORATO classe 3 | R.D. 13,98 euro R.A. 21,43 euro |
| TERRENO | Comune di QUATTRO CASTELLA | 45 | | Mapp. 134 | 00.91.49 | SEMINATIVO classe 4 | R.D. 14,18 euro R.A. 30,71 euro |
| TERRENO | Comune di QUATTRO CASTELLA | 45 | | Mapp. 277 | 00.45.65 | SEMINATIVO ARBORATO classe 3 | R.D. 17,68 euro R.A. 27,11 euro |
| TERRENO | Comune di QUATTRO CASTELLA | 45 | | Mapp. 327 | 00.06.04 | SEMINATIVO classe 3 | R.D. 2,03 euro R.A. 3,28 euro |
| TERRENO | Comune di QUATTRO CASTELLA | 45 | | Mapp. 328 | 00.02.80 | SEMINATIVO classe 3 | R.D. 0,94 euro R.A. 1,52 euro |
| TERRENO | Comune di QUATTRO CASTELLA | 45 | | Mapp. 320 | 00.00.97 | SEMINATIVO classe 3 | R.D. 0,33 euro R.A. 0,53 euro |

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

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

INTESTATI:

Codice fiscale: *Proprietà per 1/1*

| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati catastali | | | | | |
|--------------------|---|----------------|------------|----------------------|--------------------------|--------------------|-------------|
| | | Fg. | Zona cens. | Mappale e subalterno | Consistenza e superficie | Categoria e classe | Rendita |
| VILLINO | Comune di QUATTRO CASTELLA via Fosse Ardeatine n. 18 | 45 | | Mapp. 235 Sub. 4 | Vani 8 | A/7 classe 1 | 619,75 euro |
| UNITA' COLLABENTE | Comune di QUATTRO CASTELLA via Fosse Ardeatine n. 18 | 45 | | Mapp. 235 Sub. 5 | | F/2 | |

II. - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)

INTESTATI:

Codice fiscale: *Proprietà per 1/1*

| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati catastali | | | | | |
|--------------------|----------------------------|----------------|------------|----------------------|-------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| | | Fg. | Zona cens. | Mappale e subalterno | Superficie mq. e Deduz. | Categoria e classe | Rendita |
| TERRENO | Comune di QUATTRO CASTELLA | 45 | | Mapp. 133 | 00.36.09 | SEMINATIVO ARBORATO classe 3 | R.D. 13,98 euro R.A. 21,43 euro |
| TERRENO | Comune di QUATTRO CASTELLA | 45 | | Mapp. 134 | 00.91.49 | SEMINATIVO classe 4 | R.D. 14,18 euro R.A. 30,71 euro |
| TERRENO | Comune di QUATTRO CASTELLA | 45 | | Mapp. 277 | 00.45.65 | SEMINATIVO ARBORATO classe 3 | R.D. 17,68 euro R.A. 27,11 euro |
| TERRENO | Comune di QUATTRO CASTELLA | 45 | | Mapp. 327 | 00.06.04 | SEMINATIVO classe 3 | R.D. 2,03 euro R.A. 3,28 euro |
| TERRENO | Comune di QUATTRO CASTELLA | 45 | | Mapp. 328 | 00.02.80 | SEMINATIVO classe 3 | R.D. 0,94 euro R.A. 1,52 euro |
| TERRENO | Comune di QUATTRO CASTELLA | 45 | | Mapp. 320 | 00.00.97 | SEMINATIVO classe 3 | R.D. 0,33 euro R.A. 0,53 euro |

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Si conferma la piena rispondenza tra lo schema I e II. Gli immobili non risultano però regolarmente censiti in quanto da sopralluogo risultano incongruenze alle schede catastali inoltre i terreni differiscono per qualità colturale dalla realtà; SI PRECISA CHE E' RICOMPRESO NELLA STIMA IL SUB. 3 DEL MAPPALE 235 COME AREA CORTILIVA-B.C.N.C. AI SOLI SUB. 4 E 5.

Risulta quindi necessaria una nuova pratica di accatastamento per entrambe le unità urbane aggiornando gli immobili alla situazione attuale oltre all'allineamento della qualità colturale con apposito MODELLO CATASTALE 26 con una spesa quantificabile in €. 1.000,00 circa.

- **Confini catastali:**

Complessivamente il corpo fabbricati con aree cortilive (mappali 235 sub. 3, 4 e 5, 320, 327, 328) confina: a nord con via Fosse Ardeatine e il mappale 322 di altre ragioni; a est con i mappali 322, 339 e 235 sub. 2 di altre ragioni; a sud con i mappali 339, 235 sub. 2, 167, 372 di altre ragioni; a ovest con i mappali 329 e 372.

Complessivamente il terreno (mappali 133, 134, 277) confina: a nord con i mappali 107, 108, 109, 110; a est con i mappali 135, 137, 278, 279; a sud con i mappali 278, 279, 283, 231; a ovest con i mappali 178, 200, 201, 228.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di fabbricato ad uso abitativo con autorimessa, porzione di fabbricato diruto, accessori e area cortiliva di uso esclusivo oltre a terreno agricolo in lotto staccato posti in ambito rurale.

Gli immobili sono ubicati in Comune di Quattro Castella, località Bedogno via Fosse Ardeatine n. 18 sulle prime colline reggiane a circa 20 km da Reggio Emilia; Posti in piccola borgata rurale, ottimali sia come prima che seconda residenza, risultano ben esposti e facilmente accessibili dalle principali vie di comunicazione.

Il fabbricato principale, risalente ai primi anni '900, e radicalmente ristrutturato nel 2000, di pianta rettangolare e posto all'estremità di ampio lotto di terreno di uso esclusivo, è composto da due piani fuori terra dove trova posto un ampio alloggio unifamiliare con accessori e autorimessa.

La struttura portante è costituita da fondazioni a sacco, pareti in parte in sasso e in parte in laterizio intonacato al civile; la copertura a più falde è in legno con manto in coppi e lattoneria in rame.

L'unità abitativa è composta al piano terra da zona giorno con angolo cottura da ripristinare a servizi, soggiorno da ripristinare a tettoia aperta, bagno e centrale termica; Al piano primo ampio soggiorno con soppalco, camera da letto, due bagni e guardaroba.

Il fabbricato ha le seguenti finiture: pavimenti in ceramica, cotto e resina; pareti intonacate al civile e tinteggiate ed in parte rivestite in ceramica nei bagni e nella centrale termica; La scala d'arredo è in legno con struttura in metallo; I tre servizi igienici risultano composto da WC, bidet, lavabo e più precisamente nel primo è presente un piatto doccia con box, nel secondo una vasca e nel terzo ampia doccia con box in muratura e vetro-cemento; Nella centrale termica/lavanderia è presente un lavatoio e attacco per lavatrice; gli apparecchi igienico sanitari sono di colore bianco con rubinetteria in ottone cromato fatta eccezione per un bagno dove è presente un lavabo a doppia buca in acciaio inox.

I serramenti finestre sono costituiti da telai in legno con vetrocamera e protetti esternamente da antoni anch'essi in legno.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico per illuminazione sottotraccia, gas g.p.l. con bombolone, acqua potabile proveniente dal civico acquedotto, riscaldamento con caldaia a gas con produzione di acqua calda di consumo con pannelli radianti a pavimento.

Nel corpo di fabbrica trova posto un locale adibito ad autorimessa con finiture base e accessibile da portone prospiciente su aree cortilive esclusive; Dette aree di superficie pari a mq. 1350 circa, recintate solamente sul lato strada, risultano in parte carrabili e ghiaiate sui lati nord e est; sui restanti lati risultano mantenute a giardino con alcune piante a medio fusto.

L'immobile principale nel suo complesso, ristrutturato radicalmente nel 2000 e con buone finiture, risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Prospettante sulla medesima area cortiliva risulta presente una vecchia porzione di fabbricato ad uso abitativo già presente nelle mappe di impianto e pertanto antecedente all'anno 1900; Disposta su due piani oltre ad un

piano sottotetto risulta in materiali dell'epoca ed in pessimo stato di conservazione e pertanto non è stato possibile effettuare sopralluogo ai piani superiori.

Posto a circa ml. 200 dai fabbricati e facilmente accessibile dalla pubblica via Fosse Ardeatine, anche se non prospiciente su di essa, risulta presente porzione di terreno estesa per circa 6 biolche reggiane; Posta in media pendenza e un tempo coltivata, si trova oggi in completo stato di abbandono con la presenza di fitta vegetazione arbustiva e alberature spontanee.

La superficie commerciale parametrata degli immobili risulta specificata come segue:

FABBRICATO PRINCIPALE

| | | |
|--|------------|---------------|
| Alloggio piano terra (mq. 105.00 x 60%) | mq. | 63.00 |
| Portico piano terra OGGI SOGGIORNO (mq. 30.00 x 25%) | mq. | 7.50 |
| Alloggio piano primo (mq. 124.00 x 100%) | mq. | 124.00 |
| Soppalco piano primo (mq. 30.00 x 40%) | mq. | 12.00 |
| Area cortiliva pertinenziale (mq. 1350.00 primi 124.00 x 10%) | mq. | 12.40 |
| Area cortiliva pertinenziale (mq. 1350.00 successivi 1226.00 x 2%) | mq. | 24,52 |
| <u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA</u> | mq. | 243.00 |

PORZIONE FABBRICATO COLLABENTE

| | | |
|---|------------|---------------|
| Piano terra (mq. 47.00 x 100%) | mq. | 47.00 |
| Piano primo (mq. 47.00 x 100%) | mq. | 47.00 |
| Sottotetto (mq. 35.00 x 15%) | mq. | 5.25 |
| <u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA</u> | mq. | 100.00 |

AUTORIMESSA mq. 21.00

TERRENO AGRICOLO mq. 17323.00

5-LOTTI DI VENDITA

Lo scrivente ritiene che i beni sopra descritti, nel loro complesso, per la loro conformazione, ampiezza, superficie, dotazione di servizi, impianti, struttura, tipologia, destinazione urbanistica e d'uso, **non siano comodamente divisibili in quote**. La vendita può avvenire quindi solamente **in unico lotto**.

5.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

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

INTESTATI:

Codice fiscale: *Proprietà per 1/1*

| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati catastali | | | | | |
|--------------------|---|----------------|------------|----------------------|--------------------------|--------------------|-------------|
| | | Fg. | Zona cens. | Mappale e subalterno | Consistenza e superficie | Categoria e classe | Rendita |
| VILLINO | Comune di QUATTRO CASTELLA via Fosse Ardeatine n. 18 | 45 | | Mapp. 235 Sub. 4 | Vani 8 | A/7 classe 1 | 619,75 euro |
| UNITA' COLLABENTE | Comune di QUATTRO CASTELLA via Fosse Ardeatine n. 18 | 45 | | Mapp. 235 Sub. 5 | | F/2 | |

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)

INTESTATI:

Codice fiscale: *Proprietà per 1/1*

| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati catastali | | | | | |
|--------------------|----------------------------|----------------|------------|----------------------|-------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| | | Fg. | Zona cens. | Mappale e subalterno | Superficie mq. e Deduz. | Categoria e classe | Rendita |
| TERRENO | Comune di QUATTRO CASTELLA | 45 | | Mapp. 133 | 00.36.09 | SEMINATIVO ARBORATO classe 3 | R.D. 13,98 euro R.A. 21,43 euro |
| TERRENO | Comune di QUATTRO CASTELLA | 45 | | Mapp. 134 | 00.91.49 | SEMINATIVO classe 4 | R.D. 14,18 euro R.A. 30,71 euro |
| TERRENO | Comune di QUATTRO CASTELLA | 45 | | Mapp. 277 | 00.45.65 | SEMINATIVO ARBORATO classe 3 | R.D. 17,68 euro R.A. 27,11 euro |

| | | | | | | | |
|---------|----------------------------|----|--|-----------|----------|------------------------|----------------------------------|
| TERRENO | Comune di QUATTRO CASTELLA | 45 | | Mapp. 327 | 00.06.04 | SEMINATIVO classe 3 | R.D. 2,03 euro R.A. 3,28 euro |
| TERRENO | Comune di QUATTRO CASTELLA | 45 | | Mapp. 328 | 00.02.80 | SEMINATIVO classe 3 | R.D. 0,94 euro R.A. 1,52 euro |
| TERRENO | Comune di QUATTRO CASTELLA | 45 | | Mapp. 320 | 00.00.97 | SEMINATIVO classe 3 | R.D. 0,33 euro R.A. 0,53 euro |

5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena ed intera proprietà di fabbricato ad uso abitativo con autorimessa, porzione di fabbricato diruto, accessori e area cortiliva di uso esclusivo oltre a terreno agricolo in lotto staccato posti in ambito rurale.

Disposizione interna: PIANO TERRA: zona giorno con angolo cottura da ripristinare a servizi, soggiorno da ripristinare a tettoia aperta, lavanderia e centrale termica; PIANO PRIMO: ampio soggiorno con soppalco, camera da letto, due bagni e guardaroba.

Superficie commerciale abitazione mq. 243; Porzione di fabbricato collabente mq. 100; Autorimessa mq. 21; terreno mq. 17.323

Conformità edilizia: necessita di importanti sanatorie e ripristini; Nel possesso dell'esecutato in quanto presente contratto di locazione non opponibile alla procedura.

5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001

Di seguito viene riportato l'elenco di tutte le procedure edilizie inerenti gli immobili oggetto di esecuzione precisando che i fabbricati risultano antecedenti all'introduzione del primo strumento urbanistico;

- Denuncia di Inizio attività n. 28/2000 del 28/01/2000 prot. 1168 e relativa fine lavori prot. 5137 del 21/04/2001 (opere interne e manutenzione tetto sul fabbricato principale);

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, lo scrivente ha rilevato la NON REGOLARITA' EDILIZIA e più precisamente gli immobili (ABITAZIONE) si presentano attualmente difformi rispetto agli elaborati grafici della pratica edilizia agli atti per modifiche alle disposizione interne,

modifiche alle aperture, modifiche delle altezze interne, modifiche ai prospetti, realizzazione di tettoie e pergolati non autorizzati, tamponamento tettoia esistente di nord, muro di sostegno su via Fosse Ardeatine oltre al cambio d'uso dell'intero fabbricato a tutt'oggi legittimato come ex stalla e servizi.

Non risultano presenti le Certificazioni degli impianti e nemmeno la Certificazione energetica.

5.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Da informazioni recepite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quattro Castella gli abusi risultano parzialmente sanabili con la presentazione di una PRATICA EDILIZIA in SANATORIA che comporta una spesa presumibile di €. 55.000,00 complessivi di oneri di cambio d'uso in misura doppia (almeno €. 25.000 circa), ammende, sanzioni e di spese tecniche oltre ad IVA e oneri previdenziali se dovuti; Sarà inoltre necessario provvedere alla demolizione di tutte le tettoie e pergolati presenti nelle aree cortilive oltre al ripristino del tamponamento della tettoia di nord con una spesa quantificata in euro 20.000,00 circa; L'importo delle sanatorie risulta comprensivo dei €. 1.000,00 menzionati al precedente punto 3.3.

Si precisa che risulta difficile quantificare con certezza l'importo della sanzione e la realizzabilità della sanatoria pertanto eventuali importi eccedenti dovuti a ulteriori sanzioni o ripristini saranno ricompresi nei deprezzamenti previsti al punto 5.9. in quanto la pratica passerà al vaglio della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP).

5.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Quanto al fabbricato abitativo (solo mappale 235 sub. 4): Alla data del sopralluogo risultano sia goduti dall'esecutato e sia goduti in LOCAZIONE dal signor _____, con regolare contratto di locazione a fini abitativi della durata di anni 4 + 4 con successivo tacito rinnovo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia al n. 011238 serie 3T il 18/10/2022 con scadenza 30/09/2026 e un canone mensile pattuito in €. 170,00.

Lo scrivente non ritenendo equo il canone mensile pattuito, in quanto di gran lunga inferiore ai parametri previsti di legge, precisa che il suddetto contratto è da ritenersi non opponibile alla procedura.

Quanto alle restanti aree cortilive ed alla porzione di fabbricato diruto (mappali 235 sub. 3 e 5, 320, 327, 328): Alla data del sopralluogo risultano nel possesso dell'esecutato.

Quanto ai terreni agricoli in corpo staccato (mapp. 133, 134, 277): Alla data del sopralluogo risultano nel possesso dell'esecutato e in stato di completo abbandono.

STATO CIVILE DEL DEBITORE:

Il signor Pili Luca risulta di stato libero.

5.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Viene di seguito riportato l'elenco delle formalità gravanti sul bene, aggiornate alla data del 20/01/2024, che di seguito si riassumono:

5.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risultano allo scrivente diritti di prelazione.

5.9-LOTTO 1: 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 avviene 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.

VALORE E DECURTAZIONI

La valutazione di mercato, effettuata a corpo non a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

| | |
|---|-----------------------|
| Alloggio con accessori (€/mq. 950,00 circa) | €. 232.000,00 |
| Fabbricato collabente (€/mq. 100,00 circa) | €. 10.000,00 |
| Autorimessa (€/mq. 380,00 circa) | €. 8.000,00 |
| Terreno agricolo (€/mq. 0,60 circa) | €. 10.000,00 |
| Alla quale dovranno essere dedotti e quindi a carico del futuro acquirente: | |
| Spese condominiali arretrate circa | €. / |
| Sanatoria edilizia, catastale e ripristini | €. - 75.000,00 |
| Valore risultante complessivo a corpo | €. 185.000,00 |

5.10-LOTTO 1: VALORE D'ASTA

DEPREZZAMENTI

Il valore del bene sopra riportato deve comunque essere ridotto del 20% in quanto del suddetto bene manca la garanzia da vizi occulti.

VALORE D'ASTA

€. 185.000,00 – 20%

€. 148.000,00

OFFERTA MINIMA D'ASTA

€. 148.000,00 – 25%

€. 111.000,00

5.11-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni in esame sono pervenuti all'attuale ditta proprietaria come segue:

Quanto alla quota di 1/2 dell'ex mappale 235 sub. 1 e mappale 320: Atto di Compravendita Notaio Dottor Giovanni Varchetta del 21/02/1996 Repertorio n. 61026, Raccolta n. 9250 in allegato.

Quanto alla quota di 1/2 dell'ex mappale 235 sub. 1 e mappale 320: Atto di Compravendita Notaio Dottor Giovanni Varchetta del 12/07/2000 Repertorio n. 73355, Raccolta n. 15001 in allegato.

Quanto ai terreni mappali 133, 134, 277, 327, 328: Atto di Compravendita Notaio Dottor Giovanni Varchetta del 12/07/2000 Repertorio n. 73357, Raccolta n. 15003 in allegato.

6-ALTRE OSSERVAZIONI

6.1-LOTTO 1: SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile non è inserito in complesso condominiale e pertanto non esistono spese ed oneri condominiali.

6.2-LOTTO 1: RESOCONTO BENI MOBILI

Da sopralluogo effettuato all'interno dell'abitazione risulta presente mobilio di discreto valore.

7-ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. MAPPA CATASTALE
3. VISURE CATASTALI
4. PLANIMETRIE CATASTALI E ELABORATO PLANIMETRICO
5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE
6. ATTI COMPRAVENDITA
7. CONCESSIONI EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI
8. CONTRATTO DI LOCAZIONE
9. CERTIFICATO DI MATRIMONIO
10. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
11. ALLEGATI A-B
12. SUPPORTO INFORMATICO (CD)

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.

Reggio Emilia, 20/01/2024

L'esperto stimatore



Istituto Vendite Giudiziarie
Reggio Emilia