



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

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 137/2023

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

Esecuzione promossa da:
(Avv.)

Contro:

Rapporto di valutazione

Immobili posti in:
Luzzara (RE), Via Giorgio La Pira n. 3

LOTTO 1

Esperto designato: **Geom. Rossi Luca**



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI		25/08/2023 – RP 14317/ RG 19385				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOMILI	-		LUZZARA (RE) – Via Giorgio La Pira n. 3				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA
			LUZZARA	41	190		A/3
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		NOTE - Stato di fatto non corrisponde alla planimetria catastale				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		NOTE - Stato di fatto non corrisponde all'ultimo stato autorizzato in Comune				
CONFORMITÀ IMPIANTI	SI		APPARENTEMENTE CONFORMI – Da verificare con tecnico qualificato				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-		NON OCCUPATO				
STATO DI ARREDAMENTO	-		PARZIALMENTE ARREDATO				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		NON PRESENTI -				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NON PRESENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		NON PRESENTI -				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 100.000,00 - EURO CENTOMILA /00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 75.000,00 - EURO SETTANTACINQUEMILA/00						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	19/06/2024						
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 ABITAZIONE (MAPP. 190) - LOTTO 1	8-9
ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI- LOTTO 1	9
CONFINI CATASTALI- LOTTO 1	9
4-DESCRIZIONE DEI BENI	10
UBICAZIONE.....	10
VISUALE AEREA	10
COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	10
DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	10
<i>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</i>	<i>10-11</i>
<i>DOTAZIONI E IMPIANTI EDIFICIO.....</i>	<i>11</i>
<i>CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....</i>	<i>11</i>
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</i>	<i>11-12</i>
5-LOTTE DI VENDITA – LOTTO 1	12
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	12
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	12
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....	12-13-14
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	14
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	14
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	14
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....</i>	<i>14</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....</i>	<i>14</i>
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	15
5.9 -LOTTO 1: FOTOGRAFIE ESTERNE	15
5.1.10 -LOTTO 1: VALORE DEL BENE	16
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....</i>	<i>16</i>
<i>VALORE LOTTO 1.....</i>	<i>16-17</i>
5.1.11 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	17
6- ALTRE OSSERVAZIONI.....	17
7- ALLEGATI	17-18

procedura esecutiva n. 137/2023- LOTTO 1

7.1.A	MAPPA CATASTALE	17
7.1.B	CARTA TECNICA REGIONALE (CTR).....	17
7.2.A	VISURA STORICA CATASTALE ABITAZIONE (MAPP. 190)	17
7.2.B	VISURA STORICA CATASTALE ACCESSORIO (MAPP. 105).....	17
7.3	PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE (MAPP. 190).....	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
7.4.M	LICENZIATO + DIFFORMITÀ.....	17
7.5	COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI	17
7.6	ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	17
7.7	ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	17
7.8	COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE	17
7.9	CERTIFICATI ANAGRAFE	17
7.10	ISTANZA DI VENDITA	17
7.11.A	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA	17
7.11.B	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA	17

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 137/2023

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 20/05/2024
- **Udienza:** 19/06/2024
- **Atto pignoramento:** trascritto il 25/08/2023 – R.G. n. 19385 e R.P. n. 14317
- **Contributo unificato:**

2- COMUNICAZIONI

COMUNICAZIONI ALLE PARTI

L'esperto designato ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o email della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

1. Alla debitrice, **raccomandata A.R.** ricevuta il 23/12/2023;
2. Alla procedente e Avv., **Tramite PEC** del 23/12/2023.

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

ACCESSO AGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo fissata il 31/01/2024, oltre ad il sottoscritto, era presente l'esecutata che ha autorizzato senza problemi l'accesso agli immobili pignorati.

3-DATI CATASTALI

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Fuori Scala)



- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI (C.F.)

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

I

INTESTATI:

- 1) Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune di LUZZARA Via Giorgio La Pira 3	41		190	6,5 vani 182 mq.	A/3 classe 1	369,27 €
ABITAZIONE	Comune di LUZZARA Via Giorgio La Pira 3	41		191	Vani 11 292 mq.	A/2 classe 1	852,15 €

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), Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune di LUZZARA Via Giorgio La Pira 3	41		190	6,5 vani 182 mq.	A/3 classe 1	369,27 €
ABITAZIONE	Comune di LUZZARA Via Giorgio La Pira 3	41		191	Vani 11 292 mq.	A/2 classe 1	852,15 €

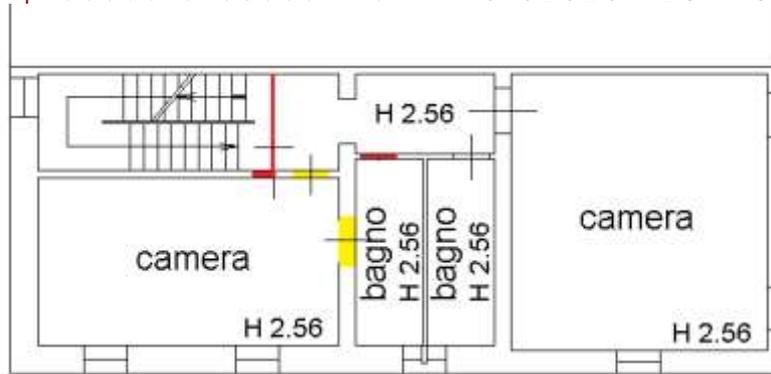
Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - **A/2: abitazioni di tipo civile** - **A/3: abitazioni di tipo economico** - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapolopare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni 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

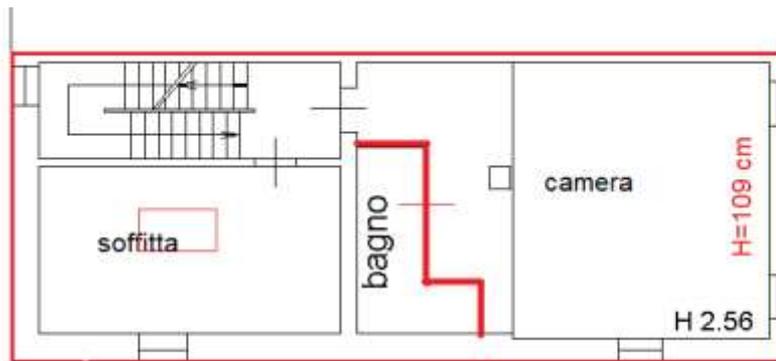
- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 7.6) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.

PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE (MAPP. 190) LOTTO 1





PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO

non rappresentato in planimetria

 DEMOLIZIONI

 NUOVE COSTRUZIONI

La planimetria catastale che, presso la sezione catasto fabbricati, rappresenta gli immobili oggetto di stima, mappale 190, **non è Conforme** allo stato dei luoghi verificato dallo scrivente all'atto del sopralluogo, poiché sono emerse alcune difformità interne e manca completamente la rappresentazione del piano sottotetto, differenze che variano la superficie catastale e sostanzialmente anche la rendita catastale dell'u.i.u.

ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI – LOTTO 1

Per le suddette differenze è necessaria la presentazione di una variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria dell'immobile, con una spesa complessiva di circa **1.000,00 €**.

CONFINI CATASTALI – LOTTO 1

Abitazione mapp. 190:

- a nord: terreno mappale 242
- a est: in aderenza al fabbricato mapp. 242
- a sud: corte comune mappale 105
- a ovest: strada di accesso e corte comune mapp. 105

4-DESCRIZIONE DEI BENI

Trattandosi di due immobili già divisi e ben identificati tra loro si procederà alla compilazione di **due lotti di vendita**, si descrive in modo esteso il bene colpito da pignoramento del lotto 1.

UBICAZIONE

I fabbricati in oggetto si trovano nelle campagne a est del capoluogo di Luzzara (RE), a circa 5 Km, in Via G. La Pira n. 3 e 9.

VISUALE AEREA



COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI

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

- **LOTTO 1:** Porzione di fabbricato da terra a tetto ad uso civile abitazione.
- **LOTTO 2:** Fabbricato ad uso civile abitazione con area cortiliva di pertinenza.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI – LOTTO 1

Caratteristiche costruttive

L'edificio interessato da pignoramento è una porzione indipendente da terra a tetto di un vecchio casolare rurale ad uso abitazione, con tre piani fuori terra e porzione di area cortiliva esclusiva. Al fabbricato si accede dalla strada comunale Via La Pira con viottolo privato comune ai fabbricati del piccolo borgo.

Trattasi di vecchio fabbricato agricolo di tipo tradizionale, anno di costruzione attorno al 1900, ristrutturato completamente secondo la C.E. n. 147/99 e successive varianti a locali di accoglienza per attività agrituristica. In seguito con P.d.C. n. 53/2007 è stato rilasciato cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a civile.

La struttura portante del fabbricato è in muratura piena con solai parte in legno massello e parte in latero cemento e copertura in legno, principalmente intonacato e tinteggiato, con scuretti esterni in legno visibilmente ammalorati e deteriorati.

Il fabbricato, con accesso da cortile esterno, è distribuito su tre piani fuori terra, raggiungibili da vano scala interno; il piano terra è suddiviso in vano d'ingresso, cucina con bagno, camera con w.c. nel sottoscala, al piano primo c'è un disimpegno, una camera da letto con bagno esclusivo e un vano uso monolocale con angolo cottura, letto e bagno, al piano sottotetto c'è un locale ad uso soffitta/ripostiglio e un monolocale con angolo cottura, letto e bagno.

Durante il sopralluogo sono emersi problemi d'infiltrazioni d'acqua al piano sottotetto, presumibilmente provenienti dalla copertura non coibentata a regola d'arte. Pertanto questa condizione sarà considerata nella valutazione dell'immobile.

Inoltre si è rilevata la presenza di umidità di risalita al piano terra in qualche punto delle murature esterne ed interne.

La superficie calpestabile utile dell'abitazione è all'incirca di mq. 200.

I locali presentano finiture mediocri con infissi in legno con vetro-camera, la cucina al piano terra ha pavimento rustico e soffitto con travetti e tavole in legno a vista, i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica e il bagno al piano terra risulta privo di illuminazione diretta ma dotato di areazione forzata.

Nel Suo complesso lo stato di conservazione dell'immobile è da ritenersi mediocre/discreto.

Dotazioni e impianti edificio

Gli impianti tecnologici sono stati rinnovati durante la ristrutturazione e cambio d'uso in agriturismo nel '99, è presente una caldaia a gas per l'acqua calda, impianto di illuminazione ed elettrico con conformità rilasciate all'epoca della ristrutturazione ed allegate alla domanda di agibilità del 10/07/2004 prot. n. 7114.

Certificazione energetica

Presso il catasto energetico della Regione Emilia Romagna non risulta agli atti alcun attestato di prestazione energetica (APE)

Certificatore connesso: LucaR1974
Accreditamento numero: 02933 - Stato soggetto: Accreditato

Primo Piano

Sistema Accreditazione Certificazione Energetica

RICERCA SU CATASTO ENERGETICO DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA

Tipologia di ricerca: Ricerca attestato per codice Ricerca attestato per dati catastali

Comune (*) E772 - LUZZARA

Dati Catastali (*)
Foglio (*) 41
Particella o Mappale (*) 190
Subaltemo

Ricerca attestati

NON CI SONO ATTESTATI CORRISPONDENTI AI PARAMETRI IMPOSTATI

Superficie commerciale dell'immobile

La superficie commerciale parametrata dell'abitazione è così costituita:

Superficie commerciale abitazione **mq 179,40** circa considerata al 100%

Superficie commerciale sottotetto **mq 74,75** circa considerata al 40%

e risulta quindi di mq¹ 209,30 circa.

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

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 – LOTTO 1

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione del bene pignorato, la vendita può avvenire in **un unico lotto**.

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

INTESTATI:

- 1) Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune di LUZZARA Via Giorgio La Pira 3	41		190	6,5 vani 182 mq.	A/3 classe 1	369,27 €

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

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

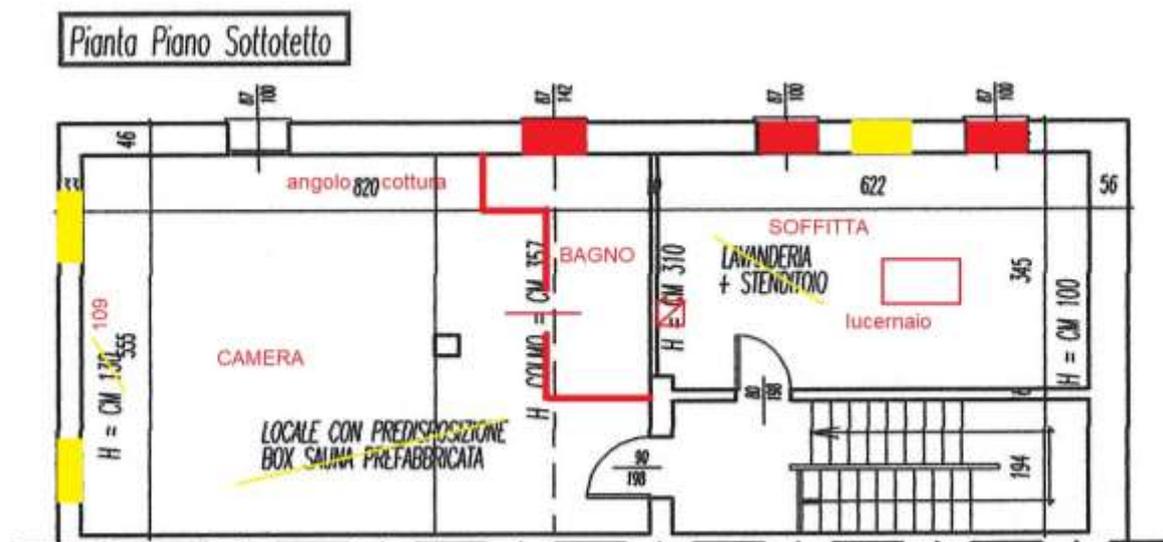
Piena proprietà di una porzione da terra a tetto di fabbricato ad uso civile abitazione, il tutto sito in località Casoni comune di Luzzara (RE), Via G. La Pira n. 3.

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione del fabbricato risale a circa il **1900**, in seguito sul fabbricato sono state eseguite opere edili autorizzate con i seguenti titoli abilitativi:

1. **D.I.A.** n. 97/1998 del 31/12/1998 (Denuncia di Inizio Attività per opere interne: costruzione di un bagno al piano terra in vano esistente);

2. **Concessione Edilizia** n. 147/99 del 24/02/2000 (Modifiche interne a Fabbricato rurale per l'Esercizio di Agriturismo) con rilascio di **Licenza di Abitabilità** prot. n. 3716 del 17/03/2001;



DEMOLIZIONI



NUOVE COSTRUZIONI



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

Lo stato rilevato degli immobili **non corrisponde** al legittimato nelle tavole grafiche allegate ai Titoli Abilitativi rilasciati, in quanto sono state apportate alcune modifiche interne ed esterne, sarà pertanto necessario presentare una pratica di Sanatoria.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono previste opere di ripristino.

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

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

I costi stimati per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria 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 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta libero.

5.1.7-LOTTO 1: 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

- **TRASCRIZIONE del 25/08/2023** - Registro Particolare 14317 Registro Generale 19385
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4580

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

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

L'immobile libero da prelazione.

5.1.9-LOTTO 1: FOTOGRAFIE ESTERNE

Esterno 1



Esterno 2



5.1.10-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 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 1

Stima del bene descritto:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: LOTTO UNICO					
Descrizione	Superficie	Coeff. Di Raggiungo	Superficie Commerciale	Valore Unitario €/mq.	Valore Totale
Abitazione mapp. 190	209,30 mq	1,00	209,30 mq	620,00 €	129.766,00 €
Area cortiliva e parti comuni				A Corpo	3.500,00 €

Totale Valore Commerciale 133.266,00 €

CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima --- detrazioni	
Abbattimento 20% per assenza di garanzia per vizi occulti	-26.653,20 €
Costi di regolarizzazione catastale	- 1.000,00
Costi di regolarizzazione edilizia	- 5.000,00

Totale Valore Base D'Asta 100.612,80 €

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

procedura esecutiva n. 137/2023- LOTTO 1

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: € 100.000,00 (Euro Centomila/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta: € 75.000,00 (Euro Settantacinquemila/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 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

L'esecutata ha acquisito al piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento per la quota di 1/1, con i seguenti atti notarile:

- DONAZIONE del 13/11/1996 Notaio Dott. Tosi Annamaria Repertorio 5476 Trascritto il 04/12/1996, Registrato il 19/11/1996 al n. 902 serie 1V - Registro Particolare 12254 Registro Generale 18228.
- RICONGIUNGIMENTO D'USUFRUTTO del defunto CUGINI RENATO del 09/03/2008 - Voltura catastale n. 6607/2008 del 09/07/2008.

@ @ @

6- ALTRE OSSERVAZIONI

- Si fa presente che il mappale 105, adiacente al fabbricato, è una corte comune dei fabbricati confinanti, pertanto anche al mappale 190 e censito al catasto terreni come accessorio. Inoltre l'abitazione risulta in parte ammobiliata.
- Si specifica che l'accesso alla proprietà avviene attraverso la servitù di passaggio apparente insistente sui mappali 191, 253, 242 (segnata nella mappa catastale con linea tratteggiata)
- Durante il sopralluogo si è rilevata la presenza di umidità di risalita al piano terra in qualche punto delle murature esterne ed interne e nella copertura.

7- ALLEGATI

- 7.1.A MAPPA CATASTALE
- 7.1.B CARTA TECNICA REGIONALE (CTR)
- 7.2.A VISURA STORICA CATASTALE ABITAZIONE (MAPP. 190)
- 7.2.B VISURA STORICA CATASTALE ACCESSORIO (MAPP. 105)
- 7.3 PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE (MAPP. 190)
- 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 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 15/05/2024

L'esperto estimatore designato

Rossi geom. Luca