

GUIDETTI Geom. FILIPPO

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia al n° 1841
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Reggio Emilia al n° 1009/163

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n°200/2022 Reg. Gen.

▪
contro

▪
Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Camilla Sommariva**
Esperto incaricato: **Geom. Filippo Guidetti**

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA



Piena ed intera proprietà di un alloggio al piano secondo int. 6 con cantina e autorimessa al piano interrato, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in Via Roma n°49 nel Comune di Bagnolo in Piano (RE).

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI						
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		INTERA PROPRIETÀ				
UBICAZIONE IMMOMILI	-		Bagnolo in Piano – via Roma n°49				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPAL	SUB.	CATEGORIA
		Bagnolo in Piano	30	85	24	A/2	
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		30	85	31	C/6	
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO						
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER.		DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	SI		Classe G - Attestato di Prestazione Energetica n°00604-094017-2013 Valido fino al 25/10/2023				
STATO OCCUPAZIONALE	-		LIBERO				
STATO DI ARREDAMENTO	-		ARREDAMENTO DI SCARSO INTERESSE ECONOMICO				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		NON PRESENTI -				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NON PRESENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		€. 2.257,66				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA		€. 60.000,00 - EURO Sessantamila/00					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA		€. 45.000,00 - EURO Quarantacinquemila/00					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..		19/10/2023 - ore 9:00					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO		EMILBANCA - via Adua n°97/d – Reggio Emilia					

SOMMARIO

SOMMARIO	3
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2- COMUNICAZIONI/ACCESSO	4
3- DATI CATASTALI	5
3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	5
3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	5
3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE/ CONFORMITA'	5
4- DESCRIZIONE	9
5- LOTTI DI VENDITA	11
5.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	11
5.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	11
5.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA	12
5.4-LOTTO UNICO: DIFFORMITA'	12
5.5-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	13
5.6-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	14
5.7-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	14
5.8-LOTTO UNICO: SITUAZIONE CONDOMINIALE	14
5.9-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE	14
5.10-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
5.11-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE	16
5.12-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	17
5.13-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	18
6- STATO CIVILE	18
7- ELENCO ALLEGATI	18

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA R.G.E. N°200/2022

Esecutato:

Procedente: (Avv. Massimo Mannocchi)

Intervenuti:

Oggetto: Piena ed intera proprietà di un alloggio al piano secondo int. 6 con cantina e autorimessa al piano interrato, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in Via Roma n°49 nel Comune di Bagnolo in Piano (RE).

- **Data conferimento incarico:** 12/05/2023
- **Termine di consegna della relazione:** 19/09/2023 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
- **Udienza:** 19/10/2023 ore 9:00
- **Data trascrizione atto di pignoramento:**
- **Contributo unificato:** SI

2- COMUNICAZIONI/ACCESSO

L'esperto in data 16/05/2023 ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati a mezzo PEC della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, **fissata per il giorno 22/05/2023 alle ore 10:00**, in particolare sono stati avvertiti:

1. a mezzo PEC;
2. Per il PROCEDENTE: **Avv. Massimo Mannocchi** a mezzo PEC;

Verrà trasmessa copia della presente relazione in forma semplice a mezzo posta agli esecutati e a mezzo PEC al legale del procedente e all'intervenuta.

ACCESSO Il giorno 08/06/2023 alle ore 15:00, così come fissato dall'IVG, l'esperto si presentava in Via Roma n°49 nel Comune di Bagnolo in Piano (RE) per l'accesso agli immobili, dove incontrava il Dott. Fornaciari, incaricato IVG e il Curatore. Una volta espletate le prime formalità l'esperto, alla presenza continuativa dell'incaricato IVG e del Curatore, procedeva alle operazioni di rilievo metrico e fotografico ed acquisiva ogni utile informazione ai fini della presente relazione.

3- DATI CATASTALI

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

Ia- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.) della Provincia di REGGIO EMILIA
Comune di BAGNOLO IN PIANO

INTESTATI								
1					Proprietà per 1/1			
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio con cantina	Via Roma n.49 Piano 2	30	85	24	A/2 cl.2	6 vani	Tot: 82mq Tot. escluse aree scoperte: 80mq	€ 573,27
Autorimessa	Via Roma n.49 Piano S1	30	85	31	C/6 cl.3	15 mq	Tot: 15mq	€ 53,45

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

IIa- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.) della Provincia di REGGIO EMILIA
Comune di BAGNOLO IN PIANO

INTESTATI								
1					Proprietà per 1/1			
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio con cantina	Via Roma n.49 Piano 2	30	85	24	A/2 cl.2	6 vani	Tot: 82mq Tot. escluse aree scoperte: 80mq	€ 573,27
Autorimessa	Via Roma n.49 Piano S1	30	85	31	C/6 cl.3	15 mq	Tot: 15mq	€ 53,45

3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE/ CONFORMITA'

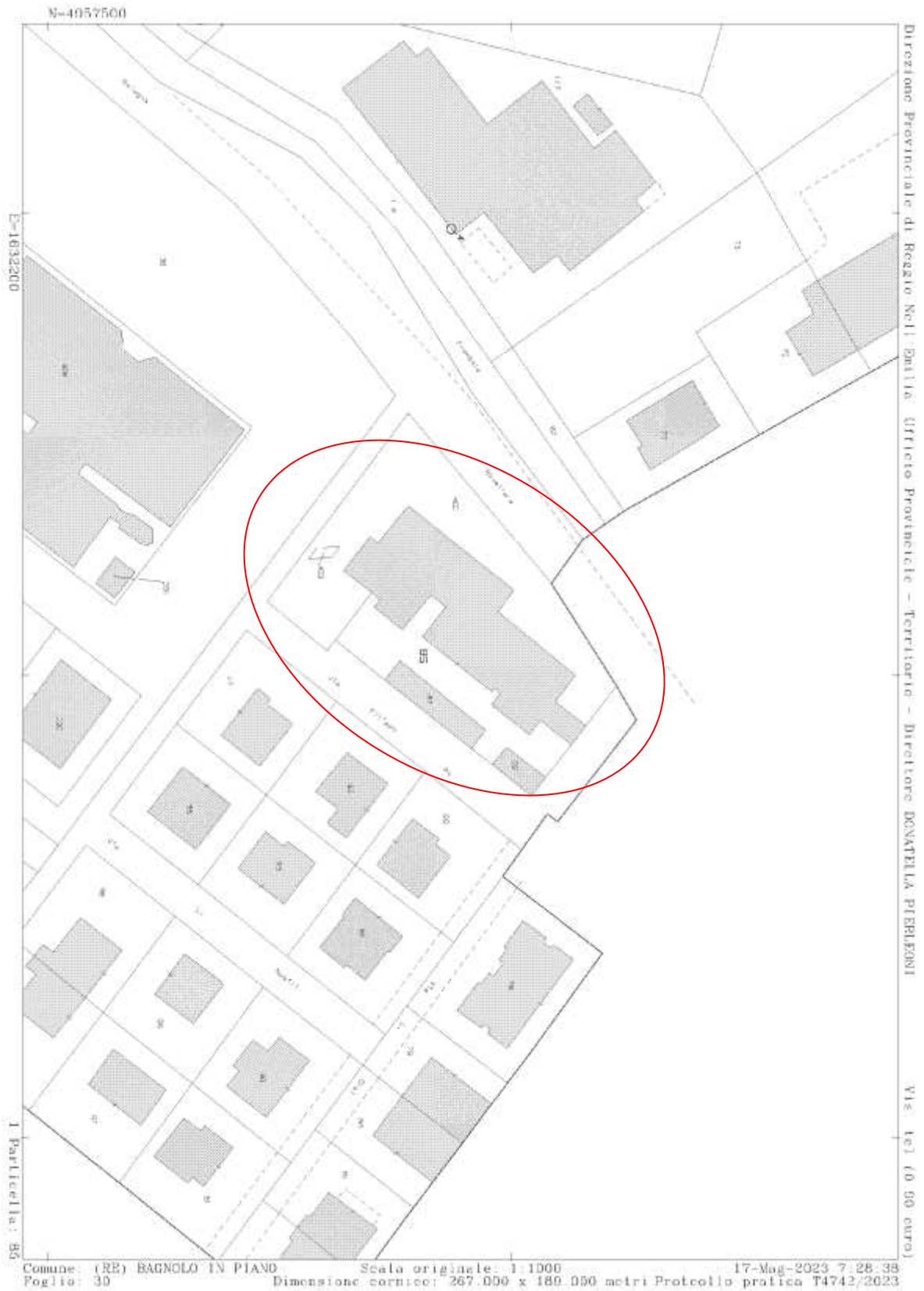
I dati catastali riportati nello **schema Ia** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello **schema IIa** sono quelli della situazione catastale attuale.

Lo scrivente esperto

Verificato che:

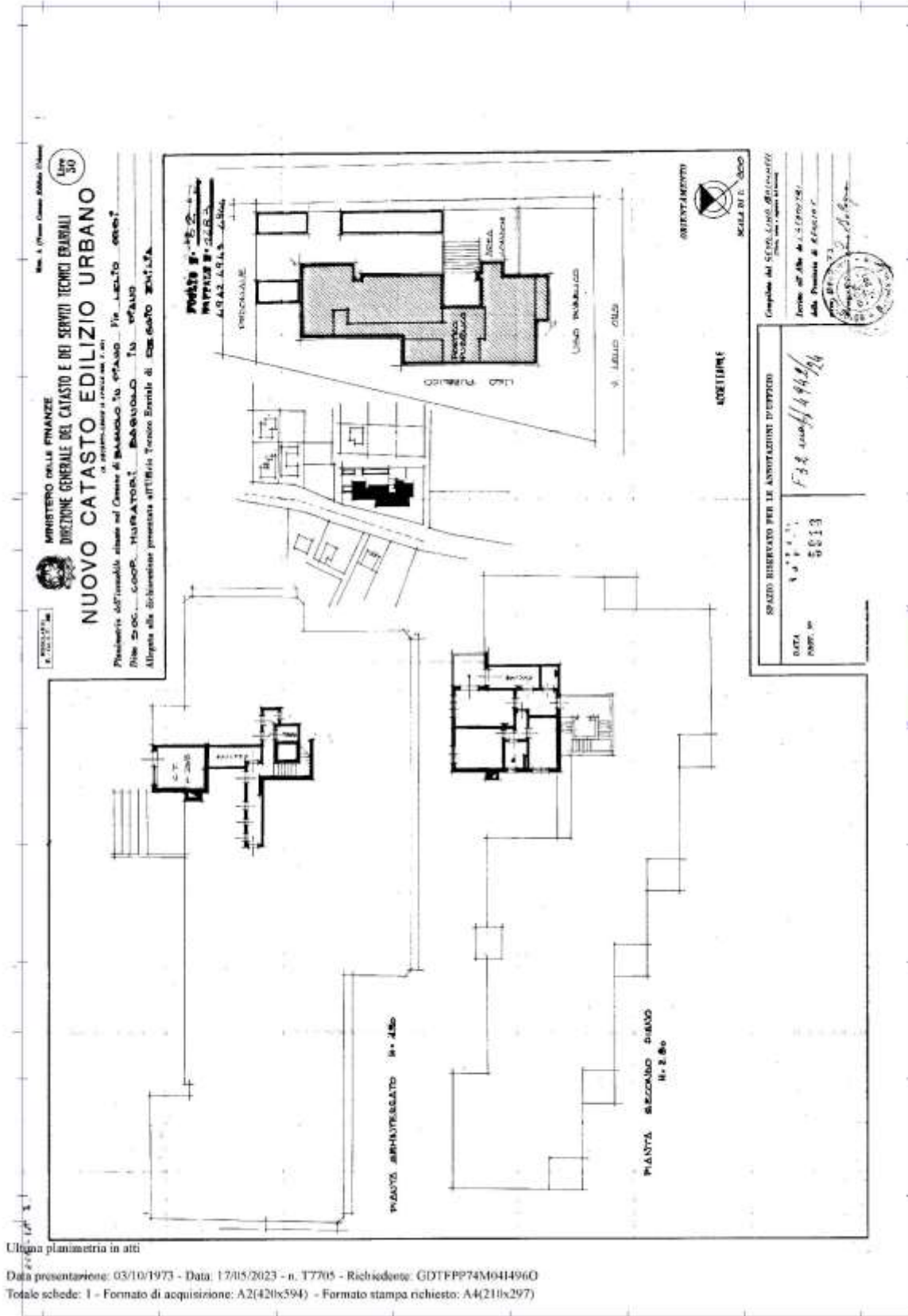
- la documentazione in atti è completa ed idonea all'identificazione del bene;
- tutte le proprietà risultano regolarmente censite;

- vi è corrispondenza tra i dati identificativi dei beni pignorati e quelli accatastati.
- Ottenuta la cartografia catastale:
- Estratto di mappa (fuori scala)



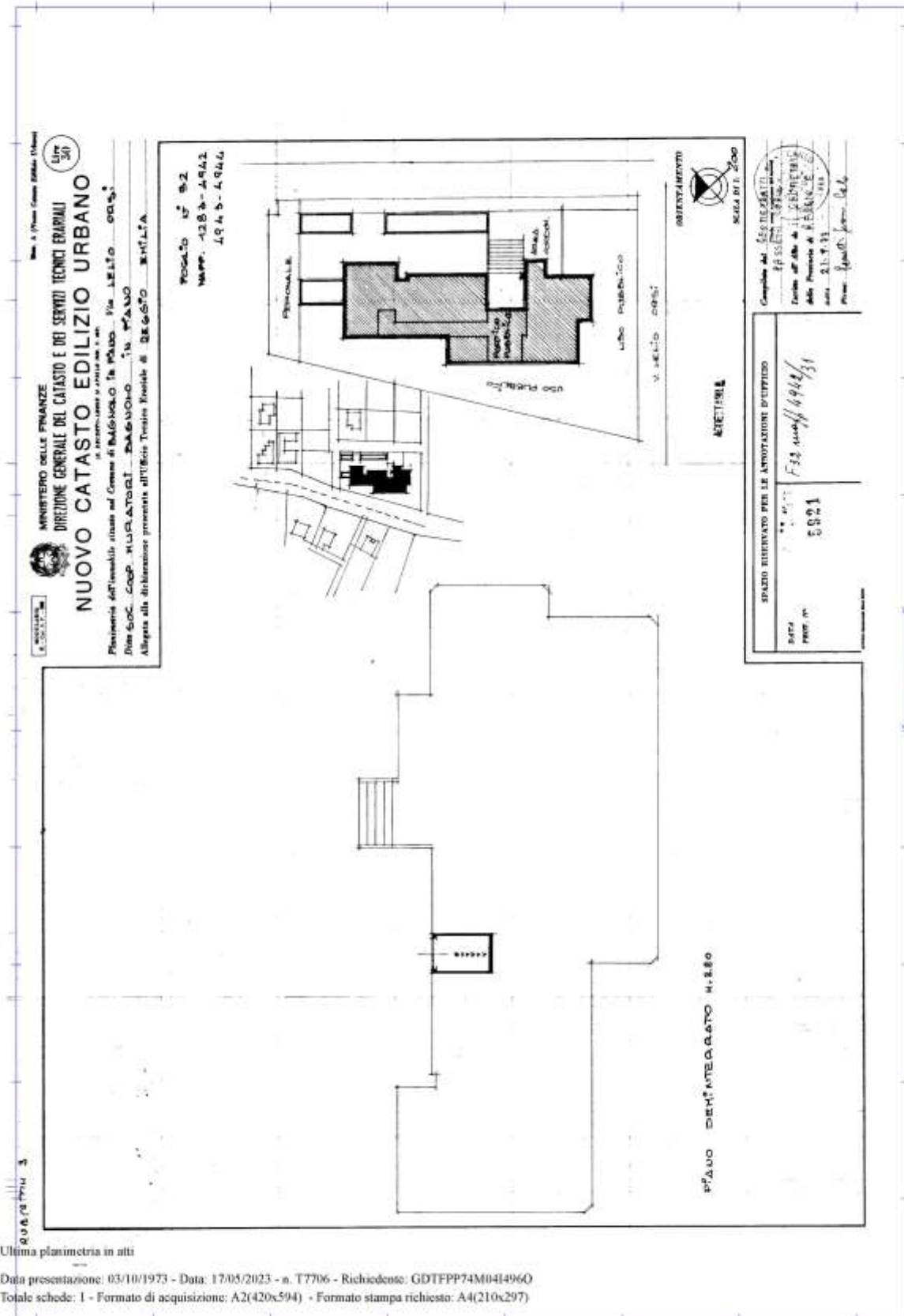
- Planimetria catastale sub. 24 (fuori scala)

Data presentazione: 03/10/1973 - Data: 17/05/2023 - n. T7705 - Richiedente: GDTEFP74M0414960



- Planimetria catastale sub. 31 (fuori scala)

Data presentazione: 03/10/1973 - Data: 17/05/2023 - a. T7706 - Richiedente: GDTFPP74M0414960



Raffrontata inoltre la documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia con lo stato di fatto come rilevato, da cui risulta che:

- La planimetria del subalterno 24 non è conforme allo stato dei luoghi, è stata rimossa la tramezza che separa l'ingresso dal soggiorno e l'altezza della cantina al piano interrato è 187 cm e non 250 cm;
- Nella visura del subalterno 24 non è stato specificato che l'unità immobiliare ha una pertinenza al piano interrato;
- La planimetria del subalterno 31 non è conforme allo stato dei luoghi, l'altezza dell'autorimessa al piano interrato è 212 cm e non 220 cm.

A seguito delle sopradescritte considerazioni si redige:

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

(ai sensi del comma 14 art. 19 D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla L 122/2010)

Il sottoscritto esperto estimatore, all'esito degli accertamenti condotti, viste le disposizioni vigenti in materia catastale

- art. 17, R.D.L. 652/39
- Circolare AdT n. 10/2005
- Circolare AdT n. 1/2006
- Circolare AdT n. 2 del 09.07.2010
- Circolare AdT n. 3 del 10.08.2010

Per il Mapp. 85 Sub. 24 del Fg. 30 in C.d.F. di Bagnolo in Piano - ATTESTA:

- la **conformità** tra i dati catastali e lo stato di fatto;
- la **NON conformità** dello stato di fatto all'ultima scheda planimetrica.

Per il Mapp. 85 Sub. 31 del Fg. 30 in C.d.F. di Bagnolo in Piano - ATTESTA:

- la **conformità** tra i dati catastali e lo stato di fatto;
- la **NON conformità** dello stato di fatto all'ultima scheda planimetrica.

4- DESCRIZIONE

Piena ed intera proprietà di un alloggio al piano secondo int. 6 con cantina e autorimessa al piano interrato, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in Via Roma n°49 nel Comune di Bagnolo in Piano (RE).

La proprietà oggetto di stima è inserita in un condominio prevalentemente residenziale situato a meno di un trecento metri dal centro cittadino del Comune di Bagnolo in Piano.

Il fabbricato, la cui edificazione è stata ultimata nell'anno 1973, si sviluppa su cinque piani fuori terra e un piano seminterrato così destinati: piano seminterrato autorimesse e locali accessori, piano terra attività commerciali e piani dal primo al quarto alloggi. Il condominio è composto da 24 unità abitative con relative cantine e autorimesse e da 7 unità a destinazione diversa. L'area cortiliva che cinge l'immobile, è destinata a percorsi carrai, pedonali e aree verdi condominiali.

Il fabbricato esternamente presenta le murature intonacate e tinteggiate con dettagli in cemento armato a vista. Tutte le aperture sono dotate di avvolgibili, la porta di ingresso è realizzata con telaio metallico vetrato e i portoni delle autorimesse sono in lamiera del tipo a bascula. L'immobile presenta la necessità di alcune manutenzioni.

All'immobile si accede da un ingresso al piano terra posto sotto la galleria dal quale si entra in un androne dove sono collocati il vano scala e il vano ascensore mediante i quali si raggiunge il secondo piano.

Alla cantina si accede da un corridoio comune posto al piano interrato.

L'accesso all'autorimessa avviene direttamente dall'area cortiliva.

L'alloggio, che si sviluppa interamente al piano secondo, ha una altezza interna di 280 cm e si affaccia sul fronte sud e est; è composto da ingresso, soggiorno, ripostiglio, cucina,

balcone, disimpegno, un bagno e due camere. Al balcone si può accedere dal soggiorno e dalla cucina.

L'alloggio presenta pavimenti in marmette di diverse qualità e piastrelle di ceramica in cucina, bagno, disimpegno e balcone. La cucina e il bagno sono dotati di rivestimento in piastrelle di ceramica. Le pareti come il soffitto sono intonacate e tinte. Il bagno è allestito con lavabo, vasca, bidet e water. Gli impianti (adduzione gas, elettrico ed idraulico e riscaldamento) sono realizzati sottotraccia, di essi non sono state rintracciate le certificazioni e pertanto dovranno essere tutti verificati. L'impianto di riscaldamento è condominiale mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene con scaldabagno elettrico il cui alloggiamento è in bagno. Gli elementi radianti sono del tipo a radiatori a parete. Il portoncino di ingresso è in metallo del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato ed alcune sono dotate di sopraluce vetrato. I serramenti esterni sono in alluminio e avvolgibile esterno in PVC. Complessivamente l'alloggio presenta la necessità di manutenzioni.

La cantina è posta al piano interrato ed è costituita da un unico locale con altezza di 187 cm, le pareti sono in muratura intonacata e tinte, il soffitto è in intonaco tinto e il pavimento è in piastrelle di ceramica. La porta di ingresso è in lamiera.

Fanno parte dell'alloggio i proporzionali diritti di comproprietà (art. 1117 e seguenti c.c.) sulle parti comuni dell'immobile comuni per legge e per destinazione.

La **superficie commerciale del sub.24** (alloggio con cantina) è di **83.17 mq** così computata:

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Sub. 24					
Alloggio con cantina	P2	Superficie utile	79,13	100%	79,13
	P2	Balcone	7,7	25%	1,93
	S1	Cantina	8,45	25%	2,11
					83,17

L'autorimessa posta al piano interrato, è costituita da un locale con altezza di 212 cm ed è adatta al ricovero di un'automobile di piccole dimensioni, in quanto ha una profondità utile di 467 cm e una larghezza utile di 284 cm. Il portone di ingresso è in lamiera verniciata del tipo a bascula. Il locale presenta una pavimentazione in battuto di cemento, le pareti sono in muratura intonacata e tinte, il soffitto è in intonaco tinto. Alla base delle pareti sono presenti segni di umidità che al momento del sopralluogo apparivano asciutti.

Fanno parte dell'autorimessa i proporzionali diritti di comproprietà (art. 1117 e seguenti c.c.) sulle parti comuni dell'immobile comuni per legge e per destinazione.

La **superficie reale del sub. 31** (autorimessa) è di **14.85 mq** così computata:

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Sub. 31					
Autorimessa	S1	Superficie reale	14,85	100%	14,85
					14,85

5- LOTTI DI VENDITA

A giudizio dello scrivente il compendio pignorato non è comodamente divisibile e va posto in vendita in **LOTTO UNICO** corrispondente all'unità immobiliare con accessori e pertinenze.

5.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

IIa- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.) della Provincia di REGGIO EMILIA
Comune di BAGNOLO IN PIANO

INTESTATI								
1							Proprietà per 1/1	
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio con cantina	Via Roma n.49 Piano 2	30	85	24	A/2 cl.2	6 vani	Tot: 82mq Tot. escluse aree scoperte: 80mq	€ 573,27
Autorimessa	Via Roma n.49 Piano S1	30	85	31	C/6 cl.3	15 mq	Tot: 15mq	€ 53,45

Confini catastali come definiti dall'atto di provenienza:

- l'alloggio sub.24 confina con area cortiliva comune da tre lati, con vano scala comune e con ragioni De Palma;
- la cantina sub.24 confina con corridoio comune, con centrale termica comune e con ragioni Platani;
- l'autorimessa sub.31 confina con area cortiliva comune, con ragioni De Palma e con ragioni Cagossi.

5.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena ed intera proprietà di un alloggio al piano secondo int. 6 con cantina e autorimessa al piano interrato, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in Via Roma n°49 nel Comune di Bagnolo in Piano (RE).

La **superficie commerciale del sub.24** (alloggio con cantina) è di **83.17 mq.**

La **superficie reale del sub. 19** (autorimessa) è di **14.85 mq.**

La proprietà oggetto di stima è inserita in un condominio prevalentemente residenziale situato a meno di un trecento metri dal centro cittadino del Comune di Bagnolo in Piano. L'alloggio, che si sviluppa interamente al piano secondo, ha una altezza interna di 280 cm e si affaccia sul fronte sud e est; è composto da ingresso, soggiorno, ripostiglio, cucina, balcone, disimpegno, un bagno e due camere. Al balcone si può accedere dal soggiorno e dalla cucina. La cantina e l'autorimessa sono poste al piano interrato e ognuna è costituita da un unico locale.

Conformità edilizia: gli immobili non sono conformi.

Certificazione energetica: Classe G - Attestato di Prestazione Energetica n°00604-094017-2013 Valido fino al 25/10/2023.

5.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

Iter edilizio della proprietà:

- Autorizzazione edilizia n°16/70 del 04/02/1971;
- Autorizzazione di abitabilità n°16/70 del 02/07/1973;
- Concessione edilizia in sanatoria n°256 del 28/03/1986;
- Autorizzazione di abitabilità n°256 del 13/03/1990;
- Concessione edilizia in sanatoria n°565 del 19/06/1986 (parti comuni);
- Autorizzazione di abitabilità n°565 del 06/03/1990 (parti comuni);
- DIA n°30/96 del 31/10/1996 (parti comuni).

Conformità edilizia/urbanistica: esaminata la documentazione catastale, visti gli strumenti urbanistici, sentito il parere del Tecnico Comunale risulta che, l'immobile non è conforme all'ultimo stato di fatto legittimato, in particolare la porta finestra con adiacente finestra della cucina in realtà è tutta una portafinestra e le misure delle altezze di cantina e autorimessa difettano di oltre il 2% e pertanto non rientrano nelle tolleranze costruttive.

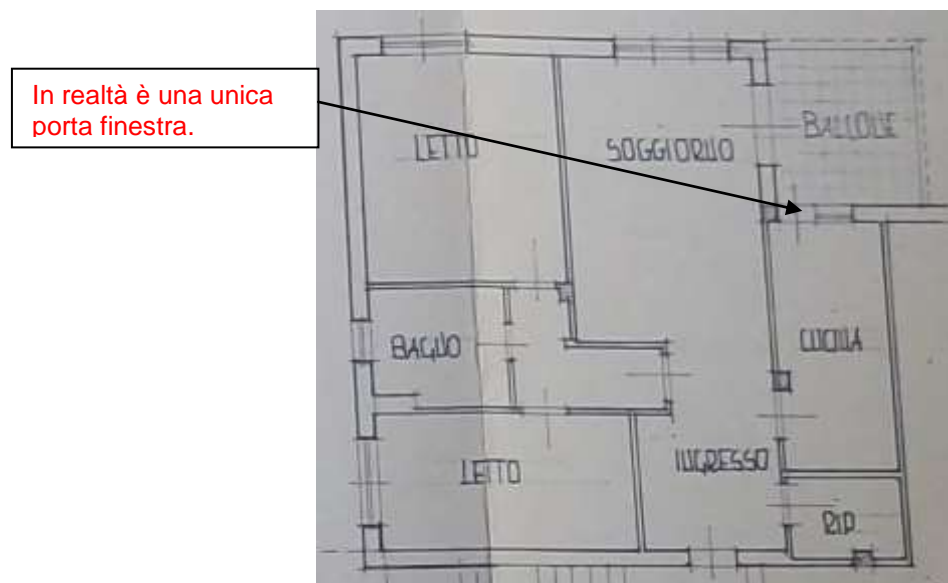
Conformità impianti: non sono state rintracciate le certificazioni impiantistiche, pertanto gli impianti dovranno essere tutti verificati.

Certificazione energetica: Classe G - Attestato di Prestazione Energetica n°00604-094017-2013 Valido fino al 25/10/2023.

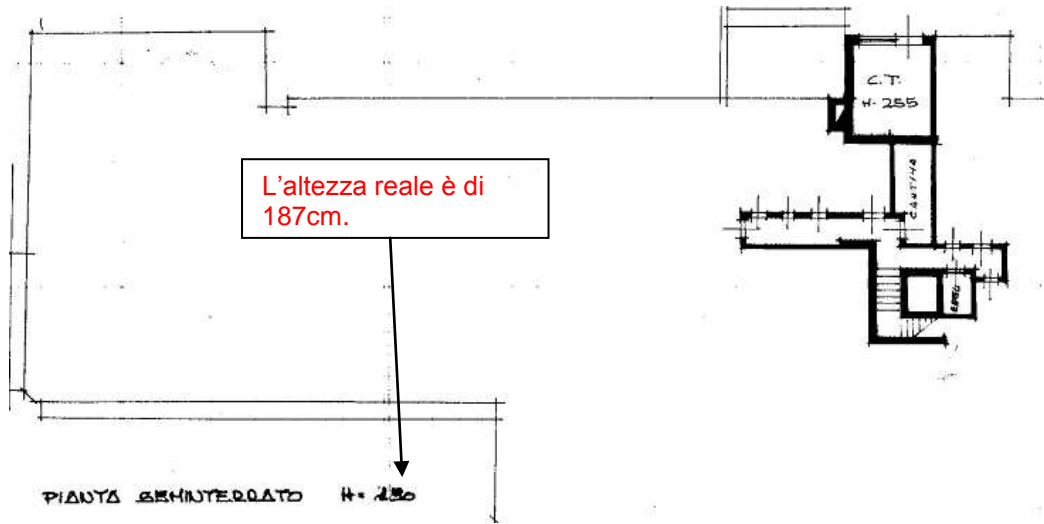
5.4-LOTTO UNICO: DIFFORMITA'

Durante il rilievo è emerso che la porta finestra con adiacente finestra della cucina in realtà è tutta una portafinestra e le misure delle altezze di cantina e autorimessa difettano di oltre il 2% e pertanto non rientrano nelle tolleranze costruttive.

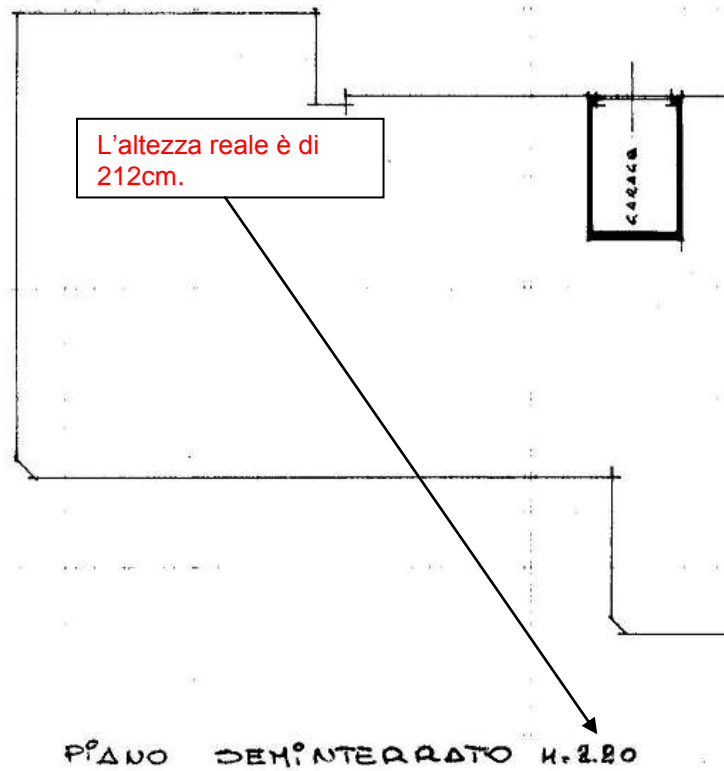
Per una migliore definizione si rimanda all'elaborato seguente:



Alloggio al piano secondo



Cantina al piano seminterrato



Autorimessa al piano seminterrato

5.5-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Nessuna.

5.6-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Da informazioni recepite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnolo in Piano, le sopra citate difformità saranno regolarizzabili con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria che comporta una spesa di € 6.500,00 comprensivi di ammenda e di spese tecniche tra cui la redazione delle nuove planimetrie catastali.

5.7-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultano libere.

5.8-LOTTO UNICO: SITUAZIONE CONDOMINIALE

E' stato riferito, in data 13 ottobre 2020, dall'amministrazione condominiale REGGIO CONDOMINIO, che:

- la denominazione del condominio è "Condominio Tre Stelle";
- i millesimi generali di proprietà sono 22,790;
- le spese condominiali annue ordinarie pari a € 1.100,00/1.200,00;
- le spese straordinarie deliberate sono: nuovo addolcitore, rifacimento lastrico solare, ripristino asfalto, il cui costo è circa € 25.000,00;
- le spese insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente ammontano a € 2.257,66.

5.9-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE



Esterno 1 – Vista da sud/est



Esterno 2 – Vista da sud/est



Interno 1 – Soggiorno



Interno 2 – Cucina

5.10-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Non risultano cause relative a domande trascritte;

5.11-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.12-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 dello stesso se posto sul libero mercato nell'ipotesi di una vendita in tempi medio brevi (3-6 mesi).

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

I concetti estimativi adottati, per quanto riguarda l'edificato esistente, tengono conto delle 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.

Si tiene 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 con 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 assai critiche condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

VALORE LOTTO UNICO

Stima del bene descritto:

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
Sub. 24							
Alloggio con cantina	P2	Superficie utile	79,13	100%	79,13		
	P2	Balcone	7,7	25%	1,93		
	S1	Cantina	8,45	25%	2,11		
					83,17	€ 900,00	€ 74.853,00
Sub. 31							
Autorimessa	S1	Superficie reale	14,85	100%	14,85		
					14,85	€ 600,00	€ 8.910,00
Valore totale						€ 83.763,00	

Al valore del compendio immobiliare vengono detratti i seguenti capitoli:

- | | |
|--|------------|
| - Costi di regolarizzazione (capo 5.6) | € 6.500,00 |
| - Spese condominiali (capo 5.8) | € 2.257,66 |

Valore di mercato complessivo € 75.005,34

BASE D'ASTA

Al valore di mercato sopra determinato, è applicata una riduzione del 20% CA tenendo conto dei vizi occulti e di quanto già esposto nell'indicare lo scopo della stima e valutato l'attuale momento congiunturale del mercato.

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

Valore Base d'Asta
€ 60.000,00
(Euro sessantamila/00)

In applicazione della normativa vigente, si determina

Valore Minimo dell'Offerta
€ 45.000,00
(Euro quarantacinquemila/00)

5.13-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui alla presente perizia hanno la seguente provenienza:

6- STATO CIVILE

7- ELENCO ALLEGATI

1. MAPPA CATASTALE
2. VISURA CATASTALE STORICA SUB.24
3. PLANIMETRIA CATASTALE SUB.24
4. VISURA CATASTALE STORICA SUB.31
5. PLANIMETRIA CATASTALE SUB.31
6. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
7. ATTO DI PROVENIENZA
8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
9. ESTRATTO RIASSUNTO MATRIMONIO
10. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
11. ALLEGATO "A"
12. ALLEGATO "B"

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, l'esperto estimatore, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per chiarimenti o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Reggio Emilia, lì 08.08.2023

L'esperto estimatore designato

Geom. Filippo Guidetti