

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari
G.E. Dott.ssa Sommariva Camilla

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esecuzione immobiliare 256/2022

Promossa da: **Banco BPM s.p.a.**

Contro: [REDACTED]

Esperto designato: **Iotti geom. Pietro**



Immobile sito in Correggio RE – Via Indipendenza, 12



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	03.01.2023				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOBILI	-	<input type="checkbox"/>	CORREGGIO (RE) – via Indipendenza n. 12				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	<input type="checkbox"/>	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
			CORREGGIO	38	575	1	A/2
				38	575	2	A/2
				38	575	3	C/6
				38	575	4	C/6
CONFORMITÀ CATASTALE	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	CONFORME				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	<input type="checkbox"/>	SARANNO NECESSARI RIPRISTINI				
CONFORMITÀ IMPIANTI	SI	<input type="checkbox"/>	NON SONO STATE REPERITE LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	SI	<input type="checkbox"/>	SUB 1 DOTATO DI CERTIFICATO CLASSIFICATO IN CLASSE E SUB 2 PRIVO DI CERTIFICATO				
STATO OCCUPAZIONALE	-	<input type="checkbox"/>	SUB 1, 2, 3, 4 OCCUPATI DALL'ESECUTATO - LIBERI AL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
STATO DI ARREDAMENTO	-	<input checked="" type="checkbox"/>	ARREDATO CON MOBILIO DI BUONA QUALITÀ				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	<input checked="" type="checkbox"/>	NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-	<input checked="" type="checkbox"/>	NON PRESENTI				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	<input checked="" type="checkbox"/>	PRIVI DI SPESE CONDOMINIALI				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	LOTTO UINCO € 924.000 – EURO novecentventiquattromila/00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	LOTTO UNICO € 693.000 – EURO seiccentonovantatremila/00						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	25/10/2023						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	---						



SOMMARIO

SOMMARIO	3
1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2 - COMUNICAZIONI	4
3 - DATI CATASTALI	5
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E RISULTANTI DALLA PERIZIA	5
IA - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.).....	5
3.2 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	5
4 - DESCRIZIONE DEI BENI	6
5-LOTTI DI VENDITA	8
5.1-LOTTO UNICO	8
5.1.1-LOTTO U: DATI CATASTALI.....	8
5.1.2-LOTTO U: DESCRIZIONE COMMERCIALE	9
5.1.3-LOTTO U: REGOLARITÀ EDILIZIA	10
5.1.4-LOTTO U: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	10
5.1.5-LOTTO U: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	10
5.1.6-LOTTO U: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	11
5.1.7-LOTTO U: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	11
5.1.8-LOTTO U: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	11
5.1.9-LOTTO U: VALORE DEL BENE	11
5.1.10-LOTTO U: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	13
6- STATO CIVILE DEL DEBITORE	13
7-ALTRE NOTIZIE	13
8-ELENCO DEGLI ALLEGATI	14
8.1 COROGRAFIA DI INSERIMENTO	
8.2 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E VISURE CATASTALI	
8.3 PLANIMETRIE CATASTALI	
8.4 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E CERTIFICATO NOTARILE	
8.5 CERTIFICATO DI RESIDENZA - ESTRATTO DI MATRIMONIO	
8.6 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI	
8.7 ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	
8.8 VERIFICHE EDILIZIE E URBANISTICHE	
8.9 ALLEGATI A-B-C	
8.10 VERIFICA SUSSISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE	
8.11 CD ROM (CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)	



1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI - PROCEDURA N° 256/2022

Esecutati:

██
██

Procedente:

BANCO BPM s.p.a.

Piazza Filippo Meda n. 4 – Milano presso

Avv. Gian Michele Uggè, Via Colle Eghezzone 1 Lodi

e-mail: gianmichele.ugge@lodi.pecavvocati.it

Custode Giudiziario:

Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia

via G. Saragat 19. Reggio Emilia

Esperto Designato:

Geom. Iotti Pietro

viale Monte San Michele 4 42121 Reggio E.

Mail pietro@studiobertani.com

pec. pietro.iotti@geopec.it

- **Data conferimento incarico:** 19/05/2023
- **Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria del:** 25/09/2023
- **Udienza:** 25/10/2023
- **Data trascrizione pignoramento:** 03/01/2023

2 - COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o e-mail¹ della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali.

In data 30/06/2023 è stato effettuato l'accesso all'immobile alla presenza degli esecutati, ██████████
██████████ e dell'incaricato I.V.G. per la custodia dell'immobile

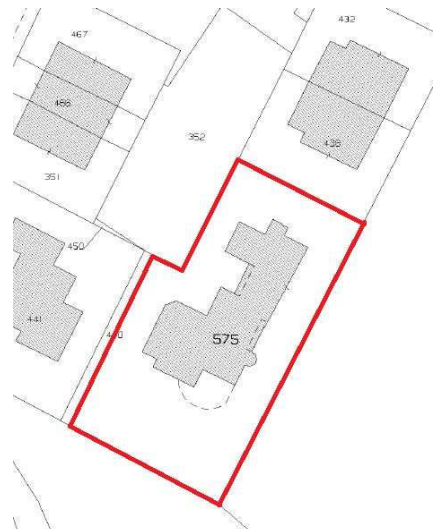
Copia della presente perizia sarà trasmessa via e-mail ai Legali del Procedente, agli esecutati e ad eventuali occupanti l'immobile.

¹ Vedi Allegato 8.6





Inquadramento



Mappa catastale “attuale”

4 - DESCRIZIONE DEI BENI

PIENA PROPRIETA' DI VILLA MODERNA, A DUE UNITA' ABITATIVE, DOTATE DI AMPI GARAGE E AREA VERDE E CORTILIVA, SITE IN VIA INDIPENDENZA, 12 - CORREGGIO RE:

Trattasi di villa moderna di pregio composta da due unità abitative indipendenti, con autorimesse e area cortiliva in comune sistemata a giardino piantumato.

Il fabbricato è stato concluso nell'anno 1992 e si presenta nel suo insieme in ottime condizioni e dotato di finiture di ottimo livello e alto pregio:

- la struttura portante è mista in muratura e cemento armato, la finitura, sia internamente che esternamente, è ad intonaco civile tinteggiata, parte delle pareti e dei soffitti finiti a stucco veneziano;
- la copertura è a falde con tegole;
- i solai sono in latero-cemento con sovrastante caldana e le stanze sono pavimentate in parte con in ceramica, in parte con parquet ed in marmo nella zona ingresso/soggiorno;
- il fabbricato è allacciato all'acquedotto, alle fognature comunali, alla rete elettrica, gas e telefonica;
- la lattoneria è in lamiera in ottime condizioni;
- l'impianto videocitofonico, l'impianto di allarme e tutta l'impiantistica è sottotraccia e conforme alle normative vigenti, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità;
- l'area cortiliva, comune alle due unità abitative, è in parte pavimentata con porfido ed in parte sistemata a giardino, dotata di impianto d'irrigazione fisso
- le porte interne sono in legno laccato, le finestre sono dotate di telai in legno con doppi vetri, inferriate, frangisole motorizzati, portoncini d'ingresso blindati
- i bagni si presentano piastrellati e in ottime condizioni, gli apparecchi sanitari (doccia, bidet, wc, lavabi) sono in materiale porcellanato e con rifiniture di pregio, in un bagno è presente vasca idromassaggio.
- l'impianto di riscaldamento è con distribuzione a pavimento, la caldaia è unica e collocata in un vano comune posto al piano terra ed accessibile dal giardino, l'immobile è dotato di impianto di



condizionamento e di allarme.

Al fine estimativo si precisa che le finiture sono di altissimo pregio e l'utilizzo di materiali come parquet, marmi, stucchi veneziani, inferriate a disegno, tessere in vetro "Bisazza" incidono sulla valutazione del bene in quanto tali finiture sono ben oltre la media del costruito.

Le due unità abitabili, sono internamente collegate, si sviluppano su due piani utili, solo una delle due è dotata di un piano seminterrato, nello specifico sono così composte:

ABITAZIONE SUB. 1 Al piano terra – di altezza m 2,80 - ingresso su vano scala, deposito attrezzi, cantina, disimpegno di collegamento con l'altra unità abitativa, lavanderia - Al piano primo – di altezza m 2,80 - ingresso, soggiorno, cucina, n.2 servizi igienici, n.2 camere da letto. L'unità ha una superficie commerciale è di mq 174.

ABITAZIONE SUB. 2 Al piano seminterrato – di altezza m 2,70 – spazioso vano cantina disposto su più livelli, con predisposizione per piscina ma utilizzato come ripostiglio. Al piano terra – di altezza m 2,80 – ingresso e soggiorno con doppio volume, cucina-pranzo con ampio porticato, studio, disimpegno, dispensa e servizio igienico – Al piano primo – di altezza 2,80 – ampio ballatoio su soggiorno, camera da letto, servizio igienico, n.3 balconi di cui uno molto ampio e locale soffitta –L'unità ha una superficie commerciale è di mq 400.

AUTORIMESSA al SUB. 3 Al piano terra – di altezza m 2,70 – autorimessa per 2 posti auto, collegata internamente all'unità abitativa. I locali sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con piastrelle in ceramica, dotati di impianto elettrico e punto luce centrale e di portone basculante esternamente rifinito in legno. Le superfici commerciale è di mq 32.

AUTORIMESSA al SUB. 4 Al piano terra – di altezza m 2,70 – autorimessa per 2 posti auto, collegata internamente all'unità abitativa. I locali sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con piastrelle in ceramica, dotati di impianto elettrico e punto luce centrale e di portone basculante esternamente rifinito in legno. Le superfici commerciale è di mq 34.

BENI COMUNI ai SUB 5 e 6

centrale termica posto al piano terra con accesso dall'esterno e l'area a cortiliva a giardino, interamente recintata, con aree pavimentate in marmo rosa e pedonali in porfido, la recinzione è in pannelli in ferro e muretti, con interposti cancelli (pedonali e carraio) meccanizzati e il pedonale dotato di copertura in vetro. Il lotto di terreno ha una superficie catastale di 1.500 mq comprensiva del sedime del fabbricato. L'area, ricca di particolari eleganti, è abbondantemente piantumata e dotata di impianto di irrigazione.

EDIFICABILITA' RESIDUA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Correggio prevede il lotto come – *Zone B.1 residenziali di completamento*- regolata dall'art. 59 delle NTA. Sul lotto rimane residua potenzialità edificatoria di circa 375 mq.



Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ⁴ e classe	Rendita
fabbricato	Comune di Correggio RE Via Indipendenza 9	38		575 sub.1	7 vani	A/2 cl. 2	Euro 867,65
fabbricato	Comune di Correggio RE Via Indipendenza 9	38		575 sub.2	10,5 vani	A/2 cl. 2	Euro 1.301,47
fabbricato	Comune di Correggio RE Via Indipendenza 9	38		575 sub.3	27 mq	C/6 cl. 2	Euro 83,67
fabbricato	Comune di Correggio RE Via Indipendenza 9	38		575 sub.4	31 mq	C/6 cl. 2	Euro 96,06

Confini lotto: a nord con area privata altre ragioni, a est parco pubblico, a ovest su strada pedonale e Via Indipendenza, a sud strada pubblica.

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di villa moderna, a due unità abitative con autorimesse e giardino, sito in Via Indipendenza 12 in Correggio RE, in ottimo stato manutentivo e con finiture di alto livello. Immobile così composto:

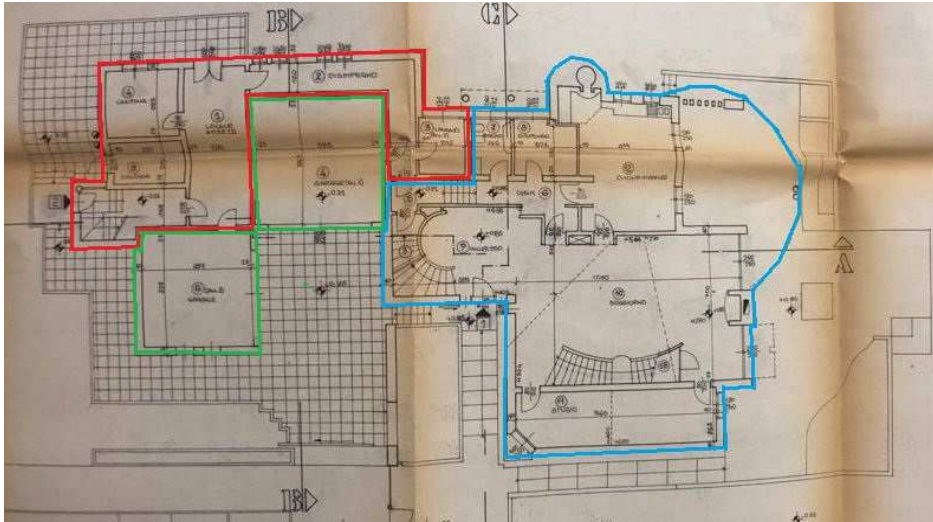
Alloggio censito al SUB. 1 (contornato in ROSSO) - Al piano terra – di altezza m 2,80 - ingresso su vano scala, deposito attrezzi, cantina, disimpegno di collegamento con l'altra unità abitativa, lavanderia - Al piano primo – di altezza m 2,80 - ingresso, soggiorno, cucina, n.2 servizi igienici, n.2 camere da letto.

Alloggio censito al SUB. 2 (contornato in AZZURRO) - Al piano seminterrato – di altezza m 2,70 – spazioso vano cantina disposto su più livelli, con predisposizione per piscina interna - Al piano terra – di altezza m 2,80 – ingresso e soggiorno con doppio volume, cucina-pranzo con ampio porticato, studio, disimpegno, dispensa e servizio igienico – Al piano primo – di altezza 2,80 – ampio ballatoio su soggiorno, camera da letto, servizio igienico, n.3 balconi di cui uno molto ampio e locale soffitta.

Autorimesse censite al SUB. 3 e SUB. 4 (contornate in VERDE) - Al piano terra – di altezza m 2,70 – n.2 autorimesse per 2 posti auto ciascuna, collegate internamente alle unità abitative

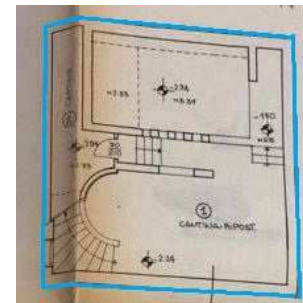
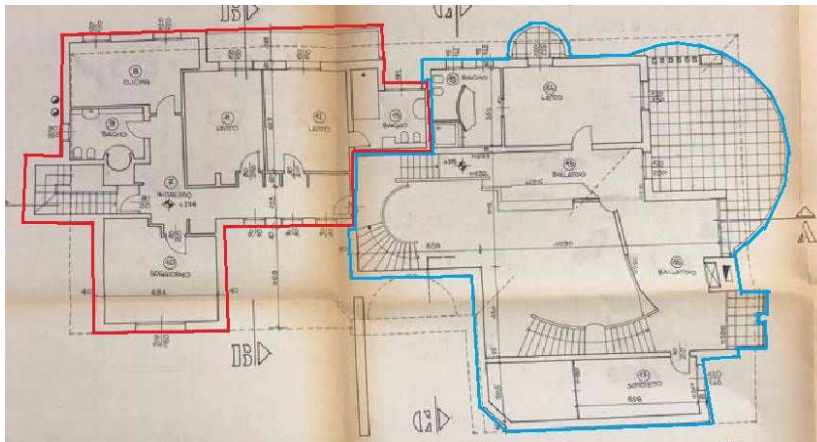
⁴ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville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





PIANO TERRA

PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 16/89 rilasciata 08.04.1989, avente per oggetto “Costruzione di abitazione a due alloggi”, alla quale è seguita la variante in corso d’opera agli atti con P.G. n. 18630/1991 presentata il 20.11.1991. Fine lavori agli atti con P.G. n. 13064/1991 del 01.09.1992, non risulta depositata alcuna richiesta di agibilità.

Si precisa che lo stato dei luoghi coincide con quanto concesso ed autorizzato nelle more delle tolleranze previste dalla L.R. 23 /2204 ad eccezione di una paretina realizzata al piano primo, zona notte alloggio sub 1, che dovrà essere rimossa e l’utilizzo a soggiorno (non conforme) del deposito attrezzi al piano terra.

5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Rimozione della paretina presente al piano primo, nell’ingresso dell’unità censita al sub. 1, € 2.000, comprensivo di rimozione, smaltimento e successivo tinteggio.

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono presenti opere da sanare, tuttavia è necessario depositare pratica SCEA al fine dell’ottenimento



5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati e sarà libero al decreto di trasferimento.

5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Le iscrizioni risultanti dalle certificazioni ipotecarie e catastali allegata alla presente procedura sono le seguenti:

- Iscrizione n. 27254/4189 del 12.12.2017 Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale con sede in Modena (MO) il 15.11.2017 rep. n. 5167/2017 a favore di BPER BANCA spa., con sede in Modena (MO) – contro [REDACTED].
- Trascrizione n. 6832/4620 del 29.03.2019 nascente da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, notificato in data 14.03.2019 rep. n. 1023/2019 a favore di BPER BANCA spa con sede in Modena (MO), contro [REDACTED].
- Iscrizione n. 18907/3438 del 29.07.22 Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo concesso con atto adi Tribunale di Reggio Emilia il 18.02.22 rep. n. 296 a favore di BANCO BPM spa., con sede in Milano, contro [REDACTED].
- Trascrizione n. 244/118 del 03.01.23 nascente da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, notificato in data 9.12.22 rep. n.7558 a favore di BANCO BPM spa con sede in Milano, contro [REDACTED].

5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

5.1.9-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, pertanto:



nella valutazione del valore di libero mercato, oltre ai fattori derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali ubicazione, forma, dimensioni, utilizzo, stato d'uso, sono stati considerati gli elementi relativi alla commerciabilità del bene stesso, è stata altresì considerata la posizione urbanistica e il grado di finitura di alto livello.

In virtù di queste ed altre considerazioni di carattere generale, considerate tutte le caratteristiche oggettive e soggettive dell'immobile, la collocazione, l'orientamento, fatte le dovute comparazioni e valutazioni anche in ordine alla commercializzazione di beni similari avvenute nell'intorno del bene in oggetto e considerata altresì la congiuntura attuale del mercato immobiliare locale.

Nella valutazione della base d'asta si è considerata inoltre l'assenza di garanzie per vizi occulti, la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, la condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta e la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione e per l'indisponibilità immediata.

VALORE LOTTO UNICO

Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato – effettuata a misura per comparazione di beni similari e – dell'immobile così descritto ipotizzando il bene “commercializzabile” a libero mercato e quindi regolarmente autorizzato e immediatamente abitabile, di superficie commerciale di 574,00 mq, oltre ai garages di 32 mq e 34 mq, comprensiva di circa 1.000 mq di aree scoperte e residuo edificabile, il tutto censito come segue:

Comune di Correggio- foglio 38 mapp. 575 sub. 1 - A/2 di cl. 2 di 7 vani - rendita € 867,65

Comune di Correggio- foglio 38 mapp. 575 sub. 2 - A/2 di cl. 2 di 10,5 vani - rendita € 1.301,47

Si utilizza ai fini della stima un valore unitario pari a circa 1.800 euro al mq Superficie commerciale valore in linea con il mercato immobiliare attuale per fabbricati similari con finiture medio/alte

Abitazione sub. 1 mq 174 x 1.800 euro/mq 313.000 valore di mercato

Abitazione sub. 2 mq 400 x 1.800 euro/mq 720.000 valore di mercato

valore commerciale complessivo delle abitazioni comprensive del terreno in mercato libero a corpo € 1.033.000 (euro unmillionetrentatre)

Comune di Correggio - foglio 38 mapp. 575 sub. 3 - C/6 di cl. 2 di 27 mq - rendita € 83,67

Comune di Correggio - foglio 38 mapp. 575 sub. 4 - C/6 di cl. 2 di 31 mq - rendita € 96,06

Autorimessa sub. 3 mq 32 x 800 euro/mq 25.600 valore di mercato

Autorimessa sub. 4 mq 34 x 800 euro/mq 27.200 valore di mercato

valore commerciale complessivo delle autorimesse in mercato libero per arrotondamento a corpo - € 53.000 (euro cinquanta tremila)

Comune di Correggio- foglio 38 mapp. 575 area edificabile di mq 1500 con indice Uf 0,65

EDIFICABILITA' RESIDUA calcolata in mq375, valore attribuito per comparazione in 200 €/mq valore commerciale complessivo di potenzialità edificatoria per arrotondamento a corpo - € 75.000 (euro settantacinquemila)



VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO a corpo 1.161.000 €

(abitazioni comprensive dell'area, delle autorimesse e residua potenzialità edificatoria)

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi, modalità e particolarità di mercato, la valutazione in caso d'asta viene ridotta del 20% per l'assenza di garanzie per vizi occulti, la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, la condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta e la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione e per l'indisponibilità abitativa immediata, risultando pertanto come segue:

1.161.0 x 80% = euro 929.000 (euro novecentoventinovemila)

i costi per la regolarizzazione ammontano a circa € 5.000 pertanto, viene determinato il Valore d'asta nel seguente modo:

Valore a corpo - base d'asta – (929.000 – 5.000)
€ 924.000 (euro novecentoventiquattromila)

In applicazione a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina

Valore Minimo dell'offerta (75%) per arrotondamento
€ 693.000 (euro seicentonovantatremila)

5.1.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto unico hanno la seguente provenienza:

- Atto di compravendita a ministero dott. Luigi Zanichelli, in data 29.04.1988 rep. n. 2145/602, trascritto il 24/05/1988 ai nn. 7314/5987, i [REDACTED], acquistano dai signori [REDACTED] gli immobili posti in Comune di Correggio, censiti al fog. 38 mapp. 437, 443, 407, 436. *Atto per acquisto dei terreni sul quale successivamente è stato costruito il fabbricato oggetto del pignoramento.*

6-STATO CIVILE DEL DEBITORE

Dalle ricerche effettuate i [REDACTED] all'ufficio dello stato civile del comune di Bagnolo in Piano (RE), risultano essere coniugati in regime di comunione dei beni e residenti in Correggio (RE) via Indipendenza n.12. Da estratto di certificato di famiglia risultano i figli [REDACTED].

7-ALTRE NOTIZIE

Il bene censito al sub 1 è dotato di certificazione energetica, valida fino al 2025, mentre il bene censito al sub 2 ne è privo. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Il tutto verrà venduto nello stato di fatto in cui si trova ed i ripristini saranno a cura dell'assegnatario.



8–ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 8.1 corografia di inserimento**
- 8.2 estratto di mappa catastale e visure catastali**
- 8.3 planimetrie catastali**
- 8.4 atto di pignoramento e certificato notarile**
- 8.5 certificato di residenza- estratto di matrimonio**
- 8.6 comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati**
- 8.7 atti di provenienza del bene**
- 8.8 verifiche edilizie e urbanistiche**
- 8.9 Allegati A -B – C**
- 8.10 verifica sussistenza locazioni**
- 8.11 CD ROM (contenente perizia, allegati e documentazione fotografica)**

Reggio Emilia, lì 18.09.2023

L'esperto estimatore designato
Iotti. Geom. Pietro

