



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Camilla Sommariva

Procedura Esecutiva Immobiliare N° 204 / 2021

Promossa da: -

Contro: -

ELABORATO PERITALE – RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto Stimatore Designato
Geometra Emanuele Aravecchia



Immobile posto a San Martino in Rio – via Stradone n° 10 – località Montecatini

0	3
SCHEMA RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE	3
1	4
DATI GENERALI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 204/2021	4
2	4
ATTIVITÀ PERITALE	4
3	5
BENI PIGNORATI / FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA	5
4.01.1	5
DESCRIZIONE SCHEMATICA IMMOBILI - LOTTO 01 (UNICO)	5
4.01.2	8
DATI CATASTALI - LOTTO 01 (UNICO) (DATA DELLA PRESENTE PERIZIA)	8
4.01.3	8
CONFORMITÀ CATASTALE - LOTTO 01 (UNICO)	8
4.01.4	9
DATI PIGNORAMENTO / DIRITTO REALE / DESCRIZIONE GIURIDICA / CONFINI - LOTTO 01 (UNICO)	9
4.01.5	9
PROVENIENZA - LOTTO 01 (UNICO)	9
4.01.6	9
VINCOLI E ONERI A CARICO DELL' ACQUIRENTE - LOTTO 01 (UNICO)	9
4.01.7	10
VINCOLI E ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA - LOTTO 01 (UNICO)	10
4.01.8	10
DIRITTI DI PRELAZIONE - LOTTO 01 (UNICO)	10
4.01.9	10
SITUAZIONE CONDOMINIALE - LOTTO 01 (UNICO)	10
4.01.10	10
CONFORMITÀ EDILIZIA - LOTTO 01 (UNICO)	10
4.01.11	11
CONFORMITÀ IMPIANTI - LOTTO 01 (UNICO)	11
4.01.12	11
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - LOTTO 01 (UNICO)	11
4.01.13	11
STATO DI POSSESSO DEI BENI - LOTTO 01 (UNICO)	11
4.01.14	12
STATO LOCATIZIO DEI BENI - LOTTO 01 (UNICO)	12
4.01.15	12
INQUADRAMENTO URBANISTICO - LOTTO 01 (UNICO)	12
4.01.16	12
DESCRIZIONE COMMERCIALE E SUPERFICIE - LOTTO 01 (UNICO)	12
4.01.17	13
ELABORATO GRAFICO - LOTTO 01 (UNICO)	13
4.01.18	16
ELABORATO FOTOGRAFICO - LOTTO 01 (UNICO)	16
4.01.19	22
DEFINIZIONI PER LA STIMA DEL BENE - LOTTO 01 (UNICO)	22
4.01.20	22
SCOPO DELLA STIMA E CRITRI DI VALUTAZIONE - LOTTO 01 (UNICO)	22
4.01.21	23
STIMA DEI BENI PIGNORATI - LOTTO 01 (UNICO)	23
4.01.22	23
DETERMINAZIONE BASE D' ASTA E OFFERTA MINIMA - LOTTO 01 (UNICO)	23
4.01.23	24
ALTRE OSSERVAZIONI E INDICAZIONI - LOTTO 01 (UNICO)	24
4.01.24	24
ELENCO ALLEGATI - LOTTO 01 (UNICO)	24
5	24
CHIUSURA ELABORATO PERITALE	24

1		DATI GENERALI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 204/2021		
Esecutato:	-	Codice Fiscale:	-	
		Nato a / il	-	
		Residente a:	-	
		Stato Civile:	-	
Procedente:	-			
	Con Avvocato	PIERLUIGI COSTI		
		Domicilio	42121- Reggio nell'Emilia (RE) – Corso Garibaldi, 22	
		Telefono	0522 438737	
		Fax	0522 454776	
		e.mail	avv.costi@libero.it	
	p.e.c.	pierluigi.costi@ordineavvocatireggioemilia.it		
Esperto Stimatore:	Geometra ARAVECCHIA EMANUELE			
	Incarico	06/12/2022	Domicilio	42013- Casalgrande (RE) – via R. Rossellini, 41
	Giuramento	12/12/2022	Tel. --- Cel.	0522 848 265 --- 335 655 76 88
	Deposito	27/03/2023	Fax	0522 848 265
	Istanza Proroga	25/03/2023	e.mail	emanuele.aravecchia@alice.it
	Deposito	16/05/2022	p.e.c.	emanuele.aravecchia@geopec.it
ALTRE PRECISAZIONI	--			

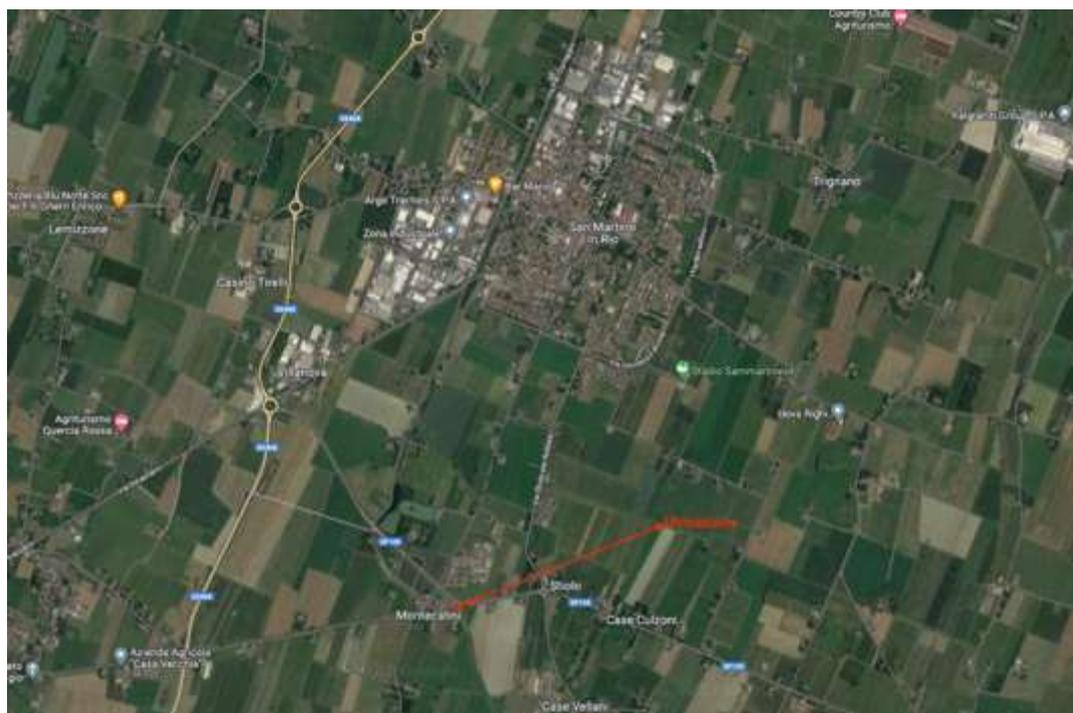
2		ATTIVITÀ PERITALE	
Comunicazioni e Consegne	Incarico	Attività	
	A)	L'attività peritale è regolarmente iniziata con l'analisi documentale e con il sopralluogo espletato unitamente all'addetto alla custodia dell'immobile.	
Esame Documentale e Verifiche	B)	All'atto del sopralluogo, il sottoscritto ha rilasciato copia del provvedimento del Giudice o verificato se, lo stesso analogo, venisse rilasciato dal custode o suo delegato.	
	C)	Il sottoscritto ha provveduto ad esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:	
	a	la completezza/idoneità dei documenti in atti;	
	b	la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;	
	c	i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;	
	d	le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento	
	e	la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali;	
	D)	verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:	
	a	la regolarità edilizia e urbanistica;	
	b	la dichiarazione di agibilità dello stabile;	
	c	i costi delle eventuali sanatorie;	
	d	eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);	
	e	note	
	f	note	
	E)	verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.	
	G)	(qualora trattasi di immobili in condominio) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:	
a	l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;		
b	l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno di esercizio in corso e in quello precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.);		
H)	verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (ed acquisirne una copia anche, eventualmente, presso terzi)		
I)	acquisire (se non in atti) presso l'ufficio di stato civile del Comune l'estratto dell'atto di matrimonio, dal quale risultino il regime patrimoniale prescelto dai coniugi ed eventuali convenzioni matrimoniali (ad esempio, fondo patrimoniale)		
J)	verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:		
a	l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);		

	b	la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisisce copia), se risultante dai RR.II.
Sopralluogo / Accesso Immobili	Incarico	Rapporto
	F)	Durante le attività suindicate, come concordato anche per le vie brevi con il Custode Giudiziario nominato e con gli esecutati, l'esperto stimatore, ha svolto il sopralluogo presso i beni pignorati in data 07/02/2023 , 08/02/2023 e in data 04/04/2023 . All'atto del sopralluogo sottoscritto, oltre a scattare varie fotografie, ha potuto: verificarne la consistenza immobiliare e l'esatta identificazione; trarre gli elementi necessari per la descrizione; accertarne lo stato di conservazione; verificarne la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale; verificarne lo stato di possesso/godimento.
ALTRE PRECISAZIONI	--	

3	BENI PIGNORATI / FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA	
USO	TIPOLOGIA E COMPOSIZIONE	
ABITATIVA	Edificio abitativo monofamiliare, con appartamento al primo piano, bassi servizi e accessori al piano terra e soffitte al terzo.	
AUTORIMESSA	Autorimessa al piano terra del corpo principale.	
AUTORIMESSA	Autorimessa al piano terra in corpo di fabbrica prefabbricato.	
AUTORIMESSA	Autorimessa al piano terra in corpo di fabbrica prefabbricato con servizio igienico.	
VERIFICA DIVISIBILITA' IN PIÙ LOTTI DI VENDITA:		
La consistenza, la composizione strutturale, tipologica e architettonica, la funzionalità e la fruibilità degli spazi, la destinazione d'uso e lo stato legittimato del compendio immobiliare pignorato non consentono la suddivisione dello stesso in vari lotti di vendita. Pertanto, in applicazione dell'art. 720 del codice civile, il sottoscritto, nell'interesse pubblico della procedura, tenuto conto delle migliori opportunità di vendita, propone la vendita del cespite in unico lotto.		
LOTTO 01 (unico)	Edificio Singolo con Abitazione, Accessori e Tre Autorimesse (come sopra individuato)	

4.01.1.	DESCRIZIONE SCHEMATICA IMMOBILI - LOTTO 01 (unico)	
Ubicazione	Note	Descrizione
	Coordinate geografiche:	Latitudine / Longitudine = 44.714163 / 10.777546
	Indirizzo:	via Stradone n° 10 - 42123 – Montecatini di San Martino in Rio (RE)
	Collocazione:	Immobile collocato circa 3,50 Km. a sud rispetto al centro del capoluogo comunale San Martino in Rio. È distante circa 22,00 Km. dal Centro di Reggio Emilia. Ci troviamo al limite del territorio rurale.
1° Stralcio Corografico tratto da Google Maps		
		

2° Stralcio Corografico tratto da Google Maps



Tipologia Edilizia Generale	Note	Ip.	N°	Descrizione	
	Complesso Immobiliare	NO			-
Condominio	NO			Edificio singolo, monofamiliare-	
Costruzione	1956			Ristrutturazione	1999 Rilevato da Titoli Edilizi
Piano Fuori Terra	n°	3	Il corpo principale in muratura è su tre piani: piano terra adibito a bassi servizi e autorimesse; primo piano ad abitazione in appartamento; secondo piano soffitte al sottotetto. Due delle tre autorimesse sono aderenti al corpo principale ma ad unico piano terra.		
Piano Entro Terra	n°	0			
Unità Immobiliari	n°	1	Abitazione		
	4	3	Autorimesse		
Ascensore	NO	-	-		
Montacarichi	NO	-	-		
Vano Scala	SI	1	Unico vano scala a doppia rampa, che collega i tre livelli dell'edificio. Pareti intonacate al civile; scala in marmo nazionale chiaro (tipo perlato di Sicilia); ringhiera in ferro con corrimano in legno.		
Struttura Edificio	Fondazioni	-			
	Elevazione Verticale	Muratura in laterizio mista a cemento armato			
	Elevazione Orizzontale	Solai Laterocementizi in opera			
	Coperture	A due falde inclinate – Orditura strutturale con travi e travetti in legno a supporto di tavolato.			
Finiture Esterne Prevalenti	Facciate	Su tre fronti (nord/est/ovest) in mattone pieno formato uni faccia a vista. Sul fronte sud intonaco civile. Due delle tre autorimesse, quelle poste a sud esterne dal corpo di fabbricato su tre piani, sono prevalentemente in pannelli di lamiera.			
	Aggetti Orizzontali	Intradosso balconi in cemento armato a vista.			
	Manto di Copertura	Tegole in laterizio			
	Aggetti in Copertura	In legno.			
	Balaustre / Ringhiere	Non esistenti – mancanti.			
	Serramenti	Telai a vetro in legno con vetro camera e scuretti in legno color verde. Alcune finestre non sono dotate di oscuranti. Porte esterne in legno e metallo.			
	Lattonerie	Lamiera preverniciata			
	altre precisazioni	Bancali in marmo bianco			
	Aree e Cortili Esterni	Cancelli / Cancellate	In ferro sia il passo carraio che il cancelletto pedonale		
Recinzioni		Muretto in blocchetti di cemento e pietra con sovrastante ringhiera sul lato stradale.			

			Solo rete metallica sugli altri lati ove presente	
	Pavimentazioni		Battuto cementizio / Porfido (opus incertum) / blocchetti di calcestruzzo autobloccante.	
	Area a Verde		Aiuela sul fronte stradale e area a verde sul lati est e sud.	
	altro			
Impianti Condominiali e Dotazioni Comuni	Illuminazione Interna			
	Illuminazione Esterna			
	Videocitofono			
	Citofono			
	Irrigazione aree verdi			
	Cancello Carrabile Aut.			
	Antintrusione			
	Antincendio			
	Smaltimento Reflui			
	altro			
STATO MANUTENTIVO	Degradato		Si segnalano alcune muffe interne all'abitazione. Sono necessari interventi manutentivi in generale sui serramenti ed un generale riordino dell'area cortilizia a sud dell'edificio.	
	Mediocre			
	Normale	x		
	Discreto			
	Buono			
Ottimo				
Considerazioni:	-			
Note	Piano		Descrizione	
	T	Autorimessa Sub 3	Unico locale. Capacità di ricovero per due vetture con doppio portone.	
	T	Autorimessa Sub 4	Unico locale. Capacità di ricovero per due vetture accodate con unico portone. Dotata di w.c. interno e collegamento diretto con il magazzino pertinente l'abitazione.	
	T	Autorimessa Sub 5	Unico locale. Capacità di ricovero per una vettura con unico portone.	
	T-1°-2°	Abitazione Sub 6	L'appartamento al primo piano composto da: soggiorno/pranzo, cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, disimpegno e balcone; due soffitte al secondo piano (sottotetto); tre autorimesse di cui una con servizio igienico, cantina, studio, disimpegni, portico, lavanderia e centrale termica al piano terra.	
Dipendenze	NO	-		
Costruzione	1956	Ristrutturazione	1999	Rilevato da Titoli Edilizi
Unità Immobiliari	n°	1	Abitazione e Accessori	
	4	3	Autorimesse	
Ascensore Escl.	NO	-	-	
Montac. Escl.	NO	-	-	
V. Scala Escl.	NO	-	-	
Finiture Interne Prevalenti	Pavimenti		Prevalentemente in ceramica, sono in legno nelle camere. Soffitta presente solo sottofondo cementizio.	
	Pareti		Intonacate al civile e tinteggiate con colori pastello. Rivestimenti ceramici in cucina e nei servizi igienici.	
	Plafoni		Intonacate al civile e tinteggiate con colori pastello. Soffitte con impalcato in legno.	
	Infissi		In legno con vetrocamera.	
	Oscuranti		Scuretti in legno.	
	Porte Ingresso		Legno massello	
	Porte Interne		Legno tamburato.	
		altre precisazioni		
Impianti e Dotazioni	Riscaldamento	x	Caldaia murale a gas. Corpi radianti con termosifoni in ghisa.	
	Raffrescamento	x	Impianto con split interno e motocondensante esterno nell'abitazione.	
	Elettrico Illuminazione	x		
	Elettrico F.M.	x		
	Idrosanitario	x	Bagni completi di w.c., bidet, doccia, lavandino.	
	Citofonico	x		
	Videocitofonico			
	Antintrusione			
Dotazioni Particolari				
	altro			
STATO MANUTENTIVO	Degradato		Sono necessari interventi di manutenzione ordinaria generalizzata, al fine di rinnovare i serramenti, i tinteggi e ultimare le pavimentazioni nelle soffitte.	
	Mediocre			
	Normale	x		

	Discreto	
	Buono	
	Ottimo	
Considerazioni:	Si riscontrano lievi tracce di risalita capillare al piano terra.	

4.01.2		DATI CATASTALI - LOTTO 01 (unico) (DATA DELLA PRESENTE PERIZIA)										
Catasto Fabbricati del Comune di:					SAN MARTINO IN RIO – I011					Provincia di:		RE
Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Categ.	Cl.	Consist.	u.m.	Sup. (mq.)	Rendita €.	Tipologia / Toponomastica		
17	9	3	-	C/6	2	26	Mq.	31	92,65	Autorimessa via Stradone 8 / Piano T		
17	9	4	-	C/6	2	45	Mq.	51	160,36	Autorimessa via Stradone 8 / Piano T		
17	9	5	-	C/6	2	25	Mq.	29	89,09	Autorimessa via Stradone 8 / Piano T		
17	9	6	-	A/2	1	11	Vani	258	994,18	Abitazione di Tipo Civile via Stradone 8 / Piano T-1°-2°		
Ditta Intestata:			Nato il		Codice Fiscale			Nato a / Sede		Diritto Reale		Quota
										Proprietà - esecutato		1/1
Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Categ.	ENTITÀ CATASTALMENTE NON CENSIBILI				Tipologia / Toponomastica			
17	9	7	-	bcnc	Bene Comune Non Censibile				Area cortiliva comune a tutti i subalterni. via Stradone 8 / Piano T			
Ditta Intestata:			note:									
Parifita Speciale "A"			Si tratta di entità comuni a più unità immobiliari urbane ordinarie ad esse proporzionalmente assoggettate per titolo o per stato di fatto in quanto porzioni comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.									
Catasto Terreni del Comune di:					SAN MARTINO IN RIO – I011					Provincia di:		RE
Foglio	Partic.	Sub.	Qualità		Cl.	Sup.(mq.)	Sup.(Ha)	R. Agr. €.	R. Dom. €.			
17	9	-	Ente Urbano		-	624	00.06.24	0,00	0,00			
Ditta Intestata:			note:									
Ente Urbano			Intestazione alla sezione "catasto terreni" – Partita Speciale "1", dovuta alla circostanza per cui si tratta di particella iscritta alla sezione "catasto fabbricati" e li intestata.									
Eventuali Precisazioni e/o Commenti												
1	Si è richiesta la visura alla Sezione Catasto Terreni per avere la superficie della particella catastale che, in mappa, individua l'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati censiti alla Sezione Catasto Fabbricati.											
2	Si è riscontrato che il civico corretto è il numero 10 e non il numero 8.											
3	Si Segnala che i fabbricati e l'area ad essi pertinente, indicati con le particelle 7 e 8 del foglio 17 di San Martino in Rio non sono stati pignorati e appartengono all'esecutato. Si evidenzia che all'atto del sopralluogo, era collocata una recinzione che, corrente dallo spigolo nord/ovest del fabbricato sul prolungamento del fronte ovest dello stesso (scala) sino ad incrociare il muretto aderente a via Stradone, delimitava l'area cortilizia ad ovest dell'edificio pignorato (presumibilmente per delimitare le porzioni locate da quelle non locate). Tale porzione cortilizia (porzione del sub 7), tuttavia, oltre ad essere pertinente l'immobile pignorato, consente l'accesso alle autorimesse di cui ai subalterni 3 e 4. Di fatto però, la predetta porzione appare in uso condiviso con l'edificio confinante (sempre di proprietà dell'esecutato) identificato con i mappali 7 e 8.											
N.B.: I dati catastali sopra sono coincidenti con quelli alla data di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare.												

4.01.3.		CONFORMITÀ CATASTALE - LOTTO 01 (unico)									
Unità	Fog.	Map.	Sub.	Verifica Conformità (comma 1 bis dell'art. 29 Legge 27/02/1985 n° 52 e s.m.i.)							
Autorimessa PT	17	9	3	I dati catastali che individuano le quattro unità immobiliari urbane e le planimetrie catastali che le rappresentano NON sono conformi allo stato di fatto dei beni immobili pignorati. Si riscontrano difformità dovute al tamponamento di alcune porte di collegamento fra le unità che compongono il fabbricato. Nell'unità abitativa, rispetto a quanto rappresentato nelle schede catastali, si rileva la realizzazione di una parete interna nel disimpegno oltre alla diversa distribuzione dei locali accessori al piano terra e pertanto, la circostanza, potrebbe determinare una diversa contabilizzazione dei vani e quindi una diversa consistenza. Ancora si riscontra la diversa consistenza catastale superficiale rilevata per tutte le autorimesse, difformità che incide sulla determinazione della rendita catastale. L'autorimessa di cui al sub 5 ha inglobato al suo interno il ripostiglio e il disimpegno ad essa precedentemente adiacenti e parte dell'unità							
Autorimessa PT	17	9	4								
Autorimessa PT	17	9	5								
Abitazione P1° Soffitta P2° Accessori PT	17	9	6								

		abitativa.
Adempimenti per la regolarizzazione	Necessaria presentazione di variazione catastale per l'aggiornamento delle unità nel rispetto dello stato di fatto.	
Costi per la regolarizzazione	Per le tre autorimesse e per l'unità abitativa, si prevedono costi, comprese le spese tecniche necessarie, valutate dal sottoscritto in €. 2.000,00.	
ALTRE PRECISAZIONI	--	

4.01.4.		DATI PIGNORAMENTO / DIRITTO REALE / DESCRIZIONE GIURIDICA / CONFINI - LOTTO 01 (unico)				
DATI DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE		Repertorio	Data	Trascritto il	R.G.	R.P.
		3667 / 2021	30/06/2021	28/09/2021	22970	16855
Diritto Reale Pignorato	quota	Descrizione Giuridica del Bene				
Proprietà	1/1	Interno edificio residenziale monofamiliare con unità abitativa, relativi accessori e pertinenze oltre ad area cortilizia circostante, sito a San Martino in Rio (RE) , in via Stradone n° 10 , località Montecatini , costituito da: appartamento al primo piano composto da soggiorno/pranzo, cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, disimpegno e balcone; due soffitte al secondo piano (sottotetto); tre autorimesse di cui una con servizio igienico, cantina, studio, disimpegni, portico, lavanderia e centrale termica al piano terra.				
CONFINI						
Porzione Immobile	Cardinale	Descrizione beni di confine				
Intero edificio con area cortilizia circostante	Nord	Via Stradone				
	Sud	Corso d'acqua denominato "Cavo Tresinaro"				
	Est	Terreno identificato con il mappale 11 del foglio 17 di San Martino in Rio				
	Ovest	Area cortilizia di cui al mappale 7 del foglio 17 di San Martino in Rio				
ALTRE PRECISAZIONI	-					

4.01.5.		PROVENIENZA - LOTTO 01 (unico)					
Rogante:	data	Rep.	Racc.	Tipo dell'atto			
	02/10/1963			Compravendita			
REGISTRATO:	data	Serie	Volume	Ufficio Registrazione ADE di:			
	-	-	-	-			
TRASCITTO:	data	R.G.	R.P.	Ufficio Pubblicità Immobiliare di:			
Rogante:	data	Rep.	Racc.	Tipo dell'atto			
Ufficio Registro Reggio Emilia	16/05/2007			Successione -			
REGISTRATO:	data	Serie	Volume	Ufficio Registrazione ADE di:			
	-	-	-	-			
TRASCITTO:	data	R.G.	R.P.	Ufficio Pubblicità Immobiliare di:			
Rogante:	data	Rep.	Racc.	Tipo dell'atto			
Ufficio Registro Reggio Emilia	24/04/2009			Successione -			
REGISTRATO:	data	Serie	Volume	Ufficio Registrazione ADE di:			
	-	-	-	-			
TRASCITTO:	data	R.G.	R.P.	Ufficio Pubblicità Immobiliare di:			
Ditta Intestata:	Nato il	Codice Fiscale	Nato a / Sede		Diritto Reale	Quota	Esecut.
DEL RIO SILVIO	23/03/1956	DLRSLV56C23F257E	Modena	MO	Proprietà	1/1	SI
ALTRE PRECISAZIONI	Trascritta - RG/RP -----/----- del 20/12/2006 - accettazione espressa di eredità degli eredi: ----- (esecutato), figlio, e di -----, moglie, di ----- in relazione alla successione in sua morte n° -----/----- del 16/05/2007. Trascritta accettazione tacita - RG/RP -----/----- del 20/04/2022 - di eredità dell'erede, ----- (esecutato) e figlio di ----- in relazione alla successione in sua morte n° -----/----- del 24/04/2009.						

4.01.6.		VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE - LOTTO 01 (unico)	
Resteranno a carico dell'acquirente i seguenti vincoli, oneri e obblighi:			
Contratti incidenti su attitudine edificatoria	Nessuno		
Vincoli di carattere storico artistico	Nessuno		
Domande giudiziali (RR.II.)	Nessuno		
Preliminari ante pignoramento (RR.II.)	Nessuno		
Asservimento urbanistico	Nessuno		
Cessioni di Cubatura	Nessuno		
Assegnazione casa al coniuge separato (RR.II.)	Nessuno		

Vincoli Matrimoniali (RR.II.)	Nessuno
Diritto di Abitazione (RR.II.)	Nessuno
Obbligazioni ambulatorie (RR.II.)	Nessuno
Servitù (RR.II.)	Nessuno
Regolamenti Condominiali Trascritti (RR.II.)	Nessuno
ALTRO:	<p>Il sottoscritto ritiene importante segnalare all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione quanto segue, affinché possa valutare la circostanza ai sensi degli artt. 1031 e 1062 del Codice Civile.</p> <p>Come detto al paragrafo 4.01.2, il fabbricato pignorato dispone di area cortilizia catastalmente individuata con il subalterno 7 del mappale 9; area delimitata da recinzione sui fronti nord, est e sud ma non sul fronte ovest.</p> <p>Infatti, la linea di confine fra le aree cortilizie legittimamente e rispettivamente pertinenti all'edificio pignorato e all'edificio ad esso confinante identificato dalle particelle 7 e 8, che risulta appartenere al soggetto esecutato, non è materializzata.</p> <p>Di fatto, l'area cortilizia compresa fra i due fronti dei predetti edifici (ovest mappale 9 e est mappali 7 e 8) oggi risulta utilizzata in comune fra i due edifici che risultano appartenere allo stesso soggetto quivi debitore esecutato.</p> <p>Il cancello carraio che, secondo i rinvenuti titoli edilizi risale all'anno 1997 e che consente l'accesso al predetto cortilizio, ricade verosimilmente sulla proprietà pignorata; tuttavia, costituisce anche l'unico accesso carrabile al fondo cortilizio di cui alle particelle 7 e 8 non pignorate ma appartenenti all'esecutato.</p> <p>Preme ancora evidenziare che la porzione cortilizia compresa fra i due edifici, così come è oggi gestita, consente l'accesso alle autorimesse pignorate e identificate con i subalterni 3 e 4 del mappale 9; accesso che sarebbe quantomeno pregiudicato, qualora e in ogni caso si dovesse procedere alla riconfinazione e alla materializzazione della linea di confine attraverso l'impiego di recinzioni.</p>

4.01.7.	VINCOLI E ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA - LOTTO 01 (unico)
Resteranno a carico della procedura esecutiva e da questa saranno cancellati:	
1	Iscrizione Del 20/12/2013 - Registro Particolare 2858 Registro Generale 21947 Pubblico Ufficiale Focchi Flavia Repertorio 41670/16569 Del 05/12/2013 Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario
2	Trascrizione Del 28/09/2021 - Registro Particolare 16855 Registro Generale 22970 Pubblico Ufficiale U. Giudiziario Repertorio 3667 Del 30/06/2021 Atto Esecutivo O Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili

4.01.8.	DIRITTI DI PRELAZIONE - LOTTO 01 (unico)
1	Non sussistono diritti di prelazione sui beni pignorati e indicati nel presente lotto.

4.01.9.	SITUAZIONE CONDOMINIALE - LOTTO 01 (unico)
Natura condominiale dei beni pignorati	I beni pignorati non sono parte di un condominio
Denominazione del Condominio	--
Sede del Condominio	--
Ufficio Amministrazione Condominiale	--
Millesimi di proprietà generale	--
Ammontare medio delle spese annue ordinarie	--
Oneri condominiali insoluti (art. 63 D. Att. C.C.)	--
Spese straordinarie già deliberate	--
ALTRE PRECISAZIONI	--

4.01.10.	CONFORMITÀ EDILIZIA - LOTTO 01 (unico)				
TITOLI ABILITATIVI			Immobile antecedente il 01/09/1967	SI	--
P.G.	data	Prat. N°	data	Descrizione e oggetto della pratica edilizia	
--	--	128	02/09/1956	NULLA OSTA. Ampliamento fabbricato civile.	
522	27/02/1973	28	05/03/1973	AUTORIZZAZIONE. Ampliamento fabbricato civile.	
1579	05/08/1976	134	--	AUTORIZZAZIONE. Rivestimento pareti esterne.	
362	16/03/1977	--	--	AUTORIZZAZIONE. Recinzione su via Stradone.	
407	28/02/1983	09/83a	--	AUTORIZZAZIONE. Nuova recinzione su via Stradone.	
84	13/01/1993	4	10/09/1993	CONCESSIONE EDILIZIA. Ristrutturazione e ampliamento.	
2319	01/08/1996	78	08/08/1996	CONCESSIONE EDILIZIA. Proroga e Variante C. Ed. 4/93.	

831	14/03/1997	17/d	14/03/1997	D.I.A. Completamento recinzione su via Stradone.
1547	07/04/1999	51	05/07/1999	CONCESSIONE EDILIZIA. Ampliamento e ristrutturazione.
ABITABILITÀ - AGIBILITÀ				Descrizione e oggetto della pratica edilizia
P.G.	data	Prat. N°	data	
--	--	128	04/03/1958	ABITABILITÀ. Ai lavori di ampliamento aut. 128/1956.
--	--	28	18/05/1973	ABITABILITÀ. Ai lavori di ampliamento aut. 28/1973.
417	22/01/2001	3111	08/05/2001	ABITABILITÀ. Per silenzio assenso alla C. Ed. 78/1996.
416	22/01/2001	1888	26/01/2001	ABITABILITÀ. Per silenzio assenso alla C. Ed. 59/1999.
Stato Legittimo – Art. 9bis D.P.R. 380/2001				Descrizione e oggetto della pratica edilizia
P.G.	data	Prat. N°	data	
1547	07/04/1999	51	05/07/1999	CONCESSIONE EDILIZIA. Ampliamento e ristrutturazione.
DICHIARAZIONE / RELAZIONE SULLA CONFORMITÀ				
<p>Lo stato legittimo dell'immobile non è conforme allo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in loco. Gli elaborati grafici ad esso allegati non rappresentano il piano sottotetto.</p> <p>Sussistono divergenze nelle dimensioni interne rispettive dei locali e nella rappresentazione degli spessori murari. Le differenze che eccedono le tolleranze costruttive ammesse dalla Legge. Sono state rilevate anche difformità distributive, dovute alla ricollocazione di alcune pareti interne al piano terra e al primo piano. Si è rilevata anche la realizzazione e il tamponamento, a volte anche solo parziale, di vani finestra e portafinestra. Si rileva anche la realizzazione di un piccolo edificato ad uso "pollaio" mai autorizzato e non sanabile.</p>				
ADEMPIMENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE		È necessario presentare istanza in sanatoria, per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale Emilia Romagna 21/10/2004 n° 23. Si ritiene necessario il rilievo completo del fabbricato al fine della coerente rappresentazione grafica dei piani e dei prospetti, al fine di rielaborare lo stato legittimo di modo che sia conforme allo stato di fatto.		
Costi per la regolarizzazione		Per conseguire il titolo in sanatoria secondo accertamento suindicato, il sottoscritto ritiene di stimare i relativi costi in €. 10.000,00 comprese le spese tecniche, i diritti di segreteria e le oblazioni.		
OPERE DI RIPRISTINO		Demolizione piccolo pollaio esistente. Ultimazione parapetto del balcone al primo piano con la posa di ringhiera in ferro o, comunque, innalzandolo sino alla quota di 1,00 metro dal pavimento finito come previsto dalle norme.		
Costi per il ripristino allo stato legittimo		Per la demolizione suddetta e l'ultimazione del parapetto, si prevedono costi pari a €. 4.000,00 , ogni onere compreso.		
ALTRE PRECISAZIONI		Asportare piccolo prefabbricato (tipo box cella frigo) angolo sud/ovest edificio.		

4.01.11.	CONFORMITÀ IMPIANTI - LOTTO 01 (unico)			
CASISTICA:	Note:			
Dichiarazioni di conformità reperite nei seguenti titoli abilitativi	--			
Dichiarazioni di conformità reperite dal titolare dell'immobile	--			
Dichiarazioni di conformità non reperite (eventuale giudizio sulla conformità)	Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità per gli impianti delle unità immobiliari pignorate.			
RELAZIONE SULLA CONFORMITÀ				
Dall'analisi solo visiva espletata all'atto del sopralluogo gli impianti appaiono manomessi e non sono conformi alle vigenti normative in materia. È pertanto necessario intervenire con un tecnico specializzato e abilitato con interventi manutentivi e integrativi al fine di apportare quelle variazioni che consentano di conferire conformità normativa agli impianti, siano essi quelli legati al generatore di calore che quelli legati all'imianto elettrico e forza motrice.				
Note:		--		

4.01.12.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - LOTTO 01 (unico)			
SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO – A.P.E. –	Numero	Classe Energ.	KWh/mq./anno - EPI	Scadenza
Identificativi del documento:	00956 105735 2013	G	343,23	15/11/2023
NON SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO	--			

4.01.13.	STATO DI POSSESSO DEI BENI - LOTTO 01 (unico)			
All'atto del sopralluogo l'immobile era occupato da:				
-----	Codice Fiscale:	-	Nato a / il	----- /11/1971
	Residente a:	-		
	TITOLO:	Nessun titolo esibito dall'occupante.		
ALTRE PRECISAZIONI	L'occupante riferiva che nell'immobile visse (assente al			

	sopralluogo) il Sig. ----- (nato in ---- il ---/01/1979) con regolare contratto di locazione. I locali al primo piano e il sottotetto appaiono utilizzati come abitazione. I locali al piano terra appaiono invece utilizzati come laboratorio di maglieria.
--	---

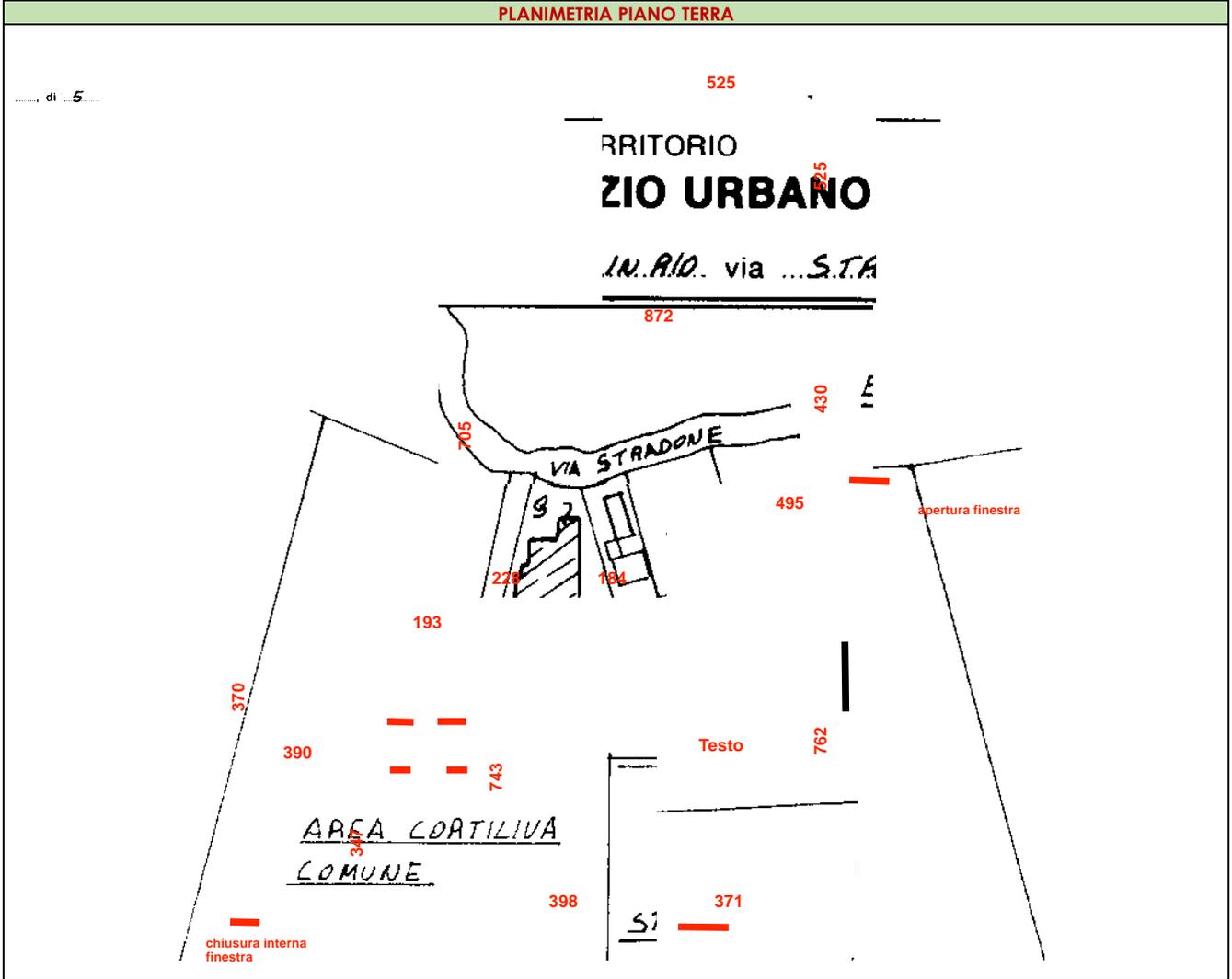
4.01.14.	STATO LOCATIZIO DEI BENI - LOTTO 01 (unico)																																																							
NON SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE CHE INTERESSANO I BENI PIGNORATI	Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in effetti, risulta contratto di locazione gravante su parte dei beni pignorati, ossia sull'abitazione (sub. 6) e sull'autorimessa (sub. 5). La locazione, dagli estremi di registrazione infatti, pare non riguardare le due autorimesse identificate con i subalterni 3 e 4. Il Conduttore è il Sig. -----, nato in ----- il ----/01/1979.																																																							
SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE CHE INTERESSANO I BENI PIGNORATI	Numero	Registrato in data	Canone Annuo (€.)	Scadenza 1 in data	Ufficio di																																																			
<i>Identificativi del documento:</i>		29/01/2020	10.800,00	32/12/2023																																																				
<i>Tipo di documento:</i>	Locazione Abitativa – L. 431/1998, art. 2 comma 2 – Durata 4+4 con cedolare secca.																																																							
Stima del giusto canone di locazione	La raccolta dei dati di mercato al fine di valutare il giusto canone locatizio, oltre alle opportune indagini condotte presso operatori di mercato, è passata attraverso la considerazione delle quotazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - attuali in quanto il giusto riferimento è la data della perizia) che, alla luce delle dinamiche specifiche del mercato degli affitti, pur essendo lievemente sotto stimate rispetto al mercato sono di consueto attendibili. Di seguito si riportano in tabella i dati dell'osservatorio immobiliare applicati al caso di specie, tenuto conto delle superfici catastali determinate dall'agenzia ai sensi del DPR 138/1998.																																																							
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Descrizione</th> <th rowspan="2">Superficie Lotta (mq)</th> <th rowspan="2">mesi</th> <th colspan="2">valore</th> <th colspan="2">valore</th> <th colspan="2">valore</th> </tr> <tr> <th>unitario €/mq</th> <th>Complessivo</th> <th>unitario €/mq</th> <th>Complessivo</th> <th>unitario €/mq</th> <th>Complessivo</th> </tr> <tr> <th colspan="3"></th> <th>max O.M.I.</th> <th></th> <th>min O.M.I.</th> <th></th> <th>media O.M.I.</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazione Civile - Sub 2</td> <td>258</td> <td>12</td> <td>2,10 €</td> <td>6.501,60</td> <td>1,60 €</td> <td>4.953,60</td> <td>1,85 €</td> <td>5.727,60</td> </tr> <tr> <td>Autorimessa - Sub 5</td> <td>25</td> <td>12</td> <td>1,50 €</td> <td>450,00</td> <td>1,00 €</td> <td>300,00</td> <td>1,25 €</td> <td>375,00</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td>€</td> <td>6.951,60</td> <td>€</td> <td>5.253,60</td> <td>€</td> <td>6.102,60</td> </tr> </tbody> </table>					Descrizione	Superficie Lotta (mq)	mesi	valore		valore		valore		unitario €/mq	Complessivo	unitario €/mq	Complessivo	unitario €/mq	Complessivo				max O.M.I.		min O.M.I.		media O.M.I.		Abitazione Civile - Sub 2	258	12	2,10 €	6.501,60	1,60 €	4.953,60	1,85 €	5.727,60	Autorimessa - Sub 5	25	12	1,50 €	450,00	1,00 €	300,00	1,25 €	375,00				€	6.951,60	€	5.253,60	€	6.102,60
Descrizione	Superficie Lotta (mq)	mesi	valore		valore				valore																																															
			unitario €/mq	Complessivo	unitario €/mq	Complessivo	unitario €/mq	Complessivo																																																
			max O.M.I.		min O.M.I.		media O.M.I.																																																	
Abitazione Civile - Sub 2	258	12	2,10 €	6.501,60	1,60 €	4.953,60	1,85 €	5.727,60																																																
Autorimessa - Sub 5	25	12	1,50 €	450,00	1,00 €	300,00	1,25 €	375,00																																																
			€	6.951,60	€	5.253,60	€	6.102,60																																																
Dichiarazione di congruità del canone	<p>Art. 2923 comma 3 del codice civile: <i>In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.</i></p> <p>Il sottoscritto, ai sensi dell'art. 2923/3 c.c. sopra esteso, ritiene il canone annuo previsto nel contratto di locazione, pari ad €. 10.800,00, sia congruo rispetto al normale prezzo di mercato stimato per la locazione dell'immobile oggetto di pignoramento.</p>																																																							
Giudizio sulla Opponibilità all'Acquirente del Contratto di Locazione	Il contratto è opponibile all'acquirente sino alla data del 31/12/2023																																																							

4.01.15.	INQUADRAMENTO URBANISTICO - LOTTO 01 (unico)	
STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA	DESTINAZIONE URBANISTICA E USO	
PRG	Zona B1 – Residenziale di completamento indice di utilizzazione fondiaria 0,60 – (art 58 NTA)	
PSC	--	
RUE	--	
PUG	--	
ALTRE PRECISAZIONI	Pare opportuno segnalare, dato il caso di specie, che per la superficie fondiaria esistente, il PRG prevede opportunità di realizzazione di mq. 374,4 si superficie utile; circostanza opportunamente valutata nella stima.	

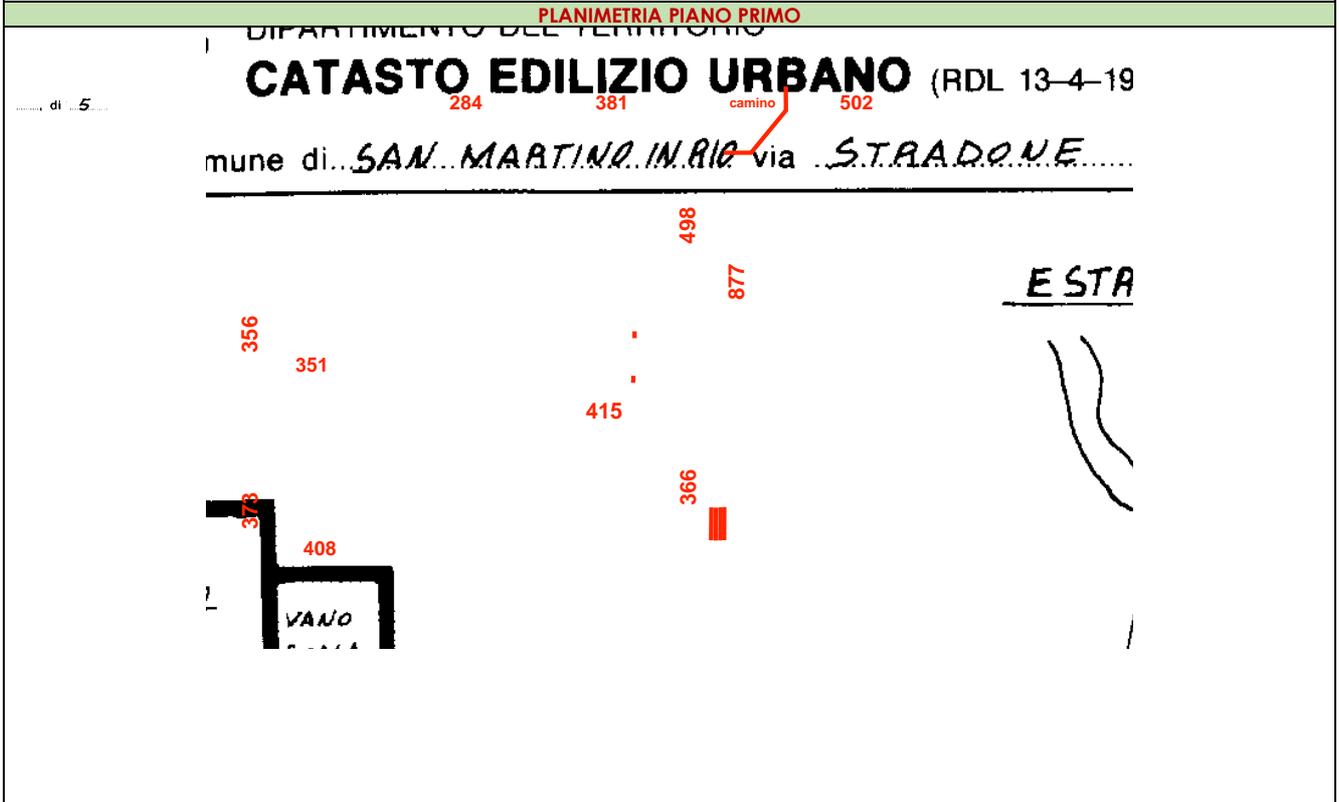
4.01.16.	DESCRIZIONE COMMERCIALE E SUPERFICIE - LOTTO 01 (unico)
----------	--

SUPERFICIE COMMERCIALE	UNITA	Piano	Descrizione		SUP. ESTERNA LORDA (mq.)	RAPP. MERC.	SUP. COMMERCIALE	
	Sub. 6	T-1°-2°	Unità Abitativa e Accessori	Abitazione P1° - scala		171,72	1	171,72
			Balcone P1°		9,50	0,3	2,85	
			Accessori PT		108,45	0,60	65,07	
			Soffitte (h>150 cm.) P2°		158,77	0,25	39,70	
			Superficie Commerciale Complessiva					279,34
Sub. 3	T	Autorimessa	--		28,48	1	-	
			Superficie Commerciale Complessiva					28,48
Sub. 4	T	Autorimessa e w.c.	--		42,60	1	-	
			Superficie Commerciale Complessiva					42,60
Sub. 5	T	Autorimessa	--		32,07	1	-	
			Superficie Commerciale Complessiva					32,07
DESCRIZIONE COMMERCIALE	<p>A Montecatini di San Martino in Rio (RE), in via Stradone n° 10. Piena proprietà di un intero fabbricato abitativo, con accessori e tre autorimesse al piano terra, ampio appartamento al primo piano, due ampie soffitte al secondo piano (sottotetto). L'immobile è dotato di terreno autonomo catastalmente definito recintato su tre lati e libero rispetto al quarto lato, prospiciente l'area cortilizia utilizzata anche da edificio confinante. L'abitazione al primo piano è composta da: soggiorno/pranzo, cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, disimpegno e ampio balcone. L'unità abitativa con accessori (sub 6) e la sottostante autorimessa (sub 5) sono concessi in locazione al canone annuo di €. 10.800,00 con prima scadenza al 31/12/2023.</p>							
STATO MANUTENTIVO	Normale.							
PRECISAZIONI	<p><i>La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici lorde delle porzioni immobiliari considerate in ragione della loro tipologia e destinazione, misurate al lordo delle murature (in mezzaria di queste se trattasi di murature di confine con altre unità immobiliari o porzioni comuni, chiuse, dell'edificio, ed interamente considerate se murature di confine con aree esterne), vuoto per pieno per le scale interne ad ogni piano che esse collegano. La superficie sarà computata due volte in caso di doppio volume.</i></p> <p><i>Alle superfici esterne lorde così determinate sarà poi applicato il rapporto mercantile come di seguito indicato, ossia:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 una superficie fino a 10 m2 (20 % per la superficie eccedente i 10 m2) - 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi una superficie fino a 10 m2 (15 % per la superficie eccedente i 10 m2) - 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 - nessuna valutazione di superficie per quelle parti di locale aventi altezza inferiore a cm.150 (analogamente agli stessi criteri stabiliti dal Catasto Fabbricati) - l'area cortiliva esclusiva va valutata nella sua superficie e stimata a parte - l'area cortiliva comune è sempre da considerarsi compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie - le autorimesse e i posti auto vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo. 							

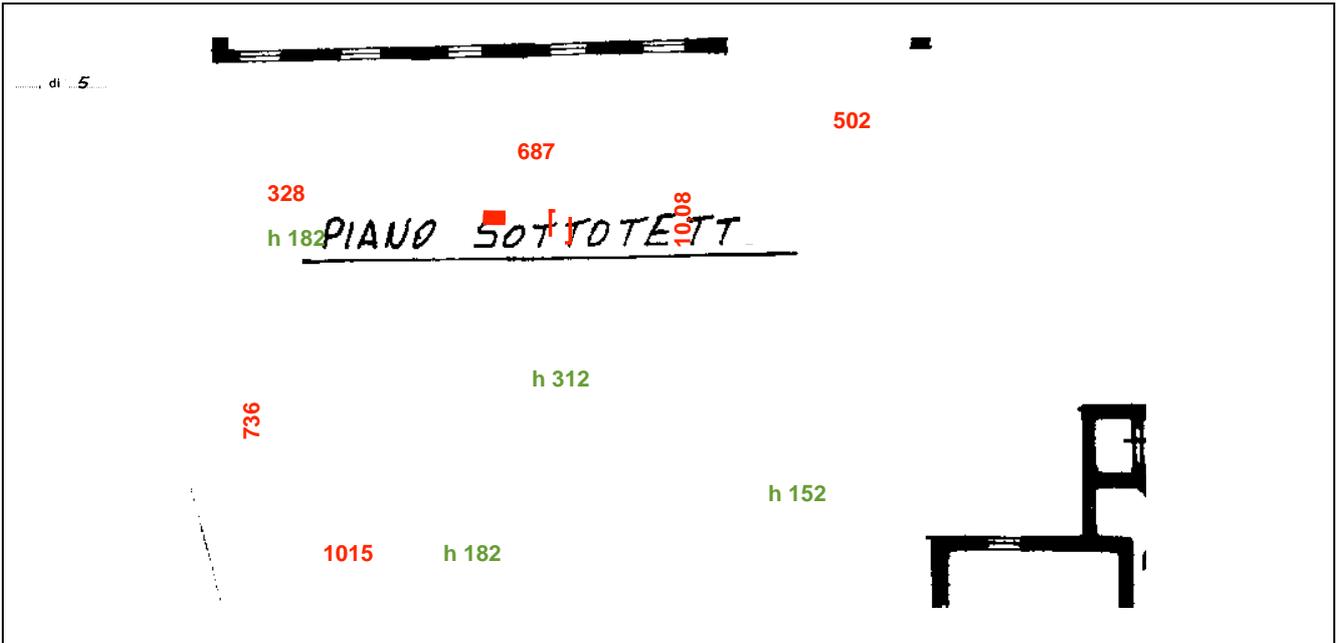
PLANIMETRIA PIANO TERRA



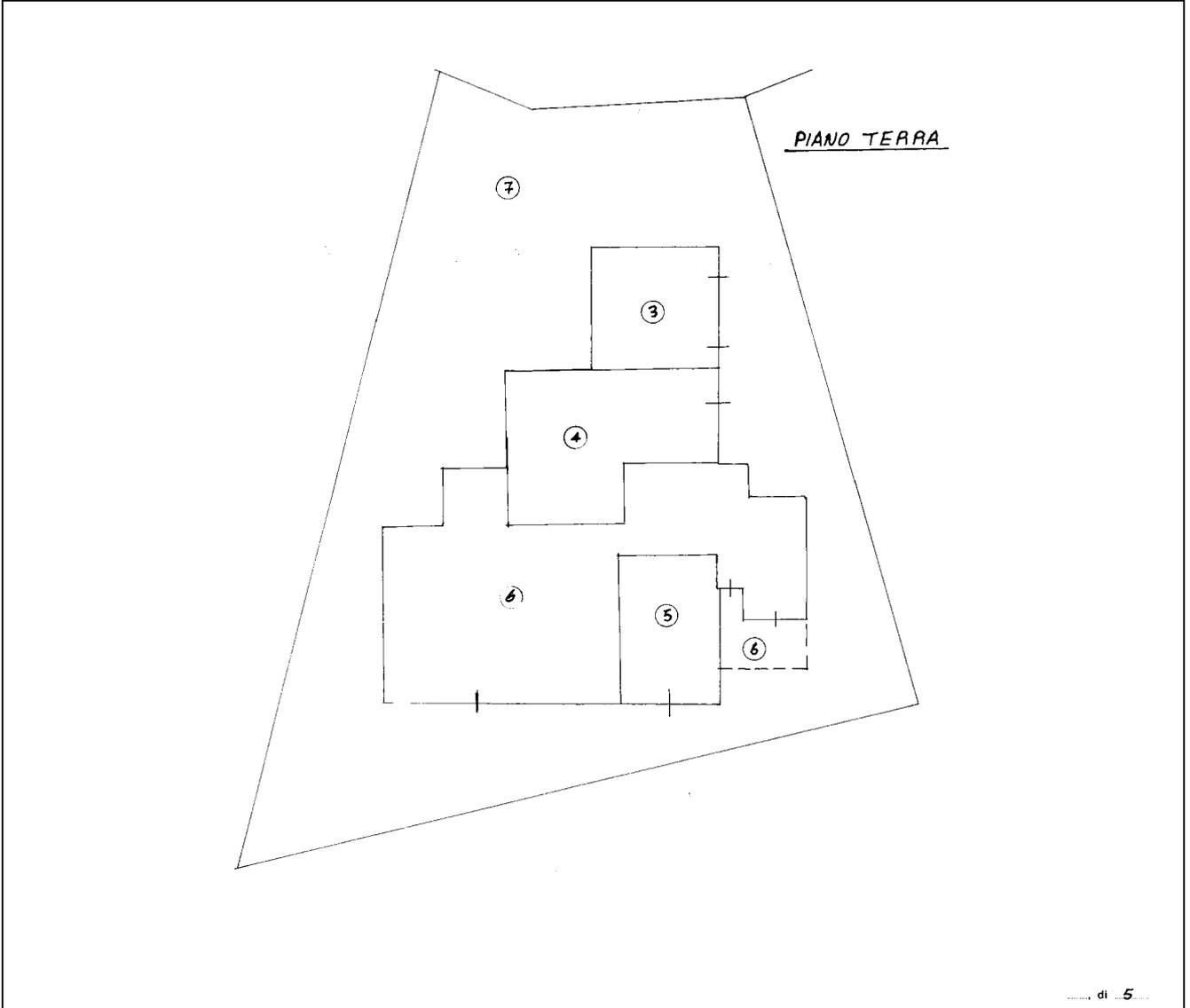
PLANIMETRIA PIANO PRIMO



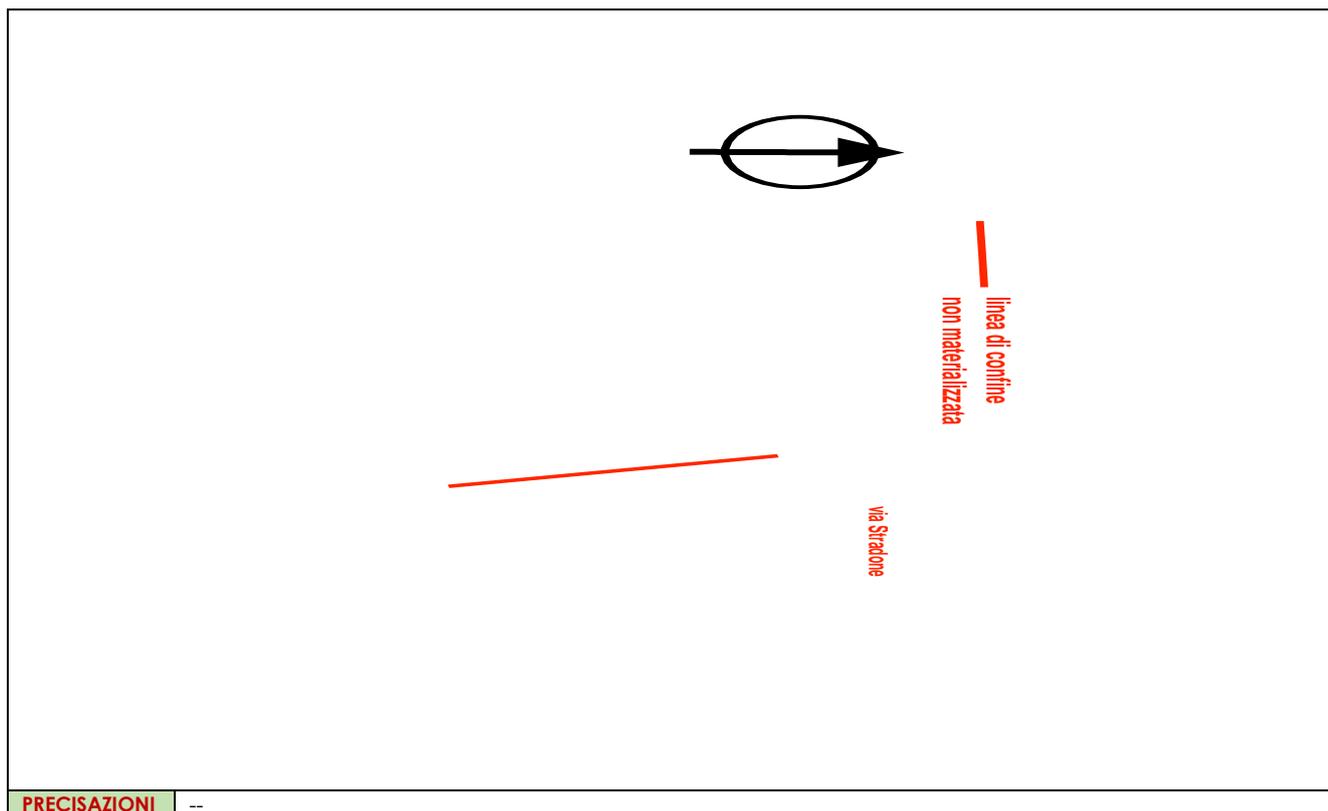
PLANIMETRIA PIANO SECONDO - SOTTOTETTO



STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO DEL PIANO TERRA



STRALCIO DELLA MAPPA CATASTALE – foglio 17 mappale 9



PRECISAZIONI --

4.01.18.	ELABORATO FOTOGRAFICO - LOTTO 01 (unico)
Angolo Nord / Ovest	
Da Nord verso Sud / Ovest	



Angolo Nord / Est



Angolo Sud / Est



Angolo Sud / Ovest



Soggiorno



Garage



Camera	 A photograph of a bedroom with light yellow walls and a wooden floor. On the left, there is a large white wardrobe with a white desk and chair in front of it. A bed with a patterned coverlet is on the right. In the background, there is a desk with a chair and a window.
Camera	 A photograph of a bedroom with light yellow walls and a wooden floor. On the right, there is a green wardrobe with a jacket hanging on it. A bed with a pink and purple patterned coverlet is on the left. In the background, there is a doorway and a window.
Camera	 A photograph of a bedroom with white walls and a wooden floor. On the right, there is a bed with a green and blue patterned coverlet. In the background, there is a window and a doorway.

Soffitta	
Magazzino PT	
Studio PT	

Autorimessa Sub 5



Autorimessa Sub 4



Autorimessa Sub 3



4.01.19.	DEFINIZIONI PER LA STIMA DEL BENE - LOTTO 01 (unico)
DEFINIZIONI	Valore di mercato (IV edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 4 § 2.2). Secondo l'International Valuation Standard il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambe i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).
	Valore di mercato (art 4 comma 1 punto 76 Regolamento UE 575/2013). È l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.
	Valore di vendita forzata (V edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 3 § 2.13). Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.
	Segmento di Mercato (V edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 2). Il processo di segmentazione consiste nella suddivisione del mercato immobiliare in segmenti i cui parametri identificano gli immobili con caratteristiche tecniche ed economiche comuni e simili fra loro. Costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibili dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato è definito dai seguenti principali parametri: Localizzazione (ubicazione); Tipo di Contratto (compravendita, leasing ecc.); Tipologia Immobiliare (fabbricati, terreni, appartamenti, mansarde ecc.); Destinazione d'Uso (abitativa, commerciale, produttiva ecc.); Tipologia Edilizia (edifici multipiano, ville, capannoni, complessi immobiliari ecc.); Tipologia Dimensionale (piccola/media/grade secondo intervalli superficiali e volumetrici); Caratteri della Domanda e dell'Offerta; Forma di Mercato (concorrenza monopolistica, oligopolio, monopolio ecc.); Livello di Prezzo.

4.01.20.	SCOPO DELLA STIMA E CRITRI DI VALUTAZIONE - LOTTO 01 (unico)		
SCOPO DELLA STIMA	Lo scopo della stima è quello di determinare il "valore di base per la vendita disposta all'Asta Giudiziaria". Tale valore viene determinato attraverso la ricerca del valore di mercato opportunamente ridotto in ragione delle condizioni particolari della vendita forzata , imposta dalla procedura, che prevede l'assenza di garanzie sui vizi del bene, la vendita e la consegna in tempi e condizioni molto differenti rispetto alle tempistiche e alle condizioni di una normale trattativa così come deducibile dalla definizione del valore di mercato.		
PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO			
Confronto di Mercato	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima con immobili simili liberamente contrattati fra le parti in epoca recente, secondo la definizione di valore di mercato, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. L'applicazione del metodo deve avvenire dove sia possibile il reperimento di recenti transazioni immobiliari di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato.</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/>	Si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima con immobili simili liberamente contrattati fra le parti in epoca recente, secondo la definizione di valore di mercato, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. L'applicazione del metodo deve avvenire dove sia possibile il reperimento di recenti transazioni immobiliari di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato.
<input checked="" type="checkbox"/>	Si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima con immobili simili liberamente contrattati fra le parti in epoca recente, secondo la definizione di valore di mercato, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. L'applicazione del metodo deve avvenire dove sia possibile il reperimento di recenti transazioni immobiliari di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato.		
Metodo Finanziario	Comprende i metodi di capitalizzazione del reddito al fine della determinazione del valore di mercato considerando la capacità dell'immobile di generare benefici monetari. Si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in un valore capitale attraverso l'applicazione di un saggio di capitalizzazione.		
Metodo del Costo	Si basa sulla valutazione del valore di mercato di un immobile attraverso la sommatoria fra il valore dell'area su cui è stato edificato l'edificio ed il costo di ricostruzione dell'edificio stesso, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato per vetustà al momento della perizia.		
Procedimento adottato	Nel caso di specie si adotta il procedimento del Confronto di Mercato (indicato sopra con "X"). Il sottoscritto tiene conto: <ul style="list-style-type: none"> ➤ ubicazione del cespite; ➤ tipologia edilizia degli immobili; ➤ tipologia strutturale degli immobili; ➤ epoca di costruzione e/o ristrutturazione; ➤ destinazione d'uso; ➤ razionalizzazione degli spazi; ➤ dimensioni dell'immobile; ➤ dotazioni tecnologiche e impiantistiche; ➤ regolarità edilizia; ➤ inquadramento urbanistico; ➤ stato economico condominiale; ➤ possibilità di trasformazione (se del caso valutazione superfici edificabili residuali); ➤ stato d'uso; ➤ stato di possesso; ➤ stato manutentivo dei beni oggetto di stima (art. 173bis Disp. Att.ne C.P.C.). 		
ALTRE PRECISAZIONI	Si fa riferimento nella fattispecie, anche dell'andamento dell'ultimo periodo delle vendite immobiliari presso l'asta del Tribunale di Reggio Emilia. Si fa altresì riferimento (per controllo) alla rilevazione dai così detti "prezzo d'offerta" (asking price) di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento di mercato così come, in ultima ratio, è consentito		

	<p>dalla norma UNI 11612/2015.</p> <p>Secondo l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate, risulta che nel quarto trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale inverte il segno e registra una diminuzione del -2,1% rispetto allo stesso trimestre del 2021.</p> <p>Dopo i rialzi del 2021, con il picco raggiunto nel secondo trimestre del 2021, la serie continua la crescita in maniera più attenuata fino al trimestre in esame in cui si interrompe la dinamica espansiva e si osserva una inversione di tendenza con i tassi di variazione delle compravendite che si portano in negativo.</p> <p>A livello nazionale, le compravendite di abitazioni diminuiscono maggiormente nei comuni minori (-2,6% e circa 3.800 abitazioni compravendute in meno rispetto al quarto trimestre del 2021), e subiscono una flessione più attenuata nei capoluoghi, (-0,9%, con circa 600 abitazioni compravendute in meno del quarto trimestre del 2021). Le perdite più consistenti si registrano nei comuni minori del Nord-Est con un tasso negativo del 6%. La diminuzione degli scambi è diffusa in tutte le aree del paese con la sola eccezione delle Isole in cui si registra un aumento degli scambi, +5,1%, rispetto al quarto trimestre del 2021, ed in particolare si rileva un picco del 6,2% in corrispondenza dei comuni capoluogo. Al Nord Est e al Centro la variazione negativa è più marcata (rispettivamente -5,1% e -3,8%) mentre al Nord Ovest si attesta a -1,8%, tasso trascinato dalle perdite registrato nei comuni minori (-2,5%). Al Sud, invece, la diminuzione è più lieve, -0,2%, area nella quale si osserva un andamento discorde tra comuni minori che segnano un calo dello 0,7% e capoluoghi che mostrano un rialzo dell'1,2%.</p>
--	---

4.01.21.		STIMA DEI BENI PIGNORATI - LOTTO 01 (unico)					
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE – RILEVAMENTO DEI PREZZI							
Immobile Comparabile	Atto di Compravendita / Altra Fonte		Prezzo Rilevato €.	Superficie Commerciale Rilevata mq.	Prezzo Unitario €/mq.		
1	Abitazione su due piani con cantina (vani 7 cat. A/7) con garage al piano terra e cortile su tre lati.	Atto di compravendita del 15/07/2021 Commento: Superficie rilevata da dati catastali in atto. Nonostante la categoria catastale sia diversa, per tipologia edilizia e collocazione molto vicina all'immobile oggetto di valutazione si ritiene l'immobile utile alla determinazione del valore di stima.	255.000,00	174,00 (c.ca)	1.465,00		
2	Abitazione al piano terra con aderente ex stalla e fienile su due livelli (vani 10 cat. A/3) oltre a piccolo edificio accessorio distaccato su due piani. Area cortilizia circostante su tre lati del compendio	Atto di compravendita del 11/10/2019 Commento: Superficie rilevata da dati catastali in atto. Nonostante la categoria catastale sia diversa, per la collocazione molto vicina all'immobile oggetto di valutazione si ritiene l'immobile utile alla determinazione del valore di stima.	155.000,00	176,00 (c.ca)	880,00		
3	Si è svolta la ricerca anche delle offerte di vendita presso agenzie immobiliari (c.d. Asking Price) per cui, per immobili simili nella zona, si sono rilevate le seguenti quotazioni unitarie. Tenuto conto del fatto che, spesso, il prezzo che si forma è inferiore rispetto al prezzo richiesto, si è determinato il più probabile prezzo medio di mercato.				1.000,00		
SINTESI DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO							
UNITÀ	Piano		SUP. ESTERNA LORDA (mq.)	RAPP. MERC.	SUP. COMMERCIALE	Valore Unitario (€/mq)	VALORE COMPLESSIVO
Sub. 6	T-1°-2°	Abitazione e Accessori con scala			279,34	900,00	€ 251.406,00
Sub. 3	T	Autorimessa			28,48	150,00	€ 4.272,00
Sub. 4	T	Autorimessa con servizio igienico			42,60	200,00	€ 8.520,00
Sub. 5	T	Autorimessa (corpo principale)			32,07	320,00	€ 10.262,40
VALORE COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI							€ 274.460,40
PRECISAZIONI	<p>Gli atti di compravendita suindicati sono stato reperiti e sono nella disponibilità del sottoscritto esperto stimatore.</p> <p>La scarsità del numero di comparabili rilevabili nella zona, non ha consentito di reperire immobili collocabili nello stesso segmento di mercato, sia reciprocamente che rispetto all'immobile oggetto di stima. Tuttavia, l'indagine di mercato espletata ha consentito al sottoscritto di valutare il migliore prezzo medio unitario proponibile in considerazione dello scopo della stima.</p> <p>Per approfondire l'indagine, si è provveduto anche alla rilevazione dei prezzi di vendita offerti sul mercato immobiliare.</p>						

4.01.22.		DETERMINAZIONE BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA - LOTTO 01 (unico)		
Dalla determinazione del valore di mercato suindicato così come di seguito opportunamente arrotondato, sarà apportata la riduzione prevista per la determinazione del "valore di vendita forzata" per il fatto che i beni staggiti saranno venduti in assenza della garanzia sui vizi occulti.	Valore di Mercato (arr.to)		€ 270.000,00	
	Detrazione	20% c.ca	- € 54.000,00	
	Valore Ridotto (art. 2922 c.c.)		€ 216.000,00	
Dal valore ridotto, debbono essere ulteriormente dedotti i costi per le regolarizzazioni e gli oneri	4.01.10	Oneri di Regolarizzazione edilizia e urbanistica.	- € 10.000,00	

insoluti condominiali (se del caso) che resteranno in capo all'acquirente (così come definiti nei vari paragrafi qui a margine indicati).		Costi per eventuali opere di ripristino.	- €. 2.000,00
	4.01.3	Oneri di Regolarizzazione catastale.	- €. 4.000,00
	4.01.9	Insoluti verso il condominio ai sensi dell'art. 63 delle Disp. Att.ne del Codice Civile.	- €. 0,00
	4.01.6	Deprezzamento per oneri e vincoli che restano in capo all'acquirente.	- €. 12.000,00
	Detrazioni / Riduzioni Complessive		- €. 28.000,00
	VALORE BASE D'ASTA		€. 188.000,00
	Detrazione di ¼ (art.571 comma 2 c.p.c.)		- €. 47.000,00
OFFERTA MINIMA		€. 141.000,00	
PRECISAZIONI	--		

4.01.23.		ALTRE OSSERVAZIONI E INDICAZIONI - LOTTO 01 (unico)
1	Beni mobili esistenti all'interno degli immobili pignorati.	L'immobile è completamente arredato nella sua parte abitativa, con arredamento di scarsa qualità. I locali di servizio contengono mobilio di scarso valore e attrezzatura da maglieria in genere, oltre a molteplici paccottiglie. Non si riscontra presenza di rifiuti.
2	Presenza di Rifiuti	Non si riscontra presenza di rifiuti per quanto si è potuto rilevare.
3	Autoveicoli presenti.	È collocata all'interno dell'autorimessa di cui al subalterno 3 una autovettura marca ----- targata -----
4	Altre segnalazioni	Presenza di pre fabbricato nella zona ovest dall'area cortilizia, angolo sud/ovest del fabbricato

4.01.24.		ELENCO ALLEGATI - LOTTO 01 (unico)
1	Estratto di Mappa Catastale	
2	Planimetrie Catastali e Elaborato Planimetrico (se sussistente)	
3	Visure Catastali	
4	Pignoramento	
5	Titoli Edilizi	
6	Anagrafica Esecutata	
7	Verifica Sussistenza Locazioni	
8	Atto di Provenienza	
9	Certificato o Attestato di Prestazione Energetica	
10	Dati dall'Amministrazione Condominiale	

5		Chiusura Elaborato Peritale
Casalgrande, 16/05/2023	Il sottoscritto tecnico, nominato esperto stimatore, ha redatto la presente perizia con il proposito di rispondere in modo esaustivo e coerente all'incarico conferitogli. Resta a disposizione per ogni chiarimento o integrazione eventualmente richiesti.	