

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

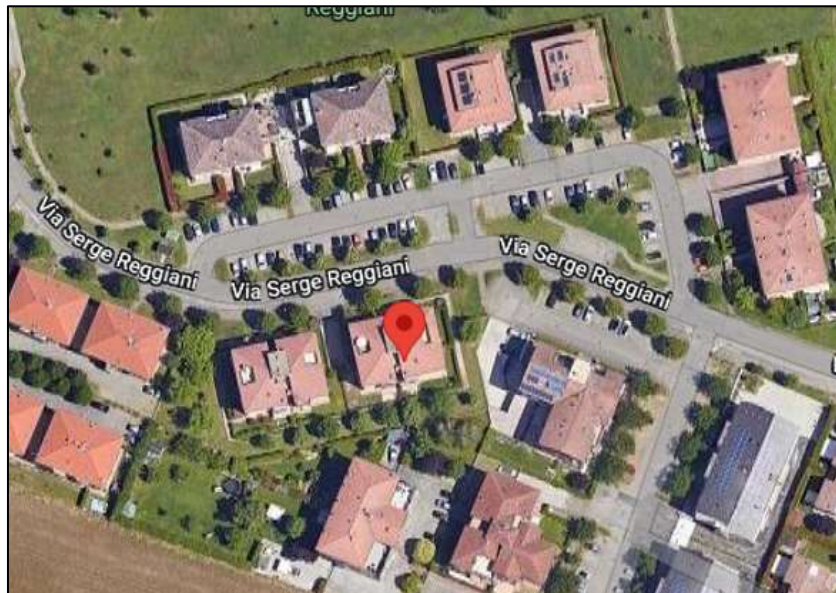
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N° 117/2023 – Lotto n.3

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

Esecuzione promossa da:

ELABORATO PERITALE e RAPPORTO DI VALUTAZIONE Immobili posti in Comune di Reggio Emilia Via Serge Reggiani n. 24 – 42123 (RE)

Esperto estimatore designato: **geom. Francesca Rivi**



RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO - RG / RP.	SI						
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PIENA PROPRIETÀ'				
UBICAZIONE IMMOMILI	-		REGGIO EMILIA (RE) - via Serge Reggiani n. 22- 24 CADELBOSCO DI SOPRA (RE) - via Pezzarossi n. 4				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
				237	958	29	C/6
CONFORMITÀ CATASTALE	SI		CONFORMI				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	SI		CONFORMI				
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER.		APPARENTEMENTE CONFORMI - DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA	SI		NON NECESSARIO				
STATO OCCUPAZIONALE	SI		LIBERI				
STATO DI ARREDAMENTO	SI		PRESENZA DI MATERIALI ACCATASTATI DI PROPRIETÀ' DELL'IMPRESA ESECUTATA.				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	SI		NON PRESENTI -				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	SI		NON PRESENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	NO		€ 170,00				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA LOTTO 3	€. 9.000,00 - EURO NOVEMILA/00 (INTERO LOTTO 3)						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA LOTTO 3	€. 6.750,00 - EURO SEIMILASETTECENTOCINQUANTA/00 (INTERO LOTTO 3)						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	24/04/2024						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO							

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	3
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	5
2-COMUNICAZIONI	5
ATTIVITA' PERITALE	6
ACCESSO AGLI IMMOBILI	7
3-DATI CATASTALI	8
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	8
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	8
CONFINI CATASTALI:	9
4-DESCRIZIONE DEI BENI	9
DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	11
5-LOTTE DI VENDITA	11
LOTTO N. 3	12
5.3.1- LOTTO 3 - DATI CATASTALI	12
5.3.2- LOTTO 3 - DESCRIZIONE COMMERCIALE	12
5.3.3- LOTTO 3 - REGOLARITA' EDILIZIA	12
5.3.4- LOTTO 3 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE / ACE	13
5.3.5- LOTTO 3 - CONFORMITÀ IMPIANTI (L.46/1990 - D.M. 37/2008)	13
5.3.6- LOTTO 3 - EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	13
5.3.7- LOTTO 3 - COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	13
5.3.8- LOTTO 3 - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	13
5.3.9- LOTTO 3 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	13
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	14
5.3.10- LOTTO 3 - DIRITTO DI PRELAZIONE	14
5.3.11 - LOTTO 3 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	14
5.3.12- LOTTO 3 - LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE.....	15
5.3.13 – LOTTO 3 - VALORE DEL BENE	16
DEFINIZIONI	16
SCOPO DELLA STIMA.....	17
CRITERI DI STIMA.....	17
VALORE DI MERCATO	18
BASE D'ASTA.....	19
5.3.14 – LOTTO 3 -ALTRE OSSERVAZIONI	20
CONDOMINIO:.....	20
MATERIALI TOSSICO/NOCIVI:	20
presenza di rifiuti:	20

ALTRO:	20
6- STATO CIVILE DEI DEBITORI	21
7- ALLEGATI	21
7.1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI;.....	21
7.2. COPIA INCARICO;	21
7.3. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;	21
7.4. VISURA CAMERALE ESECUTATO;	21
7.19. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI - LOTTO 3;	21
7.20. MAPPA CATASTALE- LOTTO 3;	21
7.21. PLANIMETRIE CATASTALI ED ELABORATO PLANIMETRICO- LOTTO 3;.....	21
7.22. VISURE CATASTALI- LOTTO 3;	21
7.23. DOCUMENTAZIONE PRATICHE COMUNALI- LOTTO 3;	21
7.24. ESTRATTO SPESE CONDOMINIALI- LOTTO 3;.....	21
7.25. VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE AL 08.02.2024- LOTTO 3;	21
SARANNO POI CARICATI TRAMITE PROCESSO CIVILE TELEMATICO:	21
7.44. ALLEGATI A,B,C,D - LOTTO 3;	21
7.45. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO 3;	21

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 117/2023 – LOTTO N. 3

- Esecutati:

Procedente:

- Data Conferimento Incarico: **06/11/2023**
- Termine di consegna della relazione presso la Cancelleria: **24/03/2024**
- Udienza di Comparizione: **24/04/2024**
- Atto Pignoramento: trascritto il

Banca Designata:

2-COMUNICAZIONI

L'esperta designata ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati a mezzo posta ordinaria e, possibilmente via P.E.C.¹ della nomina, della finalità d'incarico e della data di inizio delle operazioni peritali.

In particolare sono stati avvertiti:

- tramite posta ordinaria;
- il procedente.

La presente relazione, oltre che depositata agli atti del PCT, sarà inoltrata all'Avvocato procedente, depositata in copia all'Associazione Notarile e Punto Informativo dell'Istituto Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Reggio Emilia ed inviata per posta ordinaria all'esecutato e alla comproprietaria.

¹ Vedi Allegati singoli lotti

ATTIVITA' PERITALE

L'esperta designata, esaminata la documentazione estratta in copia dal fascicolo dell'esecuzione con particolare riferimento all'atto di pignoramento e alla certificazione notarile ex art.567 C.P.C. prelevato in copia, inoltrate le comunicazioni di cui sopra, in ossequio ai punti B), C), D), E), F), G), H) e I) dell'incarico conferitogli, ha provveduto:

- ad accedere agli immobili oggetto di esecuzione per rilevarne la consistenza, scattare fotografie, accertarne lo stato conservativo, verificarne la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali ed edilizi, verificare lo stato di possesso/godimento, identificarne gli occupanti e reperire gli eventuali titoli che ne legittimano la loro occupazione (se sussistenti e resi disponibili dagli stessi) e quant'altro conferito al punto "E" dell'incarico;
- ad accertare presso l'Agenzia delle Entrate l'eventuale sussistenza di contratti di locazione e, comunque, di titoli registrati opponibili alla procedura, che legittimino l'occupazione dei terzi occupanti (punto "G" dell'incarico);
- a richiedere presso gli uffici dell'agenzia del territorio le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili per confrontarvi lo stato rilevato (punto "B.c." dell'incarico);
- ad accertare presso l'ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) la situazione ipo-catastale degli immobili pignorati, in relazione ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti e ad eventuali trascrizioni successive al pignoramento (punto "B.d." dell'incarico);
- a reperire ed esaminare il contenuto dell'atto di provenienza, per verificare il diritto reale pignorato, nonché la sussistenza di eventuali contitolari di diritti reali sugli immobili pignorati (punto "B.e." dell'incarico);
- ad accertare la sussistenza ed eventualmente richiedere, presso l'ufficio tecnico comunale competente per gli immobili oggetto di esecuzione, le pratiche edilizie ed urbanistiche che legittimano lo stato di fatto per verificare la conformità edilizia ed urbanistica e, se del caso, proporre eventuali sanatorie e/o opere di ripristino, definire i relativi costi, oltre a verificare eventuali obblighi non ancora adempiuti derivanti da convenzioni urbanistiche, oltre a vincoli preordinati all'esproprio, cessioni di cubatura e, se del caso, controllo degli indici di edificabilità residuali (punto "C" dell'incarico);
- ad attingere al vigente strumento di pianificazione urbanistica al fine di prendere atto dell'inquadramento urbanistico-edilizio dell'immobile pignorato;
- a verificare l'eventuale sussistenza di vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello stato (punto "D" dell'incarico);

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

- a richiedere presso l'ufficio anagrafico del comune di residenza lo stato civile dei debitori ed estrarre, se del caso, l'estratto di matrimonio con annotazioni per verificare lo stato patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni patrimoniali (punto "H" dell'incarico);
- a verificare eventuali cause pendenti sugli immobili pignorati se risultanti presso i RR.II (punto "I.a." dell'incarico);
- a verificare, se del caso, il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (punto "I.b." dell'incarico)
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertare se esistono spese insolute verso il condominio qualora sussistente (punto "F" dell'incarico);
- a predisporre la presente relazione secondo quanto indicato al punto "J)" dell'incarico conferito al sottoscritto.

ACCESSO AGLI IMMOBILI

L'accesso agli immobili siti nel Comune di Reggio Emilia è avvenuto unitamente al
in data 17/01/2024.

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI - CF -

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Particella	subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Sup. Cat.le mq	Rendita
Autorimessa	Comune di Reggio Emilia via Serge Reggiani n. 24	237	958	29	12 mq	C/6 - 4	14 mq	35,95 euro

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

II - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI - CF -

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Particella	subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Sup. Cat.le mq	Rendita
Autorimessa	Comune di Reggio Emilia via Serge Reggiani n. 24	237	958	29	12 mq	C/6 - 4	14 mq	35,95 euro

3.3-COMMENTI SULLA SITUAZIONE CATASTALE

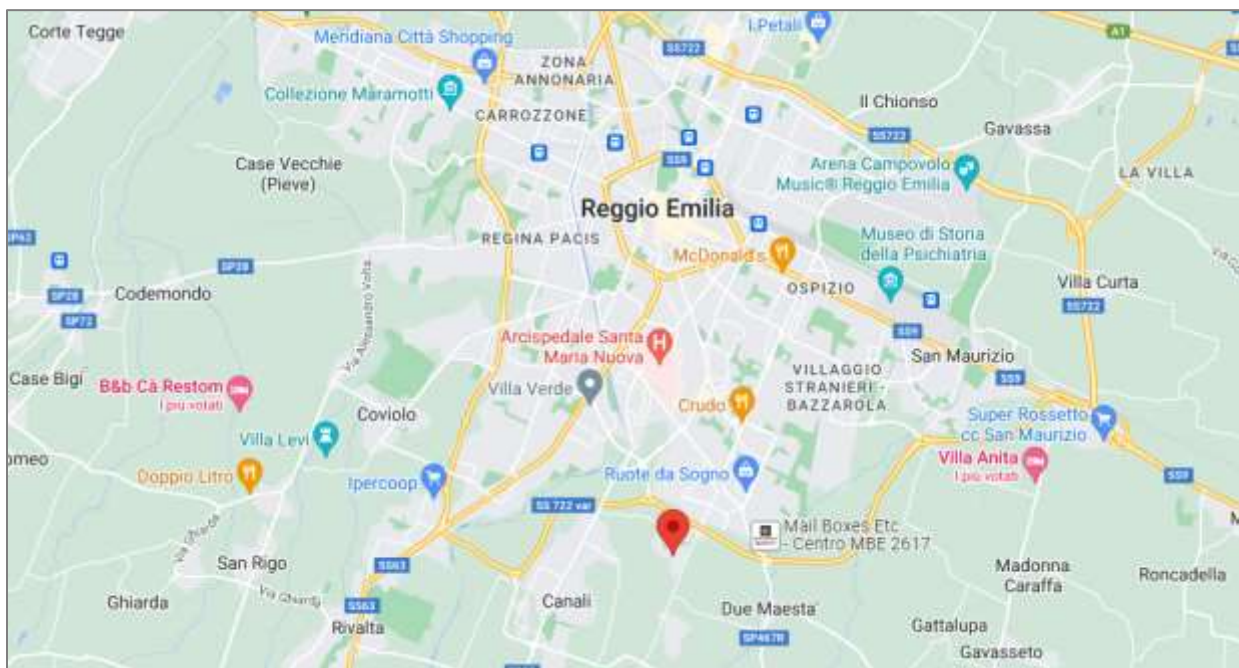
² Vedi allegato 7.3.

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

CONFINI CATASTALI:

- Autorimessa sub. 29: in confine con area di manovra comune individuata al sub. 1 a nord, con terrapieno individuato al mapp. 958 a sud, con sub. 30 ad ovest e con sub. 28 ad est;

4-DESCRIZIONE DEI BENI³



Trattasi di **piena proprietà di autorimessa** posta al piano interrato in complesso condominiale ad uso residenziale, oltre alle quote proporzionali di parti condominiali comuni e aree a norma dell'art. 1117 del Codice Civile, situate nel Comune di Reggio Emilia – zona Buco del Signore - in via Serge Reggiani n. 22 e 24 – 42123 (RE).

Collocato all'interno di quartiere residenziale di recente edificazione il lotto è posto in zona strategica rispetto ai servizi e alle linee di trasporto sia pubbliche che private offerte ai cittadini,

³ Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

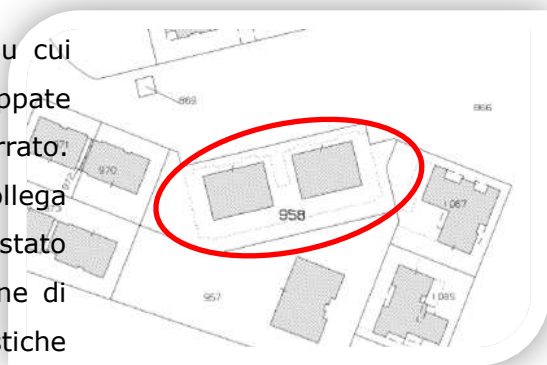
dista circa 4 km. dal centro cittadino, 4 km dall'Arcispedale Santa Maria Nuova, 2 km da località Canali e 4 km circa da zona Belvedere.

Le proprietà consistono in:

- **Autorimessa per n. 1 posto auto censita al mapp. 958 sub. 29**, posta al piano interrato di condominio residenziale, avente altezza utile di 2,50 m e superficie utile di circa 12,00 mq totali;

Il fabbricato:

Le proprietà sono inserite all'interno di lotto privato su cui ergono n. 2 palazzine residenziali speculari fra loro sviluppate su quattro livelli fuori terra oltre ad un piano interrato. Quest'ultimo, adibito a cantine e garage, collega internamente i due corpi di fabbrica. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Reggio Emilia nel 2005 e presenta ad oggi caratteristiche costruttive e finiture di buona qualità mantenute in ottimo stato di conservazione.



La struttura portante è di tipo misto, realizzata in cemento armato e muratura, finita esternamente con mattoni del tipo "facciavista" ed integrata in alcune sue parti da zone intonacate e tinteggiate di colore giallo. I solai orizzontali sono in latero-cemento; la copertura anch'essa in latero-cemento è a falde inclinate. Le lattonerie e i canali di gronda sono in lamiera preverniciata; i serramenti esterni sono costituiti da tapparelle in pvc di colore verde scuro di tipo ordinario. Il piano interrato presenta struttura portante in c.a. e pareti divisorie realizzate in blocchi di cls non tinteggiati.

Le autorimesse, raggiungibili direttamente da rampa di accesso posta su via S. Reggiani, sono dotate di portone sezionale in acciaio zincato. Il lotto è corredato sui vari fronti da verde condominiale composto da cespugli di vario tipo e delimitato da recinzione metallica ancorata su muretto perimetrale in c.a. Tutte le zone ad uso condominiale, sia interne che esterne all'immobile, versano in buono stato di conservazione e risultano regolarmente manutenzionate.

Ad oggi l'immobile mostra nella struttura, nei paramenti e negli impianti finiture di buona qualità, con impiantistica apparentemente rispondente alle norme vigenti. Il quartiere è ben urbanizzato e

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

dotato di impianto di illuminazione. La palazzina è dotata di ascensore di collegamento ai vari piani.

I beni oggetto di perizia:

Autorimessa sub. 29 : posta al piano interrato di complesso immobiliare ad uso residenziale presenta dimensioni interne di 4,75x 2,62 mt ed altezza utile di circa 2,50 m, pareti in c.a. e pavimentazione in battuto di cemento.

Ospitante un posto auto questa ha superficie utile complessiva di circa 12 mq, è dotata di illuminazione indipendente, ed è corredata da un portone sezionale in acciaio zincato.

L'unità versa in buono stato di conservazione. Sono state regolarmente depositate presso il Comune di Reggio Emilia le certificazioni degli impianti previste dalle normative della Legge 46/90 e successive modifiche. Il certificato di abitabilità è presente negli atti comunali e si allega in copia alla presente relazione. In relazione alla natura del bene la certificazione energetica non è obbligatoria come definito dalla normativa della regione Emilia Romagna alla DGR 1275 del 2015.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE⁴

UNITA'	Piano	Descrizione Locale	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Sup. Commerciale (mq)
<u>Autorimessa</u>					
Mapp. 958 sub. 29	S1	Autorimessa	14	1	14,00
Superficie Commerciale (con arrotondamento)					14,00

5-LOTTI DI VENDITA

Lotto unico – LOTTO N.3

⁴ La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

LOTTO N. 3

5.3.1- LOTTO 3 - DATI CATASTALI

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Particella	subalterno	Consistenza e superficie	Categori a e classe	Sup. Cat.le mq	Rendita
Autorimessa	Comune di Reggio Emilia via Serge Reggiani n. 24	237	958	29	12 mq	C/6 - 4	14 mq	35,95 euro

5.3.2- LOTTO 3 - DESCRIZIONE COMMERCIALE

A Reggio Emilia (RE) – in via Serge Reggiani n.24:

Piena proprietà di autorimessa ospitante n. 1 posto auto avente superficie interna netta di 12 mq (altezza utile mt. 2,50) collocata al piano interrato di complesso condominiale ad uso residenziale, oltre alle quote proporzionali di parti condominiali comuni e aree a norma dell'art. 1117 del Codice Civile. L'unità è inserita all'interno di immobile dotato di ascensore ospitante alloggi ai piani fuori terra ed autorimesse e cantine al piano interrato.

Anni di costruzione 2005.

Superficie Commerciale: mq. 14,00

5.3.3- LOTTO 3 - REGOLARITA' EDILIZIA

I procedimenti edilizi, reperiti presso l'ente Comunale di appartenenza, vengono di seguito

riportati:

- **Permesso di Costruire** rilasciato dal Comune di Reggio Emilia il **26.09.2005** al n. **3324 di P.G.** per "Nuova costruzione di due fabbricati residenziali per complessivi 24 alloggi";
- **DIA di Variante a Permesso di Costruire** presentata al Comune di Reggio Emilia il **21.02.2007** al n. **3322 di P.G.** per "varianti minori in corso d'opera";
- **Certificato di conformità edilizia e agibilità** rilasciato dal Comune di Reggio Emilia in data **11.07.2007** al n. **9583**;

L'unità è da ritenersi nel suo complesso conforme alle norme edilizie ed urbanistiche del comune di Reggio Emilia.

5.3.4- LOTTO 3 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE / ACE

Non necessaria.

5.3.5- LOTTO 3 - CONFORMITÀ IMPIANTI (L.46/1990 - D.M. 37/2008)

Le dichiarazioni di conformità degli impianti sono state reperite ed allegate alla presente perizia.

5.3.6- LOTTO 3 - EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non previste.

5.3.7- LOTTO 3 - COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non previsti.

5.3.8- LOTTO 3 - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente libero.

5.3.9- LOTTO 3 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

L'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene, da cancellarsi a cura della procedura, desunti dal certificato notarile agli atti aggiornato alla data del 20.06.2023, e da successiva ispezione al 08.02.2024 di seguito si riassumono:



5.3.10- LOTTO 3 - DIRITTO DI PRELAZIONE

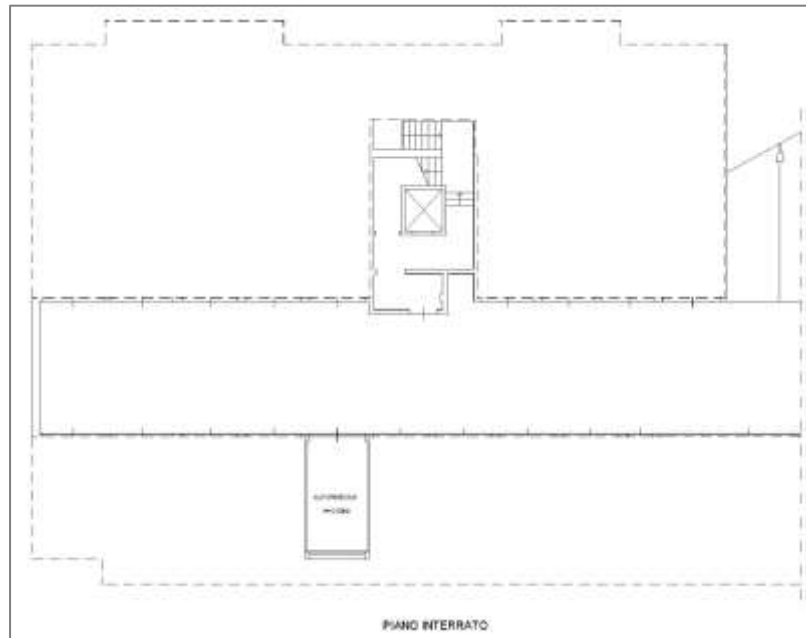
Non risulta diritto di prelazione dello Stato.

5.3.11 - LOTTO 3 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

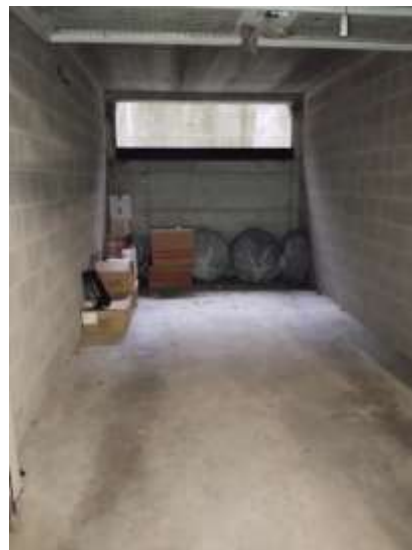
I beni hanno la seguente **provenienza**:

5.3.12- LOTTO 3 - LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE

PLANIMETRIA CATASTALE (non in scala)



FOTOGRAFIE:



5.3.13 – LOTTO 3 - VALORE DEL BENE

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 (IV edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 4 § 2.4).

Secondo Banca d'Italia il valore di mercato 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.

Superficie Commerciale.

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.

Alle superfici esterne lorde così determinate sarà poi applicato il rapporto mercantile come di seguito indicato, ossia:

- 1- *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*
- 2- *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*
- 3- *40% delle logge e/o verande coperte aventi una superficie fino a 10 m2 (20 % per la superficie eccedente i 10 m2)*
- 4- *30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi una superficie fino a 10 m2 (15 % per la superficie eccedente i 10 m2)*
- 5- *25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm.200*
- 6- *15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm.200*
- 7- *nessuna valutazione di superficie per quelle parti di locale aventi altezza inferiore a cm.150 (analogamente agli stessi criteri stabiliti dal Catasto Fabbricati)*
- 8- *l'area cortiliva esclusiva va valutata nella sua superficie e stimata a parte*
- 9- *l'area cortiliva comune è sempre da considerarsi compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie*

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

10- *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.*

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 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.

CRITERI DI STIMA

L'esperta stimatrice tiene conto, in sintesi, delle seguenti peculiarità:

- ubicazione del cespite;
- tipologia edilizia degli immobili;
- tipologia strutturale degli immobili;
- epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- stato di manutenzione;
- destinazione d'uso;
- razionalizzazione degli spazi;
- dimensioni dell'immobile;
- dotazioni tecnologiche e impiantistiche;
- regolarità edilizia;
- inquadramento urbanistico;
- stato economico condominiale;
- possibilità di trasformazione.

La raccolta dei dati immobiliari, in riferimento alle anzidette peculiarità, è stata espletata sulla base della metodologia del confronto di mercato, impostato sulla comparazione dell'immobile da valutare con gli immobili simili e di prezzo noto.

Individuato quindi il segmento di mercato nel quale ricade il bene da stimare, la scrivente stimatrice ha condotto indagini locali presso agenzie immobiliari, professionisti ed enti pubblici che, complementari alla propria conoscenza del mercato immobiliare locale per la tipologia in specie ed opportunamente valutate, gli hanno permesso di determinare il valore mono-parametrico medio per unità di superficie da potere applicare alla superficie commerciale dell'immobile trattato.

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

Si è fatto accesso anche alla banca dati dell'osservatorio immobiliare OMI dell'agenzia delle entrate.

Si fa riferimento nella fattispecie, anche dell'andamento dell'ultimo periodo delle vendite immobiliari presso l'asta del Tribunale di Reggio Emilia.

VALORE DI MERCATO

In considerazione di quanto sopra, si è definito il valore di mercato medio per unità di superficie del bene oggetto di stima tenendo conto dello stato di conservazione, dell'ubicazione e dell'attuale richiesta di mercato di beni simili.

Si riporta di seguito la valutazione secondo la tabella delle superfici:

UNITA'	Piano	Descrizione Locale	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Sup. Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
<i>Garage</i>							
Mapp. 958 Sub. 29	T	Garage	14,00	1	14,00		
Superficie Commerciale					14,00	€ 800,00	€11.200,00
Valore compendio imm.re							€ 11.200,00

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

BASE D'ASTA

Al valore di mercato determinato sopra, sarà apportata una riduzione massima del 20%, tenendo conto del fatto che i cespiti saranno soggetti a vendita forzata priva di garanzie su vizi occulti sull'opera ed eventuali irregolarità delle parti comuni. La sottoscritta, valutato l'attuale momento del mercato immobiliare e considerato l'elevato numero di immobili analoghi già posti in vendita presso l'IVG di Reggio Emilia, propone una riduzione di valore pari al 18,00 % ca. (<20%) comprensiva dei costi di revisione generale degli impianti come da D.M. 37/2008.

Si determina, con gli opportuni arrotondamenti il valore ridotto in:

€. 9.180,00

Al valore di vendita forzata sono ancora da detrarre i seguenti capitoli:

-Oneri di regolarizzazione	€.	0,00
-Costi di ripristino	€.	0,00
-Insoluti verso il condominio	€.	170,00
TOTALE DETRAZIONI	€.	<u>170,00 -</u>

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

Valore Base d'Asta (intero lotto)

€.9.000,00

(Euro Novemila/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta (intero lotto)

€.6.750,00

(Euro Seimilasettecentocinquanta/00)

Per il **Lotto n.3** sino ad ora identificato.

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

5.3.14 – LOTTO 3 -ALTRE OSSERVAZIONI

CONDOMINIO:

È stato richiesto all'amministrazione condominiale

resoconto relativo alla presenza di spese condominiali insolute nell'anno di esercizio in corso e in quello precedente a carico degli esecutati. Lo studio ha fornito solamente la documentazione relativa al rendiconto consuntivo ordinario dell'anno 2022 (dal 01/01/2022 al 31/12/2022) e il preventivo delle spese ordinarie dell'anno 2023 (dal 01/01/2023 al 31/12/2023) in quanto non è ancora stato redatto rendiconto consuntivo dell'anno 2023 né deliberato il prospetto preventivo per l'anno 2024 in corso.

A scopo cautelativo alla data del 15.02.2024 si è pertanto ipotizzata una pendenza non saldata di circa euro 170,00, calcolata sommando le spese condominiali ordinarie preventivate per l'anno 2023 di € 84,31 non saldate alle quali è stato aggiunto il medesimo importo per l'anno solare in corso.

L'ammontare delle spese medie ordinarie di circa € 85,00 corrisponde inoltre con quanto indicato nel rendiconto consuntivo dell'anno 2022.

L'amministratore non ha fornito alcuna informazione in merito alla presenza di spese straordinarie già deliberate/ da deliberare per l'anno in corso.

Si precisa che il saldo è riferito alla data della perizia di stima e che l'importo a carico della futura proprietà sarà relativa alle ultime due annualità calcolate dal decreto di trasferimento sulla base della nuova documentazione prodotta d'all'amministratore di condominio (ex art. 63 Disp. att.ne C.C.).

MATERIALI TOSSICO/NOCIVI:

Non presenti.

PRESENZA DI RIFIUTI:

Non presenti.

ALTRO:

Non vi è altro da segnalare.

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

6- STATO CIVILE DEI DEBITORI

7- ALLEGATI

- 7.1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI;
- 7.2. COPIA INCARICO;
- 7.3. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;
- 7.4. VISURA CAMERALE ESECUTATO;
- 7.5. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI - LOTTO 3;
- 7.6. MAPPA CATASTALE- LOTTO 3;
- 7.7. PLANIMETRIE CATASTALI ED ELABORATO PLANIMETRICO- LOTTO 3;
- 7.8. VISURE CATASTALI- LOTTO 3;
- 7.9. DOCUMENTAZIONE PRATICHE COMUNALI- LOTTO 3;
- 7.10. ESTRATTO SPESE CONDOMINIALI- LOTTO 3;
- 7.11. VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE AL 08.02.2024- LOTTO 3;

SARANNO POI CARICATI TRAMITE PROCESSO CIVILE TELEMATICO:

- 7.12. ALLEGATI A,B,C,D - LOTTO 3;
- 7.13. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO 3;

Tanto doveva la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, lì 16.02.2024

L'esperta estimatrice designata

geom. Francesca Rivi

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it