

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. N° 31/2023

Giudice delegato: **Dott.ssa SIMONA BOIARDI**

Liquidatrice nominata: **Avv. Michela Del Rio**

Debitori:

ELABORATO PERITALE e RAPPORTO DI VALUTAZIONE Immobile posto in Comune di Gualtieri Via Sambottina, n° 37 – 42044 (RE)

Estimatore: **geom. Francesca Rivi**



RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

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

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2-ATTIVITA' PERITALE	4
ACCESSO AGLI IMMOBILI	5
3-DATI CATASTALI	5
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DA VISURE CATASTALI DEL 11.06.2024	5
3.2-COMMENTI SULLA SITUAZIONE CATASTALE	6
4- DESCRIZIONE DEI BENI	6
DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	9
4.1.1.- CONFINI CATASTALI:	9
4.1.2- REGOLARITA' EDILIZIA	10
4.1.3- CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE / ACE	10
4.1.4- CONFORMITÀ IMPIANTI (L.46/1990 - D.M. 37/2008).....	10
4.1.5- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	10
4.1.6- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	11
4.1.7- OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	11
4.1.8- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	12
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	12
4.1.9- DIRITTO DI PRELAZIONE.....	12
4.1.10 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	12
4.1.11 - CONDOMINIO:	12
4.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE	13
4.1.13 - VALORE DEL BENE	15
DEFINIZIONI	15
SCOPO DELLA STIMA.....	16
CRITERI DI STIMA.....	16
VALORE DI MERCATO	17
BASE D'ASTA.....	18
5- STATO CIVILE DEI DEBITORI	19
6- ALTRE OSSERVAZIONI	19
MATERIALI TOSSICO/NOCIVI:	19
ALTRO:	19
7- ALLEGATI	20
7.1. SENTENZA DI APERTURA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE;	20
7.2. COPIA INCARICO;	20
7.3. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI;	20
7.4. MAPPA CATASTALE;	20
7.5. PLANIMETRIE CATASTALI;	20

RIVI Geom. FRANCESCA

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

Tribunale di Reggio Emilia

Procedura di liquidazione controllata R.G. n° 31/2023

7.6.	VISURE CATASTALI;	20
7.7.	PRECEDENTI EDILIZI;	20
7.8.	CERTIFICATI DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA OCCUPANTI;	20
7.9.	VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE AL 16.07.2024;	20
7.10.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	20

RIVI Geom. FRANCESCA

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

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

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE R.G. N. 31/2023

- Giudice Delegato: **DOTT. SSA SIMONA BOIARDI**
- Liquidatrice: **AVV. MICHELA DEL RIO**
- Debitori:
- Data conferimento incarico: **15.03.2024**

2-ATTIVITA' PERITALE

L'esperta designata, esaminata la documentazione fornita dall'Avv. Michela Del Rio, ha provveduto:

- ad accedere all'immobile oggetto di liquidazione 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);
- a visionare e verificare le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili per confrontarvi lo stato rilevato;
- ad analizzare la situazione ipo-catastale degli immobili, in relazione ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti;
- ad 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;
- ad accertare la sussistenza ed a richiedere, presso l'ufficio tecnico comunale competente per l'immobile oggetto di liquidazione, 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;
- 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;

RIVI Geom. FRANCESCA

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

- a verificare 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;
- 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;
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertare se esistono spese insolute verso il condominio;
- a predisporre la presente relazione.

ACCESSO AGLI IMMOBILI

L'accesso all'immobile posto nel Comune di Gualtieri è avvenuto in data 24.06.2024, con la presenza dei Sig.ri

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DA VISURE CATASTALI DEL 11.06.2024

- BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI – CF -

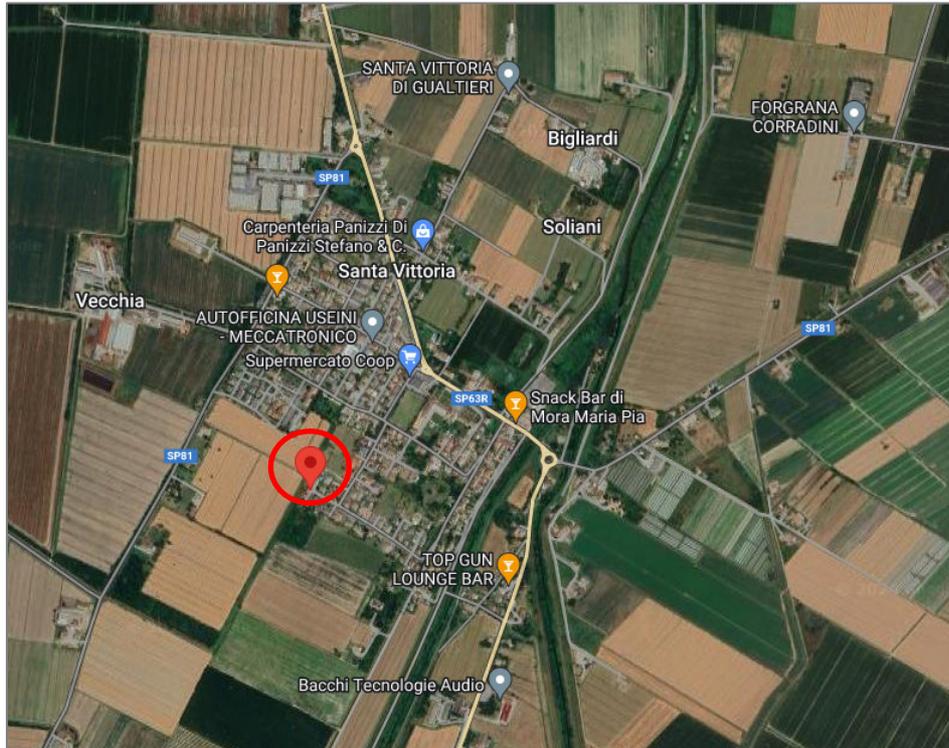
INTESTATI:

<i>Tipologia del bene</i>	<i>Ubicazione</i>	Dati catastali						
		Foglio	Particella	Subalterno	Superficie	Categoria e classe	Consistenza mq	Rendita
Abitazione di tipo economico	Comune di Gualtieri	36	116	3	150 mq	A/3 a) - 1	7,5 vani	406,71 euro
Autorimessa	Comune di Gualtieri	36	116	4	16 mq	C/6 c) - 1	12 mq	41,52 euro

3.2-COMMENTI SULLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema 3.1 sono desunti da ispezione catastale effettuata dall'estimatrice in data 11.06.2024. Le proprietà risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza catastale tra i beni oggetto di stima e quelli accatastati.

4- DESCRIZIONE DEI BENI¹



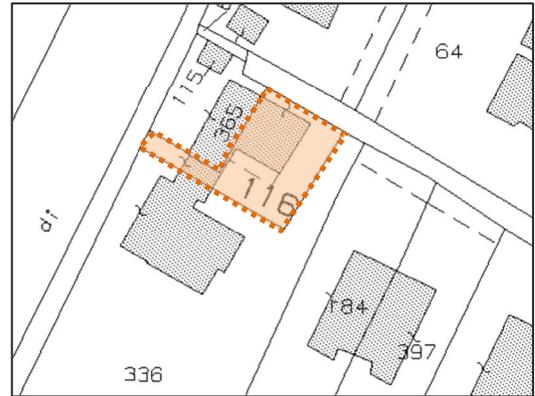
Trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato adibito ad abitazione sviluppata da terra a tetto dotata di area cortiliva privata ed autorimessa, censite al Catasto Fabbricati al foglio 36 particella 116 sub. 3 e 4.

Collocato nel Comune di Gualtieri in località Santa Vittoria il bene è posto in contesto residenziale, confinante con aree a destinazione prevalentemente agricola, sufficientemente servito da servizi e mezzi di trasporto sia pubblici che privati e da attività commerciali/produttive a servizio del cittadino. L'unità dista circa 6 km dal Comune di Gualtieri, 11 km da Novellara, 7 km da Cadelbosco di Sotto, 20 km da Reggio Emilia.

¹ Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza, si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

Il fabbricato:

La proprietà è inserita in edificio a destinazione residenziale edificato in data antecedente al 1967 successivamente sottoposto ad interventi di ristrutturazione e frazionamento dai quali si è dato origine a più unità immobiliari indipendenti fra loro. La porzione di immobile oggetto di stima è sviluppata su tre livelli fuori terra di cui piano terra e piano primo adibiti ad abitazione e da piano secondo ad uso soffitta. L'edificio è inoltre corredato da area cortiliva privata da cui è possibile accedere all'autorimessa di pertinenza.



La struttura portante è realizzata in cemento armato a reticolo e tamponamenti in laterizio, ultimata esternamente con muratura intonacata e tinteggiata ed integrata da elementi decorativi rifiniti in muratura del tipo faccia a vista; i solai orizzontali sono in latero-cemento; la copertura, apparentemente non coibentata, è a falde inclinate realizzata con struttura portante in legno e tavelle e manto di copertura in coppi. Le lattonerie e i canali di gronda sono in acciaio zincato; i serramenti esterni sono costituiti da scuri in legno di colore marrone visibilmente danneggiati dagli effetti del tempo. La porta d'ingresso è di tipo blindato. Le aperture del terra sono dotate di inferriate antintrusione dal disegno semplice.

L'unità oggetto di stima è corredata sui fronti sud, est ed ovest da area cortiliva privata pavimentata e delimitata da recinzione metallica e cancello carrabile automatizzato, attualmente non funzionante, accessibile da via Sambottina. Nell'area cortiliva si rileva inoltre la presenza di forno avente struttura in muratura faccia a vista/intonacata non menzionato negli elaborati di concessione.

Tutte le zone esterne versano in discreto stato di conservazione.

Ad oggi l'immobile mostra nella struttura, nei paramenti e negli impianti finiture di tipo ordinario tipiche dei fabbricati dell'epoca, parzialmente usurati dall'effetto del tempo, con impiantistica apparentemente rispondente alle norme vigenti.

L'alloggio si sviluppa su tre differenti livelli di cui piano terra e piano primo adibiti ad abitazione principale e da piano secondo ad uso sottotetto raggiungibile da scala interna all'abitazione. Attualmente il piano sottotetto presenta le medesime caratteristiche, finiture ed impianti dell'alloggio principale ed è composto da n. 2 locali riscaldati oltre ad un bagno completo di tutti gli elementi d'arredo. L'unità presenta intonaci interni realizzati in malta di calce e cemento del tipo civile tinteggiati di varie tonalità; i pavimenti sono di qualità ordinaria, realizzati in ceramica di differenti tonalità nei diversi locali; i rivestimenti sono anch'essi in ceramica. Sono presenti al piano terra elementi decorativi sulle pareti realizzati in muratura faccia a vista, è inoltre presente cucina avente struttura in muratura completa di tutti gli accessori. Il riscaldamento è di tipo autonomo, distribuito con termosifoni alimentati da caldaia attualmente non funzionante installata nel sottotetto. Sempre nel sottotetto è presente boiler per la distribuzione dell'acqua calda sanitaria. L'alloggio è dotato di impianti TV, telefonico, citofonico, e impianto di condizionamento dell'aria composto da n.2 split posizionati rispettivamente nella cucina al piano terra e nella camera da letto al piano primo con entrambi i motori collocati in corrispondenza del prospetto sud. I serramenti interni sono in legno tamburato di colore marrone di qualità economica; i serramenti esterni, dotati di vetro-camera, sono in legno tinteggiati di colore marrone.

L'autorimessa, raggiungibile dall'area cortiliva privata riporta altezza media utile di circa 2,20 mt., presenta pareti realizzate in muratura intonacata e tinteggiata di colore giallo e pavimentazione in ceramica. Dotata di illuminazione indipendente è corredata da portone a due ante in rete metallica. L'autorimessa ospita un posto auto e presenta superficie utile di circa 12,00 mq.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

UNITA'	Piano	Descrizione Locale	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Sup. Commerciale (mq)
<u>Abitazione</u>					
Mapp. 116 Sub. 3	T-1	Appartamento	125,00	1	125,00
	T	Portico (fino 10 mq)	18,00	0,4	7,20
	2	Sottotetto	58,00	0,6	34,80
	T	Area Cortiliva	150,00	-	-
Superficie Commerciale (con arrotondamento)					167,00
<u>Garage</u>					
Mapp. 116 Sub. 4	T	Garage	16,00	1	16,00
Superficie Commerciale²					16,00

4.1.1.- CONFINI CATASTALI:

- **Abitazione:** in confine con via Sambottina a nord, con mapp. 365 ad ovest, con mapp. 336 sui fronti sud ed est;
- **Autorimessa:** in confine a nord con mapp. 365, a sud con mapp. 336 e con area cortiliva di pertinenza sui restanti fronti.

² 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

4.1.2- REGOLARITA' EDILIZIA

I procedimenti edilizi reperiti presso l'ente Comunale di appartenenza vengono di seguito riportati, precisando che le opere relative alla costruzione del fabbricato hanno avuto inizio in data anteriore al 1° settembre 1967:

- **Concessione Edilizia** rilasciata dal Comune di Gualtieri in data **06.05.1995** al **P.G. n. 14/95** per "Costruzione di portico annesso a fabbricato di civile abitazione";
- **D.I.A.** presentata al Comune di Gualtieri in data **14.05.2002** al **P.G. n. 5187** per "Opere interne";
- **Permesso di Costruire in Sanatoria** rilasciato dal Comune di Gualtieri in data **24.11.2004** al **P.G. n. 50** per "parziale ristrutturazione ad uso garage di basso servizio annesso al fabbricato civile".

Le schede catastali e gli elaborati grafici di concessione riportano sostanzialmente la consistenza e la distribuzione verificata in loco, si segnala comunque la presenza di difformità riscontrate durante il sopralluogo del 24.06.2024 descritte nei capitoli 4.1.5 – 4.1.6.

4.1.3- CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE / ACE

Non è stata reperita alcuna Certificazione Energetica delle unità immobiliari.

4.1.4- CONFORMITÀ IMPIANTI (L.46/1990 - D.M. 37/2008)

Non presenti.

4.1.5- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Le opere di ripristino individuate durante il sopralluogo del 24.06.2024 vengono così sintetizzate:

- Il piano sottotetto dell'abitazione, avente le medesime caratteristiche costruttive e collegato impiantisticamente alla stessa, non può essere regolarizzato in quanto non presenta i requisiti minimi richiesti dalla normativa vigente per la vivibilità dei locali. Sarà pertanto necessario ripristinarne l'uso a sottotetto procedendo con la rimozione dei complementi d'arredo e chiusura delle tubazioni del bagno e con la rimozione dei termosifoni. Per tale intervento si quantifica una spesa forfettaria di € 10.000,00 onnicomprensiva di opere edili e smaltimento dei materiali. Nell'importo è stata calcolata anche la rimozione del forno e dei muretti a chiusura del portico realizzati nell'area cortiliva.

4.1.6- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

In fase di sopralluogo si è rilevata la presenza delle seguenti irregolarità:

- Nella camera da letto al piano primo è stata tamponata un'apertura presente negli elaborati grafici di concessione;
- Nel bagno al piano primo è presente parete arredo in muratura realizzata in corrispondenza del box doccia;
- Nel piano secondo non è stata realizzata parete divisoria fra i due vani adibiti a soffitta con affaccio ad est attualmente formanti un unico locale.

Per la SCIA in sanatoria si ipotizza una spesa presunta di € 3.000,00 comprensiva di spese tecniche oltre al costo dell'oblazione (prevista all'art. 16 della L.R. 23 del 2004 e s.m.i.) quantificabile ad oggi in ulteriori € 2.000,00 circa. Si precisa che tale importo è stato calcolato sulla base della normativa vigente alla data di redazione della presente relazione, il calcolo dovrà pertanto essere revisionato in relazione a quanto previsto dalla normativa vigente in fase di deposito dell'istanza.

4.1.7- OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

4.1.8- 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 dei pignoramenti gravanti sui beni desunti da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 16.07.2024 di seguito si riassumono:

➤

➤

4.1.9- DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta diritto di prelazione dello Stato.

4.1.10 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni hanno la seguente **provenienza**:

4.1.11 - CONDOMINIO:

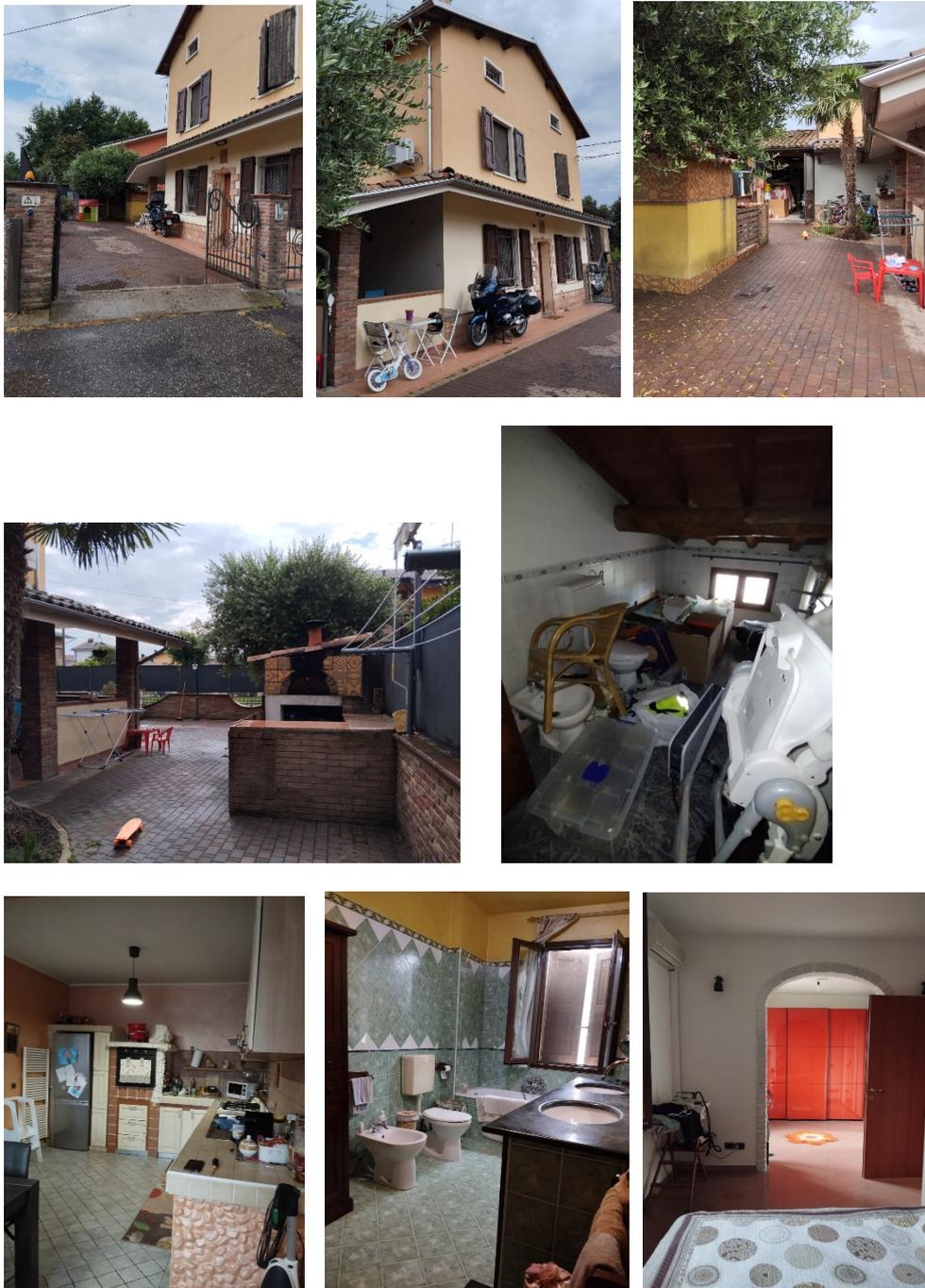
Non presente.

4.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE

PLANIMETRIE CATASTALI (non in scala)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



4.1.13 - 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*
- 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.*

RIVI Geom. FRANCESCA

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

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è quello di determinare il “valore di base per la vendita forzata disposta dall’autorità 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. 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.

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 mercato immobiliare, lo stato delle compravendite e la destinazione d'uso di immobili analoghi già posti in vendita presso l'IVG di Reggio Emilia, propone una riduzione di valore pari al 10,00 % 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:

€. 135.000,00

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

-Oneri di regolarizzazione	€. 5.0000,00
-Costi di ripristino	€. 10.000,00
-Insoluti verso il condominio	€. 0,00
TOTALE DETRAZIONI	<u>€. 15.000,00-</u>

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

Valore (intero lotto) €.120.000,00 (Euro Centoventimila/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta (intero lotto) €.90.000,00 (Euro Novantamila/00)

Per il **Lotto 1 (unico)**, sino ad ora identificato.

5- STATO CIVILE DEI DEBITORI

6- ALTRE OSSERVAZIONI

MATERIALI TOSSICO/NOCIVI:

Non presenti.

ALTRO:

Non vi è altro da segnalare.

7- ALLEGATI

- 7.1. SENTENZA DI APERTURA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE;
- 7.2. COPIA INCARICO;
- 7.3. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI;
- 7.4. MAPPA CATASTALE;
- 7.5. PLANIMETRIE CATASTALI;
- 7.6. VISURE CATASTALI;
- 7.7. PRECEDENTI EDILIZI;
- 7.8. CERTIFICATI DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA OCCUPANTI;
- 7.9. VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE AL 16.07.2024;
- 7.10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Tanto doveva la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, lì 16.07.2024

L'estimatrice designata

geom. Francesca Rivi