

MANGHI geometra SARA

Studio Tecnico Manghi - Via A. Volta n. 1/1 RE

TEL . 0522922110 - FAX . 0522922204 - Mail : sara@studiomanghi.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura n°06/23 R.G. Esec -G.Es.dott. C. SOMMARIVA

promossa da **FINO 1 SECURITISATION srl**

Contro : **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Perito Esperto designato : **geometra Sara Manghi**



Immobile - via A. ZANIBELLI - Reggio Emilia -

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA e ALLEGATI

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO	-	27/01/2023 R.P. 1273 RG 1833				
DIRITTO REALE PIGNORATO		PIENA PROPRIETÀ				
UBICAZIONE IMMOMILI	-	Reggio Emilia - Via A. Zanibelli				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPP	SUB.	Categ.
		Reggio Emilia	79	64	1-2-8-9-10-11-12-13-14-15-16	verie
			79	67	1-2	A4
			79	280	1	F/1
CONFORMITÀ CATASTALE		NO				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA		Privo di precedenti edilizi				
CONFORMITÀ IMPIANTI		No				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA		NO				
STATO OCCUPAZIONALE	-	Libero, nel possesso dell'esecutato				
STATO DI ARREDAMENTO	-	- materiale di nullo valore commerciale				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	Materiale di varia natura				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-					
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-					
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€ 90.000,00					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€ 67.500,00					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	29.11.2023					

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 6/23 R.G. Es.

Esecutati **ANTICA CORTE srl**

Procedente **FINO 1 SECURITISATION srl**

con avvocato: **Avv. Giovanni Tonini e Avv D. Intagliata**
 tonini.giovanni@ordineavvocatipc.it
 domenico.intagliata@ordineavvocatireggioemilia.it

- Data conferimento incarico – giuramento : 12.07.2023
- Scadenza di consegna della relazione in Cancelleria delle esecuzioni: 30.10.2023
- Udienza: 29.11.2023
- Data di trascrizione del pignoramento: 27/01/2023 R.P. 1273 RG 1833

2- COMUNICAZIONI / ACCESSO

- In data 14/07/2023 si è provveduto, tramite PEC e posta, a dare notizia all'esecutato ed al procuratore del creditore procedente e intervenuto che le operazioni peritali erano state iniziate in data odierna, presso lo studio della scrivente.
- Successivamente il sopralluogo è stato organizzato dall'I.V.G. di Reggio Emilia per il giorno 11/09/2023 ed un ulteriore sopralluogo per il 2 ottobre in quanto il bene era difficilmente accessibile in quanto infestato da folta vegetazione spontanea
- Il 02/10/'23 la scrivente ha provveduto ad effettuare il programmato sopralluogo, unitamente al dott. Tocci dell'IVG, all'immobile in oggetto - alla presenza del sig. XXXXXXXX ; è stata effettuata l'ispezione dei luoghi, scattando fotografie ed effettuando alcune misure di controllo limitatamente

ad alcuni locali in quanto il bene è collabente, con strutture portanti lesionate ed il tetto crollato in più punti con pericolo per l'incolumità di persone.

- Successivamente è stato richiesto l'accesso agli atti comunali presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di RE, la richiesta è rimasta inevasa in quanto il bene in oggetto è privo di precedenti edilizi .
- E' stato verificato presso l'Agenzia delle Entrate la sussistenza di eventuali contratti di locazione, tale ricerca è risultata negativa.

3- DATI CATASTALI

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

I- BENI CENSITI all'Agenzia del Territorio di RE - Comune di RE

INTESTATI								
XXXXXXXXXXXXXXXXXX							Proprietà 1/1	
Catasto	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Cons/sup. cat.	Rendita
Fabbricati		79	67	1	A/4			
Fabbricati		79	67	2	A/4			
Area Urbana		79	280	1	F/1			
Fabbricati		79	64	1	C/3			
Fabbricati		79	64	2	C/3			
Fabbricati		79	64	8	C/2			
Fabbricati		79	64	9	C/3			
Fabbricati		79	64	10	C/2			
Fabbricati		79	64	11	C/2			
Fabbricati		79	64	12	A/4			
Fabbricati		79	64	13	C/2			
Fabbricati		79	64	14	A/4			
Fabbricati		79	64	15	A/4			
Fabbricati		79	64	16	C/2			

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

II- BENI CENSITI all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di RE

INTESTATI								
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX							Proprietà 1/1	
Catasto	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Cons/sup. cat.	Rendita
Fabbricati		79	67	1	A/4	2	4 vani 66 /66mq	€ 130,15
Fabbricati		79	67	2	A/4	1	5,5 vani 139/139 mq	€ 156,23
Area Urbana		79	280	1	F/1		6 mq	
Fabbricati		79	64	1	C/3	6	61 /79 mq	€ 166,97
Fabbricati		79	64	2	C/3	6	160/190 mq	€ 437,96
Fabbricati		79	64	8	C/2	1	3/3 mq	€ 4,65
Fabbricati		79	64	9	C/3	6	48/56 mq	€ 131,39
Fabbricati		79	64	10	C/2	1	40/43 mq	€ 61,97
Fabbricati		79	64	11	C/2	1	52/55 mq	€ 80,57
Fabbricati		79	64	12	A/4	1	4,5 vani 92/92 mq	€ 127,82
Fabbricati		79	64	13	C/2	2	82/86 mq	€ 127,05
Fabbricati		79	64	14	A/4	1	2,5 vani 47/47 mq	€ 71,01
Fabbricati		79	64	15	A/4	1	4 vani 78/78 mq	€ 113,62
Fabbricati		79	64	16	C/3	6	41/44 mq	€ 112,23

Oltre ai beni comuni non censibili F. 79 p. 309 area cortiliva comune e fog. 79 p 64 sub 7 area cortiliva

comune

.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

• 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; vi è corrispondenza fra gli identificativi. I beni risultano correttamente pignorati. Il mappale 309 (mappale non citato nel pignoramento) è un bene comune non censibile (area cortiliva) comune ai sub 1,9,10,11 e 12 del mappale 64 - beni correttamente pignorati.

Si segnali che nel pignoramento il mapp 64 sub 16 è stata indicata la categoria catastale C2 invece che la C/3

• Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi accertato:

Dalla loro sovrapposizione risultano alcune differenze, inoltre manca la rappresentazione di un corpo di fabbrica sul prospetto sud .

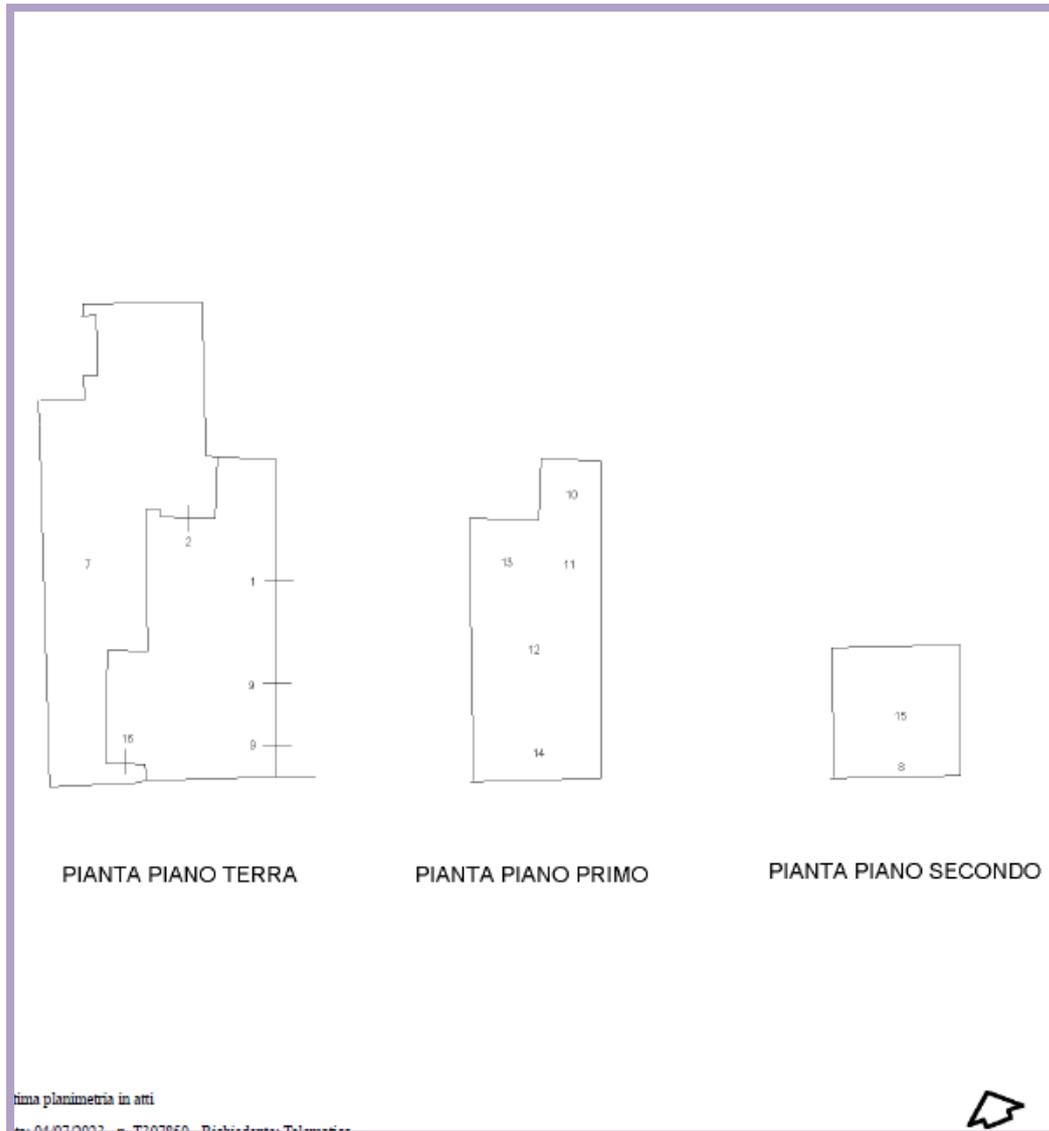


*Stralcio estratto di mappa fuori scala -
Fog. 79- particelle 64 - 67 - 280 - 309*

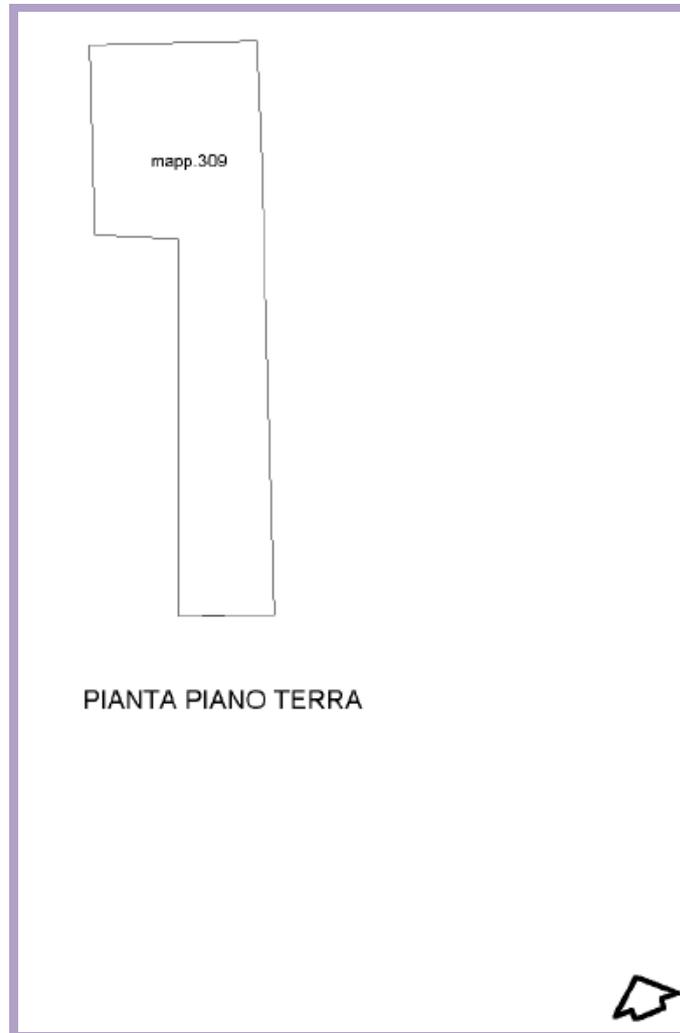
Quadro di unione catastale – Fuori scala



Stralcio elaborato planimetrico p 64 – Fuori scala



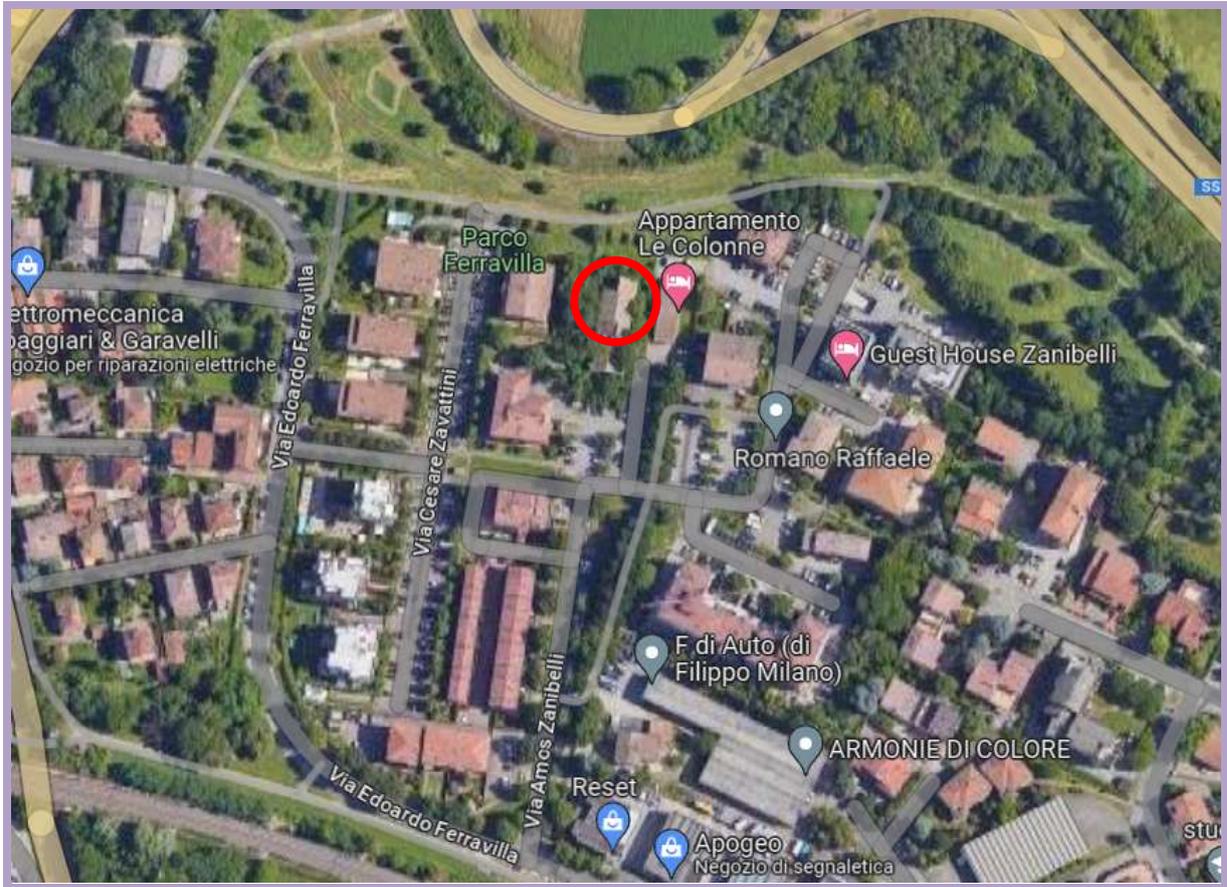
Stralcio elaborato planimetrico p 309 – Fuori scala



4- DESCRIZIONE

Piena proprietà di immobile collabente, ex rurale, da terra a tetto con area cortiliva esclusiva; l'immobile si eleva per tre piani fuori terra con area cortiliva pertinenziale - il bene sito nel Comune di Reggio Emilia, in via A. Zanibelli nel quartiere di San Prospero.

L'edificio è privo di ascensore.



Il bene in esame è un fabbricato ex colonico collabente inserito in un quartiere residenziale.

- L'edificio che comprende il bene in esame si eleva per 3 piani fuori terra; la struttura portante verticale è in muratura non tinteggiata . La copertura è del tipo tradizionale a falde inclinate con struttura lignea e cornicioni sporgenti. La copertura e alcuni solai interni risultano collassati in più punti.
- L'edificio risulta pericolante e a rischio di crollo, lo stato conservativo risulta pessimo sono presenti alcune zone con crolli nei solai interni e nella copertura con conseguenti infiltrazione d'acqua e diffuse crepe e cavillature anche in strutture portanti; vi è serio pericolo per l'incolumità di cose e persone, il che rende il sito- di fatto- inaccessibile. Per cui non è stato possibile ispezionare dall'interno il compendio e fare un rilievo accurato , inoltre vi è una vegetazione

spontanea rende impossibile la piena ricognizione ed analisi dei luoghi, nonché la sussistenza di eventuali bonifiche anche occulte, di ciò se ne è tenuto conto nella determinazione del prezzo e del relativo abbattimento forfettario.

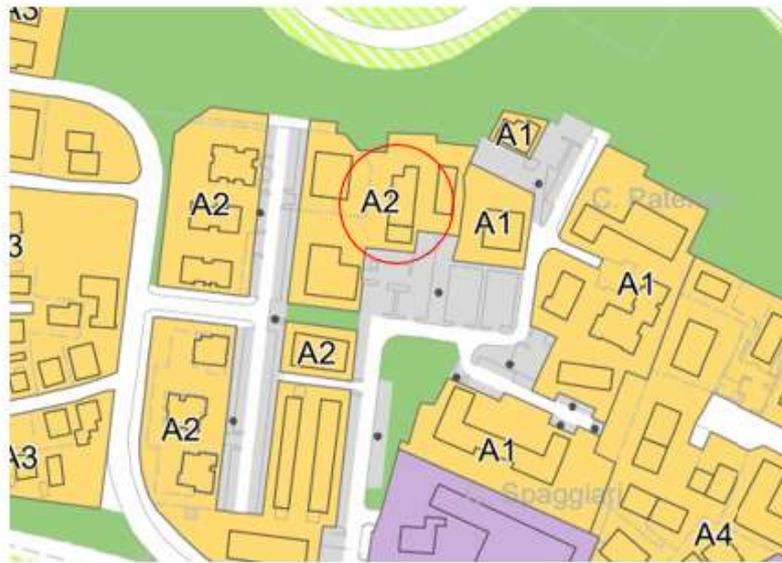
- Internamente solo la parte ex abitativa (lato sud) ha i paramenti interni parzialmente intonacati; gli impianti sono praticamente inesistenti; porte e infissi sono in pessimo stato;
- Internamente la parte non abitativa risulta allo stato grezzo in pessimo stato manutentivo.
- Nel cortilivo e all'interno dei fabbricati sono presenti alcuni rifiuti e vari materiali che evidenziano la necessità di loro caratterizzazione per il conferimento in discarica autorizzata; si deve prevedere inoltre la verifica dello stato del sottosuolo onde accertare che non vi siano zone interessate anche a bonifiche occulte, ciò anche nell'area dell'ex pozzo nero che considerata l'originale destinazione era sicuramente presente.
- Per quanto è stato possibile accertare, pare che sia presente un pozzo, che non è stato localizzato in loco, per attingere acqua- oggi in disuso-; manufatto che non risulta denunciato alle competenti Autorità.

Urbanisticamente PUG: il compendio ricade nell'art 10.1 "tessuti a densa medio-alta ad impianto unitario A2 - intervento diretto. E' consentito recuperare la volumetria esistente tramite demolizione e ricostruzione utilizzando la tipologia prevalente .

La conformazione del lotto rende tale operazione complessa - di ciò se ne è tenuto conto nella determinazione del prezzo.

LA CITTA' DA QUALIFICARE

Art.	Sistema dell'abitare (Titolo 10) Tessuti urbani a densità medio-alta (art. 10.1): A1. allineati su strada A2. ad impianto unitario Tessuti urbani a densità medio-bassa (art. 10.2): A3. con parchi e giardini privati A4. con edificio isolato all'interno del lotto o allineato su strada A5. tessuti urbani storici e testimoniali (art. 10.3) A6. tessuti urbani a matrice rurale (art. 10.4) A7. tessuti urbani ad impianto unitario meritevoli di tutela (art. 10.5)
------	---



Occorre che l'interessato all'acquisto prima di procedere all'offerta verifichi con il proprio tecnico di fiducia presso l'UTC di Reggio Emilia – la fattibilità del recupero

-Superfici : Non essendo stato materialmente possibile eseguire un accurato rilievo dei beni pignorati, stante le accertate situazioni di crollo e rovina con evidenti pericoli per l'incolumità di cose e persone, si ritiene utile, per il caso di specie, assumere le superfici catastali

Superficie catastale: nel D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria viene specificato che: "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3).

L' allegato C del DPR ne stabilisce i criteri di determinazione:

1) Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4) La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

c) del 25 per cento qualora non comunicanti;

d) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

e) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Superficie fondiaria: superficie del lotto formato per procedura urbanistica al momento di entrata in vigore del piano (in mq.)

Si ritiene che l'indicazione della superficie catastale, sia in questo specifico caso il modo piu' corretto di rappresentare il successivo calcolo di stima per chiarezza espositiva.

- Le unità risultano sprovviste di APE

5- LOTTI DI VENDITA

-Considerata la consistenza e la qualità del bene pignorato si ritiene utile e conveniente per la procedura identificare un singolo lotto di vendita.

5.1-LOTTO unico: DATI CATASTALI

BENI CENSITI all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati della Provincia di RE **Comune di REGGIO E.**

INTESTATI								
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX							Proprietà 1/1	
Catasto	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Cons/sup. cat.	Rendita
Fabbricati		79	67	1	A/4	2	4 vani 66 /66mq	€ 130,15
Fabbricati		79	67	2	A/4	1	5,5 vani 139/139 mq	€ 156,23
Area Urbana		79	280	1	F/1		6 mq	
Fabbricati		79	64	1	C/3	6	61 /79 mq	€ 166,97
Fabbricati		79	64	2	C/3	6	160/190 mq	€ 437,96
Fabbricati		79	64	8	C/2	1	3/3 mq	€ 4,65

Fabbricati		79	64	9	C/3	6	48/56 mq	€ 131,39
Fabbricati		79	64	10	C/2	1	40/43 mq	€ 61,97
Fabbricati		79	64	11	C/2	1	52/55 mq	€ 80,57
Fabbricati		79	64	12	A/4	1	4,5 vani 92/92 mq	€ 127,82
Fabbricati		79	64	13	C/2	2	82/86 mq	€ 127,05
Fabbricati		79	64	14	A/4	1	2,5 vani 47/47 mq	€ 71,01
Fabbricati		79	64	15	A/4	1	4 vani 78/78 mq	€ 113,62
Fabbricati		79	64	16	C/3	6	41/44 mq	€ 112,23

Oltre ai beni comuni non censibili F. 79 p. 309 area cortiliva comune e fog. 79 p 64 sub 7 area cortiliva

comune

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile- A/3: abitazioni di tipo economico - **A/4: abitazioni di tipo popolare** - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/10: uffici e studi privati - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - **C/2: magazzini e locali di deposito** - **C/3: laboratori per arti e mestieri** - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative -C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse -etc...

CONFINI:

L'unità nel suo complesso confina : a nord con mapp. 299e 297; a sud con mapp. 212; a est con mapp. 321 e 318

Salvo altri.

5.2-LOTTO unico: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di compendio immobile collabente ex rurale da terra a tetto con area cortiliva esclusiva, l'immobile di eleva per tre piani fuori terra con area cortiliva pertinenziale - il bene sito nel Comune di Reggio Emilia , in via A. Zanibelli nel quartiere di San Prospero.

Il compendio ha una superficie catastale di circa 984 mq oltre all'area mapp. 309 di sup catastale mq396. La sup fondiaria catastale del compendio è pari a mq. 1711.

5.3-LOTTO unico: REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio in oggetto risulta essere stato edificato in data anteriore al 1967.

Non vi sono precedenti edilizi per l'immobile in esame

✓ I beni essendo privi di precedenti edilizi devono risultare conformi alle planimetrie catastali depositate : come già reazionato nei capitoli precedenti NON vi è conformità

Convenzione urbanistica rep 42696 racc 11532 del 22.12.2003 Notaio Costabile

Sono state presentate pratiche inerenti all'urbanizzazione dell'intero comparto denominato "cà Paterlini"

P. dC n° 6609/2004 del 14/07/2004 e succ varianti DIA pg 2281/2006 pg 16802/06 e collaudo opere pg 18764/06 del 15/11/2006

In merito alla regolarità edilizia, si precisa che la stessa è stata redatta sulla scorta dell'accesso agli atti comunali effettuata dalla scrivente. La sottoscritta ha basato la sua dichiarazione sulla scorta dei documenti inviati dall'Addetto Comunale secondo i seguenti parametri: dati catastali dell'immobile, indirizzo e numero civico, nominativo intestatari attuali e precedenti. La sottoscritta non si ritiene responsabile nel caso in cui la documentazione prelevata dall'archivio comunale non fosse completa e/o corretta.

5.4-LOTTO unico: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE e Bonifica

Occorre procedere con il deposito di un accertamento di conformità - previa messa in sicurezza dell'immobile per poi eseguire un accurato rilievo - Si stima un costo complessivo per la redazione della pratica di circa € 12.000,00.

- *- Per una più precisa e puntuale determinazione dell'importo sopra indicato che è da ritenersi comunque indicativo e riferito alla data odierna- ogni eventuale onere che dovesse emergere anche non valutato nella presente relazione rimane a carico dell'aggiudicatario - nella vendita forzata non vi è la garanzia per vizi -per cui sarà onere dell'interessato incaricare un professionista per concordare il compenso professionale e calcolare l'importo esatto anche con l'ufficio tecnico comunale, in base alle tariffe , norme e interpretazioni vigenti al momento dell'offerta.*

Per la pulizia e bonifica dell'area, si prevede un costo di 10.000,00€.

NB : essendo gli oneri di bonifica, smaltimento e riconduzione alla remissione in condizioni di ordinarietà e in pristino di notevole e complessa valutazione, i valori su esposti hanno solo carattere indicativo. E' onere dell'interessato all'acquisto provvedere ad una verifica con tecnici specializzati eseguano un accurato e preciso quadro informativo, economico e di fattibilità prima di effettuare le eventuali offerte di acquisto.

5.5-LOTTO unico: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo il bene è risultato in stato di abbandono e nel possesso dell'esecutato.

5.6-LOTTO unico: SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non risulta vi sia un condominio costituito.

5.7-LOTTO unico: FOTOGRAFIE









5.8-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

▪ **VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici - convenzione urbanistica (che si allega).
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate negli atti notarili di provenienza, compresi i vincoli, servitù e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati nessuno escluso.

- Sono a carico del futuro acquirente le opere remissione in pristino/ accertamento di conformità, pulizia e bonifica dei beni oggetto di perizia

▪ **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA**

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene, da cancellarsi a cura della procedura, si fa riferimento alle formalità pregiudizievoli riportate in atti dalla precedente. Si riassumono sinteticamente le risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata che comunque si allegano in forma completa alla presente relazione:

1. TRASCRIZIONE del 22/02/1999 - Registro Particolare 2292 Registro Generale 3243
Pubblico ufficiale UFFICIO DELLE ENTRATE Repertorio 11/596 del 14/05/1993
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 03/03/1999 - Registro Particolare 2778 Registro Generale 3978
Pubblico ufficiale CHIANTERA GIUSEPPE Repertorio 7527 del 24/02/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 16/11/2004 - Registro Particolare 17676 Registro Generale 30341
Pubblico ufficiale CHIANTERA GIUSEPPE Repertorio 11406/6434 del 29/10/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 16/11/2004 - Registro Particolare 7513 Registro Generale 30342
Pubblico ufficiale CHIANTERA GIUSEPPE Repertorio 11407/6435 del 29/10/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2985 del 09/11/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/12/2019.

Cancellazione totale eseguita in data 10/11/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

5. ISCRIZIONE del 19/10/2007 - Registro Particolare 8120 Registro Generale 32210
Pubblico ufficiale CHIANTERA GIUSEPPE Repertorio 12995/7768 del 08/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 515 del 18/02/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/12/2019.

Cancellazione totale eseguita in data 20/02/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

6. ISCRIZIONE del 15/02/2021 - Registro Particolare 472 Registro Generale 3191
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4023 del 07/10/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 27/01/2023 - Registro Particolare 1273 Registro Generale 1833

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 7668
del 12/12/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5.9-LOTTO unico: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risultano sussistere diritti di prelazione a favore dello Stato.

5.10-LOTTO unico: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto dall'Ill.mo sig. G.E. all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni finalizzata ad una futura vendita forzosa degli stessi. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo determinando il più probabile valore di mercato del bene tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore del bene stesso già evidenziate nei precedenti capitoli, e riassunti sinteticamente in: ubicazione del bene, tipologia edilizia e strutturale dell'immobile, epoca di costruzione, destinazione d'uso, dimensioni del bene. La stima (sintetica e redatta con fini di "pronto realizzo") è fatta per valori tipici in raffronto ad altri beni simili e/o assimilabili in zona e zone analoghe con le stesse caratteristiche, tipologia, consistenza, vetustà e stato manutentivo; considerato il contesto urbanistico in cui il bene si trova, nonché la sua ubicazione rispetto ai servizi e la vicinanza pregiudizievole con la tangenziale, nonché della conformazione del lotto e dei costi di DEMOLIZIONE e trasposto a discarica della risulta .

Nella determinazione dei valori unitari si è fatto riferimento alla banca dati di Comparabili Italia, alle tabelle OMI nonché alla vetrina delle agenzie di mediazione e dei professionisti operanti in zona e i prezzi di vendita in asta giudiziaria per beni simili e - apportando poi i correttivi ritenuti applicabili al fine di determinare il valore mono-parametrico medio per unità di superficie.

Si considera la superficie catastale - NON ESSENDO STATO POSSIBILE EFFETTUARE UN PUNTUALE RILIEVO e ANALISI DEI LUOGHI stante le precarie condizioni dell'edificio- , in considerazione al recupero di tali superfici e volumi a superficie residenziale (BEST USE) . Sarà onere dell'interessato

verificare unitamente al proprio tecnico di fiducia e all'Ufficio tecnico del Comune di Reggio Emilia la fattibilità dell'intervento in termini di recupero dei volumi e superfici.

Il valore finale della presente stima è da intendersi a corpo e non a misura ed è comprensivo dei beni ed enti comuni.

STIMA DEL BENE IN OGGETTO

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. CATASTALE mq.		VALORE
Unico corpo-	Immobile	Sup catastale mapp 67+64+280 = mq 984 + area mapp 309 mq 396	A corpo	€ 140.000,00

✓ Deduzioni:

- La presente valutazione è intesa su beni disponibili posti sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi anche occulti, dallo stato collabente del bene, che ha impedito un rilievo nonché la determinazione puntuale delle superfici e volumi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile; la valutazione in caso di vendita forzata viene ridotta del 20% = residuano = € 112.000,00

A dedurre - accertamento di conformità e bonifiche = - € 22.000,00

** VALORE BASE D'ASTA arrotondato	= € 90.000,00
--	----------------------

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

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA € 67.500,00

5.11-LOTTO unico: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

- Il bene in esame risulta pervenuto all'attuale proprietà per atto del Notaio dott. Chiantera rep 11406 del 29/10/2004 - che si allega

-ELENCO Allegati

Documentazione catastale: estratto di mappa, certificati e planimetrie catastali

Ispezione ipotecaria

Atto di provenienza e convenzione urbanistica

Allegato A-B

Reggio Emilia li 24/10/2023

L'esperto incaricato

geom. Sara Manghi

(documento firmato digitalmente)