



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Camilla Sommariva

Procedura Esecutiva Immobiliare N° 199 / 2023

Promossa da: -

Contro: -

ELABORATO PERITALE – RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto Stimatore Designato
Geometra Emanuele Aravecchia



Immobile posto a Castellarano (RE) – via San Michele n° 22

0	4
SCHEMA RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE.....	4
1	5
DATI GENERALI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 295/2021	5
2	5
ATTIVITÀ PERITALE.....	5
3	6
BENI PIGNORATI / FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA	6
4.01.1	6
DESCRIZIONE SCHEMATICA IMMOBILI - LOTTO 01 (UNICO).....	6
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	9
VINCOLI E ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA - LOTTO 01 (UNICO)	9
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	10
CONFORMITÀ IMPIANTI - LOTTO 01 (UNICO).....	10
4.01.12	10
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - LOTTO 01 (UNICO)	10
4.01.13	11
STATO DI POSSESSO DEI BENI - LOTTO 01 (UNICO).....	11
4.01.14	11
STATO LOCATIZIO DEI BENI - LOTTO 01 (UNICO)	11
4.01.15	11
INQUADRAMENTO URBANISTICO - LOTTO 01 (UNICO).....	11

4.01.16.	11
DESCRIZIONE COMMERCIALE E SUPERFICIE - LOTTO 01 (UNICO).....	11
4.01.17.	12
ELABORATO GRAFICO - LOTTO 01 (UNICO)	12
4.01.18.	13
ELABORATO FOTOGRAFICO - LOTTO 01 (UNICO)	13
4.01.19.	16
DEFINIZIONI PER LA STIMA DEL BENE - LOTTO 01 (UNICO).....	16
4.01.20.	16
SCOPO DELLA STIMA E CRITRI DI VALUTAZIONE - LOTTO 01 (UNICO)	16
4.01.21.	17
STIMA DEI BENI PIGNORATI - LOTTO 01 (UNICO)	17
4.01.22.	18
DETERMINAZIONE BASE D’ASTA E OFFERTA MINIMA - LOTTO 01 (UNICO).....	18
4.01.23.	18
ALTRE OSSERVAZIONI E INDICAZIONI - LOTTO 01 (UNICO).....	18
4.01.24.	18
ELENCO ALLEGATI - LOTTO 01 (UNICO)	18
5.	19
CHIUSURA ELABORATO PERITALE	19

0 SCHEMA RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE					
DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA			
<u>TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO – RG / RP.</u>	SI	26/10/2023 – RG 26299 / RP 19390			
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	-	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1			
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-	CASTELLARANO (RE) – via SAN MICHELE n° 22			
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPALE</u>	<u>SUB.</u>
		CASTELLARANO	42	469	4
			42	469	21
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI	Immobili conformi alle planimetrie catastali e ai dati di classamento.			
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	SI	Immobili conformi allo stato legittimo.			
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	SI	Dotati di dichiarazioni di conformità allegare all'abitabilità del 1995. Si consiglia tuttavia la verifica di un tecnico specialistico.			
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	SI	APE n° 05306-092802-2016 Classe Energetica "F".			
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	Appartamento occupato da esecutato e convivente.			
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	Completamente arredato.			
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	NO	NON PRESENTI -			
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	NO	NON PRESENTI -			
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	NO	€. 0,00 – (art. 63 Disp. Attuazione C.C.)			
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 96.000,00 - EURO Novantaseimila/00				
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 72.000,00 - EURO Settantaduemila/00				
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	09/10/2024				
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	CREDITO EMILIANO Ag. 9 -- Tel. 0522 920 320 - via R. Livatino n° 5/7 – Reggio nell'Emilia (RE)				

1		DATI GENERALI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 295/2021	
Esecutata:	-	Codice Fiscale:	-
	-	Nato a / il	-
	-	Residente a:	Castellarano (RE) – c.a.p. 42014 – via San Michele n° 22
	-	Stato Civile:	-
Procedente:	-		
	--		
	Con Avvocato	FELICITA FENAROLI	
		Domicilio	20122 – Milano (MI) – piazza Guastalla n° 11
		Telefono	02 58 31 90 83
		Fax	02 58 32 78 64
	e.mail	studiolegale@studiolegalefenaroli.it	
	p.e.c.	felicita.fenaroli@milano.pecavvocati.it	
Esperto Stimatore:	Geometra ARAVECCHIA EMANUELE		
Incarico	08/03/2024	Domicilio	42013- Casalgrande (RE) – via R. Rossellini, 41
Giuramento	20/03/2024	Tel. --- Cel.	0522 848 265 --- 335 655 76 88
Deposito Fissaz.	09/09/2024	Fax	0522 848 265
Istanza Proroga	-	e.mail	emanuele.aravecchia@alice.it
Deposito	-	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 adempiute (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 acquisire 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 acquisirne 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 06/05/2024 . 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	
ABITATIVO	Appartamento al primo piano con locali accessori (cantina) al piano seminterrato.	
AUTORIMESSA	Autorimessa al piano seminterrato.	
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)	Abitazione con accessori e autorimessa (come sopra individuato)	

4.01.1.	DESCRIZIONE SCHEMATICA IMMOBILI - LOTTO 01 (unico)			
Ubicazione	Note	Descrizione		
	Coordinate geografiche:	Latitudine / Longitudine = 44.508762 / 10.733834		
	Indirizzo:	via San Michele n° 22 - 42014 – Castellarano (RE) (si precisa che sulla cartografia attuale si tratta di via G. Matteotti, 22)		
	Collocazione:	Immobile collocato circa 700-800 mt a est rispetto al centro del capoluogo comunale Bibbiano.		
Stralcio Corografico tratto da Google Maps				
				
Tipologia Edilizia Generale	Note	Ip.	N°	Descrizione
	Complesso Immobiliare	NO		-
	Condominio	SI		Condominio a torre.
	Costruzione	1994/1995		Ristrutturazione - Rilevato da Titoli Edilizi
	Piano Fuori Terra	n°	3	Primo / Secondo / Terzo
	Piano Entro Terra	n°	1	Seminterrato
	Unità Immobiliari	n°	10	Abitazione.
	n°	10	Autorimesse.	

Caratteristiche dei Beni Immobili Pignorati		n°	1	Locale di Deposito Comune.		
	Ascensore	NO	-	-		
	Montacarichi	NO	-	-		
	Vano Scala	SI	1	Unico vano scala a doppia rampa, che collega i quattro livelli dell'edificio. Pareti intonacate al civile con parte inferiore a tinta scura tipo smalto. Scala in marmo; ringhiera in ferro con corrimano in legno.		
	Struttura Edificio	Fondazioni	-			
		Elevazione Verticale	Muratura in laterizio mista a elementi in cemento armato.			
		Elevazione Orizzontale	Solai Laterocementizi in opera.			
		Coperture	A falde inclinate a padiglione.			
	Finiture Esterne Prevalenti	Facciate	I fronti dell'edificio sono intonacati.			
		Aggetti Orizzontali	Intradosso balconi in cemento armato a vista.			
		Manto di Copertura	Tegole in laterizio.			
		Aggetti in Copertura	Cemento.			
		Balaustre / Ringhiere	In ferro zincato.			
		Serramenti	Scuretti tipo persiane alla genovese colore verde.			
		Lattenerie	Lamiera preverniciata.			
		altre precisazioni	-			
	Aree e Cortili Esterni	Cancelli / Cancellate	In ferro			
		Recinzioni	Muretto e cancellata in ferro.			
		Pavimentazioni	Blocchetti cls autobloccante			
		Area a Verde	Giardino (netto da marciapiedi) sul lato ovest.			
	Impianti Condominiali e Dotazioni Comuni	altro				
		Illuminazione Interna	x			
		Illuminazione Esterna				
		Videocitofono	x			
		Citofono	x			
		Irrigazione aree verdi				
		Cancello Carrabile Aut.	x			
		Antintrusione				
		Antincendio				
		Smaltimento Reflui	x			
	altro					
	STATO MANUTENTIVO	Degradato		Si segnala che sono in fase di ultimazione le opere di manutenzione straordinaria legate al 110%.		
Mediocre						
Normale		x				
Discreto						
Buono						
Ottimo						
Considerazioni:	Immobile dotato di ampio locale comuna ad uso lavanderia al piano seminterrato.					
Note	Piano			Descrizione		
	T	Autorimessa Sub 21	Unico locale con capacità di ricovero per una vettura, posta al piano seminterrato dell'edificio ed accessibile solo da esterno			
	T-1°	Abitazione e accessori Sub 4	Abitazione al piano rialzato, con spazi ampi e funzionalmente ben distribuiti. Non è presente alcun balcone.			
Dipendenze	NO	-				
Costruzione	1994	Ristrutturazione	In corso	Pratica c.d. 110%		
Unità Immobiliari	n°	1	Abitazione e Accessori			
	n°	1	Autorimesse			
Ascensore Escl.	NO	-	-			
Montac. Escl.	NO	-	-			
V. Scala Escl.	NO	-	-			
Finiture Interne Prevalenti	Pavimenti	Ceramica in monocottura formato quadrato, posato in diagonale.				
	Pareti	Intonacate al civile e tinteggiate con colori chiari. Rivestimenti ceramici nel servizio igienico e nella parete cottura.				
	Plafoni	Intonacate al civile e tinteggiate con colori chiari.				
	Infissi	In legno (bianco) con vetrocamera.				
	Oscuranti	Scuretti alla genovese (verdi).				
	Porte Ingresso	Blindata.				
	Porte Interne	In legno, color noce medio o verniciata di rosso (soggiorno).				
altre precisazioni						
Impianti e Dotazioni	Riscaldamento	x	Caldia murale a gas. Corpi radianti con termosifoni in alluminio.			
	Raffrescamento					
	Elettrico Illuminazione	x				

		Elektrico F.M.	x	
		Idrosanitario	x	Bagni completi di w.c., bidet, doccia, lavandino.
		Citofonico	x	
		Videocitofonico	x	
		Antintrusione		
		Dotazioni Particolari		
		altro		
	STATO MANUTENTIVO	Degradato		L'unità abitativa e gli accessori si presentano in discreto stato manutentivo.
		Mediocre		
		Normale		
		Discreto	x	
		Buono		
	Ottimo			
Considerazioni:		-		

4.01.2		DATI CATASTALI - LOTTO 01 (unico) (DATA DELLA PRESENTE PERIZIA)										
Catasto Fabbricati del Comune di:					CASTELLARANO – C141					Provincia di:		RE
Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Categ.	Cl.	Consist.	u.m.	Sup. (mq.)	Rendita €.	Tipologia / Toponomastica		
42	469	4	-	A/2	U	4	Vani	75	330,53	Abitazione di Tipo Civile via San Michele 22/2 - Piano S1-1°		
42	469	21	-	C/6	1	13	Mq.	17	39,61	Autorimessa via San Michele 22 - Piano S1		
Ditta Intestata (u.i.sopra):			Nato il		Codice Fiscale			Nato a / Sede		Diritto Reale	Quota	
-			-		-			-		Proprietà – esecutato	1/1	
Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Categ.	Cl.	Consist.	u.m.	Sup. (mq.)	Rendita €.	Tipologia / Toponomastica		
42	469	23	-	C/2	U	23	Mq.	28	81,96	Locale di Deposito – Lavanderia Comune ai subalterni da 3 a 12. via San Michele 22 - Piano S1		
Ditta Intestata (u.i.sopra):			note:									
BENI COMUNI CENSIBILI			Immobili catastalmente censibili ma di proprietà comune a più unità immobiliari. La quota di "comunione" spettante i beni pignorati è determinata in ragione delle loro quote millesimali.									
Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Categ.	ENTITÀ CATASTALMENTE NON CENSIBILI				Tipologia / Toponomastica			
42	469	1	-	BCNC	Bene Comune Non Censibile				Corti e terrazzo comuni ai subalterni da 3 a 22. via San Michele 22 – PT			
42	469	2	-	BCNC	Bene Comune Non Censibile				Androne, vengo scale, accessi secondari comuni ai subalterni da 3 a 22. via San Michele 22 – PS1-PT-P1°-P2°			
Ditta Intestata (u.i.sopra):			note:									
Partita 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:					CASTELLARANO – C141					Provincia di:		RE
Foglio	Partic.	Sub.	Qualità		Cl.	Sup.(mq.)	Sup.(Ha)	R. Agr. €.	R. Dom. €.			
42	469	-	Ente Urbano		-	955	00.09.55	0,00	0,00			
Ditta Intestata (u.i.sopra):			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 alle ditte specifiche.									
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.											
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.)							
Abitazione PS1 – PT	42	469	4	I dati catastali che individuano le due unità immobiliari urbane e le planimetrie catastali che le rappresentano sono conformi allo stato di fatto dei beni immobili pignorati.							
Autorimessa PS1	42	469	21								
Adempimenti per la regolarizzazione				Nessuno.							
Costi per la regolarizzazione				Nessuno.							
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.
		-	-	28/11/2023	-	-
Diritto Reale Pignorato	quota	Descrizione Giuridica del Bene				
Proprietà	1/1	Compendio immobiliare costituito da appartamento con accessori e autorimessa parte di un edificio condominiale. Appartamento al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno due camere da letto e bagno oltre a locale ad uso cantina e locale ad uso autorimessa al piano seminterrato.				
CONFINI						
Porzione Immobile		Cardinale	Descrizione beni di confine			
Appartamento al piano terra		Nord	Area cortilizia identificata con il sub. 1			
		Sud	Area cortilizia identificata con il sub. 1 e abitazione identificata con il sub. 5.			
		Est	Androne e vano scala identificati con il sub 2.			
		Ovest	Area cortilizia e terrazzo identificati con il sub. 1.			
Cantina al piano seminterrato		Nord	Corridoio comune identificato con il sub. 2.			
		Sud	Autorimessa identificata con il sub. 16.			
		Est	Corridoio comune identificato con il sub. 2.			
		Ovest	Vano scala identificato con il sub 2.			
Autorimessa al piano seminterrato		Nord	Terrapieno sotto area cortilizia identificata con il sub 1.			
		Sud	Area cortilizia identificata con il sub. 1.			
		Est	Autorimessa identificata con il sub. 20.			
		Ovest	Autorimessa identificata con il sub. 22.			
ALTRE PRECISAZIONI		-				

4.01.5.		PROVENIENZA - LOTTO 01 (unico)						
Rogante:		data	Rep.	Racc.	Tipo dell'atto			
Notaio -		10/11/2016	-	-	Cessione di Immobili in esecuzione di obbligo assunto in sede di separazione personale tra coniugi			
REGISTRATO:		data	Serie	Volume	Ufficio Registrazione ADE di:			
		-	-	-	--			
TRASCITTO:		data	R.G.	R.P.	Ufficio Pubblicità Immobiliare di:			
		11/11/2016	-	-	-			
Ditta Intestata:	Nato il	Codice Fiscale		Nato a / Sede		Diritto Reale	Quota	Esecut.
-	-	-		-		Proprietà	1/1	SI
ALTRE PRECISAZIONI		-						

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:	-		

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 06/12/2005 - registro particolare 9082 registro generale 34522 pubblico ufficiale Bertani Roberto repertorio 92717/20872 del 28/11/2005. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.		
2	Trascrizione Del 28/11/2023 - Registro Particolare 19390 Registro Generale 26299 Pubblico Ufficiale Tribunale Di Reggio Emilia Repertorio 5962 del 26/10/2023. 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 sono parte di un condominio regolarmente costituito.
Denominazione del Condominio	Condominio di Via San Michele 22
Sede del Condominio	Castellarano, via San Michele 22
Ufficio Amministrazione Condominiale	-
Millesimi di proprietà generale	98,92/1000 – scale e amministratore 1/10)
Ammontare medio delle spese annue ordinarie	€. 500,00
Oneri condominiali insoluti (art. 63 D. Att. C.C.)	Nessuno (credito di €. 400,00)
Spese straordinarie già deliberate	€. 670,00 (spese di potatura); €. N.D. (spese riparazione cancello non ancora note) €. 772,00 (spese su parti comuni in via di verifica -det. 50% - art. 16)
ALTRE PRECISAZIONI	Sono in corso di definizione le spese per la realizzazione di opere inerenti il 110% per cui è stato ceduto il credito.

4.01.10.	CONFORMITÀ EDILIZIA - LOTTO 01 (unico)					
TITOLI ABILITATIVI				Immobile antecedente il 01/09/1967	NO	--
P.G.	data	Prat. N°	data	Descrizione e oggetto della pratica edilizia		
677	25/01/1994	4412	07/04/1994	Concessione Edilizia. Costruzione edificio residenziale.		
5208	28/06/1995	4412V1	28/09/1995	Concessione Edilizia. Variante alla 94/44122.		
4769	23/03/2022	317	23/03/2022	Manutenzione Straordinaria. CILA-S Super Bonus 110%.		
ABITABILITÀ - AGIBILITÀ				Descrizione e oggetto della pratica edilizia		
P.G.	data	Prat. N°	data	AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ.		
4988	02/07/1995	4412	04/03/1999	AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ.		
Stato Legittimo – Art. 9bis D.P.R. 380/2001				Descrizione e oggetto della pratica edilizia		
P.G.	data	Prat. N°	data	Concessione Edilizia.		
5208	28/06/1995	4412V1	28/09/1995	Concessione Edilizia.		
DICHIARAZIONE / RELAZIONE SULLA CONFORMITÀ						
Lo stato legittimo dell'immobile è conforme allo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in loco.						
ADEMPIMENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE				Nessuno.		
Costi per la regolarizzazione				Nessuno.		
OPERE DI RIPRISTINO				Nessuna.		
Costi per il ripristino allo stato legittimo				Nessuna		
ALTRE PRECISAZIONI				-		

4.01.11.	CONFORMITÀ IMPIANTI - LOTTO 01 (unico)
CASISTICA:	Note:
Dichiarazioni di conformità reperite nei seguenti titoli abilitativi	In allegato alla pratica di abitabilità (PG95/4988) sono allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti idrico/termico/sanitario/gas/elettrico
Dichiarazioni di conformità reperite dal titolare dell'immobile	--
Dichiarazioni di conformità non reperite (eventuale giudizio sulla conformità)	Gli impianti non appaiono manomessi e si possono ritenere conformi alle norme tecniche esistenti all'atto dell'autorizzazione di abitabilità.
RELAZIONE SULLA CONFORMITÀ	
Si consiglia tuttavia l'acquirente di incaricare un proprio tecnico per accertamenti più approfonditi.	
Note:	--

4.01.12.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - LOTTO 01 (unico)			
SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO – A.P.E. –	Numero	Classe Energ.	KWh/mq./anno - Ept	Scadenza
Identificativi del documento:	05306-092802-2016	F	203,51	08/11/2026
NON SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO	Non risulta depositato alcun attestato di prestazione energetica a seguito delle opere di efficientamento in corso di definizione.			
Note:	La relazione indicata con doc. "10 studio di fattibilità" allegata alla Cila-s 2022/317 dimostrava il passaggio delle due classi da "F" a "D"			

4.01.13.		STATO DI POSSESSO DEI BENI - LOTTO 01 (unico)			
All'atto del sopralluogo l'immobile era occupato da:					
- (esecutato)	Codice Fiscale:	-	Nato a / il	- (-)	-
	Residente a:	Castellarano (RE) – via San Michele, 22			
	TITOLO:	Proprietario Esecutato.			
-	Codice Fiscale:	-	Nato a / il	-	-
	Residente a:	Castellarano (RE) – via San Michele, 22			
	TITOLO:	Convivente con esecutato.			
ALTRE PRECISAZIONI		-			

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, non risultano contratti di locazione gravanti sui beni pignorati.				
SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE CHE INTERESSANO I BENI PIGNORATI		Numero	Registrato in data	Canone Annuo (€.)	Scadenza 1 in data	Ufficio di
Identificativi del documento:		-	-	-	-	-
Tipo di documento:		-				
Stima del giusto canone di locazione		-				
Dichiarazione di congruità del canone		-				
Giudizio sulla Opponibilità all'Acquirente del Contratto di Locazione		-				

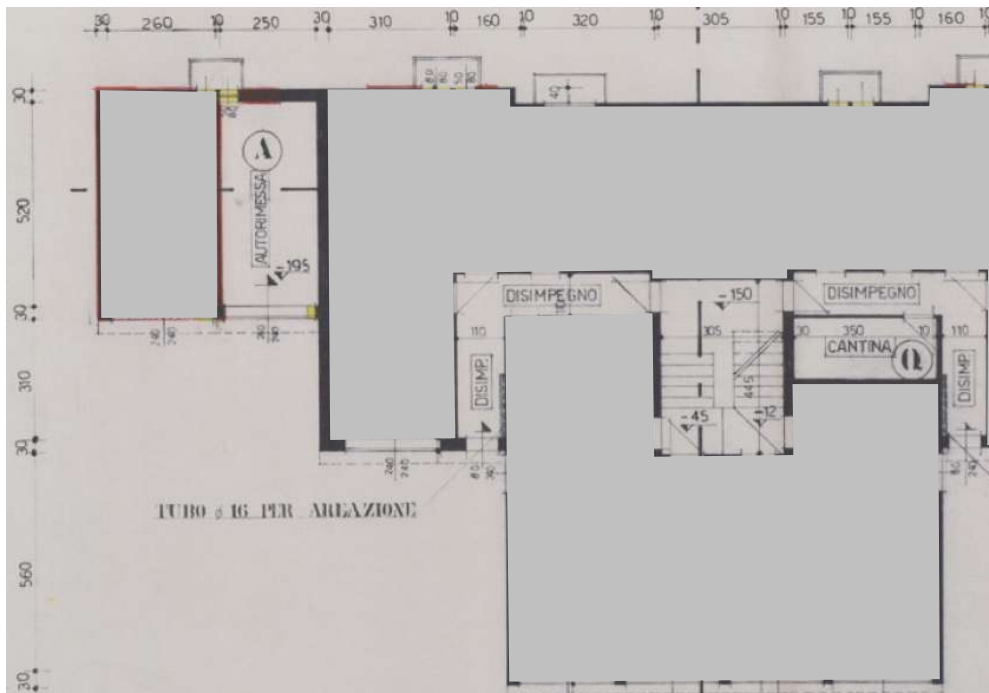
4.01.15.		INQUADRAMENTO URBANISTICO - LOTTO 01 (unico)	
STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA		DESTINAZIONE URBANISTICA E USO	
PRG		--	
PSC		--	
RUE		AUC – ambiti urbani consolidati di pianura (art. 4.2.1 N.T.A.)	
PUG		--	
ALTRE PRECISAZIONI		--	

4.01.16.		DESCRIZIONE COMMERCIALE E SUPERFICIE - LOTTO 01 (unico)					
SUPERFICIE COMMERCIALE	UNITÀ	Piano	Descrizione	Porzioni	SUP. ESTERNA LORDA (mq.)	RAPP. MERC.	SUP. COMMERCIALE
	Sub. 4	S1-T	Unità Abitativa e Accessori	Abitazione PT	71,19	1	71,19
				Cantina PS1	6,30	0,25	1,58
					Superficie Commerciale Complessiva		72,77
Sub. 21	S1	Autorimessa	--	15,66	1	-	
							Superficie Commerciale Complessiva
DESCRIZIONE COMMERCIALE	A Castellarano (RE), in via San Michele n°22, a pochi passi dal centro storico. Piena proprietà di un appartamento con accessori e autorimessa al piano terra, collocati in un contesto condominiale a torre. L'abitazione al Terra (rialzata) è composta da: soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, servizio igienico, disimpegno oltre a cantina e garage al piano seminterrato.						
STATO MANUTENTIVO	Discreto per le unità pignorate. Normale per contesto condominiale.						
RAPPORTI MERCANTILI ADOTTATI							
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. Alle superfici esterne lorde così determinate sarà poi applicato il rapporto mercantile come di seguito indicato, ossia:							
<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							

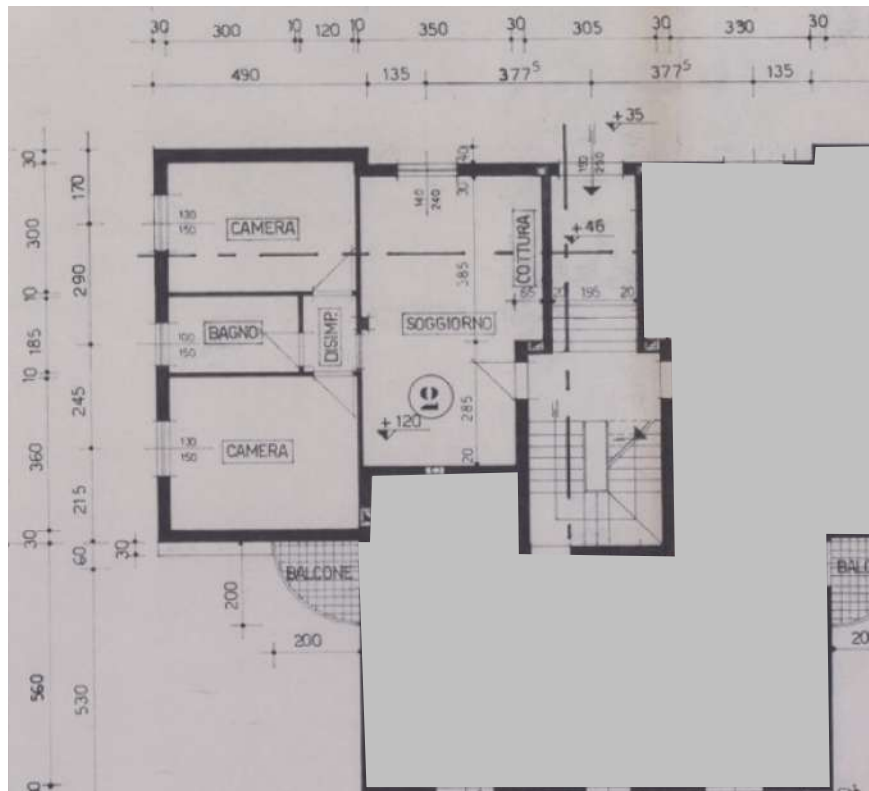
4.01.17.

ELABORATO GRAFICO - LOTTO 01 (unico)

PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO



PLANIMETRIA PIANO TERRA



STRALCIO DELLA MAPPA CATASTALE – foglio 42 mappale 469



PRECISAZIONI --

4.01.18.

ELABORATO FOTOGRAFICO - LOTTO 01 (unico)





Esterno lato stradale

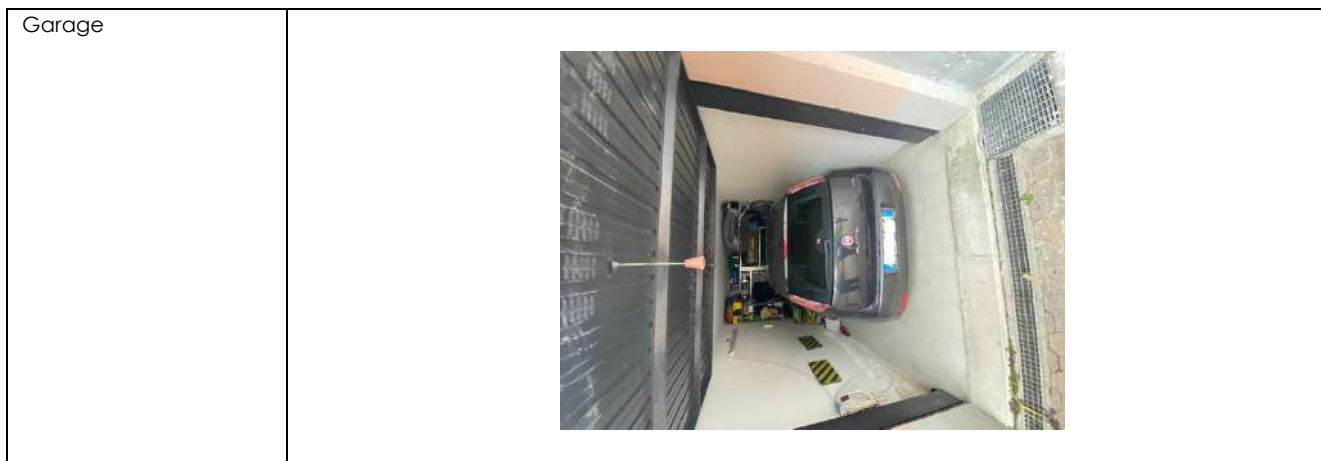


Esterno Garage



<p>Dal terrazzo comune</p>	
<p>Ingresso condominiale</p>	
<p>Ingresso Comune</p>	
<p>Lavanderia Comune</p>	

Cantina	
Soggiorno / Cottura	
Camera	
Camera	



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	<p>Nel caso di specie si adotta il procedimento del Confronto di Mercato (indicato sopra con "X").</p> Il sottoscritto tiene conto: <ul style="list-style-type: none"> ➤ ubicazione del cespite; ➤ tipologia edilizia degli immobili; 		

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 dalla norma UNI 11612/2015.
	<p>Secondo l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate (rapporto 2024 su residenziale), emerge che negli scambi del settore residenziale il 2023 chiude con un calo di poco inferiore al 10%; i volumi tornano, quindi, a contrarsi dopo un 2022 caratterizzato ancora da un aumento delle compravendite. Nel 2023 il mercato residenziale supera le 709 mila abitazioni compravendute (in termini di NTN), quasi 76 mila unità in meno del 2022.</p> <p>Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2023 rispetto al 2022 è evidente che sono tutti in campo negativo, il calo presente fin dal primo trimestre risulta più accentuato nei due trimestri centrali dell'anno, per poi indebolirsi, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, nel quarto trimestre. I comuni capoluogo mostrano delle flessioni più accentuate rispetto al gruppo dei comuni minori.</p> <p>Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite. Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi si riducevano. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019, nonostante che la risalita dei volumi di compravendita sia iniziata dal 2014. Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle abitazioni, che avevano mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano a crescere rafforzandosi nel 2021 e nel 2022, quando si approssima al 4%. La crescita si indebolisce nel 2023 rimanendo poco superiore l'1%.</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	Unità abitativa e autorimessa.	Atto di compravendita del 26/01/2021 Commento: Superficie rilevata da dati catastali riportati nell'atto. Si tratta di un appartamento bilocale al secondo piano (quindi non proprio analogo per dimensione e numero di vani). In ogni caso, l'immobile è collocato nella stessa palazzina in cui sono collocati i beni pignorati. La superficie catastale dell'abitazione è pari a 46,00 mq. mentre quella dell'autorimessa è di 15,00 ma., pertanto la superficie commerciale secondo gli usi locali è di mq. 53,50.	80.000,00	53,50 (c.ca)	1.495,00
2	Unità abitativa e autorimessa.	Atto di compravendita del 28/06/2019 Commento: Superficie rilevata da dati catastali riportati nell'atto. Si tratta di un appartamento speculare a quello oggetto di stima (stesso edificio), al terzo piano (quindi analogo per dimensione e numero di vani – significativo 3° piano senza ascensore). La superficie catastale dell'abitazione è pari a 81,00 mq. mentre quella dell'autorimessa è di 22,00 ma., pertanto la superficie commerciale secondo gli usi locali è di mq. 92,00.	125.000,00	92,00 (c.ca)	1.358,00
3	Unità abitativa e autorimessa.	Atto di compravendita del 28/10/2020 Commento: Superficie rilevata da dati catastali riportati nell'atto. Si tratta di un appartamento analogo a quello oggetto di stima (stesso edificio), al terzo piano. La superficie catastale dell'abitazione è pari a 80,00 mq. mentre quella dell'autorimessa è di 23,00 ma., pertanto la superficie commerciale secondo gli usi locali è di mq. 91,50.	125.000,00	91,50 (c.ca)	1.366,00
4	Unità abitativa e autorimessa.	Atto di compravendita del 13/05/2024 Commento: Superficie rilevata da dati catastali riportati nell'atto. Si tratta di un appartamento al primo piano di un edificio dei primi anni settanta. Dispone di tre camere ed è pertanto più ampio rispetto quello oggetto di valutazione. La superficie catastale dell'abitazione è pari a 127,00 mq. mentre quella dell'autorimessa è di 19,00 ma., pertanto la superficie commerciale secondo gli usi locali è di mq. 136,50.	150.000,00	136,50 (c.ca)	1.098,50


5	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 (15%-20%)rispetto al prezzo richiesto, si è determinato il più probabile prezzo medio di mercato.					1.470,00	
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.4	S1-T	Abitazione e Accessori			72,77	1.500,00	€. 109.155,00
Sub.21	S1	Autorimessa			15,66	750	€. 11.745,00
VALORE COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI							€. 120.900,00
PRECISAZIONI	<p>Gli atti di compravendita suindicati sono stato reperiti e sono nella disponibilità del sottoscritto esperto stimatore.</p> <p>I comparabili reperiti sono particolarmente attendibili perché si tratta di unità analoghe e (3 su 4) nello stesso fabbricato.</p> <p>Fra gli anni 2019-2020 e il 2024 si rileva una riduzione dei prezzi medi (come indicato al § 4.1.20).</p> <p>Il prezzo unitario ricavato nell'atto del 2024, invece, è più basso perché: in primo luogo e in generale è inversamente proporzionale alla superficie; in secondo luogo l'immobile è più vetusto.</p> <p>Tenuto conto degli interventi di efficientamento energetico in fase di definizione e dello stato manutentivo generale dei beni pignorati, espletate le dovute considerazioni e i dovuti "aggiustamenti", si ritiene attendibile applicare un prezzo unitario di stima pari a €. 1.500,00 (50% per garage).</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)		€. 120.000,00			
	Detrazione	20% c.ca	- €. 24.000,00			
	Valore Ridotto (art. 2922 c.c.)		€. 96.000,00			
Dal valore ridotto, debbono essere ulteriormente dedotti i costi per le regolarizzazioni e gli oneri insoluti condominiali (se del caso) che resteranno in capo all'acquirente (così come definiti nei vari paragrafi qui a margine indicati).	4.01.10	Oneri di Regolarizzazione edilizia e urbanistica.	- €.	0,00		
		Costi per eventuali opere di ripristino.	- €.	0,00		
	4.01.3	Oneri di Regolarizzazione catastale.	- €.	0,00		
	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.	- €.	0,00		
	Detrazioni / Riduzioni Complessive			- €.	0.000,00	
	VALORE BASE D'ASTA			€.	<u>96.000,00</u>	
	Detrazione di ¼ (art.571 comma 2 c.p.c.)			- €.	24.000,00	
OFFERTA MINIMA			€.	<u>72.000,00</u>		
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 buona qualità. Al piano terra, nei bassi comodi e nel garage, sono presenti scaffalature e paccottiglie di vario genere.			
2	Presenza di Rifiuti	Non si riscontra presenza di rifiuti per quanto si è potuto rilevare.			
3	Altre segnalazioni	Presenza di Autovettura -----.			

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 Esecutato				

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, 09/09/2024	<p>Il sottoscritto tecnico, nominato esperto stimatore, ha redatto la presente perizia con il proposito di rispondere in modo esaustivo e coerente all'incarico conferitogli.</p> <p>Resta a disposizione per ogni chiarimento o integrazione eventualmente richiesti.</p>	 <p>Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia</p> <p>Iscrizione Albo N. 2006</p> <p>Geometra Aravecchia Emanuele C.F. RVC MNL 68D20 14621</p>	