

Geometra VEZZANI ALBERTO

Via Ave Melioli n° 6 - **42021 BIBBIANO** RE
telefono cellulare e WhatsApp 328/5354727
e-mail geom.albertovezzani@yahoo.it
p.e.c. alberto.vezzani@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G.E. N° 31/2021

Giudice delegato: ***Dottoressa Sommariva Camilla***

Esecuzione promossa da:

(**Avvocato**)

contro:

- Perizia Tecnica di Stima -

Immobili posti in Comune di Reggio Emilia RE,

Via Turri Giuseppe n° 29, interno n° 7

- LOTTO UNICO -

Esperto designato: **Geometra Vezzani Alberto**



QUADRO RIASSUNTIVO

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO - RG / RP.</u>	SI		- R.G. n° / R.P. n°				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PIENA ED INTERA PROPRIETA'				
<u>UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI</u>	SI		Comune di REGGIO EMILIA RE , Via Turri Giuseppe n° 29, interno n° 7				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	SI		<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>CATEGORIA</i>
			REGGIO EMILIA RE	137	146	12	A/2
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI		LE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE, CORRISPONDONO VISIVAMENTE ALLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA</u>	SI		L' UNITA' IMMOBILIARE E' CONFORME AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI ED ALLE NORMATIVE EDILIZIE ED URBANISTICHE DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA RE				
<u>CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI</u>	NO		L' UNITA' IMMOBILIARE E' PRIVA DELLE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI				
<u>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO		L'ABITAZIONE E' PRIVA DELL' ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA				
<u>STATO DI OCCUPAZIONE</u>	NO		GLI IMMOBILI SONO LIBERI DA PERSONE DALL' ANNO 2015				
<u>STATO DEL CONTENUTO / ARREDAMENTO</u>	SI		L'ARREDAMENTO DELL'ABITAZIONE DI NESSUN VALORE E' COSTITUITO DA MOBILIO ED ELETTRODOMESTICI				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	NO		NON VI E' LA PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	NO		NON VI E' LA PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	SI		VI SONO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE PER UN IMPORTO DI € 619,27 (Articolo n° 63, Disp. Attuazione Codice Civile)				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€	36.000,00 - EURO <i>TRENTASEIMILA /00</i>					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€	27.000,00 - EURO <i>VENTISETTEMILA /00</i>					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>		24/07/2024					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>		CREDIT AGRICOLE ITALIA - Agenzia 4 , Telefono 0522/305843, Via Emilia all'Angelo n° 38/A, 42124 REGGIO EMILIA RE					

0-SOMMARIO

QUADRO RIASSUNTIVO	2
0-SOMMARIO	3
1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI	5
2 - COMUNICAZIONI	5
3 - DATI CATASTALI.....	6
3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA ..	6
3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	7
4 - DESCRIZIONE DEI BENI.....	7
5 - LOTTI DI VENDITA.....	11
5.1.1 - LOTTO UNICO : DATI CATASTALI	11
5.1.2 - LOTTO UNICO : DESCRIZIONE COMMERCIALE	12
5.1.3 - LOTTO UNICO : REGOLARITA' EDILIZIA	12
5.1.4 - LOTTO UNICO : CERTIFICAZIONI ED ATTESTAZIONI.....	14
5.1.5 - LOTTO UNICO : RIFIUTI SPECIALI/PERICOLOSI	14
5.1.6 - LOTTO UNICO : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	14
5.1.7 - LOTTO UNICO : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	14
5.1.8 - LOTTO UNICO : STATO CIVILE DEI PROPRIETARI	14
5.1.9 - LOTTO UNICO : OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	14
5.1.10 - LOTTO UNICO : CONTRATTO DI LOCAZIONE	14
5.1.11 - LOTTO UNICO : STATO ARREDAMENTO/CONTENUTO	15
5.1.12 - LOTTO UNICO : SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	15
5.1.13 - LOTTO UNICO : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	15
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	<i>15</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	<i>15</i>
5.1.14 - LOTTO UNICO : DIRITTO DI PRELAZIONE	16
5.1.15 - LOTTO UNICO : VALORE DEI BENI	16
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	<i>16</i>
<i>VALORE LOTTO UNICO.....</i>	<i>17</i>
5.1.16 - LOTTO UNICO : ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	18
6 - ALTRE NOTIZIE	18
7 - ALLEGATI	18
7.1. ESTRATTO DI MAPPA, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO	18
7.2. VISURA ATTUALE PER SOGGETTO, CATASTO FABBRICATI, LOTTO UNICO	18
7.3. PLANIMETRIE DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE, CATASTO FABBRICATI, LOTTO UNICO.....	18
7.4. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, LOTTO UNICO	18
7.5. ISPEZIONI IPOTECARIE, LOTTO UNICO	18
7.6. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI, LOTTO UNICO	18
7.7. TITOLI EDILIZI RILASCIATI, LOTTO UNICO	18
7.8. TAVOLE PROGETTUALI DEPOSITATE, LOTTO UNICO	18
7.9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, LOTTO UNICO	18

Geometra VEZZANI ALBERTO – Via Ave Melioli n° 6 – **42021 BIBBIANO RE**
telefono cellulare e WhatsApp 328/5354727 - e-mail: geom.albertovezzani@yahoo.it

7.10. ALLEGATI A, B, C, D, LOTTO UNICO 18
7.11. PLANIMETRIE PER LA PUBBLICITA', LOTTO UNICO 18

VEDUTA AEREA

FOGLIO 137, MAPPALE 146



Geometra VEZZANI ALBERTO – Via Ave Melioli n° 6 – **42021 BIBBIANO RE**
telefono cellulare e WhatsApp 328/5354727 - e-mail: geom.albertovezzani@yahoo.it

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 31/2021

- LOTTO UNICO -

Esecutati:

Procedente:

(Avvocato _____).

Intervenuta: /

Oggetto: Piena ed intera proprietà, di un Appartamento destinato ad Abitazione a piano secondo, con Cantina a piano interrato, posto in un fabbricato denominato Condominio " Reggio Est II Lotto " Fabbricato B, oltre alle parti comuni (Articolo n° 1117 e seguenti del Codice Civile), sito in Comune di Reggio Emilia RE, Via Turri Giuseppe n° 29, interno n° 7.

- **Conferimento dell’Incarico all’Esperto Stimatore:** in data 05/02/2024.
- **Giuramento dell’Esperto Stimatore per accettazione dell’Incarico:** in data 07/02/2024.
- **Termine di consegna della Perizia Tecnica di Stima:** presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, entro la data del 24/06/2024.
- **Udienza di Comparizione:** in data 24/07/2024.
- **Atto di Pignoramento Immobiliare:** trascritto il _____ al n° _____ R. P. (Allegato 7.4.).

2 - COMUNICAZIONI

L’ I.V.G. e l’ Esperto, hanno provveduto ad informare le parti interessate, la parte debitrice eseguita, l’inquilino degli immobili, la parte creditrice procedente e l’Avvocato della parte creditrice procedente, con notifiche inviate tramite lettere raccomandate A.R., via e-mail e via WhatsApp, della nomina e dell’inizio delle operazioni peritali, fissate presso gli immobili pignorati, ed in particolare sono stati avvisati:

- 1.
- 2.

3.

3 - DATI CATASTALI

3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO¹

INTESTATI:

1.

2.

I. - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C. F.)

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali					
		Foglio	Zona Cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza e Superficie Catastale	Categoria ² e Classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune di REGGIO EMILIA RE Via Turri Giuseppe n° 29, int. n° 7	137	-	146 Sub. 12	Vani 2,0 Totale Mq. 33	A/2 di Classe 4	€ 227,24

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

INTESTATI:

1.

2.

II. - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C. F.)

Tipologia del	Ubicazione	Dati Catastali
---------------	------------	----------------

¹ Vedi Allegato 7.4.

Bene		Foglio	Zona Cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza e Superficie Catastale	Categoria ² e Classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune di REGGIO EMILIA RE Via Turri Giuseppe n° 29, int. n° 7	137	-	146 Sub. 12	Vani 2,0 Totale Mq. 33	A/2 di Classe 4	€ 227,24

3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello Schema I. sono quelli dedotti dall'Atto di Pignoramento (Allegato 7.4.), mentre quelli dello Schema II. sono quelli della situazione catastale attuale (Allegato 7.2.). Tutta la proprietà risulta regolarmente censita e vi è corrispondenza tra i dati dei beni pignorati ed i dati dei beni accatastrati. Dalla visita di sopralluogo, effettuata in data 24/04/2024, e da un attento ed accurato esame della documentazione catastale scaricata dal sito dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, è emerso che le planimetrie catastali della singola unità immobiliare depositate in data 22/12/1977 (Allegato 7.3.), corrispondono visivamente allo stato attuale degli immobili, anche se non vengono riportate le altezze dei vari piani.
- Confini Catastali:** L' APPARTAMENTO, posto a piano secondo confina: a NORD con il subalterno 11, altra proprietà, ad EST a salto con altra proprietà, a SUD con il subalterno 13, altra proprietà, e con il subalterno 112, vano ascensore comune, e ad OVEST con il subalterno 112, vano scala comune, e con il subalterno 11, altra proprietà.
La CANTINA, posta a piano interrato confina: a NORD con il subalterno 30, altra proprietà, e con il subalterno 11, altra proprietà, ad EST con il subalterno 10, altra proprietà, a SUD con il subalterno 112, corridoio comune, e ad OVEST con il subalterno 14, altra proprietà.

4 - DESCRIZIONE DEI BENI²

Piena ed intera proprietà, di porzioni di fabbricato che costituiscono un **APPARTAMENTO,** destinato ad **ABITAZIONE** a piano secondo, con **CANTINA** a piano interrato, correttamente identificato nelle planimetrie catastali, sito in Comune di Reggio Emilia RE, Via Turri Giuseppe n° 29, interno n° 7, posto in una palazzina residenziale denominata Condominio " Reggio Est II Lotto " Fabbricato B, con corpo scala di quattordici Alloggi, provvisto di ascensore, costituita da un piano interrato e cinque piani fuori terra, dotata di portici, di Area Cortiliva completamente aperta, provvista di parcheggi, di spazi di manovra e di sosta, di aiuole alberate, di marciapiedi e camminamenti pedonali, essa si trova a lato dell'area ferroviaria, a poche centinaia di

² Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

metri dalla Stazione Ferroviaria Storica, ed a pochi chilometri dal Centro Storico della Città, dal Municipio, dalla Piazza Centrale, dal Parco Popolo, da Cinema e Teatri, da Musei, da Scuole ed Asili, da Sportelli Bancari, dall'Ospedale e da Cliniche Private, da Poliambulatori, da Farmacie, da Uffici Postali, dal Duomo, da Chiese parrocchiali e Basiliche, dalla Questura, Caserma della Polizia, da quella dei Carabinieri, dalla Guardia di Finanza, dalla Prefettura, dallo Stadio di calcio, dal Palazzo dello Sport, da Palestre, Piscine ed Impianti Sportivi, da Centri Commerciali, da Tabaccherie, da Bar e Ristoranti, da Alberghi ed Hotel, da Negozi e Supermercati, dal Casello autostradale dell'Autostrada del Sole A1 Milano-Napoli, e dalla Stazione Ferroviaria Mediopadana dell'Alta Velocità, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

Fanno parte della proprietà le quote proporzionali dei diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'Articolo n° 1117 e seguenti del Codice Civile.

Il Fabbricato ha la struttura portante in elevazione in conglomerato cementizio armato costituito da telai di pilastri e travi, muratura laterizia di tamponamento, in mattoni intonacati al civile e tinteggiati. Le fondazioni sono del tipo continue a diretto contatto con il terreno e formate da travi rovesce e plinti in calcestruzzo armato. I solai intermedi ed il tetto, a copertura piana calpestabile, sono in latero cemento, con sporto e veletta in calcestruzzo armato liscio a vista, manto di copertura costituito da guaina bituminosa ardesiata, e lattonerie in lamiera zincata preverniciata.

Il complesso residenziale denominato Condominio " Reggio Est II Lotto " Fabbricato A e Fabbricato B, dotato di Area Cortiliva completamente aperta, formato di cinquantasei unità di cui quattro Negozi e cinquantadue Abitazioni, sito in Via Turri Giuseppe n° 29, 31 e 33, suddiviso in tre corpi scala, provvisto di ascensore, è costituito da un piano interrato e da un massimo del Fabbricato B di cinque piano fuori terra, e da un massimo del Fabbricato A di sei piani fuori terra, con piano interrato destinato a Cantine, Locali di Deposito ed Autorimesse, piano terra a Sale e Depositi Condominiali, Negozi ed Abitazioni, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e piano quinto destinati ad Abitazioni.

Esso è collegato alla rete fognaria comunale, alle reti di acqua e gas metano di IREN, alla rete telefonica di Telecom Italia, alla rete elettrica di ENEL ed è dotato d'impianto di antenna TV centralizzato.

Il Condominio mostra un mediocre grado di finiture e mediocri sono anche le condizioni di conservazione e manutenzione, esternamente su tutti i lati risulta essere finito in muratura laterizia intonacata, del tipo civile, tinteggiata. I serramenti esterni delle Abitazioni, ai piani superiori, sono in alluminio anodizzato, lavorato con vetro singolo ed apertura ad ante, provvisti di avvolgibili in PVC, dotati di davanzali in lastre di marmo, levigato e lucidato, e soglie in lastre di marmo, levigato e lucidato, quelli dei Negozi a piano terra e dell'ingresso e del vano scala, sono in parte in alluminio anodizzato, lavorato con vetro singolo, ed in parte in acciaio lavorato e verniciato con vetro singolo, dotati di davanzali e soglie in lastre di marmo, levigato e lucidato. Le porte esterne di accesso all'edificio, e le ampie vetrate che si affacciano sui vani scala, sono in parte in alluminio anodizzato, lavorato con vetro singolo, ed in parte in acciaio

lavorato e verniciato con vetro singolo, provviste di apertura automatica. All'edificio vi si accede da Via Turri Giuseppe, tramite un porticato con percorso pedonale coperto che immette ai singoli ingressi dei vari corpi scala. L'area circostante completamente aperta è dotata di spazi di manovra e di sosta, di parcheggi, vialetti, marciapiedi, camminamenti e di percorsi pedonali, pavimentati in asfalto, delimitati da cordoli prefabbricati in calcestruzzo armato a vista, dotata di porzioni di verde nel quale si trovano alcuni piccoli alberi, con lampioni e lampioncini d'illuminazione in acciaio lavorato e verniciato, con impianto elettrico esterno collegato alla rete di ENEL. Il portico d'accesso delimitato da pilastri in calcestruzzo armato a vista, con muro perimetrale in muratura laterizia intonacata, del tipo civile, tinteggiata, e soffitto formato da solaio in latero cemento intonacato, del tipo civile, tinteggiato, è pavimentato in lastre di porfido stuccate, ruvido, antigelivo ed antiscivolo per esterni. L'ingresso ed il vano scala, ampio ed ordinato, delimitato da muri perimetrali in muratura laterizia intonacata, del tipo civile, tinteggiata a tempera, e soffitto formato da solaio in latero cemento intonacato, del tipo civile, tinteggiato a tempera, la pavimentazione è in lastre di marmo, battiscopa e soglia dello stesso materiale, come anche il rivestimento dei gradini della scala e la pavimentazione dei pianerottoli delle varie rampe e quelli d'arrivo ai piani. La scala di salita ai piani è protetta da ringhiera in acciaio, lavorato e verniciato, dotata di corrimano. Il corridoio di accesso alle Cantine ed alle Autorimesse delimitato da muri in muratura laterizia intonacata, del tipo civile, tinteggiata a tempera, e soffitto formato da solaio in latero cemento intonacato, del tipo civile finito al grezzo, tinteggiato a tempera, pavimentato in battuto di calcestruzzo liscio e boiaccato in superficie, con impianto elettrico del tipo sottotraccia collegato alla rete di ENEL, ed è dotato di porta d'ingresso in acciaio, lavorato e verniciato. Il tunnel d'accesso alle Autorimesse, è delimitato da muri perimetrali in muratura laterizia intonacata, del tipo civile, tinteggiata con soffitto formato da solaio in latero cemento intonacato, del tipo civile, tinteggiato, e pavimentato in asfalto, dotato di caditoie in ghisa per la raccolta delle acque meteoriche, con impianto elettrico del tipo sottotraccia collegato alla rete di ENEL, completamente aperto, non protetto da cancello e dotato di rampa e percorso d'accesso protetto da muri e muretti in calcestruzzo armato a vista, sovrastati da cancellata in acciaio, lavorato, zincato a caldo, e da rete metallica plasticata sorretta da paline in acciaio, lavorato, zincato a caldo e verniciato e pavimentazione in asfalto, dotato di caditoie in ghisa per la raccolta delle acque meteoriche. I portoni delle Autorimesse sono del tipo a basculante in lamiera lavorata e verniciata, con telaio in acciaio, lavorato e verniciato e le porte che dal tunnel permettono l'accesso al Corridoio delle Cantine ed al Vano Scala ed ai piani superiori sono in acciaio, lavorato e verniciato.

Il fabbricato denominato Condominio " Reggio Est II Lotto " Fabbricato B, si trova a lato dell'area ferroviaria, a poche centinaia di metri dalla Stazione Ferroviaria Storica, ed a pochi chilometri dal Centro Storico della Città, dal Municipio, dalla Piazza Centrale, dal Parco Popolo, da Cinema e Teatri, da Musei, da Scuole ed Asili, da Sportelli Bancari, dall'Ospedale e da Cliniche Private, da Poliambulatori, da Farmacie, da Uffici Postali, dal Duomo, da Chiese parrocchiali e Basiliche, dalla Questura, Caserma della Polizia, da quella dei Carabinieri, dalla Guardia di Finanza, dalla Prefettura, dallo Stadio di calcio, dal Palazzo dello Sport, da Palestre, Piscine ed Impianti Sportivi, da Centri Commerciali, da Tabaccherie, da Bar e Ristoranti, da Alberghi ed Hotel, da Negozi e

Supermercati, dal Casello autostradale dell'Autostrada del Sole A1 Milano-Napoli, e dalla Stazione Ferroviaria Mediopadana dell'Alta Velocità, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

L'APPARTAMENTO destinato ad **ABITAZIONE**, a piano secondo, di altezza utile pari a circa Cm. 290, è composto da **SOGGIORNO** con **ANGOLO COTTURA**, **ANTIBAGNO** e **BAGNO**, con **CANTINA** a piano interrato, di altezza utile pari a circa Cm. 240 (Allegato 7.8.).

L' **ABITAZIONE** a piano secondo, di altezza utile pari a circa Cm. 290, mostra le seguenti finiture: i muri perimetrali sia interni che esterni, sono in muratura laterizia ed il soffitto costituito da solaio in latero-cemento, sono intonacati con malta bastarda di calce e cemento del tipo civile e tinteggiati a tempera. Inoltre le pareti di **SOGGIORNO** con **ANGOLI COTTURA** ed **ANTIBAGNO**, sono rivestite di carta da parati a tutta altezza. L'impianto del gas per uso domestico, è collegato alla rete di IREN. L'**ALLOGGIO** è privo dell'impianto di riscaldamento, la presenza di termosifoni in acciaio, non funzionanti, appartenevano al vecchio impianto di teleriscaldamento, dismesso da anni. L'impianto per la produzione d'acqua calda sanitaria, è alimentato da boiler elettrico posto nel **BAGNO**. Questo locale, cieco e privo di finestre, è dotato d'impianto d'aspirazione forzata. L'impianto idrico condominiale è collegato alla rete di IREN, mentre quello elettrico è del tipo sottotraccia e collegato alla rete di ENEL. L'impianto citofonico, del tipo sottotraccia, è presente con un unico terminale posizionato a lato della porta d'ingresso. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica smaltata opaca, disposte a correre parallelamente ai muri delle dimensioni di Cm. 20 X Cm. 20. I battiscopa sono in listelli di legno ramino trattato, verniciato e lucidato, e la soglia della porta d'ingresso, ed i davanzali, sono in lastre di marmo levigate e lucidate. I rivestimenti del **BAGNO** sono in piastrelle di ceramica smaltata lucida, delle dimensioni di Cm. 15 X Cm. 15 disposte normali a correre parallelamente al pavimento per un'altezza di Cm. 210. Il portoncino d'ingresso è in legno tamburato, lavorato e verniciato, con apertura ad anta, e le porte interne sono cieche, in legno massello lavorato, ad anta con pannelli, pantografate e laccate. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato, lavorato con vetro singolo, ed apertura ad ante, dotati di avvolgibili in PVC con cassonetto interno coprirullo in legno lavorato e verniciato.

La **CANTINA** a piano interrato, di altezza utile pari a circa Cm. 240, mostra le seguenti finiture: i muri perimetrali interni, sono in muratura laterizia ed il soffitto costituito da solaio in latero-cemento, sono intonacati con malta bastarda di calce e cemento del tipo civile finiti al grezzo e tinteggiati a tempera. L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, è collegato alla rete di ENEL. Il pavimento e la soglia sono in battuto di calcestruzzo liscio e boiaccato in superficie. La porta d'ingresso, di comunicazione con il **CORRIDOIO COMUNE**, è lamiera d'acciaio lavorato e verniciato, con telaio in acciaio lavorato e verniciato. Il locale è cieco e privo di finestre.

L' unità immobiliare che costituisce la proprietà, presenta un mediocre grado di finiture e mediocri sono anche le condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie commerciale parametrata dell' **ABITAZIONE**, Subalterno 17, a piano terra e piano interrato **risulta essere di complessivi Mq.³ 32,12 circa**, costituita dalla superficie dell'Alloggio pari a circa a Mq. 31,07, considerata al 100%, e dalla superficie della Cantina pari a circa Mq. 1,05, considerata al 25%, con altezza media superiore a Cm. 200.

La proprietà posta all'interno di un fabbricato denominato Condominio " Reggio Est II Lotto " Fabbricato B, si trova a lato dell'area ferroviaria, a poche centinaia di metri dalla Stazione Ferroviaria Storica, ed a pochi chilometri dal Centro Storico della Città, dal Municipio, dalla Piazza Centrale, dal Parco Popolo, da Cinema e Teatri, da Musei, da Scuole ed Asili, da Sportelli Bancari, dall'Ospedale e da Cliniche Private, da Poliambulatori, da Farmacie, da Uffici Postali, dal Duomo, da Chiese parrocchiali e Basiliche, dalla Questura, Caserma della Polizia, da quella dei Carabinieri, dalla Guardia di Finanza, dalla Prefettura, dallo Stadio di calcio, dal Palazzo dello Sport, da Palestre, Piscine ed Impianti Sportivi, da Centri Commerciali, da Tabaccherie, da Bar e Ristoranti, da Alberghi ed Hotel, da Negozi e Supermercati, dal Casello autostradale dell'Autostrada del Sole A1 Milano-Napoli, e dalla Stazione Ferroviaria Mediopadana dell'Alta Velocità, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

5 - LOTTI DI VENDITA

In virtù della natura, della destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita all'asta può avvenire solo in un **UNICO LOTTO** che comprende l'**APPARTAMENTO**, destinato ad **ABITAZIONE** a piano secondo, con **CANTINA** a piano interrato, con le pertinenze indicate, in quanto la proprietà interessata, in base alle sue caratteristiche tecnico-strutturali, **NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE**.

Un frazionamento della proprietà in più lotti, comporterebbe una perdita notevole di valore degli immobili.

5.1.1 - LOTTO UNICO : DATI CATASTALI

INTESTATI:

1.

³ 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
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

2.

CATASTO FABBRICATI (C. F.)

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali					
		Foglio	Zona Cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza e Superficie Catastale	Categoria ² e Classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune di REGGIO EMILIA RE Via Turri Giuseppe n° 29, int. n° 7	137	-	146 Sub. 12	Vani 2,0 Totale Mq. 33	A/2 di Classe 4	€ 227,24

5.1.2 - LOTTO UNICO : DESCRIZIONE COMMERCIALE

Appartamento destinato ad Abitazione a piano secondo, costituito da SOGGIORNO con ANGOLO COTTURA, ANTIBAGNO e BAGNO, con CANTINA a piano interrato, di superficie commerciale pari a circa Mq. 32,12, oltre alle parti comuni (Articolo n° 1117 e seguenti del Codice Civile), sito in Comune di Reggio Emilia RE, Via Turri Giuseppe n° 29, interno n° 7, posto in un fabbricato denominato Condominio " Reggio Est II Lotto " Fabbricato B, con corpo scala di quattordici Alloggi, provvisto di ascensore, costituito da un piano interrato e cinque piani fuori terra, dotato di portici, di Area Cortiliva completamente aperta, provvista di parcheggi, di spazi di manovra e di sosta, di aiuole alberate, di marciapiedi e camminamenti pedonali, essa si trova a lato dell'area ferroviaria ed poche centinaia di metri dalla Stazione Ferroviaria Storica. Gli immobili presentano un mediocre grado di finiture ed un mediocre stato di conservazione e manutenzione.

5.1.3 - LOTTO UNICO : REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio denominato Condominio " Reggio Est II Lotto " Fabbricato B, è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n° 15212 di P.G. del 06/11/1973, per lavori edili di nuova costruzione di un fabbricato uso abitazione costituente 2° lotto del P.P.I. Montedison in Via Turri (Allegato 7.7.);
- Licenza Edilizia n° 26082 di P.G. del 21/11/1973, per cambio d'intestazione alla Licenza Edilizia n° 15212 di P.G. del 06/11/1973 (Allegato 7.7.);
- Inizio Lavori in data 20/12/1973 (Allegato 7.7.);

- Licenza Edilizia n° 14576 di P.G. del 07/11/1975, per lavori edili di variante in corso d'opera (Allegato 7.7.);
- Licenza Edilizia n° 25015/75 di P.G. del 04/03/1976, per lavori edili di variante in corso d'opera (Allegato 7.7.);
- Licenza Edilizia n° 12430/76 di P.G. del 18/08/1976, per lavori edili di variante in corso d'opera (Allegato 7.7.);
- Licenza Edilizia n° 5727/77 di P.G. del 02/05/1977, per lavori edili di variante in corso d'opera (Allegato 7.7.);
- Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità, Protocollo n° 6542/77 del 30/07/1977, Fabbricato A – Lotto II, a partire dal 01/06/1977, visto il sopralluogo Tecnico, ed il sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario in data 18/05/1977, con conseguente verbale del 01/06/1977 (Allegato 7.7.);
- Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità, Protocollo n° 18200/77 del 17/12/1977, Fabbricato B – Lotto II, a partire dal 06/12/1977, visto il sopralluogo Tecnico, ed il sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario in data 29/11/1977, con conseguente verbale del 06/12/1977 (Allegato 7.7.);
- Condono Edilizio, n° 33678/86 di P.G., n° 16342/86 di P.S., del 30/09/1986, trascorso il periodo necessario per la formazione del silenzio assenso, rilasciato in data 12/02/1996 (Allegato 7.7.).

Da un attento ed accurato esame degli Atti comunali e dalla visita di sopralluogo effettuata agli immobili in data 24/04/2024, si riscontrava la **CONFORMITA' dell'unità immobiliare** ai titoli edilizi rilasciati ed alle normative edilizie ed urbanistiche del Comune di Reggio Emilia RE.

Sulla base dell'istanza telematica di accesso agli atti, presso l'archivio storico dell'Ufficio Tecnico, settore Edilizia Privata, del Comune di Reggio Emilia RE, si sono recuperati tutti i titoli edilizi rilasciati e le tavole progettuali depositate.

Dalla visita di sopralluogo, effettuata in data 24/04/2024, e da un attento ed accurato esame della documentazione scaricata, si riscontravano alcune difformità da far risalire all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato, quali il cambiamento delle forature esterne, e la modifica delle dimensioni interne di alcuni locali, con spostamento di muri perimetrali e pareti interne.

Le difformità rilevate, sono riconducibili a Tolleranze Esecutive in base all'Art. 19-bis L.R. 21/10/2004 n° 23, visto il sopralluogo Tecnico, ed il sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario in data 29/11/1977, con conseguente verbale del 06/12/1977, e successivo rilascio dell' Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità, Protocollo n° 18200/77 del 17/12/1977, Fabbricato B – Lotto II, a partire dal 06/12/1977 (Allegato 7.7.).

In merito a quanto sopra riportato, non vi sono in essere, ai sensi dell'Articolo n° 41 della Legge n° 47/1985 e succ. mod., provvedimenti sanzionatori da parte delle Autorità Comunali.

5.1.4 - LOTTO UNICO : CERTIFICAZIONI ED ATTESTAZIONI

L'unità immobiliare pignorata, è **DOTATA** della seguente documentazione.

- **Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità**, Protocollo n° 18200/77 del 17/12/1977, Fabbricato B - Lotto II, a partire dal 06/12/1977, visto il sopralluogo Tecnico, ed il sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario in data 29/11/1977, con conseguente verbale del 06/12/1977 (Allegato 7.7.).

L'unità immobiliare pignorata, è **PRIVA** della seguente documentazione.

- **Dichiarazioni di "Conformità" degli impianti** ex-Legge n° 46/1990.
- **Attestato di Prestazione Energetica** ai sensi del Decreto Legislativo n° 192/2005 e del D.A.L. n° 156/2008 Regione Emilia-Romagna.

5.1.5 - LOTTO UNICO : RIFIUTI SPECIALI/PERICOLOSI

Non vi è la presenza di rifiuti speciali/pericolosi.

5.1.6 - LOTTO UNICO : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono da prevedersi costi per lavori di ripristino.

5.1.7 - LOTTO UNICO : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

5.1.8 - LOTTO UNICO : STATO CIVILE DEI PROPRIETARI

5.1.9 - LOTTO UNICO : OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati sono attualmente **liberi** da persone dall'anno 2015.

5.1.10 - LOTTO UNICO : CONTRATTO DI LOCAZIONE

Non vi sono contratti di locazione in essere.

5.1.11 - LOTTO UNICO : STATO ARREDAMENTO/CONTENUTO

L'arredamento dell'Abitazione di **nessun valore** è costituito da mobilio ed elettrodomestici.

5.1.12 - LOTTO UNICO : SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L'amministrazione del Condominio " Reggio Est II Lotto ", di Via Tutti Giuseppe n° 29/31/33, è affidata

L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è di circa € 600,00 escluso il consumo dell'acqua e salvo conguaglio. Sull'unità immobiliare pignorata risultano esserci spese condominiali insolute per un importo di € 619,27, che verrà detratto dalla valutazione finale degli immobili, di cui € 428,59 dell'anno solare precedente, ed € 190,68 dell'anno solare in corso. La quota millesimale di proprietà sulle parti comuni è di 4,996 millesimi.

Inoltre sono previste spese straordinarie di € 75,03 già deliberate, per l'installazione di una telecamera aggiuntiva nella zona Cantine a piano interrato, e per la posa di una inferriata nella finestra della saletta condominiale al civico n° 29.

5.1.13 - LOTTO UNICO : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali trascritte.
- Non risultano convenzioni edilizie ed urbanistiche trascritte.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

L'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni alla data del **07/04/2024**, da cancellarsi a cura della procedura, si riassumono in:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta in data

(Allegato 7.5.).

- **Ipoteca Volontaria** iscritta in data

(Allegato 7.5.).

• **Pignoramento Immobiliare** trascritto in data

(Allegato 7.5.).

5.1.14 - LOTTO UNICO : DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione da parte dello Stato.

5.1.15 - LOTTO UNICO : VALORE DEI BENI

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'Esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'Esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore degli stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati, per quanto riguarda l'edificato esistente, avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità dei locali e dell'insieme, tipo e grado delle finiture, dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva, stato di conservazione e manutenzione, dotazione e consistenza delle parti comuni, ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di profonda crisi del settore con mancanza generale di liquidità che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti e inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con un attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto inoltre dei seguenti fattori:

- Le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, così come definite nella presente relazione tecnica estimativa e riportate nella descrizione dei beni fatta in precedenza.

- Le condizioni generali molto critiche del mercato immobiliare come prima descritto.

VALORE LOTTO UNICO

Stima del bene descritto:

CATASTO FABBRICATI (C. F.)

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali					
		Foglio	Zona Cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza e Superficie Catastale	Categoria ² e Classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune di REGGIO EMILIA RE Via Turri Giuseppe n° 29, int. n° 7	137	-	146 Sub. 12	Vani 2,0 Totale Mq. 33	A/2 di Classe 4	€ 227,24

La valutazione di mercato – effettuata a corpo e non a misura – degli immobili così descritti e censiti viene determinata come segue:

* ABITAZIONE, piano secondo e piano interrato

superficie commerciale parametrata Mq. 32,12 X €/Mq. 1.430,00 = € 45.931,60

Valore di mercato - a corpo - = € 45.931,60

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibili i beni, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino e/o costi di regolarizzazione oltre che ai costi di rifacimento di alcune opere e di quanto descritto in precedenza, la valutazione in caso d'asta giudiziaria, viene ridotta di circa il **20%** risultando pertanto come segue:

Valore a corpo – base d'asta – per arrotondamento = € 36.800,00

Inoltre al valore calcolato di € 36.800,00, occorre detrarre i seguenti costi:

- Spese condominiali insolute = € - 619,27

VALORE FINALE A CORPO – BASE D'ASTA – per arrotondam. = € 36.000,00

In applicazione del Comma n° 2 dell'Articolo n° 571 del Codice di Procedura Civile, occorre applicare una ulteriore riduzione del **25%** per determinare il

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA = € 27.000,00

5.1.16 - LOTTO UNICO : ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al Lotto Unico hanno la seguente **provenienza**:

- Atto di **COMPRAVENDITA**, non soggetto ad I.V.A., a ministero del Dottor

(Allegato 7.6.).

- **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**, per la morte di

(Allegato 7.6.).

Sulla base di questo documento, non risultano trascritti atti che abbiano dato luogo ad accettazione tacita di eredità.

* * * * *

6 - ALTRE NOTIZIE

Tutte le utenze per la fornitura di servizi, risultano essere staccate.

Tutti gli impianti non sono funzionanti, da verificarne l'efficienza a causa del lungo tempo di abbandono degli immobili.

All'interno dell'Appartamento vi sono tracce di umidità e di muffa in più punti, dovute ad infiltrazioni d'acqua o rotture provenienti dal piano superiore, inoltre anche la carta da parati alle pareti risulta scollata in più punti.

7 - ALLEGATI

- 7.1. ESTRATTO DI MAPPA, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO
- 7.2. VISURA ATTUALE PER SOGGETTO, CATASTO FABBRICATI, LOTTO UNICO
- 7.3. PLANIMETRIE DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE, CATASTO FABBR., LOTTO UNICO
- 7.4. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, LOTTO UNICO
- 7.5. ISPEZIONI IPOTECARIE, LOTTO UNICO
- 7.6. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI, LOTTO UNICO
- 7.7. TITOLI EDILIZI RILASCIATI, LOTTO UNICO
- 7.8. TAVOLE PROGETTUALI DEPOSITATE, LOTTO UNICO
- 7.9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, LOTTO UNICO
- 7.10. ALLEGATI A, B, C, D, LOTTO UNICO
- 7.11. PLANIMETRIE PER LA PUBBLICITA', LOTTO UNICO

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriori delucidazioni o integrazioni di quanto fin qui svolto.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia RE, li' 02/05/2024

L'Esperto Stimatore designato

Geometra VEZZANI ALBERTO