

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 194/2023

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

Esecuzione promossa da: **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.**
(Avv. Cesare Fabrizio)

contro: [REDACTED]

Rapporto di valutazione

Immobili posti in:
Località CAVRIAGO (RE)
Via Nilde lotti n. 7

Esperto designato: **geom. Tincani Michele**



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCOINTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO RG / RP.	SI		03/11/2021 - 25985/19035 e 11/12/2023 - 20248/27391				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ - QUOTA ½ [REDACTED] + QUOTA ½ + [REDACTED]				
UBICAZIONE IMMOBILI	-		CAVRIAGO (RE) - Via Nilde Iotti n° 7				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
			CAVRIAGO	15	876	41	A/2
CONFORMITÀ CATASTALE	SI		VEDI NOTE				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		VEDI NOTE				
CONFORMITÀ IMPIANTI	SI		VEDI NOTE				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-		LIBERO AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO				
STATO DI ARREDAMENTO	-		NON PRESENTE VEDI NOTE				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NO				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		NESSUNA				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 90.000,00 - EURO <i>NOVANTAMILA /00</i>						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 67.500,00 - EURO <i>SESSANTASETTEMILA CINQUECENTO /00</i>						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..							
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO							



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	3
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2- COMUNICAZIONI	4
ATTIVITA' PERITALE	4
3-DATI CATASTALI	5
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	5
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
CONFINI CATASTALI:	6
4-DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
UBICAZIONE	6
VISUALE AEREA.....	7
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	7
COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	8
DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	8
5-LOTTO DI VENDITA	8
5.1- LOTTO UNICO - DATI CATASTALI	8
PLANIMETRIE CATASTALI	9
5.2- LOTTO UNICO - DESCRIZIONE COMMERCIALE	10
CONFINI CATASTALI	10
RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'ESTERNO E DELL'INTERNO.....	11
5.3- LOTTO UNICO - REGOLARITA' EDILIZIA	15
5.4- LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	15
5.5- LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	15
5.6- LOTTO UNICO - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	15
5.7- LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	15
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	15
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	16
5.8- LOTTO UNICO - DIRITTO DI PRELAZIONE	16
5.9- LOTTO UNICO - VALORE DEL BENE	16
VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA	
RISOLVE.....	16
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	17
<i>ABITAZIONE FG. 15 MAPP. 876</i>	<i>17</i>
<i>AUTORIMESSA FG. 15 MAPP. 876</i>	<i>17</i>
BASE D'ASTA	17
5.10- LOTTO UNICO - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	18
6- ALTRE OSSERVAZIONI.....	18
7- ALLEGATI	19
7.1 COROGRAFIA E MAPPA CATASTALE.....	19
7.2 VISURE CATASTALI	19
7.3 PLANIMETRIE CATASTALI	19
7.4 TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI	19
7.5 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	19
7.6 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI.....	19
7.7 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE - STATO CIVILE.....	19
7.8 ALLEGATI A-B.....	19
7.9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (UNA FOTO ESTERNO E TRE FOTO INTERNO)	19
}	



3-DATI CATASTALI

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

I.

- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune CAVRIAGO (RE)

INTESTATI:

[REDACTED]
[REDACTED]; proprietaria per 1/2

[REDACTED]
[REDACTED]; proprietaria per 1/2

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale e subalterno	Categoria ² e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO	Comune di CAVRIAGO (RE) Via Nilde Iotti n. 7	15	876 sub. 41	A/2 cl 2	4,5 Vani	mq. 87	€. 476,43
AUTORIMESSA	Comune di CAVRIAGO (RE) Via Nilde Iotti n. 7	15	876 sub. 6	C/6 cl 2	mq. 30	mq. 34	€.91,41

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

II

- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune CAVRIAGO (RE)

INTESTATI:

[REDACTED]
[REDACTED]; proprietaria per 1/2

[REDACTED]
[REDACTED]; proprietaria per 1/2

¹ Vedi allegato 7.6.

² 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** - C/7: tettoie chiuse o aperte -IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.



Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale e subalterno	Categoria ³ e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO	Comune di CAVRIAGO (RE) Via Nilde Iotti n. 7	15	876 sub. 41	A/2 cl 2	4,5 Vani	mq. 87	€. 476,43
AUTORIMESSA	Comune di CAVRIAGO (RE) Via Nilde Iotti n. 7	15	876 sub. 6	C/6 cl 2	mq. 30	mq. 34	€.91,41

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 7.6) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano censite e vi è corrispondenza tra i beni pignorati e quelli identificati in catasto.

CONFINI CATASTALI:

a nord: cortile fabbricato mappale 875;
a est: strada comunale Via Nilde Iotti;
a sud: cortile fabbricato mappale 823;
a ovest: area verde mappale 193.

4-DESCRIZIONE DEI BENI⁴

Si descrivono in modo esteso i beni colpiti da pignoramento.

UBICAZIONE

Gli immobili in oggetto sono localizzati in comune di Cavriago (RE),

Località Capoluogo,

Via Nilde Iotti n. 7.

³ 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 ultrappopolare - 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** - C/7: tettoie chiuse o aperte -IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

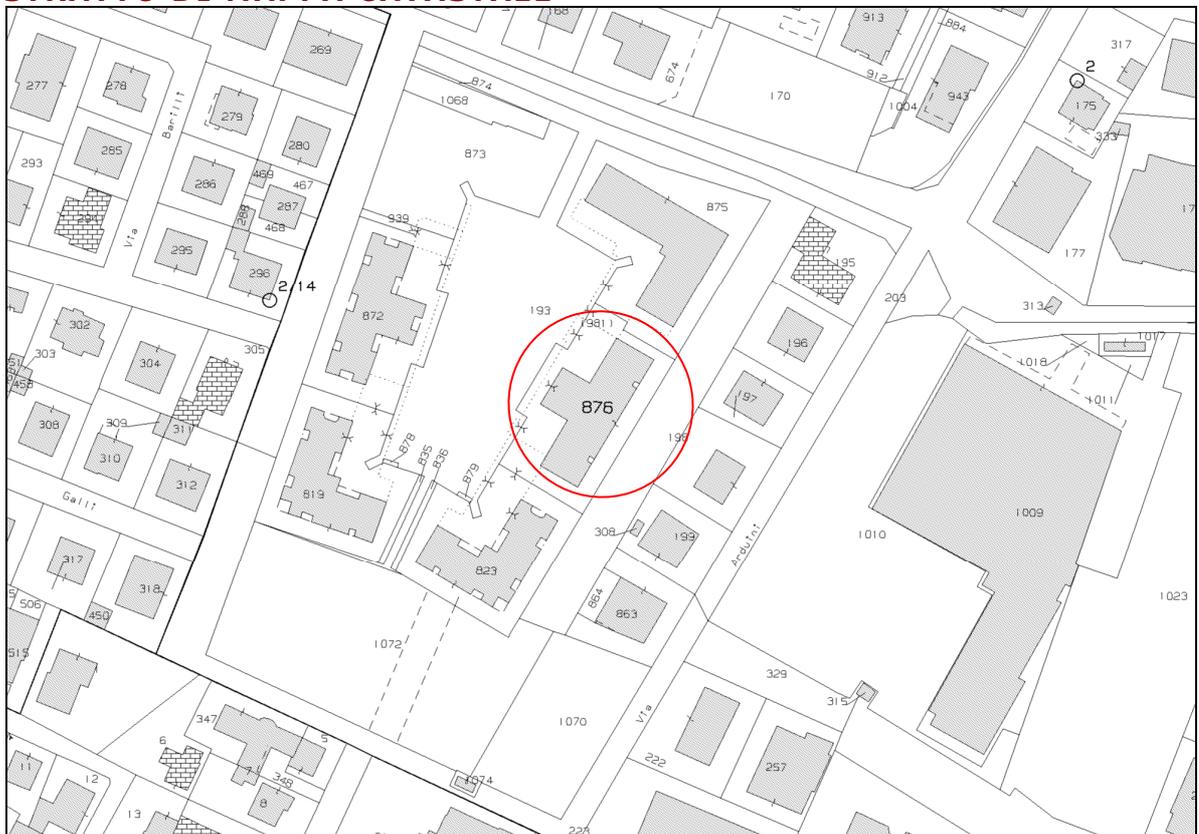
⁴ Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.



VISUALE AEREA



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da:

- Appartamento posto al piano terzo di un complesso condominiale dotato di ascensore con cantina e autorimessa al piano interrato.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Caratteristiche costruttive

La palazzina dove è ubicato l'appartamento oggetto di stima si sviluppa su quattro piani compreso l'interrato, è provvista di ascensori ed è composta da una quarantina di unità immobiliari fra alloggi e servizi pertinenziali. L'immobile, edificato alla metà degli anni 2000, è stato costruito con struttura portante in travi e pilastri di c.a., balconi in cemento, solai orizzontali in latero-cemento. Il tamponamento è stato realizzato con blocchi di poroton spessore cm 30 mentre esternamente il fabbricato è stato intonacato e successivamente tinteggiato con alcuni prospetti rifiniti con mattoni faccia vista. Le finiture sono di tipo medio con finestre in legno dotate di doppio vetro, avvolgibili esterni in pvc, pavimenti e rivestimenti in cotto e ceramica, pareti intonacate e tinteggiate. Tutte le autorimesse sono dotate di basculante con apertura manuale mentre gli spazi esterni, i cortili e i camminamenti, delimitati da muretti in cemento rivestiti a faccia vista con sovrastante recinzione, sono stati eseguiti con blocchetti di porfido.

Le condizioni generali del complesso risultano in buono stato conservativo.

Dotazioni e impianti edificio

L'impianto del riscaldamento (con termosifoni in alluminio del tipo a colonna presenti in tutti i locali) e il consumo dell'acqua sono di tipo esclusivo.

L'impianto elettrico è di tipologia ricorrente e sottotraccia. Lo stesso è conforme alle norme vigenti al momento del rilascio del certificato di abitabilità con le dichiarazioni di conformità depositate presso gli uffici comunali.

5-LOTTO DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita può avvenire compilando **un unico lotto**.

5.1- LOTTO UNICO - DATI CATASTALI

- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune CAVRIAGO (RE)

INTESTATI:

[REDACTED]

[REDACTED]; proprietaria per 1/2

[REDACTED]

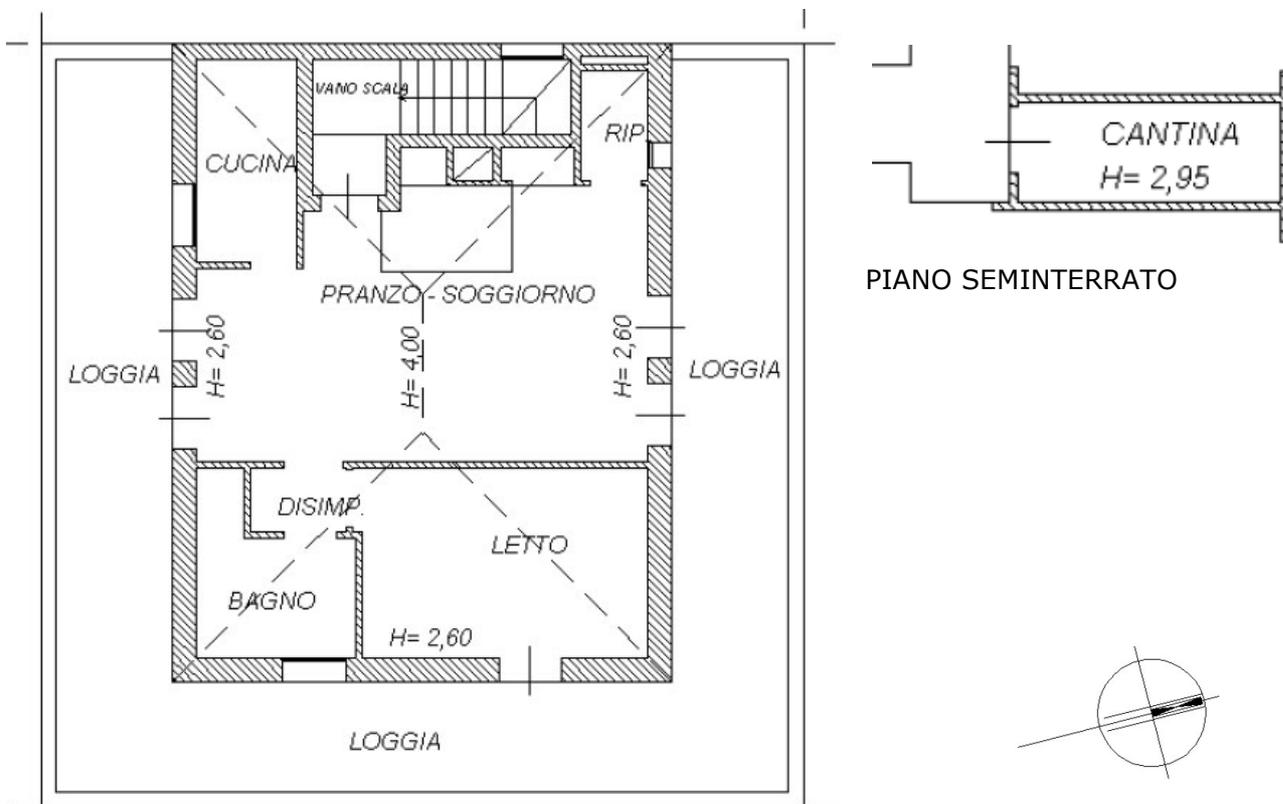
[REDACTED]; proprietaria per 1/2



Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale e subalterno	Categoria ⁵ e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO	Comune di CAVRIAGO (RE) Via Nilde Iotti n. 7	15	876 sub. 41	A/2 cl 2	4,5 Vani	mq. 87	€. 476,43
AUTORIMESSA	Comune di CAVRIAGO (RE) Via Nilde Iotti n. 7	15	876 sub. 6	C/6 cl 2	mq. 30	mq. 34	€.91,41

PLANIMETRIE CATASTALI

Fig. 15 Mapp. 867 Sub. 41

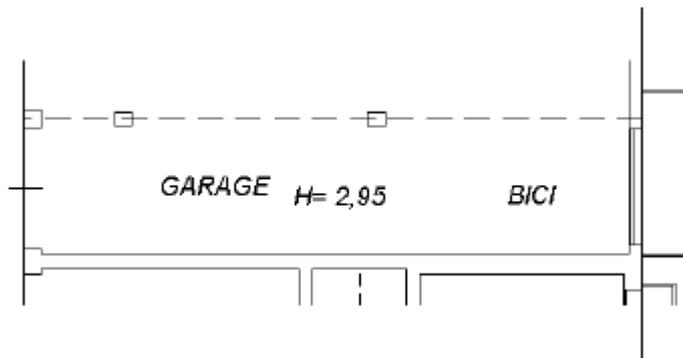


PIANO TERZO

⁵ 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** - C/7: tettoie chiuse o aperte - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.



Fig. 15 Mapp. 876 Sub. 6



PIANO SEMINTERRATO

Le planimetrie catastali che rappresentano gli immobili non risultano conformi allo stato dei luoghi verificato dallo scrivente all'atto del sopralluogo.

ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI

Vedasi punti successivi

5.2- LOTTO UNICO - DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di appartamento disposto su un unico livello (piano terzo) composto da ingresso con pranzo-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, ampio terrazzo/loggia e una camera da letto con autorimessa e cantina (piano interrato) sito in comune di Cavriago (RE) Via Nilde Iotti n. 7.

CONFINI CATASTALI

Per quanto riguarda l'appartamento

a nord: a sbalzo su copertura condominiale;
a est: a sbalzo su cortile comune;
a sud: a sbalzo su copertura condominiale;
a ovest: a sbalzo su copertura condominiale.

Per quanto riguarda la cantina

a nord: con altra autorimessa;
a est: con locale contatori;
a sud: con altra cantina;
a ovest: su corridoio comune.

Per quanto riguarda l'autorimessa

a nord: con altra autorimessa;
a est: muro controterra;
a sud: con altra autorimessa, con cantina e con porzione di altro appartamento;
a ovest: su corsia comune.



RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'ESTERNO E DELL'INTERNO

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



5.3- LOTTO UNICO - REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso è stato realizzato in conformità ai seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Cavriago:

1. Permesso di Costruire n. 3101 prot. 011326 del 30/06/2005 relativa a costruzione di complesso immobiliare;
2. D.I.A. prot. 8873 del 22/05/2006 per variante a P.d.C. n. 3101 del 30/06/2005;
3. D.I.A. prot. 11354 del 07/08/2008 per seconda variante a P.d.C. n. 3101 del 30/06/2005;
4. Abitabilità n. 14/08/3206 del 30/12/2008 relativa a costruzione di complesso residenziale rilasciata con il sistema del silenzio/assenso in data 06/03/2010 protocollo n. 14/08/3206;

In seguito non risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune ulteriori titoli abilitativi.

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile è emerso quanto segue:

RELATIVAMENTE AD APPARTAMENTO E CANTINA:

non sono emerse difformità (tra lo stato licenziato e quanto effettivamente realizzato sul posto) alle tolleranze del 2% previste dall'articolo 34 comma 1 Testo Unico dell'Edilizia.

RELATIVAMENTE ALL'AUTORIMESSA:

è stata realizzata parete divisoria in blocchi di cemento verso l'autorimessa identificata con il subalterno 7. Detta divisoria non era prevista né indicata nelle tavole progettuali e sulle planimetrie catastali.

5.4- LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Nessuna

5.5- LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Dovrà essere inoltrata presso il Comune di Cavriago un'apposita SCIA in Sanatoria con pagamento della relativa oblazione. Dovrà inoltre essere aggiornata anche la planimetria catastale dell'autorimessa. Per dette operazioni di regolarizzazione, comprensivi di oneri, spese tecniche e relativi documenti si prevedono costi pari a circa **€ 5.000,00**.

5.6- LOTTO UNICO - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Libero al momento del trasferimento.

5.7- LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.



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

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti aggiornate alla data del 07/09/2024 sul bene, da cancellarsi a cura delle procedure riunite che di seguito si riassumono:

- **ISCRIZIONE NN. 3081/419 del 113/02/2009** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 15/01/2009 Numero di repertorio 44422/12427 Notaio FERRETTI RAFFAELLA Sede SAN POLO D'ENZA (RE)
A favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A. Sede VERONA Codice fiscale 03689960239 (Domicilio ipotecario eletto REGGIO EMILIA VIA ROMA 4/6),
contro [REDACTED]
capitale € 210.000,00 Totale C 315.000,00 Durata 25 anni
Grava su Cavriago Foglio 15 Particella 876 Sub. 6 Particella 876 Sub. 41.
- **TRASCRIZIONE NN. 25985/19035 del 03/11/2021** VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/10/2021 Numero di repertorio 5429 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Sede REGGIO MLL'EMILIA
A favore di RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266 (Richiedente: STUDIO LEGALE CESARE VIA F. CRISPI 87 NAPOLI),
contro [REDACTED]
[REDACTED] Grava su Cavriago Foglio 15 Particella 876 Sub. 6 Particella 876 Sub. 41
- **TRASCRIZIONE NN. 27391/20248 del 11/12/2023** VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/10/2023 Numero di repertorio 5852 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Sede REGGIO MLL'EMILIA
A favore di RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266 (Richiedente: STUDIO LEGALE CESARE VIA F. CRISPI 87 NAPOLI),
contro [REDACTED]
[REDACTED] Grava su Cavriago Foglio 15 Particella 876 Sub. 6 Particella 876 Sub. 41. **N.B.: TRATTASI DI EREDITA' GIACENTE** in virtù di atto di Rinuncia di Eredità del 08/04/2021 del Notaio Antonio Caranci Rep 51172 registrato a Reggio Emilia il 12/04/2021 con il numero 5831 serie 3T. Con detto atto la [REDACTED] e il di lui figlio [REDACTED] rinunciavano in qualità di eredi all'eredità della propria madre e nonna [REDACTED]

5.8- LOTTO UNICO - DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.9- LOTTO UNICO - VALORE DEL BENE

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

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, 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 dei beni 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 complessiva dei locali e dell'insieme
- tipo e completezza di 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 crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

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

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (mq)	Valore unitario €/mq.	Valore complessivo
<u>Abitazione Fg. 15 mapp. 876</u>							
<u>Sub. 41</u>	3	Appartamento	73,30	100%	73,30		
	3	Terrazzo	57,07	35%	19,97		
	S1	Cantina	4,19	25%	1,05		
					94,32	1000,00	
<u>Valore compendio imm.re</u>							€. 94.320,00
<u>Autorimessa Fg. 15 mapp. 876</u>							
<u>Sub. 6</u>	S1	Autorimessa	34,14	100%	34,14		
					34,14	700,00	
<u>Valore compendio imm.re</u>							€. 23.898,00

BASE D'ASTA

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono



immediatamente disponibile l'immobile, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20%.

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

€ 94.500,00 (Euro novantaquattromilacinquecento/00)

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

- *Oneri regolarizzazione edilizia, urbanistica* €. 5.000,00

TOTALE DETRAZIONI €. 5.000,00

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

Valore Base d'Asta
€. 90.000,00
(Euro Novantamila/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta
€. 67.500,00
(Euro Sessantasettemilacinquecento/00)

5.10- LOTTO UNICO - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

La Sig.ra [REDACTED] risulta comproprietaria dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 03/11/2021, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecutata [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà 1/2 a [REDACTED] [REDACTED], degli immobili Cavriago Foglio 15 Particella 876 Sub. 6 Particella 876 Sub. 41 è pervenuta per successione, in morte di [REDACTED], deceduto il [REDACTED]/2012 registrata a Reggio Emilia il 18/10/2012 al Numero di repertorio 3426/9990, trascritta il 31/01/2013 ai NN. 1922/1330 devoluta per legge.
- Risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario del 19.04.2012 Numero di repertorio 42638 Notaio CARINCI ANTONIO trascritto il 09/05/2012 ai nn. 7769/5464 a favore di [REDACTED], [REDACTED] degli immobili Cavriago Foglio 15 Particella 876 Sub. 6 Particella 876 Sub. 41 contro [REDACTED]

@ @ @

6- ALTRE OSSERVAZIONI

L'importo annuo delle spese condominiali ammonta a € 850,00 circa.



Ad oggi risultano spese arretrate ancora da saldare quantificabili in circa € 4.000,00.

L'unità immobiliare pignorata risulta sprovvista di attestato di certificazione energetica (A.P.E.)

The screenshot shows the ER Energia website interface. At the top, there is a navigation bar with the ER logo and 'Energia' text. Below this, there is a search bar and a 'Cerca' button. The main content area is titled 'Sistema Accreditamento Certificazione Energetica' and contains a form for 'RICERCA SU CATASTO ENERGETICO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA'. The form has several input fields: 'Tipo di ricerca' (with radio buttons for 'Ricerca attestato per codice' and 'Ricerca attestato per dati catastali'), 'Comune (*)' (with a dropdown menu showing 'C405 - CAVRIAGO'), 'Foglio (*)' (with a value of '15'), 'Particella o Mappale (*)' (with a value of 'B67'), and 'Subalterno' (with a value of '41'). Below the form is a 'Ricerca attestati' button. The search results section displays the message: 'NON CI SONO ATTESTATI CORRISPONDENTI AI PARAMETRI IMPOSTATI'. At the bottom of the page, there is a footer with contact information and a privacy policy link.

Gli immobili oggetto di stima non risultano arredati.

7- ALLEGATI

- 7.1 COROGRAFIA E MAPPA CATASTALE
- 7.2 VISURE CATASTALI
- 7.3 PLANIMETRIE CATASTALI
- 7.4 TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI
- 7.5 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- 7.6 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
- 7.7 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE - STATO CIVILE
- 7.8 ALLEGATI A-B
- 7.9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (UNA FOTO ESTERNO E TRE FOTO INTERNO)

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Felina, lì 07/09/2024

L'esperto estimatore designato

geom. Tincani Michele

