



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 215-2023

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT.SSA CAMILLA SOMMARIVA**

Promossa da: **“CONDOMINIO “ROMA 51” con sede in Reggio Emilia
(Avv. Giorgio Boiardi Reggio Emilia)**

Contro: [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE E ALLEGATI



| DATO | CONFORME | SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA | | | | |
|---|--|--|---------------|----------------|-------------|------------------|
| TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP. | SI | 04/12/2023 – Reg. generale n. 26764 Reg. particolare n. 19750 | | | | |
| DIRITTO REALE PIGNORATO | SI | PROPRIETÀ – QUOTA 1/1 | | | | |
| UBICAZIONE IMMOBILI | - | REGGIO EMILIA – via ROMA N. 51 | | | | |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE | - | COMUNE | FOGLIO | MAPPALE | SUB. | categoria |
| | | REGGIO EMILIA | 126 | 270 | 5 | A/3 |
| CONFORMITÀ CATASTALE | NO | NOTE | | | | |
| CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA | NO | NOTE | | | | |
| CONFORMITÀ IMPIANTI | SI | IMPIANTI NON A NORMA | | | | |
| ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA | SI | ASSENTE | | | | |
| STATO OCCUPAZIONALE | - | OCCUPATO DA TERZI SENZA TITOLO | | | | |
| STATO DI ARREDAMENTO | - | ALCUNI ARREDI PRESENTI PRIVI DI VALORE COMMERCIALE | | | | |
| PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE | - | ASSENTI | | | | |
| PRESENZA DI AMIANTO NELLE COPERTURE | - | ASSENTI - | | | | |
| SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE | NO | VI SONO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE | | | | |
| VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA | €. 51.000,00 - EURO CINQUANTUNOMILA/00 | | | | | |
| VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA | €. 38.250,00 - EURO TRENTOTTOMILADUECENTOCINQUANTA/00 | | | | | |
| UDIENZA ex ART. 569 c.p.c. | 16/10/2024 | | | | | |
| ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO | BANCA - Credit Agricole Italia, Ag. 4, Via Emilia all'Angelo, 38, Reggio E. | | | | | |



0-SOMMARIO

| | |
|---|-----------|
| 0-SOMMARIO | 3 |
| 1-RIASSUNTO E DATI GENERALI | 4 |
| 2-COMUNICAZIONI E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI | 4 |
| 2.1- COMUNICAZIONI | 4 |
| 2.2- SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI | 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 | 6 |
| 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE | 6 |
| 4-DESCRIZIONE DEI BENI | 7 |
| 5-LOTTE DI VENDITA | 8 |
| 5.1-LOTTO UNICO | 9 |
| 5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI | 9 |
| 5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE | 9 |
| 5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA | 10 |
| 5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO..... | 12 |
| 5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE..... | 12 |
| 5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE | 12 |
| 5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI | 12 |
| <i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i> | 12 |
| <i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i> | 13 |
| 5.1.8. –STATO CIVILE DEI DEBITORI | 13 |
| 5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE | 14 |
| <i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO</i> | 14 |
| 5.1.10-LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI | 15 |
| 6-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE | 16 |
| 6.1 – FOTOGRAFIE: | 16 |
| 6.2 - PIANTE:..... | 22 |
| 8. –ELENCO DEGLI ALLEGATI | 25 |
| 8.1. - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE | 25 |
| 8.2. - COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI | 25 |
| 8.3. - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE | 25 |
| 8.4. - VISURE CATASTALI AGGIORNATE | 25 |
| 8.5. - PLANIMETRIE CATASTALI..... | 25 |
| 8.6. – ISPEZIONI CONSERVATORIA | 25 |
| 8.7. – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA | 25 |
| 8.8. 1 - ART. 26 LEGGE N. 47/85 OPERE INTERNE | 25 |
| 8.8.2 - ART. 26 LEGGE N. 47/85 OPERE INTERNE | 25 |
| 8.9. – RILIEVO ALLOGGIO | 25 |
| 8.9.1– COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE CONDOMINIO | 25 |
| 8.10. - ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI | 25 |
| 8.11. – CERTIFICATO DI RESIDENZA | 25 |
| 8.12. - COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE | 25 |
| 8.13. – VALORI OMI | 25 |
| ALLEGATI A, B, | 25 |
| CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE | 25 |
| FOTOGRAFICA | 25 |



1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 215-2023

Esecutata: [REDACTED]

Procedente: CONDOMINIO "ROMA 51" con sede in Reggio Emilia

Avv. Giorgio Boiardi Largo Marco Gerra, 3 42124 Reggio Emilia

giorgio.boiardi@ordineavvocatireggioemilia.it

- **Data conferimento incarico:** 19-03-2024
- **Consegna della relazione alla Cancelleria delle Esecuzioni entro il:** 16/09/2024
- **Udienza:** 16/10/2024
- **Data trascrizione pignoramento:** 04/12/2023

2-COMUNICAZIONI E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

2.1- COMUNICAZIONI

In data 27 marzo 2024, si è provveduto a dare comunicazione scritta, a mezzo di P.E.C. e a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno dell'incarico ricevuto, delle sue finalità e dell'inizio delle operazioni peritali presso il mio studio a far data dal 04 aprile 2024, ritornata allo scrivente in data 02-04-2024 con la dicitura irreperibile:

al creditore procedente: presso Avv. Giorgio Boiardi Largo Marco Gerra, 3 42124 Reggio E.

all'esecutata: [REDACTED]

L'esecutata risulta, dai certificati anagrafici reperiti, residenza cessata d'ufficio il 11-05-2022.

2.2- SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

- In data 04 aprile 2024 ho fatto richiesta presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio delle planimetrie catastali del bene in oggetto.
- In data 08 maggio 2024 ho fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Emilia, di copia degli atti che hanno autorizzato la costruzione del fabbricato per la verifica della



conformità urbanistica dei beni oggetto di pignoramento;

- In data 18 giugno 2024 ho fatto richiesta all’Agenzia delle Entrate di verifica sussistenza contratti d’affitto sull’immobile pignorato.

In data 08/07/2024 l’Agenzia delle Entrate comunicava la non sussistenza i contratti di locazione, (vedi allegato 8.12).

In data 17-07-2024 lo scrivente ha ritirato presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Reggio Emilia certificato storico di residenza dal quale risulta che la residenza è cessata d’ufficio a far data dal 17-07-2022. (vedi allegato 8.11).

Lo scrivente, per poter adempiere al quesito posto, ha effettuato il primo sopralluogo presso il bene in data 26 giugno 2024 accompagnato dal Dott. Andrea Bendinelli dell’IVG, durante il sopralluogo non è stato possibile ispezionare il locale cantina, successivamente in data 30 luglio 2024 è stato effettuato un secondo sopralluogo per l’accesso al locale cantina, che risultava pieno di masserizie.

3-DATI CATASTALI

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

1 a - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATO:



Proprietaria per la piena proprietà per la quota dell’intero:

| | Ubicazione | Tipologia del bene | Dati catastali | | | | | | | | |
|---|--|--------------------|----------------|------------|------|-----------|------------------------|--------|-------------|----------------------|----------|
| | | | Fg. | Particella | Sub. | Zona cens | Categoria ² | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | Comune di Reggio Emilia Via Roma n. 51 Piano T e 2 | Abitazione | 126 | 270 | 5 | 2 | A/3 | 3 | 5 vani | 78 mq. | € 271,14 |

¹ Vedi allegato 8.1

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 ultrapolare - 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.



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

2 a - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATO:



Proprietaria per la piena proprietà per la quota dell'intero:

| | Ubicazione | Tipologia del bene | Dati catastali | | | | | | | | |
|---|--|--------------------|----------------|------------|------|-----------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|
| | | | Fg. | Particella | Sub. | Zona cens | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | Comune di Reggio Emilia Via Roma n. 51 Piano T e 2 | Abitazione | 126 | 270 | 5 | 2 | A/3 | 3 | 5 vani | 78 mq. | € 271,14 |

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema 1 a sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 8.1) mentre quelli dello schema 2 a sono quelli della situazione catastale attuale come da visure (**vedi allegato 8.4**). Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati. La consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata corrisponde alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (**vedi allegato 8.5**).

Le planimetrie catastali non sono fedeli alla situazione attuale per quanto meglio descritto al successivo paragrafo 5.1.3.



4-DESCRIZIONE DEI BENI³

L'immobile oggetto dell'esecuzione è situato in comune di Reggio Emilia in via Roma n. 51 interni 2 e 3, posto in zona centro storico in prossimità di porta Santa Croce, all'interno di un compendio immobiliare è denominato "Condominio via Roma 51". L'immobile si trova inserito in un nucleo abitativo composto da diversi alloggi serviti da due scale condominiali.

Il fabbricato si sviluppa, su quattro piani di cui tre destinati ad abitazione e uno ad uso terziario per la parte che prospetta su via Roma.

La scala della palazzina ove si trova l'alloggio in oggetto è a servizio delle unità immobiliari a destinazione residenziale.

Le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato sono indicate dagli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile. I millesimi generali di proprietà sono di 74,89/1.000, per l'alloggio e 0,49/1.000 per la cantina così come risulta dalla tabella millesimale approvata.

Il condominio denominato "**ROMA 51**" ha come amministratore lo Studio EFFEGI SRL di Reggio Emilia, da comunicazione ricevuta "**vedi Allegato 8.9.1**" risulta che le spese condominiali annue ammontano a circa € **1.200,00**; risultano inoltre spese condominiali arretrate per circa **11.052,50**.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono:

1 - alloggio al piano secondo composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera singola un bagno, oltre ad un'altra camera con bagno, si precisa che l'alloggio è provvisto di due ingressi dallo stesso pianerottolo della scala; oltre a cantina al piano terra.

Si precisa che una camera è stata suddivisa con una parete in materiale leggero per creare una zona letto ed un angolo cottura, opere che sono da rimuovere.

L'accesso al vano scala avviene da porticato comune pavimentato con cubetti di porfido.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura con solai in laterizio ed in parte in legno controsoffittato, le facciate sono intonacate e in parte tinteggiate, presentano nel loro complesso uno stato di scarsa manutenzione.

Il portone d'ingresso condominiale ha struttura in legno verniciato.

Le finiture del vano scala sono: pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e gradini in marmo e ringhiera in ferro.

L'alloggio è stato eseguito con murature laterizie intonacate ed ha un'altezza interna che varia da locale a locale come riportato nella tavola di rilievo, i serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro camera e scuri di diversa tipologia in legno. Il grado di finitura interno è

³ Le misure riportate sono indicative e hanno il solo scopo di illustrare meglio le caratteristiche dell'appartamento, si riferiscono alle superfici commerciali, quindi compresi i muri.



sufficiente, infatti i pavimenti dei locali di abitazione sono in ceramica, così come il pavimento e il rivestimento dei bagni; le due porte d'ingresso sono del tipo blindato, le porte interne in legno tamburato verniciato lisce. Si segnala la presenza di evidenti infiltrazioni d'acqua dal soffitto del soggiorno, nella camera e nel bagno.

La cantina è realizzata con murature intonacate pavimento in battuto di cemento e porta in legno, si precisa che il locale è completamente pieno di masserizie.

Gli impianti di energia elettrica, riscaldamento e idrico sanitario sono in scarse condizioni ma funzionanti.

I locali sono allacciati alle reti di gas, luce, fognatura e acqua; dotati di riscaldamento autonomo con caldaia a gas con produzione di acqua calda sanitaria (posta nel soggiorno) con radiatori in metallo, una parte dell'alloggio è riscaldata con ventilconvettori; nei bagni, rivestiti in ceramica, sono presenti sanitari di tipo ordinario in porcellana bianca.

Il tutto in sufficiente stato di manutenzione e conduzione.

RIEPILOGO SUPERFICI

| Fg | Part | Sub | DESCRIZIONE | LUNG. | LARG. | SUP. LORDA | % | SUP. COMM. |
|-----|------|-----|--------------------------|-------|-------|--------------|--------|--------------|
| 126 | 270 | 5 | ABITAZIONE piano secondo | 8,00 | 5,00 | 40,00 | 100,00 | 40,00 |
| | | | | 6,30 | 1,30 | 8,19 | 100,00 | 8,19 |
| | | | | 6,10 | 4,60 | 28,06 | 100,00 | 28,06 |
| | | | cantina | 3,00 | 1,15 | 3,45 | 25,00 | 0,75 |
| | | | SOMMANO | | | 79,70 | | 77,11 |
| | | | SI ARROTONDA | | | | | 78,00 |

Si può quindi concludere che: la superficie commerciale complessiva della abitazione è di circa **mq. 78,00.**

5-LOTTE DI VENDITA

Trattasi di unico lotto funzionale, in quanto il compendio immobiliare è composto da una abitazione con cantina, il cui migliore realizzo prevede la messa in vendita dell'intero compendio immobiliare; pertanto, la vendita sarà a lotto unico.



5.1-LOTTO UNICO

5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

Proprietaria per la piena proprietà per la quota dell'intero:

| | Ubicazione | Tipologia del bene | Dati catastali | | | | | | | | |
|---|--|--------------------|----------------|------------|------|-----------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|
| | | | Fg. | Particella | Sub. | Zona cens | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | Comune di Reggio Emilia Via Roma n. 51 Piano T e 2 | Abitazione | 126 | 270 | 5 | 2 | A/3 | 3 | 5 vani | 78 mq. | € 271,14 |

Confini dell'alloggio:

lato nord: particella 269 e prospetto su Vicolo Venezia;

lato ovest: prospetto su Via Roma e particella 269;

lato est: vano scala comune e proprietà altrui;

lato sud: proprietà altrui, cavedio interno comune, vano scala comune;

Confini della cantina:

lato nord: proprietà altrui;

lato sud: cavedio interno comune;

lato ovest: proprietà altrui;

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

A Reggio Emilia in zona centro storico in prossimità di porta Santa Croce, in via Roma n. 51: **piena proprietà di:**

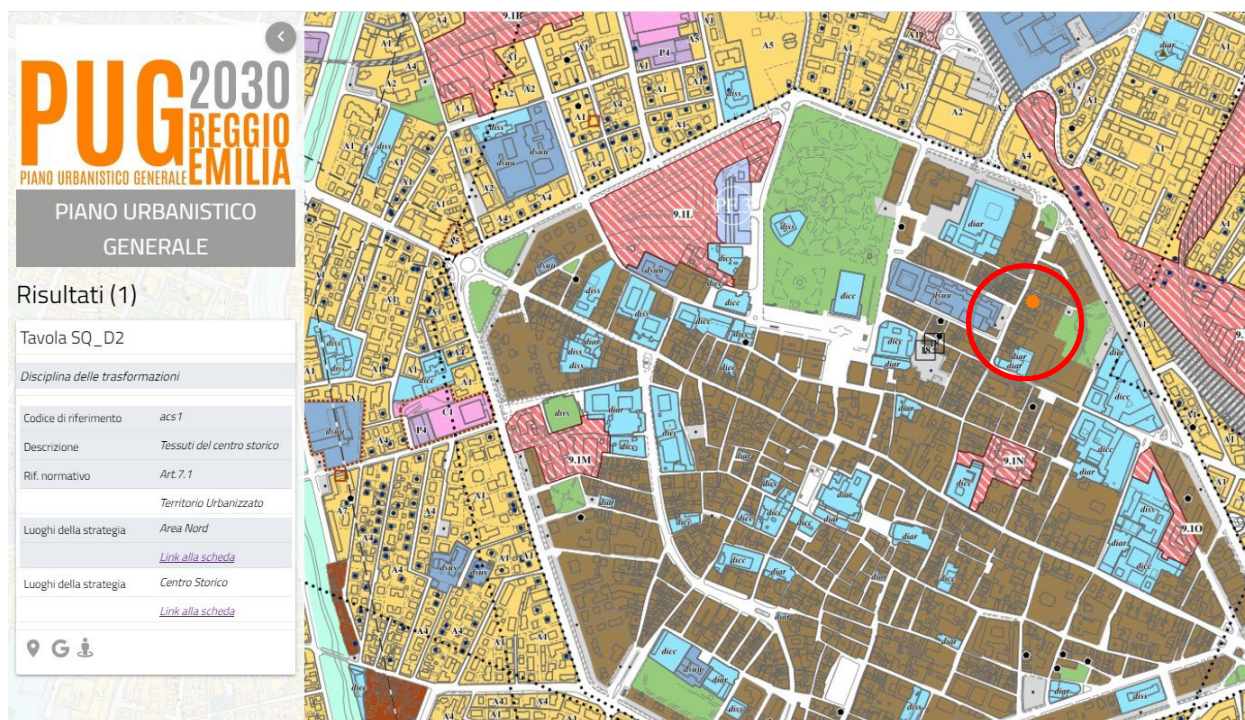
1 - alloggio al piano secondo composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera singola un bagno, oltre ad un'altra camera con bagno, si precisa che l'alloggio è provvisto di due ingressi dallo stesso pianerottolo della scala; oltre a cantina al piano terra con superficie commerciale complessiva di circa **mq. 78.00** con esposizione sui lati nord ed ovest.



Il tutto in sufficiente stato di manutenzione e conduzione, risultano difformità edilizie, necessita di opere di ripristino, risultano spese condominiali arretrate.

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

L'alloggio sopra descritto fa parte di un fabbricato, come si rileva dal PUG in vigore, urbanisticamente identificato come: **TESSUTI DEL CENTRO STORICO**

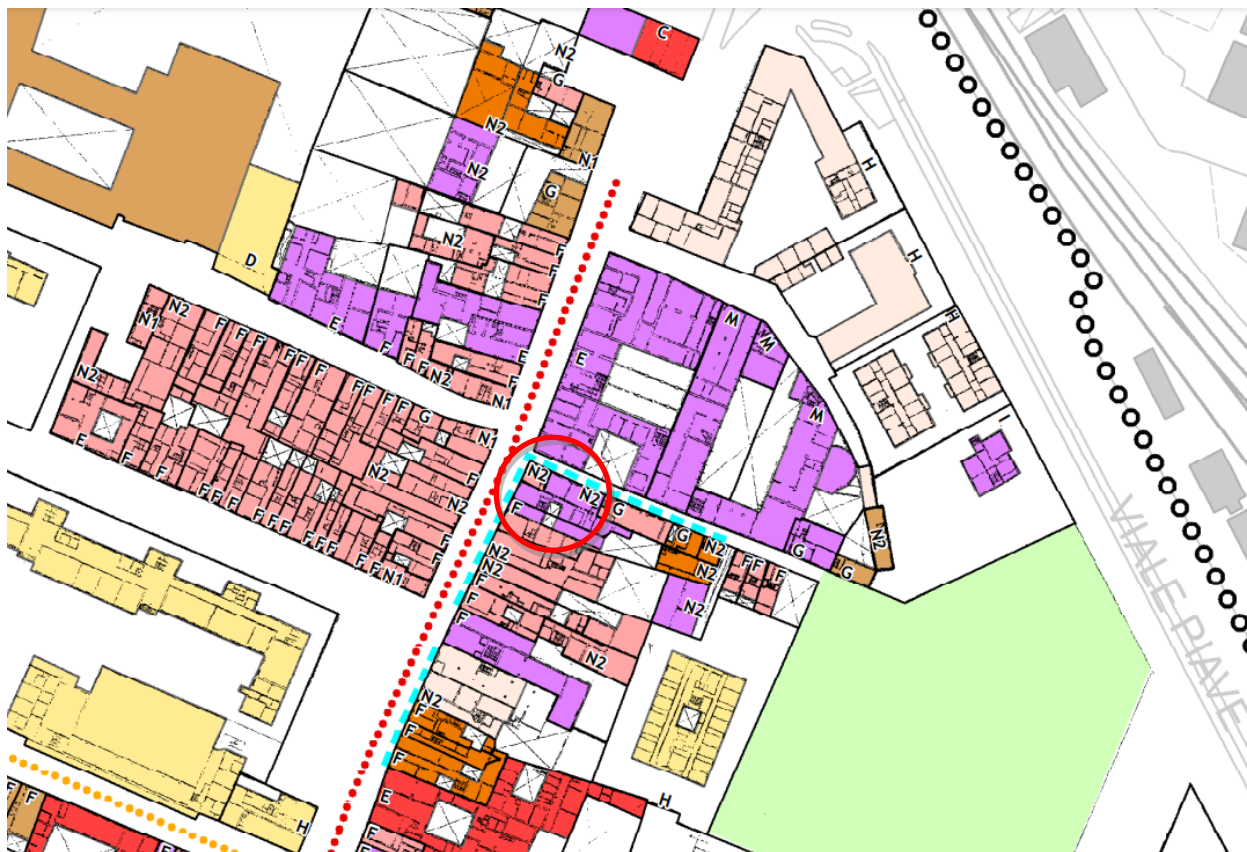


ESTRATTO PUG

Categoria di tutela

2A restauro e risanamento conservativo di tipo **A**





L'immobile sopra descritto è stato realizzato prima del 1967 e ristrutturato a seguito del rilascio da parte del Comune di Reggio Emilia delle seguenti autorizzazioni:

| N. P.G. | Data | Oggetto | Descrizione Opera | Intestario |
|----------|------------|---|--|------------------------|
| 17397/85 | 19/09/1985 | Autorizzazione Edilizia Allegato 8.7 | Rifacimento della copertura dell'intonaco esterno e di alcuni serramenti esterni | Condominio via Roma 51 |
| 14811/90 | 28/05/1990 | Art. 26 legge n. 47/85 Allegato 8.8.1 | Opere interne | [REDACTED] |
| 30967/90 | 27/11/1990 | Art. 26 legge n. 47/85 Allegato 8.8.2 | Opere interne | [REDACTED] |

Pertanto, durante il sopralluogo si sono potute verificare le rispondenze tra lo stato dei luoghi e gli atti autorizzativi rilasciati, nonché con la planimetria catastale; da detto raffronto, sono emerse delle difformità, in particolare: piccole difformità nella dimensione dei locali interni e nelle aperture, la realizzazione di pareti divisorie interne, la chiusura di una porta che di fatto ha creato due unità.

Come da schema che si allega. **(vedi allegato 8.9)**



5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

I beni oggetto del pignoramento non sono perfettamente funzionali all'uso a cui sono destinati per quanto precedentemente descritto, in particolare le opere eseguite per la creazione di divisorie interne e la suddivisione in due unità, devono essere rimosse.

Il costo di questi ripristini può essere stimato in **€ 5.000,00**.

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE⁴

Constatato che esistono delle difformità interne all'alloggio, le opere difformi limitatamente alle opere edili si possono ricomprendere in un atto in sanatoria per accertamento di conformità.

Si può stimare un costo complessivo tra spese tecniche (pratica comune e variazione catastale) e sanzione di circa **€ 4.000,00**.

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, come si evidenzia dal certificato di residenza in atti (**vedi allegato 8.11**) **l'esecutata risulta cancellata**, durante i sopralluoghi si è potuto constatare la presenza all'interno dell'alloggio di tre persone senza titolo pertanto risulta libero.

Due occupanti l'immobile in particolare:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

hanno sottoscritto il modello D che si allega chiedendo di rimanere nella detenzione dell'immobile, hanno altresì dichiarato che pagano alla proprietà un affitto di € 500,00 mensili comprensivo dei costi delle utenze domestiche.

Pertanto, l'alloggio si può considerare "da liberarsi al decreto di trasferimento".

5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

⁴ La stima dei costi di regolarizzazione è stata redatta alla data della perizia a seguito di accesso presso l'ufficio tecnico comunale e colloqui con i funzionari incaricati, ed è da ritenersi indicativa; pertanto non ci si assume alcuna responsabilità in merito, nel caso di future richieste da parte dell'Amministrazione Comunale di eventuale altra documentazione, oneri, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte dell'ufficio tecnico comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici attualmente vigenti e/o dall'entrata in vigore di nuove norme locali o statali in materia edilizia.



- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli si prende nota della certificazione notarile allegata dal procedente alla presente procedura e a nuove aggiornate ispezioni presso la Conservatoria RR. II. (vedi allegato 8.6) che di seguito si riassumono

- **Pignoramento immobiliare:**

Reg. generale n. 26764 Reg. particolare n. 19750 del 04/12/2023

a favore di: CONDOMINIO ROMA 51 con sede in Reggio Emilia cod. fisc. 91017840355

contro: [REDACTED]

Proprietaria per la piena proprietà per la quota dell'intero:

| | Ubicazione | Tipologia del bene | Dati catastali | | | | | | | | |
|---|--|--------------------|----------------|------------|------|-----------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|
| | | | Fg. | Particella | Sub. | Zona cens | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | Comune di Reggio Emilia Via Roma n. 51 Piano T e 2 | Abitazione | 126 | 270 | 5 | 2 | A/3 | 3 | 5 vani | 78 mq. | € 271,14 |

5.1.8. –STATO CIVILE DEI DEBITORI

L'esecutata risulta coniugata, così come riportato nell'atto di compravendita e presente nel fascicolo. (vedi allegato 8.10) si precisa che nell'suddetto atto viene riportato quanto segue:

[REDACTED], a mezzo del procuratore speciale a ciò espressamente autorizzato, dichiara che il diritto acquistato con il presente atto è escluso dalla comunione legale dei beni ai sensi e per gli effetti dell'art. 179 lettera f) ed ultimo comma c.c., in quanto pagato con denaro derivante dal trasferimento di beni personali, come il coniuge [REDACTED] riconosce e conferma.



5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO

Lo scrivente ha effettuato accurate indagini di mercato per assumere quegli elementi comparativi che, in sede di libera compravendita in zona e/o in zone assimilabili concorrono a determinare il più probabile valore di mercato di beni simili a quello in esame. Tenuto conto delle risultanze delle indagini effettuate in un mercato attualmente in fase di rallentamento, vista la particolare congiuntura economica in particolare i tassi d'interesse sui mutui; l'immobile vista la sua ubicazione nella zona centro storico della città ma in un ambito non di pregio, la sua consistenza, il suo scarso stato di manutenzione e conduzione, la situazione impiantistica e serramentistica; e per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenta una sufficiente appetibilità e può essere commerciabile, la redditività è discreta in relazione alla richiesta di beni analoghi.

Si ritiene applicabile, per il caso in esame, il criterio di stima a valore di mercato, per confronto. Non mancano elementi di riferimento nel settore delle abitazioni in condominio, dei quali sono noti i valori richiesti sul mercato.

In particolare, vengono presi in esame valori in relazione a compravendite di locali assimilabili presenti in zona, nonché alla vetrina delle agenzie immobiliari e dei professionisti operanti in zona, apportando poi quei correttivi ritenuti applicabili e verificati anche tramite le valutazioni dell'osservatorio immobiliare OMI **(vedi allegato 8.13)**

Zona: CENTRO STORICO ZONA DELIMITATA DALLA CIRCONVALLAZIONE ESCLUSO NUCLEO B2; Codice zona: B1, Microzona 1 che per l'immobile in oggetto, presenta valori da € 1.150,00 a € 1.550,00 a mq. per abitazioni di tipo economico, considerando uno stato di conservazione normale.

L'esame degli elementi di raffronto ed il loro aggiornamento, alla data attuale, viene effettuato con opportuni correttivi atti a tener conto di tutti gli elementi caratterizzanti il bene in esame ed in precedenza dettagliati: anno di costruzione, caratteristiche delle strutture, tipologia delle finiture, tipologia impiantistica, dimensioni dei vani e loro distribuzione interna; oltre che l'ubicazione, gli spazi comuni e comunque tutte le caratteristiche che possano incidere sulla valutazione, in particolare lo stato di manutenzione e conduzione precedentemente descritto.

L'esame degli elementi di riferimento, applicato allo specifico caso in esame, considerato il tipo d'immobile, consente di ricavare i seguenti valori unitari:

| | | |
|----------------------------|----------------|-----------------|
| - abitazioni civili | =€ /mq. | 1.000,00 |
|----------------------------|----------------|-----------------|

Da cui si ricava la seguente valutazione degli immobili:



| DESCRIZIONE | SUP. COMMERC. | PREZZO MQ. | IMPORTO |
|----------------|---------------|------------|--------------------|
| Abitazione | 78,00 | € 1.000,00 | € 78.000,00 |
| SOMMANO | | | € 78.000,00 |

Il valore commerciale, da considerarsi a corpo, è di € 78.000,00

Abbattimento forfettario del valore: trattandosi di un'esecuzione immobiliare gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile il bene, e per mancanza di garanzie per vizi occulti

€ - 15.600,00

Valore complessivo del bene € 19.000,00

1. Il valore dell'intero bene in caso di spese per regolarizzazione edilizia, a carico della procedura è di:

Totale (1) € 62.400,00

2. Il valore dell'intero bene in caso di spese per regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente,

è di: € 62.400,00

a dedurre:

Sanatoria -€ 4.000,00

Opere di ripristino -€ 5.000,00

Spese condominiali arretrate (due annualità) -€ 2.400,00

Totale (2) € 51.000,00

3. In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c.,

si determina: **Valore Minimo dell'Offerta € 38.250,00**

5.1.10-LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni sopra descritti sono pervenuti all'esecutata, per atto di compravendita a ministero del Notaio dott.ssa Teresa Di Girolamo, stipulato in Reggio Emilia il 27 giugno 2018 Repertorio n. 14152 Raccolta n. 7272. Trascritto a Reggio Emilia il 03-07-2018 al n. 15360 di R.G. e n. 10534 di R.P. (vedi allegato 8.10)



6-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE

6.1 – FOTOGRAFIE:













6.2 - PIANTE:

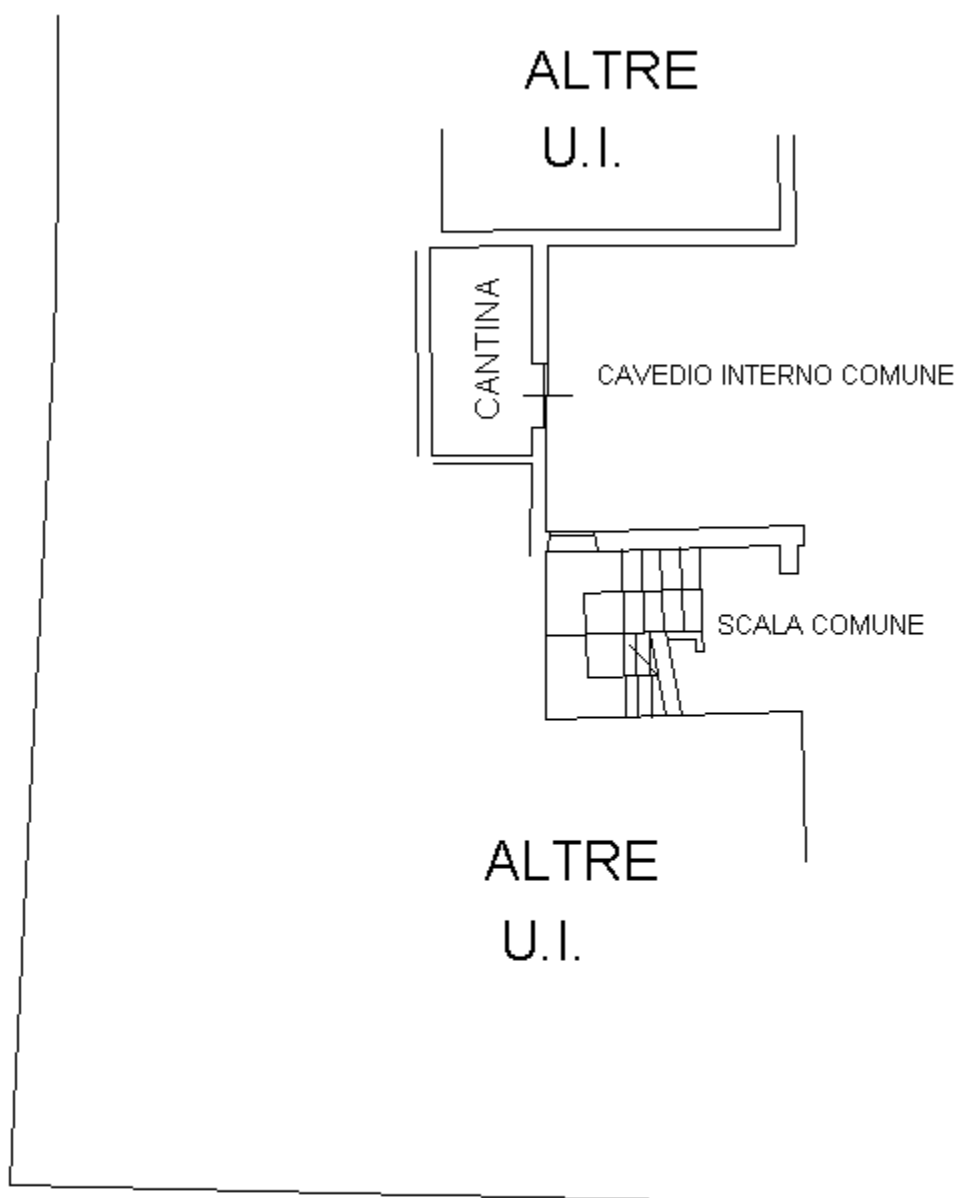
Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati



PIANO SECONDO
H=2.87 m

Planimetria catastale Alloggio

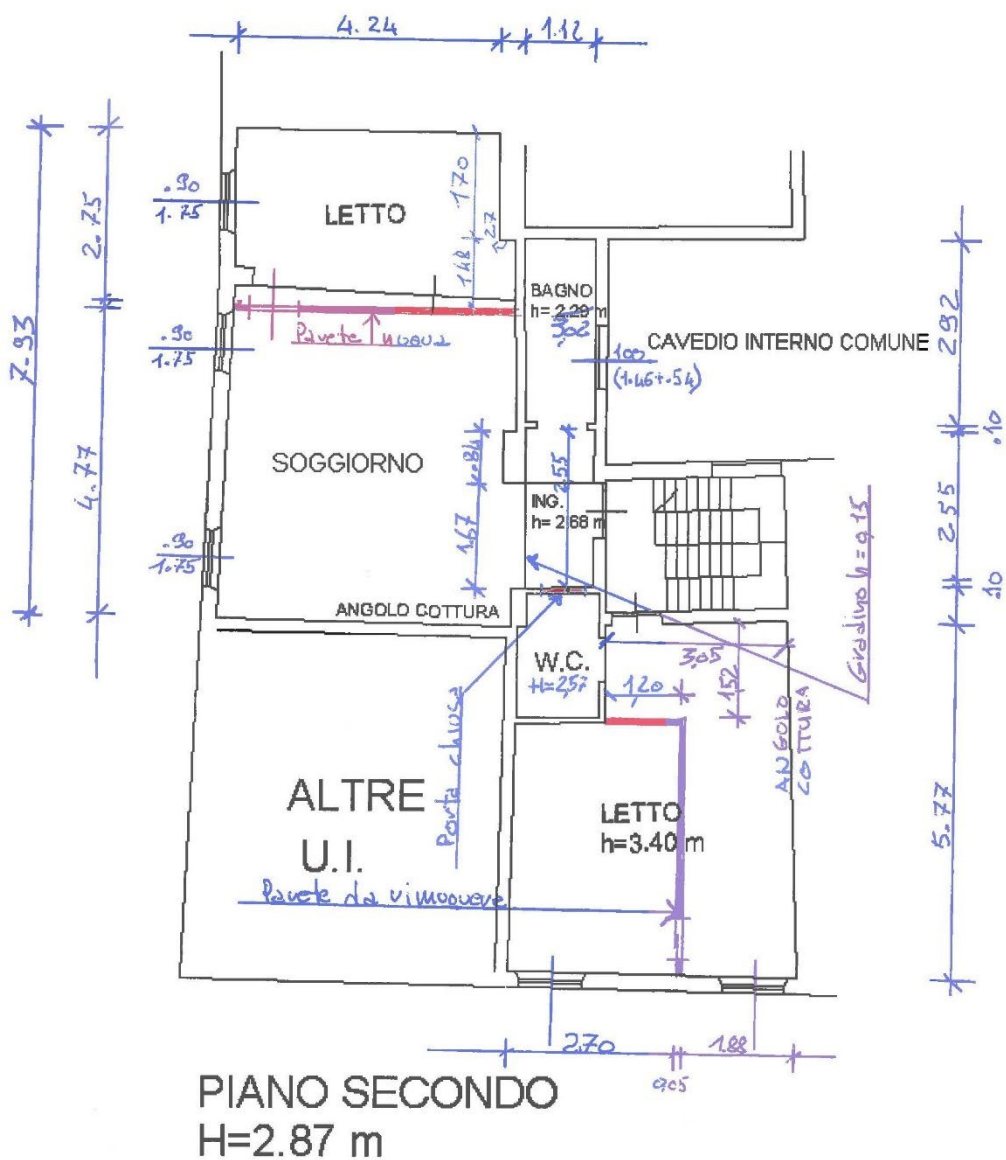




PIANO TERRA
H = 2.6 m

Planimetria Catastale Cantina





Rilievo Alloggio



7. –NOTE

Non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

L'alloggio risulta parzialmente arredato con mobili privi di valore commerciale.

La cantina risulta piena di masserizie lasciate dalla proprietà.

8. –ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 8.1. - Atto di pignoramento immobiliare
- 8.2. - Comunicazione inizio operazioni peritali
- 8.3. - Estratto di mappa catastale
- 8.4. - Visure catastali aggiornate
- 8.5. - Planimetrie catastali
- 8.6. - Ispezioni conservatoria
- 8.7. - Autorizzazione Edilizia
- 8.8.1 - Art. 26 legge n. 47/85 Opere Interne
- 8.8.2 - Art. 26 legge n. 47/85 Opere Interne
- 8.9. - Rilievo Alloggio
- 8.9.1- Comunicazione Amministratore Condominio
- 8.10. - Atto di provenienza dei beni
- 8.11.- Certificato di residenza
- 8.12.- Comunicazione Agenzia delle Entrate
- 8.13.- Valori OMI

allegati A, B, D

cd rom contenente la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica

Reggio Emilia, 31/07/2024

L'esperto stimatore
(Gianni geom. Baisi)

