

STUDIO TECNICO

BENATTI Geom. GUGLIELMO

Via IV Novembre n. 3 – 42016 Guastalla (RE)

tel. e fax 0522 / 824421

e.mail: benattiguglielmo@gmail.com

P.E.C. guglielmo.benatti@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esecuzione immobiliare 112/2023

Esecuzione promossa da: **CONDOMINIO BELLAVISTA**
(Avv. Alberto Prati)

contro: XXXXXXXXXX

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ED ALLEGATI

Unità abitativa con relative cantina ed autorimesse posta
nel comune di Reggio Emilia, v.le Risorgimento n. 68 int. 38

Esperto designato: **Geom. Guglielmo Benatti**



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI	27/06/2023 – 14310 /10515				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PROPRIETÀ –QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOBILI	-	Reggio Emilia – viale Risorgimento n. 68, int. 38				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
		Reggio Emilia	171	18	48	A/2
CONFORMITÀ CATASTALE	SI	-				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	SI	-				
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER.	APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	-				
STATO OCCUPAZIONALE	-	OCCUPATO DALL'ESECUTATO (PRESENZA DI MINORI: NO) LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
STATO DI ARREDAMENTO	-	ARREDATO CON MOBILIO DI MEDIOCRE QUALITÀ				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	NON PRESENTI -				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-	NON PRESENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	- € 2.544,00 (art. 63 Disp. Attuazione C.C.)				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 159.000,00 - EURO CENTOCINQUANTANOVEMILA /00					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 119.000,00 - EURO CENTODICIANNOVEMILA /00					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	23/10/2024					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	CREDITO EMILIANO - Tel. 0522/920320 – AG. 9, via Livatino n. 5/7– REGGIO NELL'EMILIA					



0-sommario

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2-COMUNICAZIONI	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	5
4-DESCRIZIONE DEI BENI	7
5-LOTTE DI VENDITA	7
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI	ERRORE. IL SEGNALE NON È DEFINITO.
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	8
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	9
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	9
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	9
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	9
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	9
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	9
5.1.9 -LOTTO UNICO: PIANTE	10
<i>VALORE DI MERCATO:</i>	11
<i>€ 62.000,00</i>	11
5.1.11 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	12
6- ALTRE OSSERVAZIONI	12
7- ALLEGATI	12
7.1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI;	12
7.2. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;.....	12
7.3. CARTOGRAFIA E MAPPA CATASTALE LOTTO 1;	12
7.4. VISURE CATASTALI E IPOTECARIE LOTTO 1;	12
7.5. PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO;.....	12
7.6. TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI/COMUNICAZIONE UFFICIO TECNICO;.....	12
7.7. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI;	12
7.8. CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA;	12
7.9. SITUAZIONE SPESE CONDOMINIALI;	13
7.10. RILIEVO FOTOGRAFICO;.....	13
7.11. ALLEGATO A,B,C,D LOTTO 1;	
7.12. CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E	12
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;	12



1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 112/2023

Esecutato: [REDACTED]

Procedente: Condominio Bellavista (Avv. Alberto Prati)

Intervenuto: Condominio Bellavista

- **Data conferimento incarico:** 11/04/2024 (nomina) – 16/04/2024 (giuramento)
- **Termine di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni: 23/09/2024
- **Udienza:** 23/10/2024
- **Atto pignoramento:** trascritto il 27/06/2023 ai nn. 10515 di R.P. /14310 di R.G.
- **Contributo unificato:** SI

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite comunicazione scritta, e-mail o e-mail certificata¹ della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali in data 12.04.2024, in particolare sono stati avvertiti:

1. Il debitore Sig. Sassi Fabrizio tramite comunicazione scritta; inviata all' indirizzo di residenza, il 12/04/2024.

In data 03/06/2024 è stato eseguito l'accesso all'immobile unitamente al custode giudiziario.

¹ Vedi Allegati 7.1.



3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

I. BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

[REDACTED] Proprietà 1/1.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Rendita
Abitazione	Comune di Reggio Emilia v.le Risorgimento n.68	171	2	18 sub. 48	Vani 7,5	A/2 di cl. 3	Euro 735,95
Autorimessa	Comune di Reggio Emilia v.le Risorgimento n.68	171	2	18 sub. 56	mq. 12	C/6 di cl. 7	Euro 58,26

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

II - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

-Sassi Fabrizio, nato a Reggio Emilia il 21/04/1961 (c.f. SSSFRZ61D21H223W)- Proprietà 1/1.

² Vedi allegato 7.2.

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 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					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ⁴ e classe	Rendita
Abitazione	Comune di Reggio Emilia v.le Risorgimento n.68	171	2	18 sub. 48	Vani 7,5	A/2 di cl. 3	Euro 735,95
Autorimessa	Comune di Reggio Emilia v.le Risorgimento n.68	171	2	18 sub. 56	mq. 12	C/6 di cl. 7	Euro 58,26

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 7.2) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.
- Confini catastali:
 - Abitazione (sub. 48): a nord con vano scala comune e sub. 47; ad est, ovest e sud a salto su area comune;
 - Cantina: a nord con altra cantina, ad est con sub. 56 stessa ditta, a sud con locali tecnici comuni, ad ovest con corridoio comune;
 - Autorimessa (sub. 56): a nord con altra autorimessa, ad est con cortile comune, a sud con altra autorimessa, ad ovest con cantina sub. 48 stessa ditta.

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 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.

4-DESCRIZIONE DEI BENI⁴

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da, **piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione, posta al decimo piano di un edificio condominiale, dotato di ascensore, con cantina e autorimessa al piano interrato, il tutto ubicato in Reggio Emilia, viale Risorgimento n. 68 int. 38.**

La struttura portante dell'edificio è muratura con paramento a vista, con solai in latero cemento. La copertura ispezionata solo esternamente si presenta a falde inclinate, in latero cemento con manto di copertura e lattoneria in lamiera di rame. Al suo interno l'unità immobiliare risulta composta da: ingresso, tinello, cucina, pranzo-soggiorno, tre camere da letto, disimpegno, bagno, lavanderia, ripostiglio e terrazzo. L'alloggi presenta normali finiture con serramenti in legno con vetro semplice, serrande avvolgibili in pvc. porte interne in legno con specchiature a vetri, pavimenti in mattonelle di marmaglia e parte in ceramica, soglie a davanzali in marmo. I muri, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le pareti dei bagni e lavanderia sono rivestiti in piastrelle di ceramica. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia funzionante. L'autorimessa al piano interrato, è rifinita con porta in lamiera verniciata, pavimento in piastrelle di ceramica, muri e soffitto intonacati a calce. La superficie commerciale parametrata dell'unità immobiliare risulta di complessivi **mq⁵ 151,00**, con misure delle superfici immobiliari utilizzate per il calcolo della consistenza, verificate in sito con rilievo metrico da parte del sottoscritto stimatore. La superficie commerciale dell'autorimessa è di mq. 13,00; L'edificio, nel quale si trova l'unità immobiliare, edificato nel 1962, esternamente si trova in sufficienti condizioni di manutenzione; internamente l'unità immobiliare, presentando ancora finiture dell'epoca di costruzione abbisogna di un intervento di manutenzione.

5-LOTTE DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita può avvenire solo un unico lotto corrispondente all'abitazione con la cantina e l'autorimessa, oltre alle aree condominiali comuni.

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

INTESTATI:

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

⁵ 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

Proprietà 1/1.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ⁵ e classe	Rendita
Abitazione	Comune di Reggio Emilia v.le Risorgimento n.68	171	2	18 sub. 48	Vani 7,5	A/2 di cl. 3	Euro 735,95
Autorimessa	Comune di Reggio Emilia v.le Risorgimento n.68	171	2	18 sub. 56	mq. 12	C/6 di cl. 7	Euro 58,26

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena ed esclusiva proprietà costituita da unità abitativa posta al decimo piano di un edificio condominiale dotato di ascensore, con cantina ed autorimessa al piano interrato, il tutto ubicato in Reggio Emilia, viale Risorgimento a n. 68 int. 38. L'abitazione al suo interno è composta da ingresso, tinello, cucina, pranzo-soggiorno, tre camere da letto, disimpegno, bagno, w,c, ripostiglio, e terrazzo. La cantina, posta al piano interrato è comunicante con l'autorimessa. La superficie commerciale parametrata dell'unità immobiliare risulta di complessivi mq 151,00; l'autorimessa ha una superficie di mq. 13,00. L'edificio, edificato nel 1962, esternamente si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, internamente l'unità immobiliare presentando ancora finiture dell'epoca di costruzione abbisogna di un intervento di manutenzione.

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato in virtù di della Concessione edilizia n. 26963/62 di P.G. del 17/09/1964 e successive Conc. edilizia di variante n. 26115/65 di P.G. del 04/01/1966, - Abitabilità autorizzata in data 26/05/1966 con prot. n.26274/65; -Mini Condono prot. 25006/1986 di P.G. presentato il 02/07/1986 (richiesto da Casali Giuseppina per opere interne); - Condono Edilizio prot. n. 26485/86 di P.G. e n. 12821 di P.S. del 17/07/1986 (richiesto dal condominio Bellavista per modifiche di prospetto). L'unità immobiliare è conforme alle norme edilizie-urbanistiche e le schede catastali rappresentano lo stato visionato. L'alloggio non è dotato dell'Attestazione Energetica.

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 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.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono previste opere di ripristino.

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono previsti costi di regolarizzazione.

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato.

5.1.7-LOTTO 1: 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 23/09/2024 sul bene, da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

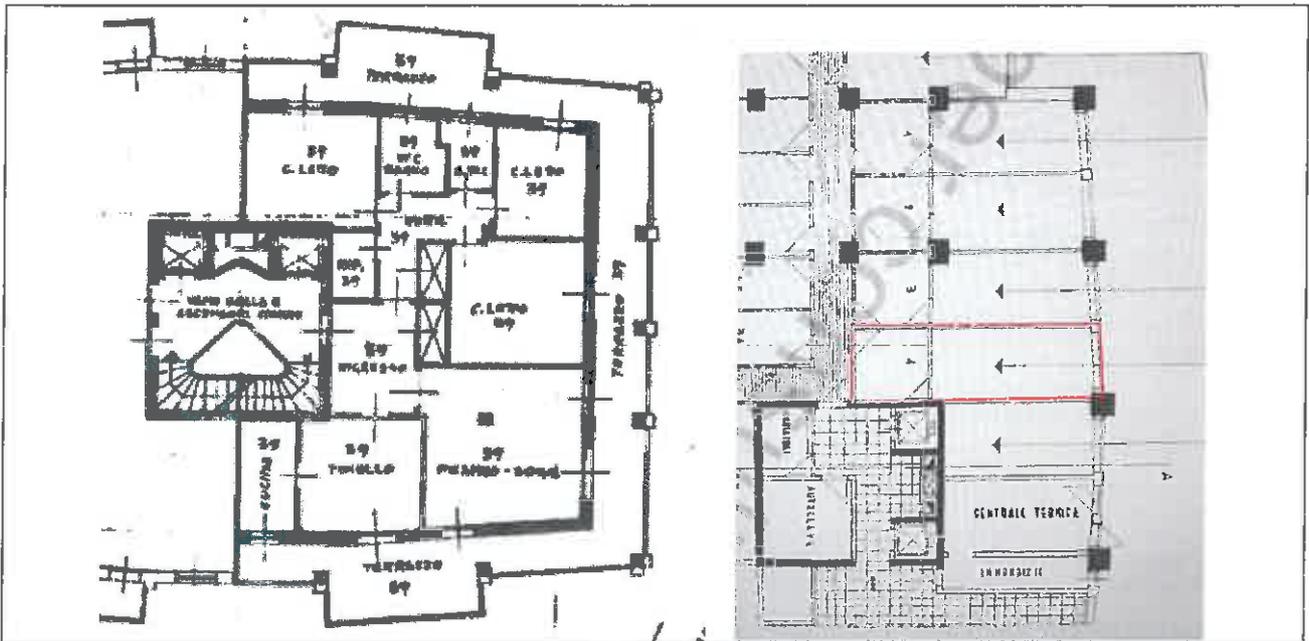
- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili trascritto in data 27.06.2023 ai nn. 10515 r.p. /14310 r.g.

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato ex D.Lgs 42/2004, vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali e storico-artistici.



5.1.9 -LOTTO UNICO: PIANTE



DECIMO PIANO

PIANO INTERRATO

PIANTA - FUORI SCALA MAPPALE 565 sub. 64 ,sub. 36 e sub. 25



5.1.10 -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 dei beni, finalizzata ad una futura vendita all'asta degli stessi. Tale valore è chiaramente definito dai vari Codici di valutazione vigenti come: "l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato è nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costruzione".

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più provabile valore di mercato dei beni utilizzando il metodo del confronto di mercato tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziati in precedenza oltre alle attuali condizioni del mercato degli immobili.

Le cifre indicate sono state individuate sulla base di transazioni di beni simili compravenduti in zona, appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, oltre che dalle tabelle valori O.M.I., in relazione alla scarsità di transazioni recenti eseguite in zona.

VALORE LOTTO UNICO

FG. 171 MAPP. 18 sub. 48, sub. 56

DESCRIZIONE	SUPERFICIE MQ.	COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	PREZZO UNITARIO A MQ PER IMMOBILI SIMILI IN ZONA	PREZZO TOTALE
Fabbricato sub. 48					
Abitazione	138,00	1.00	138,00	€ 1.250,00	€ 172.500,00
Terrazzo:	65,00	0.30/015	11,26	€ 1.250,00	€ 14.075,00
Cantina:	6,72	0.25	1.68	€ 1.250,00	€ 2.100,00
VALORE COMPLESSIVO:					€ 188.675,00
Autorimessa sub. 56			13,00	a corpo	€ 14.000,00
VALORE TOTALE COMPLESSIVO					€ 202.675,00
Assenza di garanzia per vizi del bene (- 20%):					- € 40.535,00
TOTALE per arrotondamento:					€ 162.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					-
Spese condominiali insolute:					- € 2.544,00
Vincoli e Oneri Giuridici (non eliminabili dalla procedura):					-
Stato d'uso, manutenzione e ripristino:					-
Stato di possesso:					-
VALORE DI MERCATO:					€ 159.456,00

Valore di Mercato - base d'asta - per arrotondamento € 159.000,00

In applicazione a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:

Valore minimo dell'offerta (75%) - per arrotondamento € 119.000,00

5.1.11 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto unico sopra indicato hanno la seguente **provenienza**:

- Denuncia di successione di ██████████ registrata a Reggio Emilia il 27.05.1972 al n. 84 vol. 725, ivi trascritta in data 08.09.1972 al n. 6909 R.P. e n. 8455 R.G.;
- Successione testamentaria trascritta a Reggio Emilia il 14.09.2020 al n. 11864 R.P. e n. 17491 R.G.;
- Atto di divisione a seguito di atto del dott.ssa Anna Tieri in Reggio Emilia del 19.11.2021 rep. 19428/5551, trascritto a Reggio Emilia il 07.12.2021 al n. 21462 R.P. e n. 29377 R.G.;
- Accettazione tacita di eredità a seguito di Sentenza del Tribunale di Reggio Emilia n. 53/2024 pubblicata il 12.01.2024, R.G. n. 4093/2023, trascritta a Reggio Emilia il 28.03.2024 al n. 5032 R.P. e n. 6733 R.G.

6- ALTRE OSSERVAZIONI

1. L'edificio condominiale è gestito da un amministratore condominiale.
2. Il valore dei lotti immobiliari proposti è sempre da intendersi a corpo e non a misura;
3. Eventuali quantificazioni, relative a spese di regolarizzazione amministrative e condominiali, sono da ritenersi indicative e stimate sulla scorta di indicazioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali / amministratori immobiliari, alla data di accesso ispezioni pratiche edilizie.

7- ALLEGATI

- 7.1. comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati;
- 7.2. atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione;
- 7.3. cartografia e mappa catastale lotto 1;
- 7.4. visure catastali e ipotecarie lotto 1;
- 7.5. planimetrie catastali lotto;
- 7.6. tavole autorizzative comunali/comunicazione ufficio tecnico;
- 7.7. atto di provenienza dei beni;
- 7.8. certificazione notarile sostitutiva (art. 567 CPC);
- 7.9. situazione spese condominiali;
- 7.10. rilievo fotografico;
- 7.11. cd rom contenente la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica.

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di qui fin qui svolto.



Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Guastalla, li 23.09.2024

L'esperto estimatore designato


Geom. Guglielmo Benatti



