

MANUELA BOLITI – geometra

Iscritto al collegio Geometri e Geometri laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1930
Iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del tribunale di Reggio Emilia al n. 777

Via Don Z. Iodi, 5 - 42121 Reggio Emilia
telefono 0522.432611 fax 0522.453123 cell. 338.4932255
e.mail bolitimauela@gmail.com pec manuela.boliti@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 9/2024

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

Esecuzione promossa da:

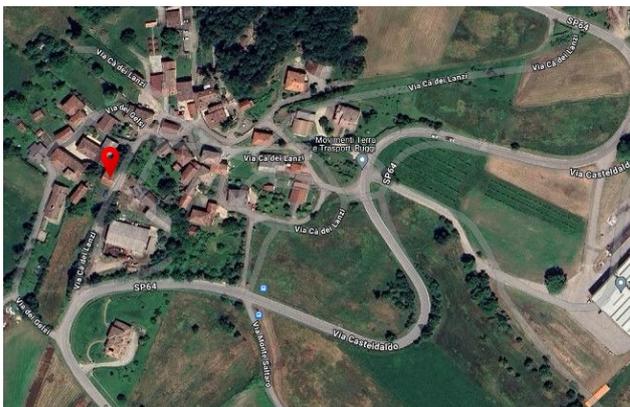
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

SPECIAL GARDANT S.P.A. (Avv.to Alessandro Limatola)

contro: XXXXXXXXXX

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: **geom. BOLITI MANUELA**



LOTTO 1 UNICO – FABBRICATO ABITATIVO in Via Casa Lanzi n.64 – Comune di CARPINETI (RE)



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
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-LOTTI DI VENDITA	9
5.1-LOTTO 1.....	9
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI	9
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	10
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA	12
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	13
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	13
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	13
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	14
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	15
5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE	15
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	18
5.1.11-LOTTO 1: FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE	18
6-STATO CIVILE DEL DEBITORE	23
7-ALTRE NOTIZIE	23
8-ELENCO DEGLI ALLEGATI	24



<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI	12.02.2024 – RP. 2190				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PIENA PROPRIETÀ'				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	CARPINETI – via Casa Lanzi n.64				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPALE</u>	<u>SUB.</u>	<u>categoria</u>
		CARPINETI	63	127	3	C/3
		CARPINETI	63	127	4	A/4
		CARPINETI	63	127	5	A/4
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	NOTE CAPITOLO 3.3 -5.1.3				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	NOTE CAPITOLO 5.1.3				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NO	NON CONFORMI				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	OCCUPATO DALL'ESECUTATO NOTE CAPITOLO 5.1.6 - 6				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	ARREDATO				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-	NON RINVENUTI				
<u>PRESENZA DI AMIANTO NELLE COPERTURE</u>	-	NON RINVENUTE				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	NON COSTITUITO IN CONDOMINIO				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>		€. 55.000 - EURO CINQUANTACINQUEMILA				
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>		€. 41.250 - EURO QUARANTUNOMILADUECENTOCINQUANTA				
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>		06.11.2024 ore 9.00				
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>		BANCA -- Emilbanca, Via Adua n. 97/d – REGGIO NELL'EMILIA				



1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 9/2024

Esecutati: [REDACTED]

Procedente: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. - SPECIAL GARDANT

S.P.A. (Avv.to Alessandro Limatola)

- **Data comunicazione incarico:** 22.04.2024
- **Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria Esecuzioni:** 07.10.2024
- **Udienza:** 06.11.2024 ore 9.00
- **Data trascrizione primo pignoramento¹:** 12.02.2024

Diritto pignorato: quota intera di piena proprietà

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R e/o posta certificata della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

1. Sig. [REDACTED] - (esecutati)
2. Sig. [REDACTED] - (esecutati)
3. AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. - SPECIAL GARDANT S.P.A. -
Studio Avv.to Alessandro Limatola - (procedente)

pec: notifiche@limatolaavvocati.it

L'inizio delle operazioni peritali, come da comunicazioni, è avvenuto in data 26.04.2024, si è provveduto alle ricerche documentali (ricerche catastali e ipotecarie, richiesta atto di provenienza, richiesta accesso atti edilizi, ricerche anagrafiche, ricerche occupazione).

Il **primo sopralluogo** presso l'immobile in esecuzione è avvenuto il 10 giugno 2024 alle ore 15, dove è stato possibile visionare il bene in oggetto ed eseguire il rilievo fotografico e metrico. Il sopralluogo è avvenuto congiuntamente e in accordo con IVG custode nominato.

La presente relazione verrà depositata agli atti del PCT, consegna in copia presso l'Associazione Notarile del Tribunale di Reggio Emilia e IVG, inoltre copia agli avvocati precedenti ed intervenuti e invio copia agli esecutati.

¹ atto di pignoramento agli atti della procedura

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti



3-DATI CATASTALI

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

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

INTESTATO:

– proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
laboratorio	Comune di CARPINETI fraz. Casteldardo Loc. Casa Lanzi n.53, piano T	63	/	127 sub.3	47 mq	C/3 di 2 classe	97,09 €
alloggio	Comune di CARPINETI fraz. Casteldardo Loc. Casa Lanzi n.53, piano 1	63	/	127 sub.4	4 vani	A/4 di 1 classe	113,62 €

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

INTESTATO:

– proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
alloggio	Comune di CARPINETI fraz. Casteldardo Loc. Casa Lanzi n.53, piano 2	63	/	127 sub.5	4 vani	A/4 di 1 classe	113,62 €

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

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

INTESTATO:

– proprietà per 4/4 in regime di separazione dei beni

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
laboratorio	Comune di CARPINETI via Casteldaldo, piano T	63	/	127 sub.3	47 mq Sc=78 mq	C/3 di 2 classe	97,09 €

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti



alloggio	Comune di CARPINETI via Casteldaldo, piano 1	63	/	127 sub.4	4 vani Sc=73 mq	A/4 di 1 classe	113,62 €
----------	---	-----------	---	------------------	--------------------	-----------------	----------

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

INTESTATO:

_____ - proprietà per 4/4 in regime di separazione dei beni

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
alloggio	Comune di CARPINETI via Casteldaldo, piano 2	63	/	127 sub.5	4 vani Sc=86 mq	A/4 di 1 classe	113,62 €

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema Ia e IIa sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello schema Ib e I Ib sono quelli della situazione catastale attuale. La proprietà risulta **regolarmente censita e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati**.
- La consistenza effettiva delle unità immobiliari visionate **corrisponde alle planimetrie depositata presso l'Agenzia del Territorio** con Variazione 28.04.2006 Pratica n. RE0051357; si sono però rilevate differenze fra la planimetria e lo stato di fatto nella distribuzione interna dei locali al sub.3, con destinazione e categoria catastale a laboratorio errata rispetto allo stato dei locali e in difformità dalla destinazione edilizia a cantine; si è inoltre rilevato che il frazionamento in due unità abitative ai sub. 4 e 5 risulta incongruo e in difformità dalla destinazione edilizia.
- Si segnala inoltre che la toponomastica catastale è da aggiornare.
- **È necessario l'aggiornamento catastale.**

Non risulta attestabile la conformità catastale del compendio di cui al D.L. 78/2010 art.19 comma 14.



4-DESCRIZIONE DEI BENI

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN VIA CASA LANZI N. 64 COMUNE DI CARPINETI (RE):

Il bene visitato è un fabbricato da terra a tetto a destinazione residenziale composto attualmente da **locali d'abitazione a piano primo/rialzato e a piano secondo, cantine a piano terra/seminterrato e area cortiliva di pertinenza**, posto in borgo montano isolato, località Casteldaldo in via Casa Lanzi n.64 in Comune di CARPINETI (RE).

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, si tratta di un vecchio fabbricato rurale riadattato nel settembre 1967 con porzione ampliata e sopraelevata su cantina esistente, nasce come fabbricato unifamiliare che con variazione catastale del 2006 è stato impropriamente frazionato.

L'immobile ha struttura portante in sasso e muratura, solai latero cementizi, copertura inclinata a tre falde con sporti in travetti e tavelloni, manto in tegole laterizie, lattonerie in lamiera, facciate intonacate e tinteggiate, basamento in graniglia di cemento, oscuramenti in persiane. Gli esterni dell'edificio risultano in modesto stato di conservazione in particolare la porzione a monte, lato nord-est, presenta un cedimento strutturale visibile dall'esterno e dall'interno dell'edificio, inoltre si sono rilevati alcuni distacchi d'intonaco e risalita d'umidità dalle fondazioni/terreno sul perimetro del basamento.

Si accede all'immobile dal portico d'ingresso direttamente nel vano scala che collega il piano primo/rialzato al piano secondo, negli ambienti di piano primo sono ricavati un soggiorno, una cucina, una camera e un bagno (per accedere al soggiorno dagli altri locali occorre passare dal vano scala), negli ambienti di piano secondo sono ricavati un soggiorno, un locale denominato cucina ma privo di impianti ed elettrodomestici, una camera e un bagno (per accedere al soggiorno dagli altri locali occorre passare dal vano scala) e un terrazzo coperto con accesso dal vano scala; il sottotetto è una intercapedine di minima altezza accessibile da botola a soffitto.

Il piano terra/seminterrato ha accesso dal cortile a sud-ovest tramite portone carrabile e vi sono ricavati due ambienti a cantina, uno con finestri e uno a monte completamente interrato. Gli ambienti di piano terra hanno altezza di ml 2,41/2,46, gli ambienti di piano secondo di ml 2,51/2,59, il piano terra di ml 2,65.

Le finiture interne degli ambienti abitativi sono modeste con pavimentazione differente per stanza in marmette di cemento e ceramica datata, rivestimenti e sanitari datati nei bagni (si sono notati alcuni rivestimenti e pavimenti con crepe), pareti con intonaci civili tinteggiati, porte di vecchia fattura in legno tamburato o verniciato, alcune finestre in legno altre sostituite in pvc con vetro camera, la scala di collegamento con gradini in graniglia di



cemento, le cantine con finiture al grezzo, con pavimento in battuto di cemento pareti in parte intonacate a cemento e soffitti non intonacati, finestrini con griglie e portone d'accesso in lamiera.

Gli impianti degli ambienti abitativi sono di vecchia fattura e non a norma di sicurezza ex. L.46/90, con impianto elettrico prevalentemente sottotraccia e vecchie apparecchiature prive di salvavita e con due allacci elettrici ai contatori di fornitura, presente l'impianto dell'acqua sanitaria, assente l'impianto di riscaldamento a gas, presenti stufe a legna in alcuni ambienti, scaldacqua a gas non funzionante e uno a legna, gli ambienti a cantina hanno impianto di illuminazione ed elettrico fuori traccia. Si segnala che il fabbricato nel 2014 è stato oggetto di ordinanza comunale per il divieto di utilizzo della stufa a gas e dello scaldabagno a gas oltre alla rimozione di bombole di gas utilizzate negli ambienti.

L'edificio su due lati è su strada e sui restanti è presente l'area cortiliva a giardino con cancello pedonale d'accesso al portico e cancellata sul lato a nord-est, mentre sul lato a sud-ovest non sono presenti recinzioni, l'area ha forma irregolare e sul lato a nord-ovest non sembrano certi i confini di proprietà.

L'ubicazione è in borgo di montagna isolato, scarsamente servito e collegato da viabilità, il borgo è però caratteristico e prevalentemente recuperato per case di villeggiatura e per abitazioni e attività agricole.

La superficie commerciale, come riportato nella tabella di valutazione, è composta dalla superficie degli ambienti abitativi di piano primo di mq 67, il 40% della superficie del portico d'ingresso di mq 12,00, dalla superficie degli ambienti abitativi di piano secondo di mq 67, il 40% della superficie del terrazzo coperto di mq 12,00, il 100% della superficie ad un piano del vano scala di mq 12,00, il 25% della superficie delle cantine di piano terra di mq 79,00; **la risultante superficie commerciale dell'unità immobiliare sopra descritta risulta per arrotondamento di circa 175 mq²**, l'area esterna pertinenziale mapp.127 compreso il sedime dell'edificio per complessivi mq 339,00 viene valutata al 10% del valore immobiliare.

² 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 o nella percentuale dal 5 al 10%
- 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

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti

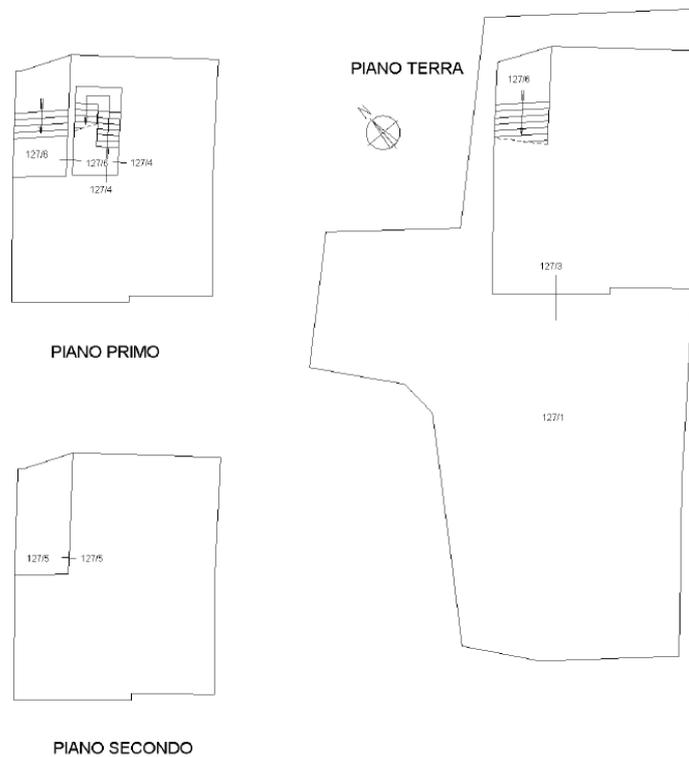


Confini in unico corpo mappale 127: Nord passaggio pedonale sul mappale 211 del foglio 63, Est strada via Casa Lanzi, Sud altre ragioni mappale 198 del foglio 63, Ovest altre ragioni mappali 195-124 del foglio 63.

STRALCIO MAPPA CATASTALE FOGLIO 63



STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIE CATASTALI DEL 28.04.2006



Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti



PIANO TERRA



SUB.3

PIANO PRIMO



SUB.4

PIANO SECONDO



SUB.5

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti



5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di CARPINETI (RE), via Casa Lanzi n.64, piena proprietà di fabbricato da terra a tetto a destinazione residenziale composto da locali abitativi di piano primo/rialzato e piano secondo collegati da scala interna, cantine a piano terra/seminterrato e area cortiliva di pertinenza; superficie commerciale complessiva comprese le pertinenze a servizi circa 175 mq; in stato modesto di manutenzione e conservazione interna ed esterno; da liberarsi successivamente al decreto di trasferimento.

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Carpineti con accesso atti edilizi del 12.07.2024 prot. 5420, e dalle ricerche storiche castali, è emerso che il fabbricato in oggetto è un ex fabbricato rurale di vecchia edificazione censito nella **parte abitativa a Sud in data antecedente il 1° settembre 1967 con scheda catastale del 14.11.1960 e successivamente sopraelevato sulla parte rurale a Nord con Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 20.09.1967 pratica n. 417 rilasciata dal Comune di Carpineti**. Nella denuncia era previsto il progetto di: *“ampliamento di un fabbricato rurale ad uso abitazione mediante la costruzione di n.3 vani sovrapposti ad uso cantina (seminterrato), camere letto (piano rialzato e primo) e ballatoio. La cantina esisteva precedentemente; è stato rifatto il solo solaio”*.

Successivamente al rilascio del suddetto Nulla Osta non risultano presentati altri progetti e l'immobile risulta **privo della Dichiarazione di abitabilità agibilità** prevista dalla legge Ponte n.765 del 06/08/1967.

L'analisi dei suddetti documenti ha evidenziato che il corpo di fabbrica attuale corrisponde alle dimensioni autorizzate e storicamente censite ad esclusione del volume d'ingresso composto da portico e terrazzo coperto.

Le dimensioni e le grafiche sommarie riportate nei disegni presenti nella pratica edilizia sono corrispondenti allo stato visionato e rilevato della porzione a nord dell'edificio, ad esclusione del vano scala interno realizzato nel volume autorizzato, e di alcune misure da ritenersi tollerate.

La condizione della porzione a Sud, rappresentata nella scheda catastale d'impianto del 1960, riporta un volume corrispondente allo stato visionato e rilevato con distribuzione interna differente, in particolare era presente una scala interna oggi occupata dai servizi igienici del piano primo e secondo.



Si può supporre, per tipologia dei materiali e finiture, che tali variazioni, sia volumetriche che interne, siano state realizzate in corso alle opere del 1967 quali varianti del progetto dichiarato.

Con l'aggiornamento catastale presentato nel 2006, l'immobile è stato rappresentato nell'attuale condizione di consistenza, frazionato impropriamente in due unità abitative (non effettivamente autonome) e impropriamente variato d'uso a laboratorio nei locali di cantina.

La condizione edilizia e catastale illustrata richiede **opere di regolarizzazione** al fine di riportare l'immobile all'unica effettiva unità abitativa con relativi servizi a cantina. Per la condizione edilizia occorre presentare pratica di sanatoria da concordare con gli uffici comunali al fine di illustrare l'edificio nella sua intera consistenza esterna (porzione di terrazzo coperto) ed effettiva interna, oltre alla presentazione di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità. Per la condizione catastale occorre, a conclusione dell'attività edilizia, presentare variazione conforme.

Non sono attestabili le conformità di legge³.

Non risultano forniti e reperiti agli atti comunali i certificati di conformità degli impianti (norma I.46/90); gli impianti allo stato attuale non risultano certificabili.

Dalle ricerche svolte presso il Servizio Regionale EREnergia si rileva l'assenza dei "certificati energetici".

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non si prevedono opere di ripristino se non le regolarizzazioni edilizie catastali di cui al capitolo seguente.

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Per regolarizzare la condizione rilevata ed illustrate al capitolo 5.1.3 occorre presentare il progetto edilizio di sanatoria e di regolarizzazione catastale del fabbricato oltre alla Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità, comprendente le certificazioni tecniche necessarie e gli attestati di conformità degli impianti.

³ Conformità dei beni immobili fonti normative: Stato *legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare* – art. 9 bis DPR 380/2001 modificato L.120/2020 D.L. n.76/2020 Circolare Regionale RER 03/08/2020; tolleranze costruttive – art. 34 bis DPR 380/2001 - L.R.15/2013 e L.R. 23/2004 art.19 bis - Circolare Regionale RER del 05/06/2018.



Si stima un costo approssimativo di Euro 7.000,00 comprensivo di sanzione edilizia, spese tecniche di presentazione del progetto e costo d'aggiornamento catastale.

L'importo stimato verrà detratto dal valore del bene, pertanto la regolarizzazione rimarrà a cura e a carico dell'acquirente.

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile alla data della visita risultava abitato all'interno 2 da [REDACTED] con i figli [REDACTED] (nato il [REDACTED]/2003) e [REDACTED] (nato il [REDACTED]/2007) e all'interno 1 da [REDACTED] e [REDACTED], come da **certificato di stato di famiglia e residenza che si allega.**

Si precisa che la parte presente al sopralluogo [REDACTED] ha dichiarato di abitare al piano secondo di sua di proprietà, e dall'ex marito ha avuto l'assegnazione della casa coniugale con **sentenza di divorzio n.907/2021 del 13/07/2021 R.G. 5673/2019 non trascritta** (verifica al capitolo 5.1.7 e 6 - in allegati) e che al piano primo di proprietà dell'ex marito risiedono i suoi genitori occupanti senza titolo.

Di fatto si è constatato che l'immobile è utilizzato come unico alloggio con unica cucina la piano primo.

Da ritenersi al fine della presente procedura: **Occupato dall'esecutato**, o diversa condizione che vorrà valutare il Giudice dell'EI.

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali trascritte riferibili all'immobile in esecuzione.
- **Risulta provvedimento di assegnazione della casa coniugale sentenza di divorzio n.907/2021 del 13/07/2021 R.G. 5673/2019 passata in giudicato.**
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione e/o citate nell'atto di provenienza, compravendita a ministero Notaio Antonio Diener del 10.05.2006 rep. n.28577/5225, trascritto a Reggio Emilia il 22.05.2006 al n.8366 R.P..



VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene, da cancellarsi a cura della procedura, si prende nota del Certificato sostitutivo ai sensi dell'art.567 del C.P.C allegato alla procedura, qui verificato ed aggiornato al 11.07.2024 e risultante INVARIATO.

Di seguito si riassumono le formalità pregiudizievoli risultanti che si allegano:

- **Iscrizione di Ipoteca volontaria**, nascente da mutuo fondiario, a favore di **BANC MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** iscritta in data **22/05/2006** RP.**4136**, contro [REDACTED], gravante sulle porzioni di immobile ai sub.3-4 in esecuzione;
- **Iscrizione di Ipoteca volontaria**, nascente da mutuo fondiario, a favore di **BANC MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** iscritta in data **22/05/2006** RP.**4137**, contro [REDACTED], gravante sulla porzione di immobile al sub.5 in esecuzione;
- **Trascrizione di verbale di Pignoramento immobiliare** a favore di **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** trascritto in data **12/02/2024** RP.**2190**, contro [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la piena proprietà, gravante sull'intero immobile ai sub.3-4-5 in esecuzione.

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono accertati diritti di prelazione per la procedura esecutiva.

5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE

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 del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di attribuire al bene un valore desunto dalle superfici calcolate e da un valore unitario a mq di riferimento reperito dal confronto fra i dati del mercato immobiliare e le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

L'analisi di mercato è stata condotta in riferimento e in applicazione delle linee guida per l'individuazione del segmento di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari – UNI/PdR 53:2019, pertanto accertati tutti i dati immobiliari influenti come riportati in

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti



perizia si è proceduto alla stima del bene nelle condizioni analizzate attuali del mercato immobiliare della zona d'ubicazione.

Il bene oggetto di stima risulta essere un fabbricato in modesto stato conservativo posto in un borgo montano isolato.

Il mercato immobiliare della zona d'ubicazione del bene riporta di valori unitari su immobili ristrutturati di €/mq 800/1.000,00, e su immobili ordinari di tipo economico di €/mq 400/500,00, il fabbricato in oggetto è di vecchia costruzione, seppure parzialmente rinnovato in anni passati è attualmente in modesta stato conservativo privo di finiture ed impianti ordinari, pertanto la vetustà applicabile allo stato d'uso è di circa il 40% che riporta il valore attuale unitario a circa €/mq 500,00/600,00.

Come seconda analisi di mercato si rilevano i prezzi statistici desunti dagli osservatori immobiliari ufficiali (OMI II semestre 2023 zona R) che attribuiscono alla zona Extraurbana Zona agricola, per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione, un valore variabile di €/mq 300,00/450,00.

Infine, date le caratteristiche intrinseche del bene come illustrate e la zona d'ubicazione, si attribuisce all'immobile un valore unitario prudenziale di €/mq. 450,00 comprensivo del valore della proporzionale quota delle pertinenze inglobate nel contesto abitativo.

Le superfici sono state dedotte dalle planimetrie progettuali e catastali, rilevate in loco e riportate in tabella con i corrispondenti coefficienti di ragguglio delle superfici accessorie (vedi nota 3), la superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta di circa mq 175, l'area esterna pertinenziale mapp.127 compreso il sedime dell'edificio per complessivi mq 339,00 viene valutata al 10% del valore immobiliare.

VALORE LOTTO 1

Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato **a corpo** dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:



fabbricato di civile abitazione in Via Casa Lanzi n.64 – Comune di CARPINETI (RE)							
	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazione €/mq	valutazione
1	piano rialz./primo	alloggio	67,00	1	67,00		
2	piano rialz./primo	portico ingr.	12,00	0,4	4,80		
3	piano secondo	alloggio	67,00	1	67,00		
4	piano secondo	terrazzo coperto	12,00	0,4	4,80		
5	al piano	scala	12,00	1	12,00		
6	piano terra/semint.	cantine	79,00	0,25	19,75		
sommano			249,00		175,35	450,00	€ 78.907,50
7	piano terra	cortile e sedime	339,00	10%			€ 7.890,75
sommano							€ 86.798,25
VALORE DI MERCATO A CORPO ARROTONDATO EURO 77.000,00							
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO EURO 62.000,00							

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 disposte dalla procedura, considerando il valore di pronto realizzo, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando pertanto come indicato in tabella.

Il valore finale del bene **necessita di decurtazioni** per le spese di regolarizzazione edilizia/catastale, pertanto il valore finale di base d'asta rimane il seguente:

valore a corpo € 62.000,00		
decurtazioni	Spese condominiali medie due annualità	/
	Spese di regolarizzazione edilizia e catastale - stima capitolo 5.1.4/5.1.5	€ 7.000,00
valore finale del bene base d'asta - a corpo - € 55.000,00		

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

valore minimo dell'offerta - a corpo - € 41.250,00

Stima commerciale della sola quota:

Non necessaria: il pignoramento relativo alla presente Esecuzione **ha colpito l'intera quota di proprietà del bene.**



5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto 1 hanno la seguente **provenienza** che di seguito si riassume:

A [REDACTED] e [REDACTED], per compravendita con atto Notaio Antonio Diener del 10.05.2006 rep. n.28577/5225, trascritto a Reggio Emilia il 22.05.2006 al n.8366 R.P..

5.1.11-LOTTO 1: FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE

ESTERNO FABBRICATO



INTERNO LOCALI PIANO PRIMO



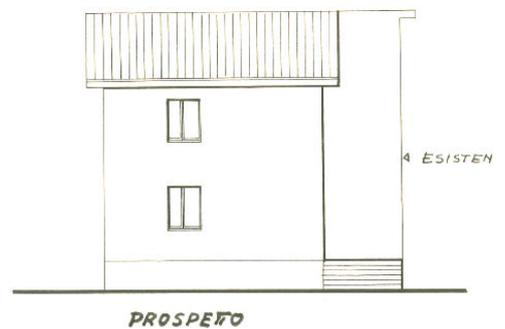
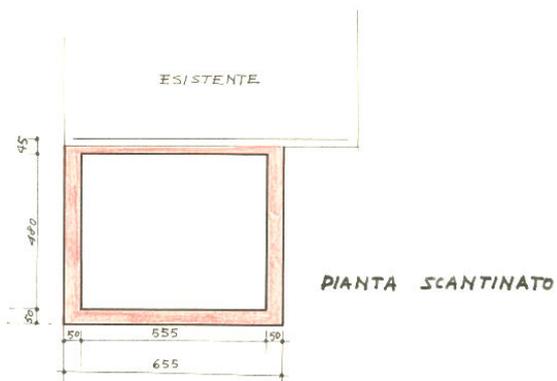
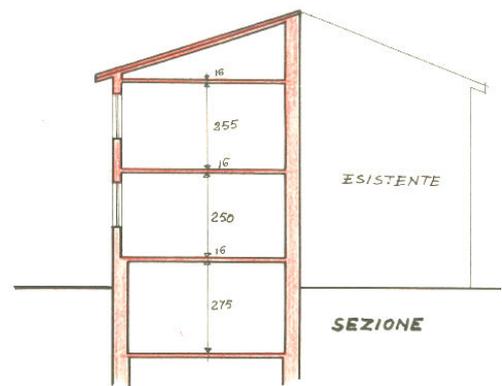
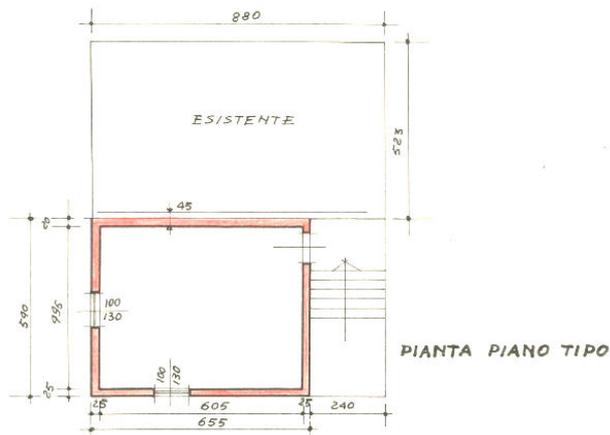
INTERNO LOCALI PIANO SECONDO



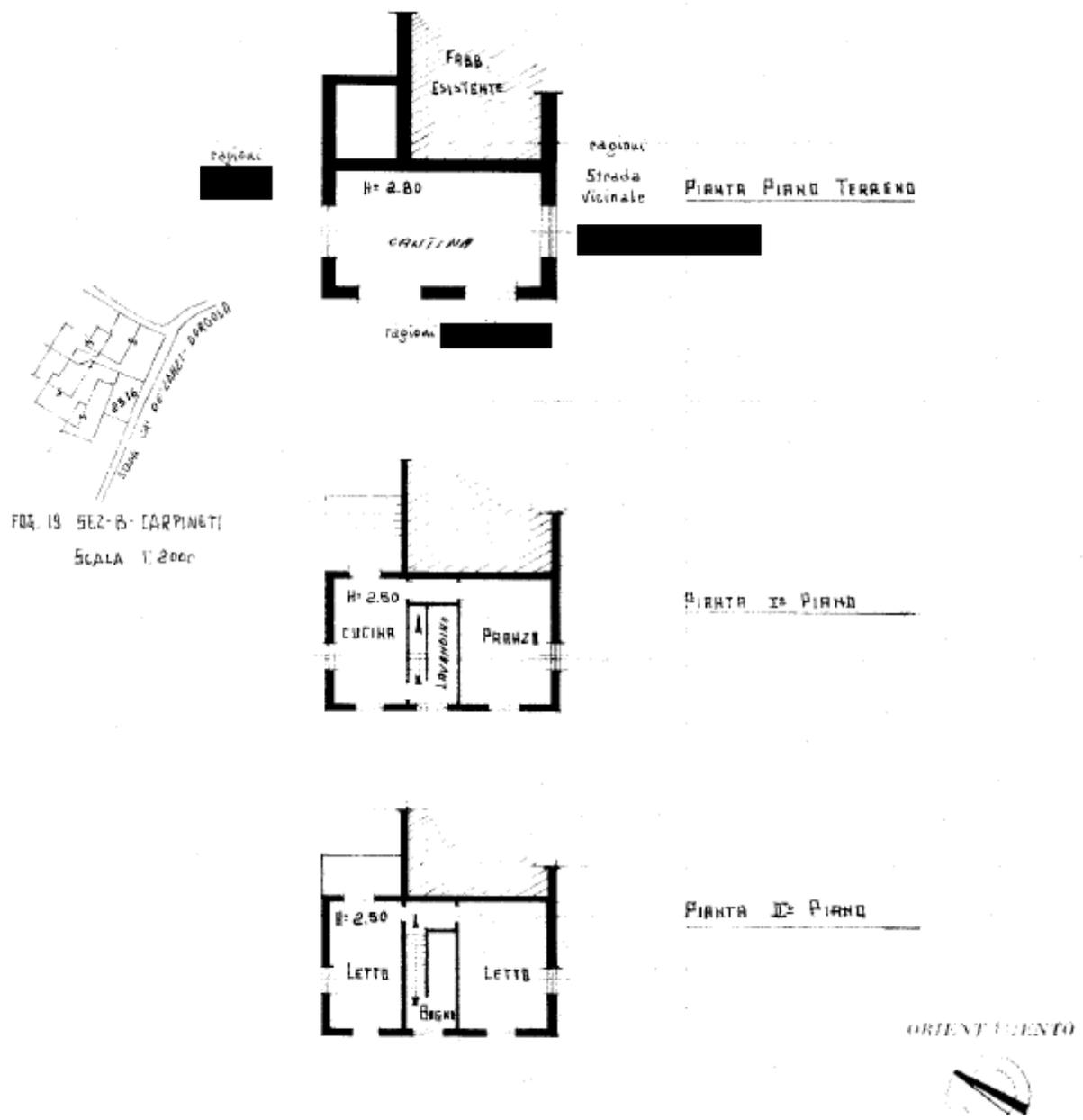
INTERNO LOCALI PIANO TERRA



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA – TAVOLE EDILIZIE

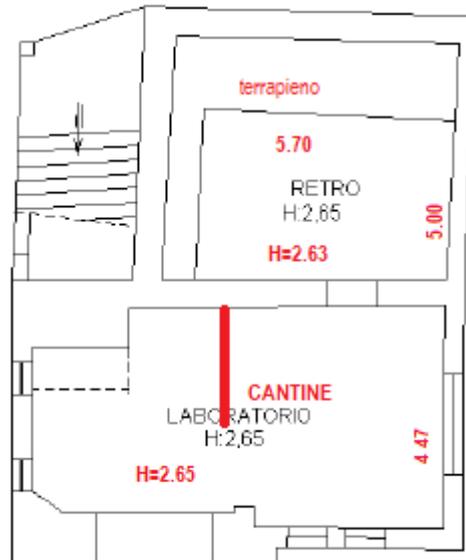


RAPPRESENTAZIONE GRAFICA - STRALCIO PLANIMETRIA **CATASTALE STORICA**



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA - **RILIEVO METRICO**

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti



PIANO SECONDO



6-STATO CIVILE DEL DEBITORE

I sig.ri ██████████ e ██████████ hanno acquistato le rispettive porzioni immobiliari dichiarando nell'atto di provenienza di essere coniugati in base alla legislazione del Marocco e di trovarsi il regime di separazione dei beni, corrispondente al Certificato Anagrafico di matrimonio, in allegati.

Con accesso presso la cancelleria del Tribunale di Reggio Emilia si è reperita la sentenza n.907/2021 del 13/07/2021 R.G. 5673/2019 nella quale è stato **dichiarato il divorzio** e lo scioglimento del matrimonio con certificazione del passaggio in giudicato della sentenza, in allegati.

7-ALTRE NOTIZIE

L'immobile non è costituito in condominio.

L'immobile alla data della visita risultava arredato con mobilio ordinario.

Niente altro da comunicare.

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti



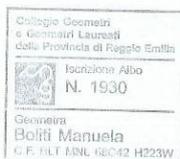
8-ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.1 documentazioni catastali
- All.2 visure ipotecarie aggiornate
- All.3 atto di provenienza
- All.4 certificati anagrafici
- All.5 estratto di matrimonio e sentenza divorzio
- All.6 verifiche edilizie

ALLEGATI A-B
PERIZIA PUBBLICA
PLANIMETRA PUBBLICA

Reggio Emilia, li' 05.10.2024

L'esperto estimatore designato



geom. BOLITI MANUELA

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti

