

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n° 311/'21 – 51/'24 R.G.E.

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

Esecuzione promossa da: **BPER Banca s.p.a.**

Contro: -----

Relazione tecnica

Immobile residenziale a schiera

posto in Reggio Emilia – Via Della Repubblica n° 46/2

Esperto designato: **Melloni geom. Massimo**



0 - SOMMARIO

0 - SOMMARIO	2
1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2 - COMUNICAZIONI	4
3 - DATI CATASTALI	4
3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
4 - DESCRIZIONE DEI BENI	6
5 - LOTTI DI VENDITA	8
5.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	9
5.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	9
5.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA	10
5.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	10
5.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	10
5.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	10
5.7-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	10
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	11
5.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	11
5.9-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	11
5.10-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE	11
5.11-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	19
VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE	19
Valore lotto unico.....	20
6 - STATO CIVILE DEI DEBITORI	21
7 - NOTE	21
8 - ALLEGATI	21
8.1. MAPPA CATASTALE	21
8.2. VISURE CATASTALI	21
8.3. PLANIMETRIE CATASTALI	21
8.4. ROGITI DI COMPRAVENDITA DOTT. LUIGI GOVONI	21
8.5. ATTI DI PIGNORAMENTO	21
8.6. CERTIFICATI NOTARILI SOSTITUTIVI ART. 567 C.P.C.	21
8.7. VISURE IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO	21
8.8. CERTIFICATO DI MORTE E STATO CIVILE	21
8.9. CONCESSIONI ED. ED ELABORATI GRAFICI LICENZIATI.....	21
8.10 CD-ROM CONTENENTE LA PERIZIA RISERVATA, COPIA DEGLI ALLEGATI, ALLEGATI A-B	21

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

SCHEMA SINOTTICO RIASSUNTIVO DELL' ELABORATO PERITALE

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI	Trascritto il 17/12/2021 ai nn. 30374 di R.G. e 22237 di R.P. Trascritto il 18/04/2024 ai nn. 8450 di R.G. e 6281 di R.P.				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PROPRIETÀ 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	Via Della Repubblica n° 46/2 – Rivalta di Reggio Emilia				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	CATASTO FABBRICATI				
		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
		Reggio Emilia	234	606	1	A/2
		Reggio Emilia	234	606	2	C/6
		CATASTO TERRENI				
		Reggio Emilia	234	612	/	SEMINATIVO ARBORATO
		Reggio Emilia	234	616	/	F/1
		Reggio Emilia	234	627	/	SEMINATIVO ARBORATO
Reggio Emilia	234	692	/	SEMINATIVO ARBORATO		
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI	CATASTALMENTE REGOLARE				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	SI	L'UNITÀ IMMOBILIARE PRESENTA ALCUNE DIFFORMITÀ DIMENSIONALI RICADENTI IN TOLLERANZA SECONDO LA NORMATIVA REGIONALE - CONFORME				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NO	NON PRESENTE				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	LIBERA				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	ARREDANTO CON MOBILIO DI MODESTO VALORE				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-	NON PRESENTI				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-	NON PRESENTI				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	NESSUNA - (art. 63 Disp. Attuazione C.C.)				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€.	214.000,00 - EURO DUECENTOQUATTORDICIMILA/00				
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€.	160.500,00 - EURO CENTOESSANTAMILACINQUECENTO/00				
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>		25/09/2024				
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>		Cassa di Risparmio di Ravenna, Via Battaglione Toscano n. 1/a - REGGIO EMILIA				

2 - COMUNICAZIONI

Con provvedimento dell'Illustrissimo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Camilla Sommariva, è stato nominato Esperto Estimatore lo scrivente geom. Melloni Massimo, libero professionista con studio in Reggio Emilia, Via Brigata Reggio n° 32, iscritto all'Albo Professionale di questa Provincia al n° 1918, che ha prestato il giuramento di rito in data 19/10/2022 ed ottenuto termine per il deposito dell'elaborato peritale.

Il tecnico incaricato ha dato immediatamente comunicazione scritta alle parti aventi causa, tramite lettera raccomandata A.R. e tramite posta certificata riportante il giorno e l'ora del sopralluogo.

Il giorno 18/11/2022, alle ore 9.45, sono iniziate le operazioni peritali sull'immobile oggetto di esecuzione, alla presenza del dottor Bendinelli e dell'avvocato Davoli curatore dell'eredità giacente dell'esecutata in quanto la stessa deceduta in data 17/05/2022.

Lo scrivente, durante detto sopralluogo, ha effettuato rilievi e accertamenti, sia internamente che esternamente all'immobile, sulla base della documentazione, reperita presso gli uffici comunali e catastali, verificato lo stato di conservazione e manutenzione dello stesso e scattato numerose fotografie.

Verificata la documentazione è emerso che buona parte dell'area cortiliva esclusiva, non era stata assoggetta a pignoramento.

Segnalato la situazione all'illustrissimo G.E. ed al precedente è stata concessa la sospensione dei termini al fine di includere i mappali suddetti a nuovo pignoramento, e sottoporli a nuova esecuzione che fusa alla iniziale ha data la possibilità di potere alienare integralmente la proprietà dell'esecutato.

Tutto ciò premesso lo scrivente, eseguendo ulteriore sopralluogo in data 26/08/2024, per verificare lo stato manutentivo dei beni all'attualità, si è messo nella condizione di redigere, completa in ogni sua parte, la seguente relazione tecnica di stima.

3 - DATI CATASTALI

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

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

INTESTATI:

¹ Vedi allegato 8.5.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale e subalterno	Zona cens.	Consistenza e Superficie	Categoria Qualità e Classe	Rendita
Abitazione	Comune di Reggio Emilia Via Della Repubblica n° 46/2	234	606/1	2	Vani 7,5 Totale: 181mq. Totale escluse le aree scoperte: 172 mq.	A/2 Cl. 3°	€. 735,95
Garage	Comune di Reggio Emilia Via Della Repubblica n° 46/2	234	606/2	2	Mq. 27 Mq. 34	C/6 Cl. 6°	€. 111,55

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Porz.	Superficie Ha.	Categoria Qualità e Classe	Reddito Dom.	Reddito Agrar.
Terreno	Comune di Reggio Emilia Via Della Repubblica n° 46/2	234	612	-	00.0053	Semin. Arb. 4°	€. 0,29	€. 0,41
Terreno	Comune di Reggio Emilia Via Della Repubblica n° 46/2	234	616	-	10 mq.	F/1	/	/
Terreno	Comune di Reggio Emilia Via Della Repubblica n° 46/2	234	627	-	00.00.10	Semin. Arb. 4°	€. 0,05	€. 0,08
Terreno	Comune di Reggio Emilia Via Della Repubblica n° 46/2	234	692	-	00.01.66	Semin. Arb. 4°	€. 0,90	€. 1,29

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

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

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale e subalterno	Zona cens.	Consistenza e Superficie	Categoria Qualità e Classe	Rendita
Abitazione	Comune di Reggio Emilia Via Della Repubblica n° 46/2	234	606/1	2	Vani 7,5 Totale: 181mq. Totale escluse le aree scoperte: 172 mq.	A/2 Cl. 3°	€. 735,95
Garage	Comune di Reggio Emilia Via Della Repubblica n° 46/2	234	606/2	2	Mq. 27 Mq. 34	C/6 Cl. 6°	€. 111,55

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Porz.	Superficie Ha.	Categoria Qualità e Classe	Reddito Dom.	Reddito Agrar.
Terreno	Comune di Reggio Emilia Via Della Repubblica n° 46/2	234	612	-	00.0053	Semin. Arb. 4°	€ 0,29	€ 0,41
Terreno	Comune di Reggio Emilia Via Della Repubblica n° 46/2	234	616	-	10 mq.	F/1	/	/
Terreno	Comune di Reggio Emilia Via Della Repubblica n° 46/2	234	627	-	00.00.10	Semin. Arb. 4°	€ 0,05	€ 0,08
Terreno	Comune di Reggio Emilia Via Della Repubblica n° 46/2	234	692	-	00.01.66	Semin. Arb. 4°	€ 0,90	€ 1,29

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Alla data odierna vi è piena corrispondenza tra i dati catastali riportati nello schema I, desunti dagli atti di pignoramento e quelli dello schema II indicanti i dati delle attuali visure catastali.

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato di fatto.

Confini catastali:

L'intera villetta a schiera costituita dalla parte abitativa dal garage doppio e dall'area cortiliva contraddistinti ai mappali 606-612-616-627-692 confinano:

a Nord con i mappali 605-611-614-615-691, a Est con spazio di manovra condominiale di accesso ai garages mapp. 360; a Sud con i mappali 607-613-617-628-693, a Ovest con via Della Repubblica.

4 - DESCRIZIONE DEI BENI²

Trattasi di fabbricato abitativo unifamiliare, disposto su tre piani, con ingresso esclusivo, dotato di autorimessa con due posti auto ed area cortiliva esclusiva, facente parte di un più ampio complesso immobiliare residenziale, composto da altre tre distinte palazzine gemelle, realizzate tra gli anni 1982 e 1983, posto in via Della Repubblica n. 46/2, località Rivalta di Reggio Emilia.

L'immobile avente tipologia del tipo "a schiera", è costituito rispettivamente da:

- ✓ piano seminterrato, di altezza ml. 2,45 ospitante: garage doppio, vano scala di collegamento ai piani superiori, ampio locale destinato a cantina, una lavanderia privo del piatto doccia, asportato causa riparazione, ed un ripostiglio.

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

- ✓ piano rialzato, di altezza ml. 2,80 ospitante: ampio locale adibito a pranzo-soggiorno, un porticato, una cucina con piccolo balcone alloggiato e un servizio igienico con antibagno.
- ✓ piano secondo, di altezza media ml. 2,80 ospitante: ampio pianerottolo d'arrivo che immette in tre distinti locali adibiti a bagno con balcone alloggiato, una camera da letto singola e due matrimoniali.
- ✓ Piano sottotetto raggiungibile con scala retrattile a scomparsa, privo di finiture avente altezze in gronda pari a ml. 0.30 ed il colmo ml. 1.55 sotto trave.

Le unità immobiliari sono dotate di area cortiliva esclusiva pianeggiate, tenuta a verde, piantumata con due piante di alto fusto e recintata da muretto in C.A. con soprastante cancellata in pvc bianca; pilastri in C.A. a sostegno del cancello pedonale, mentre l'area comune di accesso al garage, posta ad est del fabbricato, è priva di recinzioni e cancelli risultando pavimentata interamente con autobloccanti.

L'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

La struttura portante dell'immobile è costituita da fondazioni in C.A., struttura portante verticale in C.A. con tamponature in mattoni pieni, intonacati e tinteggiati; i solai sono di tipo latero-cementizio, a travetta e pignatta. La copertura, a due falde, ha struttura portante costituita da travi in C.A. prefabbricate e solai latero cementizi a travetta e pignatta, e soprastante manto in tegole piane in cotto, completa di lattoneria e tubi pluviali in lamiera preverniciata.

L'unità abitativa presente le seguenti finiture:

I serramenti interni, finestre e porte-finestra, sono costituiti da telai in legno di abete verniciati a fleating dotati di doppio vetro, protetti esternamente da persiane a due ante in legno alla bolognese, verniciate a trasparente, poggianti su davanzali in cemento di graniglia sagomati. Le finestre e le porte-finestra del piano terra sono dotate di inferiate in acciaio anti-intrusione.

I balconi alloggiati, hanno parapetto in muratura a faccia vista, con soprastante copertina in cotto.

Le porte interne, sono in legno verniciate a fleating, complete di falso stipite, cassonetto, coprifili, maniglie e serrature. I portoni del doppio garage sono del tipo basculante con struttura di sostegno in ferro e tamponatura in lamiera grecata smaltata non automatizzati e dotati di serratura.

L'alloggio ha pavimenti in clinker ceramica al piano interrato e rialzato, mentre il piano secondo ha pavimenti in parquet, tutti perimetrati da battiscopa in legno; i pavimenti dei bagni e tutti i rivestimenti sono in materiale ceramico; la scala a due rampanti di collegamento ai piani è in parte rivestita in clinker ceramico ed in parte in legno, dotata di ringhiera e corrimano in legno; le pareti sono intonacate con intonaco civile e tinteggiate; I pavimenti dei balconi sono in clinker ceramico non gelivo.

La lavanderia e i due bagni posti rispettivamente su ogni piano, sono dotati di tutti i servizi igienico-sanitari quali:

W.C. con cassetta di cacciata incassata nel muro, bidet (solo per il bagno del secondo piano), lavabo con sottostante colonna, (la lavanderia predisposta per

ospitare il piatto doccia, oggi mancante, ed il piano secondo dotato di vasca da bagno), tutti completi di rubinetteria in ottone cromato e miscelatori.

L'unità abitativa è munita dei seguenti impianti:

citofonico; telefonico; T.V.; elettrico per illuminazione, fatto sottotraccia con prese ed interruttori; riscaldamento a termosifoni in ferro, alimentati da caldaia a gas metano di rete e boiler per la produzione di acqua calda di consumo; acqua; fognature di scarico acque reflue.

L'autorimessa posta al piano seminterrato, ospitante due posti auto, è dotata di due distinti portoni basculanti con struttura metallica prospettanti direttamente sull'area cortiliva comune. Le finiture sono costituite da: pavimento in materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate. L'autorimessa è dotata dell'impianto elettrico per l'illuminazione.

L'immobile in esame si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie commerciale³ risulta di complessivi 194,17 mq. circa, ricavata da: superficie commerciale abitabile, per totali mq. 145,81 calcolata al 100%; superficie commerciale del porticato di ingresso di mq. 5,52 calcolati al 40%; superficie commerciale del piano interrato pari a mq. 32,76 calcolati al 60%; balconi alloggiati ai piani rialzato e secondo di superficie commerciale pari a mq. 2,77 considerati al 40% fino a mq. 10,00 e al 20% per i restanti; superficie del sottotetto pari a mq. 7.31 raggiungibile con scala retrattile ed altezza media inferiore a ml. 2.00 calcolata al 10%

Il garage ha superficie netta calpestabile pari a circa mq. 30,60

L'area cortiliva e a verde di proprietà esclusiva, costituita da: il giardino recintato dell'abitazione di superficie complessiva pari a circa mq. 90,00 costituito dai mappali 606 in parte-616-612; terreno di modeste dimensioni, destinato a parte del passaggio pedonale per l'accesso alle unità immobiliari, contraddistinto con il mappale 627 di superficie catastale pari a 5,30 mq.; l'area verde mappale 692 di superficie catastale pari a mq. 166,00 pianeggiante, tenuto a verde e piantumato con piante a medio fusto e cespugli.

5 - LOTTI DI VENDITA

³ La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- Intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva.
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

L'alienazione del bene avverrà in **unico lotto**, costituito dall'alloggio unifamiliare disposto su tre piani con ingresso esclusivo, autorimessa doppia e area cortiliva di proprietà come sopra descritta.

5.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale e subalterno	Zona cens.	Consistenza e Superficie	Categoria Qualità e Classe	Rendita
Abitazione	Comune di Reggio Emilia Via Della Repubblica n° 46/2	234	606/1	2	Vani 7,5 Totale: 181mq. Totale escluse le aree scoperte: 172 mq.	A/2 Cl. 3°	€. 735,95
Garage	Comune di Reggio Emilia Via Della Repubblica n° 46/2	234	606/2	2	Mq. 27 Mq. 34	C/6 Cl. 6°	€. 111,55

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mappale	Porz.	Superficie Ha.	Categoria Qualità e Classe	Reddito Dom.	Reddito Agrar.
Terreno	Comune di Reggio Emilia Via Della Repubblica n° 46/2	234	612	-	00.0053	Semin. Arb.	€. 0,29	€. 0,41
Terreno	Comune di Reggio Emilia Via Della Repubblica n° 46/2	234	616	-	10 mq.	F/1	/	/
Terreno	Comune di Reggio Emilia Via Della Repubblica n° 46/2	234	627	-	00.00.10	Semin. Arb.	€. 0,05	€. 0,08
Terreno	Comune di Reggio Emilia Via Della Repubblica n° 46/2	234	692	-	00.01.66	Semin. Arb.	€. 0,90	€. 1,29

5.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di fabbricato abitativo unifamiliare avente tipologia a schiera; disposto su tre piani, con ingresso esclusivo ed indipendente, dotato di autorimessa con due posti auto ed area cortiliva di proprietà esclusiva, facente parte di un più ampio complesso immobiliare residenziale, realizzato tra gli anni 1982-83, posto in Via Della Repubblica n. 46/2, località Rivalta di Reggio Emilia.

La superficie commerciale risulta di complessivi 194,17 mq circa; Il garage ha superficie netta pari a mq. 30,60; l'area cortiliva di proprietà esclusiva recintata ha

superficie complessiva pari a circa mq. 90, oltre ad altra area verde di dimensioni pari a circa complessivo mq. 170,00.

Il tutto versa in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

5.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato e le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono stati realizzati in forza di:

- ❑ Concessione Edilizia n° 9699/82 di P.G. rilasciata in data 07/07/1982 (costruzione di n° 4 villette a schiera civile abitazione);
- ❑ Variante n° 8819/1983 di P.G. a Concessione Edilizia n° 9699 di P.G. presentata in data 30/04/1983 (respinta);
- ❑ Variante n° 11684/1983 di P.G. alla C.E. 9699-1982 di P.G. rilasciata in data 15/07/1983;
- ❑ Concessione Edilizia n° 13127/1983 di P.G. inerente il prolungamento di recinzione tra aree cortilive rilasciata il 11/07/1983;
- ❑ Agibilità n° 15194/19863 di P.G. presentata in data 28/07/1983 e rilasciata in data 06/12/1983;
- ❑ Concessione Edilizia n° 17948/1983 di P.G. rilasciata in data 12/10/1983 inerente la realizzazione di recinzione di area verde;

Lo scrivente, durante il sopralluogo, ha riscontrato scostamenti dimensionali di alcuni vani, oltre le tolleranze di legge. Si è oltremodo potuto riscontrare che il rilascio dell'Agibilità è avvenuto con sopralluogo del tecnico comunale, facendo ricadere dette discrasie tra i casi di tolleranze costruttive previste dalla normativa Regionale, potendo così asserire che i beni oggetto di stima possano ritenersi urbanisticamente regolari.

L'unità immobiliare è sprovvista del certificato di qualificazione energetica e priva delle certificazioni degli impianti.

5.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono previste opere edili di ripristino.

5.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Per quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene che non siano dovuti costi per la regolarizzazione degli immobili.

5.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente libero da persone, risultando completamente arredato da mobilio di scarso valore.

5.7-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano vincoli giuridici a carico dell'acquirente.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

5.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta alcun diritto di prelazione trascritto, gravante sui beni oggetto di esecuzione.

5.9-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI⁴

I beni in esame sono pervenuti all'attuale ditta intestataria come segue:

5.10-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE



Foto n° 1: Prospetto ovest del fabbricato e dell'area cortiliva.

⁴ Vedi allegati 8.4



Foto n° 2: Prospetto est del fabbricato con ingresso garages.



Foto n° 3: Giardino e porticato d'ingresso.



Foto n° 4: Cantina con lavanderia e ripostiglio.



Foto n° 5: Lavanderia al piano seminterrato.



Foto n° 6: Soggiorno Piano rialzato.



Foto n° 7: Cucina



Foto n° 8: Servizio igienico posto al piano rialzato.



Foto n° 9: Disimpegno piano secondo zona notte.



Foto n° 10: Camera da letto matrimoniale.



Foto n° 11: Seconda camera da letto matrimoniale.



Foto n° 12: Studio.



Foto n° 13: Servizio igienico piano secondo zona notte.



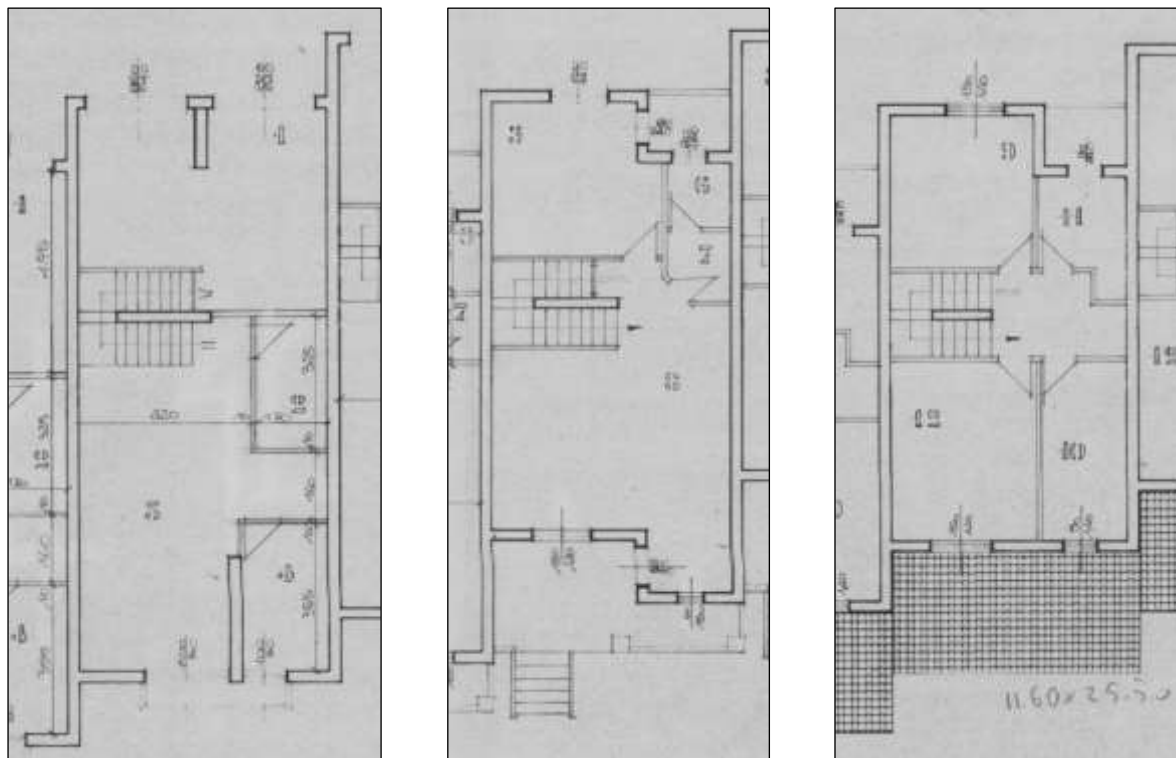
Foto n° 14: Sottotetto.



Foto n° 15: Autorimessa per due posti auto.

PIANTE⁵ - Planimetrie

⁵ Le planimetrie sopra riportate, rappresentanti la disposizione interna dei vani, **sono fuori scala**



PIANO INTERRATO

PIANO RIALZATO

PIANO SECONDO

5.11-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

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

La stima che segue è riferita alla data odierna ed è stata fatta considerando i seguenti elementi:

- Anno di costruzione del fabbricato abitativo: 1982-1983;
- Condizioni di conservazione e manutenzione: discrete;
- Dimensioni e ubicazione: medie dimensioni e ubicazione in zona residenziale in località Rivalta, Comune di Reggio Emilia;
- Posizione urbanistica: posta a circa 7 Km. dal centro di Reggio Emilia;
- Dotazione di servizi urbanistici: completa;
- Servizi esclusivi: area cortiliva recintata;
- Pavimentazione dell'area cortiliva; in parte pavimentata con madoni in calcestruzzo ed in parte tenuta a verde con piante di alto fusto;
- Dotazione di parcheggi ad uso pubblico o privato esterni alla recinzione: modesto numero di parcheggi posti in prossimità della via di accesso pubblica;
- Regolarità edilizia: l'immobile abitativo presenta difformità dimensionali ricadenti nelle tolleranze costruttive indicate dalla Legge urbanistica Regione;
- Superfici commerciali e calpestabili.

VALORE LOTTO UNICO

Tenuto in debito conto quanto sopra esposto e considerata la situazione del mercato immobiliare per immobili consimili in zona, dopo avere effettuato un attento studio delle compravendite di beni consimili nella stessa zona, avvenuti in tempi relativamente recenti, raffrontate alle quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Medi Immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, lo scrivente ritiene che, il più probabile valore, sul libero mercato (piena proprietà) dei beni oggetto di stima fatto per comparazione, a corpo e non a misura, sia di:

➤ **Alloggio garages e area cortiliva esclusiva**

Valore alloggio €.	Mq. 194.17 x €/mq. 1.210,00	€.	234.945,70
Garage doppio a corpo		€.	13.500,00
Area cortiliva a corpo		€.	15.320,00
Terreno mappali 627-692		€.	3.400,00
		€.	267.165,70

Il valore sopra riportato dovrà essere ridotto a parere dello scrivente indicativamente del 20% in quanto:

- manca la garanzia da vizi occulti;
- il valore sul quale si calcolano gli oneri tributari non è quello catastale, ma quello reale;
- l'immobile non sarà immediatamente disponibile dopo l'acquisto, in quanto gravato da tempi e modalità dettate dalla procedura esecutiva;

VALORE DELL'INTERO COMPENDIO

Per quanto sopra esposto il valore di base d'asta dell'intero lotto sopra descritto sarà pari a:

(valore di stima – percentuale di deprezzamento) =

(€. 267.165,70 – 20%.) = €. 213.732,56

Arrotondati ad Euro

VALORE BASE D'ASTA €. 214.000,00 (Diconsi Euro Duecentoquattordicimila/00)

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

VALORE MINIMO OFFERTA €. 160.500,00,00 (Diconsi Euro Centosessantamilacinquacento/00)
--

6 - STATO CIVILE DEI DEBITORI

7 - NOTE

L'esperto estimatore, durante il sopralluogo effettuato all'interno dell'immobile, ha rilevato la presenza di mobilio commerciale di scarso valore, in buono stato di conservazione e manutenzione.

8 - ALLEGATI

- 8.1. MAPPA CATASTALE
- 8.2. VISURE CATASTALI
- 8.3. PLANIMETRIE CATASTALI
- 8.4. ROGITI DI COMPRAVENDITA DOTT. LUIGI GOVONI
- 8.5. ATTI DI PIGNORAMENTO
- 8.6. CERTIFICATI NOTARILI SOSTITUTIVI ART. 567 C.P.C.
- 8.7. VISURE IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO
- 8.8. CERTIFICATO DI MORTE E STATO CIVILE
- 8.9. CONCESSIONI ED. ED ELABORATI GRAFICI LICENZIATI
- 8.10 CD-ROM CONTENENTE LA PERIZIA RISERVATA, COPIA DEGLI ALLEGATI, ALLEGATI A-B

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, lo scrivente tecnico, rimane a disposizione per ogni qualsivoglia delucidazione o integrazione di quanto fin qui svolto.

Tanto doveva lo scrivente, ad espletamento dell'incarico.

Reggio Emilia, lì 11/09/2024

L'esperto stimatore

The image shows a rectangular professional stamp for the 'Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia'. Inside the stamp, it specifies 'Sezione A/B' and 'N. 1918'. Below the stamp, the name 'Geometra Melloni Massimo' is printed, along with the identification number 'C.F. 044.030.750.01.00000000000'. A blue ink signature is written over the stamp and extends to the left.

Melloni geom. Massimo