

BONDAVALLI Arch. CORRADO

Via Emilia S. Stefano, n. 37 - 42121 Reggio Emilia

FAX 0522.455682

cell. 3355727012 mail: corabond@architettoBondavalli.com

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

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

Esecuzione immobiliare	R.G. 17/'24
promossa da:	-.
contro:	-

Rapporto di valutazione

Esperto designato: **arch. Bondavalli Corrado**



LOTTO unico

Porzione indipendente con abitazione su tre livelli, autorimessa e corte esclusiva in Boretto(RE) via Cecoslovacchia n. 9/b.

LOTTO unico - scheda riassuntiva

UBICAZIONE DEI BENI

BORETTO (RE) – via Cecoslovacchia, 9/b

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà 1/1

DESCRIZIONE

Porzioni di fabbricato civile con circostante cortilivo su due lati, costituite in unico corpo da: A) **Abitazione** su tre livelli collegati da scala interna, al piano terra: porticato, ingresso, lavanderia, ripostiglio, soggiorno, cucina, e area cortiliva esclusiva; al piano primo: disimpegno, bagno tre camere da letto e balcone; al piano secondo : vano soffitta non abitabile; B) **Autorimessa**, comunicante al piano terra con l'abitazione in corpo unico.

(superficie commerciale parametrata abitazione 216,19 mq; autorimessa 26,26 mq);

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI di BORETTO

Fg **16**, p.lla **364**;

- Sub **3**; **A/3** cl 2; 7,5 vani - Sup. cat. 219 mq (escluse le aree scoperte 192 mq); R.C. 464,81 €;
Indirizzo: VIA CECOSLOVACCHIA n. 9/A Piano T-1 - 2
- Sub **4**; **C/6** cl U; 21 mq - Sup. cat. 27 mq; R.C. 98,69 €;
Indirizzo: VIA CECOSLOVACCHIA n. 9/A Piano T

in ditta correttamente intestata.

OCCUPAZIONE

OCCUPATO DA TERZI CON TITOLO VALIDO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA

Locazione abitativa-**Registrazione** del **09/08/2023**.n.1642/3T72023 -- canone 6.000 €/anno.

Prima scadenza utile **31/07/2027**

CONFORMITA'

- Edilizia urbanistica: NO (costi di regolarizzazione a carico dell'acquirente circa 10.000 €)
- Catastale: SI
- Impiantistica: SI- (da verificare a cura dell'aggiudicatario)
- Certificazione energetica: N. 06323-096411-2017 validità fino 21/12/27 classe "D" EPgl,nren 182,01 kWh/mq anno.

RIPRISTINI

- NO

ALTRE INFORMAZIONI

-

PREZZO DI STIMA

- Prezzo base d'asta **122.000,00 €**
- Offerta minima: **91.500,00 €**

Sommario

1-RIASSUNTO	4
1.1 DATI GENERALI	4
1.2 INCARICO	4
1.3 CRITERI OPERATIVI	4
2-COMUNICAZIONI-ACCESSO-CONTROLLI	7
3-DATI CATASTALI	8
3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	8
3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	8
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	10
4-DESCRIZIONE DEI BENI	11
5-LOTTE DI VENDITA	14
5.1 - LOTTO 1	14
5.1.1- LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	15
5.1.2- LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	15
5.1.3- LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA	15
5.1.4- LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA	18
5.1.5- LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	18
5.1.6- LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	18
5.1.7- LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
5.1.8- LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	20
5.1.9- LOTTO 1: VALORE DEL BENE	20
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	22
5.1.11-LOTTO 1: PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	23
6-STATO CIVILE- ACCERTAMENTI ANAGRAFICI	26
7-ALTRE OSSERVAZIONI	27
8-ALLEGATI	28

1. COMUNICAZIONE OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (ESTRATTO DI MAPPA, SCHEDE PLANIMETRICHE E VISURE)
3. PRATICHE EDILIZIE (STRALCI TITOLI ABILITATIVI) RILIEVO STATO DI FATTO/COMPARAZIONE
4. RISCONTRI STATO LOCATIVO AGENZIA DELLE ENTRATE. ACCERTAMENTI ANAGRAFICI OCCUPANTE
5. ISPEZIONE CATASTO ENERGETICO REGIONALE- ATTESTATO ENERGETICO
6. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE E DI STATO CIVILE
7. ATTO DI PROVENIENZA
8. ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

ALLEGATI A,B

N.2 CD ROM CONTENENTI LA PERIZIA, ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1-RIASSUNTO

1.1 DATI GENERALI

PROCEDURA N. 17/'24

Esecutati: -

Procedente: - (con Avv. Gianni Scagliarini)

Creditori intervenuti:

--- Avv. Ramoino Angelo
--- Avv. Chiarenza Arianna

Creditori iscritti:

- **Data conferimento incarico:** 03/06/2024
- **Termine di consegna della relazione:** 20/10/2024
- **Udienza:** 20/11/2024 (modalità scritta ex art. 127 ter c.p.c.)
- **Atto pignoramento:** trascritto 12/02/2024 ai nn. 3025/2189
- **Contributo unificato:** SI

Proroga: NO

Istituto di Credito designato:

Cassa di Risparmio di Ravenna, via Battaglione Toscano 1/a Reggio Emilia

1.2 INCARICO

Il sottoscritto Corrado Bondavalli, architetto libero professionista in Reggio Emilia, è stato nominato "esperto estimatore" giusto decreto- ex artt. 567-569 c.p.c.- dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in data **03/06/2024** con rituale giuramento prestato nei termini presso l'Ufficio di Cancelleria.

Preso atto delle avvertenze e delle autorizzazioni acquisite in forza di nomina ex art.68 cpc., all'esito delle attività di accertamento previste nel decreto di conferimento incarico è predisposta la presente relazione di stima con gli adempimenti successivi.

Finalità dell'incarico:

determinazione del prezzo base d'asta del compendio immobiliare sottoposto a vendita forzata.

1.3 CRITERI OPERATIVI

CRITERIO DI STIMA

Il quesito posto all'esperto richiede una prima fase di stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad attribuire un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato. In un secondo momento sarà applicata una adeguata riduzione al valore di mercato che tenga conto della vendita all'asta mediante esecuzione forzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Nello specifico si assumerà per la valutazione il metodo sintetico-comparativo mono parametrico consistente nella comparazione del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita recenti applicati su beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il parametro ricorrente di riferimento è il metro-quadrato di superficie commerciale.

Le superfici del fabbricato sono state desunte dai progetti depositati in atti comunali e verificate nella consistenza totale mediante rilievi di massima a campione ovvero di dettaglio in assenza di riferimenti progettuali.

La superficie dei terreni è quella segnata in atti catastali.

I concetti estimativi adottati per l'edificato esistente sono sviluppati con riferimento alle seguenti caratteristiche distinte per destinazione funzionale delle unità immobiliari:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali;
- salubrità complessiva dei locali e dell'insieme;
- tipo e completezza di finiture;
- dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva;
- stato di conservazione e manutenzione;
- dotazione impiantistica;
- dotazione di servizi ed impianti condominiali;
- presenza di impianto ascensore;
- ubicazione, distanza dal centro;
- dotazione dei servizi primari e secondari.

Inoltre, si è valutata l'influenza sui valori ricercati derivante dalle dinamiche del mercato immobiliare che attualmente segna ancora una fase di stallo e mancanza generale di liquidità registrando contrattazioni saltuarie e talvolta quotazioni scostanti o inattendibili.

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

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

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni.
- La valutazione così intesa è riferita all'immobile **disponibile** posto sul **libero mercato**: trattandosi di esecuzione forzata che presuppone la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, nonché la **mancanza di garanzia su vizi e difetti**, anche occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi, se previsti, i disagi di ripristino o regolarizzazione di quanto descritto, si applicherà una **riduzione convenzionale in caso d'asta sino ad un massimo del 20%**.

CRITERI DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

superficie commerciale-

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

Per analogia potrà assumersi a base di calcolo della stima la consistenza immobiliare determinata a norma del DPR 138/98 .

La *superficie catastale* rappresenta la somma delle varie tipologie di superficie di una unità immobiliare urbana. La parte principale presa per intero e gli accessori diretti ed indiretti considerati nella percentuale come stabilito dall'**allegato C** del DPR n° 138/98.

La superficie è calcolata includendo lo spessore totale dei muri interni e perimetrali sino ad un massimo di cm 50 per i muri di proprietà e cm 25 per i muri comuni.

È data dalla somma delle seguenti superfici:

- Tipologia A - Vani principali e accessori diretti: considerati al 100%, rappresentano tutte le camere principali, corridoi, ripostigli e bagni, calcolati in superficie lorda.
- Tipologia B - Vani accessori indiretti comunicanti: considerati al 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari.
- Tipologia C - Vani accessori indiretti non comunicanti: considerati al 25% qualora gli stessi accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari, risultano non comunicanti direttamente con l'unità immobiliare
- Tipologia D - Balconi, Terrazzi e simili comunicanti: questa superficie di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - o del 30% fino al raggiungimento di mq 25;
 - o del 10% per l'eccedenza dei mq 25;
- Tipologia E - Balconi, Terrazzi e simili non comunicanti: la superficie di pertinenza della singola unità immobiliare va computata nella misura:
 - o del 15% fino al raggiungimento di mq 25;
 - o del 5% per l'eccedenza dei mq 25;
- Aree scoperte o assimilabili - Corti, cortili, piazzali, giardini e simili: l'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - o Per le ABITAZIONI del 10%, fino al raggiungimento della superficie dei vani principali e accessori diretti, del 2% per la parte eccedente.
 - o Per VILLE e VILLINI del 10%, fino al raggiungimento del quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti, del 2% per la parte eccedente.

Per la consistenza dei terreni si farà riferimento alla superficie catastale.

2-COMUNICAZIONI¹-ACCESSO-CONTROLLI

COMUNICAZIONI L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o PEC/mail della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali con fissazione della data di **accesso sui luoghi di causa**, in particolare sono stati avvertiti:

Debitori:

- ---- Raccomandata a/r n. RW 20056900230;
- --- c/o avv. Franco Stefanelli a 1/2 pec

Procedente: tramite PEC;

Custode Giudiziale IVG: tramite PEC

Esito: Regolare.

Verrà trasmessa copia della presente relazione in forma semplice a ½ posta agli esecutati o con deposito in cancelleria e via e-mail/Pec ai legali rappresentanti del procedente/intervenuti ed esecutati.

ACCESSO fissato al 26/06/2024 quindi in accordo tra le parti rinviato al **08/07/2024 ore 12,00**. In tale occasione, congiuntamente al Custode giudiziario e previo accordo con l'esecutata, si otteneva sul posto la presenza collaborativa di soggetto terzo estraneo al pignoramento, occupante l'immobile in forza di regolare contratto di locazione. Fu dunque consentito l'accesso a tutti i locali effettuando le operazioni di rilievo e verifica, acquisendo ogni elemento utile per l'assolvimento dell'incarico.

CONTROLLO della documentazione in atti- L'esperto ha accertato:

- la completezza/idoneità dei documenti in atti. In particolare, risulta la certificazione notarile del Dott. Mario Sculco di Isola Capo Rizzuto aggiornata al 12/02/2024.
- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

Osservazioni -

Attività di accertamento

L'esperto ha condotto regolarmente le attività previste nel decreto di conferimento incarico. All'esito delle risultanze è predisposta la presente relazione di stima in conformità alle disposizioni operative dell'esperto estimatore del Tribunale di Reggio Emilia.

Proroga La perizia è depositata nei termini.

¹ All. 1

3-DATI CATASTALI

3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

I – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di **BORETTO (RE)**

Ubicazione BORETTO	Dati identificativi			Dati classamento					Rendita (€)
	Fg.	P.IIa	sub	Z.C.	Categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	
1 -	16	364	3	-	A/3	-	-	-	-
2 -	16	364	4	-	C/6	-	-	-	-

INTESTAZIONE IMMOBILI:

1. --

Diritto di: **Proprietà 1/2**

2. --

Diritto di: **Proprietà 1/2**

² Nota di Trascrizione agli atti.

3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA³

II – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di BORETTO (A988) (RE)

Ubicazione BORETTO	Dati identificativi			Dati classamento					Rendita (€)
	Fg.	P.Illa	sub	Z.C.	Categoria ⁴	classe	Consistenza	Superficie catastale	
1 VIA CECOSLOVACCHIA n. 9/A Piano T-1-2	16	364	3	-	A/3	2	7,5 vani	219mq (**)192mq	464,81
2 VIA CECOSLOVACCHIA n. 9/A Piano T	16	364	4	-	C/6	U	21 mq	27 mq	98,69

Totale generale

Catasto Fabbricati di REGGIO EMILIA

Totale immobili: **2**; Rendita: **euro 563,50**; Vani: **7,5**; Superficie: **21 m²**

(**): **Superficie totale escluse aree scoperte.** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

INTESTAZIONE IMMOBILI:

1. --

Diritto di: **Proprietà ½**

2. --

Diritto di: **Proprietà ½**

Gli immobili 1 e 2 derivano dalla particella 364 sub 1 giusta VARIAZIONE del 21/11/2000 Pratica n. 89635 in atti dal 21/11/2000 RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DEST. (n. 4348.1/2000)

Dati classamento:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2001 Pratica n. 201383 in atti dal 24/11/2001 VARIAZIONEDI CLASSAMENTO (n. 4263.1/2001)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Comune: BORETTO Codice: A988

Foglio: 16 Particella: 364

Catasto: FABBRICATI Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Consistenza	Rendita
16	364	2	VIA CECOSLOVACCHIA n. CM Piano T	C02 cl 4	70 m ²	Euro:216,91
16	364	3	VIA CECOSLOVACCHIA n. 9/A Piano T-1 - 2	A03 cl 2	7,5 vani	Euro:464,81
16	364	4	VIA CECOSLOVACCHIA n. 9/A Piano T	C06 cl U	21 m ²	Euro:98,69

Catasto: TERRENI il Mappale 364 del Foglio 16 è censito **ENTE URBANO** di 694 mq.

³ All 2. – Visure aggiornate AdE Territorio di Reggio Emilia

⁴ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/3**: abitazioni di tipo economico; **C/6**: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

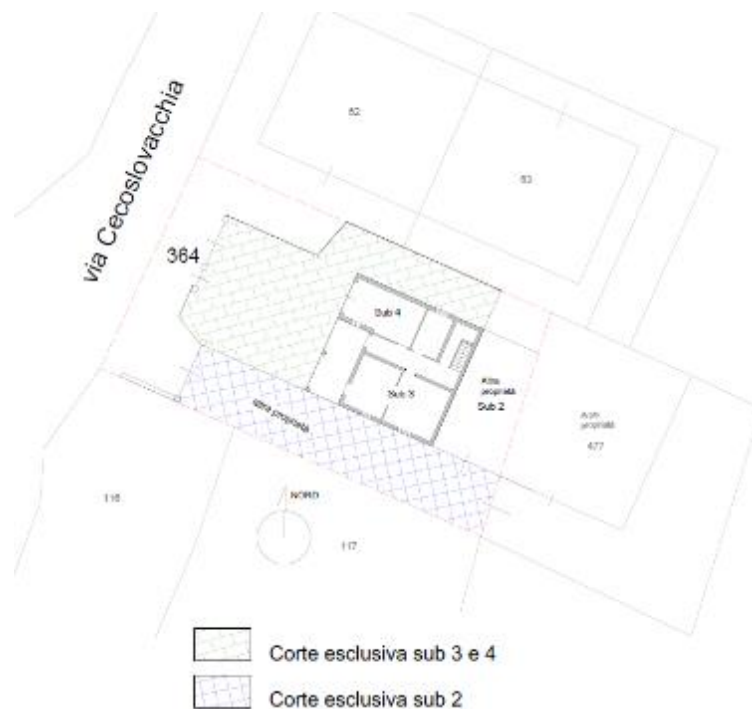
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello **schema I** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello **schema II** sono quelli della situazione catastale attuale (vedi all.2).

- Vi è piena corrispondenza tra i dati dei beni riportati nel pignoramento e quelli registrati in atti catastali.
- **Le schede planimetriche** – presentazione 21/11/2000, prot. n. 89635- sono rappresentative dello stato di fatto con variazioni non incidenti sui parametri catastali. Per le difformità rilevanti ai fini reddituali è previsto il ripristino dello stato legittimato. (tettoia difforme al piano terra lato Nord)

Precisazioni:

- Numerazione civica:
 - segnata in atti catastali "9/A"
 - verificata sul posto "9/B"
- Ditta intestata:
 - --- è deceduto il --- 'EREDITA' GIACENTE ----- è rappresentata dall'avv Franco Stefanelli
- **BENI COMUNI NON CENSIBILI:**
 - Il mappale **364** del foglio 16 di BORETTO NON è dotato di Elaborato Planimetrico; la particella 364 è formata complessivamente da 3 subalterni
- Area cortiliva:
 - ai subb. 3 e 4 è assegnata una porzione ad uso esclusivo estesa circa 299 mq lordi (178 mq esclusa l'area di sedime del fabbricato); al sub 2 (altra proprietà) è assegnata una porzione ad uso esclusivo estesa circa 218 mq lordi; la residua parte è in comune, liberamente accessibile dalla strada, organizzata a parcheggi pubblici e viabilità.



ESTRATTO DELLA MAPPA FG 16 p.IIa 364- BORETTO (RE)



4-DESCRIZIONE DEI BENI

Indirizzo: BORETTO (RE) via Cecoslovacchia, 9/A (n. civico accertato in loco 9/B)

Diritto reale: **Piena Proprietà 1/1**

Porzioni di fabbricato civile composte in unico corpo di Abitazione indipendente su tre livelli ed Autorimessa con area cortiliva esclusiva su due lati.

Zona di ubicazione

Prima periferia Sud/Sud-Est di Boretto, località San Rocco, territorio urbanizzato caratterizzato da tessuti eterogenei a medio bassa densità insediativa con prevalenza di case isolate e piccole realtà artigianali organizzate sull'asse stradale a margine della campagna. Servizi essenziali di base nel raggio di 800 m. Prossimità alla Chiesa di San Rocco posta all'intersezione con la via F.lli Manfredi/Bigliardi. Scarsa disponibilità di aree a parcheggio pubblico, rapidi collegamenti alla viabilità portante SP62Rvar -Strada Cispadana- e SP111 che si collega a Sud con l'autostrada A1 Terre di Canossa. Il fabbricato sorge in posizione arretrata lungo la via Cecoslovacchia versante orientale, all'intersezione con via Europa, dista circa 1 km dal centro di Boretto.

Il fabbricato

Il fabbricato mappale 364 del foglio 16 si sviluppa in profondità trasversalmente all'asse stradale ed in posizione arretrata, libero su tre lati con cortilivo recintato e posto in continuità col fabbricato mappale 477 ad Ovest.

Il corpo abitativo, ricavato in testata Est fronte strada, rappresenta la porzione oggetto di pignoramento formata -in unico corpo- dalla abitazione (sub 3) su tre livelli con l'autorimessa al piano terra (sub 4), il fabbricato mappale 364 prosegue alle spalle col (sub 2) esteso senza soluzione di continuità e congiunto al fabbricato mappale 477 destinato a laboratorio /deposito. L'intero fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione - per ultima - alla fine degli anni '90, che ha determinato l'attuale assetto distributivo con l'organizzazione e suddivisione delle proprietà partendo dall'originario sub 1, oggi soppresso. Anche per l'area cortiliva si verifica una frammentazione del mappale 364, individuandosi una parte (quella nord-orientale verso la strada) posta ad uso esclusivo dei sub 3 e 4 e la parte meridionale ad uso esclusivo del sub 2 (altra proprietà) con servitù di accesso al fabbricato mappale 477, una terza parte in distacco stradale è lasciata a verde con destinazione da progetto a parcheggio pubblico. Detta suddivisione è stata operata senza modificare le mappe catastali ma è riportata nelle schede planimetriche catastali delle singole unità immobiliari. Con verifiche di massima effettuate in loco e dalla sovrapposizione delle mappe catastali ai grafici di progetto dell'ultimo titolo edilizio depositato in atti comunali, risulta che l'area cortiliva in proprietà esclusiva ai sub 3 e 4 fronteggia i lati N ed E del fabbricato e copre una superficie netta effettiva di circa 178 mq (oltre area di sedime del fabbricato) pari ad una superficie lorda commerciale di circa 299 mq. L'area scoperta pertinenziale del fabbricato abitativo è completamente recintata con muretti, pilastri in laterizio e inferriate ed è prevalentemente inghiaiaata con residuali zone a verde piantumate. La porzione di fabbrica abitativa ha forma regolare compatta con fronti liberi su tre lati ed in aderenza con ragioni sub 2 ad Ovest. È caratterizzato da portico al piano terra e balcone al primo, fronte Est. Il fabbricato è allacciato alle reti gas metano, elettrica, idrica ed è servito dal sistema fognario comunale.

La struttura portante

Struttura portante in muratura di laterizio intonacato, solai in laterocemento, copertura a due falde inclinate in laterocemento.

Accesso

Arretrato e diretto dalla Via Cecoslovacchia con immissione sull'area cortiliva chiusa con cancello carraio a doppio battente elettrificato, in ferro lavorato, e cancelletto pedonale servito da citofono. Il numero civico assegnato è 9/B. L'abitazione e l'autorimessa hanno accesso dal prospetto principale ad oriente con distacco di circa 16 m dal ciglio stradale.

Finiture

Le finiture dei paramenti esterni sono prevalente ad intonaco tinteggiato con inserti in laterizio faccia vista ai pilastri del portico e copertina parapetto balcone, bucatore protette da scuri tinta verde in legno o PVC con doghe orizzontali protette in parte, al piano terra, da inferriate metalliche, lattoneria in lamierato preverniciato per raccolta e deflusso acque meteoriche, coperture con manto di tegole laterizie, soglie e bancali delle bucatore in pietra chiara. Le finiture esterne presentano un buono stato di conservazione, circoscritti episodi di degrado da umidità con distacchi e rigonfiamenti delle finiture maggiormente evidenti lungo il parapetto balcone, finiture scuri e serramenti da riprendere all'esterno.

Organizzazione distributiva

Corpo di fabbrica indipendente da terra a cielo su tre livelli con scala interna di collegamento.

Descrizione

L'abitazione (sub 3) è formata al piano terra da portico, ingresso/disimpegno con, da un lato, soggiorno e cucina, dall'altro lato, vano accesso all'autorimessa, locale lavanderia (attrezzato a bagno completo), ripostiglio e scala interna a due rampe che conduce al piano primo con tre ampie camere da letto, bagno e balcone; la scala prosegue al piano secondo (sottotetto) con locale soffitta non abitabile. Libera su tre lati con affaccio estensivo ad Est e Sud, a Nord sono ricavate finestre di luce nei locali di servizio.

Le finiture sono quelle originarie standard: in tutta la casa pavimentazione uniforme in gres/monocottura toni chiari formato indicativo 33x33 montato a lista con riquadri in diagonale nel soggiorno, solo nel bagno al piano primo toni blu formato 20x20 risvoltato a parete come zoccolatura. Rampe scala rivestite pezzi speciali a bordo stondato in gres effetto cotto rosato. Balcone e portico pavimentati in gres /clinker. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate anche a toni forti del grigio e blu su base bianca con decori geometrici o effetto spugnato o a straccio. I servizi igienici presentano rivestimenti ceramici bianchi alle pareti, in cucina zona cottura rivestimenti ceramici chiari effetto tozzetto. Le porte interne sono in legno tamburato effetto noce Tanganika con specchiature bugnate ceche e parte a vetro con cornici. Serramenti esterni e portoncino ingresso in legno e vetro doppio con scuri esterni smaltati verde a finestre e portefinestre, finestre al piano terra in parte dotate di inferriate.

Impianti sottotraccia, impianto termico autonomo servito da caldaia a metano –a produzione combinata ACS – posizionata nella lavanderia al piano terra. I caloriferi sono termoarredi in acciaio a colonna ad elementi modulari, comando da cronotermostato. Impianto elettrico standard sottotraccia con frutti ad incasso e placche originarie, quadretto all'ingresso. Presente impianto citofonico e ricezione TV. Predisposto allaccio gas metano di rete a servire punto cottura e caldaia. Risulta installato impianto climatizzazione a split.

Dotazione bagni: Il locale di servizio al piano terra (lavanderia) presenta dotazione completa da bagno, con vaso, bidet, mobiletto lavabo, cabina doccia e allaccio lavatrice; il bagno al piano primo è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca. La cucina al piano terra è dotata di punto adduzione idrica. Impianto di scarico con linee separate acque nere e bianche. Impianto addolcitore installato nell'autorimessa.

L'autorimessa (sub 4) è posta al piano terra in unico corpo, occupa la parte settentrionale con corpo avanzato Est del fabbricato ed è collegata all'abitazione mediante portoncino blindato che apre nel disimpegno. Il locale è chiuso da serranda basculante in lamiera zincata preverniciata e rifinita all'esterno come gli scuri. Pavimento in clinker, pareti e soffitto imbiancati. Il locale è dotato impianto elettrico con prese e punti luce. Le dimensioni utili interne in pianta sono pari a circa 3,37m di larghezza (nella parte più stretta) x circa 6,20 m di profondità, l'altezza interna è pari a circa 2,79 m.

Stato manutentivo

Alla data del sopralluogo, si registra nel complesso un buono stato di conservazione delle finiture e componenti con normali segni di usura. Si segnalano manifestazioni di apparenti fenomeni di condensa, maggiormente nel sottotetto in corrispondenza dei ponti termici, graffi e scalfitture ai serramenti. Gli impianti sono quelli rinnovati in occasione della ristrutturazione della fine anni 90' e risultano le conformità depositate in atti comunali, a vista non si apprezzano manomissioni. Per l'autorimessa si rileva un discreto stato di conservazione delle finiture con tinteggi da riprendere. Per tener conto dello stato di conservazione di finiture e impianti, ai fini della stima, si assumerà un coefficiente per stato manutentivo pari a **CM = 1.00**.

Superficie commerciale⁵

⁵ La Superficie commerciale è dettagliata al punto 5.1.9, calcolata con i criteri dettagliati al paragrafo 1.3.2

- **Abitazione 216,19 mq**
- **Autorimessa 26,26 mq**
- **Area cortiliva 299,00 mq (sup. lorda)**

Verifiche La sagoma e lo schema distributivo interno sono sostanzialmente sovrapponibili alla raffigurazione planimetrica catastale e coerenti ai grafici di progetto con variazioni dimensionali generalmente apprezzabili nei limiti del 2%, tuttavia, risultano anche alcune **difformità** rispetto allo stato legittimato (violazioni edilizie):

al piano terra:

- sull'area cortiliva esclusiva, è stata realizzata una tettoia in legno coperta con tavolato e tegole laterizie, ricavata a ridosso del prospetto Nord dell'edificio profonda circa 3,50 m sino al confine;
- il profilo di confine della recinzione Est non corrisponde pienamente a quello di progetto;
- si apprezzano variazioni delle dimensioni bucatore prospettiche in misura anche superiore alle tolleranze del 2% e, in alcuni casi, nel soggiorno, compromettendo i requisiti abitativi del rapporto areo illuminante;
- incremento altezza utile da 2,70 m a 2,78 m (abitazione);
- incremento altezza utile da 2,70 m a 2,79 m (autorimessa);

al piano primo

- modifiche distributive interne: costruzione di nuove partizioni in laterizio a chiusura e compartimentazione del vano scala con vani porta; traslazione divisori in misura superiore ai limiti di tolleranza del 2%;
- incremento altezza utile da 2,70 m a 2,76 m;
- il balcone è stato coperto con una tettoia in legno con tavolato e tegole laterizie.

al piano secondo (soffitta non abitabile):

- h min 0,88 m (0,80 da progetto); h max 2,32 m (da progetto 2,20m).
- presenza di dotazioni impiantistiche incompatibili con la destinazione accessoria del locale (termo);
- _creazione di aperture a tetto;

Precisazioni. Per le difformità riscontrate, in questa sede, si prevedono interventi di ripristino dello status quo ante e, ove consentito, la regolarizzazione con accesso all'istituto della sanatoria. I costi saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

5-LOTTE DI VENDITA

La vendita dell'immobile pignorato, costituito da corpo di fabbrica indipendente con abitazione ed una autorimessa pertinenziale, con circostante cortilivo ad uso esclusiva è convenientemente predisposta in UNICO LOTTO.

5.1 - LOTTO 1

Porzioni di edificio condominiale costituite di una abitazione di tipo civile al piano secondo di cinque locali, doppi servizi e accessori con autorimessa pertinenziale al piano terra. Compresa le proporzionali quote di proprietà sulle parti comuni e condominiali.

5.1.1- LOTTO 1: DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI di BORETTO

Fg 16, p.lla 364;

- Sub 3; A/3 cl 2; 7,5 vani - Sup. cat. 219 mq (escluse le aree scoperte 192 mq); R.C. 464,81 €; Indirizzo: VIA CECOSLOVACCHIA n. 9/A Piano T-1-2
-
- Sub 4; C/6 cl U; 21 mq - Sup. cat. 27 mq; R.C. 98,69 €; Indirizzo: VIA CECOSLOVACCHIA n. 9/A Piano T

in ditta correttamente intestata, precisando che il soggetto n. 2 intestatario del diritto di proprietà per la quota di 1/2 -Sig. ----- è deceduto il 07/09/2016-l'EREDITA' GIACENTE ----- è rappresentata dall'avv Franco Stefanelli

Confini catastali da Nord (nell'insieme fabbricato con corte pertinenziale):

mappali 62, 63, p.lla 364 sub 2 del foglio 16 e via Cecoslovacchia;

5.1.2- LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Indirizzo: **BORETTO (RE) Via Cecoslovacchia n. 9/B**

Diritto pignorato: **Proprietà**

Quota: **1/1**

Porzioni di fabbricato civile composte di: **A) Abitazione** indipendente su tre livelli con vano scala di collegamento interno, formata al piano terra da: portico, ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, lavanderia ripostiglio, vano scala interno di collegamento; al piano primo da disimpegno, tre camere da letto, bagno e balcone; al piano 2 da vano soffitta non abitabile. - **B) Autorimessa** al piano terra in corpo unico. Compresa circostante area cortiliva su due lati ad uso esclusivo. Impianti originari e allacci utenza autonomi, finiture in buono stato di conservazione. Sono previsti oneri di regolarizzazione edilizia. L'immobile è inteso OCCUPATO con titolo valido opponibile prima scadenza utile 31/07/2027. (superficie commerciale parametrata dell'abitazione con accessori 216,19 mq, dell'autorimessa 26,26 mq; cortilivo pertinenziale ad uso esclusivo - area di sedime e scoperta- 299,00 mq);

5.1.3- LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Titoli abilitativi ⁶

Fabbricato residenziale edificato in forza dei seguenti titoli:

C.E. 22/82 del 4/3/82 (PRATICA EDILIZIA n. 22/82 foglio 16 mapp. 62-364-365) "Nuova costruzione uso RIMESSA - dimensioni in pianta 8,50 x 10,50-"

Inizio lavori 15/11/1983

C.E. 154/86 del 26/10/87 (foglio 16 mapp. 62-364-365-392) "AMPLIAMENTO FABBRICATO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER CREAZIONE ABITAZIONE IN VIA

⁶ Vedi All. 3 (stato legittimato) - (rilievo stato di fatto)

CECOSLOVACCHIA 9/A – dimensioni in pianta 8,50 x 10,50 + portico 3,00x 10,50+ corpo posteriore (3,25/4,00) x10,50 su due livelli” **decaduta**

C.E. 23/91 del 30/04/91 (foglio 16 mapp. 62-364-365-392) “RINNOVO C.E. 154/86 SCADUTA CON VARIANTE E AMPLIAMENTI” e **successiva variante con parere favorevole commissione edilizia 26/1/94**

Inizio lavori 21/04/1992

C.E. 169/98 in Sanatoria del 31/10/1998 - PER LA MANCATA ULTIMAZIONE DEL FABBRICATO COME DA C.E. 23/91 e SUCCESSIVE VARIANTI

C.E. 117/98 del 02/11/1998 (AMPLIAMENTO DI FABBRICATO URBANO)

C.E. 95/99 - VOLTURAZIONE Prot. 4924 in data 09/07/1999

Inizio lavori 12/03/1999

C.E. 237/99 del 18/01/2000 (VARIANTE IN SANATORIA C.E. 117/98 AMPLIAMENTO SOPRALZO DI FABBRICATO URBANO)

SU lorda abitabile mq 145

Ultimazione lavori 18/01/2001

Conformità impianti in atti

Agibilità

Istanza prot. N. 964 del 31/01/2001 Fg 16 Mapp. 364. Agibilità da considerarsi assentita per decorrenza dei termini che non sono stati sospesi, né è intervenuta revoca della Pubblica Amministrazione.

Per le porzioni immobiliari pignorate e per il fabbricato di cui fanno parte non risultano provvedimenti sanzionatori ai sensi delle leggi in materia edilizia e urbanistica.

Giudizio di conformità e regolarità edilizia⁷:

La sagoma e lo schema distributivo interno delle porzioni immobiliari pignorate risultano sostanzialmente sovrapponibili ai grafici di progetto dell'ultimo titolo edilizio con variazioni dimensionali senza evidenti alterazioni di sagoma e dell'impianto volumetrico generalmente contenute nei limiti del 2%, a meno delle seguenti **difformità** riscontrate rispetto allo stato legittimato (violazioni edilizie):

Abitazione e accessori p.lla .364 sub 3:

al piano terra:

1. variazioni dimensionali delle bucaure prospettiche in misura anche superiore al 2%, nel soggiorno appaiono compromessi i requisiti igienico- sanitari del rapporto areo illuminante;
2. variazioni di misure interne in misura anche superiore al 2%
3. incremento altezza utile da 2,70 m a 2,78 m (pacchetto solaio);

al piano primo

4. modifiche distributive interne: costruzione di divisori in laterizio a chiusura e compartimentazione del vano scala con nuovi vani porta; traslazione divisori in misura superiore al 2%;

⁷ Il giudizio di regolarità edilizia del bene è assunto sulla base della documentazione reperita presso l'UTC dall'addetto comunale ed esibita in originale al perito previa regolare istanza depositata. La ricerca è stata effettuata con i seguenti criteri: dati catastali, proprietà intestata e precedente, indirizzo dell'immobile.

Laddove si verificasse che la documentazione esibita al perito dall'addetto comunale e rimessa in allegato risulti incompleta o incoerente lo scrivente non si ritiene responsabile circa eventuali incongruenze tra gli atti utilizzati per redigere la presente relazione e gli atti presenti negli archivi comunali.

5. incremento altezza utile da 2,70 m a 2,76 m (pacchetto solaio);
6. il balcone è stato coperto con una tettoia su ritti in legno, tavolato e tegole laterizie.
al piano secondo (soffitta non abitabile):
7. h min 0,88 m (0,80 da progetto); h max 2,32 m (da progetto 2,20m).
8. presenza di dotazioni impiantistiche incompatibili con la destinazione accessoria del locale (termo)
9. creazione di aperture a tetto;

Autorimessa p.IIa 364 sub 4:

10. incremento altezza utile da 2,70 m a 2,79 m (pacchetto solaio);

Area cortiliva ad uso esclusivo sub 3-4

11. è stata realizzata una tettoia con ritti in legno, tavolato e tegole laterizie, addossata al prospetto Nord dell'edificio, profonda circa 3,50 m sino al confine;
12. il profilo di confine della recinzione Est non corrisponde pienamente a quello di progetto;

Le variazioni segnalate sono state eseguite verosimilmente nel corso dei lavori di costruzione e non appaiono riconducibili alle tolleranze di cui al c. 1, 1bis, 1 ter, dell'art. 19 bis della L.R. 23/04.

- Per le difformità rilevate ai **punti 1), 2) 3), 4), 5), 10), 12)** - ad eccezione delle variazioni incidenti sui requisiti abitativi dei locali al punto 1)- è prevista la regolarizzazione mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria;
- Per le difformità rilevate ai **punti 6), 7), 8), 9), 11)** e quelle incidenti sui requisiti abitativi dei locali al punto 1), è prevista in questa sede la necessità di procedere al ripristino dello status quo ante;

Conclusioni:

all'esito degli accertamenti, visto il quadro normativo di riferimento, questo esperto esprime il seguente giudizio:

per l'abitazione con accessorie pertinenze identificata p.IIa 364 sub 3: **NON È ATTESTABILE LA CONFORMITÀ** tra lo stato di fatto e lo stato legittimato
per l'autorimessa identificata p.IIa 364 sub 4: **NON È ATTESTABILE LA CONFORMITÀ** tra lo stato di fatto e lo stato legittimato

Giudizio di conformità e regolarità catastale:

La corrispondente **scheda planimetrica presentazione 23/02/1996** è rappresentativa dello stato di fatto con variazioni non incidenti sui parametri catastali; **CONFORME**

La corrispondente **scheda planimetrica presentazione 23/02/1996** è rappresentativa dello stato di fatto con variazioni non incidenti sui parametri catastali. **CONFORME**

Certificazioni Impianti: Gli impianti sono quelli originari eseguiti in base alla normativa di riferimento vigente al momento della costruzione del fabbricato. In atti comunali risulta il deposito delle conformità.

Certificazione energetica⁸: Dall'ispezione al Catasto Energetico Edifici della Regione Emilia-Romagna risulta che l'immobile **è dotato** di attestato di prestazione energetica

⁸ All. 5 Ispezione SACE- Ermes Energia

Certificazione energetica: N. 06323-096411-2017 validità fino 21/12/27 classe "D" EPgl,nren 182,01 kWh/mq anno.

5.1.4- LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA

Non previste.

5.1.5- LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Per la regolarizzazione delle difformità segnalate nell'abitazione si ipotizzano:

- A.** opere di ripristino dello stato legittimato per le difformità rilevate ai punti
- 1) ridimensionamento misure finestre incidenti sui parametri abitativi e difformi dalle prescrizioni di vincolo prospettico sul fronte Nord (atti di provenienza anteriori)
 - 6) demolizione e trasporto a rifiuto di tettoia balcone;
 - 7) riconfigurazione altezze soffitta mediante opere in cartongesso circa 70 mq;
 - 8) abolizione di impianti incompatibili con i locali accessori;
 - 9) rimodulazione delle aperture a tetto nelle misure regolamentari;
 - 11) demolizione o ridimensionamento e trasporto a discarica tettoia Nord;

si stima indicativamente un costo complessivo per ripristini pari ad 14.000 €;

- B.** presentazione titolo edilizio in sanatoria per le difformità rilevate ai punti 1), 2) 3), 4), 5), 10), 12) che non incidano sui requisiti abitativi e siano conformi alle previsioni urbanistiche e di regolamento edilizio;

si stima indicativamente un costo, comprensivo di spese tecniche, diritti, oneri e sanzioni, pari a complessivi 6.000 €;

All'esito delle regolarizzazioni edilizio/urbanistiche, non si prevedono costi di regolarizzazione catastale, le variazioni non incideranno sui parametri catastali e reddituali.

I costi di regolarizzazione vengono quantificati complessivamente in **CRE= - 20.000 €**.

5.1.6- LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE⁹

In occasione del sopralluogo il compendio immobiliare pignorato risultava OCCUPATO da terzi in forza di **contratto di locazione** abitativa registrato il **09/08/2023** al n.1642/3T72023 - Prima scadenza utile **31/07/2027** - canone 6.000 €/anno (giudicato nei limiti di congruità). TITOLO VALIDO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA

Conduttore: ----- nata il ----- (C.F. -----)

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio anagrafe¹⁰ di Boretto risulta che l'occupante è qui residente col proprio nucleo familiare con decorrenza anagrafica dal 03/10/2023

La relazione di sussistenza contratti ricevuta dall'Agenzia delle Entrate conferma ricerca con esito POSITIVO. La copia del contratto è stata fornita dal conduttore.

⁹ All. 4 Risultanze interrogazione AdE. / Copia Contratto

¹⁰ All. 4 Accertamenti anagrafici terzo occupante

L'immobile è inteso **OCUPATO** CON TITOLO VALIDO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA E PRIMA SCADENZA UTILE 31/07/2027 .

Per tener conto della temporanea indisponibilità del bene, valutata la prima scadenza utile e la congruità del canone locativo, si applicherà una riduzione per stato di occupazione **S/O = -5.00%**

5.1.7- LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.
- *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.
- *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

Non risultano limitazioni, oneri o vincoli particolari gravanti sul bene pignorato se non quelli già descritti nella presente relazione e quelli riportati negli atti di provenienza.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Nel seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli e pignoramenti – *nel ventennio*- gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura come risultano nella documentazione ipocatastale depositata in atti dal creditore procedente:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta ai numeri 22238/**4260** del **31/10/2011** - derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Reggio Emilia Rep 1737 del 02/02/2011- per Euro 25.000,00 a garanzia della somma di Euro 18.294,58
a favore -
contro --
grava la quota di ½ di proprietà della part. **364 sub 1** (originaria)
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai numeri 10940/**1327** del **14/06/2013** per Euro 117.500,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 65.000,00
a favore ---
contro --
grava l'intero della proprietà della part. **364 sub 3-4**
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta ai numeri 2611/**311** del **17/02/2015** - derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Genova Rep 718 del 26/01/2015- per Euro 55.000,00 a garanzia della somma di Euro 48.164,00
a favore ----
contro ---
grava l'intero della proprietà della part. **364 sub 3-4**
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta ai numeri 6338/**919** del **24/04/2015** - derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Genova Rep 3812 del 10/04/2015- per Euro 45.000,00 a garanzia della somma di Euro 39.782,00
a favore ---
contro ----
grava l'intero della proprietà della part. **364 sub 3-4**
- **IPOTECA LEGALE** iscritta ai numeri 5352/**973** del **14/03/2017** - derivante da ruolo avviso di addebito esecutivo Rep 1601/9517 del 13/03/2017- per Euro 154.057,80 a garanzia della somma di Euro 77.028,90
a favore ----

contro ----
grava l'intero della proprietà della part. **364 sub 3-4**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta ai numeri 14836/**2618** del **08/07/2019** - derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Mantova Rep 1643 del 10/10/2016- per Euro 6.265,12 a garanzia della somma di Euro 5.579,62

a favore ----
contro --
grava la quota di 1/2 della proprietà della part. **364 sub 3-4**

- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** iscritta ai numeri 27641/**4414** del **13/12/2023** per complessivi Euro 388.800,00 a garanzia della somma di Euro 216.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del notaio Scafa Lea Maria Dolores Rep. 108088/8277 del 09/12/2003 – *formalità di riferimento 7580 del 18/12/2003*

a favore ---
contro ----
grava l'intero della proprietà della part. **364 sub 3-4**

- **PIGNORAMENTO** trascritto ai numeri 3025/**2189** del **12/02/2024**

a favore ---
contro ----
grava l'intero della proprietà della part. **364 sub 3-4**

Alla data della perizia non risultano variazioni¹¹

5.1.8- LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

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

5.1.9- LOTTO 1: VALORE DEL BENE

VALORE LOTTO UNICO

La valutazione dei beni viene determinata con metodo sintetico-comparativo mono-parametrico, sulla base del confronto con valori medi di mercato reperibili per beni simili - per tipologia e caratteristiche-, compravenduti nella stessa zona in tempi recenti; le indagini sono integrate con informazioni acquisite presso operatori di settore, nonché desunte da recenti pubblicazioni statistiche e confrontate con le valutazioni OMI e Borsino immobiliare.

Valori OMI - Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: REGGIO EMILIA Comune: BORETTO

Fascia/zona: Periferica/SANTACROCE-SANROCCO-BERNASATI-MINGORI-SOLIANI

Codice zona: D1 Microzona: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili	Normale	600	900
Box	Normale	350	500

Tramite applicazione di opportuni coefficienti di adeguamento, per svolgere il corretto confronto delle diverse caratteristiche qualitative, manutentive e dimensionali dei comparabili, si è determinato il valore mercantile medio unitario.

¹¹ All 8- Ispezioni ipotecarie aggiornate

5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI¹²

PROVENIENZA

I beni di cui al lotto unico risultano appartenere per la piena proprietà dell'intero ai debitori esecutati ----- di [STATO LIBERO](#) e ----- [coniugata in regime di separazione legale dei beni](#), ciascuno per la quota di ½, in virtù di Atto di compravendita a ministero **Notaio SCAFA dott. LEA MARIA DOLORES, Rep. 1108087** del **09/12/2003**, trascrizione Reggio Emilia in data 18/12/2003 al n. 18830 di formalità.

Nota

---- [L'EREDITA' GIACENTE](#) ----- è rappresentata dall'avv [Franco Stefanelli](#)

¹² All. 7

FOTO ESTERNO



FOTO INTERNO piano terra



OMISSIS



garage sub 4

FOTO INTERNO piani 1 e 2



OMISSIS



6-STATO CIVILE- ACCERTAMENTI ANAGRAFICI

Stato civile del debitore esecutato¹³

Dall'atto di compravendita a ministero Notaio dott. LEA MARIA DOLORES SCAFA, Rep. 108057 del 09/12/2003, i debitori esecutati, acquirenti:

----- **dichiarava** che "il regime patrimoniale della famiglia è quello della separazione di beni ai sensi del combinato disposto degli artt. 150 e 190 del c.c".

----- **dichiarava** essere di "stato libero".

Dall'estratto dell'atto di matrimonio del Comune di Boretto ricevuto in data 24/07/2024 risulta che i signori:

contrassero matrimonio --- in reg. di separazione dei beni ex art. 162 c. 2 c.c.

Residenza del debitore esecutato¹⁴

Dalle certificazioni del Comune di Boretto ricevute in data 24/07/2024 risulta che i signori:

7-ALTRE OSSERVAZIONI

Caratteristiche dei beni mobili all'interno o nelle pertinenze degli edifici periziati.

L'abitazione risulta occupata da terzi, completamente arredata con mobilio ed elettrodomestici di uso comune verosimilmente per la maggior parte di proprietà dei debitori, non evidenza di elementi di pregio, nel complesso si apprezza un valore di circa 20.000 €. Mobilio documentato con le riprese fotografiche a cui si rimanda per il dettaglio. Si precisa che gli arredi e tutti gli impianti amovibili non sono oggetto di pignoramento, la segnalazione dell'arredo è indicativa ai soli fini della custodia.

Amministrazione condominiale:

Il compendio immobiliare pignorato è completamente autonomo e indipendente.

¹³ All. 6

¹⁴ All. 6

8-ALLEGATI-

1. COMUNICAZIONE OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (ESTRATTO DI MAPPA, SCHEDE PLANIMETRICHE E VISURE)
3. PRATICHE EDILIZIE (STRALCI TITOLI ABILITATIVI) RILIEVO STATO DI FATTO/COMPARAZIONE
4. RICONTRI STATO LOCATIVO AGENZIA DELLE ENTRATE- ACCERTAMENTI ANAGRAFICI
5. ISPEZIONE CATASTO ENERGETICO REGIONALE
6. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
7. ATTI DI PROVENIENZA
8. ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

ALLEGATI A,B,C,D

N.2 CD ROM CONTENENTI LA PERIZIA, ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PRECISAZIONI

- Indipendentemente dagli importi indicati nel presente elaborato, resteranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità ex art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, a decorrere dalla data del decreto di trasferimento.
- Costi ed obblighi segnalati in capo all'Acquirente relativi a regolarizzazione amministrative, catastali, opere di ripristino, ecc., sono da ritenersi meramente indicativi, riferiti alla data dell'elaborato ed espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e fornite dai competenti uffici tecnici comunali, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici vigenti. Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (*quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia*), si evidenzia che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.)
- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un giudizio professionale del tecnico incaricato, pertanto, non costituiscono garanzie e/o certificazioni di sorta.
- Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è da intendersi a corpo e non a misura.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

- L'esperto stimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno integralmente visionati per comprenderne pienamente i contenuti.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto. Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per spiegazioni o integrazione di quanto fin qui svolto.

Reggio Emilia, lì ottobre 2024

L'esperto stimatore designato
arch. Corrado Bondavalli