

BONDAVALLI Arch. CORRADO

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

FAX 0522.455682

cell. 3355727012 mail: corabond@architettonbondavalli.com

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

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

Esecuzione immobiliare	R.G. 22/'24
promossa da:	-
contro:	-

Rapporto di valutazione

Esperto designato: **arch. Bondavalli Corrado**



LOTTO unico

Appartamento al piano terzo mansardato e cantina al piano terra in Reggio Emilia (RE) via Antignoli n. 1.

LOTTO unico - scheda riassuntiva

UBICAZIONE DEI BENI

REGGIO EMILIA (RE) – via Antignoli, 1

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà 1/1

DESCRIZIONE

Porzioni di fabbricato civile su quattro livelli senza ascensore costituite da: **Abitazione di tipo economico** formata al piano terzo da: ingresso, un vano adibito a soggiorno, un vano adibito a cucina, un bagno, due vani adibiti a camera da letto (di cui uno legittimato ripostiglio), un locale W.C.; accessoriata di cantina al piano terra; compresi proporzionali ragioni sulle parti e impianti comuni dell'edificio.
(superficie commerciale parametrata dell'abitazione con annessi e pertinenze 92,46 mq)

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI di REGGIO EMILIA
Fg **134**, p.lla **254**; Sub **2**; **A/3** cl 1; 6 vani - Sup. cat. 88 mq (escluse le aree scoperte 88 mq); R.C. 294,38 €; Indirizzo: Via Antignoli n. 1 Piano 3

in ditta correttamente intestata.

OCCUPAZIONE

“OCCUPATO DAL DEBITORE” sarà liberato al decreto di trasferimento

CONFORMITA'

- Edilizia urbanistica: NO (costi di regolarizzazione/ripristini a carico dell'acquirente circa 24.000 €)
- Catastale: NO
- Impiantistica: NO
- Certificazione energetica: NO

RIPRISTINI

- NO

ALTRE INFORMAZIONI

- **IMMOBILE PRIVO DEI REQUISITI ABITATIVI IGIENICO-SANITARI** -

PREZZO DI STIMA

- Prezzo base d'asta **64.000,00 €**
- Offerta minima: **48.000,00 €**

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	9
4-DESCRIZIONE DEI BENI	10
5-LOTTE DI VENDITA	14
5.1 - LOTTO 1	14
5.1.1- LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	14
5.1.2- LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	14
5.1.3- LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA	14
5.1.4- LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA	17
5.1.5- LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	17
5.1.6- LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	17
5.1.7- LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
5.1.8- LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	18
5.1.9- LOTTO 1: VALORE DEL BENE	18
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	20
5.1.11-LOTTO 1: PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	21
6-STATO CIVILE- ACCERTAMENTI ANAGRAFICI.....	24
7-ALTRE OSSERVAZIONI.....	24
8-ALLEGATI	24

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.
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. 22/'24

Esecutati: ---- (con Avv. Cataldo Lotito)

Procedente: ---- (con Avv. Marco Stacca)

Creditori intervenuti:

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 15/02/2024 ai nn. 3355/2479
- **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'edificio 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: tramite PEC c/o avvocato;
Procedente: tramite PEC;
Custode Giudiziale IVG: tramite PEC c/o avvocato
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 accordato tra le parti rinviato al **28/07/2024 ore 9,00**. In tale occasione, congiuntamente al Custode giudiziario, si otteneva sul posto la presenza collaborativa della debitrice esecutata, qui residente. 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. Giulia Messina Vitrano aggiornata al 15/02/2024.
- 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 esperito 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 REGGIO EMILIA (RE)

Ubicazione Reggio Emilia	Dati identificativi			Dati classamento					Rendita (€)
	Fg.	P.IIIa	sub	Z.C.	Categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	
1 Via Antignoli, n.1	134	254	2	-	A/3	-	6 vani	-	-

INTESTAZIONE IMMOBILI:

1. -

Diritto di: **Proprietà quota 1/1**

3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA³

II – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di REGGIO EMILIA (RE)

Ubicazione Reggio Emilia	Dati identificativi			Dati classamento					Rendita (€)
	Fg.	P.IIIa	sub	Z.C.	Categoria ⁴	classe	Consistenza	Superficie catastale	
1 Via Antignoli, n.1 Piano 3	134	254	2	1	A/3	1	6 vani	88mq (**)88mq	294,38

Totale generale

Catasto Fabbricati di REGGIO EMILIA

Totale immobili: **1**; Rendita: **euro 294,38**; Vani: **6**; Superficie: **0 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).

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di REGGIO NELL'EMILIA (H223) (RE) Sez. Urb. U Foglio 123 Particella 254 Sub. 2 (Partita: 226)

INTESTAZIONE IMMOBILI:

1. -

Diritto di: **Proprietà quota 1/1**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/05/1994 in atti dal 13/05/1994 RETT IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2547/1994)

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/09/2004 Pratica n. RE0134633 in atti dal 03/09/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 21229.1/2004) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/09/2005 Pratica n. RE0105528 in atti dal 03/09/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16052.1/2005) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

² Nota di Trascrizione agli atti.

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;

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.
- **La scheda planimetrica** – presentazione 03/09/2004, prot. n. RE0134633- è rappresentativa dello stato di fatto con variazioni non incidenti sui parametri catastali/redditali.

Precisazioni:

- Piano:
 - segnata in atti catastali "3"
 - verificata sul posto "T-3" in quanto l'unità immobiliare è composta di abitazione al piano 3 e cantina al piano terra.
- **BENI COMUNI NON CENSIBILI:**
 - Il mappale **254** del foglio 134 di REGGIO EMILIA NON è dotato di Elaborato Planimetrico; la particella 254 è formata complessivamente da 6 subalterni:
 - o N. 1 AUTORIMESSA
 - o N. 5 ABITAZIONI (n. 2 al piano primo, n. 2 al piano secondo e n. 1 al piano terzo)

Risultano in comune l'atrio e l'area cortiliva al piano terra, un locale contatori ENEL a piano terra, il vano scala.

Foglio 134 p.IIa 254- REGGIO EMILIA (RE)



4-DESCRIZIONE DEI BENI

Indirizzo: REGGIO EMILIA (RE) Via Antignoli, 1

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

Porzioni di fabbricato di antica edificazione composte di una Abitazione al piano terzo accessoriata di cantina al piano terra.

Zona di ubicazione

Centro storico, versante meridionale della via Emilia. Zona prossima alla piazza Roversi lungo la via Garibaldi, ottimamente servita a distanza pedonale, trasporto pubblico su via Ariosto. Complesso isolato tra la via Bardi, via Gazzata via Antignoli con edifici in cortina continua in contesto di recente riqualificazione. Viabilità e parcheggi limitati ai residenti.

Il fabbricato

Il fabbricato mappale 254 del foglio 134 si sviluppa in cortina con maggior dimensione in profondità, organizzato su quattro livelli fuori terra serviti da scala comune senza ascensore, libero sul fronte stradale e cortile interno comune, da cui prendono luce prevalentemente locali di servizio. Al piano terra sono distribuite le cantine pertinenziali agli alloggi ed una autorimessa con accesso diretto dalla via Antignoli, le unità abitative sono dislocate ai piani primo e secondo in numero 2 per piano ed una, quella in esame, che occupa interamente il piano terzo mansardato.

Il fabbricato è allacciato alle reti gas metano, elettrica, idrica ed è servito dal sistema fognario comunale.

La struttura portante

Struttura originaria e sistema costruttivo tipico in pietra e muratura di laterizio intonacato, solai prevalentemente originari in legno, copertura a due falde inclinate a settori sfalsati con struttura lignea e coppi.

Accesso

Dalla via Antignoli, tratto intermedio versante occidentale, il portone di accesso - servito da citofono - immette sul vestibolo di ingresso che apre sul cortiletto comune a disimpegno delle cantine pertinenziali e del vano scala a giorno con due rampe.

Finiture

Le finiture dei paramenti esterni sono prevalente ad intonaco tinteggiato, bucatore protette da ante a persiana in legno verde, tetto sporgente con struttura lignea, i paramenti interno vestibolo e cortile sono intonacati grezzi e imbiancati. Lattoneria in lamierato preverniciato per raccolta e deflusso acque meteoriche, coperture a struttura lignea con manto di tegole laterizie. Le finiture esterne, recentemente rinnovate (2023), presentano un buono stato di conservazione.

Organizzazione distributiva

Il fabbricato è articolato con due alloggi per piano, dal primo al secondo, un alloggio al piano terzo mansardato e cantine pertinenziali al piano terra. Al terzo piano il pianerottolo di smonto è incorporato nell'unità immobiliare in esame, prima della chiusura è ricavata una botola di accesso comune al livello del sottotetto per manutenzione copertura e impianti comuni ivi installati.

Descrizione

Abitazione di tipo economico formata da,

al piano terzo int. 5 : ingresso/disimpegno (solaio piano h 2,51 m) dotato di finestra su cortile, che conduce, da un lato, alla **zona giorno** con vano adibito a soggiorno (solaio piano h 2,27 m e parte mansardato con h min/max 1,91/2,54 m) dotato di finestre su via Antignoli e comunicante con vano adibito a cucina (solaio in legno a vista h circa 2,40 m) e annesso piccolo ripostiglio, prospiciente il cortile interno e un bagno completo, senza anti, (solaio controsoffittato spiovente con h min/max 1,76/2,40 m) dotato di due finestre alte su via Antignoli; dall'altro lato, il disimpegno conduce alla **zona notte** con vano adibito a camera da letto (solaio piano h 2,51 m e parte mansardato con h min 1,45 m e abbaino con finestra su cavedio interno), locale WC con finestrella su cavedio, altro vano adibito a camera da letto (copertura in legno a vista h min 2,25 m max 3,18 m) dotato di finestra su cortile interno. **L'immobile non rispetta i requisiti abitativi in quanto tutte le altezze sono significativamente inferiori ai minimi regolamentari e non sono rispettati i rapporti aeroilluminanti.**

al piano terra: cantina con accesso diretto dal cortile comune e formato da unico ampio vano (solaio in legno h 2,68 m con minima sotto trave h 2,17 m) e vano sottoscala adibito a servizio.

Le finiture appaiono rinnovate e di buona fattura: pavimentazione prevalente tipo PVC effetto legno e quadrotti ceramici bicolore in bagno e cucina. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate prevalenza bianco. I servizi igienici presentano rivestimenti ceramici bianchi alle pareti con inserti a mosaico, in cucina -zona cottura- rivestimenti ceramici decorativi bianco/grigio. Le porte interne sono in legno verniciato effetto anticato grigio/verde chiaro. Serramenti esterni in legno o PVC con vetro doppio e oscuramento, parziale, con persiane in legno verniciato verde. Portoncino ingresso con profilo alluminio o PVC e specchiatura a vetro opaco. La cantina al piano terra è dotata di ampio portone a doppio battente con scuri esterni smaltati verde e porta finestra in legno naturale con specchiature a vetro, pavimento in piastrelle effetto cotto, pareti intonacate e tinteggiate solaio in legno a vista, il vano sottoscala, con rivestimenti ceramici alle pareti, è attrezzato a bagno cieco.

Impianti sottotraccia, apparentemente rinnovati, impianto termico autonomo con predisposto allaccio di caldaia a metano (attualmente non installata). I caloriferi sono in ghisa a colonna ad elementi modulari. Produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico installato nel bagno. Impianto elettrico standard sottotraccia con frutti ad incasso e placche di recente posa, quadretto e contatore al piano terra in locale preposto. Presente impianto citofonico e ricezione TV. Predisposto allaccio gas metano di rete a servire punto cottura e caldaia. Adduzione idrica centralizzata, solo in parte contabilizzata, su cinque alloggi, due sono attualmente senza contabilizzazione, il contatore acqua al punto di prelievo è posizionato in una cantina privata al piano terra. La cantina al piano terra presenta dotazione impiantistica non compatibile con la destinazione accessoria del locale (Dotazione bagni: Il bagno presenta dotazione completa con vaso, bidet, lavabo a colonna, piatto doccia e allaccio lavatrice; il WC è dotato di lavabo e vaso. La cucina è dotata di punto

adduzione idrica e allaccio gas metano per fuochi. Il locale igienico collegato alla cantina del piano terra è completo di lavabo, vaso e bidet, è dotato di termo e produzione ACS.

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 zone di umido su parete perimetrale lato via Antignoli, ampie zone in copertura con asportazione di controsoffitto lasciando la struttura lignea a vista. Gli scuri esterni sono da riprendere nelle finiture. Per gli impianti, apparentemente di recente sostituzione, non sono state esibite le conformità. Per tener conto dello stato di conservazione di finiture e impianti con necessità di interventi locali di riparazione, ai fini della stima, si assumerà un coefficiente per stato manutentivo pari a **CM = 0,97**.

Superficie commerciale⁵

La S.C. dell'abitazione = 69,00mq x 1,00 = 69,00 mq;

La S.C. della camera da letto, destinata in origine a ripostiglio = 15,00mq x 0,60 = 50,40 mq;

La S.C. della cantina con dotazione impiantistica propria dei vani principali = 24,10 x 0,60 = 14,46 mq

- **Abitazione con accessori e pertinenze 92,46 mq**

Verifiche

Per l'abitazione al piano terzo

Stato legittimato

- In atti comunali risulta una pratica edilizia risalente alla metà degli anni 60', il cui iter NON si è concluso, (pratica dotata di parere favorevole della Commissione Edilizia espresso in data 10/06/1966, archiviata in data 09/06/1967 per mancata integrazione documentale);
- In atti catastali, la planimetria di primo impianto è datata al 09/04/1981; la planimetria catastale del 2004, ultima in atti, presenta variazioni rispetto alla precedente per le quali occorreva conseguire titolo abilitativo.

Mancano riferimenti validi di identificazione dello stato legittimato.

Rispetto alla planimetria dello "stato attuale" raffigurata nella pratica edilizia presentata negli anni '60 C.E. PG 4928/1966, risulta:

- È confermata la destinazione abitativa dei locali a quella data.
- La sagoma e lo schema distributivo interno della porzione abitativa sono sostanzialmente sovrapponibili alla raffigurazione planimetrica assunta a riferimento dello stato legittimo a meno delle seguenti variazioni:

variazioni prospettiche interne:

- abolizione di una finestra nell'ingresso verso il cortile interno;
- apertura di nuova finestra nel ripostiglio verso cavedio interno;

variazioni distributive:

- trasformazione di vano letto su via Antignoli in bagno, apertura e chiusura di porte nella cucina;
- demolizione e ricostruzione di divisori interni nel ripostiglio/WC;

utilizzo improprio di vani accessori:

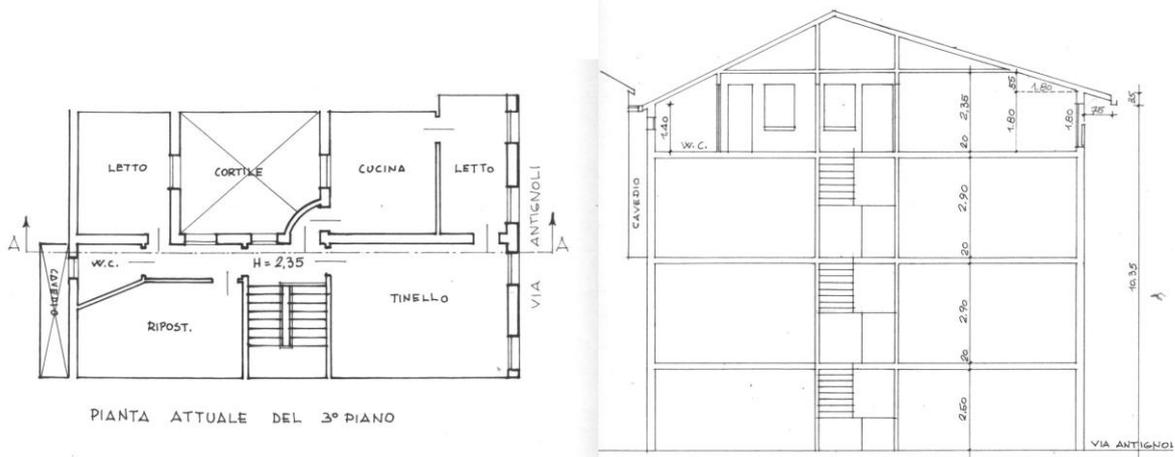
- il ripostiglio è utilizzato come camera da letto;

variazione altezze interne:

- h 2,35 m, oggi 2,50 nel corridoio e 2,17 nel tinello /soggiorno.

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

Grafici stato attuale PG 4928/1966 (planimetria e sezione)



[Per la cantina al piano terra](#)

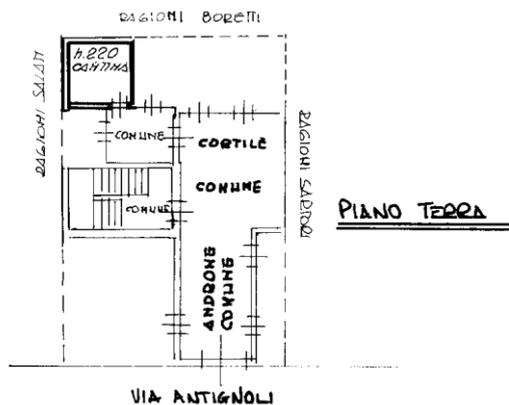
Stato legittimato

- In atti comunali NON risultano titoli edilizi;
- La planimetria catastale di primo impianto è datata al 09/04/1981;

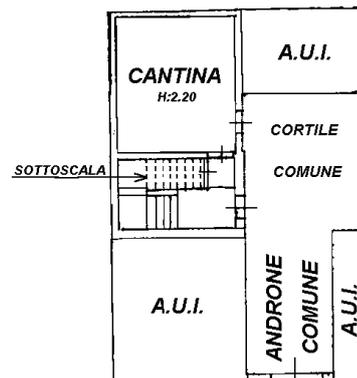
Mancano riferimenti validi di identificazione dello stato legittimato.

Rispetto alla planimetria raffigurata nella scheda catastale del 1981, risulta:

- modifica altezza interna (da 2,20 m a 2,68 m)
- accorpamento di spazi comuni e altri locali contigui;
- accorpamento del vano sottoscala destinato a servizio igienico;
- presenza di impianti impropri per destinazione accessoria del locale;



planimetria cantina estratta dalla scheda catastale del 1981 (vecchio foglio 6 -Città- mappale 1643 sub 2)



planimetria cantina estratta dalla scheda catastale ULTIMA IN ATTI del 2004

Precisazioni. Per le difformità riscontrate, si prevedono interventi di ripristino dello stato preesistente, e, ove consentito, la regolarizzazione mediante presentazione di pratica a sanatoria. I costi saranno interamente a carico dell'aggiudicatario. Per l'unità immobiliare del piano terzo si è rinvenuta documentazione raffigurante l'originaria destinazione abitativa condizionata all'invarianza delle altezze e delle superfici persistendo l'assenza dei requisiti abitativi.

5-LOTTE DI VENDITA

La vendita dell'immobile pignorato, costituito da unica unità immobiliare formata da una abitazione con annessa cantina, è convenientemente predisposta in UNICO LOTTO.

5.1 - LOTTO 1

Porzioni di edificio civile costituite di una abitazione al piano terzo con annessa cantina al piano terra

5.1.1- LOTTO 1: DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI di REGGIO EMILIA

Fg **134**, p.lla **254**; Sub **2**; **A/3** cl 1; 6 vani - Sup. cat. 88 mq (escluse le aree scoperte 88 mq); R.C. 294,38 €; Indirizzo: Via Antignoli n. 1 Piano 3

in ditta correttamente intestata.

Confini catastali da Nord

Abitazione piano terzo

a salto cortile comune, mappali 252, 253, a salto via Antignoli, mappali 255, 243;

Cantina piano terra

cortile comune, vano scala, mappali 255, 243, altra u.i.u. stesso mappale;

5.1.2- LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Indirizzo: **REGGIO EMILIA (RE) Via Antignoli n. 1 int. 5**

Diritto pignorato: **Proprietà**

Quota: **1/1**

Porzioni di fabbricato civile su 4 livelli fuori terra - senza ascensore- composte di un appartamento al piano terzo mansardato. Lo stato rilevato è sovrapponibile alla planimetria catastale ultima in atti del 2004 con la seguente distribuzione: ingresso/disimpegno, un locale adibito a soggiorno, un locale a cucina, due locali adibiti a camere da letto, un bagno, un WC, con annessa una cantina al piano terra dotata di locale igienico sottoscala. Si precisa che i locali non sono rispondenti ai requisiti abitativi. Edificazione remota, non risultano titoli abilitativi in atti comunali. In base alla documentazione reperita, per le porzioni immobiliari si verificano difformità edilizie/urbanistiche con ipotesi di ripristino allo stato originario e in parte regolarizzabile. L'immobile è OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO (superficie commerciale parametrata dell'abitazione con accessori e pertinenze 92,46 mq);

5.1.3- LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

5.1.3.1 Inquadramento urbanistico dell'area

PUG - tav SQ_D2: Cod riferimento: **acs1** "Tessuti del centro storico" - Art. 7.1

5.1.3.2 Titoli abilitativi⁶

Fabbricato edificato in data anteriore al 01/09/1967 (di remota costruzione):

In atti comunali non risultano titoli abilitativi.

Per la porzione immobiliare pignorata risulta:

in atti comunali

- pratica edilizia n. 420 P.G. 1966/4928 del 02/03/1966 " Sistemazione interna e restauro di un appartamento a sottotetto" **il cui iter non si è concluso per mancata integrazione documentale** – (in particolare mancavano impresa esecutrice, nomina D.L. e permesso di lire 460) – ma dotata di parere favorevole della Commissione Edilizia in data 10/06/1966 espresso su parere favorevole della Sezione Edilizia Privata in data 05/03/1966, parere favorevole dell'Ufficio Tecnico-Sez. Urbanistica del 12/06/1966 su parere favorevole dell'Ufficio Igiene del 03/05/1966 -condizionato all'invarianza di altezza e volumetria- archiviata in data 09/06/1967); (in assenza di presupposti ostativi alla base della richiesta di concessione possiamo considerare lo stato di fatto depositato come accettato quindi assumibile a stato di fatto legittimato)

in atti catastali

- La planimetria di primo impianto è datata al 09/04/1981 prot. 5433;

5.1.3.3 Stato legittimato

Non si è reperita documentazione in grado di assumere valore di stato legittimato anteriore all'entrata in vigore dello strumento urbanistico già operante sul territorio urbanizzato nel 1940 (Piano Artoni)

in assenza di riferimenti validi identificativi dello stato legittimato, **considerata la particolare situazione al limite di una valutazione tecnico-urbanistica**, il giudizio di conformità dello stato rilevato sarà limitato al confronto con la prima rappresentazione grafica rinvenuta negli atti di archivio edilizia e catastali:

- per la porzione immobiliare al piano terzo (abitazione in sottotetto) la prima rappresentazione grafica è rappresentata dalla "pianta stato di fatto" nella pratica edilizia presentata negli anni '60;
- per la porzione immobiliare al piano terra (cantina) la prima raffigurazione dello stato di fatto è contenuta nella scheda catastale del 1981;

5.1.3.4 Agibilità

NO

5.1.3.5 Giudizio di conformità e regolarità edilizia⁷:

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

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.

Per l'abitazione al piano terzo

Verifica della conformità dello stato di fatto rispetto ai grafici "Stato attuale" PG 4928/66

Destinazione dell'unità immobiliare: a quella data è confermata la destinazione abitativa dei locali condizionata all'invarianza delle altezze e delle superfici rappresentate nello "stato di fatto"

Dal confronto risultano rilevanti difformità:

La sagoma e lo schema distributivo interno della porzione abitativa sono sostanzialmente sovrapponibili alla raffigurazione planimetrica assunta a riferimento dello stato legittimo a meno delle seguenti variazioni:

variazioni prospettiche interne:

- abolizione di una finestra nell'ingresso verso il cortile interno,
- apertura di nuova finestra nel ripostiglio verso cavedio interno

variazioni distributive:

- trasformazione di camera da letto su via Antignoli in bagno, apertura e chiusura di porte nella cucina;
- demolizione e ricostruzione di divisori interni nel ripostiglio/WC (camera da letto);
- apertura foro solaio e installazione scala di accesso al volume tecnico sottotetto;

uso improprio di vani accessori:

- il ripostiglio è utilizzato come camera da letto;

variazione altezze interne:

- h 2,35 m oggi 2,50 nel corridoio e 2,17 nel tinello /soggiorno.

Per la cantina al piano terra

Verifica di conformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale 1981

Dal confronto risultano rilevanti difformità:

- modifica altezza interna (da 2,20 m a 2,68 m)
- accorpamento di spazi comuni e altri locali contigui;
- accorpamento del vano sottoscala destinato a servizio igienico;
- presenza di impianti impropri per destinazione accessoria del locale;

Conclusioni: per l'abitazione con accessori e pertinenze (Fg 134 p.lla 254 sub 2):

NON È ATTESTABILE LA CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Giudizio di conformità e regolarità catastale:

La corrispondente scheda planimetrica presentazione prot. RE0134633 del 03/09/2004 (ultima in atti) è rappresentativa dello stato di fatto con variazioni incidenti sui parametri catastali/reddituali, occorre ripristinare la destinazione accessoria a ripostiglio della camera da letto;

Conclusioni: per l'abitazione con accessori e pertinenze (Fg 134 p.lla 254 sub 2):

NON È ATTESTABILE LA CONFORMITA' CATASTALE

Precisazioni. Per le difformità riscontrate, si prevedono interventi di ripristino dello stato preesistente, e, ove consentito, la regolarizzazione mediante presentazione di pratica a sanatoria. I

costi saranno interamente a carico dell'aggiudicatario. Per l'unità immobiliare del piano terzo si è rinvenuta documentazione raffigurante l'originaria destinazione abitativa condizionata all'invarianza delle altezze e delle superfici persistendo l'assenza dei requisiti abitativi.

Certificazioni Impianti: Gli impianti, di recente rinnovati, non sono dotati di conformità.

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

5.1.4- LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA

Non previste.

5.1.5- LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Precisazioni: l'immobile non presenta i requisiti abitativi, la destinazione abitativa attestata nei grafici reperiti in atti comunali è condizionata all'invarianza delle caratteristiche strutturali, delle altezze e delle superfici.

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate al paragrafo 5.1.3 si ipotizzano:

A. opere di ripristino

- abolizione di parti impiantistiche e ripristino della destinazione accessoria del locale ripostiglio al piano terzo (trasformato in camera da letto) e della cantina al piano terra;
- demolizione scala interna e chiusura solaio;
- costruzione antibagno;
- ripristino delle altezze mediante controsoffittatura nell'abitazione e nella cantina;

si stima indicativamente un costo complessivo per ripristini pari ad 13.000 €;

B. presentazione titolo edilizio in sanatoria per le difformità distributive e prospettiche interne che non modificano i 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 10.000 €;

per la regolarizzazione catastale si stima indicativamente un costo complessivo pari a 1.000 €;

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

I costi di regolarizzazione vengono quantificati complessivamente in **CRE= - 24.000 €.**

5.1.6- LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

In occasione del sopralluogo il compendio immobiliare pignorato risultava occupato dalla debitrice esecutata, qui residente.

⁸ All. 5 Ispezione SACE- Ermes Energia

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio anagrafe⁹ di Reggio Emilia, alla data del 23/07/2024:

Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:
Cognome - Nome -
Nat-
Risulta iscritta all'indirizzo:
VIA ANTIGNOLI N. 1 - Lettera: 00 - Comune REGGIO NELL'EMILIA (RE).

La relazione di sussistenza contratti ricevuta dall'Agenzia delle Entrate conferma ricerca con esito **NEGATIVO**¹⁰.

L'immobile **OCCUPATO DAL DEBITORE** - è inteso **LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Riduzione per stato di occupazione **S/O = 0.00%**

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 VOLONTARIA** iscritta ai numeri 26965/**5411** del **08/08/2008** per Euro 240.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 120.000,00
a favore -
contro -
grava l'intero della proprietà della Foglio 134 particella 254 sub 2
- **PIGNORAMENTO** trascritto ai numeri 3355/**2479** del **15/02/2024**
a favore -
contro -
grava l'intero della proprietà della Foglio 134 particella 254 sub 2

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

⁹ All. 6 Accertamenti anagrafici e di stato civile

¹⁰ All. 4 Risultanze interrogazione AdE- stato locativo

¹¹ All 8- Ispezioni ipotecarie aggiornate

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: Reggio Emilia

Fascia/zona: Centrale /CENTRO STORICO ZONA DELIMITATA DALLA CIRCONVALLAZIONE ESCLUSO NUCLEO B2

Codice zona: B1 Microzona: 1 - Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili	Normale	1350	1950
Abitazioni tipo economico	Normale	1150	1550
Magazzini	Normale	240	410

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.

La valutazione di mercato del compendio immobiliare descritto al **LOTTO 1** è rimasta così determinata nella seguente scheda di calcolo, avendo assunto una riduzione forfettaria pari al **20 %** per la tipologia di vendita forzata priva di garanzie, tenuto anche conto degli eventuali oneri di regolarizzazione e applicati gli abbattimenti previsti nei rispettivi paragrafi:

SCHEDA DI CALCOLO

LOTTO unico															
Immobile in REGGIO EMILIA, via Antignoli 1		deduzioni													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
F 134 P.Ila 254	destinazione	S.E.L.	C.	S.C.	vm	CM	Vm	A (20%)	C R/B	C RE	C/RC	SO	IC	Vmr base asta	Offerta minima 75%
		(mq)		(mq)	€/mq		€	€	€	€	€	€	€	€	€
sub 2	P3 abitazione/SU	69,00	1,00	69,00											
	ripostiglio (letto)	15,00	0,60	9,00											
	PT cantina+WC	24,10	0,60	14,46											
				92,46	1230	0,97	110.314								
							110.314	-22.063	-	-24.000	-	-		64.251	
Totale per arrotondamento														64.000	48.000

1	S.E.L.	Superficie lorda													
2	C.	Coefficiente mercantile (x destinazione)													
3	S.C.	Superficie commerciale (S.C. = S.E.L. x C)													
4	vm	Valore di riferimento unitario rapportato all'unità di superficie commerciale													
5	CM	Coeff. di apprezzamento stato manutentivo													
6	Vm	Valore di mercato													
7	A	Abbattimento forfettario (vendite forzate assenza di garanzie)													
8	C R/B	Costi di ripristino/bonifica- paragrafo 5.1.4													
9	C RE	Costi di regolarizzazione edilizia/urbanistica- paragrafo 5.1.5													
10	C RC	Costi di regolarizzazione catastale - paragrafo 5.1.5													
11	SO	Abbattimento per stato di occupazione- paragrafo 5.1,6													
12	IC	Insoluti condominiali ex art. 63 di attuazione del c.c.- paragrafo 7													
13	Vmr	Valore dopo le deduzioni- Base d'asta													

Lotto Unico

INDICAZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA – ex art. 568 c.p.c

Immobile occupato dal debitore
Oneri di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario

TOTALE BASE D'ASTA per arrotondamento	64.000,00 €
OFFERTA MINIMA (comma 2, art.571 c.p.c.)	48.000,00 €

Valore della quota

Il pignoramento ha colpito l'intero della **proprietà** dell'unità negoziale

5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI¹²

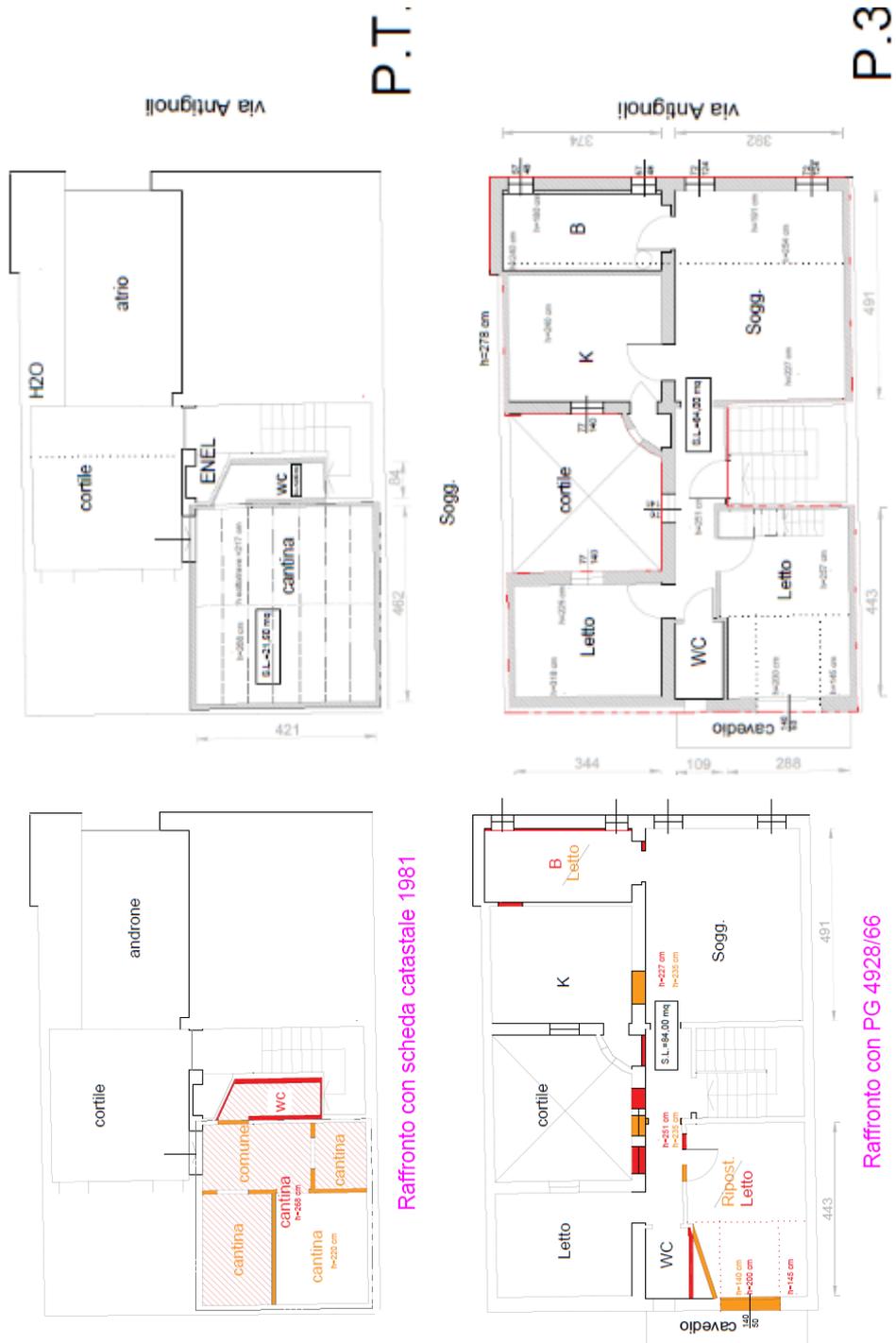
PROVENIENZA

I beni di cui al lotto unico risultano appartenere per la piena proprietà dell'intero alla debitrice esecutata ---- di stato libero, in virtù di Atto di compravendita a ministero Notaio CASASOLE dott. Cecilia, Rep. 25898 del 05/08/2008, trascrizione Reggio Emilia in data 08/08/2008 al n. 16926 di formalità.

¹² All. 7

5.1.11-LOTTO 1: PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Planimetrie di RILIEVO e RAFFRONTO /Stato legittimato- (fuori scala) Allegato 3b)



Raffronto con scheda catastale 1981

Raffronto con PG 4928/66

FOTO ESTERNO



FOTO INTERNO



OMISSIS



6-STATO CIVILE- ACCERTAMENTI ANAGRAFICI

Stato civile del debitore esecutato¹³

-

Residenza del debitore esecutato¹⁴

-

7-ALTRE OSSERVAZIONI

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

L'abitazione risulta completamente arredata con mobilio ed elettrodomestici di uso comune di proprietà dei debitori, non evidenza di elementi di pregio, nel complesso si apprezza un valore di circa 10.000 €. 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 parte di fabbricato a cinque alloggi, non è stato nominato l'amministratore. Valori millesimali 300,871 Le spese comuni sono gestite direttamente tra i proprietari. Gli impianti sono autonomi, la fornitura idrica è centralizzata e solo parzialmente contabilizzata con contatori in defalco (su cinque alloggi, due sono attualmente senza contabilizzazione), il contatore acqua al punto di prelievo è posizionato in una cantina privata al piano terra. Si segnala la presenza di una scala interna all'abitazione che, dalle informazioni ricevute dalla proprietà, conduce al volume tecnico in copertura con accesso al tetto per ispezioni. Si osserva che nel vano scala esiste una botola di accesso comune alla copertura.

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
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

¹³ All. 6

¹⁴ All. 6

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 settembre 2024

L'esperto stimatore designato
arch. Corrado Bondavalli