

STUDIO TECNICO

BENATTI Geom. GUGLIELMO

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

tel. e fax 0522 / 824421

e.mail: benattiguglielmo@gmail.com

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

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esecuzione immobiliare 216/2023

Esecuzione promossa da: **Olympia SPV S.R.L.** (Avv. Celestina Tinelli)

contro:



RAPPORTO DI VALUTAZIONE ED ALLEGATI

Unità abitativa con relative cantina ed autorimessa ubicata
in Rolo, via G. Ungaretti, n. 3 int. 8

Esperto designato: **Geom. Guglielmo Benatti**



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI	14/12/2023 - 27761 /20540				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PROPRIETÀ –QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOMILI	-	ROLO – VIA GIUSEPPE UNGARETTI N. 3 int. 8				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
		ROLO	13	210	7	A/2
CONFORMITÀ CATASTALE	NO	-				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	-				
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER.	APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	SI	-				
STATO OCCUPAZIONALE	-	OCCUPATO CON CONTRATTO DI LOCAZIONE CON SCADENZA IL 31/01/2026				
STATO DI ARREDAMENTO	-	ARREDATO CON MOBILIO DI SCARSA QUALITÀ				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-	NON PRESENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	- € 8.606,32 (art. 63 Disp. Attuazione C.C.)				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 72.000,00 - EURO SETTANTADUEMILA /00					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 54.000,00 - EURO CINQUANTAQUATTROMILA /00					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	23/10/2024					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	CREDITO EMILIANO - Tel. 0522/920320 – AG. 9, via Livatino n. 5/7– REGGIO NELL'EMILIA					



0-sommario

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



1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 216/2023

Esecutato: [REDACTED]

Procedente: Olympia SPV S.R.L.
(Avv. Celestina Tinelli)

Intervenuto: -

- **Data conferimento incarico:** 08/04/2024 (nomina) – 12/04/2024 (giuramento)
- **Termine di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni: 23/09/2024
- **Udienza:** 23/10/2024
- **Atto pignoramento:** trascritto il 14/12/2023 ai nn. 20540 di R.P. /27761 di R.G.
- **Contributo unificato:** SI

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite comunicazione scritta, e-mail o e-mail certificata¹ della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali in data 09.04.2024, in particolare sono stati avvertiti:

1. Il debitore Sig. [REDACTED] tramite comunicazione scritta; inviata all' indirizzo di residenza, il 09/04/2024.

In data 13/05/2024 è stato eseguito l'accesso all'immobile unitamente al custode giudiziario.

¹ Vedi Allegati 7.1.



3-DATI CATASTALI

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

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

INTESTATI:

[REDACTED]

- Proprietà 1/1.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Rendita
Abitazione	Comune di Rolo via Ungaretti n. 3	13	-	210 sub. 7	Vani 7	A/2 di cl. 1	Euro 506,13
Autorimessa	Comune di Rolo via Ungaretti n. 3	13	-	210 sub. 13	mq. 15	C/6 di cl. 5	Euro 70,50

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

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

² Vedi allegato 7.2.

³ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - **A/7: abitazioni in villini** - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - **A/10: uffici e studi privati** - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** - C/7: tettoie chiuse o aperte - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensloni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

INTESTATI:

Proprietà 1/1.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Rendita
Abitazione	Comune di Rolo via Ungaretti n. 3	13	-	210 sub. 7	Vani 7	A/2 di cl. 1	Euro 506,13
Autorimessa	Comune di Rolo via Ungaretti n. 3	13	-	210 sub. 13	mq. 15	C/6 di cl. 5	Euro 70,50

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 7.2) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.

La consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata non corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio (**vedi allegato 8.5**)

Da rilevare che l'esatta identificazione toponomastica dell'immobile è via Giuseppe Ungaretti n. 3, anziché via Leonardo da Vinci come riportato nell'Atto di pignoramento.

- Confini catastali:
 -Abitazione (mapp. 210 sub. 7): a nord in parte con vano scala comune e parte con sub. 8 e sub. 9; ad est in parte con affaccio su area cortiliva comune e parte con sub. 9; a sud con affaccio su area cortiliva comune; ad ovest in parte con affaccio su area cortiliva comune e parte con sub. 8. -Cantina: a nord con sub. 13 stessa ditta; ad est con area cortiliva comune; a sud con sub. 12; ad ovest con corridoio comune.
 -Autorimessa- (mapp. 210 sub. 13): a nord ed ovest con corridoio comune; ad est con area cortiliva comune; a sud con sub. 7 stessa ditta.

³ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - **A/7: abitazioni in villini** - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - **A/10: uffici e studi privati** - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** - C/7: tettoie chiuse o aperte -IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

4-DESCRIZIONE DEI BENI⁴

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da, **piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione, posta al terzo piano di un edificio condominiale, privo di ascensore, con cantina ed autorimessa al piano terra**, il tutto ubicato in Rolo, via Giuseppe Ungaretti n. 3 int. 8.

La struttura portante dell'edificio è muratura intonacata, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate con struttura in latero-cemento e manto in coppi laterizi. Al suo interno l'unità immobiliare risulta composta da: ingresso, cucina, pranzo, bagno, tre camere da letto, lavanderia e ripostiglio e bagno, oltre a due ampi balconi. L'abitazione presenta finiture con serramenti interni delle finestre in legno con vetro semplice, e serramenti esterni in alluminio e persiane avvolgibili in pvc; porte interne tamburate in legno, pavimenti in piastrelle di ceramica, muri interni e pareti intonacati e tinteggiati; le pareti del bagno e cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia funzionante. La cantina al piano terra, comunicante con l'autorimessa è rifinita con portoncino in lamiera zincata, pavimento in battuto di cemento, muri e soffitto intonacati; l'autorimessa è dotata di portoncino in lamiera zincata, di tipo scorrevole a lato. La superficie commerciale parametrata dell'unità immobiliare risulta di complessivi **mq⁵ 129,00**, con misure delle superfici immobiliari utilizzate per il calcolo della consistenza, verificate in sito con rilievo metrico da parte del sottoscritto stimatore. La superficie commerciale dell'autorimessa è di **mq. 17,00**. Il fabbricato condominiale, edificato nel 1970, esternamente risulta in sufficiente stato di manutenzione; internamente l'alloggio si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conduzione. L'unità immobiliare non è conforme alle norme urbanistiche.

5-LOTTI DI VENDITA

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

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

⁵ La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

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

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI**INTESTATI:**

Proprietà 1/1.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					Rendita
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ⁵ e classe	
Abitazione	Comune di Rolo via Ungaretti n. 3	13	-	210 sub. 7	Vani 7	A/2 di cl. 1	Euro 506,13
Autorimessa	Comune di Rolo via Ungaretti n. 3	13	-	210 sub. 13	mq. 15	C/6 di cl. 5	Euro 70,50

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena ed esclusiva proprietà costituita da unità abitativa posta al terzo piano di un edificio condominiale privo di ascensore, con cantina ed autorimessa al piano terra, il tutto ubicato in Rolo, via G. Ungaretti a n.3 int. 8. L'abitazione è composta da ingresso, cucina, pranzo, bagno, tre camere da letto, lavanderia e ripostiglio e bagno, oltre a due ampi balconi. La cantina, posta al piano terra è comunicante con l'autorimessa. La superficie commerciale parametrata dell'unità immobiliare risulta di complessivi mq 129,00; l'autorimessa ha una superficie di mq. 17,00. Il fabbricato condominiale, edificato nel 1970, esternamente risulta in sufficiente stato di manutenzione; internamente l'alloggio si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conduzione. L'unità immobiliare non è conforme alle norme edilizie-urbanistiche e la scheda catastale non corrisponde allo stato visionato. L'abitazione non è dotata dell'Attestato di prestazione energetica.

³ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - **A/7: abitazioni in villini** - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - **A/10: uffici e studi privati** - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** - C/7: tettoie chiuse o aperte - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato risulta edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 342 del 28/10/1969, con successivo rilascio di Abitabilità in data 04/12/1970. Successivamente a carico dell'unità immobiliare non risultano rilasciati altri atti edilizi. L'unità immobiliare non è conforme alle norme edilizie-urbanistiche e la scheda catastale non rappresenta lo stato visionato. La difformità rilevata consiste nella chiusura della porta tra il vano letto e corridoio con la realizzazione di una più ampia apertura mediante demolizione di un pezzo di parete divisoria;

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono previsti costi di ripristino.

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Tenuto conto che esistono delle difformità all'interno dell'alloggio, sanabili mediante la presentazione di una pratica di sanatoria. Il costo complessivo tra spese tecniche (pratica comune e variazione catastale) e sanzione ammonta ad € 2.500,00 circa.

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato con contratto dal Sig. [REDACTED] con altri connazionali, con contratto di locazione registrato a Reggio Emilia il 21/01/2022 al n. 000737 – serie 3T con scadenza al 31/01/2026.

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti aggiornate alla data del 18/09/2024 sul bene, da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

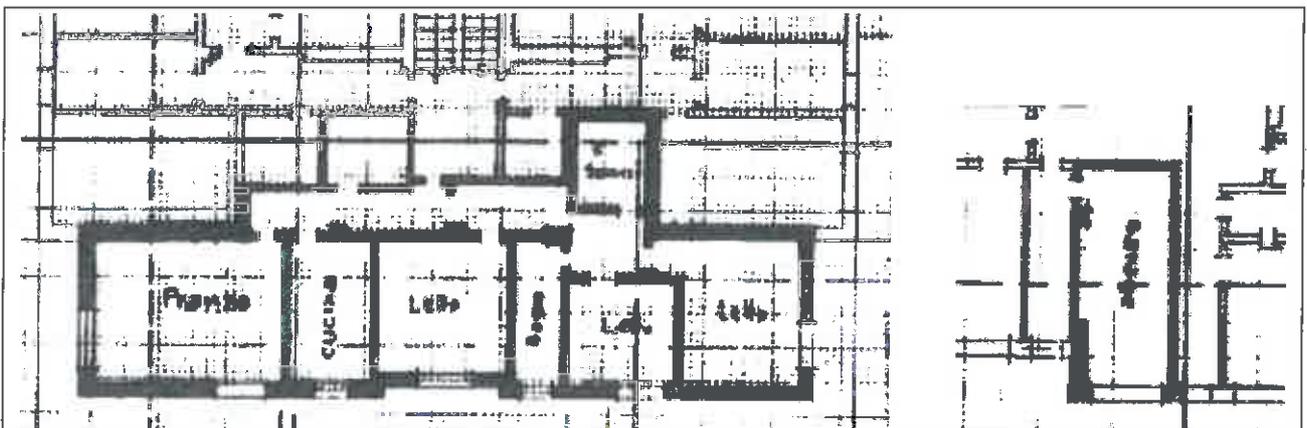
- Ipoteca volontaria iscritta in data 04.08.2007 al n. 6785/25375;
- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili trascritto in data 14.12.2023 al n. 20540 R.P. e n. 27761 R.G.



5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

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

5.1.9 -LOTTO UNICO: PIANTE



PIANTA FUORI SCALA - MAPPALE 210 sub. 7-13



5.1.10 -LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

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

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

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

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

VALORE LOTTO UNICO

FG. 13 MAPP. 210 sub. 7 e sub. 13

DESCRIZIONE	SUPERFICIE MQ.	COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	PREZZO UNITARIO A MQ PER IMMOBILI SIMILI IN ZONA	PREZZO TOTALE
Fabbricato					
Abitazione	118,92	1.00	118,92	€ 750,00	€ 89.190,00
Balconi	28,58	0.30	8,57	€ 750,00	€ 6.427,50
Cantina:	7,42	0.25	1,86	€ 750,00	€ 1.395,00
VALORE COMPLESSIVO					€ 97.112,50
Autorimessa			17,00	a corpo	€ 6.800,00
VALORE TOTALE COMPLESSIVO					€ 103.912,50
Assenza di garanzia per vizi del bene (- 20%):					- € 20.782,50
TOTALE per arrotondamento:					€ 83.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					- € 2.500,00
Spese condominiali insolute:					- € 8.606,32
Vincoli e Oneri Giuridici (non eliminabili dalla procedura):					-
Stato d'uso, manutenzione e ripristino:					-
Stato di possesso:					-
VALORE DI MERCATO:					€ 71.893,68

Valore di Mercato - base d'asta - per arrotondamento € 72.000,00
 In applicazione a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:
Valore minimo dell'offerta (75%) - per arrotondamento € 54.000,00

5.1.11 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

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

- Atto di compravendita a seguito di atto del dott. Paolo Vincenzi del 14/11/2005 rep. 237685 racc. 21960, trascritto a Reggio Emilia il 2/12/2005 al n. 19154 R.P.

6- ALTRE OSSERVAZIONI

1. L'edificio condominiale è gestito da un amministratore condominiale, il quale ha comunicato che alla data del 09/09/2024 la situazione debitoria nei confronti del "Condominio Leonardo" ammonta complessivamente ad € 8.606,32.
2. Il valore dei lotti immobiliari proposti è sempre da intendersi a corpo e non a misura;
3. Eventuali quantificazioni, relative a spese di regolarizzazione amministrative e condominiali, sono da ritenersi indicative e stimate sulla scorta di indicazioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali / amministratori immobiliari, alla data di accesso ispezioni pratiche edilizie.

7- ALLEGATI

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



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

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Guastalla, li 18.09.2024

L'esperto estimatore designato

Geom. Guglielmo Benatti



