

MANUELA BOLITI – geometra

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

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

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 2/2024 + 199/2024

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

Esecuzione promossa da:

contro: _____

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: **geom. BOLITI MANUELA**



LOTTO 1 UNICO – ALLOGGIO MAISONETTE con POSTO AUTO e AUTORIMESSA
Via Don Luigi Sturzo n.67 – Comune di FABBRICO (RE)

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2-COMUNICAZIONI	4
3-DATI CATASTALI	6
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	6
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	7
4-DESCRIZIONE DEI BENI	8
5-LOTTI DI VENDITA	9
5.1-LOTTO 1.....	9
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI	9
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	11
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	12
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	12
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	12
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	13
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	13
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	14
5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE	14
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	16
5.1.11-LOTTO 1: FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE	17
6-STATO CIVILE DEL DEBITORE	20
7-ALTRE NOTIZIE	20
8-ELENCO DEGLI ALLEGATI	21

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCOINTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO - RG / RP.	SI	24.01.2024 - RP. 1288 e 18.11.2024 - RP.18443				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PIENA PROPRIETÀ' - QUOTA 1/1 e QUOTA 1/8 stradello				
UBICAZIONE IMMOMILI	-	FABBRICO - via Don Luigi Sturzo n.67				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
		FABBRICO	11	857	6	A/2
		FABBRICO	11	857	4	C/6
		FABBRICO	11	857	5	C/6
	Quota 1/8	FABBRICO	11	865		
CONFORMITÀ CATASTALE	SI	CAPITOLO 3.3				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	SI	CAPITOLO 5.1.3				
CONFORMITÀ IMPIANTI	SI	CAPITOLO 5.1.3				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-	OCCUPATO DAL NUCLEO FAMILIARE DELL'ESECUTATO - LIBERO SUCCESSIVAMENTE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
STATO DI ARREDAMENTO	-	ARREDATO				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	ASSENTI				
PRESENZA DI AMIANTO NELLE COPERTURE	-	ASSENTI				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	SI	COSTITUITO IN CONDOMINIO PRIVO DI AMMINISTRATORE				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 106.000 - EURO CENTOSEIMILA					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 79.500 - EURO SETTANTANOVEMILACINQUECENTO					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	22.01.2025					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	BANCA -- Emilbanca, Via Adua n. 97/d - REGGIO NELL'EMILIA					

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 2/2024 + N° 199/2024

Esecutato: _____

Procedente: _____

- **Data comunicazione incarico:** 22.04.2024
- **Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria Esecuzioni:** 23.12.2024
- **Udienza:** 06.11.2024 differita al 22.01.2025
- **Data trascrizione primo pignoramento¹:** 24.01.2024 e 18.11.2024

Diritto pignorato: quota intera di piena proprietà 1/1 e quota 1/8 stradello

2-COMUNICAZIONI

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

1. _____ (esecutato)
2. _____ (procedente)
3. _____ (intervenuto)

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

Il **primo sopralluogo** presso l'immobile in esecuzione è avvenuto il 20 maggio 2024 alle ore 10, dove è stato possibile visionare il bene in oggetto ed eseguire il rilievo fotografico e metrico.

Il sopralluogo è avvenuto congiuntamente e in accordo con IVG custode nominato.

¹ atto di pignoramento agli atti della procedura

In data 15.07.2024 provvedevo al deposito d'istanza di chiarimenti al Giudice sulla condizione dei beni emersa durante le operazioni peritali; dalle ricerche effettuate risultava non colpito da pignoramento la quota millesimale dello stradello d'accesso all'immobile identificato al Catasto Terreni del Comune di Fabbrico al foglio 11 mappale 865.

Il precedente provvedeva al secondo pignoramento iscritto al n.199/2024 R.G. Esecuzioni Immobiliari.

Il Giudice differiva l'udienza ex art.569 c.p.c al 22.01.2025 onerando lo stimatore del deposito della relazione, comprendente la nuova procedura iscritta, entro 30 giorni prima della data d'udienza.

Il Giudice riuniva i procedimenti con provvedimento del 13.11.2024 confermando l'estensione della nomina a Esperto Estimatore.

Provvedevo a riunire la documentazione dei fascicoli e a redigere la relazione in risposta ai quesiti.

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

3-DATI CATASTALI

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

I - BENI CENSITI AL CATASTO

INTESTATO:

_____ - proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
fabbricato	Comune di FABBRICO (RE)	11	/	857 sub 6	/	A/2	/ €
fabbricato	Comune di FABBRICO (RE)	11	/	857 sub 4	/	C/6	/ €
fabbricato	Comune di FABBRICO (RE)	11	/	857 sub 5	/	C/6	/ €

INTESTATO:

_____ - proprietà per 125/1000

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
stradello	Comune di FABBRICO (RE)	11	/	865	/	/	/ €

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

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

INTESTATO:

_____ - proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
abitazione	Comune di FABBRICO via Don Luigi Sturzo n.67 piano T-1	11	/	857 sub 6	4,5 vani Sc=89 mq	A/2 di classe 2	406,71 €
autorimessa	Comune di FABBRICO via Don Sturzo n.SNC piano T	11	/	857 sub 4	18 mq Sc=24 mq	C/6 di classe 3	76,23 €

posto auto scoperto	Comune di FABBRICO via Don Sturzo piano T	11	/	857 sub 5	11 mq Sc=12 mq	C/6 di classe 1	37,18 €
---------------------	--	-----------	---	------------------	-------------------	-----------------	---------

I Ib - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

INTESTATO:

proprietà per 125/1000

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Particella	Sub	Qualità e Classe	Superficie	Rendita
stradello	Comune di FABBRICO	11	865	/	SEMIN IRR ARB 1^	325 mq	RD 3,36 € RA 3,69 €

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello schema IIa e IIb sono quelli della situazione catastale attuale. La proprietà risulta **regolarmente censita, vi è piena corrispondenza tra i beni come indicati negli atti di pignoramento e quanto risultante agli atti catastali e di provenienza.**
- La consistenza effettiva delle unità immobiliari visionate corrisponde alle planimetrie depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 12.05.2008 dichiarazione Prot.RE0088720.
- Si segnala che il terreno censito alla particella 865 del foglio 11 è lo stradello d'accesso carrabile e pedonale al complesso immobiliare.

Risulta attestabile la conformità catastale di cui al D.L. 78/2010 art.19 comma 14.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

FABBRICATO ABITATIVO CON AUTORIMESSA E AREA CORTILIVA CON POSTO AUTO IN VIA DON LUIGI STURZO N.67 COMUNE DI FABBRICO (RE):

Il bene visitato è un appartamento di civile abitazione disposto a piano primo con ingresso e autorimessa a piano terra e annesso cortilivo con posto auto scoperto, ubicato in più ampio complesso abitativo, in via per Don Luigi Sturzo n.67 Comune di FABBRICO (RE).

La porzione immobiliare è a tipologia comunemente denominata *maisonette* con sottostante altra unità immobiliare e confinante al piano su due lati con restanti alloggi del complesso residenziale. Il complesso abitativo è stato edificato nel 2008, risulta in buono stato manutentivo e di ottima qualità costruttiva, posto in quartiere residenziale nella prima periferia del paese, in quartiere servito con ampi spazi di parcheggio e a verde.

L'alloggio ha accesso dal cortile privato sul lato a ovest, con a piano terra piccolo ingresso, scala interna e autorimessa, al piano primo si trovano gli ambienti abitativi con altezza di ml 2,70 composti da locale soggiorno con loggia coperta, piccola cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto di cui una con loggia coperta. Si precisa che con botola si accede ad un vano tecnico al grezzo con pareti di sostegno alla copertura, di minima altezza e fruizione, con lucernario d'accesso alla copertura. L'autorimessa a piano terra è per un posto auto e nel cortile privato è ubicato un secondo posto auto scoperto.

L'edificio è di recente costruzione con struttura portante in muratura, solai latero-cementizi, copertura con struttura in laterocemento e sporti in legno, a falde inclinate con manto in tegole laterizie, lattonerie complete, paramenti esterni intonacati e tinteggiati in parte in mattoni a faccia vista. Le finiture interne dell'alloggio di piano primo risultano in buono stato di conservazione e manutenzione, con scala in granito, pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari in porcellana, finestre in legno con vetro camera e oscuramento in scuretti in legno verniciato, porte interne scorrevoli in legno, porta d'ingresso blindata, intonaci civili tinteggiati. L'autorimessa risulta finita al civile con piccola zona lavanderia nel sottoscala e portone basculante.

L'impiantistica interna degli ambienti risulta funzionante e funzionale, con allacci utenze autonome e con certificazioni di conformità a norma L.46/90 come depositate nella pratica edilizia di Abitabilità; l'impianto elettrico è sottotraccia con salvavita e recenti apparecchiature; il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e pavimenti radianti; l'impianto idricosanitario con acqua calda sanitaria riscaldata dalla caldaia; presente l'impianto gas e idrico sottotraccia; presente impianto di climatizzazione con due split interni e l'impianto d'allarme con sensori alle finestre e volumetrico. Presente antenna tv condominiale.

L'area di pertinenza privata risulta di piccole dimensioni, pavimentata con autobloccanti, recintata e con cancello pedonale e carrabile, comprende il posto auto esterno.

La superficie commerciale, come riportato nella tabella di valutazione, è composta dalla superficie dell'alloggio di mq 81,00, il 40% della superficie dell'autorimessa di mq. 24,00, il 40% della superficie delle logge di mq 14,50 e il 15% della superficie cortiliva con posto auto di mq 36,00; **la risultante superficie commerciale dell'unità immobiliare abitativa sopra descritta risulta per arrotondamento di circa 102 mq²**, compresa nella valutazione unitaria le parti comuni del complesso e la quota di 1/8 dello stradello di accesso.

5-LOTTI DI VENDITA

La presenza di una unica unità immobiliare abitativa non comodamente divisibile, per dimensioni e caratteristiche intrinseche, prevede la vendita in un **unico lotto comprendente l'alloggio, l'autorimessa e il cortilivo con posto auto scoperto.**

5.1-LOTTO 1

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATO:

- proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
abitazione	Comune di FABBRICO via Don Luigi Sturzo n.67 pT-1	11	/	857 sub 6	4,5 vani Sc=89 mq	A/2 di classe 2	406,71 €

² La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie o nella percentuale dal 5 al 10%
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti

autorimessa	Comune di FABBRICO via Don Sturzo n.SNC p T	11	/	857 sub 4	18 mq Sc=24 mq	C/6 di classe 3	76,23 €
posto auto scoperto	Comune di FABBRICO via Don Sturzo p T	11	/	857 sub 5	11 mq Sc=12 mq	C/6 di classe 1	37,18 €

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

INTESTATO:

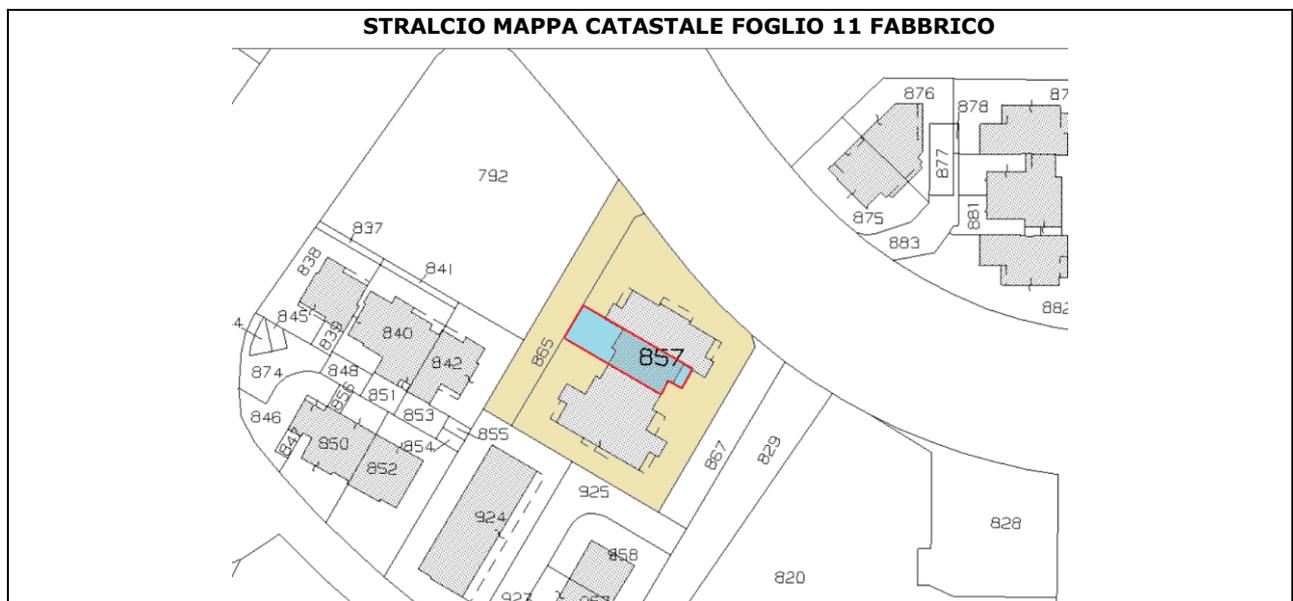
- *proprietà per 125/1000*

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Particella	Sub	Qualità e Classe	Superficie	Rendita
stradello	Comune di FABBRICO	11	865	/	SEMIN IRR ARB 1^	325 mq	RD 3,36 € RA 3,69 €

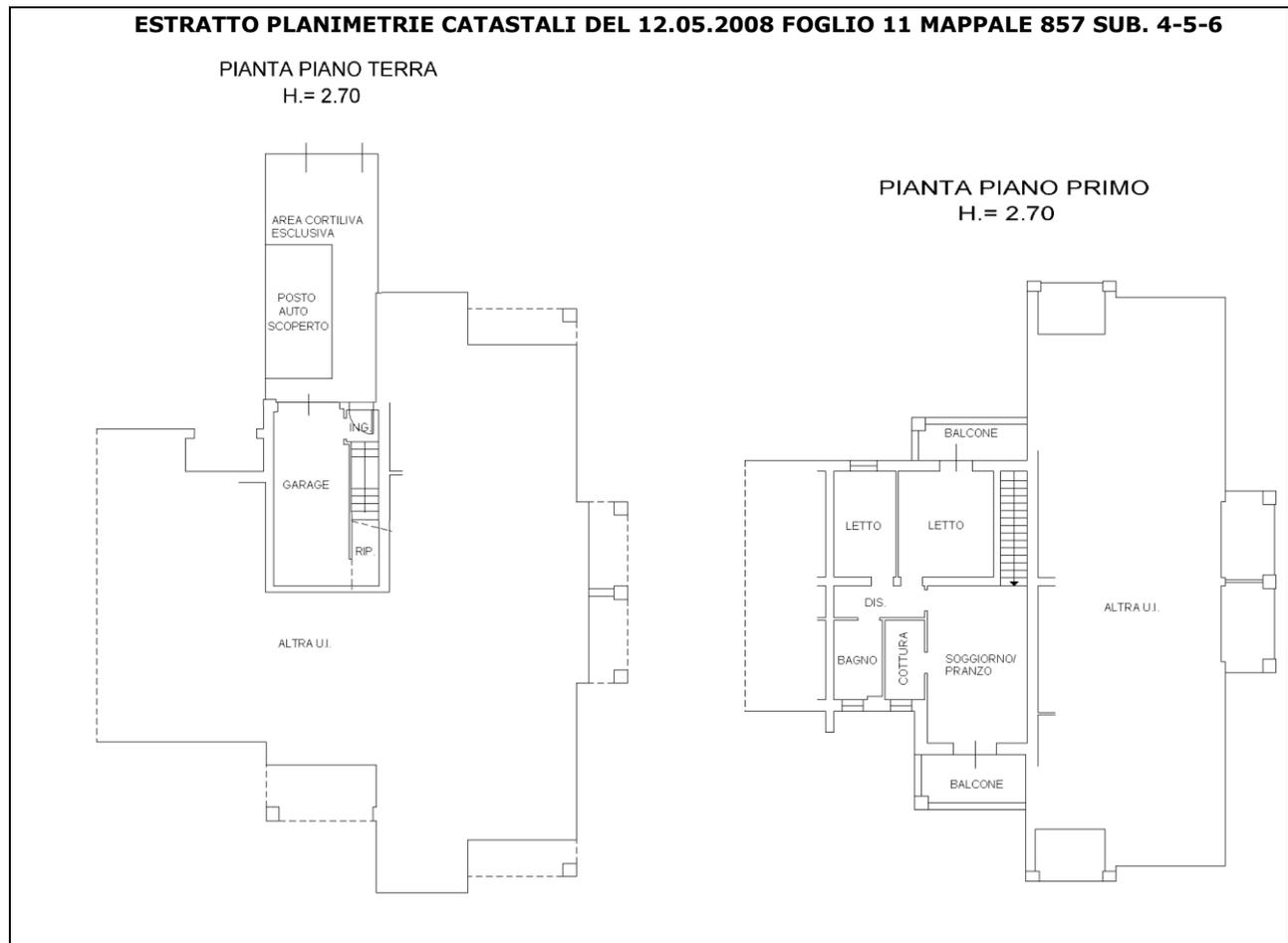
Pertinenze comuni: è presente l'elaborato planimetrico catastale da aggiornamento del 17/06/2009 prot.RE0102129 nel quale non sono indicate parti comuni, dall'atto di provenienza risulta la quota millesimale di 125/1000 sullo stradello d'accesso come sopra identificato, oltre alle parti comuni dell'edificio da art.1117 c.c.

Confini appartamento e pertinenze in unico corpo: a piano terra Nord sub.1 e 2, Est sub.11, Sud sub.11 e 13, Ovest mapp.865 stradello d'accesso al complesso; a primo piano Nord sub.3 e 19, Est affaccio su area privata sub.11, Sud sub.9, Ovest affaccio su area di pertinenza.

Di seguito le consistenze catastali rappresentate in mappa e nelle planimetrie, stralci non in scala:



Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti



5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di FABBRICO (RE), via Don Luigi Sturzo n.67, piena proprietà di abitazione su due piani con area esclusiva, posto auto scoperto e autorimessa; l'alloggio, con ingresso indipendente a piano terra, è composto a primo piano da soggiorno con loggia, cucina, disimpegno, bagno, camera singola e camera matrimoniale con loggia. Completa la proprietà a piano terra l'autorimessa comunicante e l'area cortiliva esclusiva con posto auto scoperto; compresa quota di proprietà dello stradello comune d'accesso al complesso.

Superficie commerciale del fabbricato principale circa 87 mq, superficie commerciale dell'autorimessa 24 mq, superficie del posto auto scoperto e cortilivo circa 36 mq; fabbricato in buono stato di manutenzione interno ed esterno, occupato dagli esecutati da liberarsi a cura della procedura successivamente al decreto di trasferimento.

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

I fabbricati in oggetto risultano edificati a seguito dei titoli edilizi rilasciati dal comune di FABBRICO, e precisamente:

- Permesso a costruire n.27/2006 del 28/11/2006;
- D.I.A. VARIANTE n.20/2008 prot.n.2128 del 08/04/2008;
- Certificato di conformità Edilizia e Agibilità n.22/2008 del 23/09/2008, asseverato e certificato dal Comune in data 23/09/2008.

Dall'analisi dei suddetti documenti reperiti e confrontati con il rilievo metrico, è stato possibile verificare la corrispondenza delle unità immobiliari in oggetto ai progetti autorizzati. Si segnala che nelle tavole edilizie non sono indicati i volumi tecnici di sottotetto e i lucernari di accesso in copertura, condizioni ritenute ininfluenti alla conformità edilizia del bene in oggetto.

Sono attestabili le conformità di legge³.

Risultano reperiti agli atti comunali i certificati di conformità degli impianti L.46/90 - D.M. 37/2008, impianto idrico sanitario e termo, impianto elettrico.

Dalle ricerche svolte presso il Servizio Regionale EREnergia si rileva l'assenza del "certificato energetico" dell'alloggio.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non si prevedono opere di ripristino.

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non si prevedono costi di regolarizzazione.

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

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile alla data della visita risultava

Occupato dall'esecutato da liberarsi a cura della procedura successivamente al decreto di trasferimento.

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali trascritte riferibili all'immobile in esecuzione.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione e/o citate nell'atto di provenienza a ministero Notaio Dott. G. Martini del 11/07/2008 rep. n.121021/19697, si riporta:

✓ *"convenzione attuativa del piano particolareggiato di iniziativa privata denominato T8-1° stralcio tra società di costruzione e Comune di Fabbrico, atto Notaio F. Grasselli del 02/02/2006 n.77772/14585 registrato a Guastalla il 16/02/2006 al m.82 serie 1"*

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene, da cancellarsi a cura della procedura, si prende nota dei due Certificati sostitutivi ai sensi dell'art.567 del C.P.C allegati alla procedura, qui verificate ed aggiornate al 11.07.2024 e al 16.12.2024 e risultanti INVARIATI.

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

- _____
- _____

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti

- _____
- _____

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si rilevano diritti di prelazione per la procedura esecutiva.

5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

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

L'analisi di mercato è stata condotta in riferimento e in applicazione delle linee guida per l'individuazione del segmento di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari - UNI/PdR 53:2019, pertanto accertati tutti i dati immobiliari influenti come riportati in perizia si è proceduto alla stima del bene nelle condizioni analizzate attuali del mercato immobiliare della zona d'ubicazione.

Il bene oggetto di stima risulta un'abitazione con pertinenze a tipologia *maisonette*, in buone condizioni di manutenzione e in complesso residenziale di recente e buona fattura costruttiva, posto nella prima periferia urbanizzata del Comune di Fabbrico.

Come prima indagine si analizza il mercato immobiliare della zona d'ubicazione del bene che riporta di valori unitari su immobili abitativi nuovi o ristrutturati di €/mq 1.600/1.700,00 e di immobili ordinari in normale stato di manutenzione di €/mq 900/1.000,00 (prevalentemente riferito ad immobile anni '80), il fabbricato abitativo è di recente costruzione anno 2008 e in buono stato di manutenzione, pertanto la vetustà applicabile allo stato d'uso è di circa il 20% che riporta il valore attuale unitario a circa €/mq 1.300,00.

Come seconda analisi di mercato si rilevano i prezzi statistici desunti dagli osservatori immobiliari ufficiali - OMI I semestre 2024 zona D1 - che attribuiscono alla zona periferica/extraurbana, per abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione, un

valore variabile di €/mq 650,00/950,00, per box in normale stato di conservazione un valore variabile di €/mq. 250,00/330,00.

Infine, date le caratteristiche intrinseche del bene come illustrate e la zona d'ubicazione, si attribuisce all'immobile un valore unitario di 1.300,00€/mq comprensivo del valore della proporzionale quota delle pertinenze e del valore millesimale dello stradello d'accesso.

Le superfici sono state dedotte dalle planimetrie progettuali e catastali, rilevate in loco e riportate in tabella con i corrispondenti coefficienti di ragguglio delle superfici accessorie (vedi nota 3), la superficie commerciale complessiva dell'immobile abitativo e pertinenze risulta di circa mq 102,00.

VALORE LOTTO 1

Stima del bene descritto:

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

alloggio in mesonette con servizi in Via Don L. Sturzo n.67 – Comune di FABBRICO (RE)							
	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>	<i>valutazione €/mq</i>	<i>valutazione</i>
1	piano terra	ingresso-scala	3,00	1	3,00		
2	piano primo	alloggio	78,00	1	78,00		
3	piano primo	logge	14,50	0,4	5,80		
4	piano terra	autorimessa	24,00	0,4	9,60		
5	piano terra	cortile e posto auto	36,00	0,15	5,40		
totale superfici			155,50		101,80	1300,00	€ 132.340,00
VALORE DI MERCATO A CORPO TERRENI							€ 132.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO ARROTONDATO EURO 132.000,00							
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO EURO 106.000,00							

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità disposte dalla procedura, considerando il valore di pronto realizzo, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando pertanto come indicato in tabella.

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

valore a corpo €. 132.000,00		
decurtazioni	Spese condominiali medie due annualità	/
	Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	/
valore finale del bene base d'asta - a corpo - €. 106.000,00		

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

valore minimo dell'offerta - a corpo - €. 79.500,00
--

Stima commerciale della sola quota:

Non necessaria: il pignoramento relativo alla presente Esecuzione **ha colpito l'intera quota di proprietà del bene comprensiva del valore millesimale di 125/1000 dello stradello d'accesso al complesso.**

5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

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

A _____, per compravendita con atto Notaio Dott. Gianluigi Martini del 11/07/2008 rep. n.121021/19697, trascritto a Reggio Emilia il 31/07/2008 al n.16116RP.

5.1.11-LOTTO 1: FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE

ESTERNO FABBRICATO



INTERNO ALLOGGIO



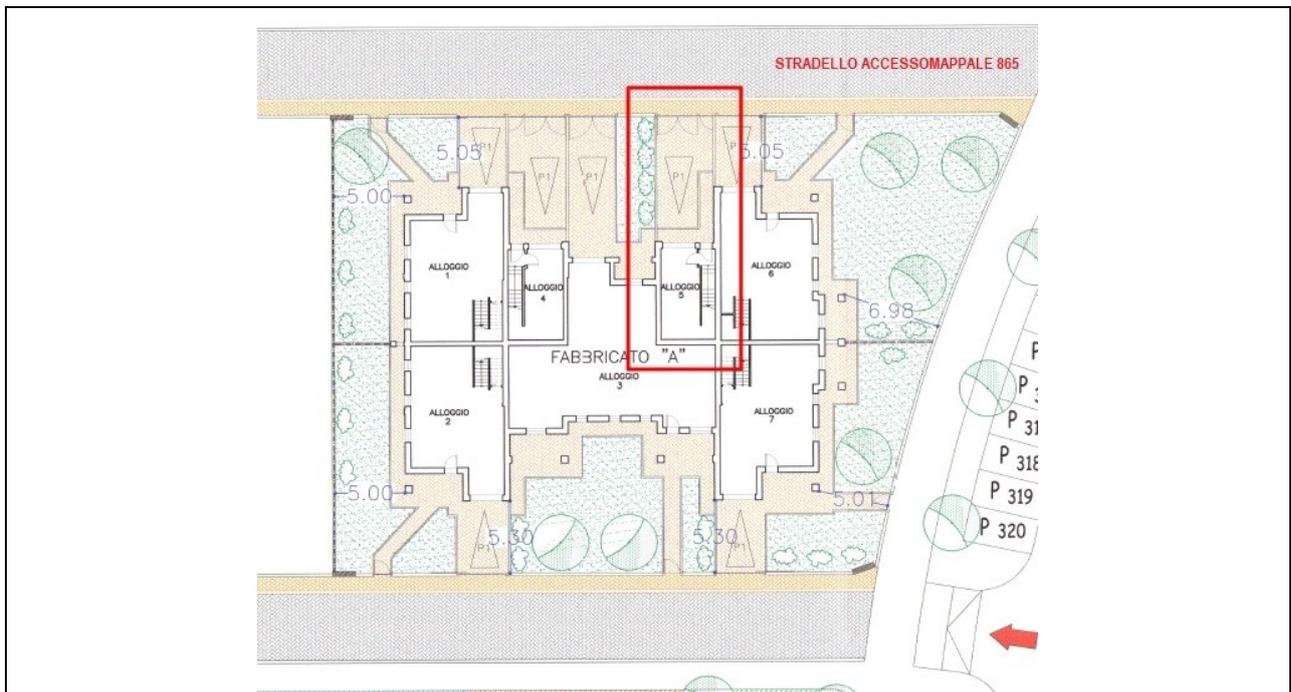
Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti



AUTORIMESSA

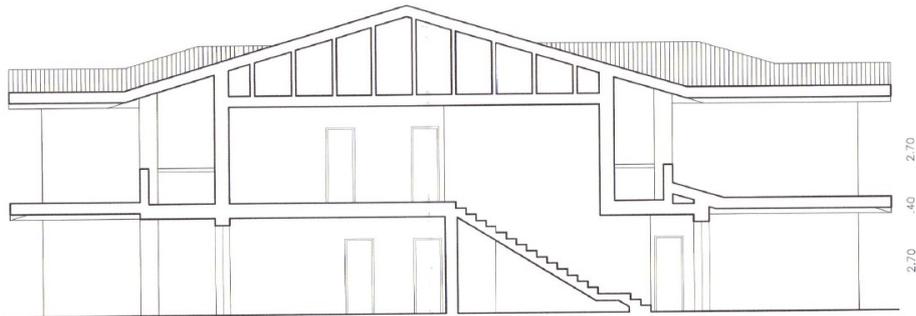


RAPPRESENTAZIONE GRAFICA - PLANIMETRIA AREA ESTERNA



Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti

SEZIONE



6-STATO CIVILE DEL DEBITORE

7-ALTRE NOTIZIE

L'immobile è costituito in condominio di fatto, privo di gestione amministrativa condominiale.

Il fabbricato abitativo è occupato da normale mobilio d'arredo.

Niente altro da comunicare.

8-ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.1 documentazione catastale
- All.2 visure ipotecarie aggiornate
- All.3 atto di provenienza
- All.4 certificato anagrafico
- All.5 documentazione edilizia

ALLEGATI A-B
PERIZIA PUBBLICA
PLANIMETRE PUBBLICA

Reggio Emilia, li' 16.12.2024

L'esperto estimatore designato




geom. BOLITI MANUELA