

BONDAVALLI Arch. CORRADO

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

FAX 0522.455682

cell. 3355727012 mail: corabond@architettobondavalli.com

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

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

Esecuzione immobiliare	R.G. 20/'24
promossa da:	---
contro:	--

Rapporto di valutazione

Esperto designato: **arch. Bondavalli Corrado**



LOTTO unico

Abitazione di tipo civile al 2° piano ed autorimessa singola al piano terra in Villa Cadè (RE) via Bramante n. 15.

LOTTO unico - scheda riassuntiva

UBICAZIONE DEI BENI

REGGIO EMILIA (RE) – via Donato Bramante, 15 – Villa Cadè-

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà 1/1

DESCRIZIONE

Porzioni di fabbricato condominiale per abitazioni di tipo civile ultimato nel 2001, costituite da: **Appartamento** al piano secondo interno n.5 formato da soggiorno, cucina, disimpegno, WC, bagno, tre camere da letto e due balconi; **Autorimessa** singola al piano terra. Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni e condominiali.

(superficie commerciale parametrata abitazione 119,44 mq; autorimessa 19,77 mq);

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI di REGGIO EMILIA
Fg **36**, p.lla **499**;

- Sub **20**; **A/2** cl 2; 6,5 vani - Sup. cat. 117 mq (escluse le aree scoperte 110 mq); R.C. 553,90 €;
Indirizzo: **VIA DONATO BRAMANTE n. 15** Piano 2.
- Sub **7**; **C/6** cl 5; 18 mq - Sup. cat. 18 mq ; R.C. 63,21 €;
Indirizzo: **VIA DONATO BRAMANTE n. 15** Piano T.

in ditta correttamente intestata.

OCCUPAZIONE

- LIBERO.

CONFORMITA'

- Edilizia urbanistica: NO (costi di regolarizzazione a carico dell'acquirente circa 5.500 €)
- Catastale: SI
- Impiantistica: SI- (da verificare a cura dell'aggiudicatario)
- Certificazione energetica: NO

RIPRISTINI

- NO

ALTRE INFORMAZIONI

- Risultano insoluti condominiali (pari a circa 6.000€ ex art. 63 delle disp. di attuazione del c.c.)

PREZZO DI STIMA

- Prezzo base d'asta **86.000,00 €**
- Offerta minima: **64.500,00 €**

Sommario

1-RIASSUNTO	4
1.1 DATI GENERALI	4
1.2 INCARICO	4
1.3 CRITERI OPERATIVI	4
2-COMUNICAZIONI-ACCESSO-CONTROLLI	7
3-DATI CATASTALI.....	8
3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	8
3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	8
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	10
4-DESCRIZIONE DEI BENI	11
5-LOTTE DI VENDITA	14
5.1 - LOTTO 1	14
5.1.1- LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	14
5.1.2- LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	14
5.1.3- LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA	15
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	17
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	25

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

ALLEGATI A,B

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

1-RIASSUNTO

1.1 DATI GENERALI

PROCEDURA N. 20/'24

Esecutati: ---

Procedente: ---

(con Avv. Antonio Donvito – antonio.donvito@milano.pecavvocati.it)

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 12/03/2024 ai nn. 5423/4034
- **Contributo unificato:** SI

Proroga: NO

Istituto di Credito designato:

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

1.2 INCARICO

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

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

Finalità dell'incarico:

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

1.3 CRITERI OPERATIVI

CRITERIO DI STIMA

Il quesito posto all'esperto richiede una prima fase di stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad attribuire un congruo valore dello

stesso se posto sul libero mercato. In un secondo momento sarà applicata una adeguata riduzione al valore di mercato che tenga conto della vendita all'asta mediante esecuzione forzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

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

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

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

La superficie dei terreni è quella segnata in atti catastali.

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

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

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

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

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

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

CRITERI DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

superficie commerciale-

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

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

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

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

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

È data dalla somma delle seguenti superfici:

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

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

2-COMUNICAZIONI¹-ACCESSO-CONTROLLI

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

Debitori: posta semplice presso immobile pignorato;

Procedente: tramite PEC;

Custode Giudiziale IVG: tramite PEC

Esito: Regolare.

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

ACCESSO Concordato al **26/06/2024 ore 14,30**. In tale occasione, congiuntamente al Custode giudiziario, previo contatto telefonico, si otteneva la presenza di persona dichiaratasi essere figlio dell'ex soggetto occupante l'immobile in forza di contratto scaduto ed ancora in possesso delle chiavi autorizzato dalla proprietà. Fu dunque consentito l'accesso a tutti i locali effettuando regolarmente le operazioni di rilievo e verifica, acquisendo ogni elemento utile per l'assolvimento dell'incarico. L'immobile risultava libero da persone e cose ad eccezione di un armadio in camera da letto e mobilio cucina. Utenze staccate.

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

- la completezza/idoneità dei documenti in atti. In particolare, risulta la certificazione notarile del Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo e Termini Imerese aggiornata al 12/03/2024.
- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

Osservazioni -

- **Gli immobili sub 1 e sub 2 riportati nel pignoramento e identificati nella relazione notarile come particelle graffate** al compendio immobiliare pignorato in proprietà esclusiva dei debitori (sub 20 e sub 7 del mappale 499), identificano i **BCNC** all'intero edificio condominiale p.lla 499, in particolare sub 1 area cortiliva comune e sub 2 vano scala comune. La corrispondente quota di comproprietà sui BCNC è determinata in ragione dei valori millesimali.

Attività di accertamento

L'esperto ha esperito 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					
		Fg.	P.IIIa	sub	Z.C.	Categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)
1	Via Donato Bramante Foscolo n.15; piano T-2	36	499	20	-	A/2	-	6,5 vani	-	-
		36	499	1						
		36	499	2						
2	-Via Donato Bramante n. -; piano -	36	499	7	-	C/6	-	18 mq	-	-
		36	499	1						
		36	499	2						

INTESTAZIONE IMMOBILI:

1. -----

Diritto di: **Proprietà ½ in regime di Comunione de Residuo**

2. -----

Diritto di: **Proprietà ½ in regime di Comunione Legale**

² Nota di Trascrizione agli atti.

3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA³

II – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di **REGGIO EMILIA (H223) (RE)**

Ubicazione REGGIO EMILIA		Dati identificativi			Dati classamento				Rendita (€)	
		Fg.	P.IIIa	sub	Z.C.	Categoria ⁴	classe	Consistenza		Superficie catastale
1	Via Donato Bramante n.15; piano 2°	36	499	20	2	A/2	2	6,5 vani	117mq (**)110mq	553,90
2	-Via Donato Bramante n. 15; piano T.	36	499	7	2	C/6	5	18 mq	18 mq	63,21

Totale generale

Catasto Fabbricati di REGGIO EMILIA

Totale immobili: **2**; Rendita: **euro 617,11**; Vani: **6,5**; Superficie: **18 m²**

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

INTESTAZIONE IMMOBILI:

1. -----

Diritto di: **Proprieta' 1/2 in regime di Comunione de Residuo**

2. -----

Diritto di: **Proprieta' 1/2 in regime di Comunione Legale**

Si specificano i **beni comuni non censibili** del foglio 36 mappale 499:

Ubicazione REGGIO EMILIA		Piani	Dati identificativi			Dati classamento		DESCRIZIONE
			Fg.	P.IIIa	sub	Z.C.	Categoria	
1	Via Donato Bramante n.15	T	36	499	1	-	BCNC	Area cortiliva
2	-Via Donato Bramante n.15	T-1-2-3-4	36	499	2	-	BCNC	Vano scala

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

⁴ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/2**: abitazioni di tipo civile; **C/6**: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

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

- Vi è piena corrispondenza tra i dati dei beni riportati nel pignoramento e quelli registrati in atti catastali con le seguenti **precisazioni**:
 - a) Le unità **sub 1 e sub 2** riportate nel pignoramento e identificate nella relazione notarile come particelle graffate al compendio immobiliare pignorato in proprietà esclusiva dei debitori (sub 20 e sub 7 del mappale 499), sono invece individuati in atti catastali come **BCNC** all'intero edificio condominiale p.lla 499, in particolare, sub 1 **area cortiliva comune** e sub 2 **vano scala comune**.
 - b) La toponomastica riportata nella trascrizione del pignoramento:
 - per il **sub 20**: VIA DONATO BRAMANTE FOSCOLO n. 15, Piano T-2
 - per il **sub 7**: VIA DONATO BRAMANTE n.-, Piano-
va così corretta (come risulta in atti catastali):
 - per il **sub 20**: VIA DONATO BRAMANTE n.15, Piano 2
 - per il **sub 7**: VIA DONATO BRAMANTE n.15, Piano T
- **Le schede planimetriche** -presentazione 23/02/1996, prot. n. 1071 -sono rappresentative dello stato di fatto con minime variazioni non incidenti sui parametri catastali.

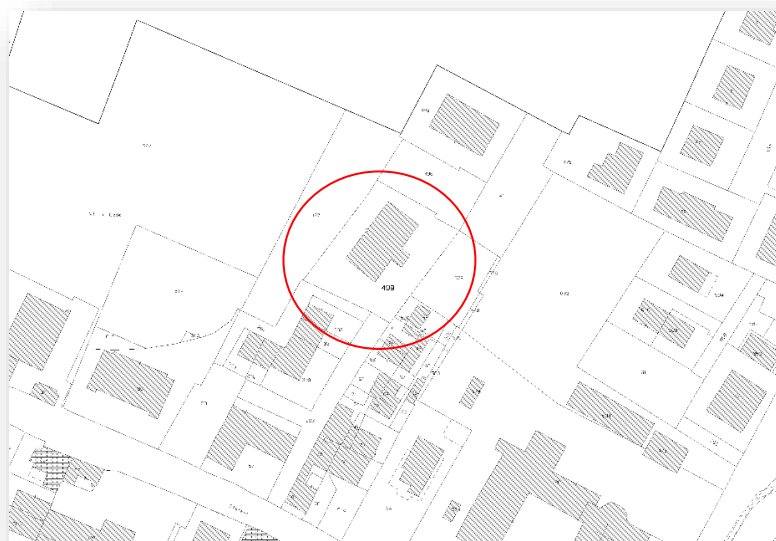
Il mappale **499** del foglio 36 di Reggio Emilia è dotato di Elaborato Planimetrico e dimostrazione grafica dei subalterni, ultimo in atti, Prot. RE0025149 del 05/02/2015. Il fabbricato risulta composto di 10 autorimesse, 2 magazzini/deposito, 13 abitazioni di tipo civile (di cui tre a ciascun piano, dal 1° al 4°, ed una al piano terra. Sono individuati i seguenti

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Sub 1- via donato bramante 15 piano T: **BCNC AREA CORTILIVA**

Sub 2 -via donato bramante 15 piano T-1-2-3-4: **BCNC VANO SCALA**

ESTRATTO DELLA MAPPA FG 36 p.lla 499- REGGIO EMILIA



4-DESCRIZIONE DEI BENI

Indirizzo: REGGIO EMILIA (RE) via Donato Bramante, 15 – Villa Cadè -

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

Appartamento al piano secondo interno 5 ed autorimessa singola pertinenziale al piano terra.

Zona di ubicazione

Frazione Villa Cadè - zona periferica a margine occidentale del Capoluogo lungo la via Emilia, in territorio urbanizzato con tessuti eterogenei di buona o discreta qualità insediativa caratterizzato da forte crescita demografica dagli anno 2000 al 2015. Servizi essenziali di base, a distanza pedonale, bar, farmacia, forno, ufficio postale. Prossimità a strutture scolastiche (scuola primaria) e sportive. Parcheggio e verde pubblico nelle previsioni di piano, rapidi collegamenti alla viabilità portante di via Emilia servita da TPL urbano a media frequenza e da una pista ciclabile lungo l'asse storico da qualificare nelle previsioni di PUG come SUPER CICLABILE. Il fabbricato condominiale sorge in posizione interna lungo la via Donato Bramante proveniente dalla via Emilia SS 9 (tratto via Giordano Bruno) versante settentrionale.

Il fabbricato

Denominato in progetto "Fabbricato B", costruito in base a C.E. n. 7620/94 e successiva variante. Palazzina residenziale, "CONDOMINIO LE QUERCE", con tipologia a blocco isolato e area cortiliva su quattro lati, si sviluppa su quattro livelli a tre alloggi per piano oltre piano terra con prevalenza di autorimesse e servizi comuni, impianto planimetrico a forma rettangolare regolare con asse N/S e schema compositivo simmetrico organizzato sull'asse del blocco scala/ascensore sporgente sul fronte Est. Volume compatto caratterizzato dagli aggetti dei balconi sui lati est ed ovest con parapetti pieni in laterizio faccia-vista e piano attico rientrante a Nord e Sud.

La struttura portante

Struttura portante intelaiata in cemento armato e muri di tompagno in laterizio intonacato, vano scala/ascensore con paretina in cls armato, solai di interpiano in laterocemento, copertura a due falde inclinate

Accesso

Via Donato Bramante è una traversa Nord della SS9 tratto via Giordano Bruno, traffico veicolare limitato alla viabilità interna di quartiere. L'area cortiliva recintata dell'edificio taglia e interrompe la via Bramante che prosegue oltre sino all'intersezione con la via Palladio. Risultano quindi due accessi carrabili e pedonali serviti da citofono che immettono a Nord e Sud sull'area cortiliva, il fabbricato rimane in posizione centrale, spostato verso il confine Ovest del lotto. A margine esterno del confine Nord sono ricavati i parcheggi pubblici. L'accesso al fabbricato con gli alloggi avviene dal civico n. 15 servito da citofono con immissione diretta sul vano scala/ascensore, le autorimesse disposte perimetralmente, sono raggiungibili direttamente dall'area cortiliva in buona parte pavimentata con autobloccanti.

Finiture

Le finiture esterne sono prevalente ad intonaco tinteggiato con fasce marcapiano in evidenza e parapetti pieni dei balconi in laterizio facciavista. Solette aggettanti dei terrazzini in c.a., le bucatore sono protette da serramenti e scuri in legno. I due portoni di accesso sono in alluminio testa di moro con specchiature a vetro. L'atrio/vano scala comune conserva le finiture originarie in buono stato di conservazione, pareti intonacate e tinteggiate, in parte a smalto lavabile, e pavimentazione in lastre di granito rosa, scala con svolgimento continuo atre rampanti e tromba libera, rifiniti in granito e dotati di ringhiera in legno. Le finiture esterne presentano un buono stato di conservazione, così come le parti comuni interne.

Organizzazione distributiva

Edificio residenziale a blocco isolato disposto su cinque livelli fuori terra serviti da ascensore, organizzati al piano terra con autorimesse e depositi, un alloggio, locali di servizio comuni, dal piano primo al piano quinto/attico con tre alloggi per piano.

Il fabbricato è allacciato alle reti gas metano con i contatori individuali al piano sui balconi, elettrica con contatori in locale tecnico condominiale al piano terra/atrio ed è servito da sistema fognario comunale. Adduzione idrica centralizzata allacciata all'acquedotto comunale, i costi di gestione impianto sono ripartiti in base a contatori divisionali raggruppati ai piani sul pianerottolo scale.

Abitazione

Accesso

Scala unica, Piano 2° interno 5.

Descrizione immobile pignorato

L'appartamento è formato da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere da letto e due balconi.

Occupi il corpo Sud Sud/Ovest del fabbricato.

Libero su tre lati con affaccio estensivo ad Ovest e ad Est con i balconi.

L'altezza utile del piano è pari a 2,70 m,

Le **finiture** sono quelle originarie standard di capitolato, ricorrenti negli anni 90: pavimentazione uniforme prevalentemente in ceramica/monocottura effetto venato in toni chiari. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate anche a toni forti. I servizi igienici presentano rivestimenti ceramici bianchi effetto marmo alle pareti fino h 2,40 circa con greche e decori, in cucina rivestimenti ceramici bianchi fino h 1,70 m circa. Le porte interne sono di tipo commerciale con finitura tipo laccato bianco prevalentemente cieche con pannelli a bugna e parte in stile inglese vetrato nella zona giorno. Serramenti esterni in legno e vetro doppio con scuri esterni a finestre e portefinestre. Portoncino di ingresso blindato pannellato bianco, interno liscio ed esterno con lavorazione a bugna.

Impianti originari sottotraccia, impianto termico autonomo servito da caldaia a metano – a produzione combinata ACS – posizionata in cucina con scarichi canalizzati. I caloriferi sono in ghisa a colonna ad elementi modulari, comando cronotermostatico. Impianto elettrico standard sottotraccia con frutti ad incasso e placche originarie, quadretto all'ingresso. Presente impianto citofonico e ricezione TV. Predisposto allaccio gas metano di rete a servire punto cottura e caldaia.

Il bagno ha dotazione completa, con vaso, bidet, lavabo e doccia a pavimento; il WC è dotato di predisposizione di allaccio lavatrice, vaso, bidet, lavabo e vasca. Si segnalano apparenti

segni di perdite non accertabili in quanto al momento del sopralluogo le utenze risultavano staccate.

La sagoma e lo schema distributivo interno dell'appartamento sono sovrapponibili alla raffigurazione planimetrica catastale e coerenti ai grafici di progetto, tuttavia, rispetto allo stato ultimo legittimato, risultano **alcune variazioni geometriche**. In particolare, si sono apprezzate lievi modifiche dimensionali interne contenute nei limiti del 2% e variazioni delle bucatore prospettiche in misura anche superiore alle tolleranze del 2% senza però compromissione dei requisiti abitativi. Tutte variazioni eseguite verosimilmente nel corso dei lavori di costruzione. Le modeste difformità rilevate appaiono inquadrabili in larga misura alle fattispecie delle "tolleranze" di cui all'art. 19 bis, commi 1 e 1 bis L.R. 23/04 e normativa nazionale di riferimento d.l. 76/20 art. 34-bis c. 2., andranno evidenziate in occasione del primo titolo edilizio. Per le pur modeste variazioni dimensionali delle bucatore esterne si prefigura la necessità di dover procedere alla regolarizzazione con procedimento edilizio in sanatoria in quanto non sono invocabili le previsioni di cui al comma 1 ter del citato articolo in assenza di agibilità conseguita con uscita del tecnico comunale.

L'autorimessa singola è posta al piano terra, ad occidente del fabbricato, è l'ultima provenendo da Nord. Il locale è chiuso da serranda basculante in lamiera zincata rifinita all'esterno con perlinato in legno. Pavimento in monocottura, pareti e soffitto imbiancati. Il locale è dotato impianto elettrico con punto luce. Le dimensioni utili interne in pianta sono pari a circa 2,73 m di larghezza x 6,50 m di profondità, l'altezza interna è pari a circa 2,50 m. La geometria dell'immobile è sovrapponibile alla raffigurazione planimetrica catastale ed è coerente ai grafici di progetto, rispetto allo stato ultimo legittimato risultano variazioni geometriche riconducibili alle tolleranze di cui all'art. 19 bis comma 1 della LR 23/04 che quindi non configurano violazione edilizia.

Stato manutentivo

Alla data del sopralluogo, si registra nel complesso un mediocre stato di conservazione delle finiture e componenti originari dell'abitazione. I serramenti interni ed esterni sono fortemente degradati. Si sono osservati diffusamente fenomeni di condensa e zone a ridosso dei bagni con forme degrado delle finiture riconducibili a pregresse perdite da impianti, allo stato -con le utenze chiuse- non accertabile se ancora in atto. Gli impianti sono quelli originari realizzati in conformità alla normativa vigente all'epoca della costruzione, si rilevano a vista manomissioni sull'impianto elettrico e prolunghe. Per l'autorimessa si sono osservate forme di umidità di risalita con zone d'intonaco in distacco. Per tener conto del mediocre stato di conservazione di finiture e impianti, ai fini della stima, si assumerà un coefficiente per stato manutentivo pari a **CM = 0.95**.

Superficie commerciale⁵

- **Abitazione 119,44 mq**
- **Autorimessa 19,77 mq**

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

5-LOTTE DI VENDITA

La vendita dell'immobile pignorato, costituito da un appartamento di modeste dimensioni ed una autorimessa pertinenziale, è convenientemente predisposta in UNICO LOTTO.

5.1 - LOTTO 1

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

5.1.1- LOTTO 1: DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI DI REGGIO EMILIA

Fg 36, p.lla 499;

- Sub 20; A/2 cl 2; 6,5 vani - Sup. cat. 117 mq (escluse le aree scoperte 110 mq); R.C. 553,90 €; Indirizzo: **VIA DONATO BRAMANTE n. 15 Piano 2-**
- Sub 7; C/6 cl 5; 18 mq - Sup. cat. 18 mq ; R.C. 63,21 €; Indirizzo: **VIA DONATO BRAMANTE n. 15 Piano T.**

in ditta correttamente intestata:

1. -----

Diritto di: **Proprieta' 1/2 in regime di Comunione de Residuo**

2. -----

Diritto di: **Proprieta' 1/2 in regime di Comunione Legale**

Confini catastali da Nord:

dell'appartamento piano secondo:

vano scala comune (sub 2); altro alloggio (sub 21), a salto area cortiliva comune su tre lati (sub 1), a salto altra unità immobiliare (sub 29) ;

dell'autorimessa piano terra:

altra autorimessa (sub 7), altra u.i.u (sub 3), altra unità immobiliare (sub 29), area cortiliva comune (sub 1).

5.1.2- LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Indirizzo: **REGGIO EMILIA (RE) Via Donato Bramante n. 15 – Loc. Cadè_**

Diritto pignorato: **Proprietà**

Quota: **1/1**

In fabbricato condominiale di 5 piani fuori terra con ascensore, Abitazione di tipo civile formata al piano secondo da: soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere da letto e due balconi con Autorimessa singola al piano terra. Sono comprese le relative quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni e condominiali ai sensi dell'art.1117 del C.C. e come descritte negli atti di provenienza. Impianti autonomi e finiture originarie

standard in mediocre stato di conservazione. Acqua centralizzata con contaltri divisionali. Sono previsti oneri di regolarizzazione edilizia per la presenza di modeste difformità geometriche. Risultano insoluti condominiali. L'immobile è inteso libero. (superficie commerciale parametrata dell'abitazione con accessori 119,44 mq, dell'autorimessa 19,77 mq);

5.1.3- LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Inquadramento urbanistico dell'area

PUG Tavola SQ_D2

Disciplina delle trasformazioni

Codice di riferimento **A4**

Descrizione Tessuti urbani a densità medio-bassa con edificio isolato all'interno del lotto o allineato su strada – A4

Rif. Normativo **Art.10.2**

Territorio Urbanizzato

Titoli abilitativi⁶

Fabbricato residenziale edificato in forza dei seguenti titoli:

C.E. P.G. n. 7620/94 del 24/06/1994 per la costruzione di "fabbricato **B** a 12 alloggi e fabbricato **A** , "maisonettes" in zona residenziale di completamento sui mappali 40-50-292 del foglio 36 alla località Villa Cadè.

successiva Variante in sanatoria P.G. n. 21182/00 del 15/09/2000 e P.S. 6503/00 ex art 12 L.47/85 per variazioni con incrementi di S.U. realizzate in difformità dallo strumento urbanistico;

in atti risulta

- in data 11/04/2001, con nota n. 577 di PS il Servizio Patrimonio calcolava il costo di produzione della superficie realizzata in difformità dalla concessione edilizia quantificandolo in Lire 34.855.825;
- ai sensi del co.2 dell'art.12 L.47/85 la sanzione amministrativa irrogata, pari al doppio del costo di produzione, era determinata in Lire 69.711.670;
- la ditta concessionaria pagava interamente la sanzione pecuniaria di Lire 69.711.650 di cui all'ingiunzione di pagamento P.G. n 108804 del 10/05/2001, come da ricevuta di pagamento della BIBOP_CARIRE (Servizio Tesoreria Enti Pubblici) n. 808 del 15/06/2001
- al PG 16438 del 19/07/2001 e PS n. 5529 risulta "Convalida dello stato di fatto di immobile posto a Reggio Emilia in via Bramante 15" del Dirigente del Servizio Amministrativo di Qualità Urbana con dichiarazione di conclusione del procedimento sanzionatorio per le opere di modifica alla sistemazione cortiliva e modifiche distributive e prospettiche al fabbricato con incremento di SU realizzate in difformità

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

da concessione edilizia n. 7620/94 e che lo stato di fatto è approvato secondo la tavola di progetto di cui all'istanza n. 21182 di PG

Agibilità

Per il "Fabbricato B" l'abitabilità è rimasta attestata per decorrenza dei termini dalla richiesta di abitabilità presentata in data 06/06/2002, in atti municipali con il n. 12000/2002 di PG e il n. 4576/2002 di PS.

Giudizio di conformità e regolarità edilizia⁷:

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato ed i tipi progettuali dello stato ultimo legittimato in atti comunali emergono alcune incoerenze:

per l'abitazione con accessori (Fg 36 p.lla 499 sub 20)-

1. Variazioni geometriche/dimensionali contenuti nei limiti del 2%: traslazione di divisori interni e porte,
2. Variazione dimensionali bucatore esterne, superiori al 2%;

per l'autorimessa (Fg 36 p.lla 499 sub 7)-

3. si verifica la sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e la raffigurazione dello stato legittimato, con variazioni dimensionali nei limiti del 2%.

Tutte le variazioni sono state eseguite verosimilmente nel corso dei lavori di costruzione.

- Le variazioni rilevate ai **punti 1) e 3)** sono riconducibili alle fattispecie delle "tolleranze" di cui al comma 1 art.19 bis della L.R.23/04 e normativa nazionale di riferimento d.l. 76/20 art. 34-bis c. 2.; **non configurano violazione edilizia**, andranno semplicemente evidenziate graficamente in occasione del primo titolo edilizio presentato sull'immobile come previsto al comma 1-ter del citato art. 19 bis.
- Le variazioni rilevate al **punto 2)** non rientrano tra le tolleranze e **rappresentano violazione edilizia** pur non rilevandosi compromissione dei requisiti minimi igienico-sanitari in termini di rapporto aeroilluminante. Per dette difformità- anche incidenti sui prospetti esterni - è prevista la regolarizzazione con procedimento edilizio in sanatoria.

Conclusioni:

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

per l'abitazione con accessori identificata p.lla 499 sub 20: **NON È ATTESTABILE LA CONFORMITÀ** tra lo stato di fatto e lo stato legittimato

per l'autorimessa identificata p.lla 499 sub 7: **È ATTESTABILE LA CONFORMITÀ** tra lo stato di fatto e lo stato legittimato

Giudizio di conformità e regolarità catastale:

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.

Abitazione e accessori p.lla 499 sub 20:

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

Autorimessa p.lla 499 sub 7:

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

Certificazioni Impianti: Gli impianti sono quelli originari eseguiti in base alla normativa di riferimento vigente al momento della costruzione del fabbricato. In atti comunali risulta il deposito delle conformità. Tuttavia, risultando manomissioni sugli impianti, attualmente con utenze staccate, si segnala la necessità di far predisporre da professionalità qualificate verifiche e adeguamenti sulla corretta funzionalità e rispondenza.

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

5.1.4- LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA

Non previste.

5.1.5- LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Per la regolarizzazione delle difformità segnalate nell'abitazione si prevede la necessità di presentare un titolo edilizio in sanatoria (SCIA in sanatoria). Non si prevedono costi di regolarizzazione catastale. I costi di regolarizzazione per la presentazione del titolo edilizio vengono quantificati complessivamente in **5.500 €**.

5.1.6- LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE⁹

In occasione del sopralluogo il compendio immobiliare pignorato risultava LIBERO da persone e cose¹⁰.

La relazione di sussistenza contratti ricevuta dall'Agenzia delle Entrate evidenzia ricerca con esito negativo.

L'immobile è inteso LIBERO 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.

⁸ All. 5 Ispezione SACE- Ermes Energia

⁹ All. 4 Risultanze interrogazione AdE in ordine alla presenza di contratti registrati.

¹⁰ All. 4 Accertamenti anagrafici terzo occupante

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.

In particolare: è costituita **servitù di passaggio** con atto autentificato nelle firme dal Notaio Dott. Roberto Bertani in data 15/02/1996 N. Rep. 57627, registrato a Reggio Emilia il 01/03/1996 N. 493, ivi trascritto il 08/03/1996 al N. 6688 R.G. e al N. 4508 R.P..

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

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

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai numeri **25824/6954** del **08/08/2007** per Euro 154.500,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 103.000,00 a favore di -----
- **PIGNORAMENTO** trascritto ai numeri **5423/4034 del 12/03/2024** a -----

Alla data della perizia non risultano variazioni¹¹

5.1.8- LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

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

5.1.9- LOTTO 1: VALORE DEL BENE

VALORE LOTTO UNICO

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

OMI Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: REGGIO EMILIA
Comune: REGGIO NELL'EMILIA
Fascia/zona: Suburbana/ZONASUBURBANA-VILLAGAIDA-CADE` -CELLA
Codice zona: E6
Microzona: 7
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili	Normale	780	1150
Box	Normale	380	470

¹¹ All 8- Ispezioni ipotecarie aggiornate

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:

SCHEMA DI CALCOLO

LOTTO unico																		
immobile in VILLA CADE' di REGGIO EMILIA, via DONATO BRAMANTE 15																		
deduzioni																		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
F 36 P.IIa 499	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 20 (A/2)	P2	abitazione/SU	112,70	1,00	112,70													
		balcone 1	(fino a 10 mq)	10,00	0,30	3,00												
			(oltre 10 mq)	3,50	0,15	0,53												
		balcone 2	(fino a 10 mq)	10,00	0,30	3,00												
			(oltre 10 mq)	1,40	0,15	0,21												
					119,44	1000	0,95	113.463										
sub 7 (C/6)	PT	GARAGE	19,77	1,00	19,77	430	1,00	8.501										
								121.964	-24.393	0	-5.500	0	0	-5.847	86.224			
Totale per arrotondamento															86.000	64.500		
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

TOTALE BASE D'ASTA per arrotondamento	86.000,00 €
OFFERTA MINIMA (comma 2, art.571 c.p.c.)	64.500,00 €

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 ai debitori esecutati ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni, in virtù di Atto di compravendita a ministero **Notaio BECCARI dott. GIUSEPPE, Rep. 194808 del 24/07/2001**, trascrizione Reggio Emilia in data 29/06/2007 al n. 11821 di formalità.

Dal Quadro D della nota di trascrizione del predetto titolo: "L'IMMOBILE VENIVA TRASFERITO IN PARTICOLARE CON LA SERVITU' DI PASSAGGIO COSTITUITA CON ATTO AUTENTICATO NELLE FIRME DAL NOTAIO DOTT. ROBERTO BERTANI IN DATA 15 FEBBRAIO 1996 N. REP. 57627, TRASCritto A REGGIO EMILIA IL 8 MARZO 1996 AL N. 6688 R.G. E AL N. 4508 R.P. ALLE UNITA' IMMOBILIARI ALIENATE COMPETEVA UNA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' CONDOMINIALE SULLE PARTI, ENTI ED IMPIANTI COMUNI ALL'INTERO FABBRICATO O PORZIONI DI FABBRICATO INCUI SONO COMPRESSE, AI SENSI DELL'ART.1117 C.C.. COME ESATTAMENTE INDICATO E DESCRITTO NELL'ATTO DI PROVENIENZA RICEVUTO DAL NOTAIO DOTT. VITTORINO PALAZZI TRIVELLI IN DATA 20 DICEMBRE 1996 REP.N. 27487/7664, TRASCritto A REGGIO EMILIA IL 17 GENNAIO 1997 N. 1427 R.G. E N. 1073 R.P.CHE SI RICHIAMAVA ANCHE PER PATTI E SERVITU' CHE SI VOLEVANO PER LETTERALMENTE RIPORTATI E TRASCritti. GLI ACQUIRENTI DICHIARANO DI ESSERE A CONOSCENZA DI TUTTE LE CLAUSOLE E CONDIZIONICONTENUTE NELL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO RICEVUTO DAL NOTAIO DOTT. ENRICO BIGI IN DATA 9 DICEMBRE 1994 N. REP. 45821/5807,

¹² All. 7

5.1.11-LOTTO 1: PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

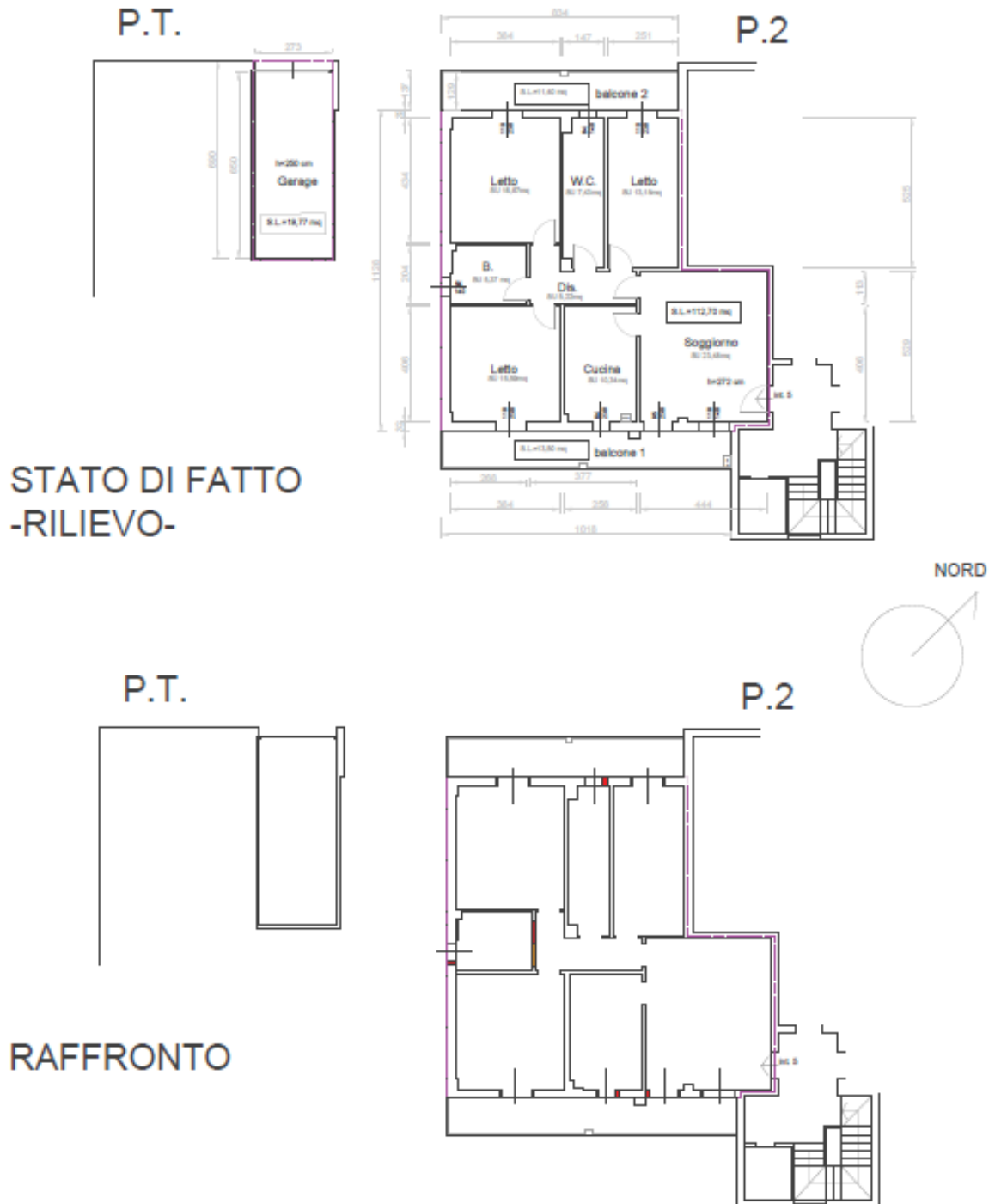


FOTO ESTERNO



FOTO INTERNO



6-STATO CIVILE- ACCERTAMENTI ANAGRAFICI

Stato civile del debitore esecutato¹³

Dall'atto di compravendita a ministero Notaio BECCARI dott. GIUSEPPE, Rep. 194808 del 24/07/2001, i debitori esecutati, acquirenti, dichiaravano di essere tra di loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.

L'ufficio Servizi Demografici del Comune di Reggio Emilia con comunicazione trasmessa a questo stimatore il 22/07/2024 informa che i coniugi -----non hanno provveduto da cittadini italiani a far trascrivere il loro matrimonio, per cui non è possibile rilasciare l'estratto di matrimonio.

Residenza del debitore esecutato¹⁴

Certificato contestuale di Residenza AIRE, di Stato di famiglia AIRE

Cognome -
Nome -

Certificato contestuale di Residenza AIRE, di Stato di famiglia AIRE

Cognome --
Nome ---

7-ALTRE OSSERVAZIONI

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

L'abitazione risulta libera da persone, con presenza di un armadio in una camera da letto e il mobilio in cucina con elettrodomestici di uso comune, di proprietà dei debitori, cattivo stato di conservazione, nel complesso **di scarso valore**. Mobilio documentato con le riprese

¹³ All. 6

¹⁴ All. 6

fotografiche a cui si rimanda. Si precisa che il mobilio non è oggetto di pignoramento e generalmente in accordo col custode potrà essere rimosso alla consegna dell'immobile, se non vi abbia già provveduto il proprietario, la segnalazione dell'arredo è indicativa ai soli fini della custodia.

Controlli presso l'amministrazione condominiale:

Il compendio immobiliare pignorato è parte del fabbricato

Condominio Complesso Res. "Le Querce"

Via Donato Bramante, 15
42124 Reggio Nell'Emilia (RE)

Amministrato da

GIGLIOLI geom. Viller

Via Antonio Reverberi 20
42027 Montecchio Emilia RE - Tel. 0522-440500
reggio@giglioliimmobiliare.it

Informazioni ricevute dall'amministratore¹⁵:

- Millesimi di proprietà (complessivi) : **102,320/1000**
- Quota spesa annuale media: circa **1.120,00 € (preventivo 01/05/24-30/04/25)**
- La posizione debitoria totale, alla data della perizia, evidenzia esposizioni a carico dell'immobile pignorato pari a **11.458,15**.
- Indipendentemente dalle somme qui indicate, rimarranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio maturate nelle ultime due annualità a decorrere dalla data del decreto di trasferimento come precisato all'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, oggi quantificabili in **5.847,00 €**, portate in detrazione al valore di stima e **posti a carico dell'aggiudicatario**;
- Il regolamento condominiale è di tipo assembleare;

Precisazioni La quota di spese annua segnalata nel conto preventivo con scadenza al 30/14/2025 comprende la fornitura idrica contabilizzata in base ai consumi effettivi da contatore divisionale. Occorre valutare che attualmente i consumi idrici contabilizzati nel preventivo sono pari a zero in quanto l'immobile non è occupato. Generalmente nei periodi precedenti i consumi idrici incidono per circa 400/500 € anno.

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. RISONTRI STATO LOCATIVO AGENZIA DELLE ENTRATE- ACCERTAMENTI ANAGRAFICI
5. ISPEZIONE CATASTO ENERGETICO REGIONALE
6. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
7. ATTI DI PROVENIENZA
8. ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE
9. DOCUMENTI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

ALLEGATI A,B

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

PRECISAZIONI

¹⁵ Allegato 09_ Documenti ricevuti dall'amministratore

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

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

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

Reggio Emilia, lì ottobre 2024

L'esperto stimatore designato
arch. Corrado Bondavalli