



Geom. Pierluigi De Vivo



Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 75/2024 R. G. E

Giudice Delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esecuzione promossa da:

contro :

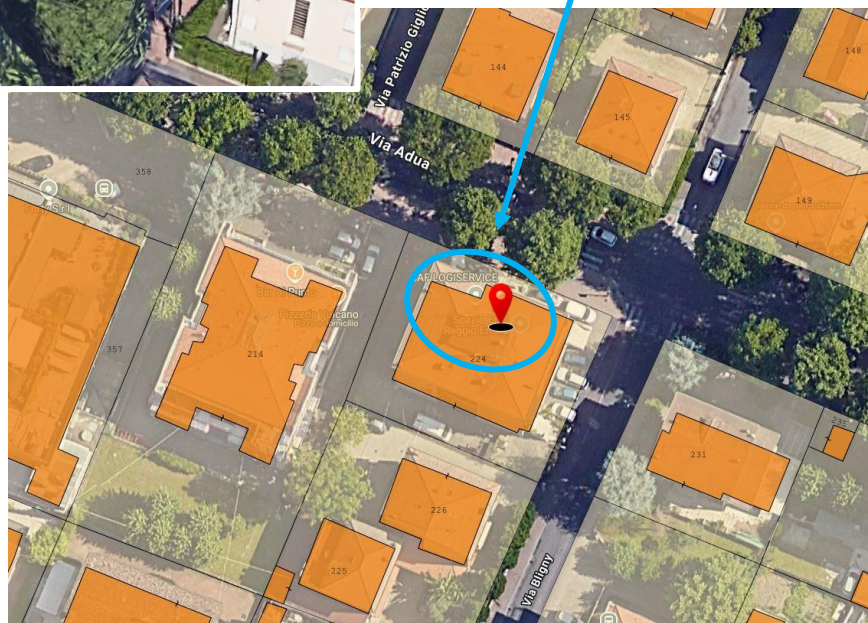
Rapporto di valutazione

Immobili posti in Reggio Emilia (RE), in Via Bligny n. 82

Esperto estimatore designato: geom. DE VIVO Pierluigi



Immobile oggetto
dell'Esecuzione



Via Augusto Tamburini, n. 33 - 42122 Reggio Emilia (RE)

Cell. 347 5407337 - Tel 0522 554810 - Fax 0522 1601486

geometra.devivo@gmail.com - pec pierluigi.de.vivo@geopec.it

P IVA 02060770357 - C.F. DVV PLG 72C03 C129P

SOMMARIO

QUADRO DI SINTESI DELLA PROCEDURA	3
1. RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2. COMUNICAZIONI	4
3. LOTTI DI VENDITA.....	6
3.1. LOTTO UNICO - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	7
3.2. DATI CATASTALI DEI BENI REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	7
3.3. LOTTO UNICO COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	7
4. DESCRIZIONE DEI BENI	8
5. LOTTO UNICO - REGOLARITÀ EDILIZIA.....	10
5.1. LOTTO UNICO - EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	11
5.2. LOTTO UNICO - COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	11
5.3. LOTTO UNICO - CERTIFICAZIONI IMPIANTI.....	11
5.4. LOTTO UNICO - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	12
5.5. LOTTO UNICO - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	12
5.6. LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	13
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....	13
DIRITTO DI PRELAZIONE.....	14
ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	14
6. FOTOGRAFIE E PIANTE.....	15
PIANTE	15
FOTOGRAFIE.....	19
7. VALORE DEL BENE	22
Valutazione del Bene: Scopo della Stima e aspetto economico che la risolve	22
Valore dell'immobile	22
8. - NOTE LOTTO UNICO.....	23
9. ALLEGATI	24
9.1. MAPPA CATASTALE.....	24
9.2. VISURE CATASTALI.....	24
9.3. PLANIMETRIE CATASTALI	24
9.4. ATTO DI PROVENIENZA	24
9.5. ISPEZIONI IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO.....	24
9.6. STATO CIVILE/ANAGRAFE E STATO DI LOCAZIONE/OCCUPAZIONE	24
9.7. CONCESSIONI EDILIZIE, AGIBILITÀ ELABORATI GRAFICI STATO LEGITTIMATO	24
9.8. SPESE CONDOMINIALI.....	24
9.9. RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO DI FATTO.....	24
10. CONCLUSIONI	25

QUADRO DI SINTESI DELLA PROCEDURA

Con riferimento alla documentazione presente agli atti, si determina il seguente quadro di sintesi:

LOTTO/COMPENDIO

UNICO

DESCRIZIONE

Appartamento posto al terzo piano di un complesso condominiale, composto da ingresso, , pranzo-soggiorno, cucina, due camere da letto matrimoniale, un bagno, ampia loggia, con annessa una Cantina e un Sottotetto.

UBICAZIONE

REGGIO EMILIA (RE), Via Bligny n. 82

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO REALE

Piena proprietà della quota di 1/1 di unità immobiliare residenziale interamente pignorata.

DATI CATASTALI

UNITÀ		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl	Vani/mq	Consit.za	Rendita
UI 1	Appartamento	114	224	9	A/2	3	6 vani	103 mq	588,76 €

OCCUPAZIONE

Occupato fino al 14 luglio 2025

CONFORMITÀ

1. Titolarità	Conforme
2. Situazione catastale	Non Conforme
3. Situazione Urbanistica ed Edilizia	Non Conforme
4. Impiantistica	Non Presente
5. A.P.E.	Presente

VALORI DI STIMA

VALORE POTENZIALE DI STIMA - LOTTO UNICO	91.000,00 €
Abbattimento per vendita all'asta, vendita priva di garanzie per vizi, ecc	-20% -18.200,00 €
A detrarre Spese di Regolarizzazione Catastale	-1.500,00 €
A detrarre Spese di Regolarizzazione Urbanistica	-6.000,00 €
VALORE TOTALE A CORPO DA PORRE A BASE D'ASTA - LOTTO UNICO	65.300,00 €
In applicazione al comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina	
OFFERTA MINIMA DI VENDITA - LOTTO UNICO	48.975,00 €

1. RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura Esecutiva n.75/2024 R.G.E.

Esecutato:

Procedente:

- Data conferimento incarico: **25 luglio 2024**;
- Termine di consegna della relazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni il **05 gennaio 2024**;
-
- Il Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Camilla Sommariva** ha fissato l'udienza per la comparizione delle parti, il giorno **05 febbraio 2024**.

2. COMUNICAZIONI

Con provvedimento dell'Illustrissimo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari **Dott.ssa Camilla Sommariva**, è stato nominato Esperto stimatore lo scrivente geometra De Vivo Pierluigi, libero professionista con studio in Reggio Emilia alla via A. Tamburini n. 33, iscritto al Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Reggio Emilia al n° 2036, che ha prestato il giuramento di rito e ottenuto termine per il deposito dell'elaborato peritale.

Lo scrivente ha dato comunicazione scritta a tutti gli aventi causa, tramite lettera raccomandata A.R. e/o e-mail certificata, riportanti l'avvio delle operazioni peritali e preannunciando il sopralluogo dei beni oggetto delle esecuzioni.

In particolare:

- a. Le comunicazioni con Procedente ed Intervenuti sono tutte andate a buon fine dandone regolare riscontro;
- b. La comunicazione con l'esecutato non è andata a buon fine dandone regolare riscontro per compiuta giacenza della raccomandata inviata, lo scrivente si è poi attivato per consegnare la stessa brevi mano direttamente all'esecutato presso la sua residenza.

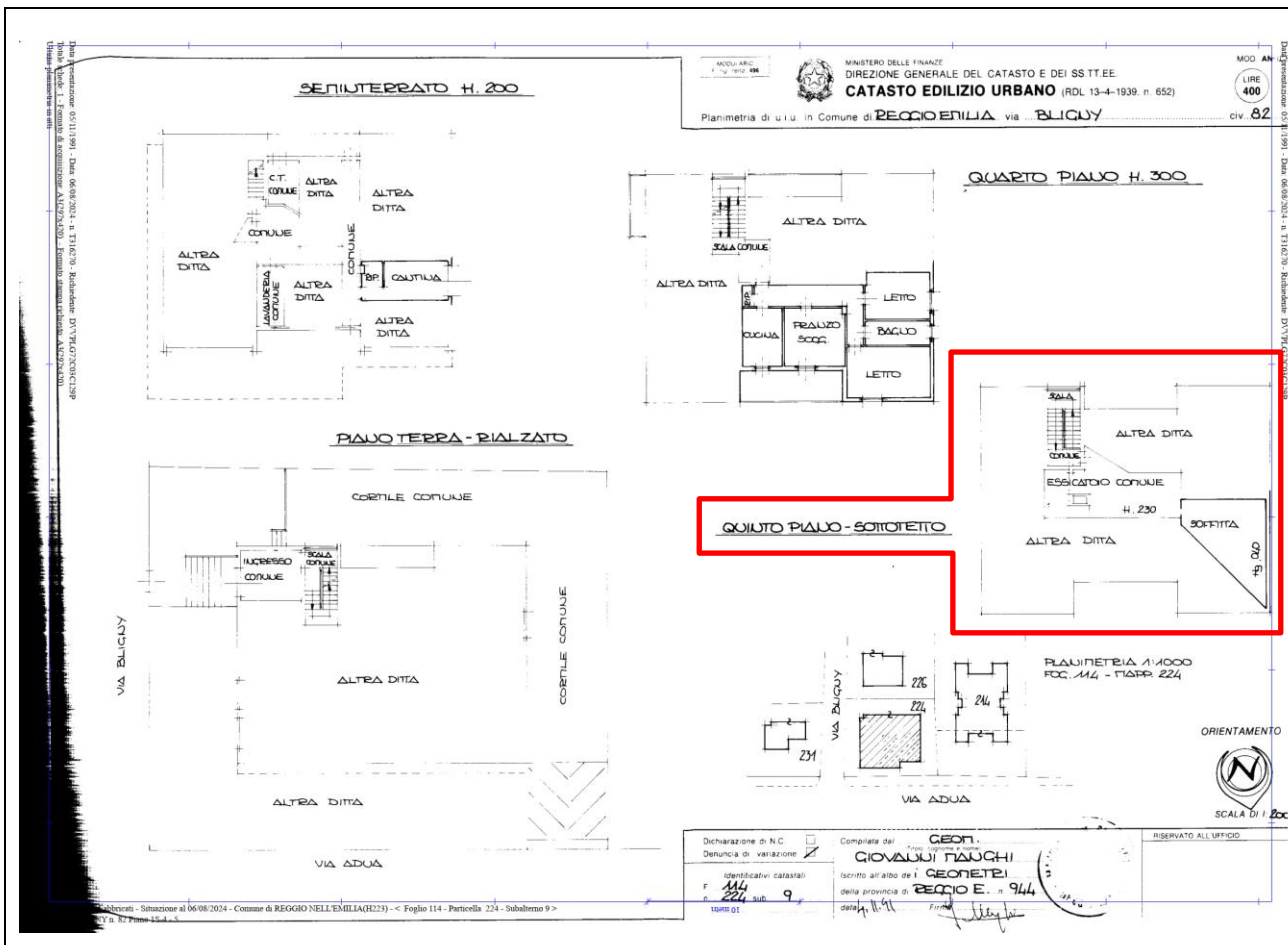
Successivamente, veniva comunicato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia agli stessi esecutati l'avvenuta sostituzione nella custodia dei Beni pignorati.

Lo scrivente ha contattato gli incaricati alla custodia, ovvero con il Dott. Andrea Bendinelli concordando il primo accesso per il giorno 18.10.2024 alle ore 16:30

Il giorno 18.10.2024 alle ore 16:30 veniva effettuato regolarmente il sopralluogo degli immobili posti nel Comune di Reggio Emilia (RE), Via Bligny n. 82, congiuntamente all'addetto alla custodia, l'immobile è stato reso accessibile dal locatario dell'immobile, dopo aver espletato le formalità di

accesso, compiendo verifiche e misure, rilevando la consistenza di tutti i vani, scattando numerose fotografie e verificando la corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali e agli elaborati grafici reperiti, presso l'ufficio Tecnico Comunale, oltre allo stimarne lo stato di conservazione e manutenzione.

Durante il sopralluogo è emersa una incongruità sostanziale dei luoghi, ovvero che l'esecutato ed il suo locatario da sempre usavano, in modo del tutto inconsapevole come verificato e confermato successivamente, un locale sottotetto (soffitta) diverso da quello di pertinenza all'unità immobiliare pignorata, indicata negli elaborati catastali e come meglio si evince dallo schema planimetrico seguente.

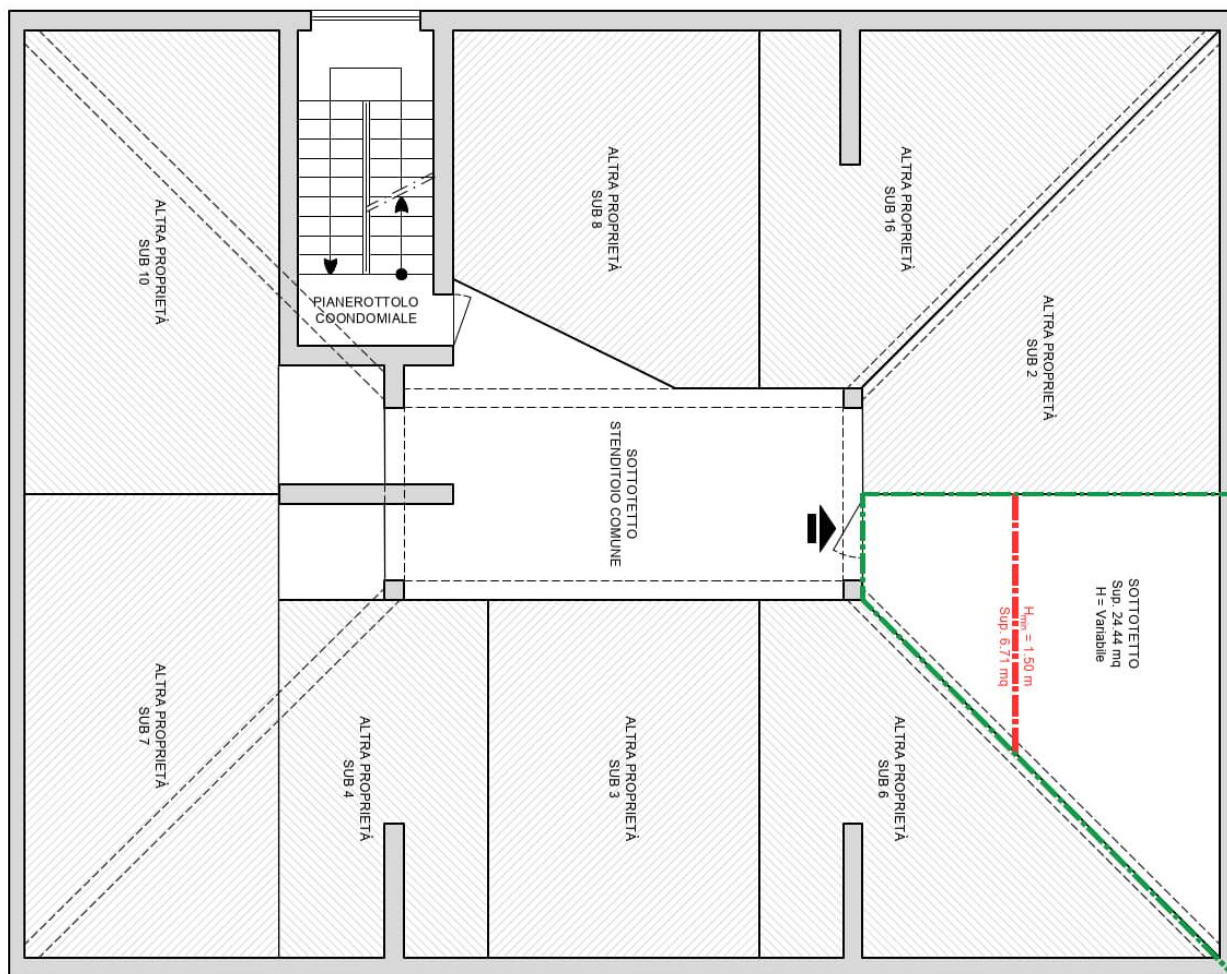


di concerto con l'amministratore protempore è stata approfondita la corrispondenza dei singoli sottotetti con le unità immobiliari, mediante le visure di tutte le planimetrie delle unità immobiliari del Condominio ricostruendo gli abbinamenti giusti dei singoli sottotetti.

Le verifiche, per la ricerca del vero utilizzatore del locale, hanno permesso di rintracciare il condomino che utilizzava i locali sottoposti ad esecuzione, identificato nei Sigg. che hanno garantito la liberazione dei locali nei tempi da concordarsi con l'addetto alla custodia.

Sarà cura dell'Amministratore Pro Tempore procedere con il riallineamento dell'uso dei sottotetti con le rispettive unità immobiliari.

Si specifica che la planimetria prodotta in atti, e di seguito, dallo scrivente esperto, rappresenta la situazione legittima degli abbinamenti corretti con le varie unità immobiliari, come indicato nel seguente estratto planimetrico rilevato/ricostruito



Pianta Sottotetto con indicazione dei singoli abbinamenti ai rispettivi subalterni

A seguito di quanto sopra lo scrivente, dopo avere compiuto i suddetti accertamenti ed effettuate tutte le verifiche ritenute necessarie in loco e presso gli uffici pubblici, si è posto nella condizione di redigere, completa in ogni sua parte, la seguente relazione tecnica di stima.

3. LOTTI DI VENDITA

In virtù della natura, della destinazione, dell'ubicazione, della conformazione e dimensione dei beni pignorati, tipologia edilizia, destinazione d'uso, pertinenzialità, lo scrivente ritiene, che l'unità

abitativa, con annessa autorimessa, **sia da alienare in un UNICO LOTTO** per un corretto posizionamento sul mercato di maggior interesse e nell'ottica di una più agevole vendita.

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

Immobili e pertinenze, posti nel Comune di REGGIO EMILIA (RE) alla Via Bligny n. 82 (immobile costituito da un appartamento con annessa cantina e sottotetto), censito al NCEU del Comune di REGGIO EMILIA (RE), Foglio n. 114, come indicato di seguito.

INTESTATI:

UNITÀ		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl	Vani/mq	Consit.za	Rendita
UI 1	Appartamento	114	224	9	A/2	3	6 vani	103 mq	588,76 €

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

3.2. DATI CATASTALI DEI BENI REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

Immobili e pertinenze, posti nel Comune di REGGIO EMILIA (RE) alla Via Bligny n. 82 (immobile costituito da un appartamento con annessa cantina e autorimessa), censito al NCEU del Comune di REGGIO EMILIA (RE), Foglio n. 126, come indicato di seguito.

INTESTATI:

UNITÀ		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl	Vani/mq	Consit.za	Rendita
UI 1	Appartamento	114	224	9	A/2	3	6 vani	103 mq	588,76 €

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

3.3. LOTTO UNICO COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Il sottoscritto esperto estimatore svolta la verifica della conformità allo stato di fatto dei dati e delle planimetrie catastali, ai sensi dell'art. 29 comma 1-bis, Legge n.52 del 27/02/1985, come introdotto dall'art. 19, comma 14 del D.L. n.78 del 31/05/2010; analizzando la mappa catastale e le planimetrie catastali agli atti, si rileva quanto segue.

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

proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i dati dei beni riportati nell'atto di pignoramento e quelli riportati nelle visure catastali.

Confini catastali:

Appartamento: Posto al terzo piano e censito al NCEU del Comune di REGGIO EMILIA (RE), Foglio n. 114 mappale 224 sub. 9, confina:

- a Nord e a Ovest a salto su area cortiliva comune;
- a Sud con ragioni di altra proprietà (Sub. 8) e vano scala/pianerottolo comune;
- a Est con ragioni di altra proprietà (Sub. 10).

Cantina: Posta al seminterrato e censita al NCEU del Comune di REGGIO EMILIA (RE), Foglio n. 114 mappale 224 sub. 9, confina:

- a Nord con ragioni di altra proprietà (Sub 4);
- a Sud con ragioni di altra proprietà (Sub 6);
- a Est con corridoio comune di accesso alle cantine;
- a Ovest con area cortiliva comune di accesso alle cantine.

Sottotetto: Posto al piano sottotetto e censito al NCEU del Comune di REGGIO EMILIA (RE), Foglio n. 114 mappale 224 sub. 9, confina:

- a Nord a salto su area cortiliva comune e con ragioni di altra proprietà (Sub. 6);
- a Ovest a salto su area cortiliva comune;
- a Est con disimpegno/stenditoio comune di accesso ai sottotetti e con ragioni di altra proprietà (Sub. 6);
- a Sud con ragioni di altra proprietà (Sub. 2).

Consistenza effettiva:

La consistenza effettiva dell'Unità Immobiliare 1 (Appartamento, Cantina e Sottotetto) **non corrispondono perfettamente** alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, sono per lo più presenti delle piccole imprecisioni grafiche, mentre consistenze e destinazioni sono conformi e corrispondenti, e manca la planimetria del sottotetto.

4. DESCRIZIONE DEI BENI¹

¹ Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

Piena proprietà della quota di 1/1 di unità immobiliare residenziale, posto al terzo piano di un condominio sito in Via Bligny n. 82 a Reggio Emilia (RE); costituita da un Appartamento con annessa Cantina e Sottotetto.

Il compendio è incluso in un fabbricato residenziale costituito e caratterizzato dalla costruzione tipo Condominio, con un unico corpo di fabbrica in elevazione di 3 piani residenziali, dal 1° al 3°, per un totale di 9 alloggi con pertinenze al piano seminterrato e al piano terra/rialzato un'ampia zona commerciale/uffici prospiciente via Adua e l'androne di accesso all'edificio su via Bligny, oltre al sottotetto e all'area cortiliva e verde comune.

L'intero complesso edilizio, la cui edificazione risale al 1962 è di tipo misto con telaio in cemento armato e muratura in mattoni pieni e forati, con solai a struttura latero-cementizia.

Il condominio globalmente ha un grado di finitura normale, la muratura esterna è in maggior parte in mattoni faccia vista e cemento a vista.

La palazzina non è provvista di ascensori, le parti comuni sono pavimentate con marmo mentre l'area cortiliva è recintata completamente; il condominio è posizionato nella prima periferia di Reggio Emilia ma molto ben collegata con il centro.

L'appartamento oggetto dell'esecuzione con accesso dal pianerottolo del terzo piano del fabbricato, nello specifico l'unità immobiliare risulta in buono stato:

Dal pianerottolo si accede all'appartamento in una zona ingresso disimpegno. Dall'ingresso si accede alla cucina abitabile, all'ampio pranzo soggiorno, da entrambi i locali si accede all'ampia loggia.

Le due camere da letto matrimoniale, il bagno sono posti ad ovest dell'appartamento collegati da medesimo ingresso disimpegno, il tutto con un'altezza utile interna pari a m 3.00 m.

Nell'intero appartamento non sono state rilevate delle problematiche rilevanti.

La cantina oggetto dell'esecuzione è al piano interrato del fabbricato con un'altezza utile interna pari a m 2,50, e accesso diretto dal corridoio di manovra comune, collegato con una rampa all'area cortiliva comune.

Il sottotetto oggetto dell'esecuzione è al piano sottotetto del fabbricato con un'altezza utile interna variabile e accesso diretto dal disimpegno comune, collegato direttamente con il vano scala.

L'approvvigionamento idrico avviene attraverso l'allacciamento al pubblico acquedotto, l'impianto è munito di contatori individuali per misurarne il consumo; l'impianto per la produzione dell'acqua calda sanitaria e di riscaldamento è centralizzato, munito di radiatori in acciaio/alluminio verniciato posti all'interno di ogni locale muniti di contabilizzatori di calore per

la ripartizione delle spese di riscaldamento non è stato possibile stabilirne il corretto funzionamento, **non sono presenti le relative dichiarazioni di conformità.**

L'impianto elettrico è del tipo misto sottotraccia ed esterno con scatole delle prese incassate nelle pareti, dello stesso impianto **non sono presenti le relative dichiarazioni di conformità.**

Nel complesso le finiture sono in un buono stato di conservazione, le finiture dell'abitazione sono di livello medio con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica nei locali bagno e cucina, parquet nelle due camere da letto e marmo nel resto dell'appartamento, pareti intonacate al civile e tinteggiate, porte interne in legno tamburato, serramenti e avvolgibili in legno, le pareti esterne sono in mattoni e/o cemento a vista.

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Reggio Emilia (RE), comodo ai servizi essenziali a 400 m dal centro cittadino.

La superficie commerciale residenziale è di complessivi **95,55 mq a cui si aggiungono 16,50 mq della Cantina e i 6,71 mq del sottotetto**, il tutto costituito come specificato nelle tabelle seguenti.

DESCRIZIONE	PIANO	SUP. COMM. LORDA	Rapp.to Mercantile	SUP. COMM. NETTA
UI 1 - Abitazione				
Abitazione	P3	90,72 mq	100,00%	90,72 mq
Loggia ≤ 10 mq	P3	10,00 mq	40,00%	4,00 mq
Loggia >10 mq	P3	4,14 mq	20,00%	0,83 mq
Cantina	PT	16,50 mq	25,00%	4,13 mq
Sottotetto	PT	6,71 mq	15,00%	1,01 mq
SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO E PERTINENZA				100,68 mq

Sono parte integrante delle proprietà immobiliare sopra descritta i proporzionali diritti di comproprietà di tutte le parti comuni condominiali ex art. 1117 C.C..

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è **medio**².

5. LOTTO UNICO - REGOLARITÀ EDILIZIA

² Condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia).

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc

Classi:

- Minimo - L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.
- Medio - L'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.
- Massimo - Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

La concessione edilizia di prima edificazione risale al 1963 ed è regolarmente depositata presso gli uffici comunali di Reggio Emilia, la regolarità edilizia è quella data dalle pratiche che si sono susseguite in particolare lo stato di fatto risulta legittimato dalle seguenti pratiche:

- ❑ **Concessione Edilizia n. 9331/62 del 18/07/1962**
- ❑ **Concessione Edilizia in Variante n. 27382/62 del 10/12/1962**
- ❑ **Abitabilità n. 20999/64 del 01/12/1964**

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato che lo stato dei luoghi accertato in sito **non è conforme** agli elaborati grafici allegati, riscontrando lievi irregolarità rispetto all'ultimo progetto autorizzato.

In particolare, ci sono molte imprecisioni grafiche, in forza della tipologia ed epoca dell'elaborato prodotto ovvero essendo il progetto datato e derivante da altri progetti non realizzati gli elaborati finali presentati risultano non corrispondenti allo stato dei luoghi, mentre gli accatastamenti sono più vicini allo stato dei luoghi rilevato se pur con qualche piccola imprecisione.

Il sottoscritto esaminato quanto sopra descritto **DICHIARA E ATTESTA** che l'immobile visionato (abitazione e servizi), **non risulta conforme** anche ai sensi dell'Articolo 19 bis (Tolleranze) della L. 21/10/2004 n. 23 e ss.mm.ii; ciò, in considerazione anche delle date di riferimento riportate sull'Autorizzazione di Abitabilità (Art. 19 bis della L. 21/10/2004 n. 23 e ss.mm.ii. – punto 1 ter) ai titoli edilizi sopra descritti e ritiene necessario un Accertamento di Conformità che ne legittimi lo stato di fatto

Sono naturalmente escluse le eventuali irregolarità dovute a piccoli errori/imprecisioni grafiche degli elaborati progettuali di fine lavori, che rientrano nella tolleranza del 2% rispetto al progetto autorizzato.

5.1. LOTTO UNICO - EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

L'immobile non necessità di opere di ripristino

5.2. LOTTO UNICO - COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

L'immobile necessità di regolarizzare i seguenti aspetti:

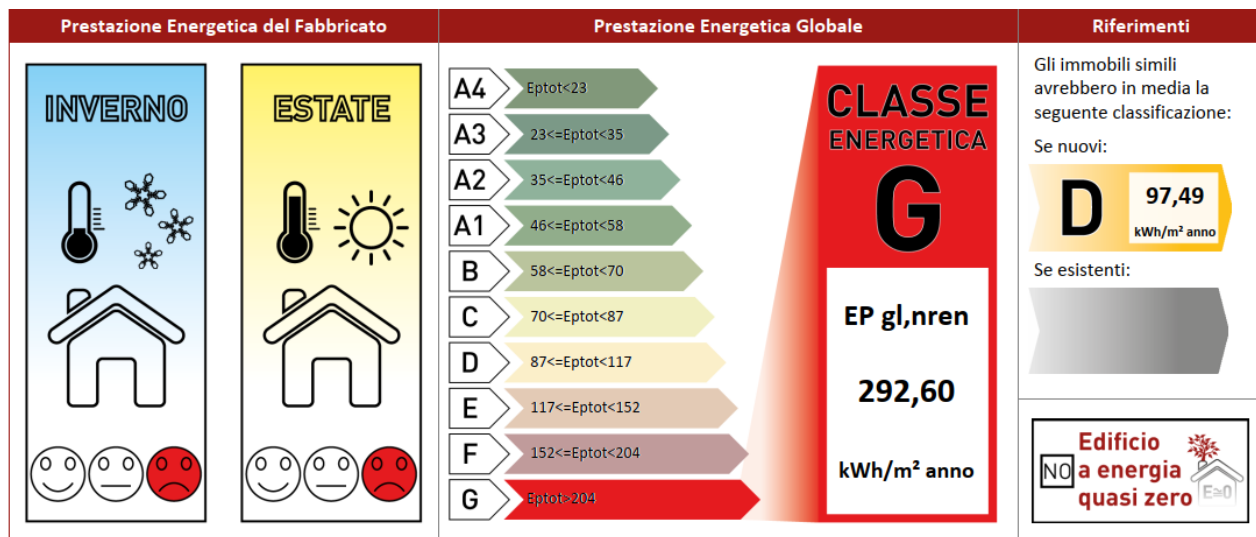
A detrarre Spese di Regolarizzazione Catastale	-1.500,00 €
A detrarre Spese di Regolarizzazione Urbanistica	-6.000,00 €

5.3. LOTTO UNICO - CERTIFICAZIONI IMPIANTI

L'immobile risulta sprovvisto dei certificati di conformità degli impianti

5.4. LOTTO UNICO - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si segnala che l'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica



5.5. LOTTO UNICO - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato regolarmente **OCCUPATO**.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia e l'Anagrafe di Reggio Emilia (RE), l'immobile si conferma l'occupazione dell'immobile come sopra descritto.

L'immobile quindi ai fini della presente procedura viene venduto Occupato fino al 14 luglio 2025.

L'importo totale della Locazione è pari a **6.000,00 €/anno**, da corrispondere in 12 rate mensili di **500,00 €/mese** oltre agli aggiornamenti previsti dalle vigenti Leggi.

Per la verifica della condizione se trattasi o meno di canone vile, di cui all'articolo 2923 del Codice Civile, occorre verificare se il prezzo convenuto di affitto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

Considerato che dai fascicoli di causa non risultano precedenti locazioni e che la parte eseguita non ha prodotto alcun documento in merito, per la verifica della condizione se trattasi di canone **VILE** o **CONGRUO** si farà esclusivo riferimento al GIUSTO CANONE DI LOCAZIONE.

Affinché il canone praticato non sia considerato vile, occorre che questo non sia inferiore di un terzo al giusto canone, che si può trasformare nella seguente disequazione:

$$\text{CANONE PRATICATO} \geq 66,66 \% \text{ GIUSTO CANONE DI LOCAZIONE}$$

Il tutto come meglio illustrato nella seguente tabella

DESCRIZIONE	SUP. IN LOCAZIONE	VALORE LOCAZIONE	VALORE GIUSTA LOCAZIONE
UI 1 - CAPANNONE			
Laboratorio Artigianale "A"	275,00 mq	1,50 €/mq	412,50 € / mese
TOTALE VALORE GIUSTA LOCAZIONE - APPARTAMENTO PT			412,50 € / mese
VERIFICA CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE			
Canone di Locazione mensile da contratto			300,00 € / mese
Canone minimo di Locazione mensile (≥ 2/3 di 412,5 €/mese)			275,00 € / mese

Esaminato il contratto, alla luce ed in ragione del periodo e/o della richiesta, e/o delle problematiche esposte nei precedenti paragrafi si ritiene il **CANONE DI LOCAZIONE CONGRUO**, ancor più considerando che, il canone applicato non è inferiore al canone minimo rispetto alle Quotazioni OMI, (parametro di riferimento scelto in riferimento anche a quanto descritto in precedenza) ed è contenuto e/o superiore ad 1/3 dello stesso valore di riferimento.

5.6. LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate nell'atto notarile di provenienza, compresi i vincoli e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Viene di seguito riportato l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene, da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- Atto per Causa di Morte**

- Atto per Causa di Morte**

- Ipoteca Volontaria**

- Ipoteca Volontaria**

- Pignoramento Immobiliare**

DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta nessun diritto di prelazione gravante sui beni oggetto di esecuzione.

ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto dell'esecuzione hanno la seguente provenienza:

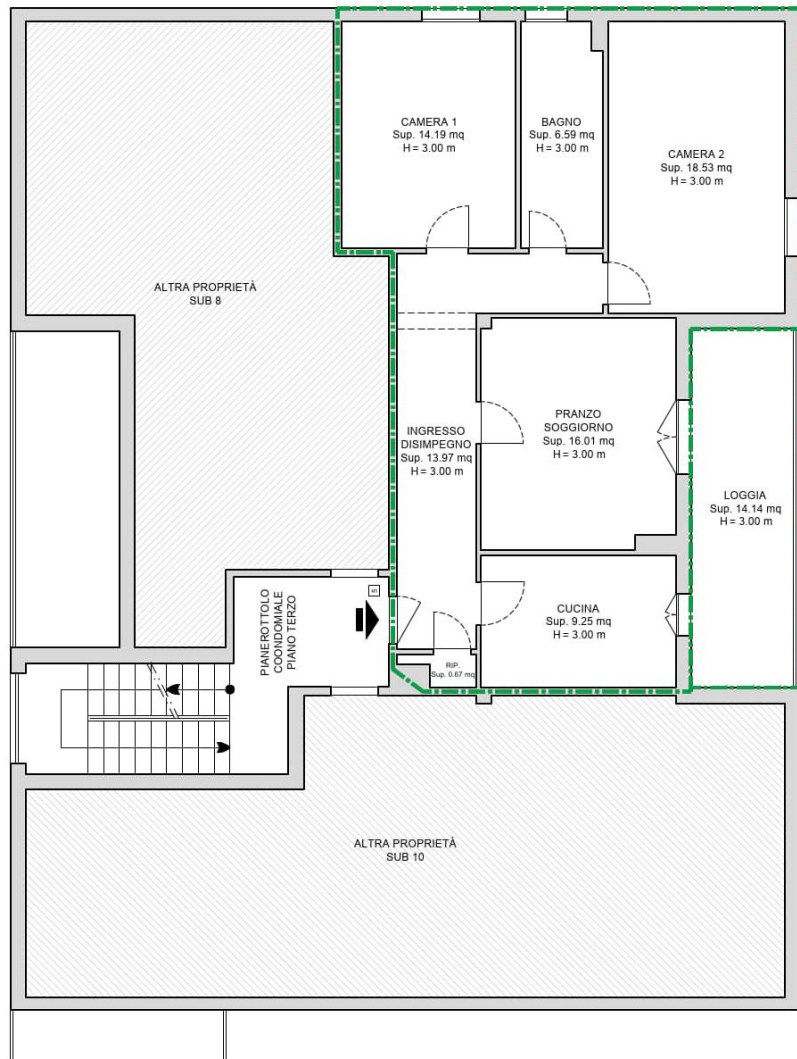
6. FOTOGRAFIE E PIANTE

PIANTE³

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



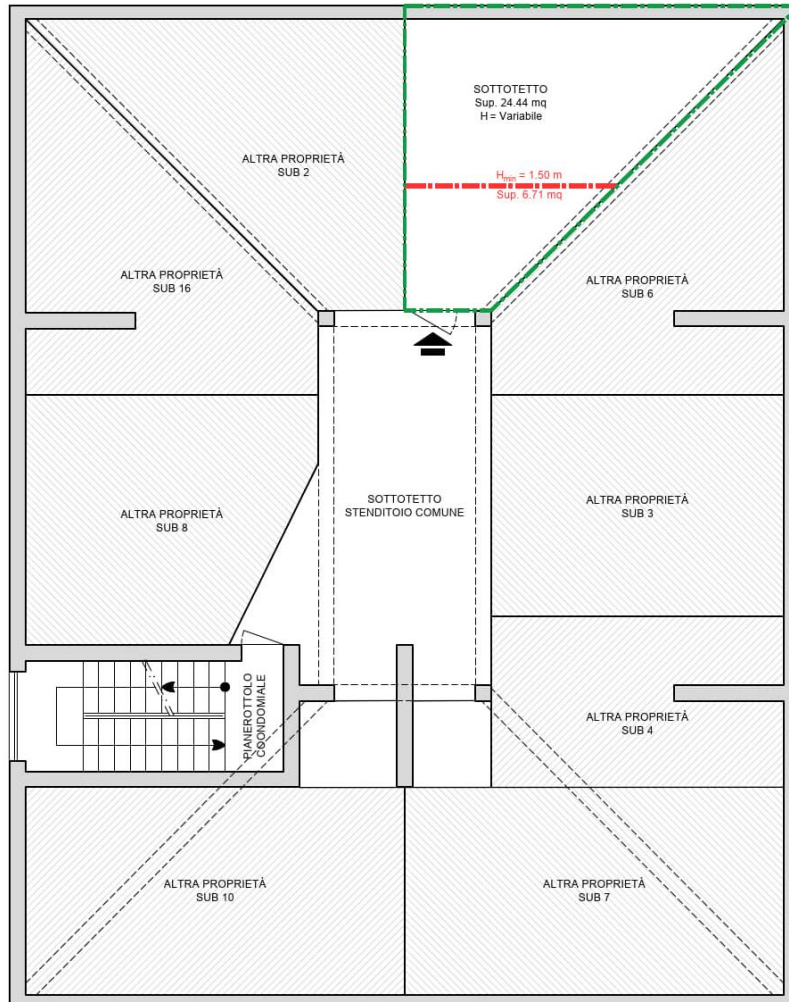
PIANTA PIANO TERZO



LEGENDA			
	CONFINI DI PROPRIETÀ LIMITI DI SUPERFICIE		DIFFORMITÀ DA COSTRUZIONE DA SANARE
	CONFINI DI PROPRIETÀ LIMITI AREA CORTILIVA		DIFFORMITÀ DA DEMOLIZIONE DA SANARE
	AREA VERDE		PERCORSI ASFALTATI

³ Le planimetrie rappresentanti la disposizione interna dei vani, **sono fuori scala**

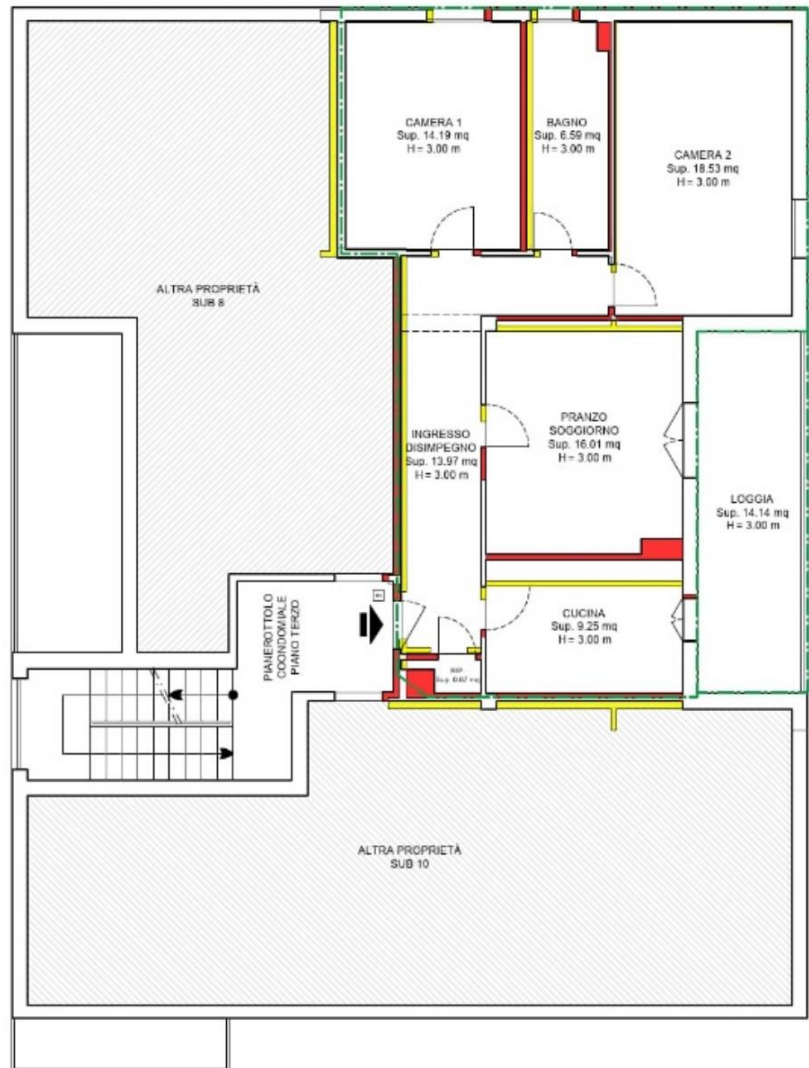
PIANTA PIANO SOTTOTETTO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



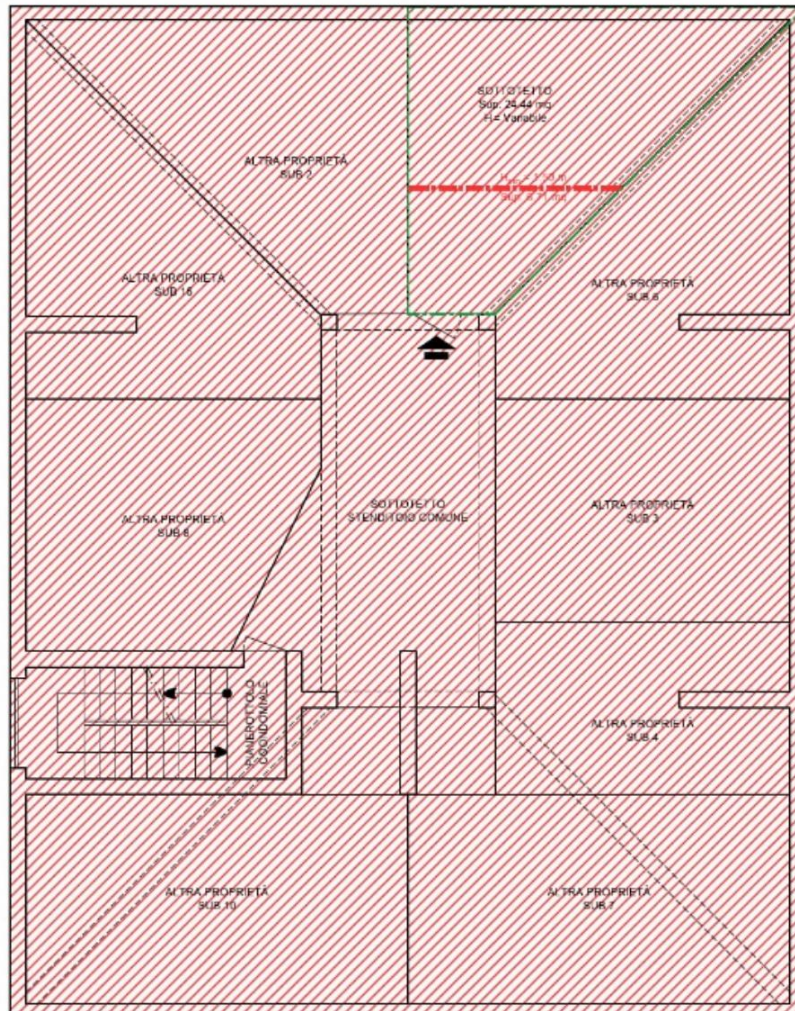
PIANTA PIANO TERZO



LEGENDA

	CONFINI DI PROPRIETÀ LIMITI DI SUPERFICIE		DIFFORMITÀ DA COSTRUZIONE DA SANARE
	CONFINI DI PROPRIETÀ LIMITI AREA CORTILIVA		DIFFORMITÀ DA DEMOLIZIONE DA SANARE
	AREA VERDE		PERCORSI ASFALTATI

PIANTA PIANO SOTTOTETTO



LEGENDA			
	CONFINI DI PROPRIETÀ LIMITI DI SUPERFICIE		DIFFORMITÀ DA COSTRUZIONE DA SANARE
	CONFINI DI PROPRIETÀ LIMITI AREA CORTILIVA		DIFFORMITÀ DA DEMOLIZIONE DA SANARE
	AREA VERDE		PERCORSI ASFALTATI

FOTOGRAFIE



Foto 1 – Prospetto Est – Ingresso al fabbricato dalla pubblica via



Foto 2 – Prospetto Nord - Est

FOTO INTERNI





FOTO CANTINA



FOTO SOTTOTETTO



7. 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 individuare un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

La nozione del valore di mercato, fa riferimento al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta; la definizione della Banca d'Italia del valore di mercato, in linea con quella degli standard internazionali di valutazione (IVS), definisce come valore di mercato "l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Trattandosi di una vendita "forzata", non è possibile far riferimento al valore di mercato sopra indicato, poiché il venditore si trova nelle condizioni di "dover vendere" e pertanto la definizione di cui sopra giocoforza non risulta affatto pertinente, da ciò, il più probabile valore di mercato è da determinare con il procedimento comparativo di beni simili.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato con riferimento alle caratteristiche dei beni in oggetto, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli. I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificato esistente, avviene è riferita alla data odierna e con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- Epoca di costruzione e caratteristiche strutturali;
- Salubrità complessiva dei locali e dell'insieme;
- Tipo e completezza di finiture;
- Dimensioni dei vani e razionalità distributiva; stato di conservazione e manutenzione;
- Ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari;
- Servizi esclusivi o condominiali: area cortiliva e servizi alla residenza (locali comuni);
- La congruità urbanistico-edilizia e catastale.
- Comodità agli uffici pubblici, ai centri commerciali, artigianali e industriali di vicinato;
- Superfici commerciali e calpestabili

Valore dell'immobile

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, si evidenzia come il fabbricato in questione sia inserito nel contesto del Comune di Reggio Emilia, a ridosso del centro, si inquadra la vendita in un segmento di mercato ristretto, che tenga conto delle peculiarità della posizione (comodità per spostamenti in auto, tangenziale e assi viari principali), nonostante l'andamento del mercato immobiliare già

difficoltoso, e che sta attraversando un periodo di crisi del settore per la mancanza generale di liquidità. La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche se basata su criteri espressi in superficie (metro quadrato), da ciò, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si assume come parametro di stima il “metro quadrato commerciale”. La valutazione che segue, determinata con la metodologia sopra indicata, e con l’applicazione di un valore di mercato minimo, in considerazione dei dissesti strutturali rilevati e del pessimo stato manutentivo, il tutto sarà da intendersi a corpo per l’immobile così censito:

DESCRIZIONE	PIANO	SUP. COMM. LORDA	Rapp.to Mercant ile	SUP. COMM. NETTA	VALORE MEDIO DI MERCATO	VALORE DI STIMA
UI 1 - Abitazione						
Abitazione	P3	90,72 mq	100,00%	90,72 mq	900,00 €/mq	81.648,00 €
Loggia ≤ 10 mq	P3	10,00 mq	40,00%	4,00 mq	900,00 €/mq	3.600,00 €
Loggia >10 mq	P3	4,14 mq	20,00%	0,83 mq	900,00 €/mq	745,20 €
Cantina	PT	16,50 mq	25,00%	4,13 mq	900,00 €/mq	3.712,50 €
Sottotetto	PT	6,71 mq	15,00%	1,01 mq	900,00 €/mq	905,85 €
SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO E PERTINENZA				100,68 mq		
TOTALE VALORE POTENZIALE DI STIMA LOTTO UNICO						90.611,55 €

Il valore sopra riportato dovrà essere ridotto indicativamente del 20 % in quanto:

- del suddetto immobile manca la garanzia da vizi occulti;
- il valore sul quale si calcolano gli oneri tributari non è quello catastale, ma quello reale;
- l’immobile non sarà immediatamente disponibile, dopo l’acquisto in quanto gravato da tempi e modalità dettate dalla procedura esecutiva;
- le attuali condizioni generali del mercato immobiliare;

Per quanto sopra esposto il valore di base d’asta dell’intero LOTTO UNICO sopra descritto sarà pari a:

VALORE POTENZIALE DI STIMA - LOTTO UNICO		91.000,00 €
Abbattimento per vendita all’asta, vendita priva di garanzie per vizi, ecc	-20%	-18.200,00 €
A detrarre Spese di Regolarizzazione Catastale		-1.500,00 €
A detrarre Spese di Regolarizzazione Urbanistica		-6.000,00 €
VALORE TOTALE A CORPO DA PORRE A BASE D’ASTA - LOTTO UNICO		65.300,00 €
In applicazione al comma 2 dell’art. 571 c.p.c., si determina		
OFFERTA MINIMA DI VENDITA - LOTTO UNICO		48.975,00 €

8. - NOTE LOTTO UNICO

- L’intero condominio di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione denominato “CONDOMINIO RINASCENTE”, l’Amministratore Pro-Tempore su richiesta dello scrivente ha comunicato allo stesso, che:

- I millesimi immobile pari a 95,80/1000;
 - L'immobile è dotato di termovalvole e contabilizzatori di calore per il riscaldamento;
 - Le spese medie annue sono pari a circa € 3.100,00;
 - L'insoluto dell'anno in corso e precedente si attesta ad € 3.100,00;
 - La presenza di spese condominiali in evase e/o da evadere per un totale di 6.500,00 € ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma IV, disp a5. al cod. civ..
- L'esperto estimatore, con il sopralluogo effettuato all'interno dell'immobile, ha rilevato la presenza di mobilio di scarso valore, il tutto di proprietà dell'esecutato;
- L'esperto estimatore specifica che eventuali valori di stima delle spese di regolarizzazione sono derivanti da colloqui con i tecnici dell'Amministrazione Comunale competente riferiti alla data di stima quindi suscettibili di variazioni nel tempo al cambiare dei regolamenti urbanistici vigenti.
- L'esperto estimatore segnala, come già indicato nel paragrafo 2, che durante il sopralluogo è emerso che i sottotetti non sono stati abbinati/usati correttamente dai corrispondenti proprietari delle unità immobiliari, ovvero come spesso accade negli anni i sottotetti sono stati usati e/o occupati/scambiati tra i vari proprietari non rispettandogli abbinamenti negli atti di compravendita. Quindi di concerto con l'amministratore protempore è stato approfondito la corrispondenza dei singoli sottotetti con le unità immobiliari corrispondenti e sarà cura dello stesso procedere alla segnalazione ai condomini e alla redistribuzione del corretto uso degli stessi sottotetti.
- Gli eventuali valori di stima delle spese di regolarizzazione sono derivanti da colloqui con i tecnici dell'Amministrazione Comunale competente e/o da norme/regolamenti, riferiti alla data di stima quindi suscettibili di variazioni nel tempo al cambiare dei regolamenti urbanistici vigenti.

9. ALLEGATI

9.1. MAPPA CATASTALE

9.2. VISURE CATASTALI

9.3. PLANIMETRIE CATASTALI

9.4. ATTO DI PROVENIENZA

9.5. ISPEZIONI IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO

9.6. STATO CIVILE/ANAGRAFE E STATO DI LOCAZIONE/OCCUPAZIONE

9.7. CONCESSIONI EDILIZIE, AGIBILITÀ ELABORATI GRAFICI STATO LEGITTIMATO

9.8. SPESE CONDOMINIALI

9.9. RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO DI FATTO

10. CONCLUSIONI

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, lo scrivente tecnico specifica che:

- La redazione della presente Perizia è eseguita al meglio delle conoscenze dell'esperto estimatore.
- L'esperto ha agito professionalmente secondo quanto previsto dal codice deontologico del proprio ordine professionale e dalle norme vigenti in materia.
- L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto ovvero per la stima degli immobili nell'ambito della Procedura Esecutiva;
- L'esperto non ha alcun interesse verso i beni oggetto di stima.

Si rende disponibile per qualsiasi delucidazione o integrazione di quanto fin qui svolto.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Reggio Emilia, lì 28.12.2024



L'Esperto Estimatore



De Vivo geom. Pierluigi