

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 217-2023

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT.SSA CAMILLA SOMMARIVA**

Promossa da:

Contro:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE E ALLEGATI



Procedura esecutiva n° 217-2023

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCOINTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI	14/12/2023 – Reg. generale n. 27760 Reg. particolare n. 20539				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOMILI	-	CAMPAGNOLA EMILIA – via PADRE ALAI N. 28				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
		CAMPAGNOLA EMILIA	14	138	19	A/2
		CAMPAGNOLA EMILIA	14	138	9	C/6
CONFORMITÀ CATASTALE	SI					
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	NOTE				
CONFORMITÀ IMPIANTI	SI	IMPIANTI NON A NORMA				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	SI	ASSENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-	OCCUPATO DAGLI ESECUTATI E LORO FAMIGLIARI				
STATO DI ARREDAMENTO	-	ALCUNI ARREDI PRESENTI IN DISCRETO STATO				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	ASSENTI				
PRESENZA DI AMIANTO NELLE COPERTURE	-	ASSENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	NO	VI SONO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 54.800,00 - EURO CINQUANTAQUATTROMILAOTTOCENTO/00					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 41.100,00 - EURO QUARANTUMILACENTO/00					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	16/10/2024					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	BANCA - Credit Agricole Italia, Ag. 4, Via Emilia all'Angelo, 38, Reggio E.					

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	3
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2-COMUNICAZIONI E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	4
2.1- COMUNICAZIONI	4
2.2- SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	4
3-DATI CATASTALI	5
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	5
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	6
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
4-DESCRIZIONE DEI BENI	6
5-LOTTI DI VENDITA	9
5.1-LOTTO UNICO	9
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	9
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	10
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA	10
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	11
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	11
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	12
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	12
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	12
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	12
5.1.8. –STATO CIVILE DEI DEBITORI	13
5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	13
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO</i>	13
5.1.10-LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	15
6-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE	16
6.1 – FOTOGRAFIE:	16
6.2 - PIANTE:.....	22
8. –ELENCO DEGLI ALLEGATI	23
8.1. - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	23
8.2. - COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI	23
8.3. - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	23
8.4. - VISURE CATASTALI AGGIORNATE	23
8.5. - PLANIMETRIE CATASTALI	23
8.6. – ISPEZIONI CONSERVATORIA	23
8.7. – LICENZA PER COSTRUZIONE EDILIZIA	23
8.8. – AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ	23
8.8.1 - ART. 26 OPERE INTERNE	23
8.9. – RILIEVO ALLOGGIO	23
8.9.1– COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE CONDOMINIO	23
8.10. - ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	23
8.11. – CERTIFICATI DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA	23
8.12. – ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO	23
8.13. – VALORI OMI	23
ALLEGATI A, B,	23
CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE	23
FOTOGRAFICA	23

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 217-2023

Esecutati:

Campagnola Emilia RE

Procedente:

- **Data conferimento incarico:** 19-03-2024
- **Consegna della relazione alla Cancelleria delle Esecuzioni entro il:** 16/09/2024
- **Udienza:** 16/10/2024
- **Data trascrizione pignoramento:** 14/12/2023

2-COMUNICAZIONI E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

2.1- COMUNICAZIONI

In data 27 marzo 2024, si è provveduto a dare comunicazione scritta, a mezzo di P.E.C. e a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno dell'incarico ricevuto, delle sue finalità e dell'inizio delle operazioni peritali presso il mio studio a far data dal 04 aprile 2024:

al creditore procedente: presso Avv.

agli esecutati:

2.2- SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

- In data 04 aprile 2024 ho fatto richiesta presso gli Uffici dell'Agenda del Territorio delle planimetrie catastali del bene in oggetto.
- In data 15 aprile 2024 ho fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campagnola Emilia, di copia degli atti che hanno autorizzato la costruzione del fabbricato per la verifica della conformità urbanistica dei beni oggetto di pignoramento;

in data 17 giugno il Comune di Campagnola Emilia mi ha consegnato copia dei titoli edilizi rilasciati.

- In data 18 giugno 2024 ho fatto richiesta all’Agenzia delle Entrate di verifica sussistenza contratti d’affitto sull’immobile pignorato.

In data 08/07/2024 l’Agenzia delle Entrate comunicava la non sussistenza i contratti di locazione, (vedi allegato 8.14).

Lo scrivente, per poter adempiere al quesito posto, ha effettuato il sopralluogo presso il bene in data 11 giugno 2024, accompagnato dal Dott. Fornaciari dell’IVG e dal Sig. incaricato dai proprietari, all’apertura dell’alloggio.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL’ATTO DI PIGNORAMENTO¹

1 a - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

Proprietari per la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in comunione dei beni:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria ²	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Campagnola Emilia Via padre Alai n. 28 Piano 1	Abitazione	14	138	19	-	A/2	2	5 vani	86 mq.	€ 491,90
2	Comune di Campagnola Emilia Viale risorgimento Piano S1	Autorimessa	14	138	9	-	C/6	3	16 mq	16 mq.	€ 67,76

¹ Vedi allegato 8.1

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

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

2 a - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

Proprietari per la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in comunione dei beni:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Campagnola Emilia Via padre Alai n. 28 Piano 1	Abitazione	14	138	19	-	A/2	2	5 vani	86 mq.	€ 491,90
2	Comune di Campagnola Emilia Viale risorgimento Piano S1	Autorimessa	14	138	9	-	C/6	3	16 mq	16 mq.	€ 67,76

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema 1 a sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (**vedi allegato 8.1**) mentre quelli dello schema 2 a sono quelli della situazione catastale attuale come da visure (**vedi allegato 8.4**). Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastrati. La consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata corrisponde alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (**vedi allegato 8.5**).

Le planimetrie catastali non sono fedeli alla situazione attuale per quanto meglio descritto al successivo paragrafo 5.1.3.

4-DESCRIZIONE DEI BENI³

L'immobile oggetto dell'esecuzione è situato in comune di Campagnola Emilia in via Padre Alai n. 28 interno 22, posto in zona prossima al centro del capoluogo, in un compendio immobiliare

³ Le misure riportate sono indicative e hanno il solo scopo di illustrare meglio le caratteristiche dell'appartamento, si riferiscono alle superfici commerciali, quindi compresi i muri.

composto da: al piano rialzato con locali destinati ad uso terziario e sovrastanti due piani ad uso residenziale, mentre al piano seminterrato si trovano le cantine e le autorimesse costruito negli anni 1971-1972 l'intero compendio immobiliare è denominato "Condominio Oriente". L'immobile si trova inserito in nucleo abitativo composto da alcuni fabbricati ad uso residenziale. La scala della palazzina ove si trova l'alloggio in oggetto è a servizio delle unità immobiliari a destinazione residenziale e collega anche il piano seminterrato dove si trovano cantine ed autorimesse.

Le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato sono indicate dagli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile, sono presenti anche un locale comune adibito a deposito biciclette, oltre ad un porticato comune antistante le autorimesse al piano seminterrato. I millesimi generali di proprietà sono di 77,38/997,49, così come risulta dalla tabella millesimale approvata.

Il condominio denominato "**CONDOMINIO ORIENTE**" ha come amministratore lo Studio di Novellara nominato di recente in sostituzione dello Studio di Novellara, da comunicazione ricevuta "**vedi Allegato 8.9.1**" risulta che le spese condominiali annue ammontano a circa **€ 500,00**; risultano inoltre spese condominiali arretrate per circa **€ 983,38**.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono:

1 - alloggio al piano primo composto da: ingresso, ripostiglio, pranzo con balconcino e zona cucina con balconcino, una camera matrimoniale, bagno con antibagno ripostiglio e un locale soggiorno utilizzato come camera, con esposizione sui lati nord e sud.

L'area cortiliva comune dell'intero compendio è realizzata con pavimentazione in asfalto è destinata a viabilità di accesso alle autorimesse ed ai parcheggi, oltre ad alcune zone destinate a verde; l'accesso al vano scala avviene da ampio porticato pedonale che fronteggia le attività poste al piano rialzato pavimentato in ceramica, al suddetto porticato vi si accede tramite scala e percorso pedonale da via Padre Alai.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e muratura con solai in latero cemento, le facciate sono in muratura intonacata e tinteggiata.

Il portone d'ingresso condominiale ha struttura in alluminio con specchiatura in vetro.

Le finiture del vano scala sono: pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e gradini in marmo e ringhiera in ferro.

L'alloggio è stato eseguito con murature laterizie intonacate ed ha un'altezza interna di circa mt. 3.00, i serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro camera e tapparelle in PVC. Il grado di finitura interno è discreto, infatti i pavimenti dei locali zona giorno e una camera sono in marmette, il pavimento e il rivestimento del bagno e della cucina sono in ceramica, nel locale soggiorno utilizzato come camera da letto è presente una pavimentazione in legno. la porta d'ingresso e del tipo non blindato con serrature normale, le porte interne in legno verniciato

lisce. Si segnala la presenza di infiltrazioni d'acqua dal soffitto e mufte nel soggiorno camera e nel bagno.

Gli impianti di energia elettrica, riscaldamento e idrico sanitario sono in discrete condizioni e funzionanti non risultano le certificazioni di conformità.

I locali sono allacciati alle reti di gas, luce, fognatura e acqua; dotati di impianto di riscaldamento con caldaia a gas con radiatori in ghisa e con produzione di acqua calda sanitaria è presente un condizionatore posto nella zona ingresso; i servizi sono accessoriati con sanitari in porcellana.

2 – autorimessa al piano seminterrato del fabbricato residenziale, con accesso dal cortile comune tramite rampa d'accesso, ove si trova l'accesso che immette su via Lenin. È stata realizzata con muri intonacati al grezzo e pavimento in battuto di cemento, la porta di accesso del tipo scorrevole è in lamiera verniciata che però risulta non facilmente apribile.

Il tutto in discreto stato di manutenzione e conduzione.

RIEPILOGO SUPERFICI

Fg	Part	Sub	DESCRIZIONE	LUNG.	LARG.	SUP. LORDA	%	SUP. COMM. ⁴
14	138	19	ABITAZIONE piano primo	9,95	5,75	57,21	100,00	57,21
			a dedurre	-1,20	1,50	-1,80	100,00	-1,80
				6,40	4,30	27,52	100,00	27,52
			balcone 1	3,14	0,50	1,57	30,00	0,47
			balcone 2	3,14	0,50	1,57	30,00	0,47
			SOMMANO			86,07		83,87
			SI ARROTONDA					84,00
14	138	9	AUTORIMESSA	5,30	2,80	14,84	100,00	14,84
			SOMMANO			14,84		14,84
			SI ARROTONDA					15,00

- 4 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 in base alla superficie commerciale

Si può quindi concludere che: la superficie commerciale complessiva della abitazione è di circa **mq. 84,00**. Mentre la superficie commerciale dell'autorimessa è di circa **mq. 15,00**

5-LOTTE DI VENDITA

Trattasi di unico lotto funzionale, in quanto il compendio immobiliare è composto da una abitazione con locali accessori e autorimessa, il cui migliore realizzo prevede la messa in vendita dell'intero compendio immobiliare; pertanto, la vendita sarà a lotto unico.

5.1-LOTTO UNICO

5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

Proprietari per la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in comunione dei beni:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Campagnola Emilia Via padre Alai n. 28 Piano 1	Abitazione	14	138	19	-	A/2	2	5 vani	86 mq.	€ 491,90
2	Comune di Campagnola Emilia Viale risorgimento Piano S1	Autorimessa	14	138	9	-	C/6	3	16 mq	16 mq.	€ 67,76

Confini dell'alloggio:

- a nord: affaccio su area cortiliva;
- a sud: affaccio su area cortiliva;
- a ovest: vano scala comune e salvo altri;
- a est: ragioni altri.

Confini dell'autorimessa:

- a nord: con terrapieno cortile comune;
- a sud: porticato comune;
- a ovest: salvo altri;
- a est: ragioni salvo altri.

L'immobile sopra descritto è stato realizzato a seguito del rilascio da parte del Comune di Campagnola Emilia delle seguenti autorizzazioni:

N.	Data	Oggetto	Descrizione Opera	Intestario
5/4	04/03/1971	Licenza per Costruzione Edilizia Allegato 8.7	Costruzione di una casa di civile abitazione ed uso condominio	IMPRESA F.LLI SACCANI
2645	05/11/1971	Autorizzazione di Abitabilità Allegato 8.8	ABITABILITA' DEL FABBRICATO CONDOMINIO ORIENTE	GOZZI, DEL BUE, BENEVELLI ed altri
2332	31/05/1980	Art. 26 Allegato 8.8.1	Varianti interne	

Pertanto, durante il sopralluogo si sono potute verificare le rispondenze tra lo stato dei luoghi e gli atti autorizzativi rilasciati, nonché con la planimetria catastale; da detto raffronto, sono emerse delle difformità, in particolare: piccole difformità nella dimensione dei locali interni, modifica divisorie interne, posizionamento finestre rispetto a quanto autorizzato non rientranti nelle tolleranze costruttive.

Come da schema che si allega. **(vedi allegato 8.9)**

5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

I beni oggetto del pignoramento sono perfettamente funzionali all'uso a cui sono destinati per quanto precedentemente descritto.

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE⁵

Constatato che esistono delle difformità interne all'alloggio, le opere difformi limitatamente alle opere edili si possono ricomprendere in un atto in sanatoria per accertamento di conformità.

Si può stimare un costo complessivo tra spese tecniche (pratica comune e variazione catastale) e sanzione di circa **€ 4.000,00**.

⁵ La stima dei costi di regolarizzazione è stata redatta alla data della perizia a seguito di accesso presso l'ufficio tecnico comunale e colloqui con i funzionari incaricati, ed è da ritenersi indicativa; pertanto non ci si assume alcuna responsabilità in merito, nel caso di future richieste da parte dell'Amministrazione Comunale di eventuale altra documentazione, oneri, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte dell'ufficio tecnico comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici attualmente vigenti e/o dall'entrata in vigore di nuove norme locali o statali in materia edilizia.

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, come si evidenzia dal certificato di residenza e stato di famiglia (**vedi allegato 8.11**) risulta occupato dagli esecutati e la loro famiglia così composta:

Pertanto, l'alloggio si può considerare "da liberarsi al decreto di trasferimento".

5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.
-

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli si prende nota della certificazione notarile allegata dal precedente alla presente procedura e a nuove aggiornate ispezioni presso la Conservatoria RR. II. (**vedi allegato 8.6**) che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca volontaria:**

Reg. generale n. 25687 Reg. particolare n. 6764 del 08/09/2005

a favore di:

cod. fisc.

contro:

Proprietari per la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in comunione dei beni:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Campagnola Emilia Via padre Alai n. 28 Piano 1	Abitazione	14	138	19	-	A/2	2	5 vani	86 mq.	€ 491,90
2	Comune di Campagnola Emilia Viale risorgimento Piano S1	Autorimessa	14	138	9	-	C/6	3	16 mq	16 mq.	€ 67,76

• **Pignoramento:**

Reg. generale n. 27760 Reg. particolare n. 20539 del 14/12/2023

a favore di;

contro:

Proprietari per la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in comunione dei beni:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Campagnola Emilia Via padre Alai n. 28 Piano 1	Abitazione	14	138	19	-	A/2	2	5 vani	86 mq.	€ 491,90
2	Comune di Campagnola Emilia Viale risorgimento Piano S1	Autorimessa	14	138	9	-	C/6	3	16 mq	16 mq.	€ 67,76

5.1.8. –STATO CIVILE DEI DEBITORI

Gli esecutati risultano essere coniugati, così come estratto di matrimonio presente nel fascicolo.
(vedi allegato 8.12)

5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO

Lo scrivente ha effettuato accurate indagini di mercato per assumere quegli elementi comparativi che, in sede di libera compravendita in zona e/o in zone assimilabili concorrono a

determinare il più probabile valore di mercato di beni simili a quello in esame. Tenuto conto delle risultanze delle indagini effettuate in un mercato attualmente in fase di rallentamento, vista la particolare congiuntura economica in particolare i tassi d'interesse sui mutui; l'immobile vista la sua ubicazione nella zona vicina la centro, la sua consistenza, il suo stato di manutenzione e conduzione, la situazione impiantistica e serramentistica; e per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenta una discreta appetibilità e può essere commerciabile, la redditività è discreta in relazione alla richiesta di beni analoghi.

Si ritiene applicabile, per il caso in esame, il criterio di stima a valore di mercato, per confronto. Non mancano elementi di riferimento nel settore delle abitazioni in condominio, dei quali sono noti i valori richiesti sul mercato.

In particolare, vengono presi in esame valori in relazione a compravendite di locali assimilabili presenti in zona, nonché alla vetrina delle agenzie immobiliari e dei professionisti operanti in zona, apportando poi quei correttivi ritenuti applicabili e verificati anche tramite le valutazioni dell'osservatorio immobiliare OMI **(vedi allegato 8.13)**

Zona: Centrale/CENTRO STORICO- P.ZZA ROMA- V. GRANDE - V.C. MARX - VL. RISORGIMENTO

Codice zona: B1, Microzona 1 che per l'immobile in oggetto, presenta valori da € 800,00 a € 1.100,00 a mq. per abitazioni civili e valori da € 430,00 a € 630,00 per autorimesse, considerando uno stato di conservazione normale.

L'esame degli elementi di raffronto ed il loro aggiornamento, alla data attuale, viene effettuato con opportuni correttivi atti a tener conto di tutti gli elementi caratterizzanti il bene in esame ed in precedenza dettagliati: anno di costruzione, caratteristiche delle strutture, tipologia delle finiture, tipologia impiantistica, dimensioni dei vani e loro distribuzione interna; oltre che l'ubicazione, gli spazi comuni e comunque tutte le caratteristiche che possano incidere sulla valutazione, in particolare lo stato di manutenzione e conduzione precedentemente descritto.

L'esame degli elementi di riferimento, applicato allo specifico caso in esame, considerato il tipo d'immobile, consente di ricavare i seguenti valori unitari:

- abitazioni civili	=€ /mq.	800,00
- autorimessa	=€ /mq.	500,00

Da cui si ricava la seguente valutazione degli immobili:

DESCRIZIONE	SUP. COMMERC.	PREZZO MQ.	IMPORTO
Abitazione	84,00	€ 800,00	€ 67.200,00
Autorimessa	15,00	€ 500,00	€ 7.500,00
SOMMANO			€ 74.700,00

Il valore commerciale, da considerarsi a corpo, è di € 74.700,00

Abbattimento forfettario del valore: trattandosi di un'esecuzione immobiliare gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile il bene, e per mancanza di garanzie per vizi occulti

€ - 14.900,00

Valore complessivo del bene

€ 59.800,00

1. Il valore dell'intero bene in caso di spese per regolarizzazione edilizia, a carico della procedura è di:

Totale (1)

€ 59.800,00

2. Il valore dell'intero bene in caso di spese per regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente,

è di: € 59.800,00

a dedurre:

Sanatoria -€ 4.000,00

Spese condominiali arretrate (due annualità) -€ 1.000,00

Totale (2)

€ 54.800,00

3. In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c.,

si determina:

Valore Minimo dell'Offerta

€ 41.100,00

5.1.10-LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni sopra descritti sono pervenuti agli esecutati, per atto di compravendita a ministero del Notaio dott. Antonino Vacirca, stipulato in Reggio Emilia il 30 agosto 2005 Repertorio n. 26827 Raccolta n. 12395. Trascritto a Reggio Emilia il 08/09/2005 al n. 25686 di R.G. e n. 14585 di R.P. (vedi allegato 8.10)

6-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE

6.1 – FOTOGRAFIE:







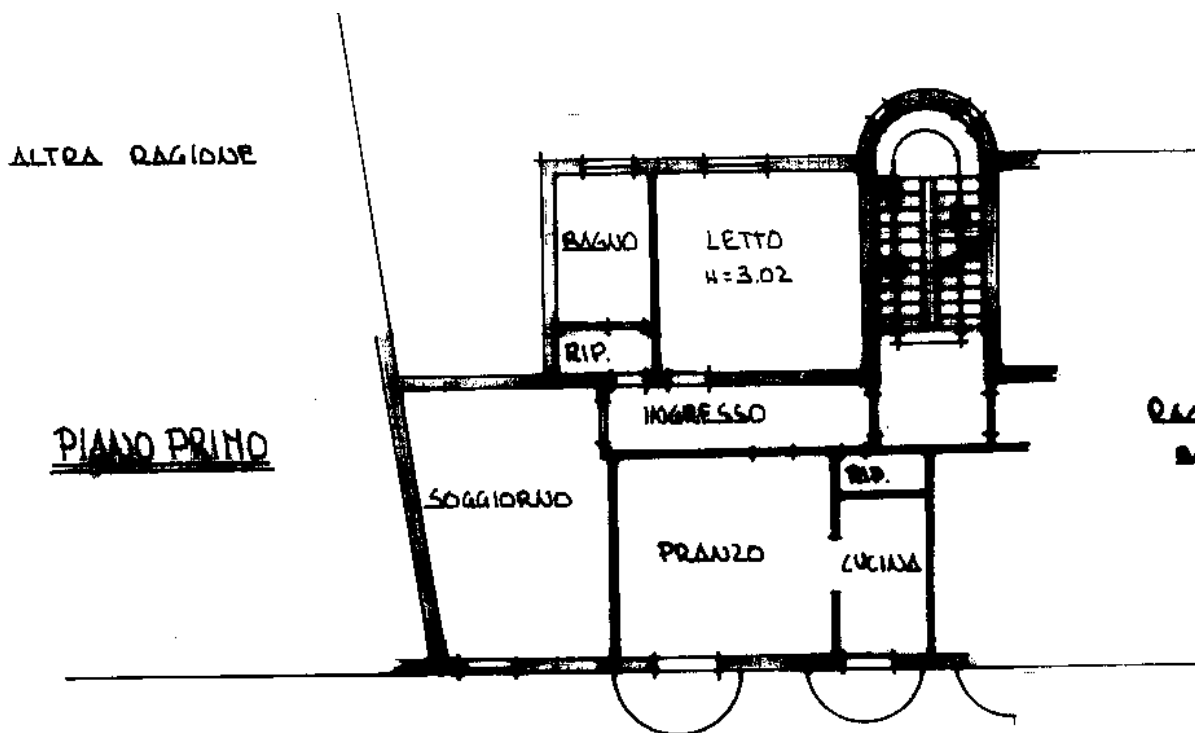




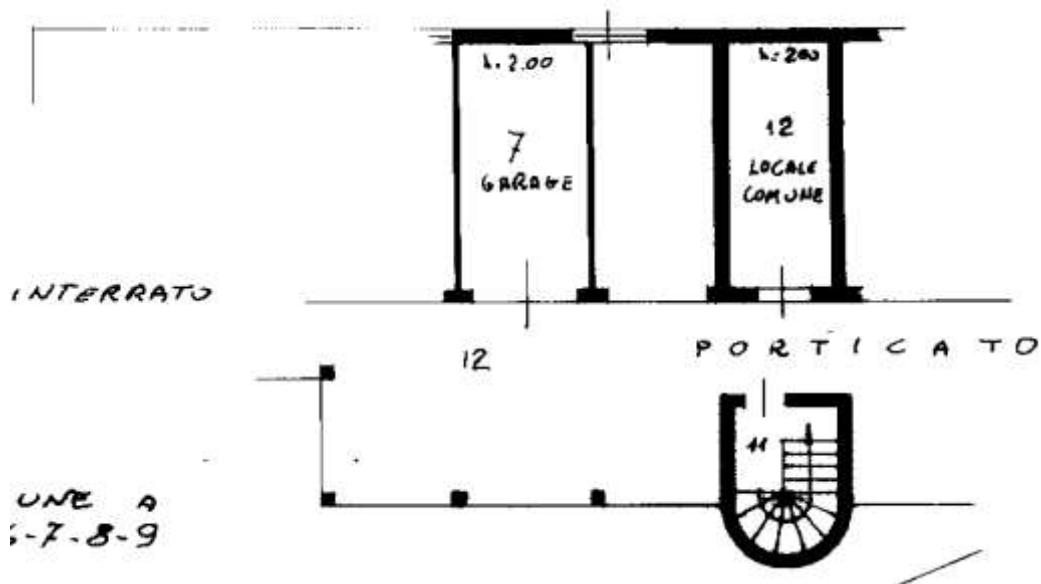


6.2 - PIANTE:

Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati



Planimetria catastale Alloggio



Planimetria Catastale Autorimessa

7. –NOTE

Non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

L'alloggio risulta parzialmente arredato con mobili privi di valore commerciale.

L'autorimessa risulta vuota.

8. –ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 8.1. - Atto di pignoramento immobiliare
- 8.2. - Comunicazione inizio operazioni peritali
- 8.3. - Estratto di mappa catastale
- 8.4. - Visure catastali aggiornate
- 8.5. - Planimetrie catastali
- 8.6. - Ispezioni conservatoria
- 8.7. - Licenza per Costruzione Edilizia
- 8.8. - Autorizzazione di Abitabilità
- 8.8.1- Art. 26 opere interne
- 8.9. - Rilievo Alloggio
- 8.9.1- Comunicazione Amministratore Condominio
- 8.10.- Atto di provenienza dei beni
- 8.11.- Certificati di stato di famiglia e residenza
- 8.12.- Estratto atto di matrimonio
- 8.13.- Valori OMI
- 8.14 - Comunicazione Agenzia delle Entrate

allegati A, B,

cd rom contenente la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica

Reggio Emilia, 13/07/2024

L'esperto stimatore
(Gianni geom. Baisi)

