

**Geom. Corradi Corrado**  
Via Lago Calamone n. 17 Reggio Emilia  
Telefono e FAX 0522.421587  
cell. 3481205143 e.mail [corrado@studioservim.it](mailto:corrado@studioservim.it)  
e.mail cert. corrado.corradi@geopec.it

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni immobiliari

### **Esecuzione immobiliare 18/24**

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

Esecuzione promossa da:

contro:

### **RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

Esperto designato: **geom. Corradi Corrado**

## 0-SOMMARIO

<b>0-SOMMARIO</b> .....	<b>2</b>
<b>1-RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>3</b>
<b>2-COMUNICAZIONI</b> .....	<b>3</b>
<b>3-DATI CATASTALI</b> .....	<b>3</b>
<b>3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO</b>	<b>3</b>
<b>3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA</b> .....	<b>4</b>
<b>3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE</b> .....	<b>4</b>
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>4</b>
<b>5-LOTTI DI VENDITA</b> .....	<b>5</b>
<b>5.1 - 2-LOTTO 1 - 2</b> .....	
5.1 -2.1-LOTTO 1 - 2: DATI CATASTALI .....	
5.1 - 2.2-LOTTO 1- 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	
5.1 - 2.3-LOTTO 1 - 2: REGOLARITA' EDILIZIA.....	
5.1 - 2.4-LOTTO 1 - 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO .....	
5.1 - 2.5-LOTTO 1 - 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	
5.1 - 2.6-LOTTO 1 - 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	
5.1 - 2.7-LOTTO 1 - 2: VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i> .....	
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i> .....	
5.1 - 2.8-LOTTO 1 - 2: DIRITTO DI PRELAZIONE .....	
5.1 - 2.9-LOTTO 1 - 2: VALORE DEL BENE .....	
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i> .....	
<i>VALORE LOTTO 1</i> .....	
5.1 - 2.10-LOTTO 1 - 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	
<b>6-STATO CIVILE DEL DEBITORE</b> .....	<b>11</b>
<b>7-ALTRE NOTIZIE</b> .....	<b>11</b>
<b>8-ELENCO DEGLI ALLEGATI</b> .....	<b>11</b>
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE .....	
PLANIMETRIE CATASTALI .....	
VISURE CATASTALI .....	
ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE .....	
VERIFICHE EDILIZIE .....	
ALLEGATI A, B, C .....	

## 1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

### PROCEDURA N° 18/2024

**Esecutato:**

**Procedente:**

- **Data conferimento incarico:** 16/07/2024
- **Scadenza consegna della relazione c/o la Cancelleria delle esecuzioni:** 22/12/2024
- **Udienza:** 22/01/2025
- **Data trascrizione pignoramento:** 01/02/2024

## 2-COMUNICAZIONI

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

Avv.tessa

(esecutato)

Copia della presente perizia verrà trasmessa in forma semplice all'indirizzo di residenza dell'esecutato e via e.mail al sig. Legale del Procedente.

## 3-DATI CATASTALI

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

**Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI**

**INTESTATI 1/1 + nuda proprietà**

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		<b>Fg.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Mappale e subalterno</b>	<b>Consistenza e superficie</b>	<b>Categoria e classe</b>	<b>Rendita</b>
abitazione	Comune di Castelnuovo né Monti Via F.Ili Kennedy n. 68	33		<b>165 sub. 2</b>	2 vani	A/4 classe 2	82,63
abitazione	Comune di Castelnuovo né Monti Via F.Ili Kennedy n. 68	33		<b>165 sub. 4</b>	3 vani	A/4 classe 2	123,95

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

#### IIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

##### **INTESTATI: 1/1 + nuda proprietà**

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<b>Dati catastali</b>					
		<b>Fg.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Mappale e subalterno</b>	<b>Consistenza e superficie</b>	<b>Categoria e classe</b>	<b>Rendita</b>
abitazione	Comune di Castelnuovo né Monti Via F.lli Kennedy n. 68	33		<b>165 sub. 2</b>	2 vani	A/4 classe 2	82,63
abitazione	Comune di Castelnuovo né Monti Via F.lli Kennedy n. 68	33		<b>165 sub. 4</b>	3 vani	A/4 classe 2	123,95

### 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale; le due situazioni corrispondono tra di loro. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza con le mappe catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto. Non vi è corrispondenza con le schede catastali che presentano diverse differenze con lo stato di fatto.

### 4-DESCRIZIONE DEI BENI

PIENA PROPRIETA' PIU' NUDA PROPRIETA' DI DUE APPARTAMENTI SITI A CASTELNUOVO NE MONTI LOC. FELINA VIA F.LLI KENNEDY N. 68

Trattasi di due appartamenti posti uno al piano terra (sub. 2) ed uno al primo piano (sub. 4), quello al piano terra risulta essere in piena proprietà dell'esecutato, mentre quello al primo piano risulta essere in proprietà del padre con la nuda proprietà dell'esecutato, va detto che il padre è deceduto ma non è mai stata eseguita denuncia di successione, quindi teoricamente anche l'appartamento sito al primo piano dovrebbe andare in piena proprietà dell'esecutato, infatti risulta in uso allo stesso. Mediante accesso agli atti presso il comune di Castelnuovo ne Monti il tecnico ha ricercato eventuali titoli edilizi relativi all'immobile oggetto della procedura, ma non è emerso nulla che potesse rendere certificabile la regolarità edilizia dello stesso. Di conseguenza il tecnico ha dovuto riferirsi alle schede catastali, che appaiono completamente difformi dallo stato di fatto dell'immobile. Si procederà perciò alla descrizione dei due lotti riferendosi allo stato di fatto dei due lotti. L'appartamento

posto al piano terra è costituito da un ingresso autonomo che immette in un pranzo – soggiorno con caminetto, tale vano nelle schede catastali è definito ripostiglio, nell'angolo nord – ovest una apertura nel muro accede ad un piccolo cucinotto con porta finestra verso l'esterno, tale piccolo vano è stato ricavato a scapito di una retrostante camera da letto ex tinello catastale. Nell'angolo sud – ovest una apertura ad arco immette in un piccolo disimpegno su cui si aprono tre porte, una che immette in una camera da letto, angolo nord – ovest ex tinello, una ad un piccolo soggiorno, angolo sud – ovest ex ripostiglio, e centralmente ad un bagno ex vano scala. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di ottima qualità così come i rivestimenti di cucina e bagno, i serramenti esterni sono in legno di colore scuro con doppio vetro e oscuranti sempre in legno di tipo persiane chiuse. Le porte interne sono sempre in legno massello di colore scuro. Si notano al soffitto travi in legno di fattura abbastanza recente che sostengono il solaio. Le difformità rispetto al catastale, oltre a quelle già accennate nella descrizione, sono di una finestra sul fronte est del fabbricato che è stata spostata verso l'angolo nord – est, va detto inoltre che la modifica del vano scala in bagno, comporta una variazione che investe anche un'altra unità immobiliare, in quanto al piano superiore vi è altra proprietà. All'appartamento posto al primo piano si accede mediante scala comune ad altre unità posta sotto un porticato sul lato sud del fabbricato. Si entra in un piccolo disimpegno dal quale a destra si accede ad un bagno, mentre di fronte si entra in un piccolo soggiorno con angolo cottura, a mezzo di porta nell'angolo nord – ovest si accede ad una camera da letto. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica nel soggiorno e nel bagno, così come i rivestimenti dell'angolo cottura e bagno, mentre nella camera da letto i pavimenti sono in marmette di colore verde. I serramenti sono uguali all'appartamento al piano terra. Le difformità dalla scheda catastale riguardano la porta di accesso alla camera da letto, spostata dalla parte opposta, la finestra sul fronte est spostata verso l'angolo nord – est come al piano inferiore. Il riscaldamento per entrambi gli appartamenti è autonomo a gas metano con radiatori in acciaio. Gli impianti ad un controllo visivo sembrano a norma. Esternamente il fabbricato si presenta con una muratura a faccia vista in pietra ben curata, la copertura del fabbricato è costituita da travi in cemento armato precompresso e tavelloni, con impermeabilizzazione in coppi, i solai intermedi sono in parte in legno e in parte in latero cemento. Le difformità esterne sono costituite da un ballatoio in muratura sulla facciata nord che è stato demolito, inoltre nell'accesso agli atti presso il comune di Castelnuovo né Monti, il tecnico ha reperito una richiesta di rifacimento della copertura, assentita dal comune, in cui si diceva che i materiali da usare nell'intervento dovevano essere gli originali, ovverossia in legno, cosa che non si è verificata visto che attualmente è in latero cemento. Anche due tettoie in legno a sbalzo, una sulla facciata nord, ed una sul lato est non appaiono sulle schede catastali, così come un terrazzino, oggi esistente, posto al primo piano lato nord, con accesso dalla camera da letto dell'appartamento del primo piano.

Calcolo della superficie commerciale appartamento piano terra (sub 2) lotto 1: sup. abitativa al 100% pari a mq.42,00.

Calcolo della superficie commerciale appartamento primo piano (sub 4) lotto 2: sup. abitativa al 100% pari a mq.55,00.

## **5-LOTTI DI VENDITA**

Il tecnico ritiene opportuna la suddivisione degli immobili in due lotti: il **LOTTO 1** (sub. 1); il **LOTTO 2** (sub. 4).

## 5.1-LOTTO 1

### 5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

#### BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

**INTESTATI: 1/1**

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		<b>Fg.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Mappale e subalterno</b>	<b>Consistenza e superficie</b>	<b>Categoria e classe</b>	<b>Rendita</b>
abitazione	Comune di Castelnuovo né Monti Via F.lli Kennedy n. 68	33		<b>165 sub. 2</b>	2 vani	A/4 classe 2	82,63

Confini dell'immobile: abitazione nord area cortiliva comune, est area cortiliva comune e altra proprietà, ovest altra proprietà, sud area cortiliva comune e altra proprietà.

<b>DATO</b>	<b>CONFORME</b>	<b>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</b>					
<b>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</b>	SI		01/02/24				
<b>DIRITTO REALE PIGNORATO</b>	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<b>UBICAZIONE IMMOMILI</b>	-		CASTELNUOVO NE MONTI VIA F.LLI KENNEDY N. 68				
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	-		<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>
			Castelnuovo né Monti	33	165	2	A/4
<b>CONFORMITÀ CATASTALE</b>	NO		NON CONFORME				
<b>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</b>	NO		NON CONFORME				
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	-		DA VERIFICARE CON TECNICO SPECIALIZZATO				

<b>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	NO		NON PRESENTE
<b>STATO OCCUPAZIONALE</b>	-		Occupato dall'esecutato
<b>STATO DI ARREDAMENTO</b>	SI		PRESENTE
<b>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</b>	NO		NON PRESENTI
<b>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</b>	NO		NON PRESENTI -
<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>	-		
<b>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</b>	€ 30.000		
<b>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</b>	€ 22.500		
<b>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</b>	22/01/2025		

### 5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In comune di Castelnuovo né Monti loc. Felina via F.lli Kennedy n. 68 piena proprietà di appartamento posto al piano terra di fabbricato condominiale composto da soggiorno – pranzo, cucinotto, disimpegno, bagno, salotto, camera da letto, per un totale di superficie commerciale di mq. 42.

### 5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1967 e successivamente modificato senza la richiesta delle necessarie permessualità edilizie.

Esaminato a confronto con la scheda catastale presentata si sono riscontrate diverse irregolarità: il pranzo-soggiorno aveva una destinazione a ripostiglio, una finestra nel su detto vano è stata spostata, è stato ricavato un cucinotto a scapito della retrostante camera da letto che originariamente era destinata a tinello, un vano scala è ora stato trasformato in bagno, un ripostiglio è ora destinato a salotto, diverse porte sono state aperte per accedere a detti nuovi locali. Esternamente è stato demolito un ballatoio in muratura e costruito due tettoie in legno, inoltre la copertura dell'intero fabbricato è stata rifatta in latero cemento quando la richiesta comunale prevedeva la sua ricostruzione con i materiali originali ovverossia in legno.

### 5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono previste opere di ripristino.

### 5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Sarà necessario nuova richiesta di permesso di costruire in sanatoria per regolarizzare gli abusi inoltre sarà necessaria la nuova richiesta di certificato di abitabilità per un costo che il tecnico ipotizza in € 10.000. si dovrà procedere pure ad aggiornamento catastale

con la presentazione di docfa e nuovo elaborato planimetrico con una spesa che il tecnico ipotizza in € 1.000.

### **5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato

### **5.1.7-LOTTO 1: 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 esistono altri vincoli se non quelli evidenziati negli articoli specifici.

#### ***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 delle certificazioni ipotecarie e catastali allegate dal precedente alla presente procedura che di seguito si riassumono:

- Ipoteca della riscossione iscritta a RE il 21/02/2019 ai n. 628/3957 a favore
- Pignoramento iscritto a RE il 01/02/2024 ai n. 1676/2337 a favore

### **5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

### **5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE**

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

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

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene che il su descritto bene possa considerarsi in buono stato di manutenzione e posto in zona di estrema periferia ma non lontano da servizi e trasporti.

#### ***VALORE LOTTO 1***

#### **Stima del bene descritto:**



la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura (l’attribuzione del valore unitario è puramente indicativa) – dell’immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

abitazione	Comune di Castelnuovo né Monti Via F.lli Kennedy n. 68	33		<b>165 sub. 2</b>	2 vani	A/4 classe 2	82,63
------------	---	----	--	-------------------	--------	--------------	-------

Sup commerciale Mq. 42 x €/mq. 1.200 = € 50.400

**Totale valore stimato dell’immobile** € **50.400**

**Adeguamenti correttivi – detrazioni alla stima- in relazione a:**

1. Assenza di garanzia per vizi del bene 20% pari ad € 10.080,00
2. Costi di regolarizzazione € 11.000

Valore di mercato € 29.320 oggettivamente arrotondabile ad € 30.000.

<b>Valore - base d’asta -</b>	<b>€ 30.000</b>
-------------------------------	-----------------

<b>Valore Minimo dell’Offerta</b>	<b>€. 22.500</b>
-----------------------------------	------------------

### 5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

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

- atto dott. Beccari Giuseppe rep. n. 171296 del 3-10-98 trascritto a RE il 19/10/1998 ai n. 16876/11695

## 5.2-LOTTO 2

### 5.2.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI

*BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI*

**INTESTATI: nuda proprietà**

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<b>Dati catastali</b>					
		<b>Fg.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Mappale e subalterno</b>	<b>Consistenza e superficie</b>	<b>Categoria e classe</b>	<b>Rendita</b>
abitazione	Comune di Castelnuovo né Monti Via F.lli Kennedy n. 68	33		<b>165 sub. 4</b>	3 vani	A/4 classe 2	123,95

Confini dell'immobile: abitazione nord facciata comune, est facciata comune, ovest altra proprietà, sud altra proprietà.

<b>DATO</b>	<b>CONFORME</b>	<b>SITUAZIONE RILEVATA / RISCOINTRATA</b>					
<b>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</b>	SI		<b>01/02/24</b>				
<b>DIRITTO REALE PIGNORATO</b>	SI		<b>PROPRIETÀ – QUOTA 1/1</b>				
<b>UBICAZIONE IMMOMILI</b>	-		CASTELNUOVO NE MONTI VIA F.LLI KENNEDY N. 68				
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	-		<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>
		Castelnuovo né Monti	33	165	4	A/4	
<b>CONFORMITÀ CATASTALE</b>	NO		NON CONFORME				
<b>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</b>	NO		NON CONFORME				
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	-		DA VERIFICARE CON TECNICO SPECIALIZZATO				
<b>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	NO		NON PRESENTE				
<b>STATO OCCUPAZIONALE</b>	-		Occupato dall'esecutato				
<b>STATO DI ARREDAMENTO</b>	SI		PRESENTE				
<b>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</b>	NO		NON PRESENTI				
<b>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</b>	NO		NON PRESENTI -				
<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>	-						
<b>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</b>	€	<b>40.000</b>					
<b>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</b>	€	<b>30.000</b>					
<b>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</b>		<b>22/01/2025</b>					

### **5.2.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE**

In comune di Castelnuovo né Monti loc. Felina via F.lli Kennedy n. 68 piena proprietà di appartamento posto al primo piano di fabbricato condominiale composto da soggiorno – pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, per un totale di superficie commerciale di mq. 55.

### **5.2.3-LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1967 e successivamente modificato senza la presentazione delle necessarie permessualità edilizie.

Esaminato a confronto con la scheda catastale presentata si sono riscontrate diverse irregolarità: nel vano sala con angolo cottura è stata aperta una finestra sulla facciata est, la porta che immette nella camera da letto è ubicata sul lato opposto, esternamente, sulla facciata nord, è stato demolito un ballatoio ed al suo posto costruito un balcone.

### **5.2.4-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

Non sono necessarie opere di ripristino

### **5.2.5-LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Sarà necessario nuova richiesta di permesso di SCIA in sanatoria per regolarizzare gli abusi inoltre sarà necessaria la nuova richiesta di certificato di abitabilità per un costo che il tecnico ipotizza in € 3.000. si dovrà procedere pure ad aggiornamento catastale con la presentazione di docfa e nuovo elaborato planimetrico con una spesa che il tecnico ipotizza in € 1.000.

### **5.2.6-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato

### **5.2.7-LOTTO 2: 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 esistono altri vincoli se non quelli evidenziati negli articoli specifici.

**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 delle certificazioni ipotecarie e catastali allegate dal precedente alla presente procedura che di seguito si riassumono:

- Ipoteca della riscossione iscritta a RE il 21/02/2019 ai n. 628/3957 a favore
- Pignoramento iscritto a RE il 01/02/2024 ai n. 1676/2337 a favore

**5.2.8-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

**5.2.9-LOTTO 2: VALORE DEL BENE**

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

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

L’esperto, visto lo scopo della stima, ritiene che il su descritto bene possa considerarsi in buono stato di manutenzione e posto in zona di estrema periferia ma non lontano da servizi e trasporti. Ritiene inoltre che il bene essendo in capo all’esecutato in diritto di nuda proprietà, ma essendo deceduto l’usufruttuario sarà considerato quale piena proprietà

**VALORE LOTTO 2**

**Stima del bene descritto:**

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura (l’attribuzione del valore unitario è puramente indicativa) – dell’immobile così descritto e censito

abitazione	Comune di Castelnuovo né Monti Via F.Ili Kennedy n. 68	33		<b>165 sub. 4</b>	3 vani	A/4 classe 2	123,95
------------	---	----	--	-------------------	--------	--------------	--------

Sup commerciale Mq. 55 x €/mq. 1.000 = € 55.000

**Totale valore stimato dell’immobile** € **55.000**

**Adeguamenti correttivi – detrazioni alla stima- in relazione a:**

1. Assenza di garanzia per vizi del bene 20% pari ad € 11.000

2. Costi di regolarizzazione € 4.000

Valore di mercato € 40.000  
viene determinata come segue:

<b>Valore - base d'asta -</b>	<b>€</b>	<b>40.000</b>
-------------------------------	----------	---------------

<b>Valore Minimo dell'Offerta</b>	<b>€.</b>	<b>30.000</b>
-----------------------------------	-----------	---------------

## **5.2.10-LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

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

- atto dott. Beccari Giuseppe rep. n. 181199 del 4-12-99 trascritto a RE il 22/12/1999 ai n. 22294/17121

## **6-STATO CIVILE DEL DEBITORE**

L'esecutato risulta essere di stato libero.

## **7-ALTRE NOTIZIE**

Gli immobili non hanno amministrazione condominiale ed al loro interno è presente mobilio di medio valore commerciale.

## **8-ELENCO DEGLI ALLEGATI**

**estratto di mappa catastale**  
**planimetrie catastali**  
**visure catastali**  
**atto di pignoramento immobiliare**  
**atto di provenienza del bene**  
**verifiche edilizie**  
**allegati a, b, c**

Reggio Emilia, 14/12/2024

**L'esperto estimatore designato**

---

*geom. Corradi Corrado*

