



via monti urali n. 56
42122 reggio emilia
tel 0522 39.14.33
fax 0522 39.14.33
mail: drstudio@alice.it
p. iva 01873160350

Della Ragione geom. Roberto

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Esecuzione immobiliare n° 92 / 2024 R.G.

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

causa promossa da:

contro:

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: *geometra Roberto Della Ragione*



Via Carlo Galeotti, 29 – Reggio Emilia

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO RG / RP.	SI		21/05/2024 – 10985 / 8164				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1 in reg. di separazione dei beni				
UBICAZIONE IMMOBILI	-		REGGIO EMILIA – Via Carlo Galeotti n. 29				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FG.	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA
			REGGIO E.	22	399	12	C/6
			REGGIO E.	22	399	19	A/2
CONFORMITÀ CATASTALE	SI		CONFORME				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		NON CONFORME (v. capitolo 5.1.3 – 5.1.4)				
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER.		RISULTANO LE CERTIFICAZIONI ALLEGATE ALL'AGIBILITÀ, PER QUANTO POTUTO OSSERVARE GLI IMPIANTI SEMBRANO TALI DALL'EPOCA.				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	SI		OCCUPATO DALL'ESECUTATO "IMMOBILE DA LIBERARE"				
STATO DI ARREDAMENTO	SI		ARREDATO CON MOBILIO APPARENTEMENTE NON DI SIGNIFICATIVO VALORE				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO		NON PRESENTI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO		NON PRESENTI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	NO		RISULTANO SPESE INSOLUTE (v. capitolo 5.1.10)				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 101.000,00 – EURO CENTUNOMILA /00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 76.500,00 - EURO SETTANTASEIMILACINQUECENTO /00						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	12/02/2025						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	EMILBANCA - via Adua, 97/d – REGGIO NELL'EMILIA						

SOMMARIO

1 – RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2 – COMUNICAZIONI	4
3 – DATI CATASTALI	5
3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	5
3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	5
3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	5
3.4 - CONFINI	8
4 – DESCRIZIONE DEI BENI	8
5 – LOTTI DI VENDITA	10
5.1 - LOTTO UNICO	10
5.1.1 - DATI CATASTALI	10
5.1.2 - DESCRIZIONE COMMERCIALE	11
5.1.3 - REGOLARITA' EDILIZIA	11
5.1.4 - EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO e COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	11
5.1.5 - ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE / CERTIFICAZIONE ENERGETICA	11
5.1.6 - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	11
5.1.7 - INFORMAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE	11
5.1.8 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI	11
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	12
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	12
5.1.9 - DIRITTO DI PRELAZIONE	12
5.1.10 - INFORMAZIONI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	12
5.1.11 - VALORE DEI BENI	13
VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE	13
VALORE FINALE DEI BENI	14
5.1.12 - ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	14
6 – STATO CIVILE DEL DEBITORE	14
7 – ALTRE NOTIZIE / NOTE	15
8 – ELENCO DEGLI ALLEGATI	15
1 - PLANIMETRIA CATASTALE + E.P.	15
2 - VISURE CATASTALI	15
3 - ISPEZIONE IPOTECARIE	15
4 - CERTIFICAZIONI ANAGRAFE	15
5 - DOC. AMM. CONDOMINIO	15
6 - ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	15
7 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA	15

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

Esecutato:

Procedente:

Data accettazione incarico: 05/08/2024

Data di scadenza per il deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni: 13/01/2025

Udienza: 12/02/2025

Data trascrizione Pignoramento: 21/05/2024

2 - COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti e gli avvocati da esse nominati, della sua nomina e dell'inizio delle operazioni peritali.

Preliminarmente al tentativo di accesso presso i beni, è stata effettuata richiesta di accesso agli atti comunali per visione e assunzione dei precedenti edilizi e sono state richieste le planimetrie catastali, nonché è stata effettuata la richiesta per la verifica dell'eventuale sussistenza di contratti di locazione.

In data 01/10/2024, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo, congiuntamente al custode, alla presenza dell'esecutato residente presso il bene.

Copia della perizia verrà depositata telematicamente, nonché verrà inviata copia di cortesia in forma semplice all'esecutato, per posta ordinaria o posta elettronica qualora comunicati indirizzi mail validi.

3 - DATI CATASTALI**3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO ¹*****Ia – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)***

Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI						
		Z.C.	Fg.	Particella	Sub.	Categoria e classe ²	Consistenza (vani/mq)	Rendita
Garage	Reggio Emilia Via Carlo Galeotti, 29 piano T	2	22	399	12	C/6 cl. 4	14 mq	€. 41,94
Abitazione	Reggio Emilia Via Carlo Galeotti, 29 piano T-1-4	2	22	399	19	A/2 cl. 2	6,5 vani	€. 553,90

Oltre alle parti comuni ai sensi dell'art 1117 del C.C e ai BCNC così come censiti in atti.

INTESTATO:

-

3.2 – DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DI PERIZIA

Identici a quanto riportato nella tabella **Ia**,

Le unità immobiliari derivano da denuncia di costituzione n. 1741 del 14/04/1999.

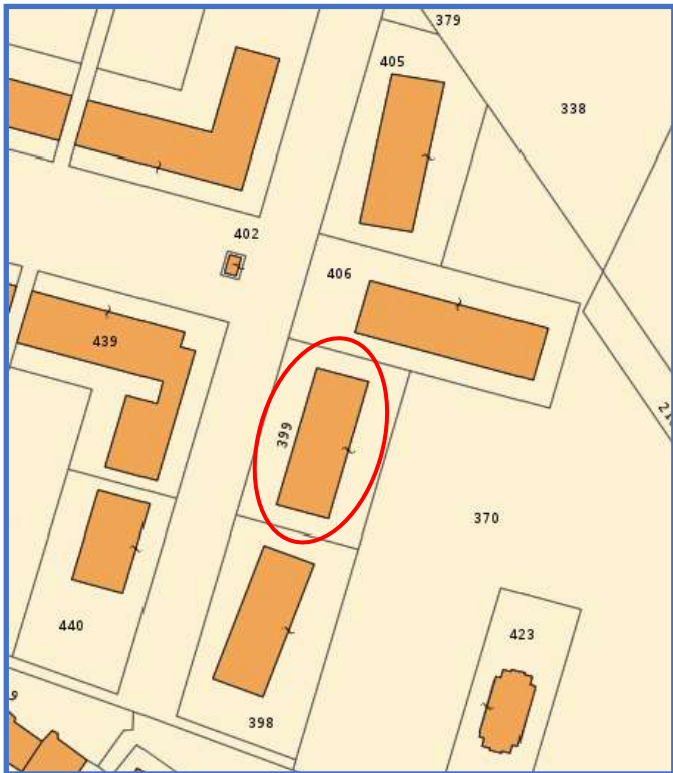
In visura relativamente al sub. 19, non compare l'indicazione del P.1, compare solo P.T e 4.

3.3 – COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema **Ia**, sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (allegato al fascicolo della procedura), corrispondenti a quelli della situazione catastale attuale, i dati del pignoramento sono corrispondenti a quelli catastali che nella loro rappresentazione planimetrica/catastale ricomprendono e individuano i beni oggetto di esecuzione, le modeste imprecisioni grafiche interne e le parziali incongruenze nell'indicazione dell'altezza di piano, non influiscono nella consistenza dei beni.

¹ allegato al fascicolo della procedura

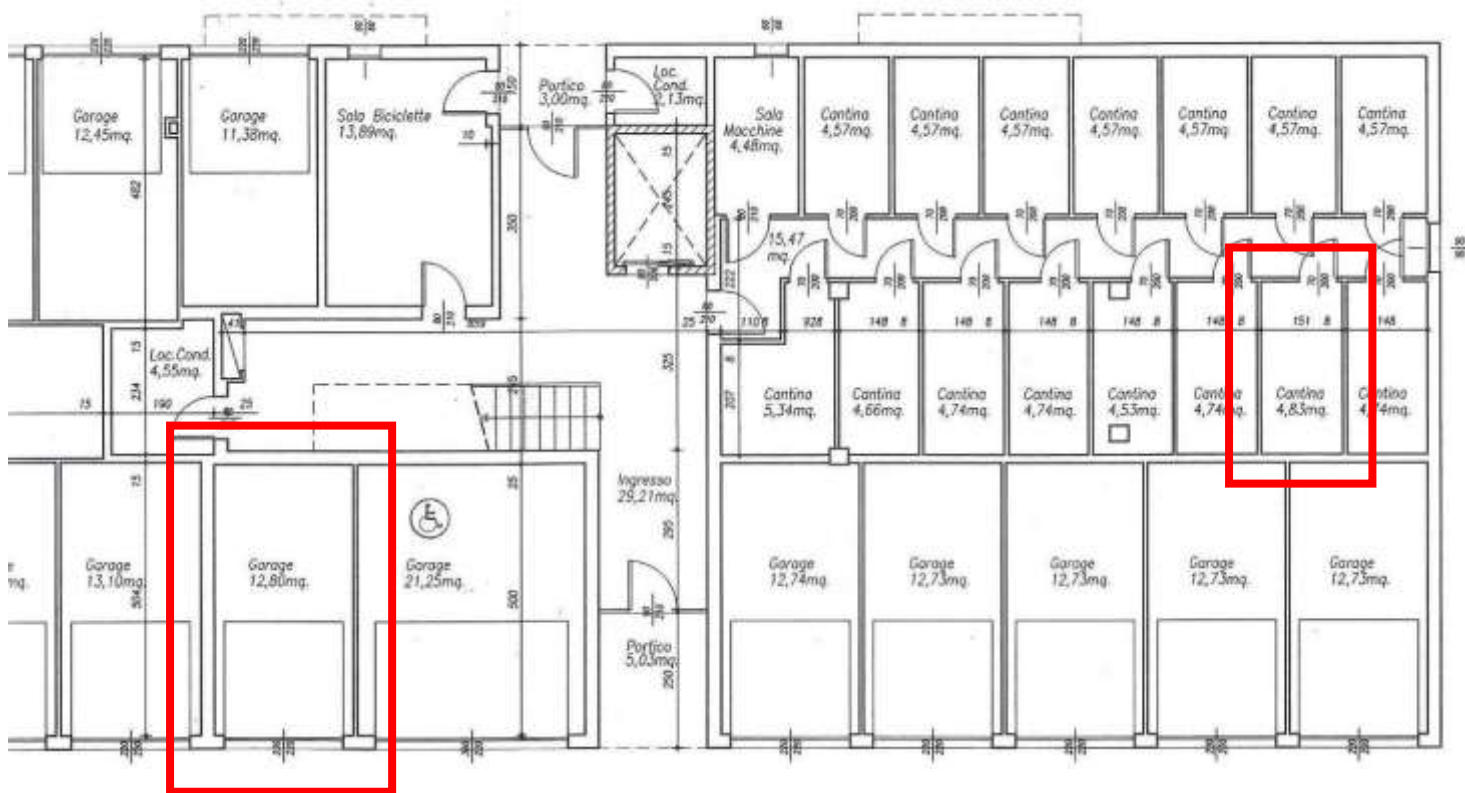
² Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – **A/2: abitazioni di tipo civile** – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni 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 (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.



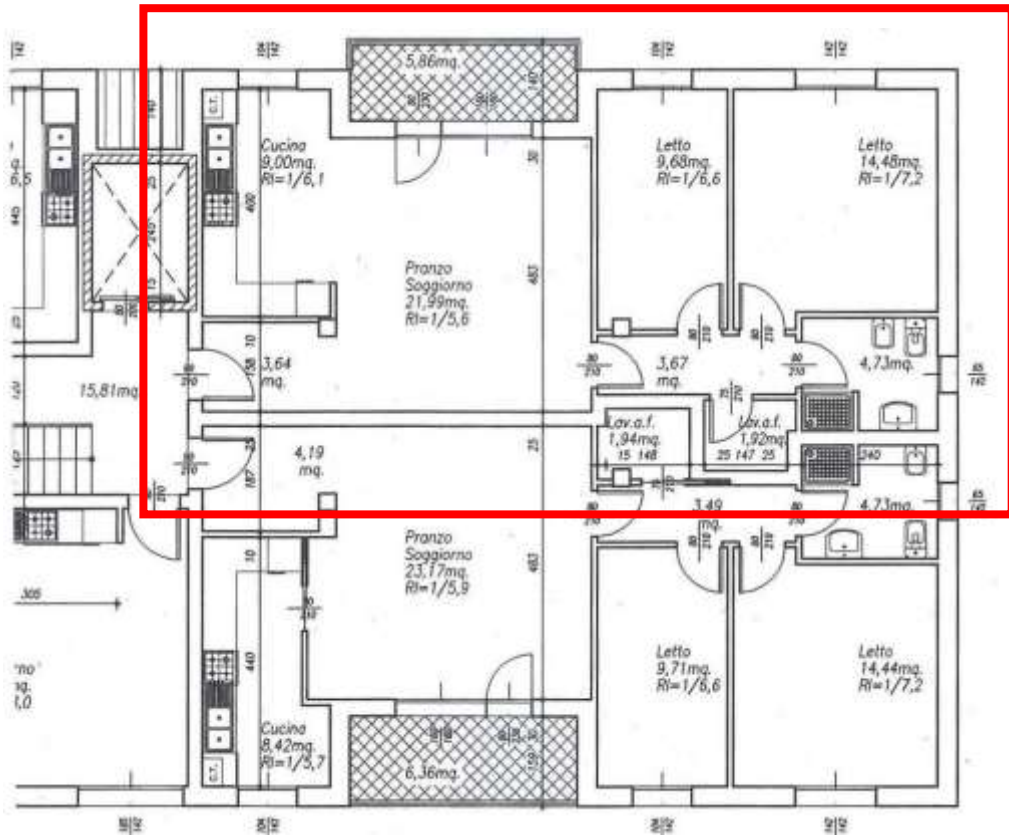
mappa catastale (fuori scala)



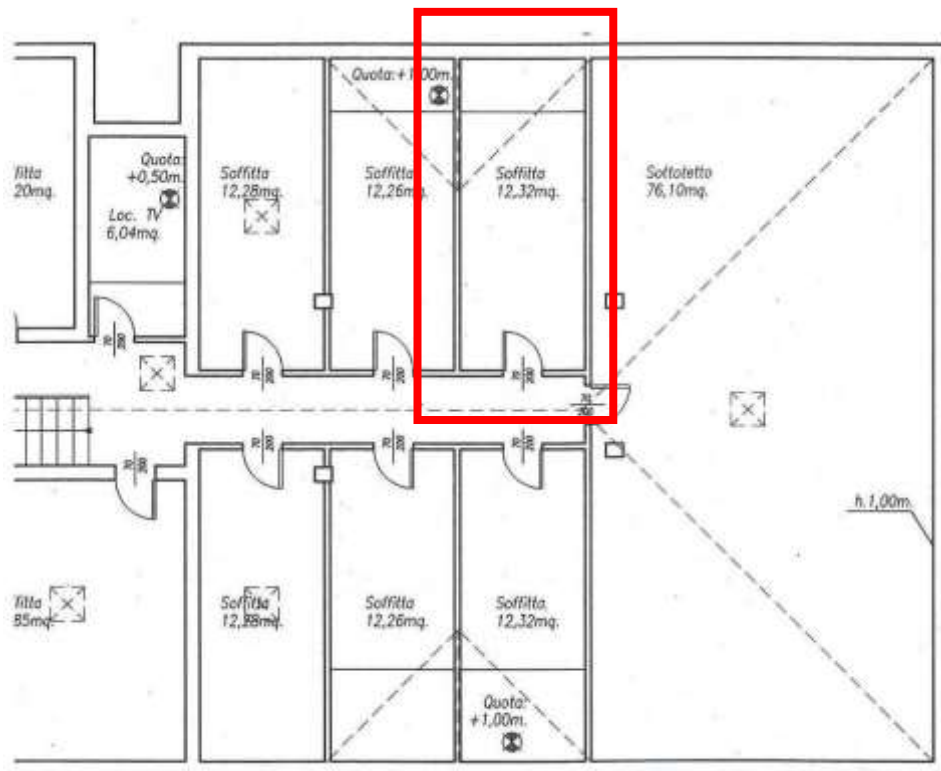
vista aerea



PIANO TERRA (fuori scala)



PIANO PRIMO (fuori scala)



PIANO QUARTO-SOTTOTETTO (fuori scala)

3.4 – CONFINI

abitazione

a nord con vano scala e ascensore comuni;
a sud a salto su area cortiliva comune;
a est a salto su area cortiliva comune;
a ovest con altra u.i.

cantina

a nord con altra u.i.;
a sud con altra u.i.;
a est con corridoio comune;
a ovest con altre u.i.

soffitta

a nord con altra u.i.;
a sud con altra u.i.;
a est a salto su area cortiliva comune;
a ovest con corridoio comune.

garage

a nord con altra u.i.;
a sud con altra u.i.;
a est con vano scala comune;
a ovest con cortile comune.

4 - DESCRIZIONE DEI BENI³

Trattasi di appartamento al piano primo con cantina al piano terra e soffitta al piano quarto, oltre a garage al piano terra, nella periferia di Reggio Emilia in Via Carlo Galeotti 26 (località Sesso), in quartiere residenziale realizzato a fine anni '90, facente parte di ampio comparto regolamentato da convenzione urbanistica che ne ha disciplinato le opere pubbliche e private prevalentemente destinazione residenziale.

³ Le metrature indicate (sia quelle nette, sia quelle lorde) sono da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza.

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

L'unità abitativa è composta al piano primo da ingresso (3,64mq circa), pranzo-soggiorno (21,99 mq circa), cucina (9,00 mq circa), balcone (5,86 mq circa), disimpegno notte (3,67 mq circa), bagno (4,73 mq circa), lavanderia (1,92 mq circa), letto (14,48 mq circa), letto (9,68 mq circa), al piano terra da cantina (4,83 mq circa) e al piano quarto soffitta (12,32 mq circa), per complessivi commerciali ragguagliati e parametrati 87,00 mq circa.

Il garage di 12,80 mq circa, per complessivi commerciali ragguagliati e parametrati 14,00 mq circa.

Le altezze interne al piano primo sono h=270 cm circa, al piano terra sono h=240 cm circa, al piano quarto-sottotetto a falda inclinata con hmax=300 cm circa / hmin=110 cm circa.

Si precisa che avendo riscontrato pressochè corrispondenza tra la rappresentazione grafica e le misurazioni in loco, sono stati indicati nella descrizione dei locali i mq calpestabili desunti dalle tavole grafiche, solo per migliore identificazione della consistenza dei vari ambienti descritti, sempre nelle tolleranze di misurazione ammissibili.

FINITURE:

I pavimenti per tutto l'alloggio sono in legno "parquet" eccetto la lavanderia e il balcone con pavimenti in ceramica, così come i rivestimenti del bagno e della lavanderia, in discreto stato di conservazione/manutenzione.

Gli infissi sono in legno con vetro a camera e avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno e la porta d'ingresso è di tipo blindata, videocitofono.

Le pareti e i soffitti sono tinteggiati in discreto stato manutentivo.

IMPIANTI:

Gli impianti, elettrico e idraulico risultano sottotraccia, il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria vengono generati da caldaia murale a gas autonoma e termostato ambiente, riscaldamento con termosifoni a parete, l'acqua riferisce l'esecutato che non è fornitura autonoma/indipendente, ma ripartita proporzionalmente a livello condominiale.

Relativamente alle certificazioni degli impianti, di cui le ricevute di deposito delle stesse risultano allegate all'abitabilità, non è dato sapere se possono considerarsi rispondenti all'impiantistica presente in loco all'attualità, (anche se presumibilmente tale dall'epoca di costruzione), per la quale non è stato possibile verificare l'integrale e corretto funzionamento, così come non è stato possibile eventualmente determinare le spese fisse di gestione o di manutenzione.

Il condominio è dotato di ascensore.

5 – LOTTI DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione e ubicazione dei beni pignorati, la vendita può avvenire in **un unico lotto**, così come le u.i. sono rappresentate catastalmente (subb. 12-19) oltre alle comunioni (BCNC) così come esistenti.

5.1 – LOTTO UNICO**5.1.1 – DATI CATASTALI**

Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI						
		Z.C.	Fg.	Particella	Sub.	Categoria e classe ⁴	Consistenza (vani/mq)	Rendita
Garage	Reggio Emilia Via Carlo Galeotti, 29 piano T	2	22	399	12	C/6 cl. 4	14 mq	€. 41,94
Abitazione	Reggio Emilia Via Carlo Galeotti, 29 piano T-1-4	2	22	399	19	A/2 cl. 2	6,5 vani	€. 553,90

Oltre alle parti comuni ai sensi dell'art 1117 del C.C e ai BCNC così come censiti in atti.

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)**5.1.2 – DESCRIZIONE COMMERCIALE**

Piena proprietà di appartamento al piano primo composto da ingresso, pranzo/soggiorno, cucina, balcone, disimpegno notte, bagno, lavanderia e n. 2 camere da letto, con cantina al piano terra e soffitta al piano quarto, per complessivi arrotondati e ragguagliati circa 87,00 mq commerciali, oltre a garage per complessivi arrotondati e ragguagliati circa 14,00 mq commerciali, in Via Carlo Galeotti n. 29 Reggio Emilia.

⁴ 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 ultrapopolare – 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.

5.1.3 – REGOLARITA' EDILIZIA

I documenti reperiti in merito all'accesso agli atti richiesto, risultano:

- Concessione Edilizia n. PG 30443 / 1997 del 05/02/1998;
- Variante n. PG 8911 / 1999, visto conforme del 20/05/1999;
- Abitabilità n. PG 8856 / 2000 del 17/01/2001, attestata per decorrenza termini.

Per quanto è stato possibile rilevare e confrontare con le misure indicate nelle tavole legittimate, nonché con riferimento alle tolleranze ammissibili, si rilevano modeste difformità di misurazione nelle dimensioni interne delle partizioni verosimilmente da imputarsi quali tolleranze realizzate all'epoca della costruzione delle opere. Per tali motivazioni, anche le modeste differenze metriche nelle dimensioni di taluni infissi / serramenti, trattandosi tali fin dall'epoca di costruzione, possono analogamente ritenersi tolleranze costruttive. Per quel che riguarda il locale soffitta in esso è presente un modesto lucernario non rappresentato negli elaborati grafici agli atti, per il quale si ritiene di computare i costi di sanatoria e i relativi oneri per le pratiche tecniche.

5.1.4 – EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO e COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Si preventiva un costo per la suddetta pratica di sanatoria comprensivo di sanzione (edilizio/catastale) e pratiche tecniche comprensive di accessori pari a circa (indicativi all'attualità) €. 6.200,00; i quali nell'ipotesi in cui al momento dell'aggiudicazione vi fossero in vigore norme tecniche discordanti con le valutazioni delle tolleranze effettuate, nell'importo prudenziale precedentemente indicato si possono considerare oggetto di sanatoria ricomprese anche tali opere.

5.1.5 – ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risulta presente negli archivi/banca dati regionale nessun attestato in corso di validità.

5.1.6 – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava occupata dall'esecutato.

5.1.7 – INFORMAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

Non risultano contratti registrati.

5.1.8 – LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura trascritte;
- Non risultano domande giudiziali;
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei capitoli.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti, da cancellarsi a cura della procedura, gravanti sul bene. Per i dettagli si veda la relazione notarile allegata alla procedura.

-

La documentazione relativa alle iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti da cancellarsi a cura della procedura è inserita agli atti ⁵.

5.1.9 – DIRITTO DI PRELAZIONE

Per quanto si è potuto constatare non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

5.1.10 – INFORMAZIONI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE ⁶

Lo Studio Badodi amministrazioni condominiali, ha comunicato allo scrivente le seguenti informazioni:

- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie :
 - esercizio 2023-2024 spese consuntive €. 1.174,26
 - esercizio preventivo 2024-2025 €. 1.228,32 + €. 202,58 straordinarie deliberate
- Spese condominiali insolute con saldo debitorio solo per l'anno 2024 pari a €. 584,13 (riferito all'anno solare 2024).
- Millesimi di proprietà generale = 68,880

⁵ Vedi Allegato 3

⁶ Vedi Allegato 6

5.1.11 – VALORE DEI BENI

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 dei beni, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Il valore di mercato è definito come il 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, definisce come valore di mercato....*"l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione", tale valore inoltre non deve essere comprensivo delle spese di transazione (notaio, imposte, ecc...) e di quelle di trascrizione.*

Trattandosi di stima mono parametrica, ai fini della vendita forzata, per lo scopo i concetti estimativi adottati si riferiscono alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, all'epoca di costruzione, allo stato di conservazione/manutenzione, alla salubrità dei locali e del contesto, alle caratteristiche strutturali e tipologie materiali impiegati, alla razionalità distributiva dei locali, al grado di finiture interne, nonché all'ubicazione e alle dotazioni /distanze dai servizi primari.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato dei beni, a corpo e non a misura, in considerazione di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi, già evidenziate nei precedenti capitoli; inoltre la stessa viene effettuata per valori tipici in raffronto ad altri beni simili e/o assimilabili in zone analoghe con le stesse caratteristiche, tipologia, consistenza, vetustà e per comparazione a beni (se esistenti) compravenduti in zona in tempi recenti, nonché parametrandola con le quotazione degli osservatori immobiliari consultabili, della zona.

Oltre alle caratteristiche proprie dei beni, la valutazione viene espressa con riferimento all'andamento del mercato immobiliare, per tipologia e caratteristica/modalità di vendita e per l'incidenza che possono avere le incongruenze/irregolarità.

VALORE FINALE DEI BENI

Abitazione piano T-1-4

(con mq parametrati e ragguagliati)

87,00 mq x 1.450,00 €/mq €. 126.150,00

Garage piano T

14,00 mq – a corpo

€. 10.000,00

(con mq parametrati e ragguagliati)

€. 136.150,00

a dedurre

- | | | | |
|----|---|------|-----------|
| a) | 20% abbattimento forfettario per assenza di garanzie per vizi occulti | - €. | 27.230,00 |
| b) | pratiche tecniche (oneri e compensi) | - €. | 6.200,00 |
| c) | spese condominiali insolute | - €. | 584,13 |

per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, si determina il

<p>VALORE BASE D'ASTA = €. 102.000,00 (euro centoduemila/00)</p>

in applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina quale

<p>VALORE MINIMO DELL'OFFERTA = €. 76.500,00 (euro settantaseimilacinquecento/00)</p>
--

5.1.12 - ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI⁷

I beni hanno la seguente provenienza, (come elencato nel certificato sostitutivo del Dott.ssa Valentina Rubertelli, allegato agli atti dell'esecuzione), che di seguito si riassume brevemente solo per quanto concerne l'ultimo atto di acquisto (del debitore).

Atto a ministero Dott.ssa Elena Covri del 22/04/2010 rep. 24744/6630, trascritto a Reggio Emilia in data 04/05/2010 al n. 5969 di R.P.

- *Nell'atto vengono richiamati i patti condizioni e servitù di cui al precedente atto Dott. Beccari del 16/11/1999, trascritto a Reggio Emilia il 7/12/1999 al R.P. 16376, per le corrispondenti quote di comproprietà sulle parti comuni (per completezza si allega la nota di trascrizione con esaustiva descrizione alla quale si rimanda).*
- *Nell'atto viene citato l'atto unilaterale d'obbligo del 1998 (Dott. Varchetta) avente durata di validità di 20 anni – ora scaduto.*

6 – STATO CIVILE DEL DEBITORE⁸

L'esecutato risulta di stato civile libero e residente presso il bene di stima.

⁷ Vedi Allegato 6

⁸ Vedi Allegato 4

7 – ALTRE NOTIZIE / NOTE

I cespiti presenti internamente ai beni stimati risultano di non apprezzabile valore.

8 – ELENCO ALLEGATI

- 1 - PLANIMETRIE CATASTALI + E.P.
- 2 - VISURE CATASTALI
- 3 - ISPEZIONI IPOTECARIE
- 4 - CERTIFICAZIONI ANAGRAFE
- 5 - DOC. AMM. CONDOMINIO
- 6 - ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
- 7 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

Confidando di avere operato al meglio della mia professionalità ed esperienza per quanto relazionato e riferito alla data indicata di perizia, rimango a disposizione per qualsiasi spiegazione e/o richiesta di integrazione di quanto fin qui svolto.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, 11 gennaio 2025

L'esperto stimatore
Della Ragione Geom. Roberto
(documento firmato digitalmente)