

Geometra VEZZANI ALBERTO

Via Ave Melioli n° 6 - **42021 BIBBIANO** RE
telefono cellulare e WhatsApp 328/5354727
e-mail geom.albertovezzani@yahoo.it
p.e.c. alberto.vezzani@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Cancelleria Fallimentare

Liquidazione Giudiziale Reg. Gen. N° 15/2024

Giudice delegato: ***Dottor Stanzani Maserati Niccolò***
Ditta in Liquidazione Giudiziale:

Codice fiscale e partita I.V.A.:

Curatore nominato: **Dottor De Nuccio Mario**

- Perizia Tecnica di Stima -

**Immobili posti in Comune di Reggio Emilia RE,
Via Chiesi Luigi n° 16, interno n° 10**

- LOTTO UNICO -

Esperto Stimatore designato: **Geometra Vezzani Alberto**



QUADRO RIASSUNTIVO

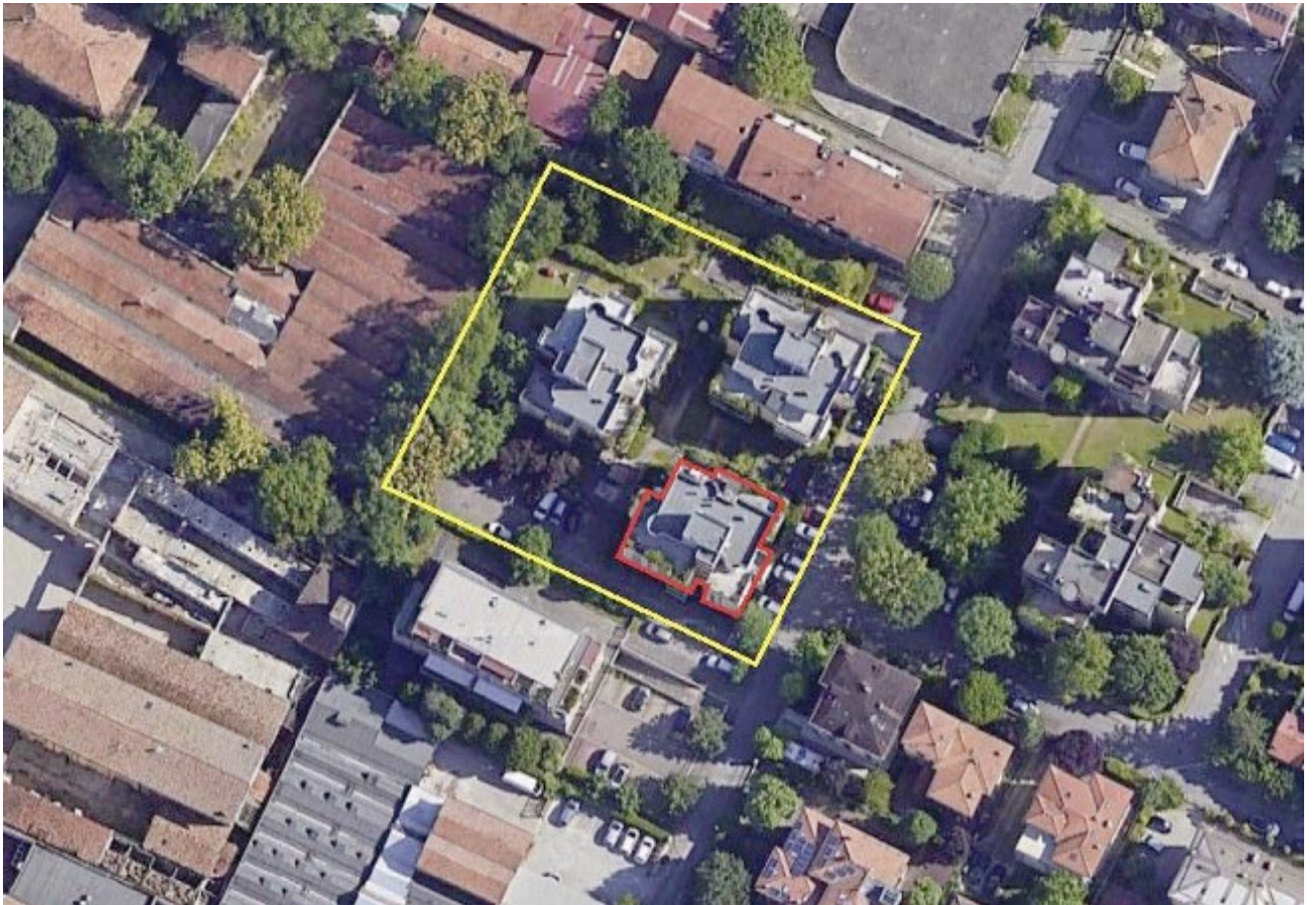
DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – R.G. / R.P.	SI		R.G. n° 00000 / R.P. n° 00000 del 00/00/0000				
DIRITTI ED ONERI REALI	SI		QUOTA DI 1/1 DI NUDA PROPRIETA'				
UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	SI		Comune di REGGIO EMILIA RE , Via Chiesi Luigi n° 16, interno n° 10				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SI		<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>CATEGORIA</i>
			REGGIO EMILIA RE	137 137 137	194 194 194	7 32 86	A/2 C/6 F/5
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		LE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE, NON CORRISPONDONO ALLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI, PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D' USO DI ALCUNI LOCALI ALL'INTERNO DELL'ABITAZIONE				
CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	NO		LE UNITA' IMMOBILIARI, NON SONO CONFORMI AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI/DEPOSITATI ED ALLE NORMATIVE EDILIZIE ED URBANISTICHE DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA RE, PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D' USO DI ALCUNI LOCALI ALL'INTERNO DELL'ABITAZIONE				
CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI	-		CERTIFICAZIONI NON PRESENTI ALL'INTERNO DEL FASCICOLO TELEMATICO				
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	SI		L'ABITAZIONE E' DOTATA DELL' ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, CLASSE ENERGETICA " D " VALIDO FINO AL 28/04/2025				
STATO DI OCCUPAZIONE	SI		LE UNITA' IMMOBILIARI SONO OCCUPATE DA				
STATO DELL' ARREDAMENTO / CONTENUTO	SI		L'APPARTAMENTO E' ARREDATO CON MOBILIO ED ELETTRODOMESTICI DI NORMALE VALORE				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	NO		NON VI E' LA PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO		NON VI E' LA PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	NO		NON VI SONO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (Articolo n° 63, Disp. Attuazione Codice Civile)				
VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI	€ 150.000,00 - EURO CENTOCINQUANTAMILA /00						
VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'	€ 45.000,00 - EURO QUARANTACINQUEMILA /00						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	BANCO BPM S.p.A. , Agenzia 3 di Reggio Emilia RE, Telefono 0522/936411, Via Fratelli Cervi n° 72, 42124 REGGIO EMILIA RE						

0 - SOMMARIO

QUADRO RIASSUNTIVO	2
0 - SOMMARIO	3
1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI	5
2 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
3 - DATI CATASTALI	5
3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA ..	6
3.2 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	6
4 - DESCRIZIONE DEI BENI.....	7
5 - LOTTO DI VENDITA.....	13
5.1.1 - LOTTO UNICO : DATI CATASTALI	13
5.1.2 - LOTTO UNICO : DESCRIZIONE COMMERCIALE	13
5.1.3 - LOTTO UNICO : REGOLARITA' EDILIZIA	14
5.1.4 - LOTTO UNICO : CERTIFICAZIONI ED ATTESTAZIONI.....	16
5.1.5 - LOTTO UNICO : RIFIUTI SPECIALI/PERICOLOSI	16
5.1.6 - LOTTO UNICO : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	16
5.1.7 - LOTTO UNICO : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	16
5.1.8 - LOTTO UNICO : STATO CIVILE DEI PROPRIETARI	16
5.1.9 - LOTTO UNICO : OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	16
5.1.10 - LOTTO UNICO : STATO DELL'ARREDAMENTO/CONTENUTO.....	16
5.1.11 - LOTTO UNICO : SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	17
5.1.12 - LOTTO UNICO : VISURA CAMERALE C.C.I.A.A.....	17
5.1.13 - LOTTO UNICO : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	17
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	<i>17</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	<i>17</i>
5.1.14 - LOTTO UNICO : DIRITTO DI PRELAZIONE	18
5.1.15 - LOTTO UNICO : VALORE DEI BENI	18
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	<i>18</i>
<i>VALORE LOTTO UNICO.....</i>	<i>18</i>
5.1.16 - LOTTO UNICO : VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'	19
5.1.17 - LOTTO UNICO : ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	19
6 - ALTRE NOTIZIE	20
7 - ALLEGATI	20
7.1. ESTRATTO DI MAPPA, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO	20
7.2. VISURA ATTUALE PER SOGGETTO, CATASTO FABBRICATI, LOTTO UNICO	20
7.3. ELAB. PLANIMETRICO E PLANIMETRIE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI, CATASTO FABBRICATI, LOTTO UNICO ...	20
7.4. ISPEZIONI IPOTECARIE, LOTTO UNICO.....	20
7.5. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI, LOTTO UNICO	20
7.6. VISURA CAMERALE C.C.I.A.A., LOTTO UNICO	20
7.7. TITOLI EDILIZI DEPOSITATI/RILASCIATI, LOTTO UNICO	20
7.8. TAVOLE PROGETTUALI DEPOSITATE, LOTTO UNICO	20
7.9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, LOTTO UNICO	20
7.10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, LOTTO UNICO.....	20
7.11. PLANIMETRIE PER LA PUBBLICITA', LOTTO UNICO	20

VEDUTA AEREA

FOGLIO 137, MAPPALE 194



Geometra VEZZANI ALBERTO – Via Ave Melioli n° 6 – **42021 BIBBIANO RE**
telefono cellulare e WhatsApp 328/5354727 – e-mail: geom.albertovezzani@yahoo.it

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R. G. N° 15/2024

- LOTTO UNICO -

Ditta in Liquidazione Giudiziale:

codice fiscale e partita I.V.A.

Giudice delegato: Dottor STANZANI MASERATI NICCOLO'

Curatore nominato: Dottor DE NUCCIO MARIO

Esperto Stimatore designato: Geometra VEZZANI ALBERTO

Data del provvedimento:

Data d'iscrizione della procedura:

2 – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, Geometra VEZZANI ALBERTO libero professionista, residente in Comune di Bibbiano RE, Via Ave Melioli n° 6, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Reggio Emilia al n° 1434 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Reggio Emilia al n° 366, nominato Esperto Stimatore nella Liquidazione Giudiziale R.G. n° 15/2024, dal Curatore Dottor DE NUCCIO MARIO, ha accettato l'incarico e predisposto ogni operazione utile e necessaria alla redazione dell'articolato elaborato di stima. Il Tecnico incaricato, ha effettuato sopralluogo alla proprietà oggetto di procedura, oltre ad eseguire ogni tipo di accesso online e controlli presso i siti dei competenti Uffici Tecnici in cui gli immobili sono ubicati e scaricare tutta la documentazione necessaria, al fine di redigere, completa in ogni sua parte, la seguente Perizia Tecnica di Stima.

3 - DATI CATASTALI

3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA¹

INTESTATI:

1.

2.

I. - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C. F.)

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali					
		Foglio	Zona Cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza e Superficie Catastale	Categoria ² e Classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune di REGGIO EMILIA RE Via Chiesi Luigi n° 16, int. n° 10	137	2	194 Sub. 7	Vani 5,0 Totale Mq. 119	A/2 di Classe 3	€ 490,63
AUTORIMESSA		137	2	194 Sub. 32	Mq. 28 Totale Mq. 30	C/6 di Classe 8	€ 159,07
LASTRICO SOLARE		137		194 Sub. 86	Mq. 5	F/5	

3.2 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello Schema I. sono del Catasto Fabbricati (Allegato 7.2.) e riportano la situazione catastale attuale. Tutta la proprietà risulta regolarmente censita e vi è corrispondenza tra i dati dei beni oggetto di procedura e dati dei beni accatastrati. Dalla visita di sopralluogo, effettuata in data 04/12/2024, e da un attento ed accurato esame della documentazione catastale scaricata dal sito dell’Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, è emerso che le planimetrie catastali delle singole unità immobiliari depositate in data 05/02/2002 e 19/11/2019 (Allegato 7.3.), non corrispondono allo stato attuale degli immobili, a causa di alcune difformità interne all’APPARTAMENTO, quali a piano terzo la trasformazione abusiva della CUCINA in CAMERA, ed a piano quarto delle due SOFFITTE, una in CUCINA e l’altra in PRANZO pertanto si

¹ Vedi Allegati 7.2. e 7.3.

dovrà procedere a ripristinare le destinazioni d'uso iniziali, di quei dei locali oggetto di trasformazione.

- **Confini Catastali:** L' APPARTAMENTO a piano terzo, contraddistinto con il Subalterno 7, confina: a NORD-EST a salto con il Subalterno 60, area cortiliva comune, e con il Subalterno 85, altra proprietà, a SUD-EST con il Subalterno 56, vano scala e vano ascensore comune, ed a salto con il Subalterno 77, altra proprietà, a SUD-OVEST ed a NORD-OVEST a salto con il Subalterno 92, altra proprietà.
L' APPARTAMENTO a piano quarto, contraddistinto con il Subalterno 7, confina: a NORD-EST a salto con il Subalterno 60, area cortiliva comune, a SUD-EST con il Subalterno 86, stessa ditta, con il Subalterno 85, altra proprietà, con il Subalterno 56, vano scala e vano ascensore comune, ed a salto con il Subalterno 77, altra proprietà, a SUD-OVEST a salto con il Subalterno 92, altra proprietà, ed a NORD-OVEST a salto con il Subalterno 92, altra proprietà, ed a salto con il Subalterno 93, altra proprietà.
La CANTINA a piano interrato, contraddistinta con il Subalterno 7, confina: a NORD-EST con il Subalterno 4, altra proprietà, e con terrapieno, a SUD-EST con terrapieno, a SUD-OVEST con il Subalterno 5, altra proprietà, ed a NORD-OVEST con il Subalterno 56, corridoio comune.
Il LASTRICO SOLARE a piano quarto, contraddistinto con il Subalterno 86, confina: a NORD-EST a salto con il Subalterno 60, area cortiliva comune, a SUD-EST con il Subalterno 85, altra proprietà, a SUD-OVEST con il Subalterno 85, altra proprietà, ed a NORD-OVEST con il Subalterno 7, stessa ditta.
L' AUTORIMESSA a piano interrato, contraddistinta con il Subalterno 32, confina: a NORD-EST con il Subalterno 63, tunnel di manovra comune, a SUD-EST con il Subalterno 56, corridoio comune, a SUD-OVEST con il Subalterno 29, altra proprietà, ed a NORD-OVEST con il Subalterno 30, altra proprietà, e con il Subalterno 31, altra proprietà.

4 - DESCRIZIONE DEI BENI²

Quota di 1/1 di nuda proprietà di porzioni di fabbricato che costituiscono un **APPARTAMENTO** su due livelli, destinato ad **ABITAZIONE** a piano terzo e piano quarto, con **CANTINA** ed **AUTORIMESSA** a piano interrato, non correttamente identificato nelle planimetrie catastali, sito in Comune di Reggio Emilia PR, Via Chiesi Luigi n° 16, interno n° 10, posto in un complesso immobiliare residenziale denominato " RESIDENCE SAN PIETRO " formato da tre palazzine, " FABBRICATO A ", composto da un piano interrato e sei piani fuori terra, di dodici appartamenti, con unico corpo scala, provvisto di ascensore, dotato di Area Cortiliva completamente recintata, munita di spazi di verde, di aiuole alberate, di spazi di manovra e di sosta, di marciapiedi e camminamenti pedonali, e di zona al di sotto del piano stradale completamente chiusa, attrezzata di rampa, di corsia di manovra per l'accesso alle Autorimessa poste a piano

² Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

interrato, e di spazi di sosta. Esso si trova all'interno di un quartiere residenziale, con strade di scarso traffico veicolare, dotato di parcheggi, di aree di verde pubblico, di spazi di manovra e di sosta, di marciapiedi e camminamenti, a poche centinaia di metri dalla Stazione Ferroviaria Storica, che risulta essere zona di degrado, nonché piazza di spaccio, in cui si verificano sempre più spesso episodi di criminalità, ed a pochi chilometri dal Centro Storico della Città, dal Municipio, dalla Piazza Centrale, dal Parco Popolo, da Cinema e Teatri, da Musei, da Scuole ed Asili, da Sportelli Bancari, dall'Ospedale e da Cliniche Private, da Poliambulatori, da Farmacie, da Uffici Postali, dal Duomo, da Chiese parrocchiali e Basiliche, dalla Questura, dalla Caserma della Polizia, da quella dei Carabinieri, da quella della Guardia di Finanza, dalla Prefettura, dallo Stadio di calcio, dal Palazzo dello Sport, da Palestre, Piscine ed Impianti Sportivi, da Centri Commerciali, da Tabaccherie, da Bar e Ristoranti, da Alberghi ed Hotel, da Negozi e Supermercati, dal Casello autostradale dell'Autostrada del Sole A1 Milano-Napoli, e dalla Stazione Ferroviaria Mediopadana dell'Alta Velocità, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

Fanno parte della proprietà le quote proporzionali dei diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'Articolo n° 1117 e seguenti del Codice Civile.

L'Edificio, ha la struttura portante verticale in conglomerato cementizio armato costituito da telai di pilastri e travi, muratura laterizia di tamponamento isolata, in mattoni intonacati al civile e tinteggiata. Le fondazioni sono del tipo continue a diretto contatto con il terreno e formate da travi rovescie e plinti in calcestruzzo armato. I solai intermedi ed il tetto, a copertura piana calpestabile, sono in latero cemento, con sporto e veletta in calcestruzzo armato liscio a vista, manto di copertura costituito da guaina bituminosa ardesiata, e lattonerie in lamiera di rame.

Il Fabbricato con unico corpo scala, dotato di ascensore, è costituito da un piano interrato e sei piani fuori terra, con piano interrato destinato a Locali di Servizio di uso comune, Cantine ed Autorimesse, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, e piano quarto destinati ad Abitazioni, piano quinto destinato a Vano Scala di uso comune.

Esso è collegato alla rete fognaria comunale, alle reti di acqua, gas metano e teleriscaldamento di IREN, alla rete telefonica di Telecom Italia, alla rete elettrica di ENEL ed è dotato d'impianto di antenna TV centralizzato.

La Palazzina mostra un normale grado di finiture e normali sono anche le condizioni di conservazione e manutenzione, esternamente su tutti i lati risulta essere finita ad intonaco del tipo civile, tinteggiato, dotato di davanzali in lastre di pietra serena, lavorate e levigate, con gocciolatoio, e soglie in lastre di marmo, lavorate, levigate e lucidate. I serramenti esterni delle singole unità, sono in legno lavorato verniciato, con vetro camera, dotati di dotati di avvolgibili in PVC, ed in alcune unità di inferriate, in acciaio lavorato e verniciato, e di zanzariere con telaio in alluminio anodizzato, lavorato e verniciato. Al Condominio vi si accede da Via Chiesi Luigi, tramite un percorso pedonale pavimentato in blocchetti di calcestruzzo prefabbricati di autobloccante, di forma quadrata, disposti normali a correre parallelamente ai muri, con superficie ruvida, antigeliva ed antiscivolo per esterni, posati a secco su letto di sabbia predisposto, e delimitati da cordoli prefabbricati in calcestruzzo armato liscio a vista.

Il Portico d'ingresso è intonacato al civile e tinteggiato, è pavimentato in lastre di marmo levigato e lucidato, con battiscopa e soglie sempre dello stesso materiale. L'Ingresso ed il Vano Scala, ampio ed ordinato, delimitato da muri e pareti in muratura laterizia ed i solai in latero cemento, sono intonacati al civile e tinteggiati, la pavimentazione è in lastre di marmo levigato e lucidato, con battiscopa e soglia sempre dello stesso materiale, come anche il rivestimento dei gradini della scala, ed i pianerottoli delle varie rampe e quelli d'arrivo ai piani. La scala di salita ai piani è protetta da ringhiera in acciaio, lavorato e verniciato, dotata di corrimano, e la porta a vetri d'ingresso con apertura automatica, ha il telaio in acciaio lavorato e verniciato con vetro camera trasparente, così come anche le finestre del Vano Scala sono in alluminio anodizzato lavorato, con vetro camera trasparente, con apertura a vasistas. L'Area Cortiliva comune, è delimitata da muretti in calcestruzzo armato a vista, sovrastati da cancellata in acciaio, lavorato, e verniciato, con siepe rampicante, provvista di percorsi pedonali pavimentati in blocchetti di calcestruzzo prefabbricati di autobloccante, di forma quadrata, disposti normali a correre parallelamente ai muri, con superficie ruvida, antigeliva ed antiscivolo per esterni, posati a secco su letto di sabbia predisposto, e delimitati da cordoli prefabbricati in calcestruzzo armato liscio a vista, dotata di porzioni di verde nelle quali si trovano piante ed alberi, circonscritte da cordoli prefabbricati in calcestruzzo armato liscio a vista, essa è dotata d'impianto d'illuminazione esterna con lampioncini in acciaio lavorato, e verniciato, e corpi fluorescenti muniti di calotta in vetroresina, ed impianto elettrico collegato alla rete condominiale di ENEL. Parte di essa è asfaltata, dotata di caditoie in ghisa per la raccolta delle acque meteoriche, con accesso carraio da Via Chiesi Luigi e protetto da sbarra automatica, è delimitata da muretti in calcestruzzo armato a vista, in parte sovrastati da cancellata in acciaio, lavorato, e verniciato, con siepe rampicante provvista, ed in parte da rete metallica plasticata sorretta da paline in acciaio, lavorato e verniciato, con cancello pedonale interno ad anta con apertura automatica, sorretto da colonne in acciaio lavorato, e verniciato, e da cancello carraio interno ad ante con apertura manuale, sorretto da colonne in acciaio lavorato, e verniciato, dotata di area di parcheggio riservato ai condomini, con posti auto pavimentati in blocchetti prefabbricati in calcestruzzo armato di autobloccante tipo gelosia, posati a secco su letto di sabbia predisposto, tipo green, e delimitati da cordoli prefabbricati in calcestruzzo armato liscio a vista. All'esterno della recinzione, sul lato stradale, vi è un'area di parcheggio riservata ai condomini con posti auto pavimentati in blocchetti prefabbricati in calcestruzzo armato di autobloccante tipo gelosia, posati a secco su letto di sabbia predisposto, tipo green, e delimitati da cordoli prefabbricati in calcestruzzo armato liscio a vista. L'accesso pedonale da Via Chiesi Luigi, è consentito da cancello ad anta con apertura automatica, in acciaio lavorato, e verniciato, protetto da struttura, costituita da spalloni laterali, soletta di copertura in calcestruzzo armato liscio a vista, con sporto e veletta in calcestruzzo armato liscio a vista, manto di copertura costituito da guaina bituminosa ardesiata, e lattonerie in lamiera di rame. Il Corridoio di accesso alle Cantine, delimitato da muri perimetrali esterni in calcestruzzo armato a vista ed interni in muratura di blocchi di calcestruzzo alleggerito tipo LECA a vista, con soffitto in pannelli di calcestruzzo armato liscio a fondo cassero a vista del tipo Predalle, è pavimentato in battuto di calcestruzzo armato lavorato, liscio e boiaccato in superficie. Il Tunnel di accesso alle Autorimesse, delimitato da muri perimetrali esterni in calcestruzzo armato a vista ed interni in muratura di blocchi di calcestruzzo alleggerito tipo LECA a vista, con soffitto in pannelli

di calcestruzzo armato lisciato a fondo cassero a vista del tipo Predalle, è pavimentato in battuto di calcestruzzo armato lavorato, lisciato e boiaccato in superficie, dotato di caditoie in ghisa per la raccolta delle acque meteoriche, completamente chiuso e dotato di rampa d'accesso protetta da muri e muretti in calcestruzzo armato a vista sovrastati da cancellata in acciaio, lavorato, zincato a caldo, pavimentata in battuto di calcestruzzo armato lavorato in superficie, reso antiscivolo protetta da cancello carraio a due ante, con apertura automatica, sorretto da colonne in acciaio lavorato, zincato a caldo, e di lampioncini d'illuminazione in acciaio lavorato e verniciato, con impianto elettrico esterno collegato alla rete di ENEL. I portoni delle Autorimesse sono del tipo a basculante in lamiera lavorata e verniciata, con telaio in acciaio lavorato e verniciato e la porta che dal Tunnel permette l'accesso al Vano Scala ed ai piani superiori è tagliafuoco.

L'Edificio si trova all'interno di un quartiere residenziale, con strade di scarso traffico veicolare, dotato di parcheggi, di aree di verde pubblico, di spazi di manovra e di sosta, di marciapiedi e camminamenti, a poche centinaia di metri dalla Stazione Ferroviaria Storica, che risulta essere zona di degrado, nonché piazza di spaccio, in cui si verificano sempre più spesso episodi di criminalità, ed a pochi chilometri dal Centro Storico della Città, dal Municipio, dalla Piazza Centrale, dal Parco Popolo, da Cinema e Teatri, da Musei, da Scuole ed Asili, da Sportelli Bancari, dall'Ospedale e da Cliniche Private, da Poliambulatori, da Farmacie, da Uffici Postali, dal Duomo, da Chiese parrocchiali e Basiliche, dalla Questura, dalla Caserma della Polizia, da quella dei Carabinieri, da quella della Guardia di Finanza, dalla Prefettura, dallo Stadio di calcio, dal Palazzo dello Sport, da Palestre, Piscine ed Impianti Sportivi, da Centri Commerciali, da Tabaccherie, da Bar e Ristoranti, da Alberghi ed Hotel, da Negozi e Supermercati, dal Casello autostradale dell'Autostrada del Sole A1 Milano-Napoli, e dalla Stazione Ferroviaria Mediopadana dell'Alta Velocità, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

L'APPARTAMENTO destinato ad **ABITAZIONE** è composto, a piano terzo, di altezza utile pari a Cm. 270, da **CUCINA utilizzata come CAMERA, PRANZO-SOGGIORNO, DISIMPEGNO, CAMERA, BAGNO, CABINA DOCCIA, SCALA INTERNA e due BALCONI coperti**, a piano quarto, di altezza utile pari a Cm. 240, da **due SOFFITTE utilizzate una come CUCINA e l'altra come PRANZO, LAVANDERIA-BAGNO, SCALA INTERNA e due TERRAZZI scoperti**, con **CANTINA**, ed **AUTORIMESSA** a piano interrato, di altezza utile pari a Cm. 280 e Cm. 240 (Allegato 7.11.).

L' ABITAZIONE a piano terzo, di altezza utile pari a circa Cm. 270, mostra le seguenti finiture: i muri perimetrali e le pareti divisorie interne, in muratura laterizia ed i solai in latero cemento, sono intonacati con malta bastarda di calce e cemento del tipo civile, tinteggiati a tempera. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda igienico-sanitaria, sono alimentati da energia termica fornita dalla rete di teleriscaldamento di IREN, con termosifoni in acciaio. L'impianto di raffrescamento canalizzato a pompa di calore, del tipo sottotraccia, è costituito da bocchette presenti in ogni stanza, con corpo macchina esterno posizionato in uno dei TERRAZZI SCOPERTI del quarto piano. L'impianto per la fornitura del gas metano è collegato alla rete di IREN. L'impianto idrico condominiale è collegato alla rete di IREN, mentre quello elettrico, del tipo sottotraccia, è collegato alla rete di ENEL. L'impianto di videocitofonico, del tipo

sottotraccia, è presente con un unico terminale, posizionato nel SOGGIORNO a lato della porta d'ingresso. L'impianto di TV satellitare, del tipo sottotraccia, è presente con più punti di attacco. E' presente un impianto di allarme antifurto. I pavimenti sono in doghe di legno, lavorato e trattato, ed i battiscopa sono costituiti da zoccolino in listelli di legno truciolare, smaltato lucido, mentre nei BALCONI COPERTI sono in piastrelle di klinker per esterni, antiscivolo ed antigelivo, disposte normali a correre parallelamente ai muri, con fuga, e battiscopa dello stesso materiale, inoltre quest'ultimi sono delimitati da un parapetti prefabbricati in calcestruzzo armato a vista, con copertina in acciaio, lavorato, sagomato e verniciato, e ringhiera in tubi d'acciaio orizzontali, lavorato e verniciato. Il rivestimento della CABINA DOCCIA è in resina. Le soglie del portoncino d'ingresso dell'alloggio e delle portefinestre esterne dei BALCONI, sono in lastre di marmo, lavorate, levigate e lucidate, ed i davanzali delle finestre esterne, sono in lastre di pietra serena, lavorate e levigate, con gocciolatoio. Il portoncino d'ingresso dell'alloggio dal VANO SCALA COMUNE è blindato, e le porte interne sono in legno tamburato, lavorato e laccato. I serramenti esterni apribili sono in legno, lavorato e verniciato, con vetro camera ed apertura ad ante, dotati di avvolgibili in PVC manuali, con cassonetto interno coprirullo in legno, lavorato e verniciato, e di zanzariere apribili, con telaio in alluminio anodizzato, lavorato e verniciato. Al piano superiore, vi si accede tramite SCALA INTERNA, avente struttura portante, ringhiera, corrimano, e pedate in acciaio, lavorato e verniciato.

Le SOFFITTE a piano terzo, di altezza utile pari a circa Cm. 240, utilizzate come CUCINA e come PRANZO, mostrane le seguenti finiture: i muri perimetrali e le pareti divisorie interne, in muratura laterizia ed i solai in latero cemento, sono intonacati con malta bastarda di calce e cemento del tipo civile, tinteggiati a tempera. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda igienico-sanitaria, sono alimentati da energia termica fornita dalla rete di teleriscaldamento di IREN, con termosifoni in acciaio. L'impianto di raffrescamento canalizzato a pompa di calore, del tipo sottotraccia, è costituito da bocchette presenti in ogni stanza, con corpo macchina esterno posizionato in uno dei TERRAZZI SCOPERTI. L'impianto per la fornitura del gas metano è collegato alla rete di IREN. L'impianto idrico condominiale è collegato alla rete di IREN, mentre quello elettrico, del tipo sottotraccia, è collegato alla rete di ENEL. L'impianto di videocitofonico, del tipo sottotraccia, è presente con un unico terminale, posizionato nel PRANZO a lato della porta d'ingresso. L'impianto di TV satellitare, del tipo sottotraccia, è presente con più punti di attacco. E' presente un impianto di allarme antifurto. I pavimenti sono in resina a base cementizia denominato " microcemento ", ed i battiscopa sono costituiti da zoccolino in listelli di legno truciolare, smaltato lucido, mentre nei TERRAZZI SCOPERTI il pavimento è galleggiante in lastre di calcestruzzo in favetto lavato antigelivo, disposte normali a correre parallelamente ai muri, e battiscopa in lamiera di rame, lavorata e sagomata, inoltre quest'ultimi sono delimitati da un parapetti prefabbricati in calcestruzzo armato a vista, con copertina in acciaio, lavorato, sagomato e verniciato, e ringhiera in tubi d'acciaio orizzontali, lavorato e verniciato. Il rivestimento della CABINA DOCCIA è in resina. Le soglie del portoncino d'ingresso dell'alloggio e delle portefinestre esterne dei TERRAZZI, sono in lastre di marmo, lavorate, levigate e lucidate, ed i davanzali delle finestre esterne, sono in lastre di pietra serena, lavorate e levigate, con gocciolatoio. Il portoncino d'ingresso dell'alloggio dal VANO SCALA COMUNE è blindato, e le porte interne sono in legno tamburato, lavorato e laccato. I serramenti esterni apribili sono in parte in legno, lavorato e verniciato, con vetro camera ed apertura ad ante, dotati di avvolgibili in PVC manuali, con cassonetto interno coprirullo in legno, lavorato e verniciato, e di zanzariere apribili,

con telaio in alluminio anodizzato, lavorato e verniciato, ed in parte fissi in alluminio anodizzato lavorato, con vetro camera trasparente. Al piano inferiore, vi si accede tramite SCALA INTERNA, avente struttura portante, ringhiera, corrimano, e pedate in acciaio, lavorato e verniciato.

La CANTINA a piano interrato, di altezza utile pari a circa Cm. 280, mostra le seguenti finiture: i muri perimetrali esterni sono in calcestruzzo armato liscio a vista, quelli divisorii interni sono in muratura in blocchi di calcestruzzo alleggerito tipo LECA a vista, ed il soffitto è costituito da solaio in pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato liscio a fondo cassero a vista del tipo Predalle. L'impianto elettrico è con tubi esterni e collegato alla rete di ENEL. Il pavimento e la soglia sono in battuto di calcestruzzo armato, liscio e boiaccato in superficie. La porta d'ingresso ad anta, è in lamiera, lavorata e zincata a caldo, con telaio in acciaio lavorato e zincato a caldo. Il locale è cieco e privo di finestre.

L'AUTORIMESSA a piano interrato, di altezza utile minima pari a circa Cm. 240, e di altezza utile massima pari a circa Cm. 280, mostra le seguenti finiture: i muri perimetrali esterni sono in calcestruzzo armato liscio a vista, quelli divisorii interni sono in muratura in blocchi di calcestruzzo alleggerito tipo LECA a vista, ed il soffitto è costituito da solaio in pannelli prefabbricati di calcestruzzo armato liscio a fondo cassero a vista del tipo Predalle. L'impianto elettrico è con tubi esterni e collegato alla rete di ENEL. Il pavimento e la soglia sono in battuto di calcestruzzo armato, liscio e boiaccato in superficie. Il portone d'ingresso, del tipo a basculante, è in lamiera, lavorata e verniciata, con telaio in acciaio lavorato e verniciato. Il locale è cieco e privo di finestre.

Tutte le unità immobiliari che compongono la proprietà, presentano un normale grado di finiture e normali sono anche le condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie commerciale parametrata dell'ABITAZIONE a piano terzo e piano quarto **risulta essere di complessivi Mq.³ 132,04 circa**, costituita dalla superficie dell'Alloggio a piano terzo, pari a circa a Mq. 74,08, considerata al 100%, dalla superficie del Balcone coperto 1 a piano terzo, pari a circa Mq. 1,80, considerata al 40%, dalla superficie del Balcone coperto 2 a piano terzo, pari a circa Mq. 3,96, considerata al 40%, dalla superficie della Soffitta a piano quarto, pari a circa a Mq. 33,05, considerata al 60%, perché rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità, dalla superficie del Terrazzo scoperto 1 a piano quarto, pari a circa Mq. 11,29, considerata al 30% per i primi 10 Mq. ed al 15% per i restanti Mq., dalla superficie del Terrazzo

³ 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

scoperto 2 a piano quarto, pari a circa Mq. 6,09, considerata al 30% per i primi 10 Mq. ed al 15% per i restanti Mq., e dalla superficie della Cantina a piano interrato, pari a circa Mq. 1,77, considerata al 25%.

La superficie commerciale parametrata dell'AUTORIMESSA a piano interrato risulta essere di complessivi Mq.³ 29,77 circa, costituita dalla superficie del posto auto coperto pari a circa a Mq. 29,77, considerata al 100%.

L'Edificio si trova all'interno di un quartiere residenziale, con strade di scarso traffico veicolare, dotato di parcheggi, di aree di verde pubblico, di spazi di manovra e di sosta, di marciapiedi e camminamenti, a poche centinaia di metri dalla Stazione Ferroviaria Storica, che risulta essere zona di degrado, nonché piazza di spaccio, in cui si verificano sempre più spesso episodi di criminalità, ed a pochi chilometri dal Centro Storico della Città, dal Municipio, dalla Piazza Centrale, dal Parco Popolo, da Cinema e Teatri, da Musei, da Scuole ed Asili, da Sportelli Bancari, dall'Ospedale e da Cliniche Private, da Poliambulatori, da Farmacie, da Uffici Postali, dal Duomo, da Chiese parrocchiali e Basiliche, dalla Questura, dalla Caserma della Polizia, da quella dei Carabinieri, da quella della Guardia di Finanza, dalla Prefettura, dallo Stadio di calcio, dal Palazzo dello Sport, da Palestre, Piscine ed Impianti Sportivi, da Centri Commerciali, da Tabaccherie, da Bar e Ristoranti, da Alberghi ed Hotel, da Negozi e Supermercati, dal Casello autostradale dell'Autostrada del Sole A1 Milano-Napoli, e dalla Stazione Ferroviaria Mediopadana dell'Alta Velocità, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

5 - LOTTO DI VENDITA

In virtù della natura, della destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita all'asta può avvenire solo in un **UNICO LOTTO** che comprende l'**APPARTAMENTO** destinato ad **ABITAZIONE** a piano terzo e piano quarto, con **CANTINA** ed **AUTORIMESSA** a piano interrato, più le pertinenze esclusive indicate, oltre alle porzioni comuni dell'Edificio condominiale, in quanto la proprietà interessata, in base alle sue caratteristiche tecnico-strutturali, **NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE**.

Un frazionamento della proprietà in più lotti, comporterebbe una perdita notevole di valore degli immobili.

5.1.1 - LOTTO UNICO : DATI CATASTALI

INTESTATI:

1.

2.

CATASTO FABBRICATI (C. F.)

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali					
		Foglio	Zona Cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza e Superficie Catastale	Categoria ² e Classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune di REGGIO EMILIA RE Via Chiesi Luigi n° 16, int. n° 10	137	2	194 Sub. 7	Vani 5,0 Totale Mq. 119	A/2 di Classe 3	€ 490,63
AUTORIMESSA		137	2	194 Sub. 32	Mq. 28 Totale Mq. 30	C/6 di Classe 8	€ 159,07
LASTRICO SOLARE		137		194 Sub. 86	Mq. 5	F/5	

5.1.2 - LOTTO UNICO : DESCRIZIONE COMMERCIALE

Quota indivisa di 1/1 di nuda proprietà di un APPARTAMENTO su due livelli, destinato ad ABITAZIONE a piano terzo e piano quarto, con CANTINA a piano interrato, di superficie commerciale pari a circa Mq. 132,04, ed AUTORIMESSA a piano interrato, di superficie commerciale pari a circa Mq. 29,77, oltre alle parti comuni (Articolo n° 1117 e seguenti del Codice Civile), sito in Comune di Reggio Emilia PR, Via Chiesi Luigi n° 16, interno n° 10, posto in un complesso immobiliare residenziale denominato " RESIDENCE SAN PIETRO " formato da tre palazzine, " FABBRICATO A ", composto da un piano interrato e sei piani fuori terra, di dodici appartamenti, con unico corpo scala, provvisto di ascensore, dotato di Area Cortiliva completamente recintata, con accessi sia pedonale che carrai, all'interno di un quartiere residenziale con strade di scarso traffico veicolare, dotato di parcheggi, di aree di verde pubblico, di spazi di manovra e di sosta, di marciapiedi e camminamenti, a poche centinaia di metri dalla Stazione Ferroviaria Storica, che risulta essere zona di degrado, nonchè piazza di spaccio, in cui si verificano sempre più spesso episodi di criminalità, ed a pochi chilometri dal Centro Storico della Città, dal Municipio, dalla Piazza Centrale, dal Duomo, dalla Questura, dalla Caserma della Polizia, da quella dei Carabinieri, da quella della Guardia di Finanza, dalla Prefettura, dall' Ospedale, da Impianti Sportivi, da Centri Commerciali e Supermercati, dal Casello autostradale dell'Autostrada del Sole A1 Milano-Napoli, e dalla Stazione Ferroviaria Mediopadana dell'Alta Velocità, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

5.1.3 - LOTTO UNICO : REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche telematiche effettuate presso il sito dell'Archivio Storico dell'Ufficio Tecnico, settore Edilizia Privata, del Comune di Reggio Emilia RE, si sono scaricati

tutti i titoli edilizi depositati/rilasciati e le tavole progettuali depositate. Il complesso immobiliare residenziale denominato " RESIDENCE SAN PIETRO " formato da tre palazzine, " FABBRICATO A ", è stato costruito in forza dei seguenti permessi e le unità immobiliari interessate alla procedura sono state oggetto dei titoli edilizi sotto riportati:

- Autorizzazione Edilizia, n° 1471/99 del 09/02/1999, per demolizioni di vecchi fabbricati (Allegato 7.7.);
- Concessione Edilizia, n° 1342/99 del 26/02/1999, per lavori di nuova costruzione di n° 3 palazzine residenziali (Allegato 7.7.);
- Variante Edilizia, n° 17374/2001 del 13/08/2001, per lavori di nuova costruzione di n° 3 palazzine residenziali (Allegato 7.7.);
- Attestazione di Abitabilità, protocollo n° 4824/2002 del 29/07/2002, rilasciata essendo trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della richiesta, ai sensi dell'Articolo n° 4, Comma n° 3, del D.P.R. n° 425 DEL 22/04/1994 (Allegato 7.7.).
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, n° 2019/51723 del 14/03/2019, per opere di manutenzione straordinaria in alloggio posto al piano terzo e sottotetto di fabbricato residenziale s tipologia condominiale (Allegato 7.7.);
- Fine Lavori in data 18/11/2019;
- Comunicazione di Fine Lavori per opere soggette a C.I.L.A., n° 2019/213157 del 20/11/2019, per opere di manutenzione straordinaria in alloggio posto al piano terzo e sottotetto di fabbricato residenziale a tipologia condominiale (Allegato 7.7.);

Da un attento ed accurato esame degli Atti comunali e dalla visita di sopralluogo effettuata agli immobili in data 04/12/2024, si riscontrava la **NON CONFORMITA' dell'APPARTAMENTO** a piano terzo e piano quarto, ai titoli edilizi depositati/rilasciati ed alle normative edilizie ed urbanistiche del Comune di Reggio Emilia RE.

Si riscontravano alcune difformità interne all'APPARTAMENTO, quali a piano terzo la trasformazione abusiva della CUCINA in CAMERA, ed a piano quarto delle due SOFFITTE, una in CUCINA e l'altra in PRANZO (Allegato 7.8).

Per riportare l'APPARTAMENTO a piano terzo e piano quarto, ad una completa conformità edilizia ed urbanistica, e catastale, occorre ripristinare le destinazioni d'uso iniziali, di quei dei locali oggetto di trasformazione.

In merito a quanto sopra riportato, non vi sono in essere, ai sensi dell'Articolo n° 41 della Legge n° 47/1985 e succ. mod., provvedimenti sanzionatori da parte delle Autorità Comunali.

5.1.4 - LOTTO UNICO : CERTIFICAZIONI ED ATTESTAZIONI

Le unità immobiliari interessate, sono **DOTATE** della seguente documentazione:

- * **Autorizzazione di Abitabilità** (Allegato 7.7.).
- * **Attestato di Prestazione Energetica** ai sensi del Decreto Legislativo n° 192/2005 e del D.A.L. n° 156/2008 Regione Emilia Romagna, **Classe Energetica "D"** valido fino al 28/04/2025 (Allegato 7.9.).

All'interno del fascicolo telematico, **non era presente** la seguente documentazione:

- * **Certificazioni di "Conformità" degli impianti** ex-Legge n° 46/1990.

5.1.5 - LOTTO UNICO : RIFIUTI SPECIALI/PERICOLOSI

Non sono presenti rifiuti speciali/pericolosi.

5.1.6 - LOTTO UNICO : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Sono da prevedersi costi per ripristinare le destinazioni d'uso iniziali di quei locali oggetto di trasformazione per un costo totale indicativo di circa **€ 18.300,00**, che verrà detratto dalla valutazione finale degli immobili.

5.1.7 - LOTTO UNICO : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

5.1.8 - LOTTO UNICO : STATO CIVILE DEI PROPRIETARI

residente in Comune di Reggio Emilia RE, Via Chiesi Luigi n° 16, interno n° 10.

5.1.9 - LOTTO UNICO : OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili interessati sono attualmente occupati da:

residente in Comune di Reggio Emilia RE, Via Chiesi Luigi n° 16, interno n° 10.

5.1.10 - LOTTO UNICO : STATO DELL'ARREDAMENTO/CONTENUTO

L'arredamento dell'Appartamento di **NORMALE** valore è costituito da mobilio ed elettrodomestici.

5.1.11 - LOTTO UNICO : SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L'amministrazione del complesso immobiliare residenziale denominato " RESIDENCE SAN PIETRO " formato da tre palazzine, è affidata ad

L'ammontare medio annuo delle spese condominiali ordinarie è di circa € 2.300,00 salvo conguaglio. Sulle unità immobiliari interessate non risultano esserci spese condominiali insolute. La quota millesimale di proprietà sulle parti comuni è di 49,56 millesimi, di cui 46,02 millesimi sull'Abitazione, e 3,54 millesimi sull'Autorimessa.

5.1.12 - LOTTO UNICO : VISURA CAMERALE C.C.I.A.A.

(Allegato 7.6.).

5.1.13 - LOTTO UNICO : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali trascritte.
- Non risultano convenzioni edilizie ed urbanistiche trascritte.
- 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 già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni gravanti sui beni alla data del **10/12/2024**, si riassumono in:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta in data

(Allegato 7.4.).

- **Sentenza di Apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale** trascritta in data

(Allegato 7.4.).

5.1.14 - LOTTO UNICO : DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione da parte dello Stato.

5.1.15 - LOTTO UNICO : 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.

L'Esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore degli stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati, per quanto riguarda l'edificato esistente, avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità dei locali e dell'insieme, tipo e grado delle finiture, dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva, stato di conservazione e manutenzione, dotazione e consistenza delle parti comuni, ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di profonda crisi del settore con mancanza generale di liquidità che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti e inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con un attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE.

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

- Le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, così come definite nella presente relazione tecnica estimativa e riportate nella descrizione dei beni fatta in precedenza.
- Le condizioni generali molto critiche del mercato immobiliare come prima descritto.

VALORE LOTTO UNICO

Stima del bene descritto:

CATASTO FABBRICATI (C. F.)

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali					
		Foglio	Zona Cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza e Superficie Catastale	Categoria ² e Classe	Rendita
ABITAZIONE	Comune di REGGIO EMILIA RE Via Chiesi Luigi n° 16, int. n° 10	137	2	194 Sub. 7	Vani 5,0 Totale Mq. 119	A/2 di Classe 3	€ 490,63
AUTORIMESSA		137	2	194 Sub. 32	Mq. 28 Totale Mq. 30	C/6 di Classe 8	€ 159,07
LASTRICO SOLARE		137		194 Sub. 86	Mq. 5	F/5	

La valutazione di mercato – effettuata a corpo e non a misura – degli immobili così descritti e censiti viene determinata come segue:

* ABITAZIONE, piano terzo, piano quarto e piano interrato

sup. commerciale parametrata Mq. 132,04 X €/Mq. 1.200,00 = € 158.448,00

* AUTORIMESSA, piano interrato

sup. commerciale parametrata Mq. 29,77 a corpo = € 10.000,00

Valore di mercato - a corpo - = € 168.448,00

Inoltre al valore calcolato di € 168.448,00, occorre detrarre i seguenti costi:

- Costi per opere di ripristino = € - 18.300,00

VALORE DI MERCATO FINALE A CORPO per arrotondamento = € 150.000,00

5.1.16 - LOTTO UNICO : VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'

* Valore finale della piena proprietà = € 150.000,00

* Età dell'usufruttuario = 00 anni

* Tasso d'interesse legale = 2,50%

* Coefficiente moltiplicatore = 28

* Valore dell'usufrutto = € 105.000,00

* Valore della nuda proprietà = € 45.000,00

VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' A CORPO = € 45.000,00

5.1.17 - LOTTO UNICO : ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al Lotto Unico hanno la seguente **provenienza**:

- Atto di **COMPRAVENDITA**, non soggetto ad I.V.A., a ministero del Dottor

(Allegato 7.5.).

* * * * *

6 – ALTRE NOTIZIE

Si evidenzia l'esistenza di mutuo fondiario, contratto da

sugli immobili oggetto di procedura.

7 – ALLEGATI



- 7.1. ESTRATTO DI MAPPA, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO
- 7.2. VISURA PER SOGGETTO, CATASTO FABBRICATI, LOTTO UNICO
- 7.3. ELAB. PLANIMETRICO E PLANIMETRIE DELLE SINGOLE U.I., C.F., LOTTO UNICO
- 7.4. ISPEZIONI IPOTECARIE, LOTTO UNICO
- 7.5. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI, LOTTO UNICO
- 7.6. VISURA CAMERALE C.C.I.A.A., LOTTO UNICO
- 7.7. TITOLI EDILIZI DEPOSITATI/RILASCIATI, LOTTO UNICO
- 7.8. TAVOLE PROGETTUALI DEPOSITATE, LOTTO UNICO
- 7.9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, LOTTO UNICO
- 7.10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, LOTTO UNICO
- 7.11. PLANIMETRIE PER LA PUBBLICITA', LOTTO UNICO

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriori delucidazioni o integrazioni di quanto fin qui svolto.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia RE, li' 23/12/2024

L'Esperto Stimatore designato



Collegio Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Reggio Emilia

Iscrizione Albo
N. 1434

Geometra
Vezzani Alberto
C.F. VZZ LRT 60L26 F463D

Geometra VEZZANI ALBERTO