

Geom. ROSSELLI MARCO

Viottole del Mulino,5- Castelnuovo di Sotto (RE)

Telefono/fax 0522.682624

e.mail marco@studiorosselli.net

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE 160/2024

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

Esecuzione promossa da:

contro:



Rapporto di valutazione

Immobile posto in Gualtieri (RE) - Via Bellingambo n°7

Esperto designato: **Geom. Rosselli Marco**

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI	16/10/2024 - 16410/22295				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PROPRIETÀ - QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	GUALTIERI (RE) -via BELLINGAMBO, 7				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPALE</u>	<u>SUB.</u>	<u>categoria</u>
		Gualtieri	21	243		F/2
			21	179		SEM-IRR-ARB
			21	181		SEM-IRR
			21	190	AA AB	INC-PROD SEM-IRR
21	191		AA AB	INC-PROD SEM-IRR		
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI					
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	SI					
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.	ASSENTI				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	ABITAZIONE DISABITATA (PRESENZA DI MINORI: NO) TERRENI AFFITTATI				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-					
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-					
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-					
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	€ 0,00 (art. 63 Disp. Attuazione C.C.)				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€ 106.000,00 - EURO CENTOSEIMILA /00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€ 79.500,00 - EURO SETTANTANOVEMILACINQUECENTO /00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	19/11/2025					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	CASSA DI RAVENNA - via Battaglione Toscano n°1/a - Reggio Nell'Emilia					

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	3
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	5
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI	9
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	10
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....	10
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	11
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	11
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	12
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	12
5.1.9 – LOTTO 1 : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	12
5.1.10 -LOTTO 1: VALORE DEL BENE	14
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	<i>14</i>
<i>VALORE LOTTO 1</i>	<i>14</i>
5.1.11 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	15
7.1. MAPPA CATASTALE LOTTO 1	16
7.2. VISURA CATASTALE AGGIORNATE LOTTO 1.....	16
7.3. PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 1	16
7.4. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	16
7.5. VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE LOTTO 1	16
7.6. DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE	16
7.7. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE	16
7.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	16
7.9. ALLEGATO A,B,C LOTTO 1 -	16
7.10. CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI	16

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 160/2024

Esecutati:

-

Procedente:

-

Data conferimento incarico: 16/06/2025

Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: 19/10/2025

Udienza: 19/11/2025

Data trascrizione pignoramento: 16.10.2024

Contributo unificato: SI

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare tramite posta certificata sia l'avvocato dell'esecutata, sia l'avvocato del Procedente, comunicando loro la nomina, l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, in particolare sono stati avvertiti:

-
-

Copia della presente perizia verterà trasmessa alla Legale del Procedente e degli Esecutati.

Si precisa che l'accesso alla proprietà è stato eseguito solamente con il collaboratore dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

La proprietà, attraverso i figli, ha preso contatto solo successivamente con il sottoscritto.

3-DATI CATASTALI

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

I. - BENI CENSITI AL TERRENI (C.T.)

INTESTATI:

•

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale.	Superficie	Qualità e classe	R.D.	R.A.
Terreno	Comune di Gualtieri	21	179	27241 mq	SEM-IRR-ARB Classe 3°	182,21 €	281,38 €
Fabbricato Rurale	Comune di Gualtieri	21	180	2754 mq	FABB. RURALE		
Terreno	Comune di Gualtieri	21	181	20420 mq	SEMIN-IRRIG Classe 3°	115,68 €	210,92 €
Terreno	Comune di Gualtieri	21	190 AA	421 mq	INCOLT-PROD Classe U	3,40 €	0,04 €
			190 AB	601 mq	SEMIN-IRRIG Classe 3°		6,21 €
Terreno	Comune di Gualtieri	21	191 AA	303 mq	INCOLT-PROD Classe U	2,09 €	0,03 €
			191 AB	369 mq	SEMIN-IRRIG Classe 3°		3,81 €

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

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

INTESTATI:

•

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Unità Collabente	Comune di Gualtieri Via Bellingambo, 7	21		243		F/2	

I. - BENI CENSITI AL TERRENI (C.T.)

INTESTATI:

-

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale.	Superficie	Qualità e classe	R.D.	R.A.
Terreno	Comune di Gualtieri	21	179	27241 mq	SEM-IRR-ARB Classe 3°	182,21 €	281,38 €
Terreno	Comune di Gualtieri	21	181	20420 mq	SEMIN-IRRIG Classe 3°	115,68 €	210,92 €
Terreno	Comune di Gualtieri	21	190 AA	421 mq	INCOLT-PROD Classe U	3,40 €	0,04 €
			190 AB	601 mq	SEMIN-IRRIG Classe 3°		6,21 €
Terreno	Comune di Gualtieri	21	191 AA	303 mq	INCOLT-PROD Classe U	2,09 €	0,03 €
			191 AB	369 mq	SEMIN-IRRIG Classe 3°		3,81 €

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Si segnala l'incongruenza tra i dati ripostati nel verbale di pignoramento in quanto il fabbricato è stato oggetto di aggiornamento catastale n°RE0015118 del 14/02/2013 che ha trasformato il mappale 180 nel mappale 243.

Confini catastali:

L'UNITA' COLLABENTE, confina :

- a Nord, Sud ed Est con ragioni mappale 179;
- a Ovest con ragioni mappale 190.

Il Terreno al Mappale 179 confina:

- a Sud con ragioni mappale 190;
- a Est con ragioni mappale 181;
- a Nord con ragioni mappale 177;
- a Ovest con ragioni foglio 25 mappale 13.

Il Terreno al Mappale 181 confina:

- a Sud con ragioni mappale 191;
- a Est con ragioni mappale 232;
- a Nord con ragioni mappale 177;
- a Ovest con ragioni mappale 179 e 243.

Il Terreno al Mappale 190 confina:

- a Sud con ragioni mappale 198 e 199;
- a Est con ragioni mappale 191;
- a Nord con ragioni mappale 179 e 243;
- a Ovest con ragioni foglio 25 mappale 14 e 71.

Il Terreno al Mappale 191 confina:

- a Sud con ragioni mappale 200;
- a Est con ragioni mappale 192;
- a Nord con ragioni mappale 181;
- a Ovest con ragioni mappale 190.

4-DESCRIZIONE DEI BENI¹

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

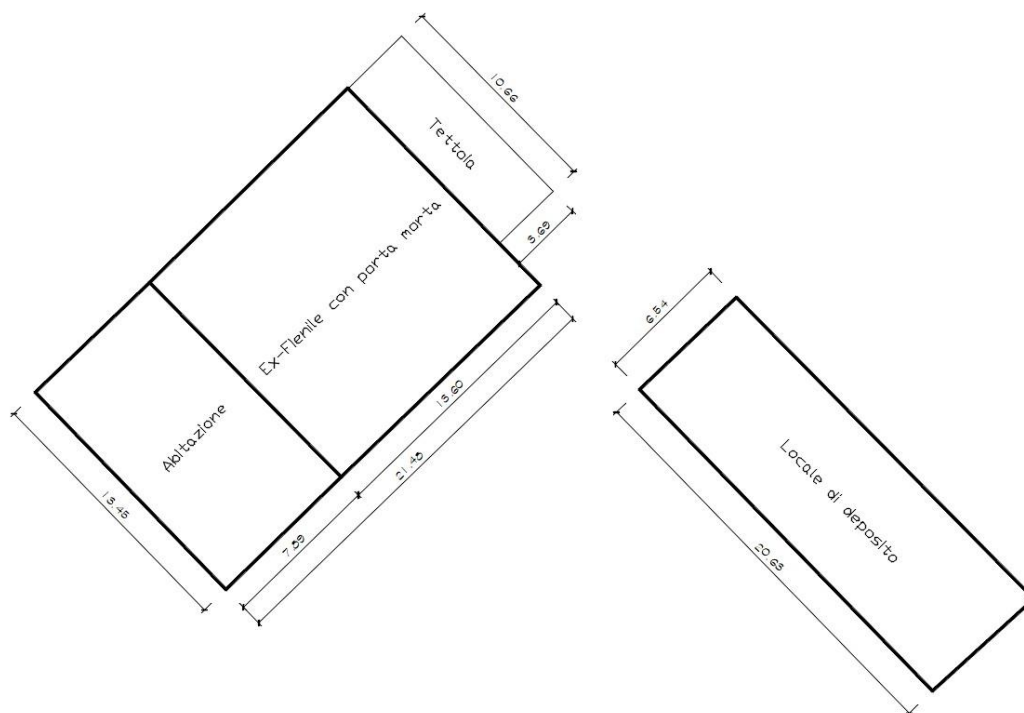
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o 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

I beni oggetto di valutazioni sono composti da :

- un vecchio fabbricato colonico con locali di deposito annessi;
- un appezzamento di terreno.

I beni, anche se risultano in Via Bellingambo n° 7 in Comune di Gualtieri, l'accesso ai terreni e al fabbricato avviene attraverso Via Gazzo, strada inghiaziata accessibile dalla S.P. 63, in particolare l'abitazione ed il terreno sono alla fine della via e l'accesso avviene attraverso una carraia di campagna.

Il fabbricato colonico è composto da una porzione destinata a residenza che si sviluppa su tre piani fuori terra, ed una porzione destinata a ex-fienile con porta-morta. Tutto il complesso si presenta abbandonato e strutturalmente al momento del sopralluogo alcuni solai della parte abitativa risultavano crollati o in grave stato di degrado.



Anche la porzione destinata ad ex-fienile e stalla risulta in parte crollata per le porzioni murarie poste all'interno e con gravi carenze nella parte relativa alla copertura. Lateralmente è presente una tettoia parzialmente crollata con presenza di lastre che con ogni probabilità sono in amianto.

Il locale di deposito posto nelle immediate vicinanze è realizzato in muratura di mattoni e si presenta anch'esso in totale abbandono e in un grave stato di degrado.

Stesse condizioni sono riscontrabili in tutta l'area cortiliva di pertinenza.

L'appezzamento di terreno che circonda i fabbricati sopradescritti si sviluppa per una superficie di 49.355 mq, si presenta pianeggiante e accessibile dalla carraia di campagna prosecuzione della Via Gazzo.

Il terreno si presenta in totale stato di abbandono, non sono presenti colture o segni evidenti di lavorazione agricola.

le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

5-LOTTE DI VENDITA

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

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

INTESTATI:

•

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Unità Collabente	Comune di Gualtieri Via Bellingambo, 7	21		243		F/2	

I. - BENI CENSITI AL TERRENI (C.T.)

INTESTATI:

•

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale.	Superficie	Qualità e classe	R.D.	R.A.
Terreno	Comune di Gualtieri	21	179	27241 mq	SEM-IRR-ARB Classe 3°	182,21 €	281,38 €
Terreno	Comune di Gualtieri	21	181	20420 mq	SEMIN-IRRIG Classe 3°	115,68 €	210,92 €
Terreno	Comune di Gualtieri	21	190 AA	421 mq	INCOLT-PROD Classe U	3,40 €	0,04 €
			190 AB	601 mq	SEMIN-IRRIG Classe 3°		6,21 €
Terreno	Comune di Gualtieri	21	191 AA	303 mq	INCOLT-PROD Classe U	2,09 €	0,03 €
			191 AB	369 mq	SEMIN-IRRIG Classe 3°		3,81 €

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di fabbricato colonico con locali di deposito in stato di abbandono e forte degrado con annesso appezzamento di terreno di 49.355 mq di superficie.

L'immobile si presenta in un grave stato di conservazione e manutenzione.

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967 e non risultano pratiche edilizie presentate presso gli uffici Comunali.

L'abitazione si trova sprovvista di certificazione energetica.

I terreni dall'analisi degli elaborati e dal Certificato di Destinazione Urbanistica con riferimento a:

- il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 03/04/2014 e successive varianti;
- il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.), approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 03/04/2014 e successive varianti;
- il 1° Piano Operativo Comunale (P.O.C.) approvato con delibera del Consiglio comunale n. 59 del 30/11/2017;

risultano avere le seguenti destinazioni urbanistiche

FG.21 MAPP. 179-181

PSC

Ambiti e sistemi strutturali

- Territorio Rurale – Ambiti Agricoli di Rilievo Paesaggistico (art. A-18 L.R.20/2000) – “Zone di Tutela Ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua” - art. 9.2 delle N.T.A;

- In parte sistema delle dotazioni territoriali - Sistema delle Infrastrutture per la mobilità – “Rispetto stradale a alla ferrovia” – art. 6.1 delle N.T.A;

Tavola dei vincoli

- Sistemi, zone ed elementi strutturanti la forma del territorio e di specifico interesse naturalistico – “b. Zone di tutela ordinaria”;

- In parte beni Paesaggistici – “Fiumi torrenti e corsi d’acqua iscritti nell’elenco delle acque pubbliche e relative fasce laterali di 150 mt” – art.8 delle N.T.A;

- In parte altri vincoli di limitazione delle trasformazioni urbanistico edilizie – “Rispetto stradale”;

Carte delle Potenzialità archeologiche del Territorio

- Zona “C” - Area di Valle - art. 10.3 delle N.T.A;

RUE

Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale

- Territorio Rurale - “TR1b - zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua” - art. 40.2 delle N.T.A;

- In parte ambiti soggetti a Tutela Paesaggistica ai sensi dell’art. 142 del D.Lgs.42/2004 - “Fiumi torrenti e corsi d’acqua iscritti nell’elenco delle acque pubbliche e relative fasce laterali di 150 mt” – Art.40.2 delle N.T.A;

- In parte dotazioni territoriali - Sistema delle Infrastrutture per la mobilità – “Rispetto stradale a alla ferrovia” – art. 42.1-42.2 delle N.T.A.

FG.21 MAPP. 190-191

PSC

Ambiti e sistemi strutturali

- Territorio Rurale – Ambiti Agricoli di Rilievo Paesaggistico (art. A-18 L.R.20/2000) – “Zone di Tutela Ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua” - art. 9.2 delle N.T.A;
- Sistema delle dotazioni territoriali - Sistema delle Infrastrutture per la mobilità – “Rispetto stradale a alla ferrovia” – art. 6.1 delle N.T.A;

Tavola dei vincoli

- Sistemi, zone ed elementi strutturanti la forma del territorio e di specifico interesse naturalistico – “b. Zone di tutela ordinaria”;
- Altri vincoli di limitazione delle trasformazioni urbanistico edilizie – “Rispetto stradale”;

Carte delle Potenzialità archeologiche del Territorio

- Zona “C” - Area di Valle - art. 10.3 delle N.T.A;

RUE

Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale

- Territorio Rurale - “TR1b - zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua” - art. 40.2 delle N.T.A;
- Dotazioni territoriali - Sistema delle Infrastrutture per la mobilità – “Rispetto stradale a alla ferrovia” – art. 42.1-42.2 delle N.T.A.

FG.21 MAPP. 243

PSC

Ambiti e sistemi strutturali

- Territorio Rurale – Ambiti Agricoli di Rilievo Paesaggistico (art. A-18 L.R.20/2000) – “Zone di Tutela Ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua” - art. 9.2 delle N.T.A;
- In parte sistema delle dotazioni territoriali - Sistema delle Infrastrutture per la mobilità – “Rispetto stradale a alla ferrovia” – art. 6.1 delle N.T.A;

Tavola dei vincoli

- Sistemi, zone ed elementi strutturanti la forma del territorio e di specifico interesse naturalistico – “b. Zone di tutela ordinaria”;
- In parte altri vincoli di limitazione delle trasformazioni urbanistico edilizie – “Rispetto stradale”;

Carte delle Potenzialità archeologiche del Territorio

- Zona “C” - Area di Valle - art. 10.3 delle N.T.A;

RUE

Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale

- Territorio Rurale - “TR1b - zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua” - art. 40.2 delle N.T.A;
- In parte dotazioni territoriali - Sistema delle Infrastrutture per la mobilità – “Rispetto stradale a alla ferrovia” – art. 42.1-42.2 delle N.T.A;
- Per il fabbricato principale, Inseediamento Storico – “EA – Edifici di pregio storico-testimoniale (Valore ambientale)” - art. 31 delle N.T.A;

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono previste opere di ripristino.

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono previsti costi di regolarizzazione.

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

I fabbricati risultano liberi, in stato di abbandono.

I terreni risultano affittati con contratto d'affitto, sottoscritto prevede, con decorrenza dal 15/7/2016 con scadenza al 30/11/2020 ed ulteriore rinnovo al 30/11/2026, un canone totale di 4.800 € pari a 800,00 €/annui, risulta essere stato registrato il 02/03/2018 al prot. n°18030218070656617 presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia (RE).

Il canone totale di affitto da ricerche e verifiche di mercato effettuate risulta non congruo.

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti aggiornate alla data del 27.10.2025 sul bene, che di seguito si riassumono, le formalità non opponibili saranno cancellate a cura e spese della procedura:

-
-

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.1.9 – LOTTO 1 : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Figura 1 - INQUADRAMENTO DEL FABBRICATO NEL TERRITORIO



Figura 2 - VISTA FABBRICATO



Figura 3 – VISTA TERRENO



Figura 4 - VISTA CARRAIA

5.1.10 -LOTTO 1: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, 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 dei beni 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 complessiva dei locali e dell'insieme;
- tipo e completezza di 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 crisi del settore e mancanza generale di liquidità, che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alle compravendite di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

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

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

VALORE LOTTO 1

Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO AL MQ.	VALORE TOTALE
TERRENO	49.355 mq	2,05 €	101.177,755 €
FABBRICATO	314,73 mq	75,00 €	23.604,75 €
BASSI SERVIZI e EX-FIENILE	319,54 mq	25,00 €	7.988,50 €
TOTALE =			132.771,00 €
ABBATTIMENTO 20% =			- 26.554,20 €
TOTALE BASE D'ASTA =			106.216,80 €

I valori sopra determinati sono da intendersi riferiti a beni posti sul mercato in regime di libera compravendita, con conformità urbanistica, edilizia e catastale e con garanzia dai vizi occulti.

Il sottoscritto, visto che :

- il bene viene posto in vendita coatta e non in regime di libera compravendita, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa (come specificato dall'art.2922 del C.C.);
 - il mercato immobiliare sta attraversando un particolare momento di crisi, caratterizzato da un elevato numero di beni immobili disponibili alla vendita ed una scarsa richiesta da parte di possibili acquirenti;
- ritiene che si debba applicare una riduzione di prezzo sul valore venale sopra calcolato, applicando un coefficiente di deprezzamento stimato nell'ordine percentuale del venti per cento (20%).

Ciò premesso, con l'applicazione del suddetto criterio di deprezzamento, il valore commerciale e complessivo dei beni oggetto di stima, è

VALORE BASE D'ASTA € 106.000,00.

5.1.11 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

Il bene di cui al Lotto 1 è giunto in proprietà tramite Dichiarazione di Successione n°65 / 310 del 22/7/1987.

6- ALTRE OSSERVAZIONI

7- ALLEGATI

- 7.1. mappa catastale lotto 1
- 7.2. visura catastale aggiornate lotto 1
- 7.3. planimetrie catastali lotto 1
- 7.4. certificato di destinazione urbanistica
- 7.5. visure ipotecarie aggiornate lotto 1
- 7.6. dichiarazione di successione
- 7.7. documentazione condominiale
- 7.8. documentazione fotografica
- 7.9. allegato a,b,c lotto 1 -
- 7.10. cd rom contenente la perizia, copia degli allegati

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, li' 27.10.2025

L'esperto estimatore designato

geom. Marco Rosselli