

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA e ALLEGATI

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. n°15/2023 R.G. Esec -G.Es.dott.ssa CAMILLA SOMMARIVA

promossa da

Contro :

Perito Esperto designato : **Dott. Ing. Giuliano Manghi**



Intero fabbricato ex rurale - Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), via Pratonera, 6

DATO	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO	30/01/2023 - Registro Particolare 1308 Registro Generale 1890				
DIRITTO REALE PIGNORATO	PROPRIETÀ – piena proprietà				
UBICAZIONE IMMOMILI	Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), via Pratonera, 6				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	COMUNE	FOGLIO	MAPPAL	SUB.	categoria
	Cadelbosco di Sopra	32	44	3,4,5,6	A/4,C/3,C/6,C/6
CONFORMITÀ CATASTALE	no				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	no				
CONFORMITÀ IMPIANTI	no				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	no				
STATO OCCUPAZIONALE	Occupato (dagli esecutati e da terzi senza titolo)				
STATO DI ARREDAMENTO	Presente				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	si				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	no				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 88.000,00-				
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 66.000,00				
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	22.11.2023				
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	Credit Agricole Italia ag.4, via Emilia all'Angelo, 38 RE				

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 15/2023 R.G. Es.

Esecutato:

Creditore procedente:

con avvocato: Avv. Alberto Crivelli

alberto.crivelli@milano.pecavvocati.it

- Data conferimento incarico: 14/06/2023 - Giuramento 20/06/2023.
- Scadenza di consegna della relazione in Cancelleria delle esecuzioni: 22/10/2023.
- Udienza: 22/11/2023
- Data di trascrizione del pignoramento: 30/01/2023 - Registro Particolare 1308 Registro Generale 1890

2- COMUNICAZIONI / ACCESSO

- In data 20/06/2023 si è provveduto, tramite PEC e posta, a dare notizia all'Esecutata ed al procuratore del creditore procedente, dell'inizio delle operazioni peritali.
- E' stato organizzato il sopralluogo dall'I.V.G. di Reggio Emilia per i giorni 18/07/2023 - 04/09/2023 - 15/09/2023.

Sono state effettuate tre ispezioni sui luoghi, scattando fotografie ed effettuando misure di controllo in raffronto alle planimetrie catastali precedentemente reperite.

- E' stato richiesto l'accesso agli atti (precedenti edilizi) all'archivio del Comune (UTC) che è stato effettuato il giorno 5/9/2023; si sono confrontate le risultanze del sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie mostrate dall'addetto al servizio
- E' stato verificato presso l'Agenzia delle Entrate la sussistenza di eventuali contratti di affitto opponibili, da tale ricerca sono emersi due contratti scaduti e non rinnovati (7886/3T/2015 + 7888/3T/2015 durata dal 23/06/2015 al 22/06/2019).

3- DATI CATASTALI**3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**I- **BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati** della Provincia di REGGIO EMILIA **Comune di CADELBOSCO DI SOPRA**

INTESTATI								
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Cons/sup	Rendita
	Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), via Pratonera, 6	32	44	3	A/4			
	Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), via Pratonera, 6	32	44	4	C/3			
	Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), via Pratonera, 6	32	44	5	C/6			
	Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), via Pratonera, 6	32	44	6	C/6			

3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIABENI CENSITI AL **Catasto Fabbricati** della Provincia di REGGIO EMILIA **Comune di CADELBOSCO DI SOPRA**

INTESTATI								
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Cons/sup	Rendita
	Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), via Pratonera, 6	32	44	3	A/4	2	7,5vani/179mq	267,27€
	Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), via Pratonera, 6	32	44	4	C/3	1	133mq/150mq	206,04€
	Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), via Pratonera, 6	32	44	5	C/6	U	17mq/19mq	56,19€
	Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), via Pratonera, 6	32	44	6	C/6	U	8mq/10mq	26,44€

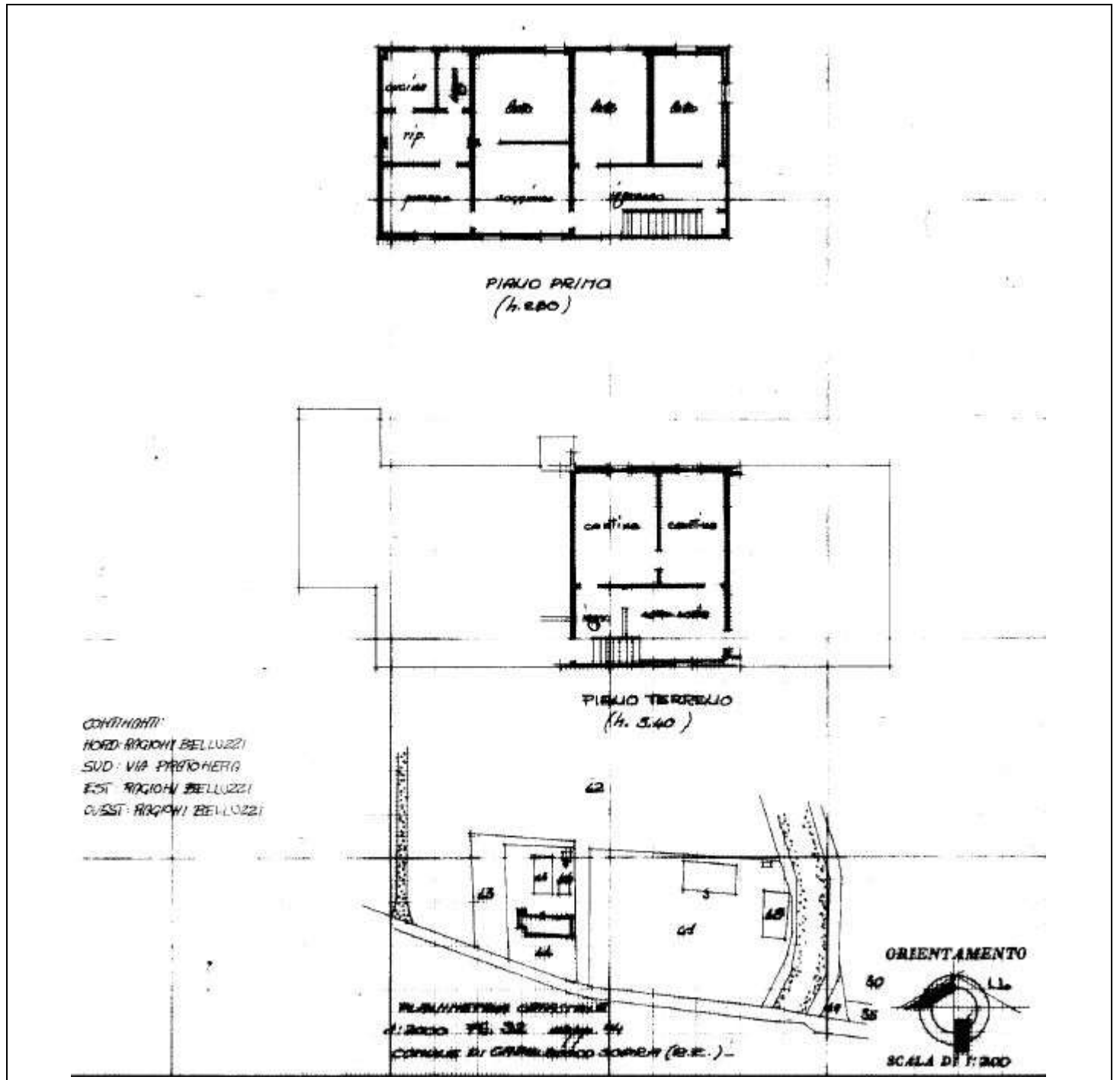
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- 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 che però non corrispondono al corrente utilizzo dei vani.
- Le planimetrie catastali -allegate- non corrispondono allo stato dei luoghi accertato per difformità interne, esterne, cambio di uso e aumenti di superficie coperta (volumetrici).

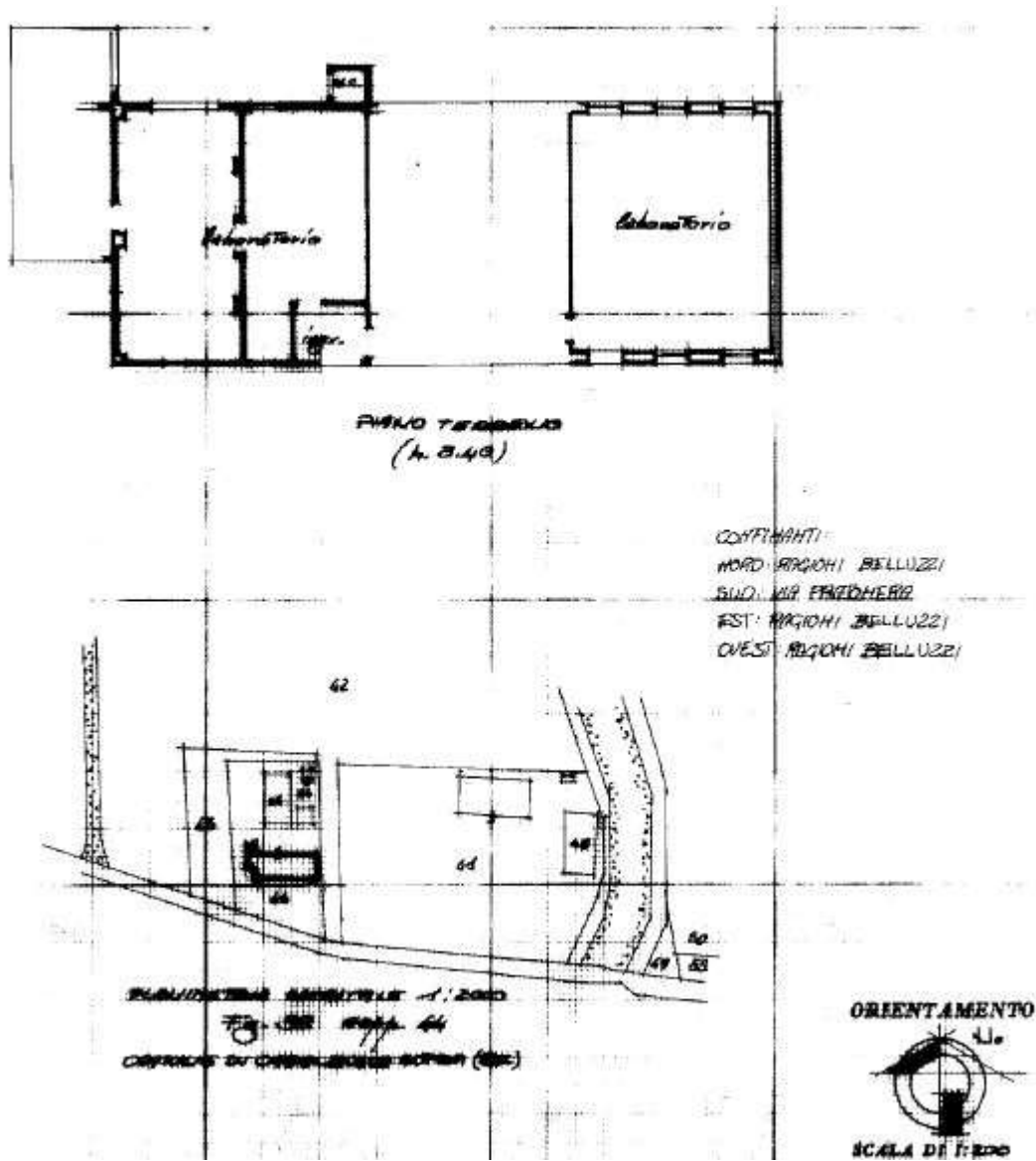
I beni risultano correttamente pignorati.



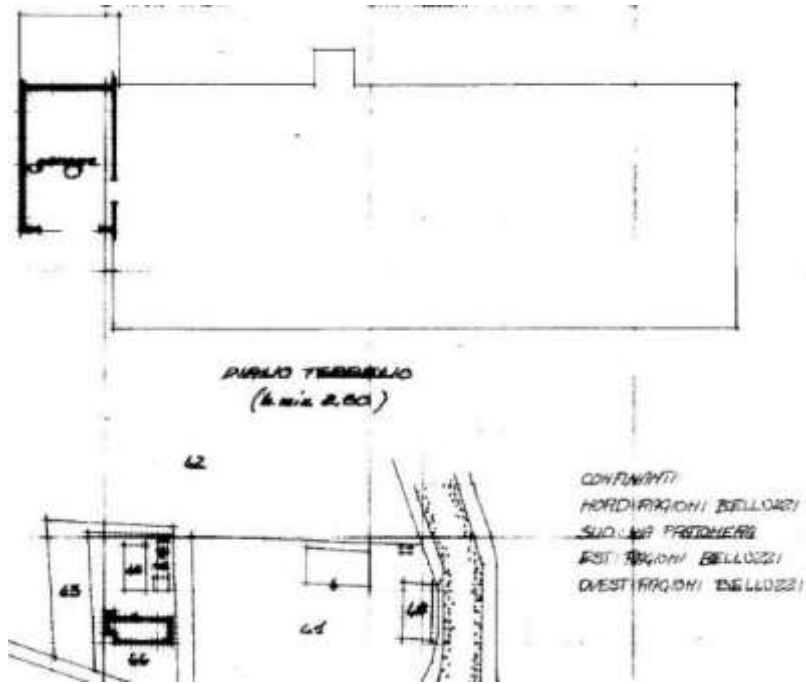
Stralcio estratto di mappa fuori scala – Fog. 32 part.44



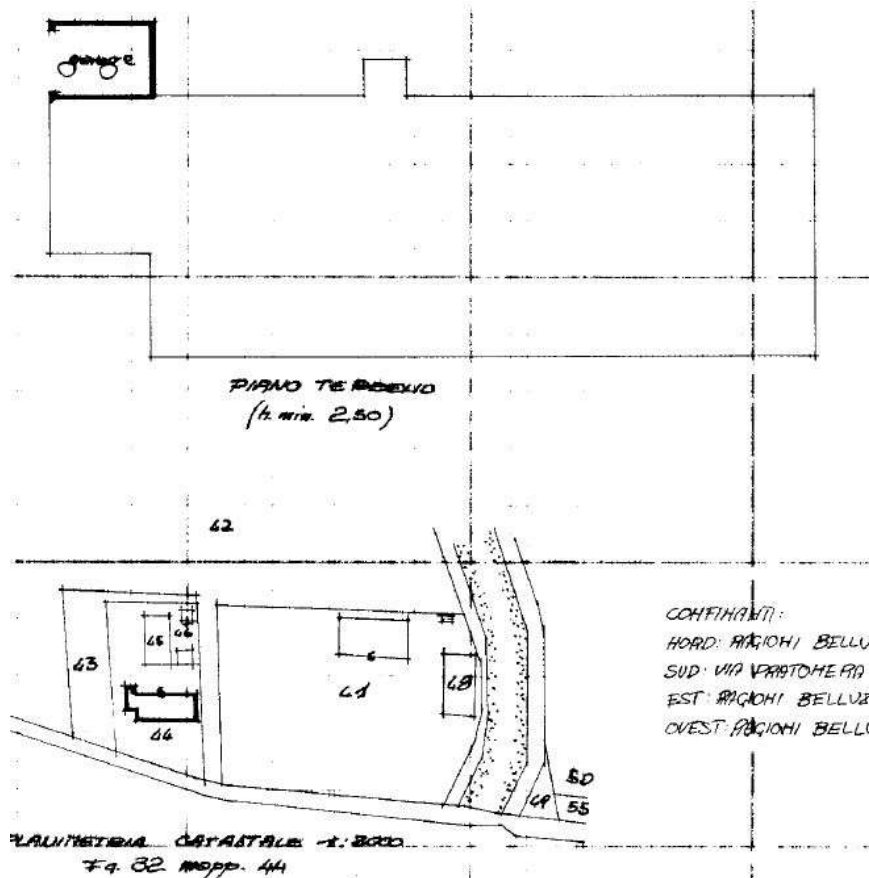
Planimetria catastale abitazione e servizi- sub 3 – Fuori scala



Planimetria catastale abitazione e servizi- sub 4 – Fuori scala

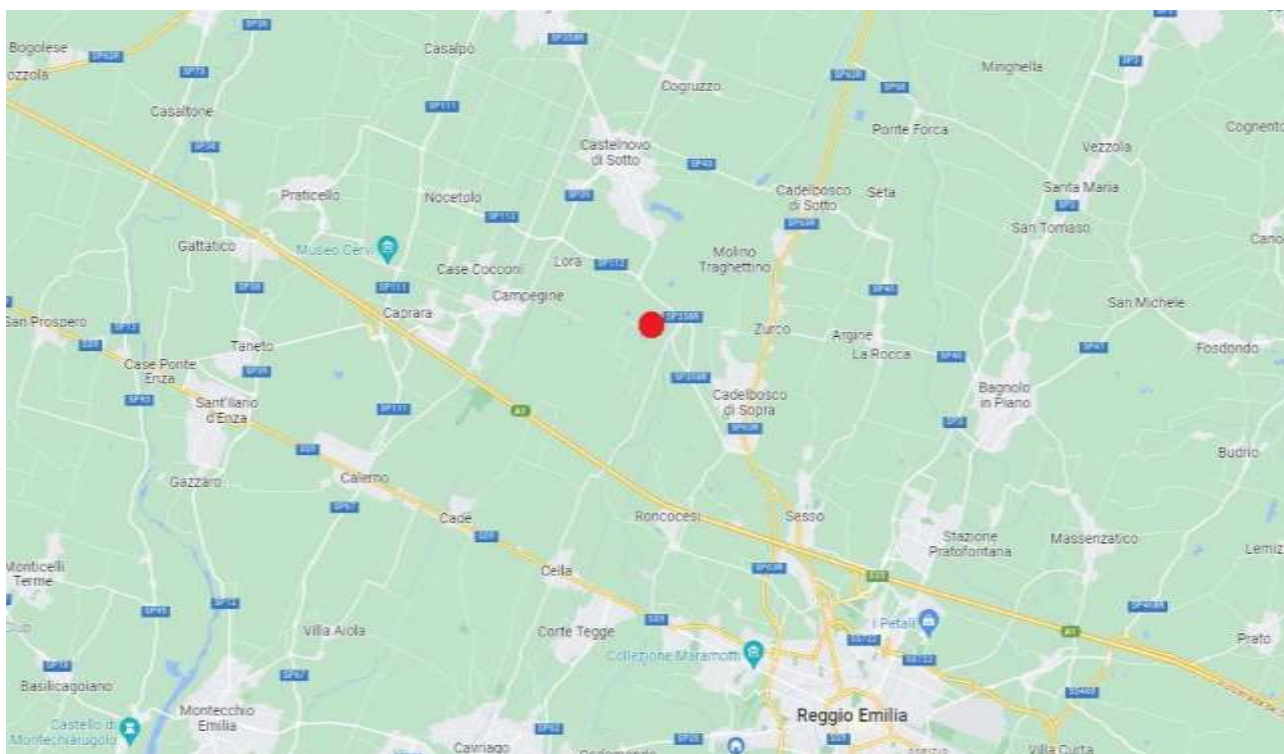


Planimetria catastale abitazione e servizi- sub 5 e 6- Fuori scala

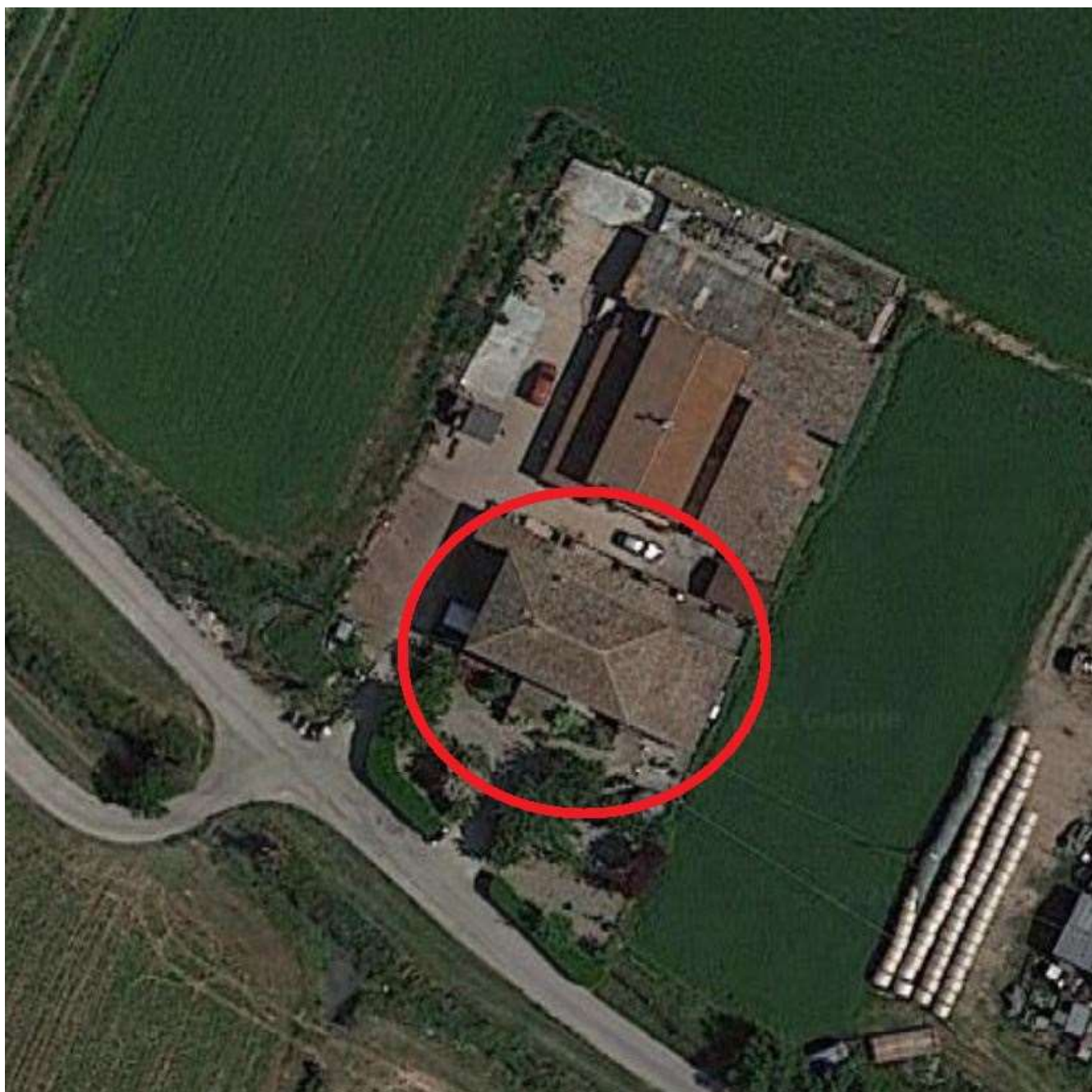


4- DESCRIZIONE

Piena proprietà di fabbricato da terra a tetto e area cortiliva - - sito in
Comune di Cadelbosco di sopra (RE), via Pratonera, 6.



- Il fabbricato si eleva per due piani fuori terra, ha struttura portante in muratura laterizia con paramenti verticali intonacati e tinteggiati, il tetto è in legno a falde inclinate e cornicioni sporgenti. Si segnalano problemi strutturali alla copertura, nello specifico vi è una trave tagliata e sostenuta da puntellature improvvisate (da revisionare), si deve prevedere opere di messa in sicurezza urgente.
- Sul cortilivo pertinenziale insistono altri fabbricati di proprietà di terzi, detti fabbricati risultano essere stati ampliati/modificati rispetto alle mappe catastali; si sono rilevati anche lavori in corso.



- L'accesso ai beni avviene dalla strada vicinale Pratonera che non è asfaltata, sono presenti due cancelli carrai e uno pedonale.

Preliminarmente alla descrizione dei cespiti sono ad evidenziare che:

Il fabbricato esaminato è risultato profondamente modificato rispetto alle planimetrie catastali e ai titoli abilitativi, nello specifico vi sono modifiche interne, esterne, aumenti di volumetrie e cambi di uso. Queste difformità non risultano essere sanabili e sono state realizzate in difformità a tutte le

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa CAMILLA SOMMARIVA

normative vigenti compresa quella antisismica; lo scrivente deve prevedere quindi la remissione in pristino.

La superficie catastale dell'immobile è mq. 358 con destinazioni: residenziale, laboratorio e autorimesse.

- descrizione:

Il fabbricato presenta una unità abitativa principale posta su due livelli collegati tramite scala interna che occupa parzialmente tutti i subalterni trasformando in spazi abitativi anche le due autorimesse; vi è una seconda abitazione ricavata parzialmente nel laboratorio sub 4; vi è una terza piccola unità abitativa che occupa la rimanente parte del sub 4.

Sono presenti lavori in corso per ricavare un'ulteriore modesta unità abitativa nel sub 3 che ad oggi risulta al grezzo.

Lungo il lato nord del fabbricato si sono rilevate opere di ampliamento, muretti e la realizzazione di vani abitativi in completa e totale difformità.

L'Immobile non è allacciato all'acquedotto, ma si approvvigiona di acqua tramite pozzo, di cui non sono state fornite le autorizzazioni all'autorità competente. L'immobile non è allacciato alla pubblica fognatura.

- L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia.
- Il riscaldamento dell'immobile avviene con camino a camera aperta e pompa di calore, l'adduzione del gas è tramite bombole ricaricabili.

Si segnala la diffusa presenza di umidità da condensa e da risalita con formazione di muffe.

- Gli impianti appaiono funzionanti ed idonei all'uso, ma non sono state fornite le certificazioni di conformità.
- Non è presente l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

- Vi sono impianti comuni (antenna, cancello automatico, illuminazione est. ecc) i cui costi sono ripartiti in modo bonario fra gli utilizzatori.
- L'area cortiliva risulta essere stata suddivisa senza il deposito di alcuna documentazione e/o autorizzazioni e/o atti, si segnala anche la occupazione e l'utilizzo dei terreni limitrofi di proprietà di terzi.

Si segnala la presenza di rifiuti di vario genere, gabbie per cani e materiali edili accatastati nell'area cortiliva.

- Il complessivo stato conservativo risulta complessivamente scarso.
- L'immobile è occupato dagli esecutati, dai loro famigliari e da terzi senza titolo.

5- LOTTI DI VENDITA

Lo scrivente ritiene opportuno e vantaggioso per la procedura la formazione di un unico lotto di vendita.

5.1-LOTTO unico: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati della Provincia di REGGIO EMILIA **Comune di CADELBOSCO DI SOPRA**

INTESTATI								
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Cons/sup	Rendita
	Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), via Pratonera, 6	32	44	3	A/4	2	7,5vani/179mq	267,27€
	Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), via Pratonera, 6	32	44	4	C/3	1	133mq/150mq	206,04€
	Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), via Pratonera, 6	32	44	5	C/6	U	17mq/19mq	56,19€
	Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), via Pratonera, 6	32	44	6	C/6	U	8mq/10mq	26,44€

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.

CONFINI:

L'immobile confina:

a est con Part. 106

a sud con Strada vicina Pratonera

a nord e ovest con Part. 49;

Salvo altri

5.2-LOTTO unico: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di fabbricato da terra a tetto di due livelli con cortile pertinenziale. - sito in sito in Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), via Pratonera, 6. L'immobile contiene diffuse difformità interne, esterne e usi per cui si prevede la messa in pristino.

Superficie catastale dell'immobile è mq. 358 con destinazioni: residenziale, laboratorio e autorimesse.

5.3-LOTTO unico: REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio in oggetto risulta essere stato edificato in data antecedente al 1/9/1967, presso l'archivio comunale era presente solo:

- Concessione in sanatoria n°504 del 20/05/1992
- e successiva Abitabilità n° del 31/12/1992

L'immobile risulta non corrispondere ai titoli abilitativi succitati, si segnalano difformità interne, esterne, ampliamenti e di uso dei locali.

In merito alla regolarità edilizia, si precisa che la stessa è stata redatta sulla scorta dell'accesso agli atti comunali effettuata dallo scrivente. Il sottoscritto ha basato la sua dichiarazione sulla scorta dei documenti messi a disposizione dall'Addetto Comunale secondo i seguenti parametri: dati catastali dell'immobile, indirizzo e numero civico, nominativo intestatari attuali e precedenti. Il sottoscritto non si ritiene responsabile nel caso in cui la documentazione prelevata dall'archivio comunale non fosse completa e/o corretta.

5.4-LOTTO unico: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E BONIFICA

Per le opere di messa in pristino / pratiche in sanatoria / aggiornamento catastale per riportare il bene in condizioni di conformità (e commerciabilità) si prevede un costo omnicomprensivo di pari a €. 40.000,00.

E' onere dell'interessato all'acquisto provvedere ad una verifica con tecnici specializzati che dovranno eseguire un accurato e preciso quadro informativo, economico e di fattibilità prima di effettuare le eventuali offerte di acquisto.

Per la pulizia e bonifica dell'area cortiliva con individuazione ed eliminazione di errati utilizzi e superfetazioni, si prevede un costo di 13.000,00€.

***NB** : essendo gli oneri di bonifica, smaltimento e riconduzione alla remissione in condizioni di ordinarietà e in pristino di notevole e complessa valutazione, i valori su esposti hanno solo carattere indicativo, essendo in essere opere di ristrutturazione e/o ampliamento al momento della stesura della presente perizia (I CESPITI POTREBBERO NON ESSERE NELLE STESSE CONDIZIONI FOTOGRAFATE DALLO SCRIVENTE). E' onere dell'interessato all'acquisto provvedere ad una verifica con tecnici specializzati eseguano un accurato e preciso quadro informativo, economico e di fattibilità prima di effettuare le eventuali offerte di acquisto.*

5.5-LOTTO unico: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è occupato dagli esecutati e dai loro famigliari e da terzi senza titolo (identificati dal personale dell'IVG).

Dalla ricerca presso l'agenzia delle entrate sono stati trovati due contratti entrambi scaduti nel 2019. (7886/3T/2015 + 7888/3T/2015).

durata dal 23/06/2015 al 22/06/2019

5.6-LOTTO unico: SITUAZIONE CONDOMINIALE

Il condominio non risulta costituito.

Spese medie annue per gli impianti comuni (cancello, luci esterne, antenna, ecc) non sono determinabili e vengono ripartiti in modo bonario.

5.7-LOTTO unico: FOTOGRAFIE









5.8-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

▪ VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa CAMILLA SOMMARIVA

- Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici, usi e consuetudini.
- L'attuale utilizzo del cortile da parte di terzi non è conforme alle planimetrie catastali, è onere del promittente acquirente svolgere le analisi necessarie prima di fare l'eventuale offerta.
- Sono a carico del futuro acquirente le opere remissione in pristino, pulizia e bonifica dei beni oggetto di perizia.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate negli atti notarili di provenienza, compresi i vincoli, servitù e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati nessuno escluso.

▪ **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA**

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene, da cancellarsi a cura della procedura, si fa riferimento alle formalità pregiudizievoli riportate in atti dalla precedente. Si riassumono sinteticamente le risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata che comunque si allegano in forma completa alla presente relazione:

1. TRASCRIZIONE del 12/05/2000 - Registro Particolare 6631 Registro Generale 10380
Pubblico ufficiale UFFICILE GIUDIZIARIO Repertorio 1681/2000 del 12/05/2000
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 6055 del 10/10/2006 (CANCELLAZIONE)
 2. ISCRIZIONE del 31/10/2006 - Registro Particolare 8876 Registro Generale 35127
Pubblico ufficiale COSTABILE MARIA CARMEN Repertorio 51530/15911 del 20/10/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
 3. TRASCRIZIONE del 30/01/2023 - Registro Particolare 1308 Registro Generale 1890
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 7837 del 02/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico.

5.9-LOTTO unico: DIRITTO DI PRELAZIONE

Dall'analisi delle trascrizioni ipotecarie non risultano sussistere diritti di prelazione a favore dello Stato.

5.10-LOTTO unico: VALORE DEL BENE

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

Il quesito posto dall'Ill.mo sig. G.E. all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni finalizzata ad una futura vendita forzata degli stessi. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo determinando il più probabile valore di mercato del bene tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore del bene stesso già evidenziate nei precedenti capitoli. La stima (sintetica e redatta con fini di "pronto realizzo") è fatta per valori tipici in raffronto ad altri beni simili e/o assimilabili in zona e zone analoghe con le stesse caratteristiche, tipologia, consistenza, vetustà e stato manutentivo ed il contesto urbanistico in cui il bene si trova, nonché la sua ubicazione rispetto ai servizi. Il tutto valutata l'odierna perdurante e pregiudizievole condizione in cui versa il mercato immobiliare.

Nella determinazione dei valori unitari si è fatto riferimento ai comparabili di beni simili rilevati dalla banca dati "comparabili Italia", OMI, nonché alle vetrine delle agenzie di mediazione e dei professionisti operanti in zona oltre che ai i prezzi di vendita in asta giudiziaria di beni simili - apportando poi i correttivi ritenuti applicabili al fine di determinare il valore mono-parametrico medio per unità di superficie e per tipologia di locale.

Il valore finale della presente stima è da intendersi a corpo e non a misura ed è comprensiva delle quote di comproprietà dei beni comuni.

NB - la valorizzazione del cespite stante le innumerevoli difformità insanabili, viene fatta sulla scorta della consistenza catastale, detratte le necessarie incombenze per la messa in pristino.

STIMA DEL BENE IN OGGETTO

Identificazione	DESCRIZIONE	Sup.Catastale mq.	RAPP. MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	VALORE UNITARI O€/mq	VALORE COMPLESSIVO €
Sub 3	Abitazione	179	100%	179	700	€. 125.300,00
Sub 4	Laboratorio	150	100%	150	400	€. 60.000,00
Sub 5 e 6	2 Autorimesse	29	100%	29	200	€. 5.800,00
	Area Cortiliva	A corpo	-	A corpo	a corpo	€. 10.000,00
VALORE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE 201.100,00						

La *superficie commerciale* dell'immobile è formata normalmente dalle seguenti voci, salvo diversa applicazione, caso per caso, nella facoltà del perito estimatore:

- 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 generalmente stimati a corpo

✓ Deduzioni:

- La presente valutazione è intesa su beni disponibili posti sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi anche occulti, stato di conservazione, disagi inerenti le innumerevoli difformità - gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile; la valutazione in caso di vendita forzata viene ridotta del 25% = $201.100,00 \times 25\% =$

= - €. 50.275,00

Deduzione condizioni manutentive strutture e impianti, accessibilità tramite strada vicinale non asfaltata, problemi statici e di umidità -deduzione pari a 5%

= - €. 10.055,00

Deduzione per le criticità rilevate nell'area cortiliva pertinenziale utilizzata da terzi e delle relative bonifiche e pulizie

= - €. 13.000,00

Deduzione per non conformità edilizia e catastale
(vedasi cap.5.4) = - €. 40.000,00

Residuo € 87.770,00

****VALORE BASE D'ASTA arrotondato = € 88.000,00**

Dicosi Euro ottantottomila/00

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA € 66.000,00

(Euro sessantaseimila/00)

6 -LOTTO unico: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

- Il bene in esame risulta pervenuto agli attuale proprietario per atto a ministero Dott. Maria Carmen Costabile del 16/04/1996 n°22081/3491 (vedasi allegata certificazione notarile).

7-ELENCO Allegati

- Documentazione catastale
- Allegato A-B
- Ispezione ipotecaria
- Documentazione reperita c/o U.T.C.
- Minuta di rilievo

Reggio Emilia li 17/10/2023

L'esperto incaricato
Ing. Giuliano Manghi
