

# TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esecuzione Immobiliare n. 55 / 2024

---

Esecuzione promossa da: BCC NPL& 2020 s.r.l.

Contro:

Immobili ubicati in Villa Minozzo (RE) Via Triglia n. 45

## **RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

Esperto designato: **Geom. Maurizio Cattabiani**



## **0-SOMMARIO**

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI .....	3
2 - COMUNICAZIONI.....	4
3 - DATI CATASTALI.....	5
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 ...	6
3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE .....	6
4 - DESCRIZIONE DEI BENI .....	7
5 - LOTTI DI VENDITA .....	11
5.1. - LOTTO 1 .....	11
5.1.1 - LOTTO 1: DATI CATASTALI .....	11
5.1.2 - LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	12
5.1.3 - LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....	12
5.1.4 - LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO .....	14
5.1.5 - LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	14
5.1.6 - LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	14
5.1.7 - LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	15
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	15
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....	15
5.1.8 - LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE .....	16
5.1.9 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	16
5.1.10 - LOTTO 1: PIANTE E FOTOGRAFIE .....	17
5.1.11 - LOTTO 1: VALORE DEI BENI .....	27
6 - STATO CIVILE DEL DEBITORE .....	29
7 - NOTE .....	29
8 - ALLEGATI .....	30
8.1 - COROGRAFIA DI INSERIMENTO E FOTOGRAFIE LOTTO 1 .....	30
8.2 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE LOTTO 1 .....	30
8.3 - PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 1 .....	30
8.4 - ELENCO SUBALTERNI ED ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO 1 .....	30
8.5 - ISPEZIONE CATASTALE LOTTO 1 .....	30
8.6 - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E RELAZIONE NOTARILE .....	30
8.7 - ISPEZIONI IPOTECARIE E DI AGGIORNAMENTO .....	30
8.8 - CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA, DI STATO DI FAMIGLIA + ESTRATTO PER RIASSUNTO DEL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO DELL'ESECUTATO .....	30
8.9 - CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA, DI STATO DI FAMIGLIA + CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATA .....	30
8.10 - ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI.....	30
8.11 - DOC. INERENTE I TITOLI ABILITATIVI E RELATIVI ELABORATI GRAFICI LICENZIATI ....	30
8.12 - PIANTE LEGITTIME, PIANTE RILEVATE SUL POSTO E PIANTE DI RAFFRONTO .....	30
8.13 - COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI .....	30
8.14 - RISULTATO RICERCA CONTRATTI DI LOCAZIONE .....	30
8.15 - RISULTATO RICERCA DELLA PRESENZA DELL'APE .....	30
8.16 - ALLEGATI A, B, D .....	30

## 1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

### PROCEDURA N. 55/2024 R.G.Es.

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISRCONTRATA</u>																						
<u>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG / RP.</u>	SI	<b>PIGNORAM. 1:</b> TRASCR. A REGGIO E. IL 11/04/2023 RG. 7787 RP 5755 <b>PIGNORAM. 2:</b> TRASCR. A REGGIO E. IL 18/04/2024 RG. 8454 RP 6282																						
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	<b>PROPRIETÀ</b> – QUOTA 1/1																						
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>		VILLA MINOZZO (RE) IN VIA TRIGLIA N. 45																						
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>COMUNE</th> <th>FOGLIO</th> <th>MAPPALE</th> <th>SUBALTERNO</th> <th>CATEGORIA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">Villa Minozzo</td> <td>46</td> <td>799</td> <td>1</td> <td>C/6</td> </tr> <tr> <td>46</td> <td>799</td> <td>3</td> <td>A/3</td> </tr> <tr> <td>46</td> <td>799</td> <td>4</td> <td>A/3</td> </tr> <tr> <td>46</td> <td>799</td> <td>5</td> <td>BCNC</td> </tr> </tbody> </table>	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	Villa Minozzo	46	799	1	C/6	46	799	3	A/3	46	799	4	A/3	46	799	5	BCNC
COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA																				
Villa Minozzo	46	799	1	C/6																				
	46	799	3	A/3																				
	46	799	4	A/3																				
	46	799	5	BCNC																				
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	NON CONFORME																						
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	SI	PRESENTI DIFFORMITÀ – NON CONFORME																						
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NO	DICHIARAZIONI PRESENTI IN ATTI DEL COMUNE																						
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	NON E' PRESENTE																						
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>		<b>OCCUPATO DA UNO DEI DEBITORI E DAI SUOI FAMILIARI E PERTANTO DA LIBERARSI AL DECRETO DI TRASFERIMENTO</b>																						
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>		<b>ARREDATO CON MOBILIO DI SCARSO VALORE</b>																						
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>		<b>NON PRESENTI</b>																						
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>		<b>NON PRESENTI</b>																						
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>		<b>NESSUNA</b>																						
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	<b>€ 92.000,00</b> - EURO NOVANTADUEMILA/00																							
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	<b>€ 69.000,00</b> - EURO SESSANTANOVEMILA/00																							
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	<b>19/12/2024</b>																							
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	<b>CREDITO EMILIANO, Ag. 9, VIA R. LIVATINO, n. 5/7 REGGIO EMILIA</b>																							

#### Esecutato:

**Procedente:** BCC NPLS 2020 s.r.l., patrocinata dall'Avv. Celestina Tinelli

**Data nomina perito:** 25/06/2024 a mezzo PEC ricevuta in data 01/07/2024

**Data giuramento telematico per accettazione incarico:** 03/07/24 con deposito il 04/07/24

**Data inizio operazioni peritali:** 15/07/2024 ore 9:00 (nessuno intervenuto)

**Termine di consegna della relazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni:** 19/11/2024

**Accesso all'immobile:** 30/07/2024

## **2 - COMUNICAZIONI**

L'esperto estimatore in ossequio al punto A dell'incarico ha provveduto ad informare con lettera Raccomandata A/R le parti interessate e, con Posta Elettronica Certificata<sup>1</sup> il Creditore procedente, direttamente o tramite gli avvocati nominati, comunicando la nomina e la data e l'orario d'inizio delle operazioni peritali avvenuta presso lo studio dell'esperto, in particolare sono stati avvertiti:

**A)** Creditore procedente: BCC NPLS 2020 S.R.L., presso lo studio dell'Avv. Celestina Tinelli

**B)** Esecutati:

-

-

La lettera inviata a mezzo PEC al legale del creditore procedente è stata regolarmente consegnata, e sono state pure correttamente ritirate le due lettere raccomandate AR inviate alla proprietà esecutata.

Nessuna delle parti invitate è intervenuta all'apertura delle operazioni peritali, preventivamente fissate e comunicate dallo scrivente per il giorno 15/07/2024.

La presente relazione, oltre che depositata agli atti del PCT, sarà inviata alle parti suindicate, depositata in copia unitamente ad un CD presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari e presso la sede dell'IVG di Reggio Emilia.

-----

In data 30/07/2024 insieme al delegato dell'IVG, incaricato custode, il sottoscritto ha svolto regolare accesso ai beni immobili pignorati, con l'accesso che precede, il sottoscritto ha verificato le consistenze immobiliari e l'esatta identificazione, scattato fotografie interne ed esterne, effettuato un rilievo metrico di tutti gli ambienti, tratto gli elementi fondamentali per la descrizione, accertato lo stato di conservazione, verificato la corrispondenza ai progetti depositati in comune ed alla scheda catastale, verificato lo stato di possesso e/o di godimento.

---

<sup>1</sup> Vedi allegato 8.13

### 3 - DATI CATASTALI

#### 3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO<sup>2</sup>

##### I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VILLA MINOZZO

###### INTESTATI:

1-

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Villa Minozzo						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria <sup>3</sup> e classe	Rendita
Autorimessa	Via Triglia Piano S1	46	---	799	1	mq 30	C/6 cl. 1 <sup>^</sup>	€ 75,92
Abitazione	Via Triglia Piano S1-T	46	---	799	3	vani 5	A/3 cl. 1 <sup>^</sup>	€ 242,73

###### INTESTATI:

1-

2-

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Villa Minozzo						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria <sup>3</sup> e classe	Rendita
Abitazione	Via Triglia Piano S1-1	46	---	799	4	vani 6,5	A/3 cl. 1 <sup>^</sup>	€ 315,56

2 Vedi allegato 8.6

3 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 ultrapolare – 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: prigionie 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

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

#### **II - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VILLA MINOZZO**

##### **INTESTATI:**

1-

2-

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Villa Minozzo						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria <sup>3</sup> e classe	Rendita
Autorimessa	Via Triglia Piano S1	46	---	799	1	mq 30	C/6 cl. 1 <sup>^</sup>	€ 75,92
Abitazione	Via Triglia Piano S1-T	46	---	799	3	vani 5	A/3 cl. 1 <sup>^</sup>	€ 242,73

*Si precisa che i beni sono ubicati al civico 45 di Via Triglia del comune di Villa Minozzo*

##### **INTESTATI:**

1-

2-

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Villa Minozzo						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria <sup>3</sup> e classe	Rendita
Abitazione	Via Triglia Piano S1-1	46	---	799	4	vani 6,5	A/3 cl. 1 <sup>^</sup>	€ 315,56

*Si precisa che i beni sono ubicati al civico 45 di Via Triglia del comune di Villa Minozzo*

Costituiscono inoltre, beni comuni non censibili:

- ingresso al piano terra, vano scala e ballatoio ai piani terra e primo, tutti identificati con il subalterno 5 e comuni a tutti subalterni.

### **3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE**

I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento

immobiliare<sup>4</sup> mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale.

Le unità immobiliari di proprietà risultano regolarmente censite, le consistenze visionate corrispondono alle planimetrie catastali ed alle mappe catastali depositate presso l'A.d.E. sez. Territorio fatte escluse alcune lievi difformità che non incidono sulla rendita catastale, inoltre, non v'è corrispondenza nell'intestazione dei beni pignorati subb. 1 e 3 con quelli catastali, in quanto a seguito del decesso del  
, non è stata aggiornata la relativa intestazione.

#### **CONFINI CATASTALI:**

**L'intero fabbricato e la circostante area cortiliva** in un unico corpo confina a Nord e ad Ovest con area cortiliva di terzi, ad Est ed a Sud con la strada via Triglia.

## **4 - DESCRIZIONE DEI BENI**

#### **DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

L'accesso all'immobile avvenuto congiuntamente al custode giudiziario dell'IVG di Reggio Emilia, si è tenuto in data 30/07/2024, come da quest'ultimo preventivamente concordato con gli esecutati.

**Piena proprietà della quota di 1/1** di una casa bifamiliare da terra a tetto con cortilivo in proprietà, costituita da un unico corpo di fabbrica che si compone di un alloggio a piano terra con ripostiglio e autorimessa al piano seminterrato, e da un secondo alloggio al piano primo anch'esso con locali accessori pertinenziali al piano seminterrato.

Trattasi di un singolo fabbricato ad uso abitativo, elevato di tre piani fuori terra oltre ad un sottotetto ispezionabile a mezzo botola, con cortile privato pertinenziale non recintato, la cui costruzione veniva ultimata prima dell'anno 1960, e successivamente variata più volte, attualmente ubicato nel Comune di Villa Minozzo al civico 45 di Via Triglia in località Minozzo, in una zona collinare con una bassa densità urbanistica distante circa 4400 metri dalla piazza del comune posta al centro del paese.

Dalla strada comunale via Triglia si accede al con cortilivo circostante il fabbricato su due lati (i restanti due lati sono in confine) e dal cortilivo si accede all'immobile; il fabbricato risulta internamente formato da tre unità immobiliari di cui due abitative, il tutto così composto:

#### **APPARTAMENTO PIANO TERRA**

- area cortiliva, ingresso, corridoio e scala in comune con l'appartamento del piano primo, due camere da letto, terrazzo, soggiorno, bagno e pranzo, nonché ripostiglio al piano seminterrato;

---

4 Vedi allegato 8.6

**AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO**

- unico ampio locale ad uso autorimessa con accesso carrabile dal cortile comune;

**APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

- area cortiliva, ingresso, corridoio e scala in comune con l'appartamento del piano terra, due camere da letto, balcone, terrazzo, cucina, soggiorno, e bagno, nonché cantina, ripostiglio, doccia e legnaia al piano seminterrato.

La **superficie utile lorda** dell'alloggio posto al piano terra è pari a mq 112,09, quella del terrazzo è pari a mq 7,13, mentre la superficie dei locali accessori posti al piano seminterrato è pari a mq 3,45 e quella dell'autorimessa sempre al piano seminterrato è mq 34,53; la **superficie utile lorda** dell'alloggio posto al piano primo è pari a mq 107,97, quella del terrazzo e balcone è pari a mq 13,30, mentre la superficie dei locali accessori al piano seminterrato è mq 73,94.

La **superficie commerciale** delle unità immobiliari, determinata nelle tabelle che seguono moltiplicando le superfici utili lorde per dei rapporti mercantili superficiali che esprimono la relazione tra il prezzo di una superficie secondaria e il prezzo della superficie principale, è mq<sup>5</sup> 115,09 per l'appartamento del piano terra a cui va aggiunta la superficie commerciale dell'autorimessa di mq 34,53, e mq 130,45 per l'appartamento del piano primo.

**APPARTAMENTO AL PIANO TERRA**

ambien ti	Descrizione degli ambienti	Destinazione degli ambienti	Superficie lorda in m <sup>2</sup>		Calcolo della superficie catastale	
			(a)	(b)	Superficie equivalente	
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	Appartamento al piano terra	<b>mq 112,09</b>	1,00		<b>mq 112,09</b>
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	Ripostiglio	<b>mq 3,45</b>	0,25		<b>mq 0,86</b>

5 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
- 10% dell'area cortiliva esclusiva
- 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

D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	Terrazzo	mq 7,13	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m <sup>2</sup>	mq 2,14
				0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m <sup>2</sup>	

<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq 115,09</b>
-------------------------------	------------------

### AUTORIMESSA

			Superficie lorda in m <sup>2</sup>	Calcolo della superficie catastale		
			(a)	Coefficiente Moltiplicatore (b)		Superficie equivalente (c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria.	Autorimessa	mq 34,53	1,00		mq 34,53

<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq 34,53</b>
-------------------------------	-----------------

### APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

			Superficie lorda in m <sup>2</sup>	Calcolo della superficie catastale		
			(a)	Coefficiente Moltiplicatore (b)		Superficie equivalente (c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	Appartamento al piano primo	mq 107,97	1,00		mq 107,97
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	Locali pertinenziali a piano seminterrato	mq 73,94	0,25		mq 18,49
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	Balcone e terrazzo	mq 13,30	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m <sup>2</sup>	mq 3,99
				0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m <sup>2</sup>	

<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq 130,45</b>
-------------------------------	------------------

Sono parte integrante della proprietà immobiliare sopra descritta i proporzionali diritti di comproprietà di tutte le parti ed aree comuni ex art. 1117 C.C. (foglio 46 particella 799 sub. 5).

*Le misure si riferiscono alle superfici commerciali, pertanto, calcolate al lordo dei muri, e sono da ritenersi indicative al solo scopo di fare individuare la consistenza immobiliare.*

#### FINITURE APPARTAMENTO PIANO TERRA

Le pareti divisorie dei locali sono state realizzate con mattoni forati di laterizio intonacati e tinteggiati e lo stesso dicasi per i soffitti, i rivestimenti del bagno e della cucina sono stati

effettuati con piastrelle di ceramica smaltate, i pavimenti in tutti i locali sono in stati realizzati con mattonelle in ceramica, le porte sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in parte in legno ed in parte in alluminio con scuretti sul lato esterno.

L'approvvigionamento idrico avviene attraverso l'allacciamento ad un pozzo gestito da un consorzio privato, l'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia con contatore unico per tutto l'immobile, mentre il riscaldamento è affidato ad una stufa alimentata a pellet collocata nel corridoio (i termosifoni sono in disuso) e l'ACS viene prodotta con un boiler; il bagno è munito di water, bidet, doccia e lavandino.

L'appartamento si presenta al suo interno con finiture ed impianti datati e di basso livello qualitativo.

Le pareti divisorie del ripostiglio a piano seminterrato sono in parte intonacate ed in parte no, il pavimento è in battuto di cemento; all'interno del locale è installata la caldaia alimentata a GPL attualmente in disuso.

#### *FINITURE AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO*

L'autorimessa è accessibile dall'area cortiliva comune, ed è munita di portone carrabile in lamiera con apertura ad anta.

Le pareti perimetrali dell'autorimessa sono state realizzate con blocchi in cls non intonacati, il soffitto è costituito da un solaio in latero-cemento non intonacato e lasciato a vista, il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento privo di mattonelle; è presente l'impianto di illuminazione.

L'autorimessa nel suo complesso presenta finiture di basso livello qualitativo e lo stato manutentivo è sufficiente.

#### *FINITURE APPARTAMENTO PIANO PRIMO*

Le pareti divisorie dei locali sono state realizzate con mattoni forati di laterizio intonacati e tinteggiati e lo stesso dicasi per i soffitti, i rivestimenti del bagno e della cucina sono stati effettuati con piastrelle di ceramica smaltate, i pavimenti in tutti i locali sono in stati realizzati in parte con mattonelle in ceramica ed in parte in laminato, le porte sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in parte in legno ed in parte in alluminio con scuretti sul lato esterno.

L'approvvigionamento idrico avviene attraverso l'allacciamento ad un pozzo gestito da un consorzio privato, l'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia con contatore unico per tutto l'immobile, mentre il riscaldamento è affidato ad una stufa alimentata a pellet collocata nella zona giorno (i termosifoni sono in disuso) e l'ACS viene prodotta con un boiler; il bagno è munito di water, bidet, doccia, lavandino e presa per lavatrice.

L'appartamento si presenta al suo interno con finiture ed impianti datati e di basso livello qualitativo.

Le pareti divisorie dei locali pertinenziali a piano seminterrato sono in parte intonacate ed in parte no, il pavimento è in battuto di cemento.

Nell'area cortiliva comune è presente un porticato da rimuovere in quanto non sanabile.

Nell'intero stabile non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento degli impianti

tecnologici presenti nelle unità immobiliari, tuttavia, per quanto visibile gli impianti risultano tutti funzionanti ma si rimanda comunque ad un puntuale accertamento da parte di un perito elettro-tecnico.

Non è stata riscontrata la presenza di eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.

L'immobile oggetto di stima non rappresenta un intervento di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, inoltre, non presenta vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, etc.

## **5 - LOTTI DI VENDITA**

Lo scrivente ritiene che i due appartamenti con garage e locali pertinenziali in virtù della loro conformazione, struttura e tipologia, siano da alienare in unico lotto denominato **LOTTO 1**.

### **5.1. - LOTTO 1**

#### **5.1.1 - LOTTO 1: DATI CATASTALI**

**a. INTESTATI:**

1-

2-

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Villa Minozzo						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria <sup>3</sup> e classe	Rendita
Autorimessa	Via Triglia Piano S1	46	---	799	1	mq 30	C/6 cl. 1 <sup>^</sup>	€ 75,92
Abitazione	Via Triglia Piano S1-T	46	---	799	3	vani 5	A/3 cl. 1 <sup>^</sup>	€ 242,73

*Si precisa che i beni sono ubicati al civico 45 di Via Triglia del comune di Villa Minozzo*

**b. INTESTATI:**

1-

2-

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Villa Minozzo						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria <sup>3</sup> e classe	Rendita
Abitazione	Via Triglia Piano S1-1	46	---	799	4	vani 6,5	A/3 cl. 1 <sup>^</sup>	€ 315,56

*Si precisa che i beni sono ubicati al civico 45 di Via Triglia del comune di Villa Minozzo*

#### **CONFINI CATASTALI:**

**L'intero fabbricato e la circostante area cortiliva** in un unico corpo confina a Nord e ad Ovest con area cortiliva di terzi, ad Est ed a Sud con la strada via Triglia.

#### **5.1.2 - LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE**

**Piena proprietà della quota di 1/1** di una singola abitazione da terra a tetto composta da due alloggi: uno a piano terra con autorimessa ed altri locali accessori pertinenziali al piano seminterrato, ed uno al piano primo con locali accessori pertinenziali al piano seminterrato, nonché circostante cortilivo comune a tutte le unità immobiliari.

L'appartamento del piano terra è composto da ingresso dall'area cortiliva, corridoio e scala in comune con l'appartamento del piano primo, due camere da letto, terrazzo, soggiorno, bagno e pranzo, nonché ripostiglio al piano terra.

L'autorimessa a piano seminterrato è composta da un unico ampio locale con accesso carrabile dal cortile comune.

L'appartamento del piano primo è composto da ingresso dall'area cortiliva, corridoio e scala in comune con l'appartamento del piano terra, due camere da letto, balcone, terrazzo, cucina, soggiorno, e bagno, nonché cantina, ripostiglio, doccia e legnaia.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta con finiture di basso livello qualitativo e lo stato manutentivo è sufficiente con impianti non a norma. Il fabbricato nel suo complesso è parzialmente regolare: alcune irregolarità sono sanabili altre sono da ripristinare.

I beni saranno liberati a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento.

#### **5.1.3 - LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA**

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune, e conseguentemente dalle ricerche effettuate nell'archivio comunale da parte di personale addetto al servizio, di seguito si elencano tutti i titoli abilitativi emersi dalla richiesta di cui sopra inerenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione<sup>6</sup>:

<sup>6</sup> Non ci si ritiene responsabili di eventuali pratiche non reperite da parte del personale addetto al servizio

- Licenza per esecuzione lavori edili prat. 1258 del 31/08/1976;
- Concessione gratuita per opere edilizie – registro costruzioni n. 1825 del 07/05/1979;
- Concessione gratuita per opere edilizie – registro costruzioni n. 2007 del 25/05/1981;
- Condono Edilizio a regime ordinario – concessione 192 del 15/04/1989 prot. 192;
- Denuncia di Inizio Attività n. 5474 di prot. del 29/07/2004.

I beni in oggetto sono da definirsi parzialmente regolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio, infatti, durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente, sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto ai disegni depositati in comune:

difformità che riguardano il piano seminterrato

- A)** variazione della dimensione dei locali;
- B)** variazione della dimensione di alcune aperture esterne;
- C)** realizzazione di cassonetti per il passaggio di impianti tecnologici;
- D)** lieve variazione dell'altezza interna dei locali;

difformità che riguardano il piano terra

- E)** variazione della dimensione dei locali;
- F)** variazione della dimensione di alcune aperture esterne;
- G)** realizzazione di cassonetti per il passaggio di impianti tecnologici e aumento dimensione balcone;
- H)** lieve variazione dell'altezza interna dei locali;
- I)** realizzazione di un portico esterno;
- J)** variazione della dimensione del terrazzo;
- K)** realizzazione di una partizione esterna dell'ingresso;

difformità che riguardano il piano primo

- L)** variazione della dimensione dei locali;
- M)** variazione della dimensione di alcune aperture esterne;
- N)** realizzazione di cassonetti per il passaggio di impianti tecnologici;
- O)** lieve variazione dell'altezza interna dei locali;
- P)** variazione della dimensione del terrazzo;

Le difformità indicate ai punti **C)**, e **G)** sono ricomprese nella tolleranza regionale prevista dal comma 1 bis dell'articolo 19 bis della LR 23/2004 e smi, trattandosi di irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità.

Le difformità indicate ai punti **A)**, **B)**, **D)**, **E)**, **F)**, **H)**, **J)**, **K)**, **L)**, **M)**, **N)**, **O)** e **P)** dovranno essere sanate come meglio specificato nel successivo paragrafo §5.1.5.

La difformità indicata al punto **I)** dovrà essere oggetto di ripristino e pertanto oggetto di smontaggio e rimozione come meglio specificato nel successivo paragrafo §5.1.4.

Relativamente all'**Attestato di Prestazione Energetica**, lo stabile che ricomprende i

due alloggi è stato realizzato prima della sua introduzione normativa, inoltre, la consultazione telematica presso la banca dati "SACE" Emilia Romagna non ha dato esito positivo<sup>7</sup>, infine, tale attestato non risulta presente in atti amministrativi, ciò detto, i beni oggetto della presente relazione di stima risultano sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento degli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare, tuttavia, per quanto visibile gli impianti risultano funzionanti; le certificazioni di conformità degli impianti non sono state reperite agli atti del comune, pertanto, necessita di idonea verifica da parte di un tecnico qualificato.

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

Per quanto concernono le irregolarità descritte nel precedente paragrafo, quella indicata alla lettera **I**) dovrà essere oggetto di completa rimozione in quanto non sanabile, prevedendo costi per complessivi € 3.000,00 Iva inclusa per smontaggio e rimozione portico esterno in legno, e suo smaltimento.

#### **5.1.5 - LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE<sup>8</sup>**

Per quanto concernono i costi per la regolarizzazione delle difformità rilevate e descritte nel precedente paragrafo §5.1.3 ai punti **A), B), D), E), F), H), J), K), L), M), N), O) e P)**, interessando gli interni e gli esterni del fabbricato, dovrà essere presentata al Comune di Villa Minozzo una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, ai sensi della LR 15/2013 e smi e della LR 23/2004 e smi, previo pagamento della relativa sanzione amministrativa di importo € 2.000,00, alla quale dovranno essere aggiunte le spese e le competenze tecniche per la redazione delle pratiche comunali e di variazione catastale per un ammontare indicativo di € 3.900,00 Iva e CPA inclusi, prevedendo pertanto costi per complessivi € 5.900,00.

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

L'immobile è attualmente occupato da uno dei due esecutati ( ) con la propria famiglia che comprende complessivamente due adulti e due figli minorenni, sono inoltre presenti altri due adulti (suoceri), poi, da ispezioni, controlli e ricerche eseguiti nella banca dati dell'A.d.E. direttamente da un responsabile addetto, a fronte di una formale richiesta scritta inoltrata dallo scrivente, non è stata riscontrata l'esistenza di contratti di locazione immobiliare afferenti i beni staggiti, così come si evince dal risultato delle ricerche

---

<sup>7</sup> Vedi allegato 8.15

<sup>8</sup> La stima dei costi di regolarizzazione, è stata redatta alla data della perizia ed è da ritenersi meramente indicativa, pertanto, non ci si assume alcuna responsabilità in merito, qualora debba verificarsi il caso di future richieste da parte dell'amministrazione comunale di eventuale altra documentazione, oneri concessori, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte della stessa amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove normative in materia

che precedono comunicata allo scrivente<sup>9</sup>.

Il sig. \_\_\_\_\_ (esecutato) risulta essere residente nell'immobile in oggetto come da certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia<sup>10</sup> e, per quanto potuto accertare dallo scrivente perito, il fabbricato risulta essere effettivamente nella piena disponibilità dell'esecutato

\_\_\_\_\_, mentre la sig.ra \_\_\_\_\_ risulta essere residente altrove (vedere paragrafo §6).

Ai fini della procedura: l'intero immobile è occupato da uno dei debitori con i suoi familiari pertanto è da considerare da liberarsi al decreto di trasferimento.

### **5.1.7 - LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### ***VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE***

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate nell'atto notarile di provenienza, compresi i vincoli e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati.

#### ***VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA***

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli, si prende nota della documentazione ipotecaria dalla relazione notarile in atti, nonché dall'aggiornamento alla data della presente perizia:

- 1) Ipoteca volontaria contro i sigg.

per la quota di usufrutto di 1/1 delle unità immobiliari censite nel Comune di Villa Minozzo al Foglio 46 particella 799 subalterni 1 e 3 e, contro

per la quota di nuda proprietà di 1/1 delle unità immobiliari censite nel Comune di Villa Minozzo al Foglio 46 particella 799 subalterni 1 e 3 e, contro

per la quota proprietà di 1/2 ciascuno delle unità immobiliari censite nel Comune di Villa Minozzo al Foglio 46 particella 799 subalterno 4, a favore di "BANCA DI CAVOLA E SASSUOLO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Toano (RE), Codice Fiscale 01026240356, iscritta all'Agenzia del Territorio - U.P. di R.E. in data 03/11/2010 al n. 23182 RG, n. 5251 RP;

- 2) Pignoramento immobiliare contro il

---

<sup>9</sup> Vedi allegato 8.14

<sup>10</sup> Vedi allegato 8.8

per la quota di 1/1 delle unità immobiliari censite nel Comune di Villa Minozzo al Foglio 46 particella 799 subalterni 1 e 3 e contro i

per la quota proprietà di 1/2 ciascuno delle unità immobiliari censite nel Comune di Villa Minozzo al Foglio 46 particella 799 subalterno 4, a favore di "BCC NPLS 2020 SRL" con sede in Conegliano (TV), Codice Fiscale 05098890261, trascritto all'Agenzia del Territorio - U.P. di R.E. in data 11/04/2023 al n. 7787 RG, n. 5755 RP

3) Pignoramento immobiliare contro il

di 1/1 delle unità immobiliari censite nel Comune di Villa Minozzo al Foglio 46 particella 799 subalterni 1 e 3 e contro i

per la quota proprietà di 1/2 ciascuno delle unità immobiliari censite nel Comune di Villa Minozzo al Foglio 46 particella 799 subalterno 4, a favore di "BCC NPLS 2020 SRL" con sede in Conegliano (TV), Codice Fiscale 05098890261, trascritto all'Agenzia del Territorio - U.P. di R.E. in data 18/04/2024 al n. 8454 RG, n. 6282 R.P.

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

Non risulta nessun diritto di prelazione gravante sul bene oggetto di esecuzione.

### **5.1.9 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI<sup>11</sup>**

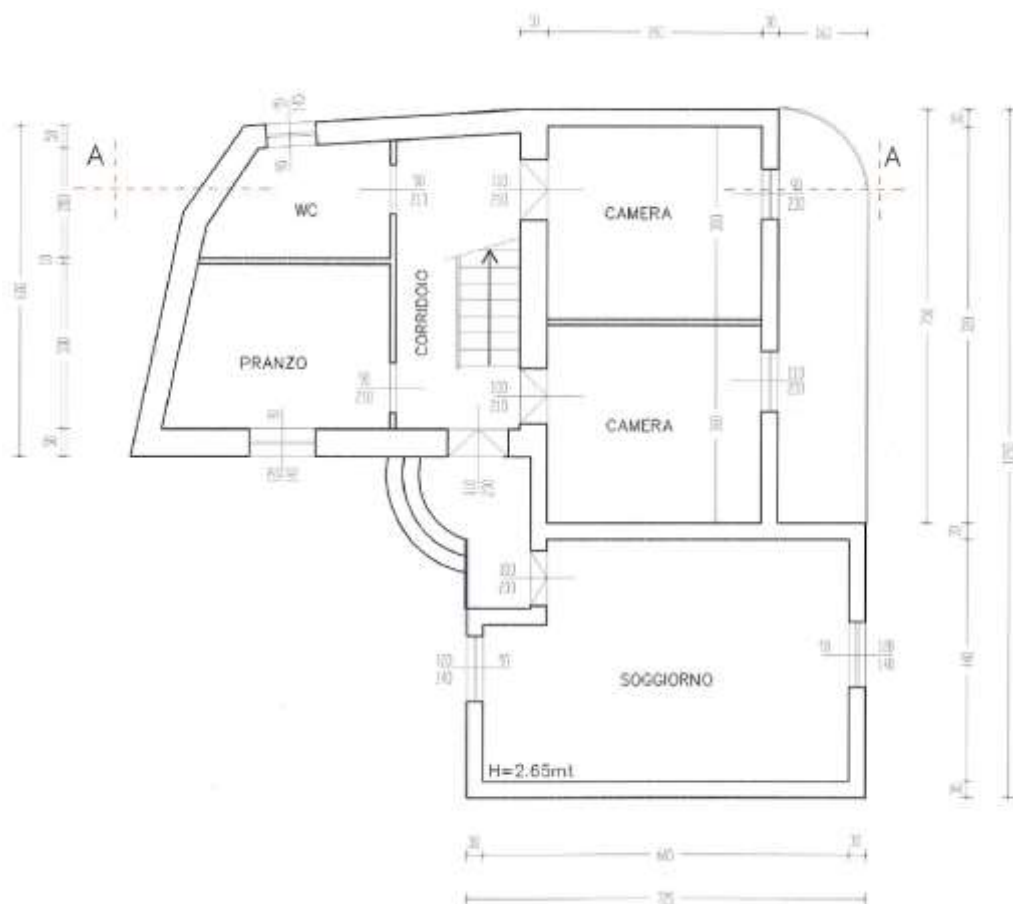
I beni di cui al lotto 1 hanno la seguente provenienza:

- Atto di compravendita a ministero del Notaio Dott. Beccari Giuseppe in data 06/05/2006, Rep. n. 224514/36108, trascritto in R. Emilia in data 24/05/2006 al n. **8532** di formalità;
- Atto di compravendita a ministero del Notaio Dott. Beccari Giuseppe in data 06/05/2006, Rep. n. 224514/36108, trascritto in R. Emilia in data 24/05/2006 al n. **8533** di formalità;
- Con le precisazione di cui al precedente paragrafo §3.3, il signor \_\_\_\_\_ nato a Villa Minozzo il 22/05/1928 è deceduto in data 05/12/2006, pertanto, i diritti di 1/1 di usufrutto ad esso spettanti si sono ricongiunti alla nuda proprietà dell'esecutato signor \_\_\_\_\_, diventando in tal modo pieno proprietario per la quota di 1/1 dei subb. 1 e 3.

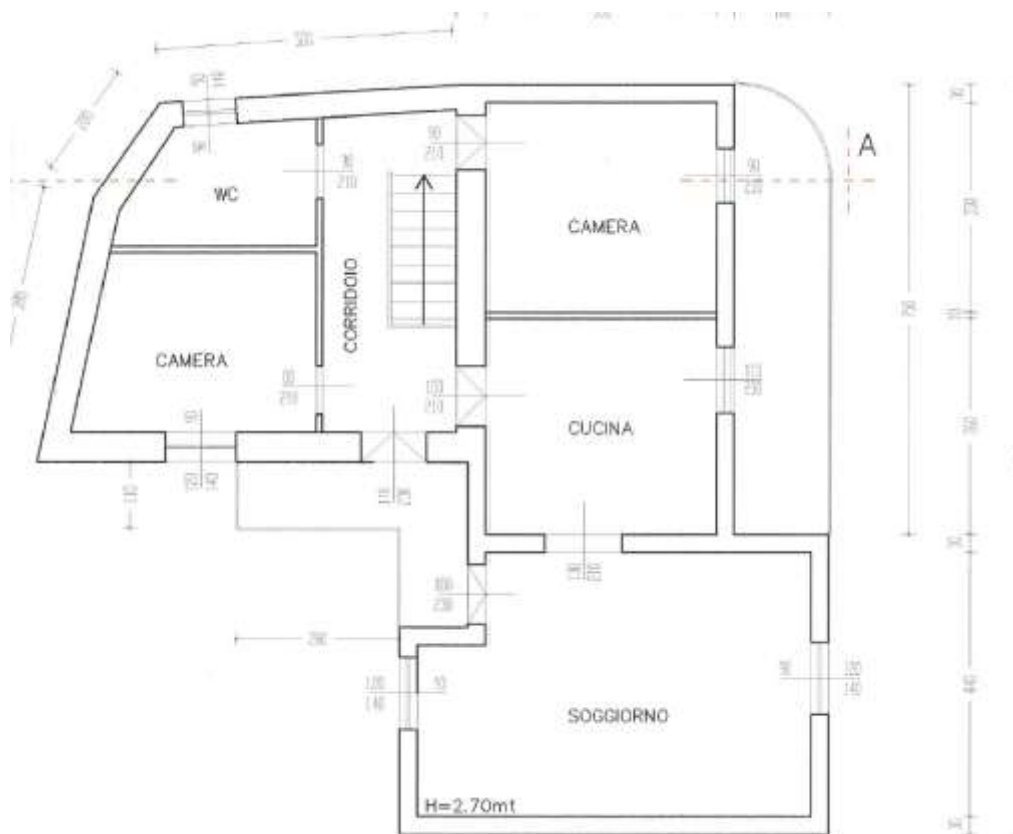
---

11 Vedi allegato 8.10





**PIANTA PIANO TERRA H 265**

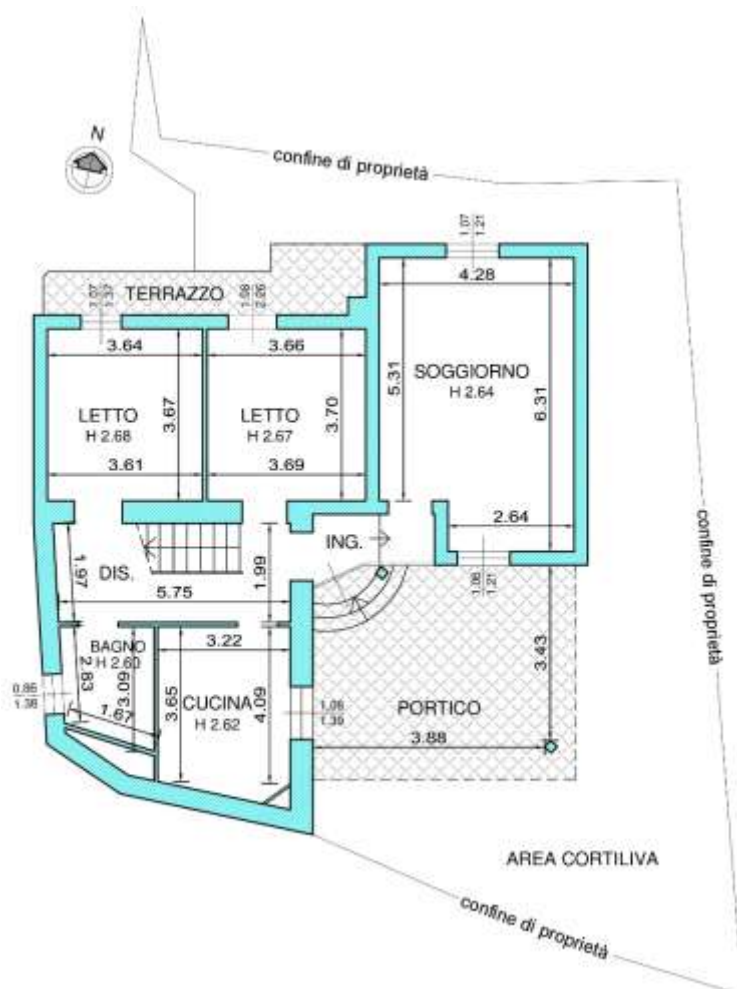


**PIANTA PIANO PRIMO H 270**

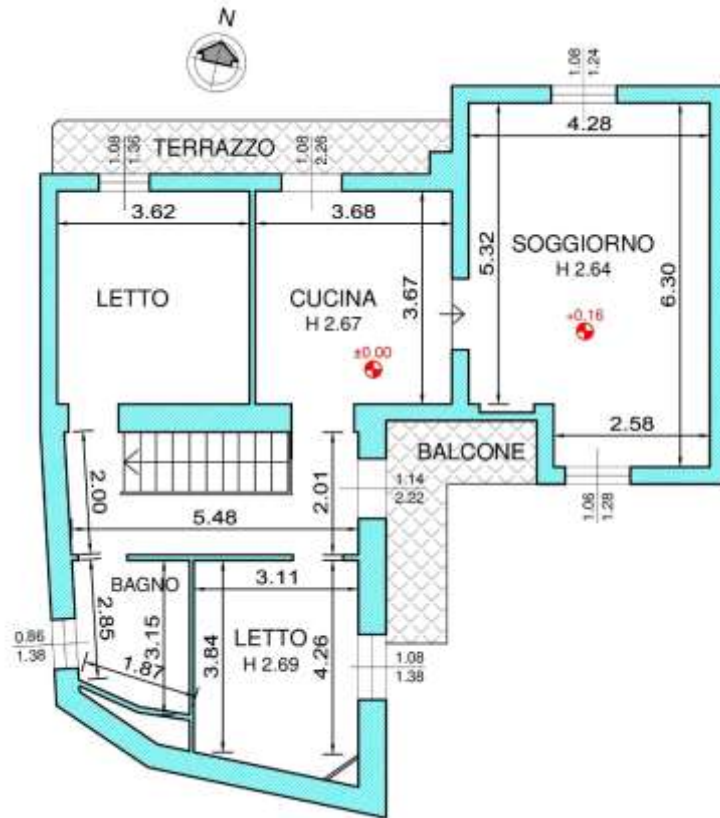
**STATO RILEVATO**



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**

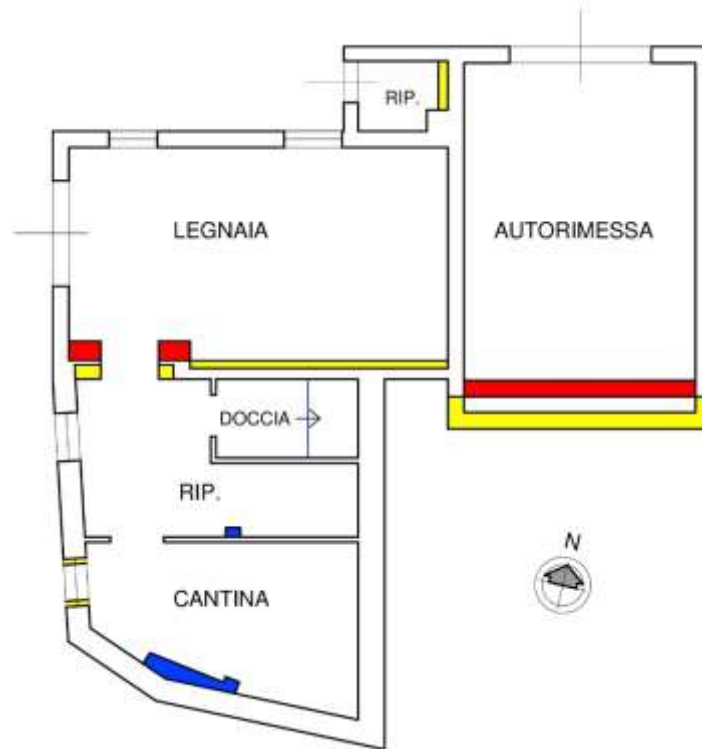


**PIANTA PIANO TERRA**






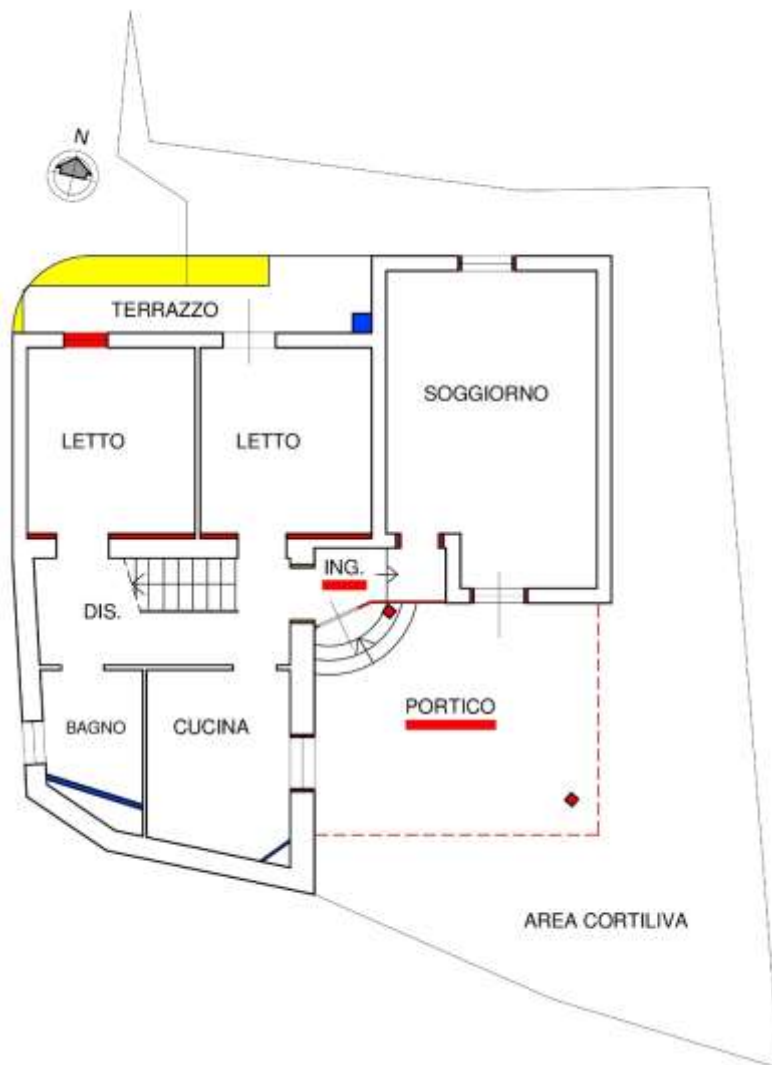
**PIANTA PIANO PRIMO**

**STATO DI RAFFRONTO**

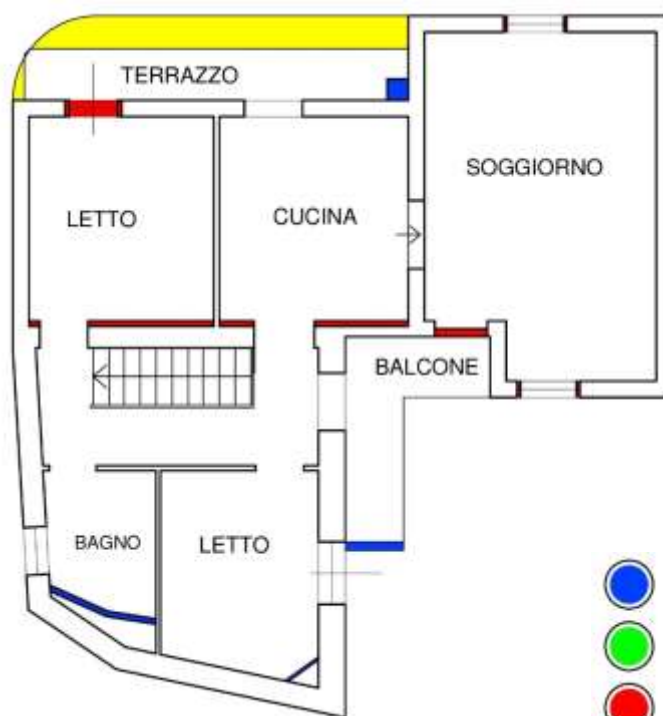


**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**





-  COSTRUZIONI IN TOLLERANZA
-  DEMOLIZIONI IN TOLLERANZA
-  COSTRUZIONI DA SANARE
-  DEMOLIZIONI DA SANARE



**PIANTA PIANO TERRA**



**PIANTA PIANO PRIMO**

-  COSTRUZIONI IN TOLLERANZA
-  DEMOLIZIONI IN TOLLERANZA
-  COSTRUZIONI DA SANARE
-  DEMOLIZIONI DA SANARE

**FOTOGRAFIE**



***foto n. 1:** vista lato sud del fabbricato oggetto di stima*



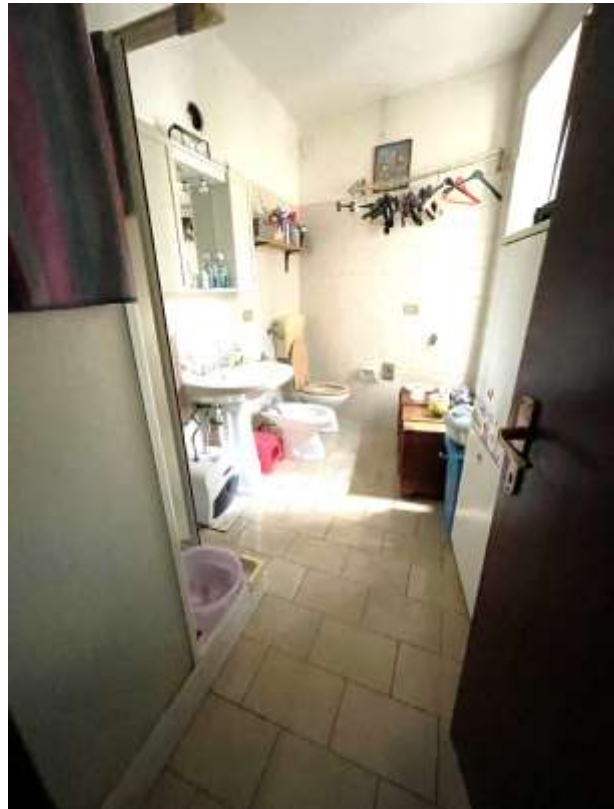
***foto n. 2:** vista lato ovest del fabbricato  
oggetto di stima*



***foto n. 3:** vista lato nord del fabbricato  
oggetto di stima*



**foto n. 4:** APPARTAMENTO A PIANO TERRA  
vista interna della cucina



**foto n. 5:** APPARTAMENTO A PIANO TERRA  
vista interna del bagno



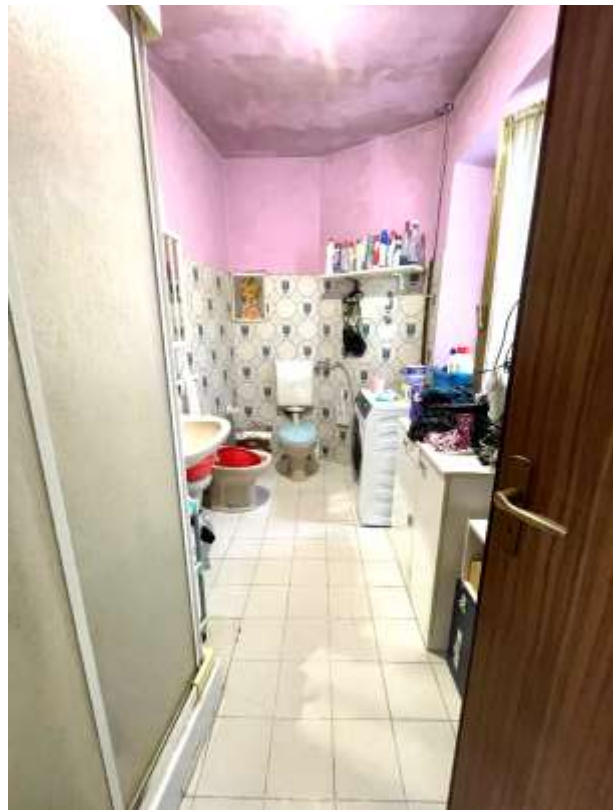
**foto n. 6:** APPARTAMENTO A PIANO TERRA vista interna di una camera da letto



**foto n. 7:** AUTORIMESSA vista interna dell'autorimessa



**foto n. 8:** APPARTAMENTO A PIANO PRIMO  
vista interna del vano scala



**foto n. 9:** APPARTAMENTO A PIANO PRIMO  
vista interna del bagno



**foto n. 10:** APPARTAMENTO A PIANO PRIMO *vista interna della cucina e del soggiorno*



**foto n. 11:** APPARTAMENTO A PIANO PRIMO *vista interna di una camera da letto*



**foto n. 12:** APPARTAMENTO A PIANO PRIMO *vista interna del soggiorno*



**foto n. 13:** LOCALI ACCESSORI APPARTAMENTO A PIANO PRIMO  
vista interna della legnaia



**foto n. 14:** LOCALI ACCESSORI  
APPARTAMENTO A PIANO PRIMO  
vista interna del ripostiglio



**foto n. 15:** LOCALI ACCESSORI  
APPARTAMENTO A PIANO PRIMO  
vista interna della cantina

### **5.1.11 - LOTTO 1: 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 individuare un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

La nozione del valore di mercato, fa riferimento al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta all'interno di un mercato competitivo; la definizione della Banca d'Italia del valore di mercato, in linea con quella degli standard internazionali di valutazione (IVS), definisce come valore di mercato "l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Trattandosi di una vendita "forzata", non è possibile far riferimento al valore di mercato sopra indicato, poiché la vendita deve avvenire in circostanze straordinarie e in un intervallo di tempo più breve rispetto a quello richiesto per le normali vendite poste sul mercato a "valore di mercato", inoltre, il venditore si trova nelle condizione di "dover vendere" e pertanto, la definizione di cui sopra giocoforza non risulta affatto pertinente, da ciò, il più probabile valore di mercato è da determinare con il procedimento comparativo di beni simili se presenti, nonché con l'ausilio della parametrizzazione delle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) tenuto dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Reggio Emilia, in virtù del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27/07/2007, recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati (di cui alla Finanziaria 2007).

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato con riferimento alle caratteristiche dei beni in oggetto, 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 distributiva;
- stato di conservazione e manutenzione;
- ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari;
- la congruità urbanistico-edilizia e catastale.

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.

La valutazione di mercato, effettuata a corpo e non a misura, dell'immobile così come descritto e di seguito censito, viene determinata con la metodologia sopra indicata (metodologia mono-parametrica), sarà da intendersi a corpo per l'immobile così censito:

Tipologia	Ubicazione	Catasto Fabbricati del Comune di Villa Minozzo						
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Sub.	Consistenza e superficie	Categoria <sup>3</sup> e classe	Rendita
Autorimessa	Via Triglia Piano S1	46	---	799	1	mq 30	C/6 cl. 1 <sup>^</sup>	€ 75,92
Abitazione	Via Triglia Piano S1-T	46	---	799	3	vani 5	A/3 cl. 1 <sup>^</sup>	€ 242,73
Abitazione	Via Triglia Piano S1-1	46	---	799	4	vani 6,5	A/3 cl. 1 <sup>^</sup>	€ 315,56

*Si precisa che i beni sono ubicati al civico 45 di Via Triglia del comune di Villa Minozzo*

#### CONFINI CATASTALI:

**L'intero fabbricato e la circostante area cortiliva** in un unico corpo confina a Nord e ad Ovest con area cortiliva di terzi, ad Est ed a Sud con la strada via Triglia.

#### **Stima del valore commerciale dei beni (o di mercato)**

DESCRIZIONE	VALORE
<i>Appartamento piano terra di superficie commerciale complessiva mq 115,09</i>	€ 55.000,00
<i>Appartamento piano primo di superficie commerciale complessiva mq 130,45</i>	€ 65.000,00
<i>Autorimessa di superficie commerciale complessiva mq 34,53</i>	€ 6.000,00
<b>VALORE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 126.000,00</b>
<i>A dedurre abbattimento del 20% per vendita all'asta, vendita priva di garanzie per vizi, eventuali vizi nelle parti comuni, tributi calcolati sul prezzo pieno e non sul valore catastale, etc.</i>	€ 25.200,00
<i>A dedurre importo opere di ripristino (§ 5.1.4)</i>	€ 3.000,00
<i>A dedurre importo costi di regolarizzazione (§ 5.1.5)</i>	€ 5.900,00
<i>A dedurre importo costi di bonifica da materiali tossici o nocivi stabilmente infissi negli immobili (§ 7)</i>	€ 0,00
<i>A dedurre importo spese condominiali pendenti (§ 7)</i>	€ 0,00
<b>VALORE DI MERCATO DEI BENI</b>	<b>€ 91.900,00</b>
<b>VALORE TOTALE A BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>	<b>€ 92.000,00</b>

*N.B. = L'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore dei beni,*

*indipendentemente dalla sua superficie.*

Si precisa che i valori sopra riportati sono da intendersi validi esclusivamente a fini valutativi nell'ambito della procedura esecutiva.

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

**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA -25%**

**€ 69.000,00**

Il valore complessivo dei beni, così come sopra determinato, è inteso su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, in una critica situazione delle condizioni del mercato immobiliare, nonché differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, la valutazione in caso d'asta è stata ridotta del 20%, inoltre, sono stati dedotti i costi da sostenere per le opere di ripristino e per la regolarizzazione delle difformità.

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

Sono stati effettuati accertamenti presso l'ufficio d'anagrafe e di stato civile del comune di Villa Minozzo (RE): dagli atti ricevuti:

- l'esecutato sig. \_\_\_\_\_ risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra \_\_\_\_\_, inoltre, risulta essere residente in Via Triglia n. 45 interno 2 a Villa Minozzo (vedere certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia + estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del sig. \_\_\_\_\_<sup>13</sup>)
- l'esecutata sig.ra \_\_\_\_\_ risulta essere di stato libero, inoltre, risulta essere residente in Via Case Balocchi n. 31 a Villa Minozzo (vedere certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia + certificato anagrafico di stato civile<sup>14</sup>).

## **7 - NOTE**

- A) La validità della perizia è condizionata dalle caratteristiche e condizioni verificate nell'occasione. Si chiarisce che le operazioni peritali in oggetto sono limitate alla sola verifica delle condizioni generali dell'unità e non intendono, né possono certificare, il funzionamento delle singole voci. È inoltre escluso l'accertamento di eventuali difetti e/o vizi occulti degli elementi e materiali per l'impossibilità di procedere agli smontaggi

13 Vedi allegato 8.8

14 Vedi allegato 8.9

ed alle verifiche necessarie. Qualora la presente relazione fosse utilizzata per scopi assicurativi NON esonerano in alcun caso l'Assicurato dall'adempimento delle disposizioni di legge e di polizza alle quali è vincolata la copertura assicurativa;

- B) L'intero compendio immobiliare non fa parte di un condominio, pertanto, lo stesso risulta essere privo di caratura millesimale, di Amministratore, etc.
- C) Per quanto visibile, il sito ove è inserito l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare staggita non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo;
- D) Al momento del sopralluogo l'appartamento oggetto di esecuzione si presentava completamente arredato in ogni stanza con mobili ed elettrodomestici di scarso valore.

## **8 - ALLEGATI**

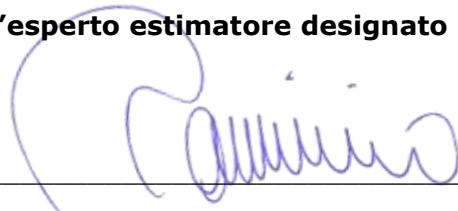
- 8.1 - Corografia di inserimento e fotografie lotto 1
- 8.2 - Estratto di mappa catastale lotto 1
- 8.3 - Planimetrie catastali lotto 1
- 8.4 - Elenco subalterni ed elaborato planimetrico lotto 1
- 8.5 - Ispezione catastale lotto 1
- 8.6 - Atto di pignoramento immobiliare e relazione notarile
- 8.7 - Ispezioni ipotecarie e di aggiornamento
- 8.8 - Certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia + estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dell'esecutato sig.
- 8.9 - Certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia + certificato anagrafico di stato civile dell'esecutata sig.ra
- 8.10 - Atto di provenienza dei beni
- 8.11 - Documentazione inerente i titoli abilitativi e relativi elaborati grafici licenziati
- 8.12 - Piante legittimate, piante stato di fatto rilevato sul posto e piante di raffronto
- 8.13 - Comunicazione inizio operazioni peritali
- 8.14 - Risultato ricerca contratti di locazione
- 8.15 - Risultato ricerca della presenza dell'Attestato di prestazione energetica
- 8.16 - Allegati A, B, D

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, lo scrivente tecnico, rimane a disposizione per ogni qualsiasi delucidazione o integrazione di quanto fin qui svolto.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Sant'Ilario d'Enza, li 25/10/2024

**L'esperto estimatore designato**



---

Geom. Maurizio Cattabiani