



MP STUDIO GEOMETRA MARCO PERI
PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI 10 42017 NOVELLARA (RE) marcoperi@mp-studio.it
C.F. PRE MRC 62L07 F960S P.IVA 02511870350

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare 24/2024

Giudice delegato: ***Dott.sa CAMILLA SOMMARIVA***

Esecuzione promossa da:

Contro :

AGGIORNAMENTO - Rapporto di valutazione

proprietà per 1/6 gravato dal diritto di abitazione a favore
del coniuge superstite di appartamento e accessori
oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del C.C.)
sito in REGGIO EMILIA via AMENDOLA n. 35 interno 1

Esperto designato: **PERI geom. MARCO**



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI		3356/2480 DEL 15/02/2024				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/6 gravato dal diritto di abitazione a favore del coniuge superstite				
UBICAZIONE IMMOBILI	-		REGGIO EMILIA VIA AMENDOLA N. 35				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPP ALE	SUB	categoria
CATASTO FABBRICATI			REGGIO EMILIA	178 178	231 231	2 7	A/2 C/6
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		NON CONFORME, difformità grafiche che non incidono sulla consistenza catastale				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		NON CONFORME, ma rientra tra le tolleranze art. 19 della LR 23/2004				
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO		IMPIANTI REALIZZATI PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 46/90				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-		OCCUPATO DALL'ESECUTATO E DALLA MADRE IN QUALITA' DI COMPROPRIETARIA (PER LA QUOTA DI 1/6) OLTRE CHE TITOLARE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE PER 1/2				
STATO DI ARREDAMENTO	-		PRESENTE MOBILIO DI MODESTO VALORE				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO		NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO		NON PRESENTI				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		DATO NON DISPONIBILE, NON E' PRESENTE UN AMMINISTRATORE CONDOMINIALE				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 15.340,00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 11.505,00						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	08/10/2025 aggiornata al 09/07/2026						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	EMILBANCA Via ADUA n. 97/d REGGIO EMILIA						

0-SOMMARIO

0- SOMMARIO.....	2
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2- COMUNICAZIONI	3
3- DATI CATASTALI	3
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	3
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	4
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010.....	4
4- DESCRIZIONE DEI BENI	5
5- LOTTI DI VENDITA.....	18
5.1-LOTTO U: DATI CATASTALI (CORRETTI).....	19
5.2-LOTTO U: DESCRIZIONE COMMERCIALE	19
5.3-LOTTO U: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001.....	20
5.4-LOTTO U: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	20
5.5-LOTTO U: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	21
5.6-LOTTO U: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	21
5.7-LOTTO U: DIRITTO DI PRELAZIONE	21
5.8-LOTTO U: VALORE DEL BENE	21
VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE	21
DEPREZZAMENTI	22
VALORE E DECURTAZIONI	22
VALORE D'ASTA	22
OFFERTA MINIMA D'ASTA (comma 2 dell'art. 571 c.p.c.).....	22
5.9-LOTTO U: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	22
6-ALTRE OSSERVAZIONI.....	23
6.1-LOTTO U: SITUAZIONE CONDOMINIALE	23
6.2-LOTTO U: RESOCONTO BENI MOBILI.....	23
7-ALLEGATI	23
1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE	
2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE	
3. ATTO DI PROVENIENZA - SUCCESSIONE	
4. CONCESSIONI EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI	
5. ELABORATO GRAFICO STATO ATTUALE	
6. ALLEGATI A-B-C-D	

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI**PROCEDURA N. 24/2024****Esecutati:****Procedente:****Intervenuti :** ---

Oggetto : QUOTA DI 1/6 DI PROPRIETA' GRAVATA DAL DIRITTO DI ABITAZIONE DEL CONIUGE SUPERSTITE di appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra e soffitta al piano quarto di un fabbricato condominiale, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del C.C.) sito in REGGIO EMILIA in via AMENDOLA n. 35.

2- COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o PEC della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali.

3- DATI CATASTALI**3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO****I. - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)****INTESTATI:**

Proprietà per 4/6 – Diritto di Abitazione per 1/2

Proprietà per 1/6

Proprietà per 1/6

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
ABITAZIONE	REGGIO EMILIA via GIOVANNI AMENDOLA PT-1-4	178	2	Mapp. 231 Sub. 2	6,5 VANI	A/2 Classe 3	637,82 euro
AUTORIMESSA	REGGIO EMILIA via GIOVANNI AMENDOLA PT	178	2	Mapp. 231 Sub. 7	20 MQ.	C/6 Classe 6	82,63 euro

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

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

INTESTATI:

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni- Proprietà per 1/6 – Abitazione per 1/2

Proprietà per 1/6

Proprietà per 1/6

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
ABITAZIONE	REGGIO EMILIA via GIOVANNI AMENDOLA PT-1-4	178	2	Mapp. 231 Sub. 2	6,5 VANI	A/2 Classe 3	637,82 euro
AUTORIMESSA	REGGIO EMILIA via GIOVANNI AMENDOLA PT	178	2	Mapp. 231 Sub. 7	20 MQ.	C/6 Classe 6	82,63 euro

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL DL 78/2010

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.

L'atto di pignoramento riporta il numero civico 35, mentre nella visura catastale non è indicato.

Si rileva la non corretta rappresentazione grafica delle planimetrie catastali che non incidono sulla consistenza catastale.

Confini catastali:

APPARTAMENTO (sub. 2): appartamento sub. 1, vano scala comune sub. 16 e prospetto su area cortiliva comune;

CANTINA (sub. 2): corridoio e gioco bimbi comune sub. 16, cantina sub. 1, cantina sub. 3;

SOFFITTA (sub. 2): soffitta sub. 6, soffitta sub. 1 e vano scala comune sub. 16;

AUTORIMESSA (sub. 7): area cortiliva comune sub. 17, autorimessa sub. 8 ingresso comune sub. 14.

4- DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi **QUOTA DI 1/6 DI PROPRIETA' GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE DEL CONIUGE SUPERSTITE** di appartamento posto al primo piano, con ascensore con cantina e autorimessa al piano terra e soffitta al piano quarto (non servito dall'ascensore) posto in un condominio di sei appartamenti su tre piani.

L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina, ampio balcone/loggia, disimpegno, due camere da letto, un guardaroba e due bagni. Sono di pertinenza dell'appartamento una autorimessa e cantina al piano terra e una soffitta al piano quarto, oltre le parti condominiali comuni.

CONDOMINIO

Il condominio si sviluppa su tre piani con ascensore, oltre al piano sottotetto (piano quarto) accessibile dal vano scala comune. E' composto da sei appartamenti con le relative pertinenze esclusive (cantine, autorimesse e soffitte), oltre all'area cortiliva e agli spazi di uso comune.

La struttura portante è in muratura intonacata per il piano terra e muratura a faccia vista per gli altri piani, i solai di piano in latero cemento, il cornicione in lastre prefabbricate in c.a., le solette delle logge/balconi in c.a. a faccia vista e i parapetti in lastre prefabbricate in c.a. con sovrastante parapetto in ferro zincato.

La copertura è composta da travi prefabbricate in c.a. tipo "Varese" con tavelloni e manto di copertura in tegole di cemento e lattoneria in lamiera zincata preverniciata colore testa di moro.

I davanzali e gli architravi esterni delle finestre e portefinestre sono in graniglia di cemento colore grigio.

Le tapparelle sono in pvc e l'appartamento (oggetto di esecuzione) è dotato di inferriate apribili in tutte le finestre e portefinestre (solo per gli appartamenti al primo piano).

I portoni delle autorimesse, apribili con due ante a battente, sono in lamiera verniciata con sovrastante finestra.

L'ingresso al piano terra e le rampe delle scale e pianerottoli sono rivestiti con lastre di granito, il parapetto delle scale è in ferro verniciato. La porta d'ingresso è in alluminio.

All'interno della tromba delle scale è stato installato un ascensore dal piano terra fino al terzo piano.

Il corridoio comune delle cantine è in battuto di cemento.

APPARTAMENTO

L'appartamento posto al primo piano con tre lati nord, ovest e sud, prospicienti l'area cortiliva comune presenta ancora le finiture signorili tipiche dell'epoca della costruzione.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica con battiscopa in legno, ad eccezione delle due camere da letto e del locale guardaroba che sono in parquet. Le pareti della cucina hanno un rivestimento in piastrelle di ceramica per una altezza di mt. 2.00. le pareti dei bagni hanno un rivestimento in piastrelle di ceramica per una altezza di mt. 2.40.

I telai delle finestre e portafinestra sono in legno con doppio vetro e tapparelle in pvc e sono tutte provviste di inferriate apribili. Non sono presenti le zanzariere.

Le porte interne sono in legno tamburato e la porta d'ingresso è del tipo blindato.

L'impianto di riscaldamento, originario dell'epoca della costruzione, è composto da una caldaia a condensazione (sostituita nel 2023), con produzione anche di acqua calda sanitaria, da radiatori in ghisa (senza valvole termostatiche) e termostato ambiente in soggiorno.

L'impianto elettrico, sottotraccia, è ancora quello originario ed è privo di certificato di conformità alle vigenti normativa in materia di sicurezza. E' presente il citofono.

Un bagno è provvisto di : lavabo, bidet, water, vasca e doccia. Il secondo bagno è provvisto di: pilozza, bidet, water e attacco per la lavatrice.

La loggia/balcone è pavimentata con piastrelle in gres.

La superficie pavimentata complessiva dell'appartamento è di mq. 94,85.

AUTORIMESSA

L'autorimessa è accessibile dall'area cortiliva comune, è provvista di portone a due ante in lamiera e finestra in alluminio. La pavimentazione è in piastrelle di gres con bocchetta di scarico a pavimento, le pareti sono intonacate. E' provvista di impianto elettrico a vista con punto luce e presa.

All'esterno a protezione del portone è stata installata una piccola pensilina in ferro e plexiglass che dovrà essere rimossa in quanto priva di autorizzazione.

La superficie pavimentata è di mq. 20,00 circa.

CANTINA

La cantina è accessibile dal corridoio comune, è provvista di porta in lamiera. La pavimentazione è in battuto di cemento liscio, le pareti sono intonacate. E' provvista di impianto elettrico a vista con punto luce.

La superficie pavimentata è di mq. 4,80 circa.

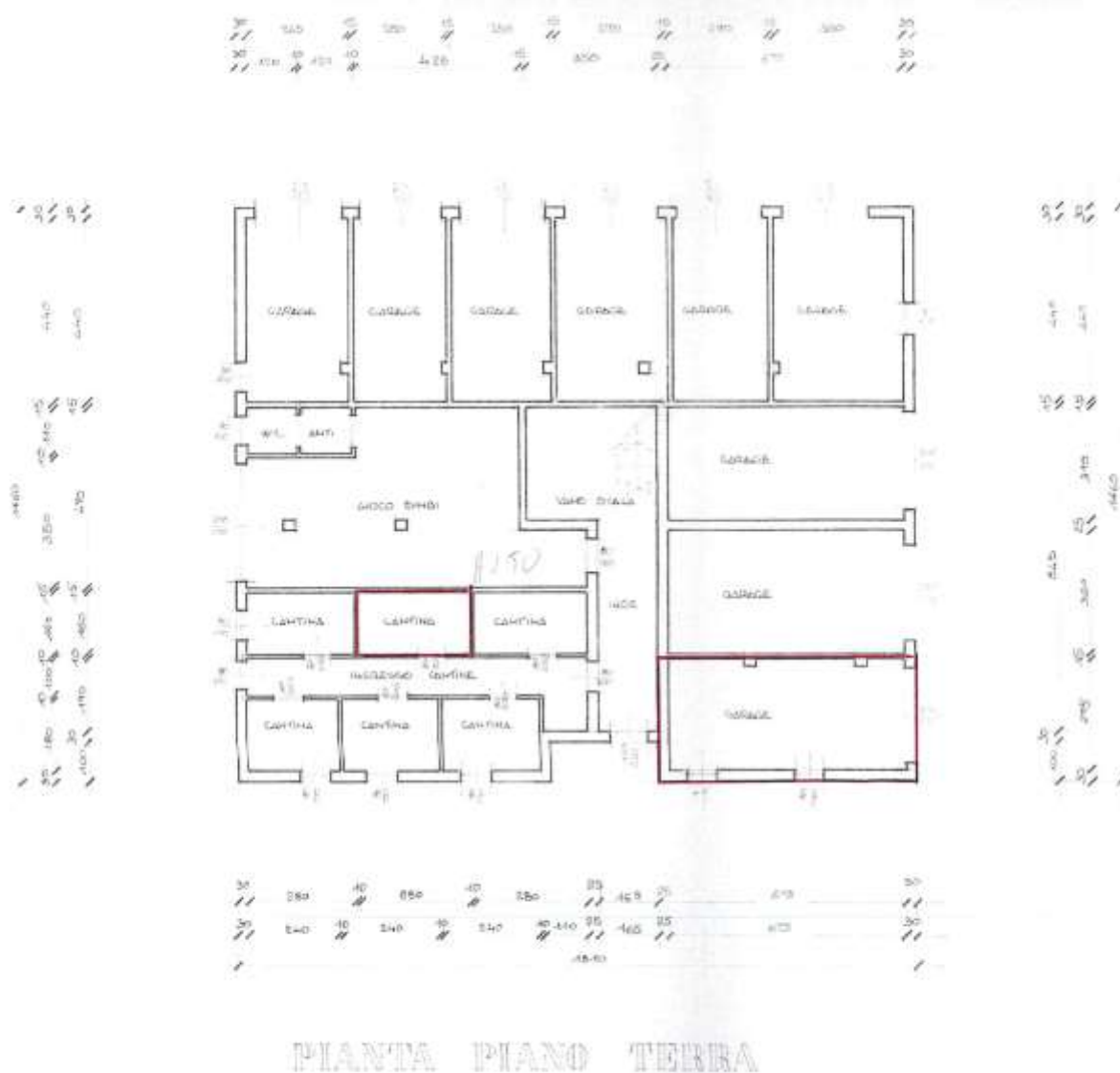
SOFFITTA

La soffitta, al piano quarto, è accessibile dalla scala e corridoio comune, è provvista di porta in lamiera. Si presenta allo stato grezzo e priva di finiture. Le altezze variano da mt. 0.45 circa a mt. 1.80 E' provvista di impianto elettrico a vista con punto luce.

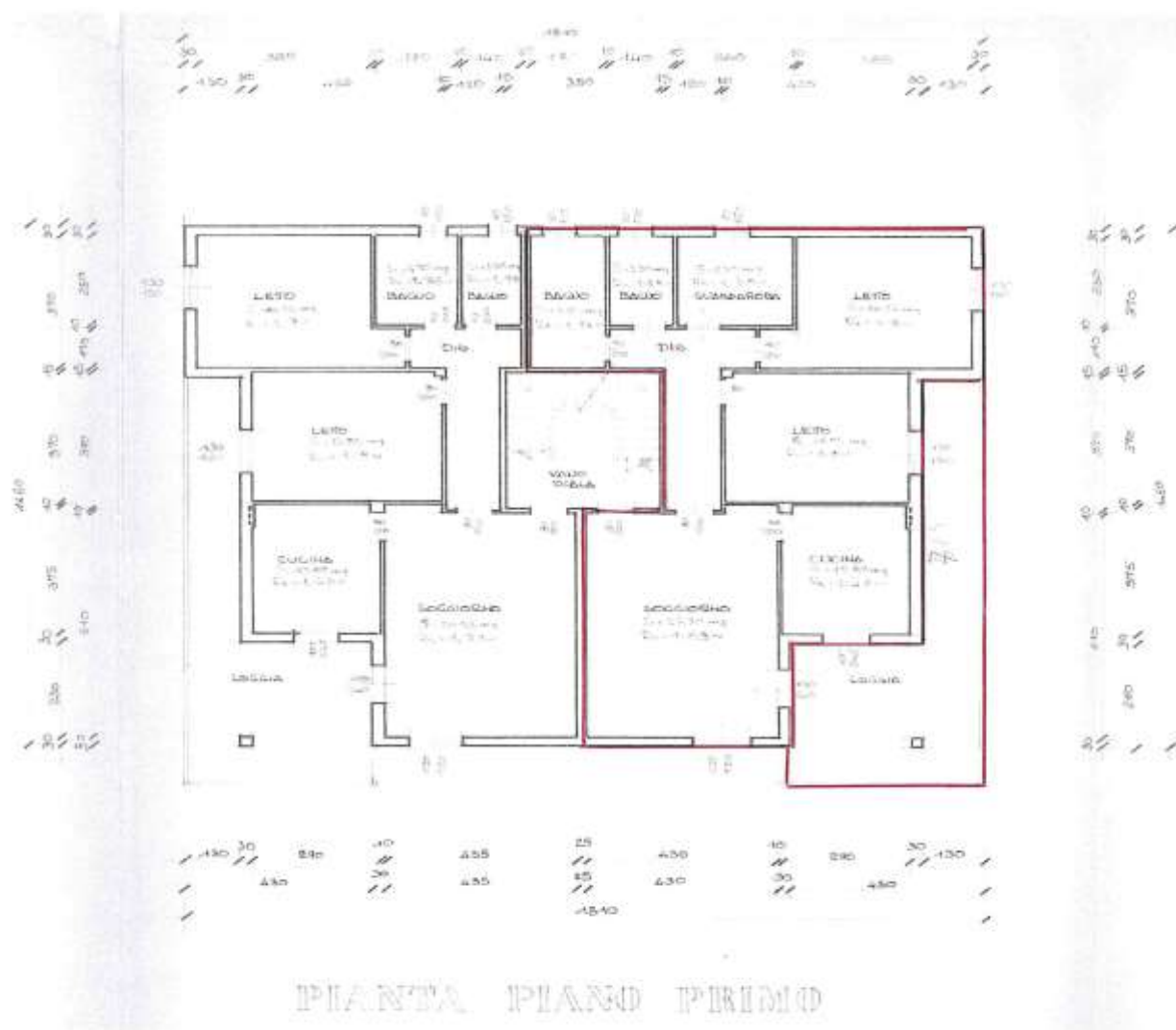
La superficie pavimentata è di mq. 36.38.

STATO LEGITTIMATO
CONCESSIONE N. 18797 PG del 23/01/1981
E VARIANTE N. 7034/83 PG del 27/05/1983

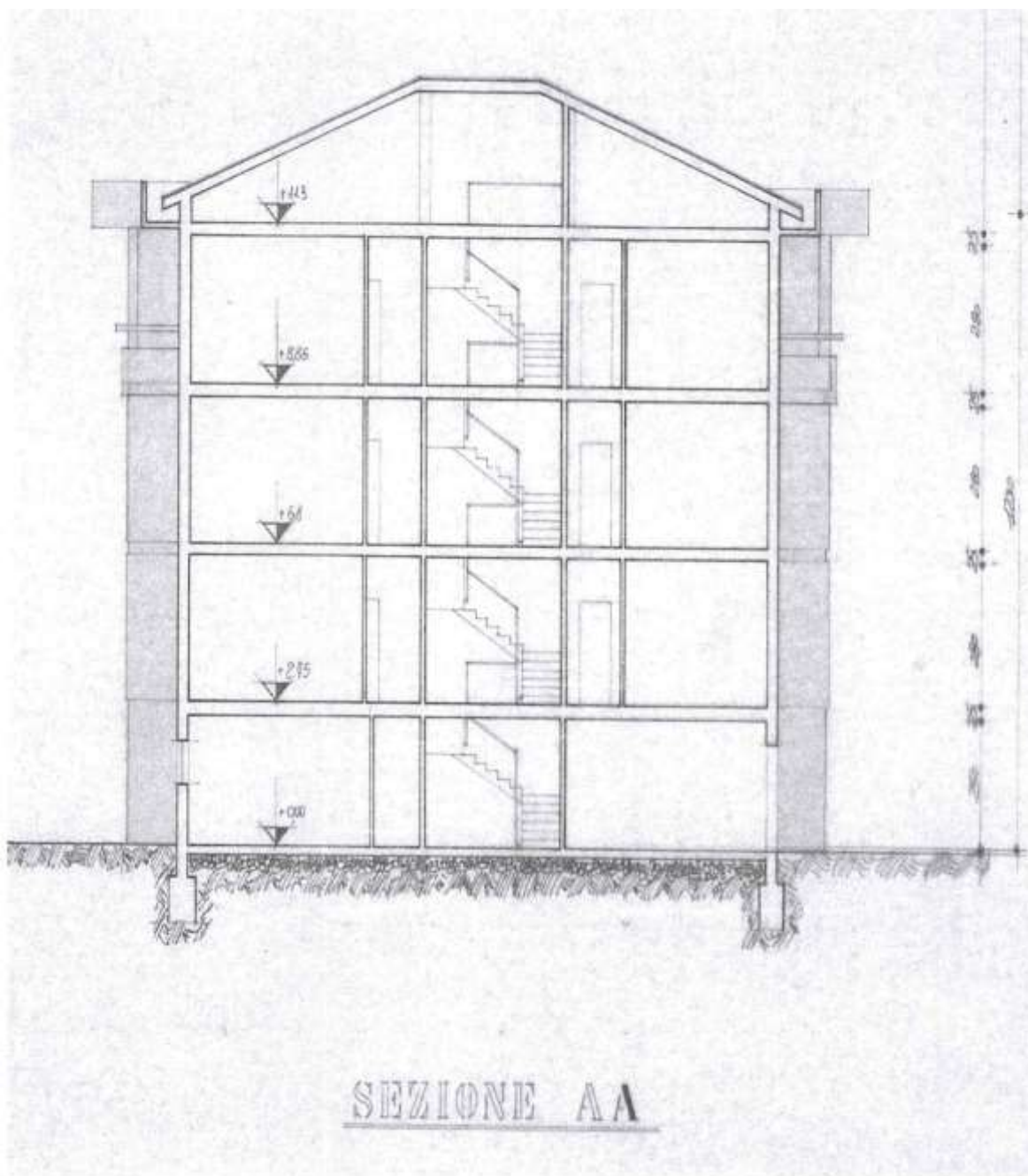
(disegno fuori scala)



Piano terra

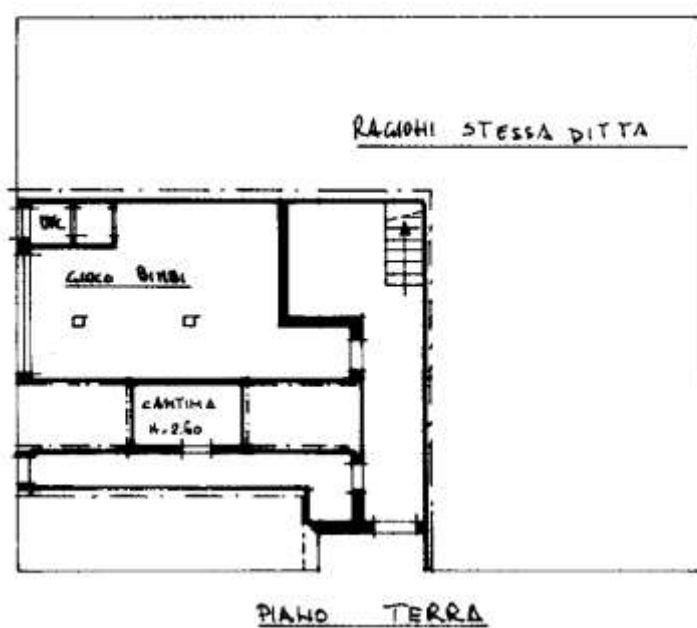
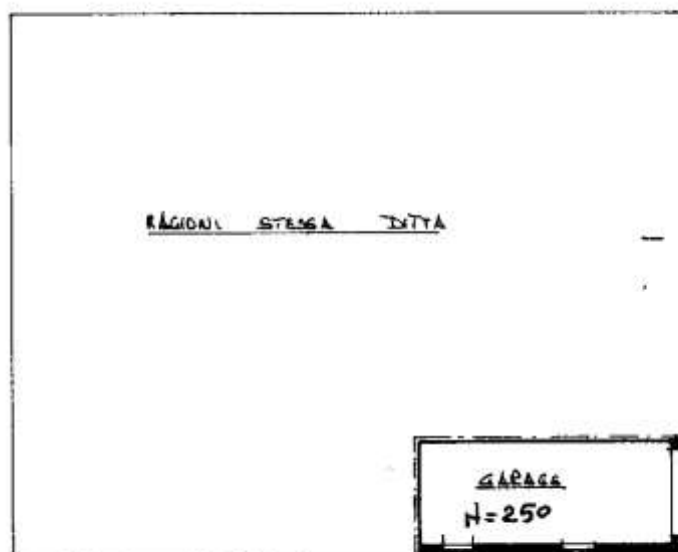


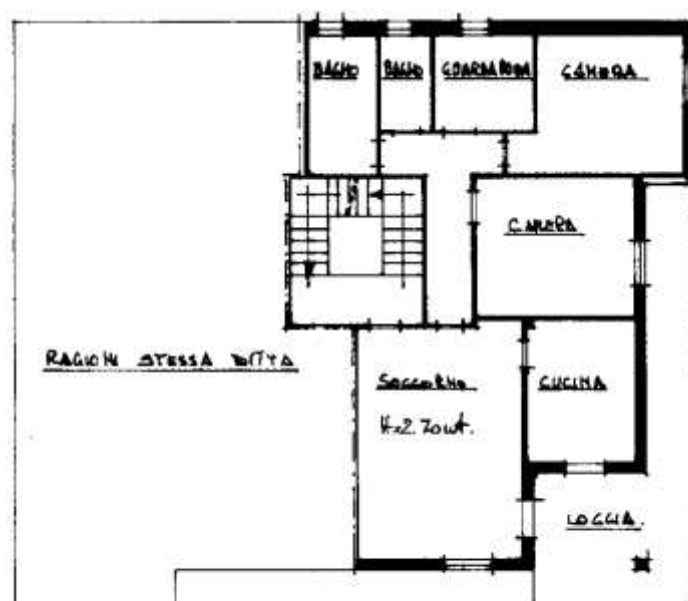
Piano primo



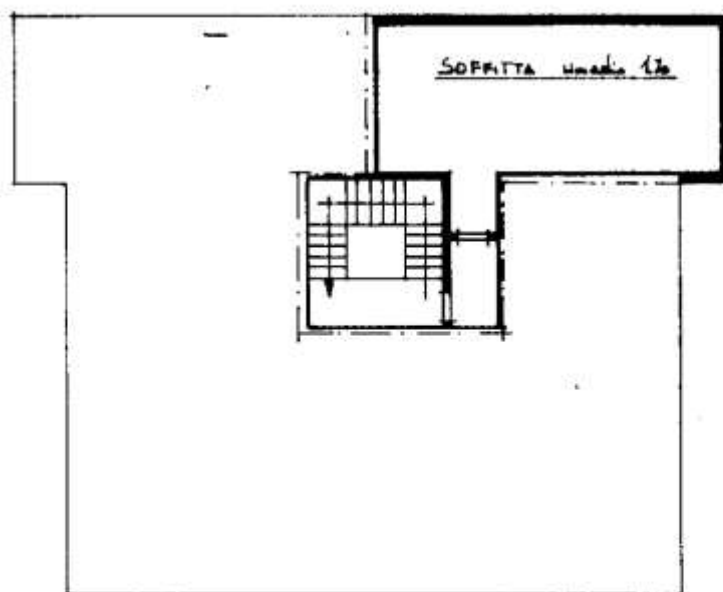
Nelle tavole di progetto non è rappresentato il quarto piano dove sono presenti le soffitte e dove nella sezione è evidenziata la scala condominiale da terra fino al piano quarto

PLANIMETRIE CATASTALI D'IMPIANTO
data di presentazione 01/01/1984





PRIMO PIANO



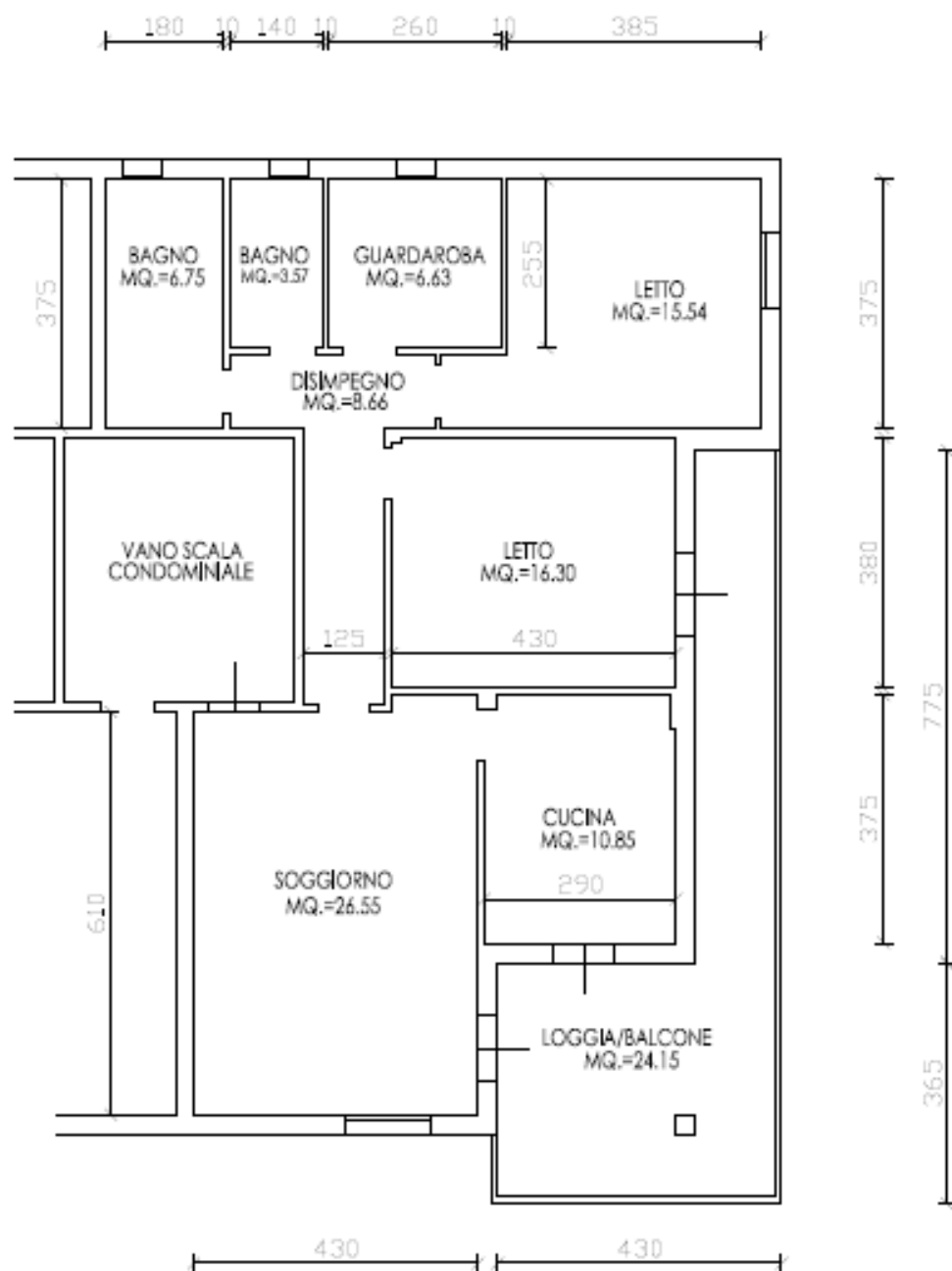
QUARTO PIANO

ORIENTAMENTO



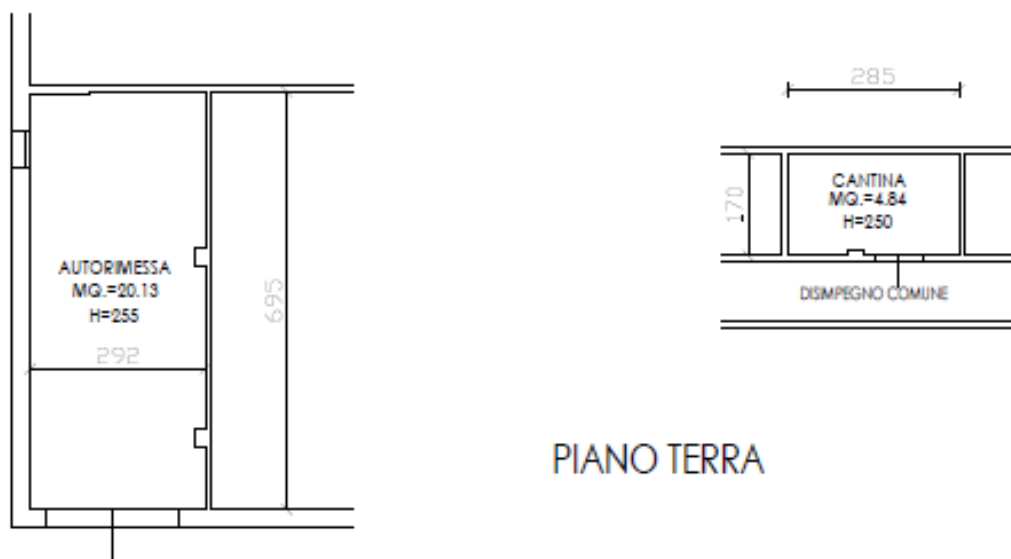
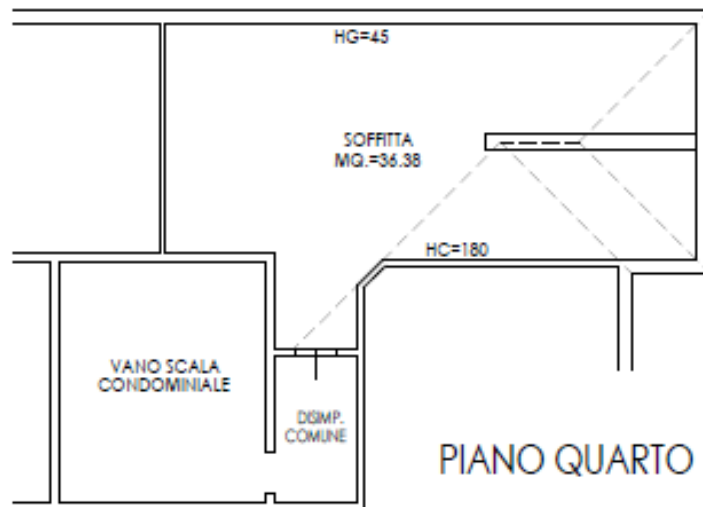
RILIEVO STATO ATTUALE (fuori scala)

APPARTAMENTO



PIANO PRIMO H=280

PERTINENZE



RILIEVO FOTOGRAFICO



PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD-OVEST



**INGRESSO CONDOMINIALE
PIANO TERRA**



**DISIMPEGNO COMUNE
PIANO TERRA**

APPARTAMENTO



SOGGIORNO



DISIMPEGNO



CUCINA





CAMERA DA LETTO



CAMERA DA LETTO



GUARDAROBBA



BAGNO



BAGNO



LOGGIA



BALCONE



AUTORIMESSA



CANTINA



SOFFITTA

5- LOTTI DI VENDITA

Si ritiene che vista l'ubicazione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso e il contesto edilizio in cui si colloca l'immobile si ritiene più congruo mantenere l'autorimessa, la cantina e la soffitta pertinenziali all'appartamento e pertanto la vendita può avvenire solamente **in unico lotto**.

5.1 -LOTTO UNICO : DATI CATASTALI

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

INTESTATI:

Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni - Proprietà per 1/6 – **Diritto di Abitazione per 1/2**

Proprietà per 1/6

Proprietà per 1/6

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
ABITAZIONE	REGGIO EMILIA via GIOVANNI AMENDOLA PT-1-4	178	2	Mapp. 231 Sub. 2	6,5 VANI	A/2 Classe 3	637,82 euro
AUTORIMESSA	REGGIO EMILIA via GIOVANNI AMENDOLA PT	178	2	Mapp. 231 Sub. 7	20 MQ.	C/6 Classe 6	82,63 euro

5.2-LOTTO UNICO : DESCRIZIONE COMMERCIALE

Trattasi **QUOTA DI 1/6 DI PROPRIETA' GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE DEL CONIUGE SUPERSTITE** di appartamento posto al primo piano con ascensore, con cantina e autorimessa al piano terra e soffitta al piano quarto (non servito dall'ascensore) posto in un condominio di sei appartamenti su tre piani.

L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina, ampio balcone/loggia, disimpegno, due camere da letto, un guardaroba e due bagni. Sono di pertinenza dell'appartamento una autorimessa, cantina al piano terra e una soffitta al piano quarto, oltre le parti condominiali comuni. Sull'immobile grava un diritto di abitazione per la quota di ½ a favore della madre dell'esecutato.

La superficie pavimentata dell'appartamento è di mq. 94.85 e mq. 24.15 di balcone/loggia.

La superficie pavimentata dell'autorimessa è di mq. 20.13.

La superficie pavimentata della cantina è di mq. 4.84.

La superficie pavimentata della soffitta è di mq. 36.38.

La superficie commerciale dell'appartamento, con cantina e soffitta, (escluso autorimessa conteggiata a parte) è di mq. 124.78 **arrotondato a mq. 125.00.**

Appartamento mq. 110.00

Balcone/loggia (7.80x40%) +(10.00x30%) +(8.07x15%) = mq. 7.33

Cantina (5.31x25%) = mq. 1.33

Soffitta (40.80x15%) = mq. 6.12

5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D. P.R. 380/ 2001

L'appartamento e le pertinenze (autorimessa, cantina e soffitta) sono inserite in un fabbricato residenziale condominiale costruito negli anni 1981-1983 in base ai seguenti titoli :

- CONCESSIONE N. 18797/80 PG del 23/01/1981 a nome di Biondi Natalino per "costruzione di palazzina di civile abitazione a 6 appartamenti in via G. Amendola, come da progetto allegato che si restituisce con approvazione".
- CONCESSIONE N. 7034/83 PG del 27/05/1983 a nome di IMPRESA EDILE BIONDI NATALINO per "varianti alla concessione edilizia n. 18797/80 di P.G. del 23/01/1981, come da progetto allegato che si restituisce con approvazione".
- **ABITABILITA' prot. 4078 del 05/12/1984, con sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario del 22/11/1984;**

Successivamente non è stato oggetto di interventi edilizi.

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, con riferimento anche alle tolleranze costruttive delle vigenti normative si rileva la **SOSTANZIALE REGOLARITA' EDILIZIA**.

Le modeste differenze rilevate, rientranti nelle tolleranze di cantiere e presenti già in fase di sopralluogo per il rilascio del certificato di abitabilità. Le differenze rilevate dovranno essere segnalate all'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Emilia in occasione della presentazione della prima pratica edilizia relativa all'immobile.

Si precisa che la pianta del piano quarto, sottotetto, non è rappresentata negli elaborati grafici delle concessioni edilizie, ma presente nella planimetria catastale a cui si è fatto riferimento per la verifica della conformità.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo si evidenziano le principali difformità rilevate in fase di sopralluogo:

- modeste modifiche alla dimensione dei locali dell'appartamento, cantina, autorimessa;
- modeste modifiche della dimensione dei vani delle finestre e portefinestre;
- nella camera da letto è presente una portafinestra di accesso al balcone anziché una finestra;
- nell'autorimessa è presente una finestra e non due finestre e non sono rappresentati due pilastri adiacenti alla parete interna;
- per la soffitta il confronto è stato fatto con riferimento alla planimetria catastale, una parete è stata leggermente smussata;
- è stata installata una pensilina con struttura leggera e plexiglass a protezione del portone dell'autorimessa, che dovrà essere rimossa per ripristinare la conformità edilizia.

5.4-LOTTO UNICO : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

L'immobile oggetto di perizia non risulta essere stato oggetto, ad eccezione della pensilina a protezione del portone dell'autorimessa, di modifiche successive alla sua realizzazione e al rilascio del certificato di agibilità "con sopralluogo" e le planimetrie catastali d'impianto sono sostanzialmente conformi e non presentano difformità rilevanti ai fini della determinazione del classamento e della rendita catastale.

Ai sensi della vigente normativa urbanistica, con riferimento alle tolleranze costruttive di cui art.19-bis della L.R. n. 23/2004 e alla circolare esplicativa P.G. 2018.0410371 del 05/06/2018 della Regione Emilia Romagna che ha per oggetto: "indicazioni applicative in merito: alle tolleranze costruttive, alla verifica dello stato legittimo degli edifici da demolire,

alla sanatoria degli immobili soggetti a vincolo paesaggistico e al divieto di modificare la Modulistica Unificata

Edilizia Regionale e di richiedere altra documentazione" si rilevano alcune difformità che risalgono all'epoca della costruzione, già presenti in fase di sopralluogo per l'abitabilità e che dovranno essere rappresentate graficamente e descritte in concomitanza con la presentazione e/o richiesta di rilascio di un titolo edilizio.

Pertanto le opere di ripristino consistono solo nella rimozione della pensilina e nella presentazione della documentazione richiesta di cui sopra.

I costi sono quantificati forfettariamente in €. 500,00.

5.5 -LOTTO UNICO : OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato da:

- proprietaria per 4/6 e titolare del **diritto di abitazione per 1/2** (madre dell'esecutato).
- proprietario per 1/6 – esecutato.

5.6 -LOTTO UNICO : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Viene di seguito riportato l'elenco delle formalità gravanti sul bene, aggiornate alla data del 07/08/2025, che di seguito si riassumono:

TRASCRIZIONE del 10/03/2022 RP 3688 RG 5240 Pubblico Ufficiale Reggio Emilia repertorio 77158/88888 del 02/03/2022 Atto per causa morte – certificato di denunciata successione.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Reggio Emilia il 15/02/2024 al R.G 3356, R.P. 2480 del 02/01/2008 a favore di nato a, c.f. e nato a il, c.f. contro per la quota di 1/6.

TRASCRIZIONE del 28/02/2025 RP 2769 RG 3912 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Reggio Emilia repertorio 70/2025 del 13/01/2025 Atto per causa morte – **accettazione tacita di eredità.**

5.7 -LOTTO UNICO : DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risultano allo scrivente diritti di prelazione.

5.8 -LOTTO UNICO : 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 riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, nonché parametrando le

quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

VALORE

La valutazione di mercato, effettuata a corpo non a misura, considerato anche le opere necessarie per ripristinare l'uso dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

appartamento, cantina e soffitta (mq. 125,00 x €/mq. 1.200,00) **€. 150.000,00**

autorimessa (a corpo) **€. 15.000,00**

VALORE DI MERCATO €. **165.000,00**

DEPREZZAMENTI

Il valore del bene sopra riportato deve comunque essere ridotto del 20% in quanto del suddetto bene manca la garanzia da vizi occulti.

165.000,00 x 20% = - €. **33.000,00**

DECURTAZIONI

I costi per l'intervento di ripristino della conformità edilizia (come precedentemente descritto) sono calcolati forfettariamente in **- €.** **500,00**

VALORE D'ASTA

Valore della quota di 1/6 di PROPRIETA'

$(165.000,00 - (33.000,00 + 500,00)) \times 1/6 = \text{€. } 21.916,17$

Valore del diritto di abitazione del coniuge superstite **- €.** **6.574,85**

(incidenza diritto di abitazione coniuge superstite con età 77 anni = 30%)

Valore della quota di 1/6 di PROPRIETA'

gravato dal diritto di abitazione del coniuge superstite €. **15.341,32**

Valore base d'asta (arrotondato) €. **15.340,00**

OFFERTA MINIMA D'ASTA (COMMA 2 DELL'ART. 571 C. P.C.)

Offerta minima (-25%) €. **11.505,00**

5.9 -LOTTO UNICO : ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Il bene in esame è pervenuto all'esecutato con SUCCESSIONE in morte di CERRUTI CARLO apertasi in data 24/12/2001 con Denuncia di Successione registrata a Reggio Emilia il 02/03/2022 al n. 77158 vol. 88888/22 ed ivi trascritta il 10/03/2022 al n. 3688 di R.P., la quota di sua spettanza delle porzioni immobiliari in oggetto veniva devoluta per legge **alla**

moglie per la quota di 1/6 e per la quota di 1/2 del diritto di
abitazione ed ai figli (esecutato) e per la quota di 1/6
ciascuno di proprietà.

In data 28/02/2025 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del sig.

.

6-ALTRE OSSERVAZIONI

6.1 - LOTTO UNICO : SITUAZIONE CONDOMINIALE

La sig.ra Incerti Giordana riferisce che *"non è stato nominato l'amministratore di condominio e che le spese condominiali ammontano a circa 400 €/anno e che non sono previsti interventi di manutenzione al fabbricato"*. Non è stato possibile verificare questo dato.

Non si hanno informazioni in merito ad eventuali spese condominiali insolute da parte dell'esecutato.

6.2 - LOTTO UNICO : RESOCONTO BENI MOBILI

All'interno dell'appartamento è presente mobilio di modesto valore economico, in buono stato di conservazione.

7-ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (estratto di mappa, visure e planimetrie)
2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE
3. ATTO DI PROVENIENZA - SUCCESSIONE
4. CONCESSIONE EDILIZIA CON ELABORATO GRAFICO E ABITABILITA'
5. ELABORATO GRAFICO STATO ATTUALE RILEVATO
6. ALLEGATI A- B- C - D

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.

Novellara, 11/08/2025 - **aggiornata in data 17/10/2025**



L'esperto stimatore