STUDIO TECNICO AD MAIORA
di Tincani Geom. Michele
Via William Manfredi 2, 42035 FELINA (RE)
TEL. e FAX 0522.619438
email: tincanimichele@libero.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 169/2023

Giudice delegato: ***Dott. Niccolò Stanzani Maserati***

Esecuzione promossa da: **SIENA NPL 2018 S.R.L.**

contro:

Rapporto di valutazione

Immobili posti in:
REGGIO EMILIA (RE) Località RONCOCESI
Via Lorenzo Ghiberti n. 5 interno 6

Esperto designato: **geom. Tincani Michele**



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO RG / RP.	SI	
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	**PROPRIETÀ** – QUOTA 1/2 + QUOTA 1/2
UBICAZIONE IMMOBILI	-	**REGGIO EMILIA (RE)** – Via Lorenzo Ghiberti n° 5
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	***COMUNE*** / ***FOGLIO*** / ***MAPPALE*** / ***SUB.*** / ***categoria*** REGGIO EMILIA / 42 / 828 / 12 / A/2 42 / 828 / 33 / C/6
CONFORMITÀ CATASTALE	SI	VEDI NOTE
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	VEDI NOTE
CONFORMITÀ IMPIANTI	SI	VEDI NOTE
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	SI	**PRESENTE**
STATO OCCUPAZIONALE	-	**LIBERO AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO**
STATO DI ARREDAMENTO	-	**COMPLETAMENTE ARREDATO**
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	**NON PRESENTI**
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-	**NO**
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	**NESSUNA**
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	**€. 125.000,00** - EURO *CENTOVENTICINQUEMILA /00*	
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	**€. 95.000,00** - EURO *NOVANTACINQUEMILA /00*	
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..		
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO		

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO **3**

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI **4**

2- COMUNICAZIONI **4**

ATTIVITA' PERITALE 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 5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE 6
CONFINI CATASTALI: 6

4-DESCRIZIONE DEI BENI **6**

UBICAZIONE 6
VISUALE AEREA 7
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE 7
COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI 8
DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI 8

5-LOTTO DI VENDITA **8**

5.1- LOTTO UNICO - DATI CATASTALI 8
PLANIMETRIE CATASTALi 9
5.2- LOTTO UNICO - DESCRIZIONE COMMERCIALE 11
CONFINI CATASTALI 11
RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'ESTERNO E DELL'INTERNO 11
5.3- LOTTO UNICO - REGOLARITA' EDILIZIA 17
5.4- LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO 17
5.5- LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE 17
5.6- LOTTO UNICO - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE 18
5.7- LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 18
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE 18
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA 18
5.8- LOTTO UNICO - DIRITTO DI PRELAZIONE 18
5.9- LOTTO UNICO - VALORE DEL BENE 18
VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE 18
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO 19
ABITAZIONE FG. 42 MAPP. 828 19
AUTORIMESSA FG. 42 MAPP. 828 19
BASE D'ASTA 19
5.10- LOTTO UNICO - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI 20

6– ALTRE OSSERVAZIONI **20**

7– ALLEGATI **21**

7.1 COROGRAFIA E MAPPA CATASTALE 21
7.2 VISURE CATASTALI 21
7.3 PLANIMETRIE CATASTALI 21
7.4 TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI 21
7.5 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE 21
7.6 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI 21
7.7 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE - STATO CIVILE 21
7.8 ALLEGATI A-B 21
7.9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (UNA FOTO ESTERNO E TRE FOTO INTERNO) 21
7.10 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA 21

}

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 169/2023

Esecutati: ----------

Procedente: SIENA NPL 2018 S.R.L.

Intervenuti: ----------

(Avv. --------)

- **Data conferimento incarico:**
- **Termine di consegna della relazione:**
- **Udienza:**
- **Atto pignoramento:**
- **Contributo unificato:**

2- COMUNICAZIONI

COMUNICAZIONI ALLE PARTI ED ACCESSO AGLI IMMOBILI

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia ha provveduto ad informare le parti interessate della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali nonché del giorno del sopralluogo.

ATTIVITA' PERITALE

L'esperto designato, esaminata la documentazione estratta in copia dal fascicolo dell'esecuzione con particolare riferimento all'atto ed al certificato sostitutivo ex art. 567 cpc prelevato dal fascicolo, inoltrate le comunicazioni di cui sopra, ha provveduto:

- a rilevare gli immobili oggetto di esecuzione per accertarne la consistenza e la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali ed edilizi;
- ad accertare lo stato di occupazione degli immobili oggetto di esecuzione;
- a richiedere presso gli uffici dell'agenzia del territorio le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili;
- ad accertare presso l'ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) la situazione ipocatastale degli immobili pignorati;
- a verificare la sussistenza ed eventualmente richiedere, presso l'ufficio tecnico comunale competente per gli immobili oggetto di esecuzione, le pratiche edilizie ed urbanistiche che legittimano lo stato di fatto;
- ad attingere al vigente strumento di pianificazione urbanistica al fine di prendere atto dell'inquadramento urbanistico-edilizio dell'immobile pignorato;
- a verificare l'eventuale sussistenza di vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello stato;
- a richiedere presso l'ufficio anagrafico del comune di residenza lo stato civile del debitore;
- a verificare presso l'Agenzia delle Entrate la eventuale situazione locativa dell'immobile;
- a verificare eventuali cause pendenti sugli immobili pignorati se risultanti presso i RR.II.;
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertate se esistono spese insolute verso il condominio qualora sussistesse;
- a predisporre la seguente relazione.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO[1]

I.

- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune REGGIO EMILIA (RE)

INTESTATI:

_____

_____

Tipologia del bene	*Ubicazione*	***Dati catastali***					
		Foglio	***Mappale e subalterno***	***Categoria[2] e classe***	***Consistenza***	***Superficie catastale***	***Rendita***
APPARTAMENTO	Comune di REGGIO EMILIA (RE) Via Lorenzo Ghiberti n. 5	42	828 sub. 12	A/2 cl 2	5,0 Vani	mq. 93	€. 426,08
AUTORIMESSA	Comune di REGGIO EMILIA (RE) Via Lorenzo Ghiberti n. 5	42	828 sub. 33	C/6 cl 4	mq. 12	mq. 14	€.35,95

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

II

- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune CAVRIAGO (RE)

INTESTATI:

_____

_____

1 Vedi allegato 7.6.

2 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.

Tipologia del bene	*Ubicazione*	***Dati catastali***					
		Foglio	***Mappale e subalterno***	***Categoria[3] e classe***	***Consistenza***	***Superficie catastale***	***Rendita***
APPARTAMENTO	Comune di REGGIO EMILIA (RE) Via Lorenzo Ghiberti n. 5	42	828 sub. 12	A/2 cl 2	5,0 Vani	mq. 93	€. 426,08
AUTORIMESSA	Comune di REGGIO EMILIA (RE) Via Lorenzo Ghiberti n. 5	42	828 sub. 33	C/6 cl 4	mq. 12	mq. 14	€.35,95

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 7.6) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano censite e vi è corrispondenza tra i beni pignorati e quelli identificati in catasto.

CONFINI CATASTALI:

a nord: strada comunale Via Lorenzo Ghiberti;
a est: mappale 1139;
a sud: mappale 792;
a ovest: mappali 147 – 472 – 552.

4-DESCRIZIONE DEI BENI[4]

Si descrivono in modo esteso i beni colpiti da pignoramento.

UBICAZIONE

Gli immobili in oggetto sono localizzati in comune di Reggio Emilia (RE),

Località Roncocesi,

Via Lorenzo Ghiberti n. 5

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 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.

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

VISUALE AEREA



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da:

- Appartamento posto al piano primo di un complesso condominiale dotato di ascensore con cantina e autorimessa al piano interrato.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Caratteristiche costruttive

Il complesso immobiliare dove è ubicato l'appartamento oggetto di stima si sviluppa su cinque piani compreso l'interrato, è provvista di ascensore ed è composta da una cinquantina di unità immobiliari fra alloggi e servizi pertinenziali. L'immobile, edificato fra la fine degli anni '90 e l'inizio degli anni 2000, è stato costruito con struttura portante in muratura di laterizio, balconi in cemento, solai orizzontali in latero-cemento. Esternamente il fabbricato è stato intonacato e successivamente tinteggiato. Le finiture sono di tipo medio con finestre in legno dotate di vetro termico, scuri anch'essi in legno, pavimenti e rivestimenti in cotto e ceramica, pareti intonacate e tinteggiate. Tutte le autorimesse sono dotate di basculante con apertura manuale mentre gli spazi esterni, i cortili e i camminamenti, sono stati eseguiti in asfalto e autobloccanti in cemento.

Le condizioni generali del complesso risultano in buono stato conservativo.

Dotazioni e impianti edificio

L'impianto del riscaldamento (con termosifoni in ghisa del tipo a colonna presenti in tutti i locali) e il consumo dell'acqua sono di tipo esclusivo.

L'impianto elettrico è di tipologia ricorrente e sottotraccia. Lo stesso è conforme alle norme vigenti al momento del rilascio del certificato di abitabilità con le dichiarazioni di conformità depositate presso gli uffici comunali.

La caldaia originale è stata sostituita con una a condensazione.

È presente l'impianto di climatizzazione estiva

5-LOTTO DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita può avvenire compilando **un unico lotto**.

5.1- LOTTO UNICO - DATI CATASTALI

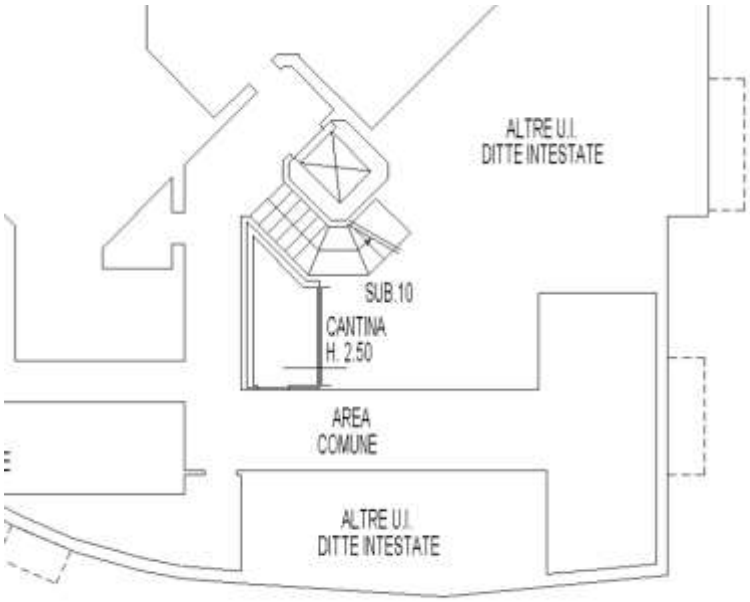
- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune REGGIO EMILIA (RE)

INTESTATI:

Tipologia del bene	*Ubicazione*	***Dati catastali***					
		Foglio	***Mappale e subalterno***	***Categoria[5] e classe***	***Consistenza***	***Superficie catastale***	***Rendita***
APPARTAMENTO	Comune di REGGIO EMILIA (RE) Via Lorenzo Ghiberti n. 5	42	828 sub. 12	A/2 cl 2	5,0 Vani	mq. 93	€. 426,08
AUTORIMESSA	Comune di REGGIO EMILIA (RE) Via Lorenzo Ghiberti n. 5	42	828 sub. 33	C/6 cl 4	mq. 12	mq. 14	€.35,95

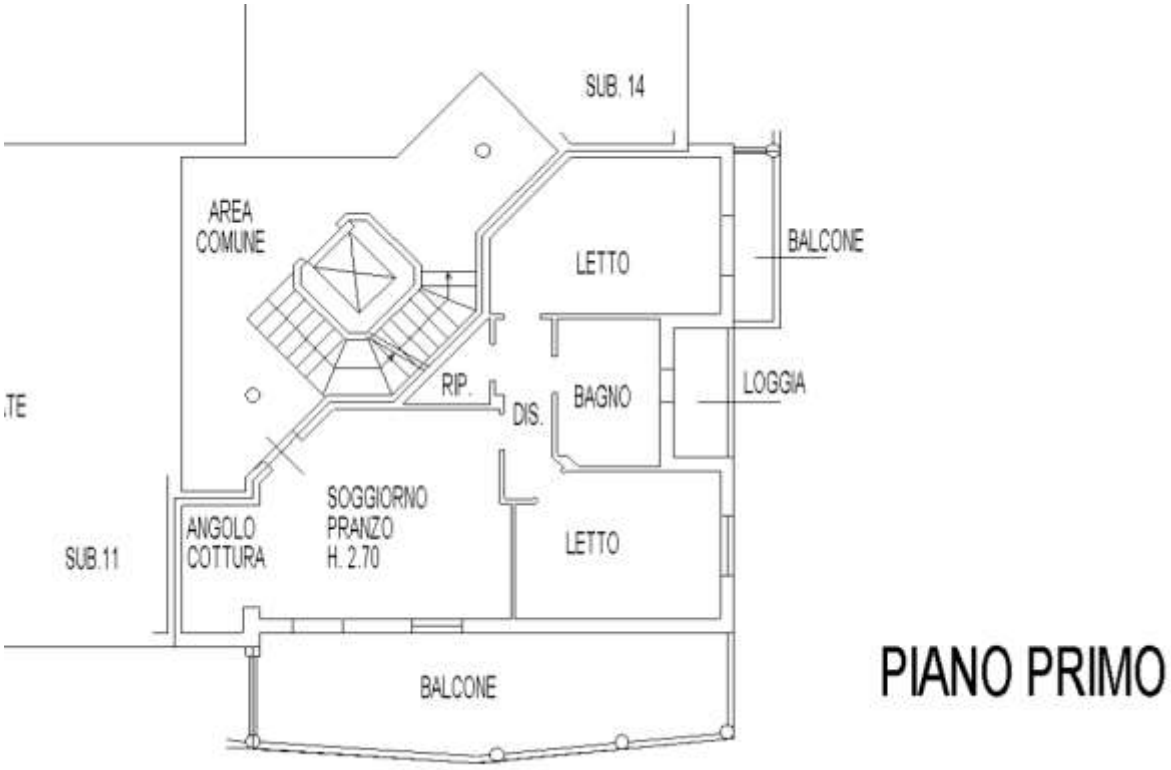
PLANIMETRIE CATASTALI

Fg. 42 Mapp. 828 Sub. 12

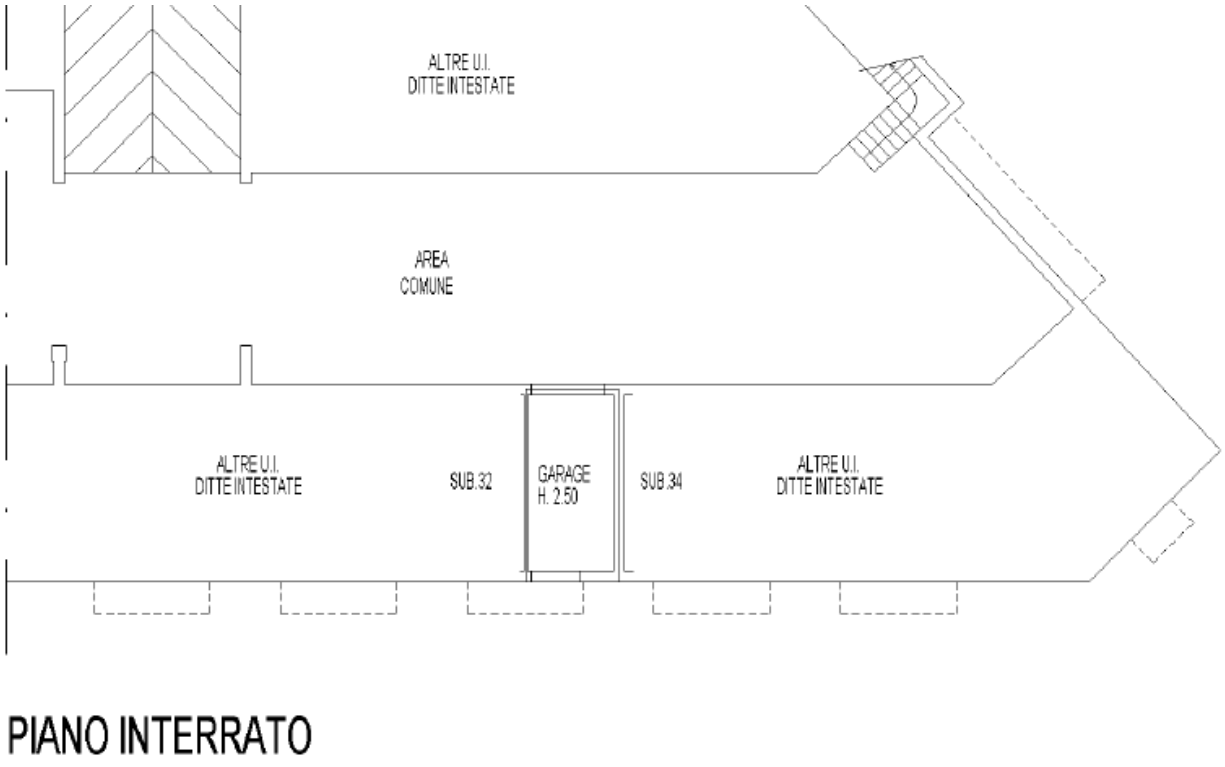


PIANO INTERRATO

5 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.



Fg. 42 Mapp. 828 Sub. 33



Le planimetrie catastali che rappresentano gli immobili risultano conformi allo stato dei luoghi verificato dallo scrivente all'atto del sopralluogo.

ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI

Vedasi punti successivi

5.2- LOTTO UNICO - DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di appartamento disposto su un unico livello (piano primo) composto da ingresso con pranzo-soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno, due logge, un balcone coperto e due camere da letto con autorimessa e cantina (piano interrato) sito in comune di Reggio Emilia (RE), Località Roncocesi, Via Lorenzo Ghiberti n. 5 interno 6.

CONFINI CATASTALI

Per quanto riguarda l'appartamento
a nord: a sbalzo parcheggi comuni sub 58 e appartamento sub 11;
a est: disimpegno comune sub 50;
a sud: a sbalzo su cortile appartamento sub 4;
a ovest: a sbalzo su cortile appartamento sub 3.

Per quanto riguarda la cantina
a nord: corridoio comune sub 50;
a est: corridoio comune sub 50;
a sud: corridoio comune sub 50;
a ovest: altra cantina sub 10.

Per quanto riguarda l'autorimessa
a nord: corsia comune sub 49 e autorimessa sub 32;
a est: corsia comune sub 49 e autorimessa sub 34;
a sud: muro controterra e autorimessa sub 34;
a ovest: autorimessa sub 32.

RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'ESTERNO E DELL'INTERNO

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

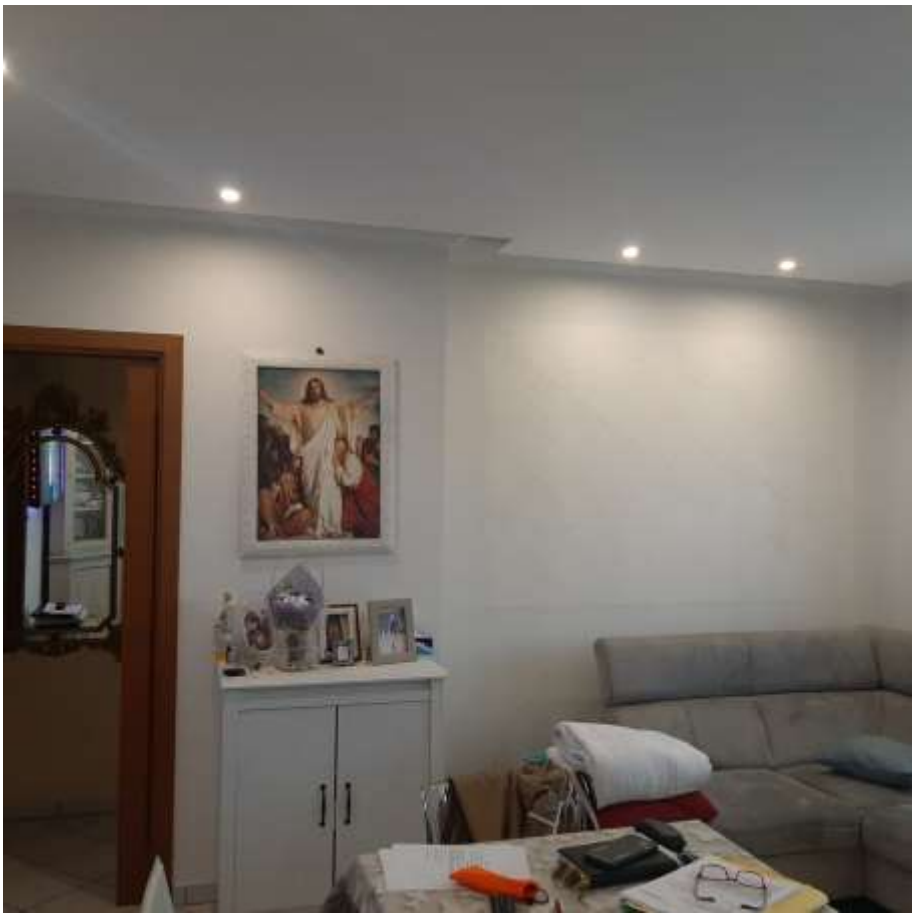


FOTO 5



FOTO 6

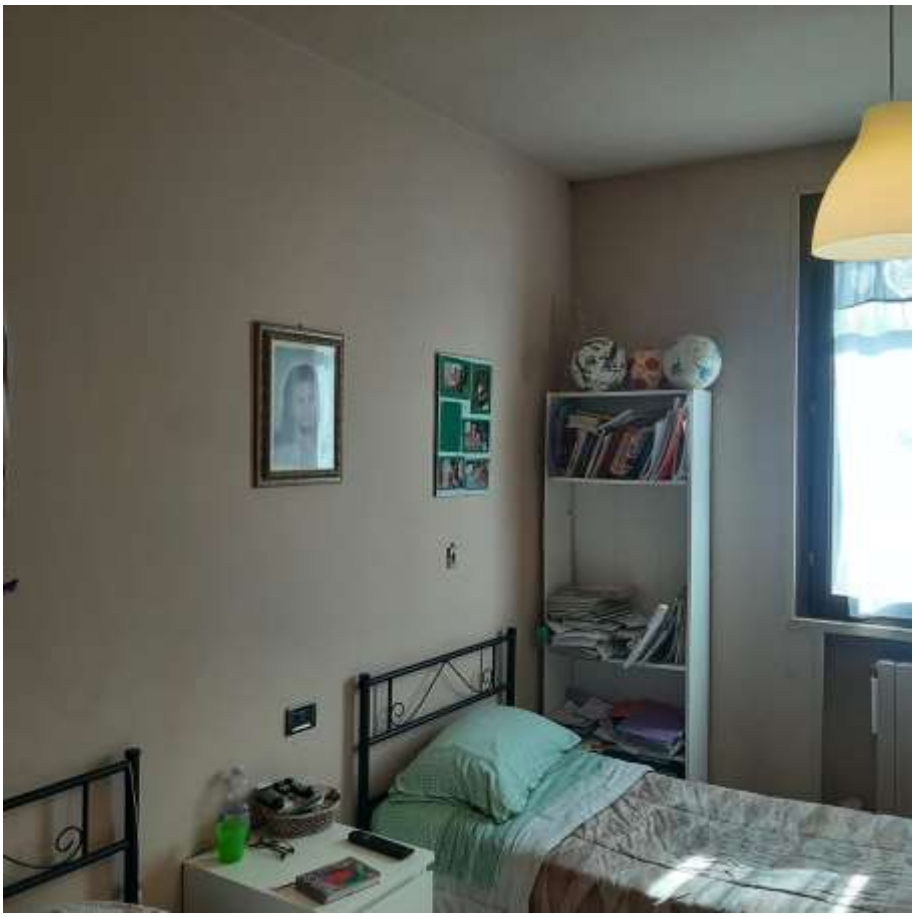


FOTO 7

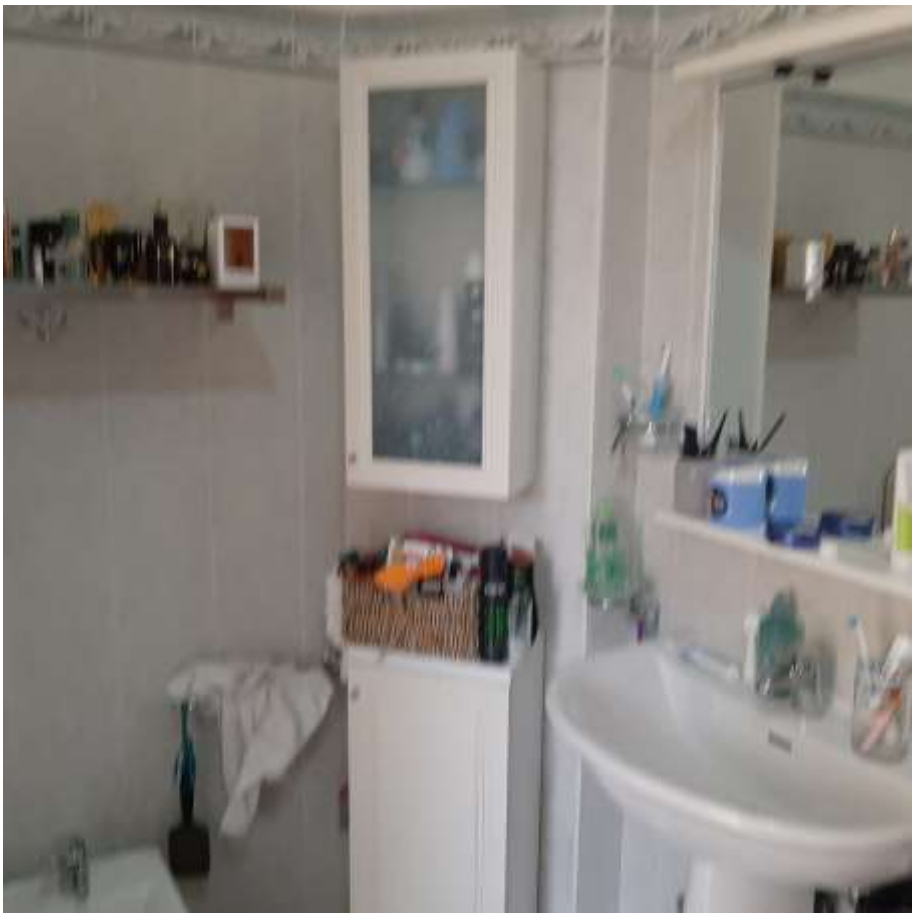


FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



5.3- LOTTO UNICO - REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso è stato realizzato in conformità ai seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Reggio Emilia:

1. Concessione Edilizia n. ---------- relativa a costruzione di complesso immobiliare;
2. Cambio intestazione n. ---------- per trasferimento di concessione ad altra ditta.
3. Variante Edilizia n. ---------- per variante a Concessione Edilizia;
4. Abitabilità rilasciata con n. ----------

In seguito non risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune ulteriori titoli abilitativi.

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile è emerso quanto segue:

RELATIVAMENTE ALL' APPARTAMENTO:

dai rilievi effettuati sono emerse alcune difformità tra lo stato licenziato e quanto effettivamente realizzato sul posto:

- leggero spostamento delle divisorie interne,
- differenza delle misure di alcuni vani rispetto alle quotature presenti sulle tavole progettuali depositate in comune,
- realizzazione di controsoffittatura in cartongesso nel soggiorno con modifica altezza da metri 2,70 e metri 2,63.

Dette difformità rientrano comunque nelle nuove tolleranze costruttive stabilite con il cosiddetto "Decreto Salva Casa" DL 69/2024 disciplinate dalle modifiche all'articolo 19-bis della Legge Regionale 23/2004.

La chiusura del balcone/veranda eseguita con materiale plastico, invece, dovrà essere rimossa.

RELATIVAMENTE ALL'AUTORIMESSA E ALLA CANTINA:

non sono state riscontrate difformità alle tolleranze costruttive stabilite dall'art 19-bis della LR 23/2004

5.4- LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Per la rimozione della chiusura del balcone/veranda è prevista una spesa massima di € 500,00 compreso smontaggio e trasporto in discarica del materiale di risulta

5.5- LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Nessuno

5.6- LOTTO UNICO - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Libero al momento del trasferimento.

5.7- LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti aggiornate alla data del 27/08/2024 sul bene, da cancellarsi a cura delle procedure riunite che di seguito si riassumono:

- **ISCRIZIONE NN. 6861/1604 del 07/03/2007**

- **ISCRIZIONE NN. 34107/6437 del 27/10/2008**

- **TRASCRIZIONE NN. 21340/15666 del 02/10/2023**

5.8- LOTTO UNICO - DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.9- 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 avvengono con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali

- salubrità complessiva dei locali e dell'insieme
- tipo e completezza di finiture
- dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva
- stato di conservazione e manutenzione
- dotazione e consistenza delle parti comuni
- ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.
La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonchè parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

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

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapporto Mercantile	Superficie Commerciale (mq)	Valore unitario €/mq.	Valore complessivo
Abitazione Fg. 42 mapp. 828							
Sub. 12	1	*Appartamento*	82,74	100%	82,74		
	1	*Balcone 1*	3,08	40%	1,23		
	1	*Balcone 2*	3,22	40%	1,29		
	1	*Balcone 3*	10,10	40%	4,04		
	1	*Balcone 3*	15,15	20%	3,03		
	S1	*Cantina*	6,65	25%	1,66		
					93,99	1500,00	
					Valore compendio imm.re		***€. 140.985,00***
Autorimessa Fg. 42 mapp. 828							
Sub. 33	S1	*Autorimessa*	14,81	100%	14,81		
					14,81	750,00	
					Valore compendio imm.re		***€. 11.107,50***

BASE D'ASTA

La presente valutazione è intesa 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, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20%.

Si determina, con gli opportuni arrotondamenti il valore ridotto in:

€ 125.000,00 (Euro centoventicinquemila/00)

Al valore di vendita forzata sono ancora da detrarre i seguenti capitoli:

- *Oneri rimozione chiusura veranda* *€. 500,00*

TOTALE DETRAZIONI €. 500,00

Per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, si è determinato il

Valore Base d'Asta
€. 125.000,00
(Euro Centoventicinquemila/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta
€. 95.000,00
(Euro Novantacinquemila/00)

5.10- LOTTO UNICO - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

Gli esecutati risultano comproprietaria dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 27/08/2026, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- ----------
- ----------

@ @ @

6– ALTRE OSSERVAZIONI

L'importo annuo delle spese condominiali ammonta a € 850,00 circa.

Ad oggi non risultano spese arretrate ancora da saldare.

L'unità immobiliare pignorata risulta provvista di attestato di certificazione energetica (A.P.E.) n. 09811-058157-2026 (valido fino al 17/06/2036) che si allega a parte

Gli immobili oggetto di stima non risultano arredati.

7– ALLEGATI

7.1 COROGRAFIA E MAPPA CATASTALE
7.2 VISURE CATASTALI
7.3 PLANIMETRIE CATASTALI
7.4 TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI
7.5 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
7.6 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
7.7 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE - STATO CIVILE
7.8 ALLEGATI A-B
7.9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (UNA FOTO ESTERNO E TRE FOTO INTERNO)
7.10 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

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.

Felina, lì 01/09/2026

L'esperto estimatore designato

_____

geom. Tincani Michele