

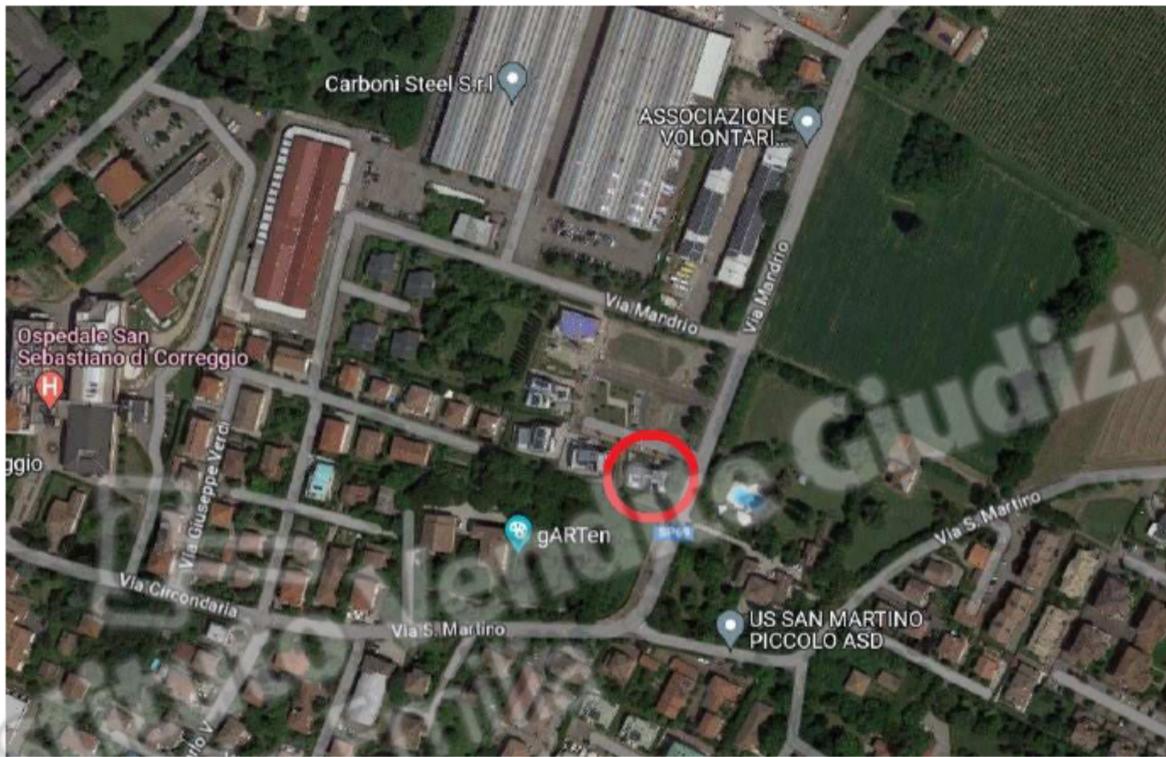


TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°50/2023
Giudice Delegato: **Dott.sa Camilla Sommariva**

Procedente:

PERIZIA ESTIMATIVA
DIRITTO DI USUFRUTTO di appartamento con garage
in Via Angelo Vassallo 13 a Correggio



Vista aerea



Esterno

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG/RP.</u>	SI	15/03/2023 - RP 4131 RG 5588				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	USUFRUTTO – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	CORREGGIO - via Angelo VASSALLO 13				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPAL	SUB.	Categoria
		CORREGGIO	36	292	12	A/2
			36	292	13	C/6
CONFORMITÀ CATASTALE	NO	Schede catastali conformi				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	SI	Conformità				
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER	REPERITE				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	SCADUTO IL 10/10/2023				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	OCCUPATO DALL' ESECUTATO LIBERO DOPO IL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	ARREDATO CON MOBILIO DI MEDIA QUALITÀ				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-	NON PRESENTI -				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-	NON PRESENTI -				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	0,00€				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 40.000,00 - EURO QUARANTAMILA /00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 30.000,00 - EURO TRENTAMILA /00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.</u>	07/04/2024					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	Credit Agricole Italia, Ag. 4, Via Emilia all'Angelo, 38, Reggio E.					

SOMMARIO

1 - DATI GENERALI	4
2 - COMUNICAZIONI	5
3 - DATI CATASTALI	5
3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL’ATTO DEL PIGNORAMENTO	5
3.2 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL’ATTO DELLA PERIZIA	5
4 - DESCRIZIONE DEI BENI	6
5 - LOTTI DI VENDITA	10
5.1 - LOTTO 1	10
5.1.1 – LOTTO 1: dati catastali	10
5.1.2 – LOTTO 1: descrizione commerciale sintetica	10
5.1.3 – LOTTO 1: regolarità e conformità dell’immobile	11
5.1.4 – LOTTO 1: eventuali opere di ripristino	11
5.1.5 – LOTTO 1: costi di regolarizzazione	11
5.1.6 – LOTTO 1: occupazione immobile	11
5.1.7 – LOTTO 1: vincoli ed oneri giuridici	11
5.1.8 – LOTTO 1: diritto di prelazione	12
5.1.9 – LOTTO 1: Valore del Bene	12
5.1.10 – LOTTO 1: Atti di Provenienza dei Beni	14
5.1.11 – LOTTO 1: Situazione Condominiale	15
5.1.12 – LOTTO 1: Inquadramento Urbanistico	15
6 - ALTRE OSSERVAZIONI	15
7 - ELENCO ALLEGATI	15
1. MAPPA CATASTALE	15
2. VISURE CATASTALI	15
3. PLANIMETRIE CATASTALI	15
4. STRALCIO PRG E LEGENDA	15
5. DOCUMENTAZIONE COMUNALE	15
6. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	15
7. VISURE IPOTECARIE	15
8. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	15
9. NOTA AMMINISTRATORE CONDOMINIALE	15
10. STATO DI FAMIGLIA	15
11. ALLEGATI A, B	15

1 - DATI GENERALI

Procedura Esecutiva: n° 50/2023

Esecutati:

Rappresentato da:

Procedente:

Esperto Designato:

Geom. Giuseppe Neroni

Reggio Emilia Via D.F. Cecati n.13/b

Tel. 0522 324278 cell 338 5300592

areastudio@libero.it

giuseppe.neroni@geopec.it

(p.e. ordinaria)

(p.e.c.)

Data Conferimento Incarico:

19 Settembre 2023

Data consegna Perizia
presso Cancelleria (scadenza):

8 Gennaio 2024

Udienza di Comparizione:

7 Febbraio 2024

Trascrizione Pignoramento:

15/03/2023 - RP 4131 RG 5588

2 - COMUNICAZIONI

COMUNICAZIONI ALLE PARTI

L'esperto designato ha dato informazione alle parti della nomina, della finalità dell'incarico e della data di inizio delle operazioni peritali.

La presente relazione sarà inoltrata, in copia semplice, alle parti suddette.

ATTIVITA' PERITALE

L'esperto designato, esaminata la documentazione estratta in copia dal fascicolo dell'esecuzione con particolare riferimento all'atto di pignoramento e 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 l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertare se esistono spese insolute verso il condominio qualora sussistente;
- a predisporre la presente relazione.

ACCESSO AGLI IMMOBILI

Il giorno 20/10/2023 alla presenza del signor Iotti Marzio, esecutato, e dott. Davide Fornaciari per IVG è stato effettuato il primo sopralluogo.

3 - DATI CATASTALI

3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO

All'atto del pignoramento immobiliare la situazione catastale era la stessa di quella sussistente alla data della presente perizia descritta al successivo paragrafo 3.2.

3.2 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DELLA PERIZIA

All'atto della presente perizia la situazione catastale dei beni pignorati è la seguente, così come rappresentato dalle tabelle che seguono

IMMOBILI:

Comune di Correggio Catasto Fabbricati

-Foglio 36 Particella 292 Subalterno 12, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita: Euro 557,77, Dati di superficie: Totale:94 mq Totale escluse aree scoperte: 89 mq - Via Angelo VASSALLO n. 13 Piano T - 2

-Foglio 36 Particella 292 Subalterno 13, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Rendita: Euro 54,23, Dati di superficie: Totale: 19 mq - Via Angelo VASSALLO n. 13 Piano T

INTESTATI:

4 - DESCRIZIONE DEI BENI¹

COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il bene pignorato è **il diritto di usufrutto** di un appartamento, con cantina e autorimessa in immobile condominiale con ascensore.

UBICAZIONE

Il bene è sito in Via Angelo Vassallo 12 a Correggio

DESCRIZIONE DEI BENI

Edificio e parti comuni

L'edificio nel quale sono poste le uiu in oggetto è un condominio realizzato nel 2011/2015. Composto da un corpo di fabbrica di n. 3 piani fuori terra , con struttura in cemento armato, solai in latero cemento e tamponamenti in muratura, il tetto è ligneo .

Costituito da 5 alloggi di varie tipologie ai vari piani e da autorimesse e cantine al piano interrato. Le facciate esterne sono finite ad intonaco e tinteggiati a colori chiari. La copertura è a falde leggermente inclinate con lastre metalliche.

I serramenti delle zone comuni sono in metallo e vetro, con pavimenti dell'atrio delle scale in pietra naturale.

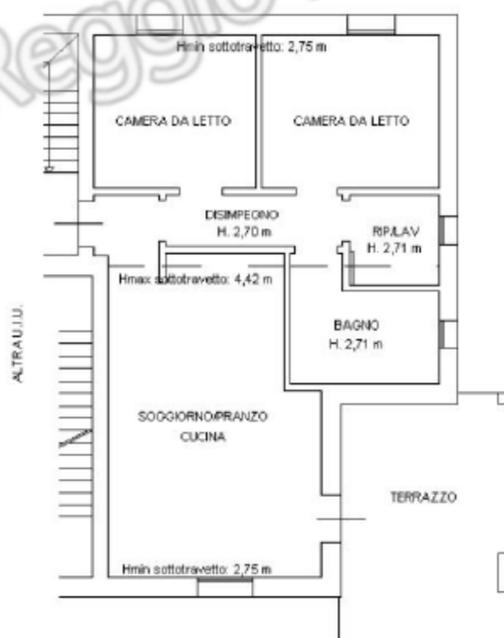
L'immobile è dotato di ascensore. E di impianto fotovoltaico e solare termico comune

Le zone esterne condominiali in autobloccanti.

Stato Manutentivo edificio condominiale: in condizioni buone.

Appartamento

È situato al piano secondo, mansardato con tetto ligneo "a vista", con altezze medie variabili da minimo circa mt.2,75 ad un massimo di mt 4,42, ed è composto da pranzo soggiorno con zona cottura di 31.13mq netti circa con terrazzo di 18.64mq netti circa, disimpegno di 4.17mq netti, ripostiglio/lav di 3.70mq netti circa, due camere da letto di 11.28mq e 12.39mq netti circa ciascuna e un bagno di 7.21mq netti circa.



PIANTA PIANO SECONDO

Planimetria alloggio (indicativa e fuori scala)

¹ Le metrature in seguito indicate sono da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza.

Le pareti interne sono intonacate al civile. Le pareti del bagno sono dotate di rivestimento ceramico.
I pavimenti sono in ceramica,
Le porte interne sono in legno tamburato laminato. La porta di ingresso è blindata.
I serramenti a vetri sono lignei con vetrocamera, zanzariere e persiane esterne lignee.



Ingresso con cottura e Pranzo



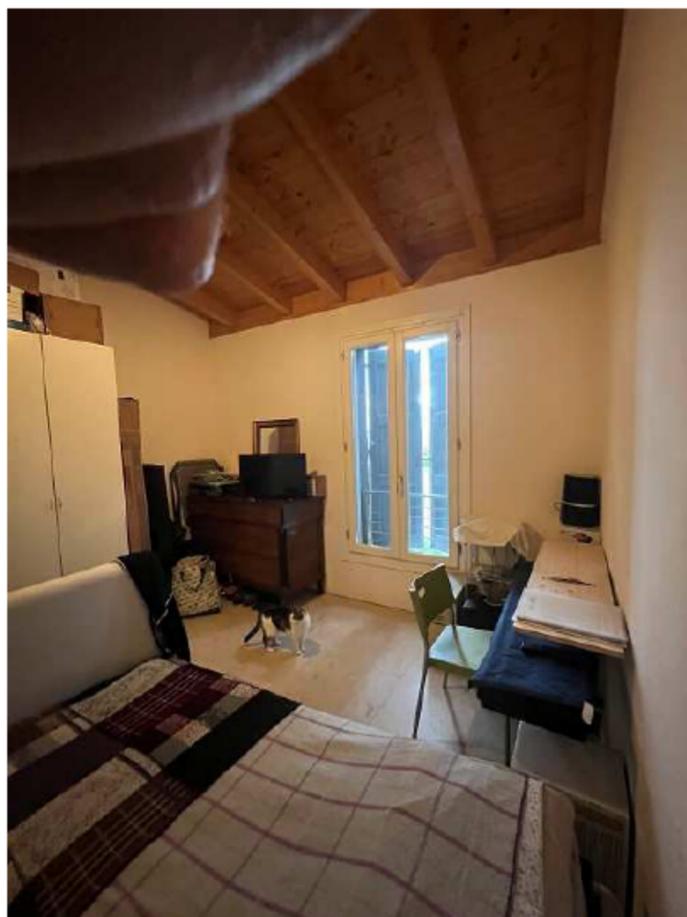
Soggiorno



Terrazzo



Camera



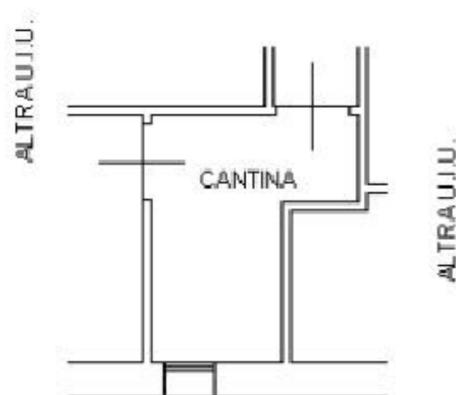
Camera



Bagno

Dotazioni e Impianti appartamento

Il riscaldamento è del tipo a pavimento, alimentato da centrale termica condominiale a gas metano. Anche l'acqua calda sanitaria è fornita dalla centrale termica condominiale a gas metano coadiuvata dall'impianto solare termico condominiale. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Il bagno è dotato di tazza wc, bidet, doccia con box, lavabo. L'unità immobiliare è in condizioni d'uso buone.



PIANTA PIANO TERRA

H. 2,63 m

Planimetria cantina (fuori scala)

Al piano terra è situata la **cantina** dell’abitazione, di mq 5,29m netti circa ed altezza utile di 2.60m ca. È finita ad intonaco civile, con pavimento in ceramica e porta in metallo. Dotata di piccola finestra.

Stato Manutentivo unità immobiliare: secondo elenco che segue “buono”;

Ottimo - per edifici di nuova costruzione o integrale ristrutturazione, per i primi cinque anni di vita, in uno stato di integrità totale o, comunque, con degrado dovuto alla normale utilizzazione. Nessun intervento necessario - Per edifici o immobili che, nonostante la vetustà, sono integri e perfettamente mantenuti e non necessitano di alcun intervento.

Buono - per edifici di nuova costruzione o integrale ristrutturazione da cinque a dieci anni di vita, o eventualmente anche oltre ma con degrado contenuto, dovuto alla normale utilizzazione. Necessarie opere di manutenzione ordinaria quali tinteggi interni, verniciatura serramenti lignei ecc. -

Discreto - per edifici costruiti o ristrutturati da oltre dieci anni e sino venti/trenta anni di vita, ben mantenuti nel tempo anche attraverso manutenzioni ordinarie, straordinarie e/o innovazioni, ove oggi siano opportune ancorché non necessarie solo opere di manutenzione ordinaria. -

Normale - per edifici costruiti o ristrutturati da oltre venti/trenta anni, ove sono state eseguite opere di manutenzioni ordinaria e straordinaria e/o innovazioni ed appaiono mantenuti nel tempo in modo corretto, in cui sono presenti ed efficienti le minime dotazioni impiantistiche ancorché presumibilmente prossime alla sua sostituzione. Necessari interventi ordinari quali tinteggiature e stuccature, verniciature e riparazioni localizzate. -

Mediocre - per edifici costruiti o ristrutturati da oltre venti/trenta anni, ove non sono mai state eseguite opere di manutenzioni e/o innovazioni ma appaiono tenuti nel tempo in modo corretto, in cui sono presenti ed efficienti le minime dotazioni impiantistiche ancorché presumibilmente prossime alla sua sostituzione. Necessari interventi ordinari quali tinteggiature e stuccature, verniciature e riparazioni localizzate. -

Scarso - per edifici costruiti da oltre trent’anni, ove non sono mai state fatte opere di manutenzioni straordinaria e siano evidenti segni di una inefficace e/o inesistente attività manutentiva, ove gli elementi accessori quali serramenti ecc. siano fortemente degradati e irrecuperabili, siano da eseguire opere di sostituzione delle pavimentazioni interne. Sono in ogni caso efficienti le dotazioni impiantistiche esistenti ancorché da verificare e revisionare e presumibilmente prossime alla sua sostituzione -

Scadente - sono necessari imminenti e importanti interventi di manutenzione straordinaria, quali il rifacimento dei pavimenti, degli impianti, dei serramenti ecc.

Degradato - sono necessari interventi di ristrutturazione integrale, comprese opere di ripristino strutturale. -

Fortemente Degradato - è necessaria la demolizione e ricostruzione, non presenta più i requisiti minimi di abitabilità o usabilità.

Determinazione superficie commerciale²

Anche per la collocazione dell’immobile nel giusto segmento di mercato, si determina la “superficie commerciale” (o vendibile), anche in considerazione del fatto che, nel mercato immobiliare locale, è usuale riferirvi il valore mono-parametrico a metro quadrato dei beni immobili.

Appartamento superfici lorde:

- appartamento mq 86.21 conteggiato 100% = 86.21 mq
- terrazzo mq 19.66 conteggiato 30%+15% = 4.45mq
- 30% fino a 10 m2 (15 % per la superficie eccedente i 10 m2)
- cantina mq 6.53 conteggiato 25% = 1.63 mq

Totale sup. commerciale

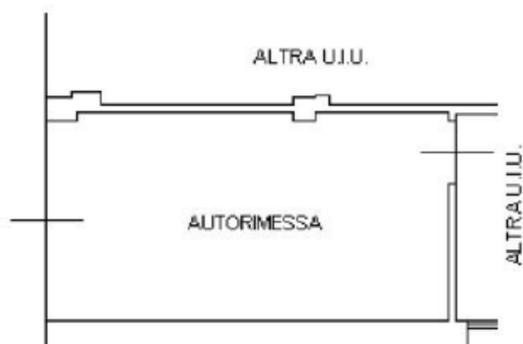
92.29mq lordi vendibili

Autorimessa

Autorimessa situata al piano terra, con pareti intonacate, pavimento in piastrelle, portone in metallo sezionale e porta interna REI di collegamento con cantina .

² SUPERFICIE COMMERCIALE VEDASI § 5.1.9.

Superficie netta 14.88mq circa, dimensioni interne utili di 2.89m x 5.17m circa e altezza di 2.60m ca. L'unità immobiliare è in condizioni d'uso normale.



PIANTA PIANO TERRA

H. 2,58 m



Autorimessa: Planimetria (fuori scala)

interno

Determinazione superficie commerciale Autorimessa

- Garage sup. commerciale **19.00mq lordi vendibili**

5 - LOTTI DI VENDITA

Vista la consistenza, la composizione tipologica e architettonica, la funzionalità e la fruibilità degli spazi, la destinazione d'uso e lo stato legittimato del compendio immobiliare pignorato, si propone la vendita in un **unico Lotto n° 1**.

5.1 - LOTTO 1

Diritto di usufrutto di appartamento, con cantina e autorimessa in immobile condominiale con ascensore.

5.1.1 – LOTTO 1: dati catastali

Trattandosi di vendita di unico lotto, si rimanda al precedente § 3.

5.1.2 – LOTTO 1: descrizione commerciale sintetica³

Diritto di Usufrutto di appartamento con autorimessa, in immobile **condominiale** in Via Angelo Vassallo 13 a Correggio.

Appartamento al piano secondo con ascensore, composto da soggiorno/pranzo/cucina, **due camera**, un bagno, un rip/lavanderia e un disimpegno, al piano terra cantina e autorimessa.

In condizioni d'uso NORMALI.

Sup. commerciale appartamento **92,29mq**

Sup. commerciale autorimessa **19,00mq**

³ Le metrature in seguito indicate sono da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza.

5.1.3 – LOTTO 1: regolarità e conformità dell'immobile

Regolarità Edilizia

Il fabbricato è stato costruito in forza di Permesso a Costruire n.2011/4045 rilasciato il 31/05/2011, inizio lavori del 23/06/2011, prima Scia in variante n.2011/13316 del 27/12/2011, ulteriore Scia in variante n.2013/15063 del 25/11/2013, Scia in sanatoria prot. n.19313 del 17/10/2016 e Scea con fine lavori prot. n. 611 del 11/01/2017 e relativa Agibilità, rilasciata con sopralluogo, in data 26/04/2018 n.9024.

Rispetto alle tavole progettuali originali e le varianti depositate non si rilevano difformità sostanziali, si rileva solo una paretina di arredo in cartongesso nella zona cottura che rientra nelle tolleranze previste dalla LR 23/2004 e successive modifiche art.19bis comma 1ter.

Per cui l'immobile è da considerarsi **urbanisticamente conforme**.

Regolarità Catastale

catastalmente le unità immobiliari oggetto della procedura **risultano conformi**.

Certificazione Energetica (APE o ACE)

Ape n.04183-085114-2013 rilasciato il 10/10/2013 valido fino al 10/10/2023 - SCADUTO

Dichiarazione di conformità degli impianti (L.46/1990 - D.M. 37/2008)

Lo scrivente tecnico ha potuto reperire le certificazioni degli impianti.

5.1.4 – LOTTO 1: eventuali opere di ripristino

Non necessarie.

5.1.5 – LOTTO 1: costi di regolarizzazione

Non necessari.

5.1.6 – LOTTO 1: occupazione immobile

Alla data del sopralluogo l'appartamento era occupato dall'esecutato:
)

È da considerarsi **libero dopo il del decreto di trasferimento**.

5.1.7 – LOTTO 1: vincoli ed oneri giuridici

Vincoli giuridici a carico dell'acquirente

Non risultano domande giudiziali gravanti sugli immobili pignorati.

Vincoli giuridici a carico della procedura

Per l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni colpiti da pignoramento, da cancellarsi a carico della procedura, da visura in data 18/12/2023, si riscontra quanto segue:

1. TRASCRIZIONE del 30/10/2013 - Registro Particolare 13555 Registro Generale 18979
Pubblico ufficiale ZANICHELLI LUIGI Repertorio 112323/31536 del 11/10/2013
ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA**

2. ANNOTAZIONE del 05/11/2013 - Registro Particolare 3060 Registro Generale 19139
Pubblico ufficiale ZANICHELLI LUIGI Repertorio 112322/31535 del 11/10/2013
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - **RESTRIZIONE DI BENI**

3. ANNOTAZIONE del 05/11/2013 - Registro Particolare 3061 Registro Generale 19140
Pubblico ufficiale ZANICHELLI LUIGI Repertorio 112322/31535 del 11/10/2013
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - **RESTRIZIONE DI BENI**

4. ISCRIZIONE del 24/06/2022 - Registro Particolare 2707 Registro Generale 15232
Pubblico ufficiale CORTE DEI CONTI SEZIONE I GIURISDIZIONALE D'APPELLO
Repertorio 197/2021 del 18/03/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **SENTENZA DI CONDANNA**

5. TRASCRIZIONE del 15/03/2023 - Registro Particolare 4131 Registro Generale 5588
Pubblico ufficiale UNEP DI REGGIO EMILIA Repertorio 918/2023 del 23/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

5.1.8 – LOTTO 1: diritto di prelazione

Non sussistono diritti di prelazione a favore dello stato.

Confini

In relazione ai limiti della proprietà, secondo atti catastali, le porzioni immobiliari in oggetto confinano come segue.

Appartamento (sub 12):

- A Nord, Est e Sud a salto con cortile privato di altra proprietà (sub.6)
- A Ovest con vano scale condominiale (sub.3) e appartamento di altra ditta (sub.14)

Cantina (sub 12):

- A ovest con garage stessa proprietà (sub.13)
- A nord con garage di altra ditta (sub.15) e disimpegno condominiale (sub.4)
- A est con sala condominiale (sub.2) e ct comune (sub.5)
- A sud con area cortiliva comune (sub.1)

Autorimessa (sub 13):

- A ovest con area cortiliva comune (sub.1)
- A nord con garage di altra ditta (sub.15)
- A est con cantina stessa proprietà (sub.12)
- A sud con area cortiliva comune (sub.1)

5.1.9 – LOTTO 1: Valore del Bene

DEFINIZIONI

Valore di mercato.

È il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento ma comunque riferiti al contante, alla data della vendita, per il quale un bene immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni. Nel prezzo non sono computate le spese di transazione (atto, imposte ecc.) e di intermediazione. Il tempo di esposizione sia sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia il bene sia reso disponibile per un numero adeguato di potenziali acquirenti interessati di cui il venditore possa vagliare le rispettive offerte.

Valore di liquidazione o di vendita forzata.

È pari alla somma di denaro che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene immobile, entro un intervallo di tempo più breve rispetto a quello richiesto per le normali vendite poste sul mercato ordinario a "valore di mercato". La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita che avviene in circostanze straordinarie; periodo di commercializzazione durante il quale il bene non è stato esposto sul mercato ordinario. Nel caso d'Asta riflette la condizione di una vendita imposta.

Superficie Commerciale.

Superfici lorde delle porzioni immobiliari considerate in ragione della loro tipologia e destinazione, misurate al lordo delle murature (in mezzeria se murature di confine con altre unità immobiliari ed interamente considerate se murature esterne o di confine con parti comuni dell'edificio), vuoto per pieno per le scale interne ad ogni piano che esse collegano. La superficie sarà computata due volte in caso di doppio volume (sarà poi applicato un coefficiente correttivo a discrezione del perito, caso per caso).

Ad ogni porzione immobiliare sarà applicato un coefficiente correttivo in riferimento dello schema che segue:

- 1- 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
- 2- 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
- 3- 40% delle logge e/o verande coperte aventi una superficie fino a 10 m² (20 % per la superficie eccedente i 10 m²)
- 4- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi una superficie fino a 10 m² (15 % per la superficie eccedente i 10 m²)
- 5- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm.200
- 6- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm.200
- 7- nessuna valutazione di superficie per quelle parti di locale aventi altezza inferiore a cm.150 (analogamente agli stessi criteri stabiliti dal Catasto Fabbricati)
- 8- l'area cortiliva esclusiva va valutata nella sua superficie e stimata a parte
- 9- l'area cortiliva comune e' sempre da considerarsi compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- 10- le autorimesse e i posti auto vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo.

Le superfici sono dedotte da elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia che legittima lo stato di fatto verificatane la corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Lo stimatore si riserva di variare lievemente i coefficienti di cui sopra in funzione dello stato di fatto.

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è la determinazione del "valore di liquidazione" o "valore di vendita forzata". Tale valore viene determinato attraverso la ricerca del più probabile "valore di mercato" dal quale il sottoscritto, essendo a conoscenza delle limitazioni derivate da una vendita forzata presso la pubblica asta immobiliare, che prevede la cessione senza garanzie sui vizi dell'opera, con somma imposta in tempi diversi da quello della stima e che viene proposta sul mercato delle aste immobiliari in tempi più brevi e, comunque, prescritti rispetto al normale mercato ordinario, si determina la base d'asta.

CRITERI DI STIMA

L'esperto stimatore tiene conto, oltre a quanto sin qui relazionato, delle seguenti peculiarità:

- ubicazione del cespite;
- tipologia edilizia degli immobili;
- tipologia strutturale degli immobili;
- epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- stato di manutenzione;
- destinazione d'uso;
- razionalizzazione degli spazi;
- dimensioni dell'immobile;
- dotazioni tecnologiche e impiantistiche;
- regolarità edilizia;
- inquadramento urbanistico;

La raccolta dei dati immobiliari, in riferimento alle anzidette peculiarità, è stata espletata sulla base della metodologia del confronto di mercato, impostato sulla comparazione dell'immobile da valutare con gli immobili simili di prezzo noto.

Individuato il segmento di mercato nel quale ricade il bene da stimare, lo scrivente estimatore ha condotto indagini locali (presso agenzie immobiliari, professionisti ed enti pubblici), nonché le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio che, complementari alla propria conoscenza del mercato immobiliare locale per la tipologia in specie, lo portano a confermare la sintesi estimativa che emerge in seguito.

Vanno esposte, in ogni caso, alcune precisazioni.

Inoltre il momento attuale presenta una congiuntura ancora sfavorevole per il mercato immobiliare, per quanto si scorgano alcuni segnali di ripresa.

Si fa riferimento nella fattispecie, anche dell'andamento dell'ultimo periodo delle vendite immobiliari all'asta del Tribunale di Reggio Emilia.

VALORE DI MERCATO**LOTTO 1**

Appartamento (foglio 36, mapp. 292, sub 12)
sup. commerciale 92.29mq x 1.500,00 €/mq (arrotondato) 138.000,00 €

Autorimessa (foglio 36, mapp. 292, sub 13)
a corpo 12.000,00 €

150.000,00 €

Dedurre spese per aggiornamento schede catastali 0,00 €

Dedurre spese condominiali (5.1.11) 0,00 €

150.000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI USUFRUTTO Tabelle anno 2023

Età usufruttuario	Coefficiente	% nuda proprietà	% usufrutto
Da 0 a 20	19	5%	95%
Da 21 a 30	18	10%	90%
Da 31 a 40	17	15%	85%
Da 41 a 45	16	20%	80%
Da 46 a 50	15	25%	75%
Da 51 a 53	14	30%	70%
Da 54 a 56	13	35%	65%
Da 57 a 60	12	40%	60%
Da 61 a 63	11	45%	55%
Da 64 a 66	10	50%	50%
Da 67 a 69	9	55%	45%

VALORE DEL BENE € 150.000,00 X 45% = Valore Usufrutto € 67.500,00

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie su vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile i beni, la valutazione in caso d'asta viene **ridotta del 20%** e arrotondata, **risultando di 54.000,00 Euro**

Poiché la vendita della valore del diritto di usufrutto risulta particolarmente poco appetibile dal mercato e anche in asta giudiziaria, si applica una ulteriore riduzione del bene del 25%

Valore a corpo - base d'asta – per arrotondamento € 40.000,00
--

VALORE MINIMO di Assegnazione – 25% su valore a base d'asta = € 30.000,00

5.1.10 – LOTTO 1: Atti di Provenienza dei Beni

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati acquistati con atto del Dott. Luigi Zanichelli, Notaio in Correggio (RE) in data 11/10/2013 rep. 112323 raccolta 31536, trascritto e Reggione Emilia il 30/10/2013 - Registro Particolare 13555 Registro Generale 18979.

5.1.11 – LOTTO 1: Situazione Condominiale

L'immobile fa parte di un Condominio denominato "Rebecca" e di un super condominio denominato "Vassallo"

L'amministratore del condominio "Rebecca" in relazione alle spese condominiali insolite per l'anno in corso e l'anno solare precedente, ha comunicato che:

non sono previste spese straordinarie

Non ci sono spese insolite della gestione 2022/2023 al 3/11/2023

I millesimi di proprietà sono 151,683 condominio Rebecca

Le spese medie per ogni annualità riferite agli immobili in oggetto sono pari a circa €1.500,00

L'amministratore del Supercondominio "Vassallo" in relazione alle spese condominiali insolite per l'anno in corso e l'anno solare precedente, ha comunicato che:

non sono previste spese straordinarie

Non ci sono spese insolite della gestione 2022/2023 al 4/11/2023:

I millesimi di proprietà sono 18,1489

Le spese medie per ogni annualità riferite agli immobili in oggetto sono pari a circa €103

5.1.12 – LOTTO 1: Inquadramento Urbanistico

L'edificio residenziale plurifamiliare in cui sono collocate le unità immobiliare colpite dalla presente esecuzione immobiliare ricade sul LOTTO 1 comparto edificatorio PP26 ZONA TERRITORIALE B.6 – Di ristrutturazione a destinazione prevalentemente residenziale (Art.64) GRUPPO A Funzione abitativa.

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate mediante convenzione edilizia stipulata dalla società CORREGGIO IMMOBILIARE SRL con il comune di Correggio in data 24/01/2011 rep.n.10650.

6 - ALTRE OSSERVAZIONI

L'appartamento è arredato con mobili di proprietà dell'esecutato di buona qualità ma di scarso valore commerciale.

7 - ELENCO ALLEGATI

1. MAPPA CATASTALE
2. VISURE CATASTALI
3. PLANIMETRIE CATASTALI ED ELABORATO PLANIMETRICO
4. STRALCIO PRG E LEGENDA
5. DOCUMENTAZIONE COMUNALE
6. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
7. VISURE IPOTECARIE
8. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
9. NOTA AMMINISTRATORE CONDOMINIALE
10. STATO DI FAMIGLIA
11. ALLEGATI A, B

Il sottoscritto tecnico, nominato esperto stimatore dall' Ill.mo Sig. G.E., ha redatto la presente perizia con il proposito di rispondere in modo esaustivo e coerente all'incarico conferitogli. Resta a disposizione per ogni chiarimento o integrazione eventualmente richiesti.

Reggione Emilia, lì 23/12/2023

l'esperto designato

Geom. Giuseppe Neroni