

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari
G.E. Dott.ssa Sommariva Camilla

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esecuzione immobiliare 256/2022

Promossa da: *****

Contro: *****

Esperto designato: **Iotti geom. Pietro**



Immobile sito in Correggio RE – Via Indipendenza, 12

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO – RG / RP.</u>	SI	■	03.01.2023				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	■	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-		CORREGGIO (RE) – via Indipendenza n. 12				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPALE</u>	<u>SUB.</u>	<u>categoria</u>
			CORREGGIO	38	575	1	A/2
				38	575	2	A/2
				38	575	3	C/6
				38	575	4	C/6
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI	■	CONFORME				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	■	SARANNO NECESSARI RIPRISTINI				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	SI	■	NON SONO STATE REPERITE LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	SI	■	SUB 1 DOTATO DI CERTIFICATO CLASSIFICATO IN CLASSE E SUB 2 PRIVO DI CERTIFICATO				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	■	SUB 1, 2, 3, 4 OCCUPATI DALL'ESECUTATO - LIBERI AL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	■	ARREDATO CON MOBILIO DI BUONA 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>	-	■	PRIVI DI SPESE CONDOMINIALI				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	LOTTO UINCO € 924.000 – EURO novecentventiquattromila/00						
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	LOTTO UNICO € 693.000 – EURO seiccentonovantatremila/00						
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	25/10/2023						
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	---						

Istituto Vendite Giudiziarie
Reggio Emilia

SOMMARIO

SOMMARIO	3
1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI.....	4
2 - COMUNICAZIONI.....	4
3 - DATI CATASTALI.....	5
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E RISULTANTI DALLA PERIZIA	5
IA - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)	5
3.2 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	5
4 - DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
5-LOTTI DI VENDITA	8
5.1-LOTTO UNICO	8
5.1.1-LOTTO U: DATI CATASTALI	8
5.1.2-LOTTO U: DESCRIZIONE COMMERCIALE	9
5.1.3-LOTTO U: REGOLARITÀ EDILIZIA.....	10
5.1.4-LOTTO U: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	10
5.1.5-LOTTO U: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	10
5.1.6-LOTTO U: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	11
5.1.7-LOTTO U: VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	11
5.1.8-LOTTO U: DIRITTO DI PRELAZIONE	11
5.1.9-LOTTO U: VALORE DEL BENE	11
5.1.10-LOTTO U: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	13
6- STATO CIVILE DEL DEBITORE.....	13
7-ALTRE NOTIZIE	13
8-ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	14
8.1 COROGRAFIA DI INSERIMENTO	
8.2 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E VISURE CATASTALI	
8.3 PLANIMETRIE CATASTALI	
8.4 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E CERTIFICATO NOTARILE	
8.5 CERTIFICATO DI RESIDENZA - ESTRATTO DI MATRIMONIO	
8.6 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI	
8.7 ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	
8.8 VERIFICHE EDILIZIE E URBANISTICHE	
8.9 ALLEGATI A-B-C	
8.10 VERIFICA SUSSISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE	
8.11 CD ROM (CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)	

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI - PROCEDURA N° 256/2022

Esecutati: *****

Procedente: *****

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia**
via G. Saragat 19. Reggio Emilia

Esperto Designato: **Geom. Iotti Pietro**
viale Monte San Michele 4 42121 Reggio E.

Mail pietro@studiobertani.com pec.

pietro.iotti@geopec.it

- **Data conferimento incarico:** 19/05/2023
- **Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria del:** 25/09/2023
- **Udienza:** 25/10/2023
- **Data trascrizione pignoramento:** 03/01/2023

2 - COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o e-mail¹ della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali.

In data 30/06/2023 è stato effettuato l'accesso all'immobile alla presenza degli esecutati, ***** e dell'incaricato I.V.G. per la custodia dell'immobile

Copia della presente perizia sarà trasmessa via e-mail ai Legali del Procedente, agli esecutati e ad eventuali occupanti l'immobile.

¹ Vedi Allegato 8.6

3 - DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO (2) E RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

IA - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

INTESTAZIONE:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Rendita
fabbricato	Comune di Correggio RE Via Indipendenza 9	38		575 sub. 1	7 vani sup. 183	A/2 cl. 2	Euro 867,65
fabbricato	Comune di Correggio RE Via Indipendenza 9	38		575 sub. 2	10,5 vani sup. -	A/2 cl. 2	Euro 1.301,47
fabbricato	Comune di Correggio RE Via Indipendenza 9	38		575 sub. 3	27 mq	C/6 cl. 2	Euro 83,67
fabbricato	Comune di Correggio RE Via Indipendenza 9	38		575 sub. 4	31 mq	C/6 cl. 2	Euro 96,06

3.2 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema IA e quelli desunti dall'atto di pignoramento (allegato 8.4) corrispondono ad eccezione del numero civico, come da pignoramento risulta correttamente essere il 12.

Tutta la proprietà visionata risulta regolarmente censita e vi è corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati, si evidenzia la presenza di beni comuni non censibili identificati con i subalterni 5 e 6, si ritiene che gli stessi siano compresi nel pignoramento in quanto comuni solo alle unità pignorate.

² Vedi allegato 8.4

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.



Inquadramento



Mappa catastale "attuale"

4 - DESCRIZIONE DEI BENI

PIENA PROPRIETA' DI VILLA MODERNA, A DUE UNITA' ABITATIVE, DOTATE DI AMPI GARAGE E AREA VERDE E CORTILIVA, SITE IN VIA INDIPENDENZA, 12 - CORREGGIO RE:

Trattasi di villa moderna di pregio composta da due unità abitative indipendenti, con autorimesse e area cortiliva in comune sistemata a giardino piantumato.

Il fabbricato è stato concluso nell'anno 1992 e si presenta nel suo insieme in ottime condizioni e dotato di finiture di ottimo livello e alto pregio:

- la struttura portante è mista in muratura e cemento armato, la finitura, sia internamente che esternamente, è ad intonaco civile tinteggiata, parte delle pareti e dei soffitti finiti a stucco veneziano;
- la copertura è a falde con tegole;
- i solai sono in latero-cemento con sovrastante caldaia e le stanze sono pavimentate in parte con in ceramica, in parte con parquet ed in marmo nella zona ingresso/soggiorno;
- il fabbricato è allacciato all'acquedotto, alle fognature comunali, alla rete elettrica, gas e telefonica;
- la lattoneria è in lamiera in ottime condizioni;
- l'impianto videocitofonico, l'impianto di allarme e tutta l'impiantistica è sottotraccia e conforme alle normative vigenti, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità;
- l'area cortiliva, comune alle due unità abitative, è in parte pavimentata con porfido ed in parte sistemata a giardino, dotata di impianto d'irrigazione fisso
- le porte interne sono in legno laccato, le finestre sono dotate di telai in legno con doppi vetri, inferriate, frangisole motorizzati, portoncini d'ingresso blindati

- i bagni si presentano piastrellati e in ottime condizioni, gli apparecchi sanitari (doccia, bidet, wc, lavabi) sono in materiale porcellanato e con rifiniture di pregio, in un bagno è presente vasca idromassaggio.

- l'impianto di riscaldamento è con distribuzione a pavimento, la caldaia è unica e collocata in un vano comune posto al piano terra ed accessibile dal giardino, l'immobile è dotato di impianto di condizionamento e di allarme.

Al fine estimativo si precisa che le finiture sono di altissimo pregio e l'utilizzo di materiali come parquet, marmi, stucchi veneziani, inferriate a disegno, tessere in vetro "Bisazza" incidono sulla valutazione del bene in quanto tali finiture sono ben oltre la media del costruito.

Le due unità abitabili, sono internamente collegate, si sviluppano su due piani utili, solo una delle due è dotata di un piano seminterrato, nello specifico sono così composte:

ABITAZIONE SUB. 1 Al piano terra – di altezza m 2,80 - ingresso su vano scala, deposito attrezzi, cantina, disimpegno di collegamento con l'altra unità abitativa, lavanderia - Al piano primo – di altezza m 2,80 - ingresso, soggiorno, cucina, n.2 servizi igienici, n.2 camere da letto. L'unità ha una superficie commerciale è di mq 174.

ABITAZIONE SUB. 2 Al piano seminterrato – di altezza m 2,70 – spazioso vano cantina disposto su più livelli, con predisposizione per piscina ma utilizzato come ripostiglio. Al piano terra – di altezza m 2,80 – ingresso e soggiorno con doppio volume, cucina-pranzo con ampio porticato, studio, disimpegno, dispensa e servizio igienico – Al piano primo – di altezza 2,80 – ampio ballatoio su soggiorno, camera da letto, servizio igienico, n.3 balconi di cui uno molto ampio e locale soffitta –L'unità ha una superficie commerciale è di mq 400.

AUTORIMESSA al SUB. 3 Al piano terra – di altezza m 2,70 – autorimessa per 2 posti auto, collegata internamente all'unità abitativa. I locali sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con piastrelle in ceramica, dotati di impianto elettrico e punto luce centrale e di portone basculante esternamente rifinito in legno. Le superfici commerciale è di mq 32.

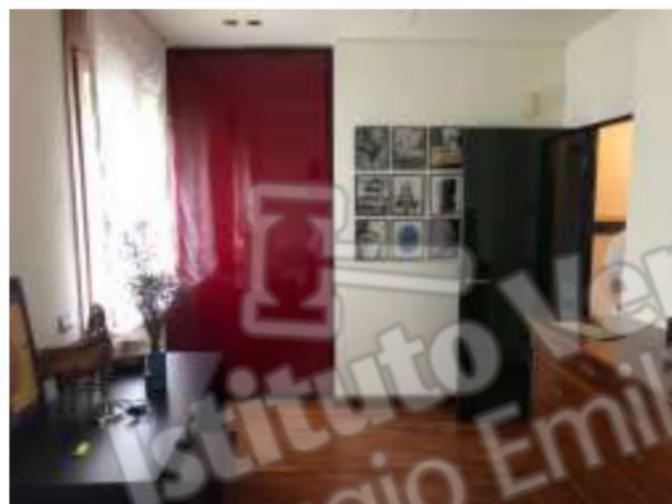
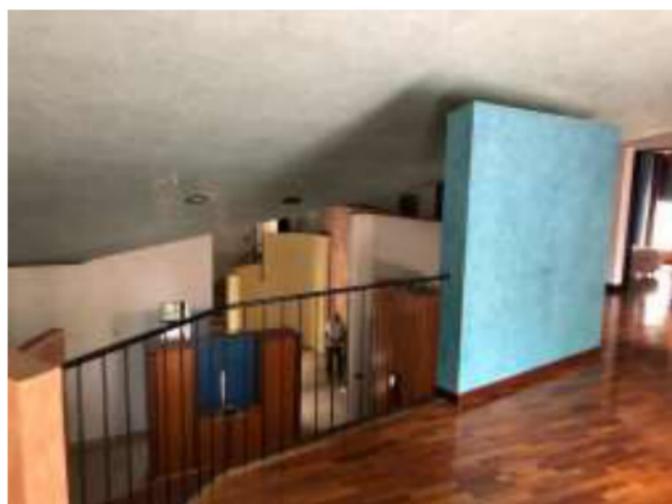
AUTORIMESSA al SUB. 4 Al piano terra – di altezza m 2,70 – autorimessa per 2 posti auto, collegata internamente all'unità abitativa. I locali sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con piastrelle in ceramica, dotati di impianto elettrico e punto luce centrale e di portone basculante esternamente rifinito in legno. Le superfici commerciale è di mq 34.

BENI COMUNI ai SUB 5 e 6

centrale termica posto al piano terra con accesso dall'esterno e l'area a cortiliva a giardino, interamente recintata, con aree pavimentate in marmo rosa e pedonali in porfido, la recinzione è in pannelli in ferro e muretti, con interposti cancelli (pedonali e carraio) meccanizzati e il pedonale dotato di copertura in vetro. Il lotto di terreno ha una superficie catastale di 1.500 mq comprensiva del sedime del fabbricato. L'area, ricca di particolari eleganti, è abbondantemente piantumata e dotata di impianto di irrigazione.

EDIFICABILITA' RESIDUA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Correggio prevede il lotto come – *Zone B.1 residenziali di completamento*- regolata dall'art. 59 delle NTA. Sul lotto rimane residua potenzialità edificatoria di circa 375 mq.



INTERNI

5-LOTTI DI VENDITA

Lo scrivente ritiene che il bene nel suo complesso non sia divisibile, per la sua conformazione, stato di manutenzione, struttura, tipologia e destinazione d'uso, nonché l'unicità e presenza di impianti in comune, di difficile modifica ed economicamente molto onerosa.

Per tutti questi motivi si giudica la vendita in un unico lotto la più adeguata.

5.1-LOTTO 1 (LOTTO UNICO)

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

INTESTAZIONE:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ⁴ e classe	Rendita
fabbricato	Comune di Correggio RE Via Indipendenza 9	38		575 sub.1	7 vani	A/2 cl. 2	Euro 867,65
fabbricato	Comune di Correggio RE Via Indipendenza 9	38		575 sub.2	10,5 vani	A/2 cl. 2	Euro 1.301,47
fabbricato	Comune di Correggio RE Via Indipendenza 9	38		575 sub.3	27 mq	C/6 cl. 2	Euro 83,67
fabbricato	Comune di Correggio RE Via Indipendenza 9	38		575 sub.4	31 mq	C/6 cl. 2	Euro 96,06

Confini lotto: a nord con area privata altre ragioni, a est parco pubblico, a ovest su strada pedonale e Via Indipendenza, a sud strada pubblica.

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di villa moderna, a due unità abitative con autorimesse e giardino, sito in Via Indipendenza 12 in Correggio RE, in ottimo stato manutentivo e con finiture di alto livello. Immobile così composto:

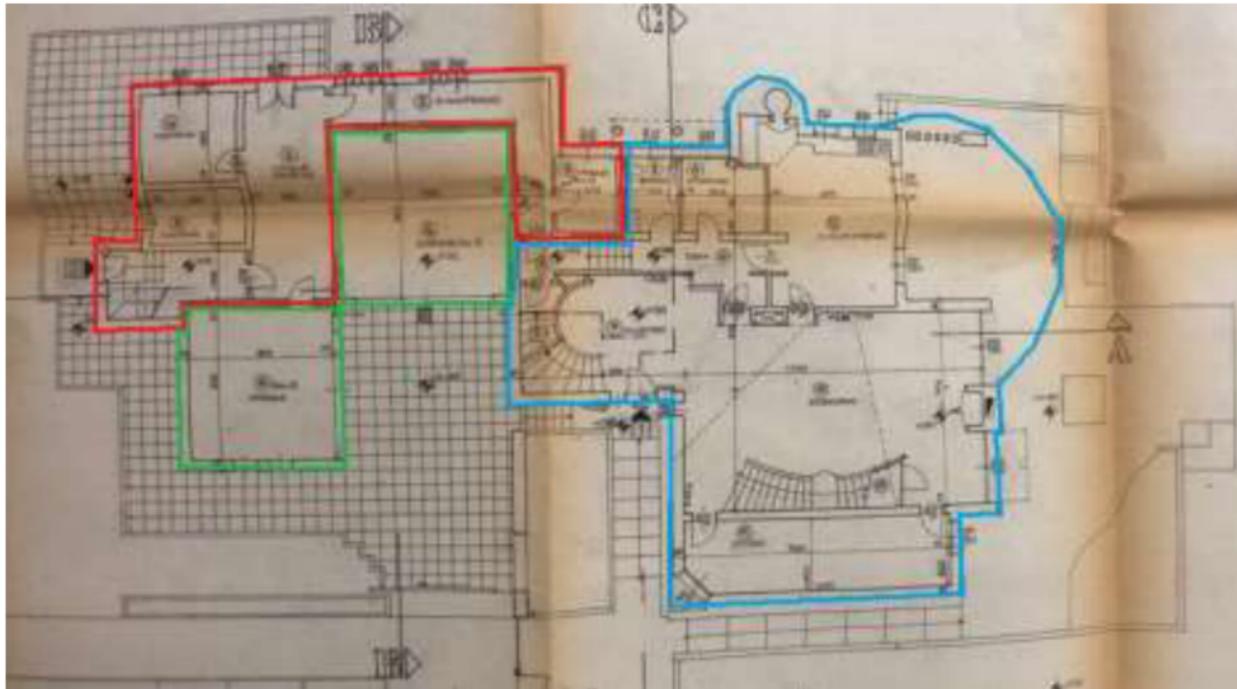
Alloggio censito al SUB. 1 (contornato in ROSSO) - Al piano terra – di altezza m 2,80 - ingresso su vano scala, deposito attrezzi, cantina, disimpegno di collegamento con l'altra unità abitativa, lavanderia - Al piano primo – di altezza m 2,80 - ingresso, soggiorno, cucina, n.2 servizi igienici, n.2 camere da letto.

4

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.

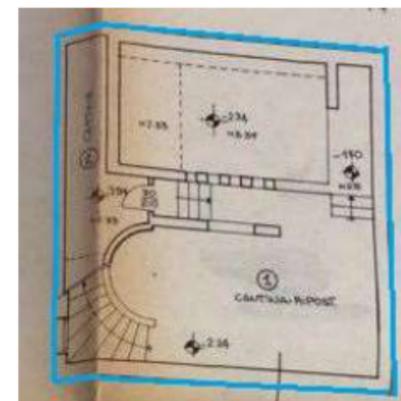
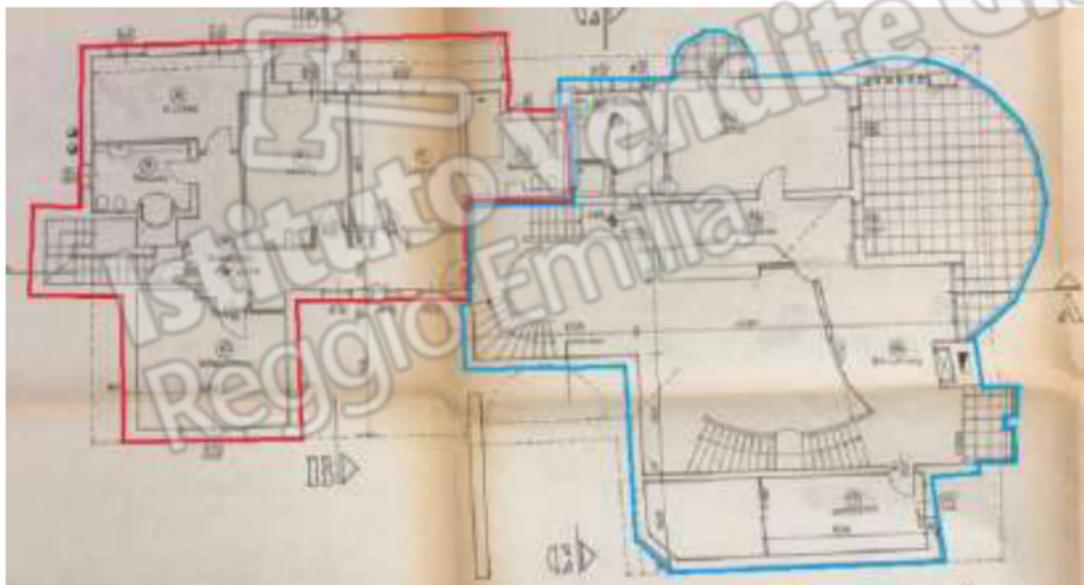
Alloggio censito al SUB. 2 (contornato in AZZURRO) - Al piano seminterrato – di altezza m 2,70 – spazioso vano cantina disposto su più livelli, con predisposizione per piscina interna - Al piano terra – di altezza m 2,80 – ingresso e soggiorno con doppio volume, cucina-pranzo con ampio porticato, studio, disimpegno, dispensa e servizio igienico – Al piano primo – di altezza 2,80 – ampio ballatoio su soggiorno, camera da letto, servizio igienico, n.3 balconi di cui uno molto ampio e locale soffitta.

Autorimesse censite al SUB. 3 e SUB. 4 (contornate in VERDE) - Al piano terra – di altezza m 2,70 – n.2 autorimesse per 2 posti auto ciascuna, collegate internamente alle unità abitative



PIANO TERRA

PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 16/89 rilasciata 08.04.1989, avente per oggetto “Costruzione di abitazione a due alloggi”, alla quale è seguita la variante in corso d’opera agli atti con P.G. n. 18630/1991 presentata il 20.11.1991. Fine lavori agli atti con P.G. n. 13064/1991 del 01.09.1992, non risulta depositata alcuna richiesta di agibilità.

Si precisa che lo stato dei luoghi coincide con quanto concesso ed autorizzato nelle more delle tolleranze previste dalla L.R. 23 /2204 ad eccezione di una paretina realizzata al piano primo, zona notte alloggio sub 1, che dovrà essere rimossa e l’utilizzo a soggiorno (non conforme) del deposito attrezzi al piano terra.

5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Rimozione della paretina presente al piano primo, nell'ingresso dell'unità censita al sub. 1, € 2.000, comprensivo di rimozione, smaltimento e successivo tinteggio.

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono presenti opere da sanare, tuttavia è necessario depositare pratica SCEA al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità. Si quantifica la spesa in € 3.000.

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati e sarà libero al decreto di trasferimento.

5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Le iscrizioni risultanti dalle certificazioni ipotecarie e catastali allegata alla presente procedura sono le seguenti:

- Iscrizione n. 27254/4189 del 12.12.2017 Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale con sede in Modena (MO) il 15.11.2017 rep. n. 5167/2017 a favore ***** – contro ***** e *****.
- Trascrizione n. 6832/4620 del 29.03.2019 nascente da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, notificato in data 14.03.2019 rep. n. 1023/2019 a favore di ***** , contro ***** e *****.
- Iscrizione n. 18907/3438 del 29.07.22 Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo concesso con atto ad Tribunale di Reggio Emilia il 18.02.22 rep. n. 296 a favore di ***** , contro ***** e *****.
- Trascrizione n. 244/118 del 03.01.23 nascente da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, notificato in data 9.12.22 rep. n.7558 a favore di ***** , contro ***** e *****.

5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

5.1.9-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 dello stesso se posto sul libero mercato, pertanto:
nella valutazione del valore di libero mercato, oltre ai fattori derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali ubicazione, forma, dimensioni, utilizzo, stato d'uso, sono stati considerati gli elementi relativi alla commerciabilità del bene stesso, è stata altresì considerata la posizione urbanistica e il grado di finitura di alto livello.

In virtù di queste ed altre considerazioni di carattere generale, considerate tutte le caratteristiche oggettive e soggettive dell'immobile, la collocazione, l'orientamento, fatte le dovute comparazioni e valutazioni anche in ordine alla commercializzazione di beni simili avvenute nell'intorno del bene in oggetto e considerata altresì la congiuntura attuale del mercato immobiliare locale.

Nella valutazione della base d'asta si è considerata inoltre l'assenza di garanzie per vizi occulti, la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, la condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta e la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione e per l'indisponibilità immediata.

VALORE LOTTO UNICO

Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato – effettuata a misura per comparazione di beni simili e – dell'immobile così descritto ipotizzando il bene “commercializzabile” a libero mercato e quindi regolarmente autorizzato e immediatamente abitabile, di superficie commerciale di 574,00 mq, oltre ai garages di 32 mq e 34 mq, comprensiva di circa 1.000 mq di aree scoperte e residuo edificabile, il tutto censito come segue:

Comune di Correggio- foglio 38 mapp. 575 sub. 1 - A/2 di cl. 2 di 7 vani - rendita € 867,65

Comune di Correggio- foglio 38 mapp. 575 sub. 2 - A/2 di cl. 2 di 10,5 vani - rendita € 1.301,47

Si utilizza ai fini della stima un valore unitario pari a circa 1.800 euro al mq Superficie commerciale valore in linea con il mercato immobiliare attuale per fabbricati simili con finiture medio/alte

Abitazione sub. 1 mq 174 x 1.800 euro/mq 313.000 valore di mercato

Abitazione sub. 2 mq 400 x 1.800 euro/mq 720.000 valore di mercato

valore commerciale complessivo delle abitazioni comprensive del terreno in mercato libero a corpo € 1.033.000 (euro unmilionetrentatre)

Comune di Correggio - foglio 38 mapp. 575 sub. 3 - C/6 di cl. 2 di 27 mq - rendita € 83,67

Comune di Correggio - foglio 38 mapp. 575 sub. 4 - C/6 di cl. 2 di 31 mq - rendita € 96,06

Autorimessa sub. 3 mq 32 x 800 euro/mq 25.600 valore di mercato

Autorimessa sub. 4 mq 34 x 800 euro/mq 27.200 valore di mercato

**valore commerciale complessivo delle autorimesse in mercato libero
per arrotondamento a corpo - € 53.000 (euro cinquanta tremila)**

Comune di Correggio- foglio 38 mapp. 575 area edificabile di mq 1500 con indice Uf 0,65

EDIFICABILITA' RESIDUA calcolata in mq375, valore attribuito per comparazione in 200 €/mq

**valore commerciale complessivo di potenzialità edificatoria
per arrotondamento a corpo - € 75.000 (euro settantacinquemila)**

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO a corpo 1.161.000 €

(abitazioni comprensive dell'area, delle autorimesse e residua potenzialità edificatoria)

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi, modalità e particolarità di mercato, la valutazione in caso d'asta viene ridotta del 20% per l'assenza di garanzie per vizi occulti, la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, la condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta e la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione e per l'indisponibilità abitativa immediata, risultando pertanto come segue:

1.161.0 x 80% = euro 929.000 (euro novecentoventinovemila)

i costi per la regolarizzazione ammontano a circa € 5.000 pertanto, viene determinato il Valore d'asta nel seguente modo:

<p><u>Valore a corpo - base d'asta - (929.000 - 5.000)</u> <u>€ 924.000 (euro novecentoventiquattromila)</u></p>
--

In applicazione a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina

<p><u>Valore Minimo dell'offerta (75%) per arrotondamento</u> <u>€ 693.000 (euro seicentonovantatremila)</u></p>

5.1.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

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

- Atto di compravendita a ministero dott. Luigi Zanichelli, in data 29.04.1988 rep. n. 2145/602, trascritto il 24/05/1988 ai nn. 7314/5987, i *****, acquistano dai signori *****, gli immobili posti in Comune di Correggio, censiti al fog. 38 mapp. 437, 443, 407, 436. Atto per acquisto dei terreni sul quale successivamente è stato costruito il fabbricato oggetto del pignoramento.

6-STATO CIVILE DEL DEBITORE

Dalle ricerche effettuate i signori *****, e
*****, all'ufficio dello stato civile del comune di

*****. Da estratto di certificato di famiglia risultano

*****.

7-ALTRE NOTIZIE

Il bene censito al sub 1 è dotato di certificazione energetica, valida fino al 2025, mentre il bene censito al sub 2 ne è privo. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Il tutto verrà venduto nello stato di fatto in cui si trova ed i ripristini saranno a cura dell'assegnatario.

8-ELENCO DEGLI ALLEGATI

8.1 corografia di inserimento

8.2 estratto di mappa catastale e visure catastali

8.3 planimetrie catastali

8.4 atto di pignoramento e certificato notarile

8.5 certificato di residenza- estratto di matrimonio

8.6 comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati

8.7 atti di provenienza del bene

8.8 verifiche edilizie e urbanistiche

8.9 Allegati A -B – C

8.10 verifica sussistenza locazioni

8.11 CD ROM (contenente perizia, allegati e documentazione fotografica)

Reggio Emilia, lì 18.09.2023

L'esperto estimatore designato

Iotti. Geom. Pietro