

# **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni immobiliari  
Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

## **Esecuzione Immobiliare n. 85/2022 R.G.E.**

Esecuzione promossa da:

(Avv.to Fabrizio Cesare – Avv.to Maria Gabriella Cesare )

contro:

## **RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

Esperto designato: **Geom. Ivan Albano**



Contesto condominiale in cui vi è collocato il bene pignorato,

sito in Comune di Reggio Emilia in Via

## A -TABELLA RIASSUNTIVA

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO – RG / RP.</u>	SI		04/05/2022 - 10087/7257				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1 IN SEPARAZIONE DEI BENI				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	SI		REGGIO EMILIA –				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	SI		<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPALE</u>	<u>SUB</u>	<u>CAT.</u>
			REGGIO EMILIA	124	202	7	A/7
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI		IMPORTANTI DIFFORMITA'				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	SI		DIFFORMITA' DA REGOLARIZZARE TRAMITE RIPRISTINI E SANATORIA EDILIZIA				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.		DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO		NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	SI		OCCUPATO DA INQUILINI CON CONTRATTO NON OPPONIBILE (PRESENZA DI MINORI: NO) LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	SI		SCARSA QUALITA'				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-		NON PRESENTI				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	SI		PRESENTI				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	SI		NON PRESENTI				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 66.000,00 - EURO SESSANTASEMILA/00						
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 49.500,00 - EURO QUARANTANOVEMILACINQUECENTO/00						
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.</u>	06/03/2024 - ore 09:20						
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	Banca MPS spa Ag. 5 Tel. 052251411 - via B. Zacchetti n° 2 – REGGIO NELL'EMILIA						

## 0 - SOMMARIO

<b>A – Tabella riassuntiva</b> .....	2
<b>0 – Sommario</b> .....	3
<b>1 – Riassunto e Dati Generali</b> .....	4
<b>2 – Comunicazioni</b> .....	4
<b>3 – Dati Catastali</b> .....	5
3.1 – Dati Catastali dei beni come risultanti dall’Atto di Pignoramento .....	5
3.2 – Dati Catastali dei beni come risultanti in Catasto alla data della Perizia .....	6
3.3 – Commenti alla situazione catastale .....	6
<b>4 – Descrizione dei beni</b> .....	7
<b>5 – Lotti di vendita</b> .....	10
<b>5.1 -- Lotto unico</b> .....	10
5.1. 1 – Dati Catastali .....	10
5.1. 2 – Descrizione commerciale .....	13
5.1. 3 – Regolarità Edilizia .....	13
5.1. 4 – Eventuali opere di ripristino .....	14
5.1. 5 – Costi di Regolarizzazione .....	14
5.1. 6 – Occupazione dell’immobile .....	14
5.1. 7 – Vincoli ed Oneri giuridici .....	15
Vincoli Giuridici a carico dell’acquirente .....	15
Vincoli Giuridici a carico della procedura .....	15
5.1. 8 – Diritto di prelazione .....	15
5.1. 9 – Fotografie .....	16
5.1.10 – Valore del Bene .....	20
5.1.11 – Atti di provenienza dei beni .....	21
<b>6 – Stato civile del debitore</b> .....	21
<b>7 – Altre notizie</b> .....	21
<b>8 -- Elenco degli Allegati</b> .....	22

## 1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

### Procedura esecutiva n. 85/2022 R.G.E.

Esecutato:

Parte procedente : (Avv.to Fabrizio Cesare – Avv.to Maria Gabriella Cesare)

- Data conferimento incarico : 07.12.2022
- Sospensione E.I. : 29/05/2023
- Riattivazione E.I. con nuovo incarico: 20/06/2023
- Richiesta di proroga scadenza consegna perizia: 13/11/2023
- Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni: 06.02.2024
- Udienza: 06.03.2024
- Data trascrizione pignoramento: 04.05.2022
- Contributo unificato: SI

## 2 - COMUNICAZIONI

L'esperto estimatore in prima battuta aveva provveduto ad informare con lettera raccomandata A/R<sup>1</sup> e posta ordinaria la parte Esecutata, mentre tramite posta certificata (PEC) dell'avvocato delegato il Creditore procedente, comunicando la nomina e l'inizio delle operazioni peritali con la data programmata per il sopralluogo in loco contestualmente ad un addetto dell'IVG di Reggio Emilia. A seguito della sospensione e successiva riattivazione del processo esecutivo, dopo svariati tentativi di presa contatto con la parte Esecutata, venivo contattato dal suo Legale con il quale abbiamo concordato giorno ed orario, insieme al custode IVG, per poter effettuare il sopralluogo all'immobile in oggetto. Avvisando quindi:

1. Avv.ti Fabrizio Cesare e Maria Gabriella Cesare (per la procedente
2. (proprietario esecutato);
3. Avv. Cristina Credali (per il creditore intervenuto
4. Istituto di Vendite Giudiziarie;

---

<sup>1</sup> Vedi allegato 9

La lettera raccomandata spedita all'esecutato è ritornata al mittente per compiuta giacenza. Nonostante ciò, dopo essere stato contatto dal Legale dell'esecutato in comune accordo con il custode dell'IVG abbiamo prefissato in maniera congiunta la data e l'ora per il sopralluogo al fabbricato per accedere all'unità immobiliare, provvedendo all'accesso non forzoso in quanto l'unità immobiliare risultava occupata da inquilini parzialmente regolari con contratto di locazione. Copia della presente relazione, verrà trasmessa via posta certificata (PEC) allo Studio Legale della Parte procedente ; Avv. Cristina Credali (per il creditore intervenuto ; all'Istituto di Vendita Giudiziaria di Reggio Emilia con deposito di una copia di cortesia all'Associazione Notarile del Tribunale di Reggio Emilia, una copia presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia e una copia Avv. Caterina Aiello per conto dell'esecutato.

### 3 – DATI CATASTALI

#### 3.1-Dati catastali dei beni come risultanti dall'atto di pignoramento<sup>2</sup>

INTESTATARI:

proprietario per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali del Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggio Emilia						
		Foglio	Particella e subalterno	Z.C.	Consistenza o superficie	Categoria e classe	Dati di superficie	Rendita catastale
Abitazione	Piano 2-S1	124	202 Sub. 7	2	Vani 6,5	A/7 Classe 3	-----	€ 1.074,23

<sup>2</sup>

Vedi allegato 4  
Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Camilla Sommariva

### 3.2-Dati catastali dei beni come risultanti in Catasto alla data della presente perizia

INTESTATARI:

proprietario per 1/1 in separazione dei beni;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali del Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggio Emilia						
		Foglio	Particella e subalterno	Z.C.	Consistenza o superficie	Categoria e classe	Dati di superficie	Rendita catastale
Abitazione	Piano 2-S1	124	202 Sub. 7	2	Vani 6,5	A/7 Classe 3	Totale 127 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 127 m <sup>2</sup>	€ 1.074,23

### 3.3-Commenti alla situazione catastale

I dati catastali riportati al punto 3.1 sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli riportati al punto 3.2 sono quelli della situazione catastale attuale. (vedi allegato 4)

L'atto di pignoramento riporta alcuni dei dati catastali principali senza indicarne i dati di superficie, di fatto restanti nella banca dati catastale oltre ad averi un errore sulla toponomastica di fatto al civico 10 invece che 8. La situazione attuale dell'unità immobiliare ad uso abitazione non corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Reggio Emilia per la presenza di svariate difformità nelle ripartizioni interne finalizzate alla trasformazione in due distinte piccole unità abitative. Tale circostanza non può essere regolarizzata ai fini catastali perciò dovrà essere ripristinata all'uso di unica unità abitativa. Infine si precisa che al momento della variazione catastale risalente all'anno 2002 venne palesemente commesso un errore di censimento della categoria catastale, invece che l'attuale categoria A/7 (villino) doveva essere censita come alloggio in categoria A/2.

## 4 - DESCRIZIONE DEI BENI<sup>3</sup>

Il bene pignorato si trova all'interno di un piccolo contesto condominiale che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato composto complessivamente da 3 alloggi e 1 attività commerciale, servito da una unica scala condominiale e sprovvisto di ascensore; il tutto situato in Comune di Reggio Emilia in via

I singoli alloggi non dispongono di un identificativo condominiale interno proprio, all'infuori di quello catastale che identifica le singole unità immobiliari.

Il bene oggetto di pignoramento consiste nell'intera e piena proprietà di una unità immobiliare destinata ad abitazione, situata al secondo piano con cantina pertinenziale situata al piano seminterrato e posto auto esterno assegnato in area cortiliva condominiale.

L'alloggio in oggetto dispone di tutti e quattro gli affacci e al momento trasformato non regolarmente in due piccole unità abitative ognuna composta da soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera matrimoniale ed una delle due presenta anche un piccolo balcone.

Di fatto la superficie complessiva dell'alloggio considerato nella sua conformità regolamentare sarebbe di circa 122,00 metri quadrati (escluso il balcone il quale ha una superficie di 3,00 metri quadrati).

L'altezza netta del piano è di cm.297.

I pavimenti dei locali sono prevalentemente in gres porcellanato ad eccezione dei bagni ove sono presenti mattonelle di ceramica con svariate colorazioni, tonalità e dimensioni. Mentre in parquet di legno in una delle camere da letto.

Le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono rivestite con mattonelle di ceramica, mentre le restante pareti sono intonacate a calce e tinteggiate a tempera.

Il bagno regolare ubicato nella porzione di unità posta a sud è munito di finestra ed è dotato di water, bidet, lavabo e box doccia, tutti in porcellana vetrificata chiara; Mentre il bagno non regolare ubicato nella porzione di unità posta a nord è cieco privo di finestra ed impianto di

<sup>3</sup>

Le misure, indicative, si riferiscono alle superfici commerciali, quindi compresi i muri.

aspirazione forzata composto anch'esso da di water, bidet, lavabo e box doccia con predisposizione per attacco lavatrice ubicato nel ripostiglio adiacente.

Le porte interne dell'unità posta a nord sono in legno tamburato a nido d'ape impiallacciate alcune di color noce altre bianche di cui scorrevole quella del bagno cieco, mentre per l'unità posta a sud si presentano molto datate in legno tamburato a nido d'ape impiallacciate di color panna con anche parte a vetro; entrambe le porte d'ingresso che accedono ad ambo le zone (che dal pianerottolo del vano scala condominiale immette direttamente in un primo disimpegno per poi accedere nel soggiorno della zona a nord ed un disimpegno per la sua a sud) sono di tipo blindato rivestite in laminato simil legno.

Le finestre, così come la portafinestra che immette sul balcone, sono in legno tinto bianco/panna; esse sono dotate di vetro singolo e sono protette all'esterno da tapparelle in plastica tinta verde.

L'impianto di riscaldamento è con termosifoni a colonne tubolari in acciaio verniciato bianco, con circolo di acqua calda, collegati ad una caldaia murale (datata e con scarsa manutenzione) alimentata a gas metano posizionata in una nicchia nella zona giorno dell'unità posta a nord, la quale produce acqua calda anche per uso domestico in tale zona. Mentre l'acqua calda sanitaria della zona a sud viene gestita tramite boiler elettrico.

L'impianto di condizionamento estivo, si presenta in totale stato di inutilizzo e di scarsa manutenzione quindi probabilmente non funzionante.

Gli impianti elettrico, citofonico, telefonico e televisivo, sono stati realizzati sottotraccia. L'impianto idrico, pure esso realizzato sottotraccia, è dotato di linee separate per l'acqua calda e fredda ed è collegato alla rete dell'acquedotto consorziale.

La rete di gas metano è collegata al metanodotto consorziale.

Nel suo complesso l'alloggio si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione oltre che con la presenza di importanti tracce di umidità e muffe negli ambienti posti a sud.

Completa il bene pignorato anche la cantina di pertinenza posta al piano seminterrato avente una superficie lorda di 16,45 metri quadrati.

Il locale è pavimentato con battuto di cemento ed ha le pareti intonacate a calce e tinteggiate a tempera. La porta d'ingresso è in lamiera zincata. Il locale ha una altezza interna di cm 225 e dispone di impianto elettrico composto da un punto luce. Al momento del sopralluogo il locale si trovava totalmente pieno di oggetti di ogni tipo.

Nel suo complesso generale l'edificio in cui è collocato il bene pignorato si trova costituito con una struttura portante verticale mista composta da muratura laterizia, rifinita esternamente con mattoni faccia-vista e dettagli in cemento con sagomature delle aperture ed i balconi.

L'area cortiliva dell'edificio di uso comune è pavimentata con mattonelle di cemento autobloccanti e delimitata da recinzione con cancello carraio e pedonale posti sul fronte principale est dell'edificio prospiciente la via

Formano parte integrante del bene pignorato anche le proporzionali quote di comproprietà sulle parti, enti ed impianti comuni dell'intero immobile ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile ed il posto auto privato assegnato come da planimetria allegata all'atto di provenienza (vedi allegato).

Il bene pignorato non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto il fabbricato è stato edificato prima della sua introduzione normativa. I vari impianti tecnologici presenti nel bene pignorato dovranno essere verificati da personale specifico per il successivo rilascio di un regolare certificato di conformità.

L'unità abitativa compreso di cantina pertinenziale e posto auto assegnato sviluppa una superficie commerciale di 127,00 metri quadrati, calcolati secondo i parametri di ragguaglio concordati con il Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- 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 superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 4) 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 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) l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- 8) l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- 9) le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

### Superficie commerciale

La superficie commerciale dei beni pignorati, calcolata secondo i parametri indicati dal Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia, è così determinata:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Appartamento</i>	122,00 m <sup>2</sup>	1	122,00 m <sup>2</sup>
<i>Cantina piano Seminterrato</i>	16,45 m <sup>2</sup>	0,25	4,10 m <sup>2</sup>
<i>Balcone</i>	3,0 m <sup>2</sup>	0,30	0,90 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE COMMERCIALE</b>			127,00 m <sup>2</sup>

## **5 - LOTTI DI VENDITA**

Trattasi di unico lotto funzionale, il cui migliore realizzo prevede la messa in vendita dell'alloggio unitamente alla cantina.

### **5.1-LOTTO UNICO**

#### **5.1.1-Lotto unico: Dati Catastali**

INTESTATARIO:

proprietario per 1/1 in separazione dei beni;

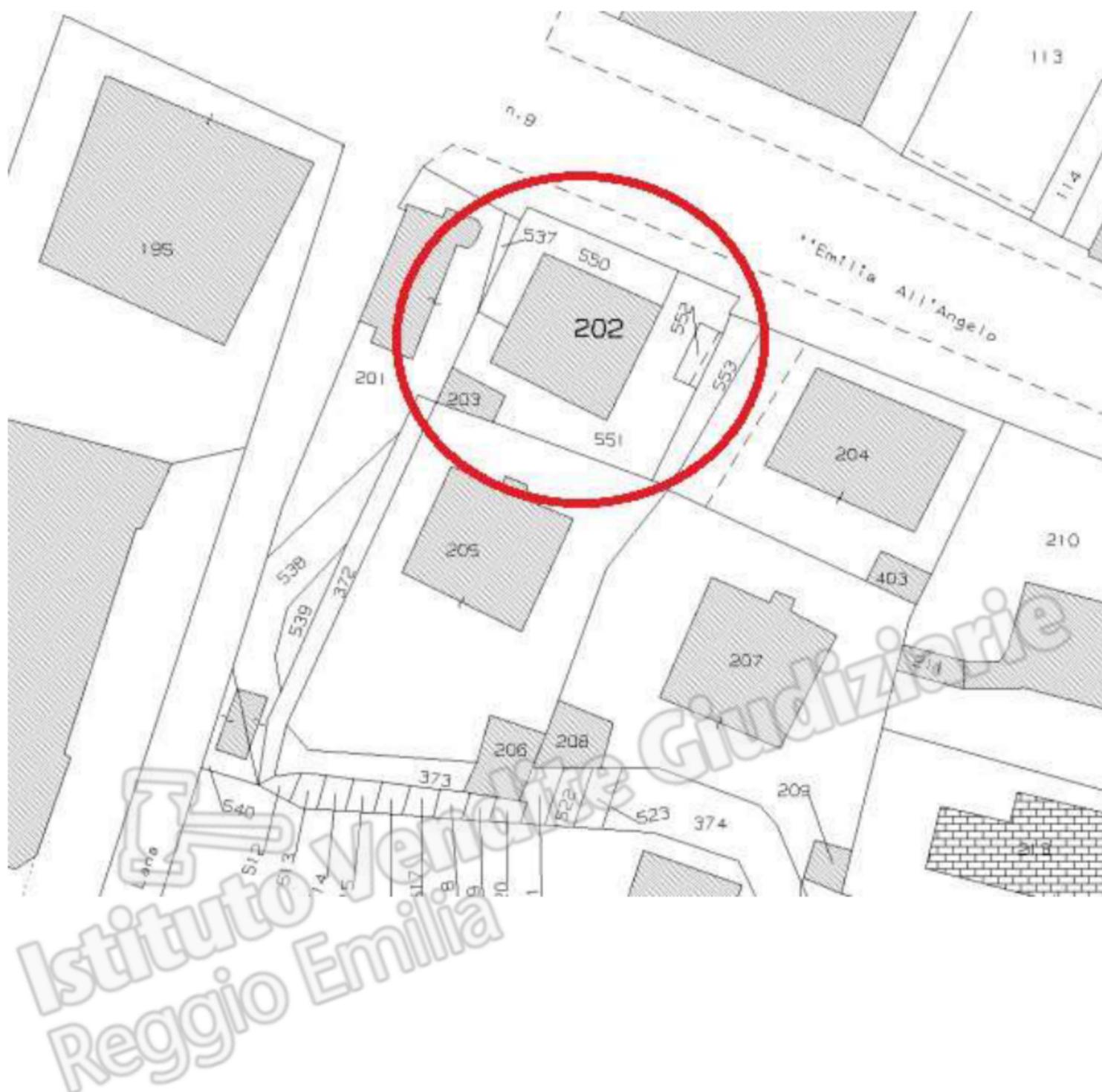
Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali del Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggio Emilia						
		Foglio	Particella e subalterno	Z.C.	Consistenza o superficie	Categoria e classe	Dati di superficie	Rendita catastale
Abitazione	Piano 2-S1	124	202 Sub. 7	2	Vani 6,5	A/7 Classe 3	Totale 127 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 127 m <sup>2</sup>	€ 1.074,23

**Confini alloggio** : Parzialmente a est, sud, ovest e nord a salto con area cortiliva condominiale e parzialmente a est, sud e nord con vano scala condominiale.

**Confini cantina**: A nord ed ovest con area cortiliva condominiale. A est con ambiente

condominiale e parzialmente a sud con disimpegno condominiale e con cantina di altrui proprietà.

### Ritaglio estratto di mappa catastale



**Planimetria catastale alloggio (fuori scala)**

P. SECONDO  
H= 3,00



P. INTERRATO  
H = 2,40



### **5.1.2 - Lotto unico: descrizione commerciale**

Intera e piena proprietà di appartamento ubicato al secondo piano con annesso locale pertinenziale ad uso cantina posta al piano seminterrato e posto auto assegnato in area cortiliva condominiale; il tutto inserito all'interno di un edificio condominiale situato in Comune di Reggio Emilia in via

L'unità abitativa al momento si presenta in totale stato di difformità per la trasformazione da alloggio singolo ad doppio alloggio irregolare composti entrambi da zona soggiorno con angolo cottura, n. 1 camera, n. 1 bagno e un balcone per una superficie commerciale totale di 127,00 metri quadrati comprensiva della cantina pertinenziale situata al piano seminterrato.

Gli immobili presentano svariate difformità catastali e urbanistiche che dovranno essere in parte oggetto di ripristino ed in parte oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/04 inoltre è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica. Al momento del sopralluogo era occupato da inquilini in parte regolari tramite contratto di locazione non opponibile alla procedura ed in parte non regolarmente. Il bene si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione; libero al decreto di trasferimento.

### **5.1.3-Lotto unico: Regolarità Edilizia**

Dalla ricerca urbanistica effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che il bene pignorato è stato oggetto delle seguenti formalità amministrative:

- DIA n°2007/18398 del 05/09/2007 per opere di manutenzione straordinaria per interventi edilizi interni;

Nel corso della visita di sopralluogo è stato riscontrato che l'unità immobiliare in oggetto presenta svariate difformità interne finalizzate alla trasformazione di singola unità immobiliare catastale e urbanistica in doppia unità immobiliare. Premettendo che tale circostanza non è sanabile secondo l'attuale strumento urbanistico del Comune di Reggio Emilia, come anticipato nei paragrafi specifici si dovrà provvedere alla regolarizzazione di tale posizione andando in gran parte a ripristinare lo stato legittimato urbanistico e catastale ed in parte regolarizzarlo tramite

pratica di sanatoria in quanto sono state modificate alcune delle ripartizione interne tra cui un muro strutturale. Inoltre si precisa che tale immobile vista l'età di costruzione (antecedente al 900) è al momento sprovvisto di certificato di abitabilità e relative dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici.

#### **5.1.4-Lotto unico: Eventuali opere urbanistiche di ripristino**

Si prevedono le seguenti opere urbanistiche di ripristino: come già riportato nei punti precedenti l'alloggio al momento del sopralluogo si presenta trasformato non regolarmente in n. 2 unità abitative. Tale circostanza secondo lo strumento urbanistico del Comune di Reggio Emilia non è regolarizzabile in quanto porterebbe ad un incremento di carico urbanistico non concesso per tale ambito, perciò si dovrà provvedere al ripristino originario dell'ultimo stato legittimato depositato in atti, cioè singola unità abitativa, con eventuali parziali opere interne (per la diversa distribuzione di spazi interni) da sanare tramite il pagamento di oblazione.

#### **5.1.5-Lotto unico: Costi di regolarizzazione**

I costi previsti per la regolarizzazione di tale unità abitativa comprensiva dei vari ripristini oltre che l'eventuale pratica di sanatoria si può quantificare all'incirca in € 20.000,00.

#### **5.1.6-Lotto unico: Occupazione dell'immobile**

Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, risultava occupato in parte da inquilini tramite regolare contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate (vedi allegato):

Si precisa che tale contratto non è opponibile alla procedura in oggetto in quanto registrato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento.

Ed in parte occupato in modo non regolare dalla Sig.ra

Si fa presente che non vi sono spese condominiali ordinarie relative ai beni ma solamente l'uso della corrente elettrica per l'illuminazione del vano scala e zona servizi oltre che per l'automazione del cancello carraio e pedonale con gestione in forma privata.

### **5.1.7-Lotto unico: Vincoli e oneri giuridici**

#### **Vincoli Giuridici a carico dell'acquirente**

- Non risultano domande giudiziali trascritte;
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte nei appositi capitoli della relazione.

#### **Vincoli Giuridici a carico della procedura**

Per l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni, da cancellarsi a cura della procedura, si prende nota delle certificazioni ipotecarie e catastali allegate dal Creditore procedente alla presente procedura, nonché di quelle eventualmente intervenute successivamente.

a) - in data 31/01/2007 al n°3794/884, iscrizione di ipoteca volontaria a favore di Banco Popolare di Verona e Novara SCRL con sede in Verona c.f. 03231270236, per una somma di euro 262.500,00;

b) - in data 04/02/2015 ai n°1814/1359, trascrizione di decreto di sequestro preventivo art. 321 CPP del 20/01/2015 n. rep. 2034/14 emesso dal Tribunale di Reggio Emilia a favore di Erario dello Stato con sede a Roma c.f. 80193210582;

c) - in data 04/05/2022 ai n°10087/7257, trascrizione di atto di pignoramento immobiliare a favore di RED SEA SPV srl con sede a Conegliano c.f. 04938320266;

Gli atti di iscrizione e di trascrizione individuano correttamente i beni pignorati.

### **5.1.8 - Lotto unico: Diritto di prelazione**

Non sono stati riscontrati diritti di prelazione da parte dello Stato.

**5.1.9 - Lotto unico: Fotografie**



Vista interna soggiorno



Vista interna bagno non regolare



Vista interna ripostiglio non regolare



Vista interna bagno



Vista interna camera trasformata in zona giorno non regolare



Vista interna camera trasformata in zona giorno non regolare



Vista interna camera



Vista interna cantina



Vista esterna 1 condominio



Vista esterna 2 condominio



Viste aeree panoramiche

### 5.1.10 – Lotto unico: Valore del bene

Valutazione dei beni: Scopo della stima e aspetto economico che la risolve.

Il quesito posto all'esperto, richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata a una futura vendita all'asta degli stessi. 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, tenuto conto anche delle particolari condizioni di mercato in cui versano immobili simili. La stima (sintetica) è fatta per valori tipici.

Le cifre indicate, sono state individuate sulla base di beni simili compravenduti in zona.

#### **VALORE LOTTO UNICO**

Descrizione	Superficie Commerciale	Prezzo unitario	Prezzo Totale
<i>Appartamento</i>	<i>127,00 m2</i>	<i>850,00 €/m2</i>	<i>€ 107.950,00</i>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>			<b>€ 108.000,00</b>
<i>Abbattimento forfetario del 20%</i>			<b>- € 20.320,00</b>

<i>Spese di regolarizzazione / ripristino</i>		<b>- € 20.400,00</b>
<b>TOTALE IMPORTO BASE D'ASTA</b>		<b>€ 66.000,00</b>

Sulla cifra di mercato, si è applicata una detrazione forfetaria pari al 20% del valore in virtù della minore appetibilità derivante dalla vendita in asta (assenza dei vizi occulti, tempi certi e non prorogabili dall'offerente, eccessivo esubero di alloggi simili in libera vendita nelle immediate vicinanze, svariate difformità edilizie e abusi, carenza generale di liquidità, imprevisti condominiali. Pertanto, considerate le varie riduzioni, il valore per la base d'asta viene indicato

**VALORE FINALE BASE D'ASTA euro 66.000,00 (sessantaseimila/00)**

In applicazione del comma 2 dell'art.571 del c.p.c. si determina il seguente

**VALORE MINIMA DELL'OFFERTA = euro 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento/00)**

### **5.1.11-Lotto unico: Atti di provenienza dei beni**

Il bene pignorato in oggetto è pervenuto all'esecutato con atto di trasferimento del Notaio Costabile Maria Carmen in data 22/01/2007 repertorio n° 51959 raccolta 16264 trascritto a Reggio Emilia il 31/01/2007 ai n. 3793/2330.

### **6.1 – Lotto unico : STATO CIVILE DEL DEBITORE**

Come riportato sul certificato di matrimonio rilasciato dal comune di Reggio Emilia l'esecutato risulta coniugato con la Sig.ra in regime di separazione dei beni con anche la costituzione di fondo patrimoniale.

### **7.1 – Lotto unico : ALTRE NOTIZIE**

Al momento del sopralluogo all'interno dei locali pignorati sono stati riscontrati beni mobili di scarsa qualità non oggetto di pignoramento.

Si precisa che per svariati problemi tecnici il sistema Inpratica dell'archivio telematico di Reggio Emilia non ha espletato il caricamento delle pratiche edilizie in tempo utile perciò il sottoscritto non ha potuto allegare la relativa documentazione edilizia.

## **8-ELENCO DEGLI ALLEGATI**

*Allegato 1 - Fotografie del bene con corografia di inserimento;*

*Allegato 2 - Estratto di mappa del Catasto Terreni;*

*Allegato 3 - Schede planimetriche del Catasto Fabbricati;*

*Allegato 4 - Visure catastali;*

*Allegato 5 - Atto di pignoramento immobiliare;*

*Allegato 6 - Visura ipotecaria recente;*

*Allegato 7 - Atto di provenienza del bene;*

*Allegato 8 - Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati;*

*Allegato 9 - Notula proforma spese e onorari dello stimatore;*

*Allegato 10 – Dati Agenzia delle Entrate per contratto di locazione;*

*Allegato 11 – Estratto di matrimonio;*

*Allegato A;*

*Allegato B;*

*Allegato C;*

Reggio Emilia, li 26/01/2024

**L'esperto estimatore designato**

*( Geom. Ivan Albano)*

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente documento con un uso diverso per il quale lo stesso è stato redatto.

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Camilla Sommariva