

Geom. Corradi Corrado
Via Lago Calamone n. 17 Reggio Emilia
Telefono e FAX 0522.421587
cell. 3481205143 e.mail corrado@studioservim.it
e.mail cert. corrado.corradi@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 179/22

Giudice delegato: **Dott. ssa Camilla Sommariva**

Esecuzione promossa da:

contro:

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: **geom. Corradi Corrado**



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	2
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2-COMUNICAZIONI.....	3
3-DATI CATASTALI	3
3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	3
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	4
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	4
4-DESCRIZIONE DEI BENI	4
5-LOTTI DI VENDITA	5
5.1 - 2-LOTTO 1 - 2	
5.1 - 2.1-LOTTO 1 - 2: DATI CATASTALI	
5.1 - 2.2-LOTTO 1 - 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE	
5.1 - 2.3-LOTTO 1 - 2: REGOLARITA' EDILIZIA.....	
5.1 - 2.4-LOTTO 1 - 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	
5.1 - 2.5-LOTTO 1 - 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	
5.1 - 2.6-LOTTO 1 - 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	
5.1 - 2.7-LOTTO 1 - 2: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....	
5.1 - 2.8-LOTTO 1 - 2: DIRITTO DI PRELAZIONE	
5.1 - 2.9-LOTTO 1 - 2: VALORE DEL BENE	
VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....	
VALORE LOTTO 1	
5.1 - 2.10-LOTTO 1 - 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	
6-STATO CIVILE DEL DEBITORE.....	11
7-ALTRE NOTIZIE.....	11
8-ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	11
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	
PLANIMETRIE CATASTALI	
VISURE CATASTALI	
ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	
VERIFICHE EDILIZIE	
ALLEGATI A, B, C	

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI**PROCEDURA N° 179/2022****Esecutati:****Procedente:**

- **Data conferimento incarico:** 01/03/2023
- **Scadenza consegna della relazione c/o la Cancelleria delle esecuzioni:** 20/08/2023
- **Udienza:** 20/09/2023
- **Data trascrizione pignoramento:** 22/09/2022

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o e.mail della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

Copia della presente perizia verrà trasmessa in forma semplice all'indirizzo di residenza dell'esecutato e via e.mail al sig. Legale del Procedente.

3-DATI CATASTALI**3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO****Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI****INTESTATI:**

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Categoria e classe</i>	<i>Rendita</i>
abitazione	Comune di Canossa Via Trinità n. 118	41		452 sub. 3	5 vani	A/2 classe 2	413,17
autorimessa	Comune di Canossa Via Trinità n. 118	41		452 sub. 2	22 mq.	C/6 classe 2	76,13
abitazione	Comune di Canossa Via Trinità n. 118	41		452 sub. 4	7 vani	A/2 classe 2	578,43
autorimessa	Comune di Canossa Via Trinità n. 118	41		452 sub. 1	23 mq.	C/6 classe 2	79,59

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

IIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

INTESTATI:

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Categoria e classe</i>	<i>Rendita</i>
abitazione	Comune di Canossa Via Trinità n. 118	41		452 sub. 3	5 vani	A/2 classe 2	413,17
autorimessa	Comune di Canossa Via Trinità n. 118	41		452 sub. 2	22 mq.	C/6 classe 2	76,13
abitazione	Comune di Canossa Via Trinità n. 118	41		452 sub. 4	7 vani	A/2 classe 2	578,43
autorimessa	Comune di Canossa Via Trinità n. 118	41		452 sub. 1	23 mq.	C/6 classe 2	79,59

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale; le due situazioni corrispondono tra di loro. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza con le mappe catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto. Non vi è corrispondenza con le schede catastali che presentano diverse differenze con lo stato di fatto.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

PIENA PROPRIETA' DI DUE VILLETTE ABBINATE E GARAGE SITE A CANOSSA LOC. TRINITA' VIA TRINITA' N. 118

Trattasi di due villette a schiera diverse tra loro, situate nella frazione di Trinità nel comune di Canossa e vicino ai servizi della frazione. La struttura è in latero cemento con la parte interrata completamente in cemento armato, il solaio intermedio è in latero cemento, la copertura è in legno lamellare ventilata, le facciate sono isolate con un cappotto termico che sul lato sud presenta delle fessurazioni. Le villette hanno ampia corte esterna in comune tra loro, con parte ad ovest fortemente digradante e con splendida vista panoramica. Il terreno di pertinenza è nella maggior parte mantenuto a verde senza essenze arboree e non particolarmente curato, ad esclusione della rampa, che conduce ai garage ed al seminterrato, pavimentata con battuto di cemento e protetta da muri perimetrali in cemento armato. Esiste altro accesso carraio sul lato sud, a quota stradale, solo inghiaiato. È presente una sola pavimentazione esterna, in piastrelle di klinker, in corrispondenza dell'accesso

pedonale sul lato stradale, la sola recinzione presente è quella verso strada in legno su muretto in calcestruzzo rivestito con piastrelle sempre in klinker, non sono presenti cancelli sia pedonale che carrai. La villetta sul lato sud, la più piccola, è allo stato di grezzo avanzato con la presenza di tutti gli impianti ma mancante dei terminali e di alcune rifiniture quali: porte interne, sanitari, rubinetterie, pavimenti, rivestimenti, rivestimenti e protezione scale. Il riscaldamento, comune con l'unità a fianco, è a pavimento, quindi, in teoria, è funzionante ma non è stato possibile attivarlo. Attualmente il piano terra è utilizzato, senza titolo, dagli occupanti della villetta a fianco e ad uso ufficio. È formata al piano terra da una sala con antistante porticato sul lato ovest, un disimpegno un antibagno ed un bagno, una cucina con portichetto sul lato est. Al primo piano, mansardato e a cui si accede da scala in calcestruzzo, da un soppalco, privo di ringhiera di protezione, è presente, inoltre, un bagno, un disimpegno, un letto singolo ed uno doppio, la copertura è in legno a vista. I serramenti sono in alluminio preverniciati bianchi con vetro camera ma privi di scuretti esterni. La villetta sul lato nord, la più grande, risulta essere più rifinita rispetto a quella prima descritta, infatti è abitata stabilmente dalla famiglia del padre dell'esecutato con diritto di abitazione. Si sviluppa, al piano terra, con una vasta sala, con cucina a vista, comunicante all'esterno, sul lato ovest, con un portico tramite una grande vetrata. Una porta collega la zona giorno con un disimpegno da cui si accede ad un bagno, una camera da letto doppia e ad un altro disimpegno che dovrebbe collegarsi con uno studio con una porta che è stata però chiusa per consentire a detto studio di costituire, in pratica, la zona giorno di piccola unità immobiliare con accesso diretto dal cortile esterno ad est. Detto studio è collegato con il piano superiore con una scala a chiocciola in acciaio che conduce ad una camera da letto, in effetti un sottotetto non abitabile; lo stesso è collegato con il resto del piano superiore della villetta, che è formato da due camere da letto e due bagni di cui uno mancante dei sanitari. Una scaletta assai ripida e senza protezioni invece collega la zona giorno, precedentemente descritta, con gli stessi ambienti a mezzo di soppalco senza ringhiera protettiva. Le rifiniture consistono in pavimenti in legno ad eccezione di quelli delle zone cucina e dei bagni che presentano anche i rivestimenti in piastrelle di ceramica di ottima qualità. Il riscaldamento è, come già detto in comune con la villetta a sud ed è a pavimento, le porte interne sono in legno tamburato di colore scuro, ma alcune di esse al primo piano sono mancanti. Una scala ripida ed in cemento armato, che parte da un pianerottolo comune, collega le due unità abitative ad un ampio interrato, completamente in cemento armato che ospita i garage, con accesso carraio dalla rampa esterna con portoni in lamiera zincata, collegati fra loro, quindi non facilmente divisibili, così come il rimanente del piano interrato che presenta numerosi ambienti tutti passanti fra loro e, come già detto, di difficile suddivisione.

Calcolo della superficie commerciale villetta lato sud lotto 1: sup. abitativa al 100% pari a mq.142,53; la soffitta non abitabile ma con le caratteristiche di abitabilità viene calcolata al 60% pari a mq. 9,93; porticati vengono conteggiati per i primi 10 mq. al 40% mentre i rimanenti al 20% per un totale di mq.9,81; cantine vengono calcolate al 25% pari a mq. 42,83, per un totale di sup. commerciale di mq. 205,10, oggettivamente arrotondabile in mq. 205,00; l'autorimessa viene calcolata per il 100% ma valutata a corpo pari a mq. 20,00; l'area cortiliva, in comune con l'altra villetta e dedotto il sedime del fabbricato, è pari a mq. 984,14.

Calcolo della superficie commerciale villetta lato nord lotto 2: sup. abitativa al 100% pari a mq.191,48; la soffitta non abitabile ma con le caratteristiche di abitabilità viene calcolata al 60% pari a mq. 10,92; porticati vengono conteggiati per i primi 10 mq. al 40% mentre i rimanenti al 20% per un totale di mq.7,75; per un totale di

sup. commerciale di mq. 210,15, oggettivamente arrotondabile in mq. 210,00; l'autorimessa viene calcolata per il 100% ma valutata a corpo pari a mq. 24,50; l'area cortiliva in comune con l'altra villetta viene calcolata al 100% ma considerata per la metà della superficie catastale, dedotto il sedime del fabbricato, e valutata a parte pari a mq. 984,14.

5-LOTTE DI VENDITA

Il tecnico ritiene opportuna la suddivisione degli immobili in due lotti: il **LOTTO 1** (mapp. 452 sub. 2 -3); il **LOTTO 2** (mapp. 452 sub. 1 - 4).

5.1-LOTTO 1

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Categoria e classe</i>	<i>Rendita</i>
abitazione	Comune di Canossa Via Trinità n. 118	41		452 sub. 3	5 vani	A/2 classe 2	413,17
autorimessa	Comune di Canossa Via Trinità n. 118	41		452 sub. 2	22 mq.	C/6 classe 2	76,13

Confini dell'immobile: abitazione nord sub 4 sub 5, a est sub. 5, ovest sub 5, sud sub 5. Autorimessa nord sub. 5, est sub 3, ovest sub. 1, sud sub. 3.

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI	22/09/22

<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-		CANOSSA LOC. TRINITA VIA TRINITA N. 118				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
			Canossa	41	452	2 - 3	A/2 – C/6
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO		NON CONFORME				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO		NON CONFORME				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	-		DA VERIFICARE CON TECNICO SPECIALIZZATO				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO		NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		OCCUPATO SENZA TITOLO E NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	SI		PRESENTE				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	NO		NON PRESENTI				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	NO		NON PRESENTI -				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-						
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€ 176.000						
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€ 132.000						
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.</u>	20/09/2023						

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In comune di Canossa loc. Trinità via Trinità n. 118 piena proprietà di villetta abbinata allo stato di grezzo avanzato; composta a p. t. di area cortiliva comune e porticati sia sul lato est che ovest, soggiorno, cucina, bagno e antibagno, disimpegno, al pianp 1° due camere da letto, soppalco, disimpegno e bagno, al piano seminterrato autorimessa e vaste cantine. In buono stato di conservazione e con sup. commerciale di mq. 205, autorimessa di mq.20.

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato edificato e successivamente modificato in forza delle seguenti permessualità edilizie:

Permesso di costruire n. 4361 del 19/06/07

variante n. 5573 del 07/09/12

variante in corso d'opera n. 3524 del 01/07/14

Domanda di agibilità prot. n. 5461 del 05/08/16

La su detta abitabilità non è mai stata rilasciata in quanto l'immobile di fatto non è terminato

Si sono riscontrate alcune irregolarità: la costruzione di uno scantinato comprendente l'intero sedime della villetta non previsto nella su detta permessualità, modifiche ad una finestra nella cucina, inoltre come detto nella precedente descrizione dell'immobile lo stesso risulta essere non finito allo stato di grezzo avanzato

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono previste opere di ripristino ma solo opere di rifinitura che il tecnico terrà presente nella valutazione del lotto.

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Sarà necessario nuova richiesta di permesso di costruire in sanatoria per regolarizzare gli abusi inoltre sarà necessaria la nuova richieste di certificato di abitabilità per un costo che il tecnico ipotizza in € 10.000. si dovrà procedere pure ad aggiornamento catastale con la presentazione di docfa e nuovo elaborato planimetrico con una spesa che il tecnico ipotizza in € 2.000.

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato, senza titolo, dal sig.

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non esistono altri vincoli se non quelli evidenziati negli articoli specifici.
- Esiste servitù di passaggio su carraia agricola sul confine ovest del lotto

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli si prende nota delle certificazioni ipotecarie e catastali allegate dal precedente alla presente procedura che di seguito si riassumono:

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

5.1.9-LOTTO 1: 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 del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul liberomercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene che il su descritto bene possa considerarsi in buono stato di manutenzione e posto in zona di estrema periferia ma non lontano da servizi e trasporti.

VALORE LOTTO 1**Stima del bene descritto:**

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura (l'attribuzione del valore unitario è puramente indicativa) – dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

abitazione	Comune di Canossa Via Trinità n. 118	41		452 sub. 3	5 vani	A/2 classe 2	413,17
------------	---	----	--	-------------------	--------	--------------	--------

Sup commerciale Mq. 205 x €/mq. 1.500 = € 307.500

autorimessa	Comune di Canossa Via Trinità n. 118	41		452 sub. 2	22 mq.	C/6 classe 2	76,13
-------------	---	----	--	-------------------	--------	--------------	-------

Stima a corpo dell'autorimessa € 5.000

Totale valore stimato dell'immobile € 312.500

Adeguamenti correttivi – detrazioni alla stima- in relazione a:

1. Assenza di garanzia per vizi del bene 20% pari ad € 62.500
2. Costi di regolarizzazione € 12.000
3. Detrazione del 20% per immobile non terminato pari ad € 62.500

Valore di mercato € 175.500 oggettivamente arrotondabile ad € 176.000.

Valore - base d'asta -	€	176.000
Valore Minimo dell'Offerta	€.	132.000

5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto 1 hanno la seguente **provenienza** che di seguito si riassume brevemente:

5.2-LOTTO 2**5.2.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI***BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI***INTESTATI:**

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Categoria e classe</i>	<i>Rendita</i>
abitazione	Comune di Canossa Via Trinità n. 118	41		452 sub. 4	7 vani	A/2 classe 2	578,43
autorimessa	Comune di Canossa Via Trinità n. 118	41		452 sub. 1	23 mq.	C/6 classe 2	79,59

Confini dell'immobile: abitazione nord sub. 5, est sub. 5, ovest sub. 5, sud sub. 3 e sub. 5. Autorimessa nord sub. 5, est sub. 2, ovest sub. 5, sud sub. 5.

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI		22/09/22			
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1			
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-		CANOSSA LOC. TRINITA VIA TRINITA N. 118			
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPAL</i>	<i>SUB.</i>
			Canossa	41	452	1 - 4
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO		NON CONFORME			

CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		NON CONFORME
CONFORMITÀ IMPIANTI	-		DA VERIFICARE CON TECNICO SPECIALIZZATO
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTE
STATO OCCUPAZIONALE	-		OCCUPATO CON DIRITTO DI ABITAZIONE NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA
STATO DI ARREDAMENTO	SI		PRESENTE
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO		NON PRESENTI
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO		NON PRESENTI -
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€ 242.000		
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€ 181500		
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	20/09/2023		

5.2.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In comune di Canossa loc. Trinità via Trinità n. 118 piena proprietà di villetta abbinata in parte da terminare e gravata da diritto di abitazione; composta a p. t. di area cortiliva comune e porticato sul lato ovest, soggiorno con cucina a vista, 2 disimpegni, bagno, letto, studio, al pianp 1° due camere da letto, soppalco, due disimpegni due bagni, sottotetto, al piano seminterrato autorimessa. In buono stato di conservazione e con sup. commerciale di mq. 210, autorimessa di mq.24,50.

5.2.3-LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato edificato e successivamente modificato in forza delle seguenti permessualità edilizie:

Permesso di costruire n. 4361 del 19/06/07

variante n. 5573 del 07/09/12

variante in corso d'opera n. 3524 del 01/07/14

Domanda di agibilità prot. n. 5461 del 05/08/16

La su detta abitabilità non è mai stata rilasciata in quanto l'immobile di fatto non è terminato

Si sono riscontrate alcune irregolarità: lo scorporo di parte della superficie per la creazione di fatto di altra unità immobiliare.

5.2.4-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Sarà necessario ripristinare il fabbricato in conformità con l'elaborato grafico di ultima variante con l'eliminazione dell'altra unità immobiliare di fatto creata mediante la chiusura di porta nel disimpegno del piano terra che la collegava con lo studio (ora cucina), inoltre sono da terminare le opere di rifinitura nel primo piano. il tecnico valuta tali interventi in € 15.000

5.2.5-LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non vi sono costi di regolarizzazione

5.2.6-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato da , in forza di atto di costituzione di diritto di abitazione a titolo gratuito NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA

5.2.7-LOTTO 2: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non esistono altri vincoli se non quelli evidenziati negli articoli specifici.
- Esiste servitù di passaggio su carraia agricola sul confine ovest del lotto

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli si prende nota delle certificazioni ipotecarie e catastali allegate dal precedente alla presente procedura che di seguito si riassumono:

5.2.8-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

5.2.9-LOTTO 2: 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 del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul liberomercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene che il su descritto bene possa considerarsi in buono stato di manutenzione e posto in zona di estrema periferia ma non lontano da servizi e trasporti.

VALORE LOTTO 2

Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura (l'attribuzione del valore unitario è puramente indicativa) – dell'immobile così descritto e censito

abitazione	Comune di Canossa Via Trinità n. 118	41		452 sub. 4	7 vani	A/2 classe 2	578,43
------------	---	----	--	-------------------	--------	--------------	--------

Sup commerciale Mq. 210 x €/mq. 1.500 = € 315.000

autorimessa	Comune di Canossa Via Trinità n. 118	41		452 sub. 1	23 mq.	C/6 classe 2	79,59
-------------	---	----	--	-------------------	--------	--------------	-------

Stima a corpo dell'autorimessa € 6.000

Totale valore stimato dell'immobile € 321.000

Adeguamenti correttivi – detrazioni alla stima- in relazione a:

1. Assenza di garanzia per vizi del bene 20% pari ad € 64.200
2. Costi di ripristino € 15.000

Valore di mercato € 241.800 oggettivamente arrotondabile ad € 242.000.
viene determinata come segue:

Valore - base d'asta -	€	242.000
Valore Minimo dell'Offerta	€.	181.500

5.2.10-LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto 1 hanno la seguente **provenienza** che di seguito si riassume brevemente:

- Atto notaio Rubertelli Valentina del 22/06/2006 repertorio n. 33849/6960 trascritto a RE il 30/06/2006 ai n. 21118/11691

6-STATO CIVILE DEL DEBITORE

L'esecutato risulta essere di stato libero.

7-ALTRE NOTIZIE

Gli immobili non hanno amministrazione condominiale ed al loro interno è presente mobilio di medio valore commerciale.

8-ELENCO DEGLI ALLEGATI

**estratto di mappa catastale
planimetrie catastali
visure catastali
atto di pignoramento immobiliare
atto di provenienza del bene
verifiche edilizie
allegati a, b, c**

Reggio Emilia, 27/07/2023

L'esperto estimatore designato

geom. Corradi Corrado

 Istituto Vendite Giudiziarie
Reggio Emilia

