



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 76/2022

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

ELABORATO PERITALE e RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO N. 4



STUDIO TECNICO
Geom. Gazzotti Mauro Domenico
Corso Trieste, 69/b
42010 Toano (RE)

QUADRO RIASSUNTIVO LOTTO N. 4

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO - RG / RP.	SI	22.04.2022				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PROPRIETÀ - QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOBILI	-	Reggio Emilia, località Rivalta, Via Glauco Garlassi n. 16				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Categoria/ Qualità
		Reggio Emilia	234 234	242 242	1 2	A/2 C/6
CONFORMITÀ CATASTALE	NO	Vedasi paragrafo §3.3				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	Vedasi paragrafo §5.1.3				
CONFORMITÀ IMPIANTI	DA VERIFICARE	Installati all'epoca di realizzazione degli edifici - da verificare con tecnico qualificato				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	Attestato non presente				
STATO OCCUPAZIONALE	SI	Attualmente occupato dalla famiglia del debitore. LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
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	NO	Non presenti in quanto non si tratta di contesto condominiale.				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 204.000,00 - Euro duecentoquattromila/00					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 153.000,00 - Euro centocinquantatremila/00					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	10.01.2024 - a trattazione scritta					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	Credit Agricole Italia, Agenzia 4, Via Emilia all'Angelo, 38 - REGGIO EMILIA					

SOMMARIO

1.	RIASSUNTO E DATI GENERALI.....	4
2.	OPERAZIONI PERITALI.....	6
2.1	- COMUNICAZIONI ALLE PARTI.....	6
2.2	- ATTIVITA' PERITALE.....	6
2.3	- ACCESSO AGLI IMMOBILI	7
3.	DATI CATASTALI	8
3.1	- DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO.....	8
3.2	- DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DELLA PERIZIA	8
3.3	- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE - LOTTO 4.....	11
4.	DESCRIZIONE DEI BENI.....	12
5.	LOTTE DI VENDITA.....	12
5.1.1	- LOTTO 4: dati catastali	14
5.1.2	- LOTTO 4: superficie e descrizione commerciale	14
5.1.3	- LOTTO 4: regolarità e conformità dell'immobile	15
5.1.4	- LOTTO 4: eventuali opere di ripristino	16
5.1.5	- LOTTO 4: costi di regolarizzazione	16
5.1.6	- LOTTO 4: occupazione immobile - stato locatizio.....	16
5.1.7	- LOTTO 4: vincoli ed oneri giuridici	16
5.1.8	- LOTTO 4: diritto di prelazione	18
5.1.9	- LOTTO 4: valore del bene	18
5.1.10	- LOTTO 4: atti di provenienza dei beni	21
5.1.11	- LOTTO 4: situazione condominiale	21
5.1.12	- LOTTO 4: elaborato fotografico e grafico.....	22
6.	ALTRE OSSERVAZIONI.....	33
7.	ELENCO ALLEGATI	33

1. RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura Esecutiva: n. 76 / 2022

Esecutati:

Procedente:

con: **Avv.to**

Interventi:

con: **Avv.to**

con: **Avv.to**

con: **Avv.to**

LOTTO N. 4

Esperto Designato: **Geom. Gazzotti Mauro Domenico**
Toano (RE) – c.a.p. 42010 – C.so Trieste, 69/b
Tel. 0522.805516 – Cell. 346.0859276
maurogazzotti@gmail.com (e-mail)
maurodomenico.gazzotti@geopec.it (p.e.c.)

Data Conferimento Incarico: **26 aprile 2023**

Data Consegna Relazione presso Cancelleria (scadenza): **09 dicembre 2023**

Udienza di Comparizione: **10 gennaio 2024** **trattazione scritta**

Trascrizione Pignoramento: **22 aprile 2022**

Banca Designata: Credit Agricole Italia, Agenzia 4,
(Via Emilia all'Angelo, 38 – Reggio Emilia)

2. OPERAZIONI PERITALI

2.1 - COMUNICAZIONI ALLE PARTI

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

- L'Avv.to _____, per la procedente;
- L'Avv. _____ per l'intervenuta _____
- L'Avv. _____ per l'intervenuta _____
- Gli esecutati (via Racc.ta A.R.).

La presente relazione, oltre che depositata agli atti del PCT, sarà inoltrata al legale della procedente, alle parti intervenute, depositata in copia all'Associazione Notarile nonché all'Istituto Vendita Giudiziarie in via Saragat di Reggio Emilia ed inviata tramite posta elettronica al soggetto esecutato.

2.2 - 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 Notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale ex art. 567 C.p.c., in ossequio ai punti B), C), D), E), F), G), H), I) e J) dell'incarico conferitogli, ha provveduto:

- ad accedere agli immobili oggetto di esecuzione per rilevarne la consistenza, scattare fotografie, accertarne lo stato conservativo, verificarne e la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali ed edilizi, verificare lo stato di possesso/godimento, identificarne gli occupanti e reperire gli eventuali titoli che ne legittimano la loro occupazione (se sussistenti e resi disponibili dagli stessi) e quant'altro conferito al punto "F" dell'incarico;
- ad accertare presso l'Agenzia delle Entrate l'eventuale sussistenza di contratti di locazione e, comunque, di titoli registrati opponibili alla procedura, che legittimino l'occupazione dei terzi occupanti (punto "H" dell'incarico);
- a richiedere presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili per confrontarvi lo stato rilevato (punto "C.c." dell'incarico);
- ad accertare presso l'ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) la situazione ipotecaria degli immobili pignorati (punto "C.d." dell'incarico);
- a reperire ed esaminare il contenuto dell'atto di provenienza, per accertare la sussistenza del diritto reale pignorato, l'esistenza di eventuali servitù ecc. (punto "C.e." dell'incarico);
- 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 per confrontarne la conformità edilizia ed urbanistica e, se del caso, proporre eventuali sanatorie e/o opere di ripristino, oltre a verificare eventuali obblighi non ancora adempiuti derivanti da convenzioni urbanistiche, oltre a vincoli preordinati all'esproprio, cessioni di cubatura e, se del caso, controllo degli indici di edificabilità (punto "D" dell'incarico);
- 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 (punto "E" dell'incarico);
- a richiedere presso l'ufficio anagrafico del comune di residenza lo stato civile dei debitori (punto "I" dell'incarico);
- a verificare eventuali cause pendenti sugli immobili pignorati se risultanti presso i RR.II (punto "J.a." dell'incarico);
- a verificare, se del caso, il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (punto "J.b." dell'incarico);

- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertare se esistono spese insolute verso il condominio qualora sussistente (punto "G" dell'incarico);
- a predisporre la presente relazione secondo quanto indicato al punto "J)" dell'incarico conferito al sottoscritto.

2.3 - ACCESSO AGLI IMMOBILI

Le attività di accesso e rilevamento degli immobili pignorati venivano fissate ed eseguite il giorno 26.05.2023.

Durante il predetto sopralluogo si è identificato e rilevato geometricamente gli immobili oggetto di pignoramento e sono state scattate fotografie gli stessi, prendendone contestualmente visione dello stato di conservazione.

All'atto del sopralluogo, all'interno dei locali erano presenti i rispettivi esecutati ad eccezione del pignorato sig. _____ in quanto nell'immobile di sua proprietà era presente solo la moglie, i quali hanno consentito tutti all'accesso dei rispettivi locali e si sono dimostrati collaborativi con il tecnico scrivente per il corretto svolgimento delle operazioni peritali.

3. DATI CATASTALI**3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO****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.

Tipologia immobile	Ubicazione	DATI CATASTALI – COMUNE DI REGGIO EMILIA									
		Cat.	Foglio	Z.C.	Mappale	Sub.	Categoria - Classe	Consistenza	Sup. cat.le mq.	Rendita Catastale	
FABBRICATI											
1) Abitazione Piani 2-3	Reggio Emilia (RE) - Via S. di Giacomo, 4	F	184	-	267	10	A/2 – cl. 3 [^]	5,5 vani	102	€. 539,70	
2) Autorimessa Piano T	Reggio Emilia (RE) - Via S. di Giacomo, 4	F	184	-	267	15	C/6 – cl. 5 [^]	34 mq	36	€. 119,40	
Ditta Intestata agli immobili:								Proprietà per 1/2			

Per completezza di esposizione si indicano di seguito anche i dati censuari presso la sezione Catasto Terreni delle particelle iscritte al Catasto Fabbricati che costituiscono il sedime degli edifici e le aree di pertinenza.

Tipologia immobile	Ubicazione	DATI CATASTALI - CATASTO TERRENI – REGGIO EMILIA						
		Foglio	Z.C.	Mappale	Subal-Terno	Qualità / Classe	Consistenza	Redditi Dominicale / Agrario
Sedime edifici e area cortiliva	Reggio Emilia (RE)	184	-	267	-	Ente Urbano	713 mq. ¹	-
Ditta intestata degli Immobili:	Aree di enti urbani ²							

¹ Superficie nominale risultante dalla visura catastale al Catasto Terreni – Il dato indicato è riferito a tutta la particella, che può comprendere anche altre unità immobiliari al Catasto Fabbricati, non oggetto di pignoramento.

² Intestazione corretta presso la sezione "Catasto Terreni" – Indica che si tratta di una particella allibrata presso la sezione "Catasto dei Fabbricati".

LOTTO N. 4

Tipologia immobile	Ubicazione	DATI CATASTALI - COMUNI DI ALBINEA / QUATTRO CASTELLA									
		Cat.	Foglio	Z.C.	Mappale	Sub.	Categoria/Qualità - Classe	Consistenza	Sup. cat.le mq.	Rendita Catastale	
F A B B R I C A T I											
1) Abitazione Piano 2	Albinea (RE) - Via R. Vinceti n. 3	F	9	-	155	19	A/3 - cl. 2 [^]	6 vani	102	€. 402,84	
2) Autorimessa Piano T	Albinea (RE) - Via Vittorio Emanuele	F	9	-	155	1	C/6 - cl. 2 [^]	14 mq	17	€. 49,89	
3) Terreno	Quattro Castella (RE)	T	20	-	520	-	Seminativo - cl. 1 [^]	1.044 mq	-	r.d. € 7,01 r.a. € 9,44	
Ditta Intestata agli immobili:									Proprietà per 1/2		

Per completezza di esposizione si indicano di seguito anche i dati censuari presso la sezione Catasto Terreni delle particelle iscritte al Catasto Fabbricati che costituiscono il sedime degli edifici e le aree di pertinenza.

Tipologia immobile	Ubicazione	DATI CATASTALI - CATASTO TERRENI - ALBINEA						
		Foglio	Z.C.	Mappale	Subal-Terno	Qualità / Classe	Consistenza	Redditi Dominicale / Agrario
Sedime edifici e area cortiliva	Albinea (RE)	9	-	155	-	Ente Urbano	1.867 mq. ¹	-
Ditta intestata degli Immobili:	Aree di enti urbani ²							

Tipologia immobile	Ubicazione	DATI CATASTALI - COMUNI DI REGGIO EMILIA / QUATTRO CASTELLA									
		Cat.	Foglio	Z.C.	Mappale	Sub.	Categoria/Qualità - Classe	Consistenza	Sup. cat.le mq.	Rendita Catastale	
F A B B R I C A T I											
1) Abitazione Piani S1-T-1	Reggio Emilia (RE) - Via Glauco Garlassi n. 16	F	234	-	575	1	A/2 - cl. 3 [^]	9 vani	180	€. 883,14	
2) Autorimessa Piano S1	Reggio Emilia (RE) - Via Glauco Garlassi n. 16	F	234	-	575	2	C/6 - cl. 6 [^]	32 mq	36	€. 132,21	
3) Terreno	Quattro Castella (RE)	T	20	-	87	-	Seminativo - cl. 1 [^]	2.500 mq	-	r.d. € 16,78 / r.a. € 22,59	
Ditta Intestata agli immobili:									Proprietà per 1/1 Fabbricati 1) e 2) Proprietà per 4/6 Terreno 3)		

Per completezza di esposizione si indicano di seguito anche i dati censuari presso la sezione Catasto Terreni delle particelle iscritte al Catasto Fabbricati che costituiscono il sedime degli edifici e le aree di pertinenza.

LOTTO N. 4

Tipologia immobile	Ubicazione	DATI CATASTALI - CATASTO TERRENI - REGGIO EMILIA						
		Foglio	Z.C	Mappale	Subal-Terno	Qualità / Classe	Consistenza	Redditi Dominicale / Agrario
Sedime edifici e area cortiliva	Reggio Emilia (RE)	234	-	575	-	Ente Urbano	292 mq. ¹	-
Ditta intestata degli Immobili:	Aree di enti urbani ²							

Tipologia immobile	Ubicazione	DATI CATASTALI - COMUNI DI REGGIO EMILIA / QUATTRO CASTELLA								
		Cat.	Foglio	Z.C.	Mappale	Sub.	Categoria/Qualità - Classe	Consistenza	Sup. cat.le mq.	Rendita Catastale
FABBRICATI										
1) Abitazione Piani S1-T-1	Reggio Emilia (RE) - Via Glauco Garlassi n. 8	F	234	-	242	1	A/2 - cl. 3 [^]	9 vani	179	€ 883,14
2) Autorimessa Piano S1	Reggio Emilia (RE) - Via Glauco Garlassi n. 8	F	234	-	242	2	C/6 - cl. 6 [^]	32 mq	32	€ 132,21
3) Terreno	Quattro Castella (RE)	T	20	-	85	-	Seminativo - cl. 1 [^]	2.500 mq	-	r.d. € 16,78 / r.a. € 22,59
Ditta Intestata agli immobili:							Proprietà per 1/1 Fabbricati 1) e 2)		Proprietà per 1/2 Terreno 3)	

Per completezza di esposizione si indicano di seguito anche i dati censuari presso la sezione Catasto Terreni delle particelle iscritte al Catasto Fabbricati che costituiscono il sedime degli edifici e le aree di pertinenza.

Tipologia immobile	Ubicazione	DATI CATASTALI - CATASTO TERRENI - REGGIO EMILIA						
		Foglio	Z.C	Mappale	Subal-Terno	Qualità / Classe	Consistenza	Redditi Dominicale / Agrario
Sedime edifici e area cortiliva	Quattro Castella (RE)	234	-	242	-	Ente Urbano	290 mq. ¹	-
Ditta intestata degli Immobili:	Aree di enti urbani ²							

3.3 – COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE – LOTTO 4

In forza di quanto già enunciato al precedente paragrafo §3.1, limitatamente al LOTTO 4 preso in considerazione con il presente elaborato, è possibile affermare che **vi è corrispondenza** tra i beni pignorati e quelli accatastati.

Confrontando le planimetrie catastali depositate presso l'Agencia del Territorio con lo stato dei luoghi, si riscontrano alcune differenze: in particolare, al piano seminterrato la parete tra i vani cantina e lavanderia risulta realizzata più ad est di circa 50 cm. ampliando la cantina e riducendo la lavanderia; al piano rialzato, non risulta realizzata la parete tra cucina e tinello, con la formazione di un unico ambiente. Ne consegue che **non vi è corrispondenza** tra le stesse planimetrie depositate e lo stato di fatto, si rende necessario un aggiornamento catastale.

ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI

I costi relativi agli adempimenti catastali per gli aggiornamenti di quanto menzionato al punto precedente vengono quantificati in **€. 2.000,00**.

4. DESCRIZIONE DEI BENI

COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare pignorato è costituito dalla **piena proprietà** degli esecutati di n. 4 edifici residenziali distinti, ognuno di essi composto da abitazione ed autorimessa, tre dei quali situati nel comune di Reggio Emilia ed uno situato nel comune di Albinea (RE), oltre a terreni agricoli, non concessi in locazione, siti nel comune di Quattro Castella (RE).

5. LOTTI DI VENDITA

Nell'interesse della procedura, considerata la loro commerciabilità ed omogeneità strutturale e la destinazione d'uso, ma soprattutto la dislocazione geografica degli immobili pignorati, il sottoscritto propone la vendita in n. **5 (cinque) Lotti** di vendita, così come in seguito identificati:

LOTTO N. 1 - Intera e piena proprietà di **alloggio** posto ai piani secondo e terzo con **autorimessa** al piano terra, situato a Reggio Emilia, Via Salvatore Di Giacomo n. 4 (foglio 184, mappale 267 - sub. 10-15).

LOTTO N. 2 - Intera e piena proprietà di **alloggio** posto al piano secondo con **autorimessa e cantina** al piano terra, situato ad Albinea (RE), Via Roberto Vinceti n. 3 (foglio 9, mappale 155 - sub. 1-19).

LOTTO N. 3 - Intera e piena proprietà di **alloggio** (tipologia a schiera) posto ai piani seminterrato, rialzato e primo, con **autorimessa** al piano seminterrato, situato a Reggio Emilia, Via Glauco Garlassi n. 16 (foglio 234, mappale 575 - sub. 1-2).

LOTTO N. 4 - Intera e piena proprietà di **alloggio** (tipologia a schiera) posto ai piani seminterrato, rialzato e primo, con **autorimessa** al piano seminterrato, situato a Reggio Emilia, Via Glauco Garlassi n. 8 (foglio 234, mappale 242 - sub. 1-2).

LOTTO N. 5 - Intera e piena proprietà di **terreni agricoli**, per complessivi mq. 6.044 di qualità seminativo, situati in comune di Quattro Castella, Via Isonzo, Loc. Forche (foglio 20, mappali 85-87-520).

Quanto sopra, oltre ad accessori e beni comuni evidenziati di seguito e alle parti comuni come indicate all'art. 1117 del c.c.

5.1 - LOTTO n° 4

UBICAZIONE

I beni immobili sono ubicati in Reggio Emilia, via Glauco Garlassi n. 8, nella frazione di Rivalta, a circa 300 metri dall'asse principale della Strada Statale n. 63, 10 km circa a sud del capoluogo Reggio Emilia.

La proprietà pignorata, comodamente accessibile dalle arterie principali della viabilità locale, è ubicata in area residenziale dove sono presenti per la maggioranza edifici della tipologia a schiera e villette mono e bifamiliari.

La zona è adeguatamente servita dai mezzi pubblici per l'accesso ai servizi primari, sono presenti esercizi commerciali di prima necessità (negozi, supermercati, farmacie, servizi primari, ecc.), sono inoltre presenti parcheggi destinati in misura sufficiente alle esigenze dei residenti.

DESCRIZIONE SINTETICO/SCHEMATICA DEI BENI
(si veda anche § 5.1.12 - elaborato grafico/fotografico)

Complesso immobiliare.

Le due unità immobiliari oggetto di pignoramento sono costituite da porzione di edificio residenziale a schiera, complessivamente formato da 5 villette.

L'unità in oggetto si trova nell'estremità occidentale ed è la prima di testa accessibile da Via Garlassi.

La struttura muraria dell'edificio nel suo complesso è in laterizio intonacata, sia internamente che esternamente, e recentemente tinteggiata con tonalità chiara; dagli elaborati grafici visionati non risultano presenti coibentazioni della muratura. Le partizioni murarie del solaio seminterrato risultano essere in cemento armato, esternamente tinteggiate di colore grigio chiaro. I solai intermedi sono realizzati in laterocemento, così come i solai di copertura, questi ultimi disposti su livelli alternati per le diverse unità a schiera. Le lattonerie sono in lamiera preverniciata colore testa di moro.

Esternamente, per tutte le unità sono presenti persiane in legno, risalenti all'ultimo intervento di manutenzione

Stato Manutentivo complesso immobiliare secondo elenco che segue: "normale".

Immobile pignorato.

Corpo 1 (alloggio)

L'alloggio oggetto di pignoramento è disposto su tre livelli e più precisamente ai piani seminterrato (dove troviamo i servizi), rialzato (zona giorno) e primo (zona notte). E' presente altresì un ulteriore piano, sottotetto, non rappresentato graficamente sugli elaborati, accessibile con scala retrattile, ma con altezze interne ridotte che non consentono né l'abitabilità né un agevole accesso.

Le altezze interne risultano essere rispettivamente di mt. 2,50 per il piano inferiore e di mt. 2,80 per i due piani superiori.

Le murature risultano internamente intonacate e tinteggiate al civile, con rivestimenti ceramici nei servizi igienici e rivestimento con perlinato in legno nelle pareti del piano seminterrato, dove sono presenti evidenti tracce di umidità nell'intonaco e nei pavimenti.

I pavimenti sono realizzati in materiale ceramico e cotto ai due piani inferiori ed in parquet nella zona notte, ad eccezione del servizio igienico, il tutto risalente all'epoca della costruzione, nei primi anni '80 del secolo scorso. La scala interna di collegamento tra i diversi livelli, è rifinita in cotto tra i due piani inferiori ed in legno tra zona giorno e zona notte.

I serramenti esterni risultano essere in legno, con vetro camera, vecchio tipo, e persiane in legno, queste ultime in non buono stato di conservazione; le porte interne, ad eccezione di quella di accesso al vano cucina a specchiature vetrate, risultano a battente in legno tamburato liscio a nido d'ape impiallacciate di colore marrone.

Si segnala che l'impianto termico è autonomo, a termosifoni, alimentato a metano con caldaia tradizionale, non a condensazione. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; i cavi sono correnti all'interno di "tubo flex" e sono del tipo sfilabile. I servizi igienici sono dotati di tazza w.c., bidet, vasca da bagno (doccia nell'altro bagno) e lavabo.

Non si registrano ristrutturazioni recenti sia per quanto riguarda il complesso immobiliare che per il cespite pignorato.

Stato Manutentivo unità immobiliare secondo elenco che segue: "**normale**".

Corpo 2 (autorimessa)

L'autorimessa al piano seminterrato completa il compendio immobiliare colpito dalla procedura, è predisposta per il ricovero di una autovettura o due piccole utilitarie.

E' pavimentata con piastrelle ceramiche, le pareti perimetrali si presentano intonacate e tinteggiate con

tempera bianca, il portone è del tipo basculante manuale in metallo.

L'altezza netta interna è di mt. 2,50.

Stato Manutentivo unità immobiliare secondo elenco che segue: "normale".

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. -

5.1.1 – LOTTO 4: dati catastali

Tipologia immobile	Ubicazione	DATI CATASTALI – COMUNE DI REGGIO EMILIA								
		Cat.	Foglio	Z.C.	Mappale	Sub.	Categoria/ Qualità - Classe	Consi- stenza	Sup. cat.le mq.	Rendita Catastale
F A B B R I C A T I										
1) Abitazione Piani S1-T-1	Reggio Emilia (RE) - Via Glauco Garlassi n. 8	F	234	-	242	1	A/2 – cl. 3 [^]	9 vani	179	€. 883,14
2) Autorimessa Piano S1	Reggio Emilia (RE) - Via Glauco Garlassi n. 8	F	234	-	242	2	C/6 – cl. 6 [^]	32 mq	32	€. 132,21
Ditta Intestata agli immobili:							Proprietà per 1/1			

5.1.2 – LOTTO 4: superficie e descrizione commerciale

Piena proprietà di villetta ubicata ai piani seminterrato, rialzato e primo di edificio a schiera con n. 5 unità, composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, bagno, loggia e portico al piano rialzato; n. 2 camere da letto, bagno, n. 2 ripostigli, disimpegno e loggia al piano primo; n. 2 cantine, autorimessa, lavanderia, ripostiglio al piano seminterrato.

Altezze utili interne mt. 2,50 al piano seminterrato, mt. 2,80 ai piani primo e secondo.

Anno di costruzione: 1978-1982.

Superficie Commerciale ⁽³⁾: **mq. 170,56** (abitazione) – **mq. 33,65** (autorimessa).

Determinazione superficie commerciale e valore complessivo

Per la collocazione dell'immobile nel coerente 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.

LOTTO N. 4

LOTTO 4						
Descrizione	Sup. lorda (mq.)	Coeff.	Sup. comm.le (mq.)	Tot. sup. comm.le (mq.)	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione (mapp. 242 sub. 1)						
Locali accessori piano terra	44,47	0,35	15,56			
Abitazione piano rialzato	68,11	1,00	68,11			
Porticato e logge	12,01	0,40	4,80			
Abitazione piano primo	75,88	1,00	75,88			
Area cortiliva esclusiva (fino a 25 mq.)	25,00	0,10	2,50			
Area cortiliva esclusiva (oltre 25 mq.)	185,00	0,02	3,70			
				170,56	€ 1 400,00	€ 238 781,90
Autorimessa (mapp. 242 sub. 2)						
Autorimessa	33,65	1,00	33,65			
				33,65	€ 650,00	€ 21 872,50
Totale valutazione (da arrotondare)						€ 260 654,40

⁽³⁾ SUPERFICIE COMMERCIALE VEDASI § 5.1.9.

5.1.3 – LOTTO 4: regolarità e conformità dell'immobile

Regolarità Edilizia

L'edificio residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato costruito in forza di Concessione Edilizia prot. n. 13601/1977 rilasciato dal Comune di Reggio Emilia in data 23/02/1978 e successiva Variante prot. n. 2434/1980 del 29/01/1980.

Successivamente è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia prot. n. 13307/1983 in data 01/07/1983 (rinnovo C.E. n. 13601/1977 e variante n. 2434/1980).

I lavori sono stati ultimati e sono stati rilasciati Certificati di Abitabilità prot. n. 6634/1983 in data 05/04/1983 e n. 24330/1983 in data 09/12/1983.

Successivamente sono state realizzate opere interne, legittimate da Relazione di Asseveramento prot. n. 18755/1997 del 30/06/1997.

In base alle documentazioni grafiche messe a disposizione dall'archivio del comune di Reggio Emilia, si riscontrano diverse difformità geometriche rispetto allo stato dei luoghi rilevato.

In particolare:

-Al piano seminterrato, non è stata realizzata la parete divisoria tra autorimessa e cantina sul lato nord, con il risultato che l'autorimessa risulta più ampia, occupando tutta la larghezza dell'edificio;

-Al piano seminterrato, la cantina progettualmente prevista nell'angolo sud-ovest è stata a sua volta suddivisa con la creazione di un vano cantina più ridotto, un locale bagno-lavanderia ed un disimpegno;

-La terza cantina a nord-ovest, dove è possibile accedere al vano scala che permette la salita ai piani superiori, è più ampia di quella prevista a progetto, essendo stata realizzata più ad est la parete divisoria con l'autorimessa. E' inoltre stato realizzato un vano ripostiglio nel sottoscala;

-Al piano rialzato, i locali cucina e tinello, rappresentati graficamente divisi sugli elaborati di progetto, in realtà sono un unico ambiente senza la parete divisoria. Allo stesso livello, la scala che arriva dal piano inferiore occupa uno spazio inferiore a vantaggio del vano pranzo-soggiorno, di dimensioni più ampie;

LOTTO N. 4

-Analogamente, al piano primo, l'ultima rampa della scala interna occupa uno spazio inferiore a vantaggio del disimpegno centrale. Il piccolo servizio igienico, accessibile dalla camera da letto a nord-ovest, risulta leggermente ampliato verso la camera stessa per poter contenere una doccia.

Tutto ciò premesso, è possibile affermare che le unità oggetto di pignoramento risultano **non conformi** allo stato legittimo, rappresentato dagli elaborati contenuti nei titoli abilitativi suindicati. Si rende pertanto necessaria una pratica di sanatoria.

Certificazione Energetica (APE o ACE)

Il sottoscritto ha svolto accesso al catasto energetico regionale per verificare la sussistenza di eventuali certificati.

Non risulta presente alcun certificato energetico sugli immobili oggetto di pignoramento.

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

Agli atti del Comune di Reggio Emilia non risultano depositate le certificazioni impiantistiche di cui alla Legge 46/90 e s.m.i., da un esame visivo gli impianti appaiono rispondenti alle norme vigenti all'epoca della costruzione dell'edificio.

5.1.4 – LOTTO 4: eventuali opere di ripristino

Non si rende necessaria l'esecuzione di alcuna opera di ripristino.

5.1.5 – LOTTO 4: costi di regolarizzazione

I costi relativi alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati (sanatoria), descritti al precedente paragrafo §5.1.3, tra oblazione da corrispondere al comune di Reggio Emilia e onorari professionali, ammontano a **5.000,00 €**.

5.1.6 – LOTTO 4: occupazione immobile – stato locatizio

Alla data di accesso, l'immobile risulta occupato dall'esecutato, dal figlio _____ e dalla moglie _____.

STATO CIVILE ESECUTATO

5.1.7 – LOTTO 4: vincoli ed oneri giuridici

Vincoli giuridici a carico dell'acquirente

- Non risultano domande giudiziali gravanti sugli immobili pignorati.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano convenzioni matrimoniali opponibili all'acquirente.

Vincoli giuridici a carico della procedura

STUDIO TECNICO
Geom. Gazzotti Mauro Domenico
Corso Trieste, 69/b
42010 Toano (RE)

Per l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni colpiti da pignoramento, da cancellarsi a carico della procedura, dalla data del pignoramento non ne emergono altre se non quelle già allora iscritte, dedotte dal certificato sostitutivo ex art. 567 c.p.c., che di seguito vengono riportate:

➤ **Costituzione Fondo Patrimoniale,**

➤ **Ipoteca Giudiziale**

➤ **Verbale di Pignoramento Immobili**

5.1.8 – LOTTO 4: diritto di prelazione

Non sussistono diritti di prelazione a favore dello stato.

Confini

In relazione ai limiti della proprietà, secondo atti catastali, gli immobili oggetto di pignoramento identificati con il lotto n° 4, aree cortilive comprese, confinano come segue:

- a nord: con Particella n. 241 del Foglio 234.
- a ovest: con la via comunale Glauco Garlassi.
- a sud: con Particella n. 243 del Foglio 234.
- a est: con Particelle n. 572 del Foglio 234.

5.1.9 – LOTTO 4: valore del bene

DEFINIZIONI

Valore di mercato (IV edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 4 § 2.2).

Secondo l'International Valuation Standard il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambe i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Valore di mercato (art 4 comma 1 punto 76 Regolamento UE 575/2013).

Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.

Valore di vendita forzata (V edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 3 § 2.13).

Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.

Segmento di Mercato (V edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 2).

Il processo di segmentazione consiste nella suddivisione del mercato immobiliare in segmenti i cui parametri identificano gli immobili con caratteristiche tecniche ed economiche comuni e simili fra loro. Costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibili dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato è definito dai seguenti principali parametri: Localizzazione (ubicazione); Tipo di Contratto (compravendita, leasing ecc.); Tipologia Immobiliare (fabbricati, terreni, appartamenti, mansarde ecc.); Destinazione d'Uso (abitativa, commerciale, produttiva ecc.); Tipologia Edilizia (edifici multipiano, ville, capannoni, complessi immobiliari ecc.); Tipologia Dimensionale (piccola/media/grande secondo intervalli superficiali e volumetrici); Caratteri della Domanda e dell'Offerta; Forma di Mercato (concorrenza monopolistica, oligopolio, monopolio ecc.); Livello di Prezzo.

Superficie Commerciale.

Superfici lorde delle porzioni immobiliari considerate in ragione della loro tipologia e destinazione, misurate al lordo delle murature (in mezzaria 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

LOTTO N. 4

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 nel rispetto 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 mq (20% per la superficie eccedente i 10 mq);*
4. *30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi una superficie fino a 10 mq (15% per la superficie 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. *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 è 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 elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia che legittima lo stato di fatto verificatane la corrispondenza con lo stato dei luoghi.

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è quello di determinare il "valore di base per la vendita disposta all'Asta Giudiziaria".

Tale valore viene determinato attraverso la ricerca del valore di mercato opportunamente ridotto in ragione delle condizioni particolari della vendita forzata, imposta dalla procedura, che prevede l'assenza di garanzie sui vizi del bene, la vendita e la consegna in tempi e condizioni molto differenti rispetto alle tempistiche e alle condizioni di una normale trattativa così come deducibile dalla definizione del valore di mercato.

CRITERI DI STIMA

Nel caso di specie si adotta il procedimento del Confronto di Mercato.

Il sottoscritto tiene conto:

- ubicazione del cespite;
- tipologia edilizia degli immobili;
- tipologia strutturale degli immobili;
- epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- destinazione d'uso;
- razionalizzazione degli spazi;
- dimensioni dell'immobile;
- dotazioni tecnologiche e impiantistiche;
- regolarità edilizia;
- inquadramento urbanistico;
- stato economico condominiale;
- possibilità di trasformazione (se del caso valutazione superfici edificabili residuali);
- stato d'uso;
- stato di possesso;
- **stato manutentivo dei beni oggetto di stima (art. 173bis Disp. Att.ne C.P.C.).**

Secondo l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate, risulta che nel quarto trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale inverte il segno e registra una diminuzione del -2,1% rispetto allo stesso trimestre del 2021.

Dopo i rialzi del 2021, con il picco raggiunto nel secondo trimestre del 2021, la serie continua la crescita in maniera più attenuata fino al trimestre in esame in cui si interrompe la dinamica espansiva e si osserva una inversione di tendenza con i tassi di variazione delle compravendite che si portano in negativo.

A livello nazionale, le compravendite di abitazioni diminuiscono maggiormente nei comuni minori (-2,6% e circa 3.800 abitazioni compravendute in meno rispetto al quarto trimestre del 2021), e subiscono una

flessione più attenuata nei capoluoghi, (-0,9%, con circa 600 abitazioni compravendute in meno del quarto trimestre del 2021). Le perdite più consistenti si registrano nei comuni minori del Nord-Est con un tasso negativo del 6%. La diminuzione degli scambi è diffusa in tutte le aree del paese con la sola eccezione delle Isole in cui si registra un aumento degli scambi, +5,1%, rispetto al quarto trimestre del 2021, ed in particolare si rileva un picco del 6,2% in corrispondenza dei comuni capoluogo. Al Nord Est e al Centro la variazione negativa è più marcata (rispettivamente -5,1% e -3,8%) mentre al Nord Ovest

si attesta a -1,8%, tasso trascinato dalle perdite registrato nei comuni minori (-2,5%). Al Sud, invece, la diminuzione è più lieve, -0,2%, area nella quale si osserva un andamento discorde tra comuni minori che segnano un calo dello 0,7% e capoluoghi che mostrano un rialzo dell'1,2%..

VALORE DI MERCATO

Si riporta (opportunitamente arrotondato) dal paragrafo §5.1.2 il valore di mercato del cespite immobiliare colpito da pignoramento, così come posseduto e goduto dalla debitrice:

Valore di mercato (V.M.): **€. 260.600,00** (Euro)
duecentosessantamila/seicento/00)

STIMA VALORE DI LIQUIDAZIONE E BASE D'ASTA

Al valore di mercato, determinato sopra secondo le considerazioni di cui al § 5.1.9, sarà apportata una opportuna riduzione (massima del 20%), tenendo conto del fatto che i cespiti saranno soggetti a vendita

forzata priva di garanzie per vizi sull'opera.

Il sottoscritto, evidenziando fra l'altro lo stato di crisi delle compravendite immobiliari e lo stallo del mercato relativo, considerato l'elevato numero di immobili analoghi già posti in vendita presso l'IVG di Reggio Emilia, propone tale riduzione di valore pari al 19,03% ca. (<20%). Si determina, pertanto e con gli opportuni arrotondamenti, il seguente valore "di Liquidazione" o "di Vendita Forzata".

Valore di vendita forzata: **€. 211.000,00** (Euro)
duecentoundicimila/00)

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

-Oneri regolarizzazione edilizia/urbanistica	€.	5.000,00	(§5.1.5)
-Oneri opere di ripristino	€.	0,00	(§5.1.4)

LOTTO N. 4

-Oneri regolarizzazione catastale	€.	2.000,00 (§3.3)
-Insoluti verso condominio	€.	0,00 (§5.1.11)
TOTALE DETRAZIONI	€.	<u>7.000,00 -</u>

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

Valore Base d'Asta €. 204.000,00 (Euro duecentoquattromila/00)

con oneri di regolarizzazione lasciati interamente a carico dell'acquirente.

Offerta Minima €. 153.000,00 (Euro centocinquantatremila/00)

pari al 75% del totale prezzo base di asta ai sensi, art. 571 comma 2 c.p.c.

per il **LOTTO n° 4**, sino ad ora identificato.

5.1.10 – LOTTO 4: atti di provenienza dei beni

Titolarità:

La proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento individuato per la formazione del Lotto n° 4 è la seguente:

Ditta Intestata:			Proprietà per 1/1
---------------------	--	--	-------------------

Commenti agli atti di provenienza:

Nell'atto di compravendita sopramenzionato si evince che "sull'area cortiliva della villetta a schiera contraddistinta col mappale 575 insiste un pozzo di uso comune al quale i proprietari delle villette a schiera edificate sui mappali 574-573-572-242 potranno accedere soltanto per la sua manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuarsi in ogni caso a spese comune degli utenti. In caso di esaurimento della vena del pozzo il Sig. Casoli Giancarlo avrà facoltà di procedere ad opere di trivellazione del pozzo medesimo a suo insindacabile parere, senza alcun obbligo da parte sua di mantenere l'erogazione dell'acqua alle altre quattro villette costruite sui precitati mappali".

5.1.11 – LOTTO 4: situazione condominiale

Non trattandosi di un contesto a carattere condominiale, non si riscontra alcuna spesa o debito relativi.

5.1.12 – LOTTO 4: elaborato fotografico e grafico



Esterno1

LOTTO N. 4



Esterno2

LOTTO N. 4



Esterno3



Esterno4

LOTTO N. 4



Esterno5



Interno1

LOTTO N. 4



Interno2



Interno3

LOTTO N. 4



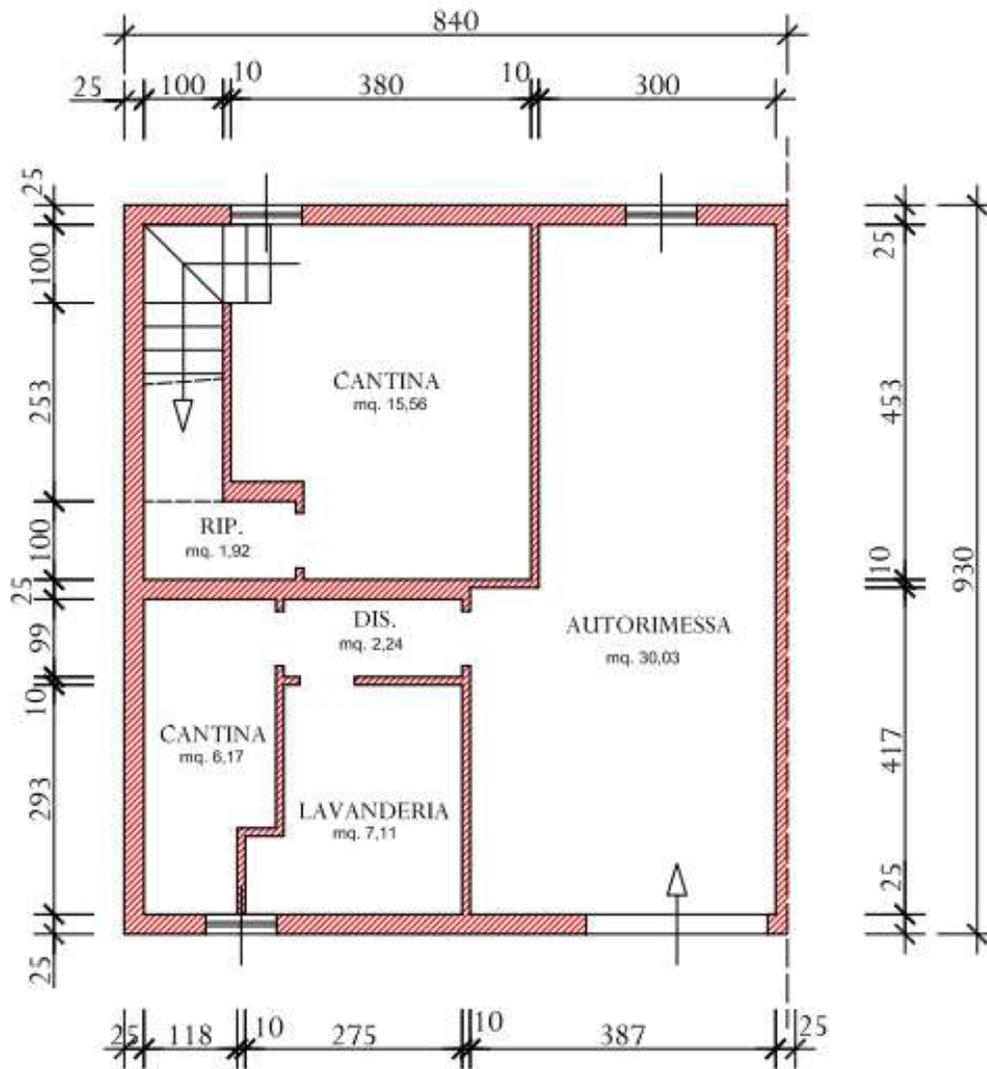
Interno4



Interno5



Pertinenza1



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

H=2,50 ml.

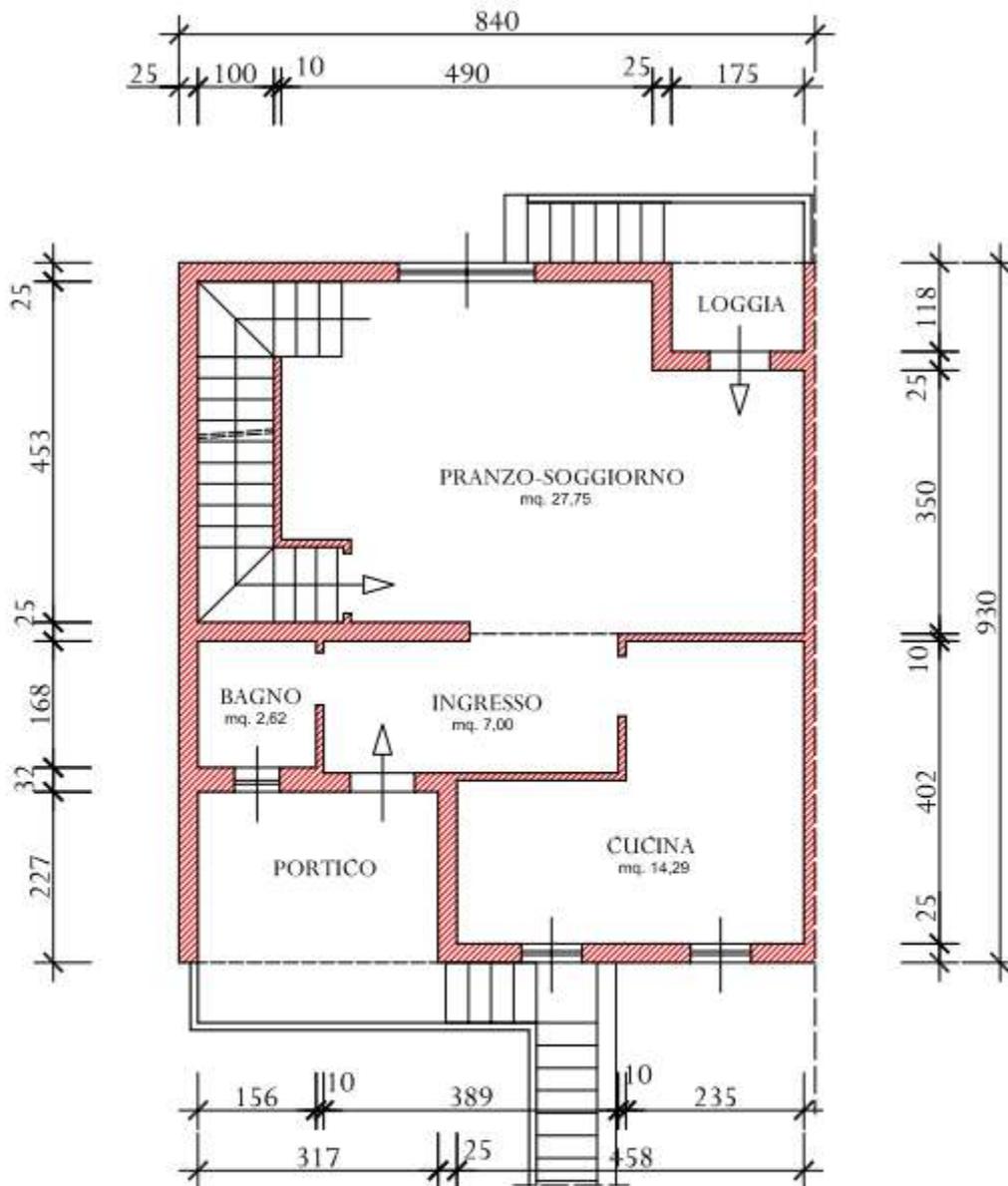


ELABORATO GRAFICO
Planimetria immobile pignorato 1/3
scala 1:100



Esecuzione immobiliare n. 76/2022 - LOTTO 4 - Tribunale di Reggio Emilia

LOTTO N. 4



PIANTA PIANO RIALZATO

H=2,80 ml.

nord



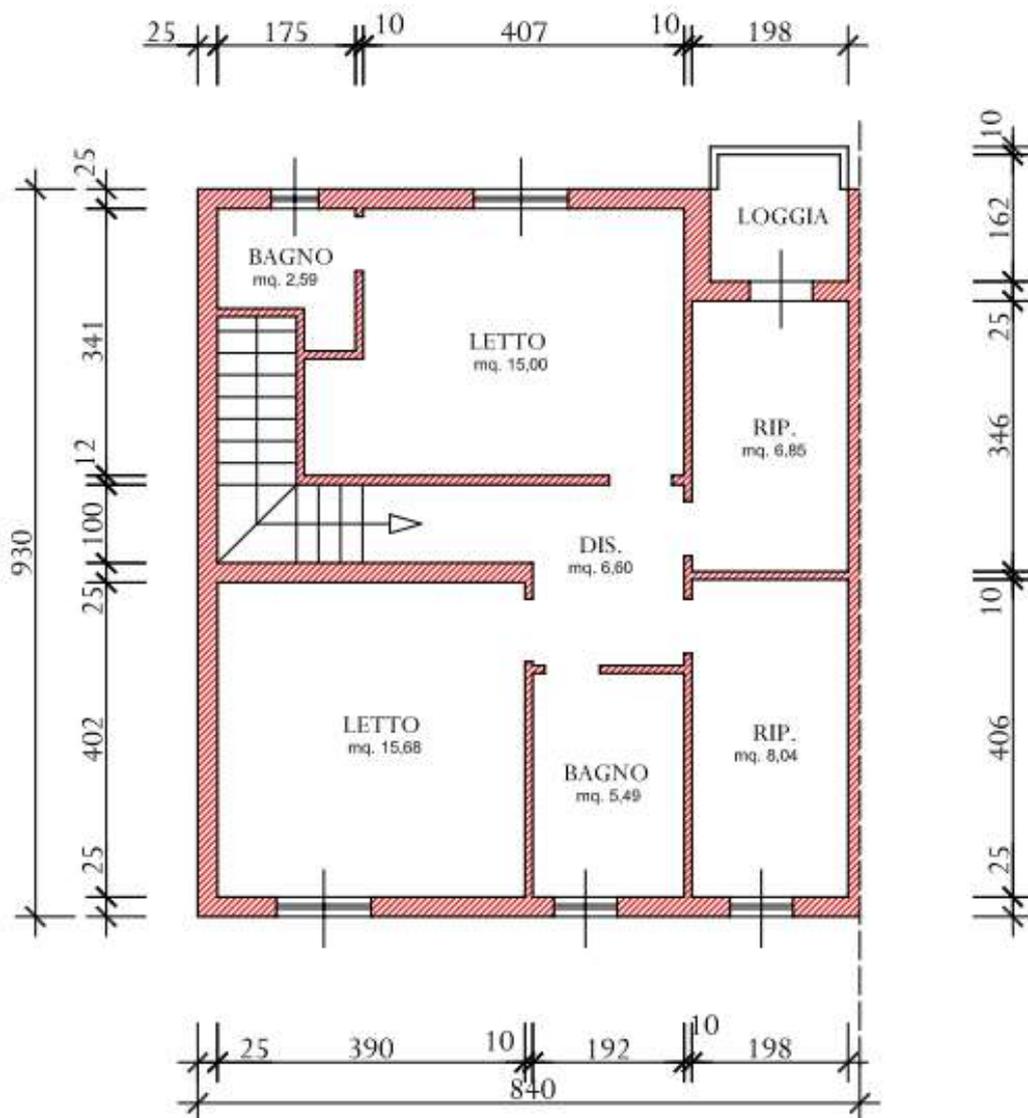
ELABORATO GRAFICO
Planimetria immobile pignorato 2/3
scala 1:100



Esecuzione immobiliare n. 76/2022 - LOTTO 4 - Tribunale di Reggio Emilia

STUDIO TECNICO
Geom. Gazzotti Mauro Domenico
Corso Trieste, 69/b
42010 Toano (RE)

LOTTO N. 4



PIANTA PIANO PRIMO

H=2,80 ml.

nord



ELABORATO GRAFICO
Planimetria immobile pignorato 3/3
scala 1:100



Esecuzione immobiliare n. 76/2022 - LOTTO 4 - Tribunale di Reggio Emilia

6. ALTRE OSSERVAZIONI

Beni mobili esistenti all'interno dei cespiti pignorati.

All'interno dei locali pignorati è presente arredamento in discreto stato di conservazione, di medio valore commerciale.

7. ELENCO ALLEGATI

- 1 - elaborati grafici immobili pignorati
- 2 - estratto di mappa catastale
- 3 - planimetrie catastali
- 4 - visure catastali
- 5 - precedenti edilizi
- 6 - atto di pignoramento immobili, interventi
- 7 - ispezioni ipotecarie
- 8 - comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati
- 9 - atti di provenienza dei beni
- 10 - stato civile esecutato
- 11 - risultanze locazioni agenzia entrate
- 12 - allegati A e B compilati secondo incarico

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.

Toano (RE), 14 novembre 2023

L'esperto designato

