



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Camilla Sommariva

Procedura Esecutiva Immobiliare N° 202 / 2023

Promossa da: -.

Contro: -

ELABORATO PERITALE – RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto Stimatore Designato
Geometra Emanuele Aravecchia



Immobile posto a Reggio nell'Emilia (RE) – via G. Turri n° 33

0	4
SCHEMA RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE.....	4
1	5
DATI GENERALI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 295/2021	5
2	5
ATTIVITÀ PERITALE.....	5
3	6
BENI PIGNORATI / FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA	6
4.01.1	6
DESCRIZIONE SCHEMATICA IMMOBILI - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	6
4.01.2	8
DATI CATASTALI - LOTTO 01 (UNICO) (DATA DELLA PRESENTE PERIZIA)	8
4.01.3	8
CONFORMITÀ CATASTALE - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	8
4.01.4	8
DATI PIGNORAMENTO / DIRITTO REALE / DESCRIZIONE GIURIDICA / CONFINI - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	8
4.01.5	9
PROVENIENZA - LOTTO 01 (UNICO).....	9
4.01.6	9
VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	9
4.01.7	9
VINCOLI E ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	9
4.01.8	9
DIRITTI DI PRELAZIONE - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	9
4.01.9	10
SITUAZIONE CONDOMINIALE - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	10
4.01.10	10
CONFORMITÀ EDILIZIA - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	10
4.01.11	10
CONFORMITÀ IMPIANTI - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	10
4.01.12	10
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	10
4.01.13	11
STATO DI POSSESSO DEI BENI - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	11
4.01.14	11
STATO LOCATIZIO DEI BENI - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	11
4.01.15	11
INQUADRAMENTO URBANISTICO - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	11

4.01.16.	11
DESCRIZIONE COMMERCIALE E SUPERFICIE - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	11
4.01.17.	12
ELABORATO GRAFICO - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	12
4.01.18.	14
ELABORATO FOTOGRAFICO - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	14
4.01.19.	15
DEFINIZIONI PER LA STIMA DEL BENE - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	15
4.01.20.	15
SCOPO DELLA STIMA E CRITRI DI VALUTAZIONE - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	15
4.01.21.	16
STIMA DEI BENI PIGNORATI - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	16
4.01.22.	17
DETERMINAZIONE BASE D’ASTA E OFFERTA MINIMA - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	17
4.01.23.	17
ALTRE OSSERVAZIONI E INDICAZIONI - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	17
4.01.24.	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ELENCO ALLEGATI - <i>LOTTO 01 (UNICO)</i>	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
5.	17
CHIUSURA ELABORATO PERITALE	17


0 SCHEMA RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE					
DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISONTRATA			
TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO – RG / RP.	SI	24/10/2023 – RG 25582 / RP 19058			
DIRITTO REALE PIGNORATO	-	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1			
UBICAZIONE IMMOBILI	-	Reggio nell'Emilia (RE) – via Giuseppe Turri n° 33			
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPALe	SUB.
		Reggio nell'Emilia	137	146	51
CONFORMITÀ CATASTALE	SI				Catastalmente vi è conformità se si ripristina lo stato della loggia coperta mediante asportazione dei serramenti di chiusura.
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO				Demolizione serramenti chiusura loggia.
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO				Debbono essere completamente ristrutturati e ultimati.
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO				APE non presente presso catasto energetico regionale.
STATO OCCUPAZIONALE	-				Appartamento vuoto.
STATO DI ARREDAMENTO	-				Appartamento vuoto. Necessarie opere di manutenzione di pulizia e disinfezione straordinarie.
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO				NON PRESENTI -
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO				NON PRESENTI -
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	SI				€. 1,800,00 – Stimate (art. 63 Disp. Attuazione C.C.)
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 24.000,00 - EURO Ventiquattromila/00				
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 18.000,00 - EURO Diciottomila/00				
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	09/10/2024				
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	CREDITO EMILIANO Ag. 9 -- Tel. 0522 920 320 - via R. Livatino n° 5/7 – Reggio nell'Emilia (RE)				

1		DATI GENERALI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 295/2021	
Parte Esecutata:	-	Codice Fiscale:	-
		Nato a / il	-
		Residente a:	--
		Stato Civile:	-(secondo atti)
Procedente:	-- sede a -- con -.		
	Con Avvocato	DOMENICO CERRONE	
	Domicilio	42121 – Reggio nell'Emilia (RE) – via Brigata Reggio n° 32 86170 – Isernia (IS) – via T. La Cava n° 11	
	Telefono	0865 29 245 --- 0865 290 381	
	Fax	0865 415 260	
	e.mail	nicocerrone@hotmail.com	
	p.e.c.	domenico.cerrone@ordineavvocatireggioemilia.it	
Esperto Stimatore:	Geometra ARAVECCHIA EMANUELE		
Incarico	08/03/2024	Domicilio	42013- Casalgrande (RE) – via R. Rossellini, 41
Giuramento	20/03/2024	Tel. --- Cel.	0522 848 265 --- 335 655 76 88
Deposito	09/09/2024	Fax	0522 848 265
Istanza Proroga	-	e.mail	emanuele.aravecchia@alice.it
Deposito	-	p.e.c.	emanuele.aravecchia@geopec.it
ALTRE PRECISAZIONI	--		

2		ATTIVITÀ PERITALE	
Comunicazioni e Consegne	Incarico	Attività	
	A)	L'attività peritale è regolarmente iniziata con l'analisi documentale e con il sopralluogo espletato unitamente all'addetto alla custodia dell'immobile.	
	B)	All'atto del sopralluogo, il sottoscritto ha rilasciato copia del provvedimento del Giudice o verificato se, lo stesso analogo, venisse rilasciato dal custode o suo delegato.	
Esame Documentale e Verifiche	C)	Il sottoscritto ha provveduto ad esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:	
	a	la completezza/idoneità dei documenti in atti;	
	b	la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;	
	c	i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;	
	d	le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento	
	e	la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali;	
	D)	verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:	
	a	la regolarità edilizia e urbanistica;	
	b	la dichiarazione di agibilità dello stabile;	
	c	i costi delle eventuali sanatorie;	
	d	eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);	
	e	note	
	f	note	
	E)	verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.	
G)	(qualora trattasi di immobili in condominio) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:		
a	l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;		
b	l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno di esercizio in corso e in quello precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.);		
H)	verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (ed acquisirne una copia anche, eventualmente, presso terzi)		
I)	acquisire (se non in atti) presso l'ufficio di stato civile del Comune l'estratto dell'atto di matrimonio, dal quale risultino il regime patrimoniale prescelto dai coniugi ed eventuali convenzioni matrimoniali (ad esempio, fondo patrimoniale)		
J)	verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:		

	a	l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
	b	la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia), se risultante dai RR.II.
Sopralluogo / Accesso Immobili	Incarico	Rapporto
	F)	Durante le attività suindicate, come concordato anche per le vie brevi con il Custode Giudiziario nominato, l'esperto stimatore, ha svolto il sopralluogo presso i beni pignorati in data 19/09/2024 . Particolarmente difficoltoso e più colte il sopralluogo dati le necessarie disinfezioni attuate dal custode. All'atto del sopralluogo sottoscritto, oltre a scattare varie fotografie, ha potuto: verificarne la consistenza immobiliare e l'esatta identificazione; trarre gli elementi necessari per la descrizione; accertarne lo stato di conservazione; verificarne la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale; verificarne lo stato di possesso/godimento.
ALTRE PRECISAZIONI	--	

3	BENI PIGNORATI / FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA
USO	TIPOLOGIA E COMPOSIZIONE
ABITATIVO	Appartamento al terzo piano con locale accessorio(cantina) al piano interrato.
VERIFICA DIVISIBILITA' IN PIÙ LOTTI DI VENDITA:	
La consistenza, la composizione strutturale, tipologica e architettonica, la funzionalità e la fruibilità degli spazi, la destinazione d'uso e lo stato legittimato del compendio immobiliare pignorato non consentono la suddivisione dello stesso in vari lotti di vendita. Pertanto, in applicazione dell'art. 720 del codice civile, il sottoscritto, nell'interesse pubblico della procedura, tenuto conto delle migliori opportunità di vendita, propone la vendita del cespite in unico lotto.	
LOTTO 01 (unico)	Abitazione con cantina (come sopra individuato)

4.01.1.	DESCRIZIONE SCHEMATICA IMMOBILI - LOTTO 01 (unico)			
Ubicazione	Note	Descrizione		
	Coordinate geografiche:	Latitudine / Longitudine = 44.695242 / 10.648279		
	Indirizzo:	via Giuseppe Turri n° 33 - 42121 – Reggio nell'Emilia (RE)		
	Collocazione:	Immobile collocato circa 1700-1800 mt a est rispetto al centro del capoluogo, a circa 700 mt. da Piazza del Tricolore.		
Stralcio Corografico tratto da Google Maps				
				
Tipologia Edilizia Generale	Note	Ip.	N°	Descrizione
	Complesso Immobiliare	SI		-
	Condominio	SI		Condominio a torre.
	Costruzione	1975/1977		Ristrutturazione - -
	Piano Fuori Terra	n°	6	T-1°-2°-3°-4°-5°
	Piano Entro Terra	n°	1	S1
	Unità Immobiliari	n°	-	-
	Ascensore	SI	-	-
Montacarichi	SI	-	-	
Vano Scala	SI	1	-.	

Caratteristiche dei Beni Immobili Pignorati	Struttura Edificio	Fondazioni	-	
		Elevazione Verticale	Cemento Armato con elementi in muratura e prefabbricati.	
		Elevazione Orizzontale	Solai Laterocementizi in opera.	
	Finiture Esterne Prevalenti	Coperture	Piana	
		Facciate	Tamponamento in murature o pannelli in c.a.	
		Aggetti Orizzontali	-	
		Manto di Copertura	-	
		Aggetti in Copertura	-	
		Balaustre / Ringhiere	-	
		Serramenti	Tapparelle in pvc	
		Lattonerie	-	
		altre precisazioni	-	
	Aree e Cortili Esterni	Cancelli / Cancellate	-	
		Recinzioni	-	
		Pavimentazioni	Porfido	
		Area a Verde	Area verde piantumata condominiale.	
	Impianti Condominiali e Dotazioni Comuni	altro		
		illuminazione Interna	x	
		illuminazione Esterna		
		Videocitofono		
		Citofono	x	
		Irrigazione aree verdi		
		Cancello Carrabile Aut.		
		Antintrusione		
		Antincendio		
		Smaltimento Reflui		
	altro			
	STATO MANUTENTIVO	Degradato	x	-
		Mediocre	x	
		Normale		
		Discreto		
		Buono		
		Ottimo		
	Considerazioni:	-		
	Note	Piano	Descrizione	
		S1	Cantina	Unico locale posto al piano interrato dell'edificio ed accessibile solo da corridoio interno
		3°	Abitazione in appartam.	Abitazione bilocale più cucina e servizio; locali funzionalmente ben distribuiti.
	Dipendenze	NO	-	
	Costruzione	1975/1977	Ristrutturazione	- -
	Unità Immobiliari	n° 1	Abitazione e Cantina	
	Ascensore Escl.	NO	-	-
	Montac. Escl.	NO	-	-
	V. Scala Escl.	NO	-	-
	Finiture Interne Prevalenti	Pavimenti	In ceramica nell'abitazione e in clinker sulla loggia. In cantina solo battuto cementizio.	
		Pareti	Intonacate al civile e tinteggiate con colori chiari. Rivestimenti ceramici nel servizio igienico e cucina.	
		Plafoni	Intonacate al civile e tinteggiate con colori chiari.	
		Infissi	-	
Oscuranti		-		
Porte Ingresso		Blindata.		
Porte Interne		In legno.		
altre precisazioni				
Impianti e Dotazioni	Riscaldamento	x	Non presente generatore di calore. Tipologia impianti autonomi per il riscaldamento e acqua calda per il condominio.	
	Raffrescamento			
	Elettrico Illuminazione	x	Da rivedere mediante ristrutturazione impianto.	
	Elettrico F.M.			
	Idrosanitario	x	Da rivedere mediante ristrutturazione impianto.	
	Citofonico	x	Da rivedere mediante ristrutturazione impianto.	
	Videocitofonico			
	Antintrusione			
Dotazioni Particolari				
altro				
STATO MANUTENTIVO	Degradato	x	Durante l'attività peritale, il Custode ha provveduto alla disinfestazione (in due volte) dell'invasione da piccioni.	
	Mediocre			

	Normale	L'incuria generale manifesta e la circostanza di cui sopra, hanno determinato uno stato di forte degrado interno all'unità immobiliare. Necessarie importanti opere di manutenzione straordinaria.
	Discreto	
	Buono	
	Ottimo	
Considerazioni:		-

4.01.2		DATI CATASTALI - LOTTO 01 (unico) (DATA DELLA PRESENTE PERIZIA)										
Catasto Fabbricati del Comune di:					REGGIO NELL'EMILIA – H223					Provincia di:		RE
Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Categ.	Cl.	Consist.	u.m.	Sup. (mq.)	Rendita €.	Tipologia / Toponomastica		
137	146	51	2	A/2	4	3,5	Vani	71	397,67	Abitazione di Tipo Civile via G. Turri 33 - Piano S1-3°		
Ditta Intestata (u.i. sopra):			Nato il		Codice Fiscale			Nato a / Sede		Diritto Reale	Quota	
-----			-		-			-		Proprietà – <i>esecutato</i>	1/1	
--												
Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Categ.	ENTITÀ CATASTALMENTE NON CENSIBILI					Tipologia / Toponomastica		
137	146	110	-	BCNC	Bene Comune Non Censibile via G. Turri 33 – PS1					Locale ventilazione autorimesse, locale sotto c.t) comune a tutti i sub del mappale 146.		
137	146	111	-	BCNC	Bene Comune Non Censibile via G. Turri 33 – PS1-PT-P1°-P2°-P3°-P4°					- portico interno, ingresso, locale deposito cicli, locale gioco bimbi, anti servizio, anti wc, wc, scala, vano scala, ascensore con relativa cabina, corridoio comune accesso cantine. Comune a tutti i sub del mappale 146.		
137	146	112	-	BCNC	Bene Comune Non Censibile via G. Turri 33 – PS1-PT-P1°-P2°-P3°-P4°					- portico interno, n° 2 ingressi, locale deposito cicli, locale gioco bimbi, anti wc, n° 2 scale, n° 2 vani scale, n° 2 ascensori con relativa cabina, corridoio comune accesso cantine, area interna accesso autorimesse e ripostiglio. Comune a tutti i sub del mappale 146.		
Ditta Intestata (u.i.sopra):			note:									
Partita Speciale "A"			Si tratta di entità comuni a più unità immobiliari urbane ordinarie ad esse proporzionalmente assoggettate per titolo o per stato di fatto in quanto porzioni comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. Dati dei BCNC sono tratti dall'elaborato planimetrico catastale									
Eventuali precisazioni e/o commenti												
n	-											
N.B.: I dati catastali sopra sono coincidenti con quelli alla data di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare.												

4.01.3.		CONFORMITÀ CATASTALE - LOTTO 01 (unico)									
Unità	Fog.	Map.	Sub.	Verifica Conformità (comma 1 bis dell'art. 29 Legge 27/02/1985 n° 52 e s.m.i.)							
Abitazione PS1 – P3°	137	146	51	I dati catastali che individuano l'unità immobiliari urbana e la planimetria catastale che le rappresenta non sono conformi allo stato di fatto del bene immobile pignorato.							
Adempimenti per la regolarizzazione				Prevedendo il ripristino indicato al successivo paragrafo 4.01.10. si riconfigura la coerenza delle planimetrie e dei dati di classamento.							
Costi per la regolarizzazione				Nessuno.							
ALTRE PRECISAZIONI		--									

4.01.4.		DATI PIGNORAMENTO / DIRITTO REALE / DESCRIZIONE GIURIDICA / CONFINI - LOTTO 01 (unico)									
DATI DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE					Repertorio	Data	Trascritto il	R.G.	R.P.		
					-	-	22/11/2023	-	-		
Diritto Reale Pignorato	quota	Descrizione Giuridica del Bene									
Proprietà	1/1	Unità immobiliare ad uso residenziale composta da appartamento al terzo piano e cantina al piano interrato di un condominio a torre. Appartamento composto da: cucina, soggiorno camera da letto, servizio igienico e loggia. Sono comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio come indicate all'art. 1117 del codice civile, nonché sui beni comuni non censibili identificati con i subalterni 110, 111 e 112 del mappale 146.									
CONFINI											

Porzione Immobile	Cardinale	Descrizione beni di confine
Appartamento al 3° piano	Nord	Con vuoto di tre piani su area esterna di cui al mappale 144.
	Sud	Vano scala comune di cui al subalterno 111.
	Est	Corridoio comune di cui al subalterno 111 – Unità Imm.re di cui al sub 50.
	Ovest	Con vuoto di due piani su porzione di copertura di cui al mappale 146.
Cantina al Piano S1	Nord	Corridoio comune di cui al subalterno 111.
	Sud	-
	Est	Cantina di cui al sub 49.
	Ovest	Cantina di cui al sub 52.
ALTRE PRECISAZIONI	-	

4.01.5.		PROVENIENZA - LOTTO 01 (unico)				
Rogante:		data	Rep.	Racc.	Tipo dell'atto	
-		23/11/2004	-	-	Compravendita	
	REGISTRATO:	data	Serie	Volume	Ufficio Registrazione ADE di:	
		-	-	-	-	
	TRASCITTO:	data	R.G.	R.P.	Ufficio Pubblicità Immobiliare di:	
		09/12/2004	-	-	Reggio Emilia	
Ditta Intestata:	Nato il	Codice Fiscale		Nato a / Sede	Diritto Reale	Quota
-----	10-	-		-	Proprietà	1/1
- -						SI
ALTRE PRECISAZIONI	-					

4.01.6.		VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE - LOTTO 01 (unico)	
Resteranno a carico dell'acquirente i seguenti vincoli, oneri e obblighi:			
Contratti incidenti su attitudine edificatoria	Nessuno		
Vincoli di carattere storico artistico	Nessuno		
Domande giudiziali (RR.II.)	Nessuno		
Preliminari ante pignoramento (RR.II.)	Nessuno		
Asservimento urbanistico	Nessuno		
Cessioni di Cubatura	Nessuno		
Assegnazione casa al coniuge separato (RR.II.)	Nessuno		
Vincoli Matrimoniali (RR.II.)	Nessuno		
Diritto di Abitazione (RR.II.)	Nessuno		
Obbligazioni ambulatorie (RR.II.)	Nessuno		
Servitù (RR.II.)	Nessuno		
Regolamenti Condominiali Trascritti (RR.II.)	Nessuno		
ALTRO:	-		

4.01.7.		VINCOLI E ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA - LOTTO 01 (unico)	
Resteranno a carico della procedura esecutiva e da questa saranno cancellati:			
1	Iscrizione del 17/02/2003 - registro particolare 884 registro generale 4240 pubblico ufficiale Giudice di pace repertorio 1071 del 27/05/2002, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.		
2	Iscrizione del 09/12/2004 - registro particolare 8100 registro generale 32664 pubblico ufficiale Viteritti Luigi repertorio 2468/240 del 23/11/2004 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.		
3	Iscrizione del 19/12/2007 - registro particolare 9827 registro generale 39274 pubblico ufficiale tribunale di Reggio Emilia repertorio 2660 del 07/08/2007 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.		
4	Trascrizione del 14/03/2008 - registro particolare 5041 registro generale 8819 pubblico ufficiale ufficiali giudiziari repertorio 1208 del 03/03/2008 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Trascrizione del 20/10/2008 - registro particolare 21517 registro generale 33225 pubblico ufficiale ufficiali giudiziari repertorio 1208/2008 del 03/03/2008 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.		
5	Trascrizione del 20/07/2010 - registro particolare 9631 registro generale 16007 pubblico ufficiale tribunale repertorio 5545 del 08/07/2010 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.		
6	Trascrizione del 22/11/2023 - registro particolare 19058 registro generale 25882 pubblico ufficiale giudiziario repertorio 5989 del 24/10/2023atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.		

4.01.8.		DIRITTI DI PRELAZIONE - LOTTO 01 (unico)	
---------	--	--	--

1	Non sussistono diritti di prelazione sui beni pignorati e indicati nel presente lotto.
----------	---

4.01.9.	SITUAZIONE CONDOMINIALE - LOTTO 01 (unico)	
Natura condominiale dei beni pignorati	I beni pignorati sono parte di un condominio regolarmente costituito.	
Denominazione del Condominio	Condominio Reggio Est 2° Lotto	
Sede del Condominio	Reggio nell'Emilia, via Giuseppe Turri 29/31/33	
Ufficio Amministrazione Condominiale	-	
Millesimi di proprietà generale	12,143/1000 generale 22,520/1000 – 6,0715/100 ascensore persona/piano	
Ammontare medio delle spese annue ordinarie	€. 900,00	
Oneri condominiali insoluti (art. 63 D. Att. C.C.)	€. 929,66 + €. 298,79 = €. 1228,45	
Spese straordinarie già deliberate	deliberato con Assemblea di Condominio del 28/11/2023 intervento straordinario di installazione serratura di tipo elettromagnete (tale spesa molto probabilmente non verrà confermata in fase consuntiva in quanto è emerso che per poter procedere con tale intervento occorre prima rifare il portone in quanto quello attuale non supporta tale tipo di intervento).	
ALTRE PRECISAZIONI	Le spese straordinarie di cui sopra, oggi, non sono ancora state preventivate.	

4.01.10.	CONFORMITÀ EDILIZIA - LOTTO 01 (unico)			
TITOLI ABILITATIVI			Immobile antecedente il 01/09/1967	NO --
P.G.	data	Prat. N°	data	Descrizione e oggetto della pratica edilizia
15212	-	-	06/11/1973	Autorizzazione. Costruzione edificio.
26082	-	-	21/11/1973	Cambio di Intestazione. Sulla PG 15212/73.
14576	-	-	07/11/1975	Autorizzazione in Variante. Sulle PG 15212/73 – 26082/73.
25015	-	-	04/03/1976	Autorizzazione in Variante. Sulle PG 15212/73 – 26082/73.
12430	-	-	19/08/1976	Autorizzazione in Variante. Sulla PG 14576/75.
5727	-	-	02/05/1977	Concessione in Variante. Sulla PG 25015/75.
ABITABILITÀ - AGIBILITÀ			Descrizione e oggetto della pratica edilizia	
P.G.	data	Prat. N°	data	
6542	09/04/1977	-	30/07/1977	AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ.
Stato Legittimo – Art. 9bis D.P.R. 380/2001			Descrizione e oggetto della pratica edilizia	
P.G.	data	Prat. N°	data	
12430	-	-	19/08/1976	Autorizzazione in Variante.
DICHIARAZIONE / RELAZIONE SULLA CONFORMITÀ				
Lo stato legittimo dell'immobile non è conforme allo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in loco. Nel tempo è stata chiusa con infissi vetrati di alluminio la loggia esterne.				
ADEMPIMENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE		Nessuno.		
Costi per la regolarizzazione		Nessuno.		
OPERE DI RIPRISTINO		Si prevede lo smontaggio della struttura di chiusura della loggia.		
Costi per il ripristino allo stato legittimo		€. 1.200,00 compreso conferimento delle risulite in discarica.		
ALTRE PRECISAZIONI		La pratica PG 5727/1977 è indicata nell'atto di provenienza ma non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento.		

4.01.11.	CONFORMITÀ IMPIANTI - LOTTO 01 (unico)	
CASISTICA:	Note:	
Dichiarazioni di conformità reperite nei seguenti titoli abilitativi	--	
Dichiarazioni di conformità reperite dal titolare dell'immobile	--	
Dichiarazioni di conformità non reperite (eventuale giudizio sulla conformità)	Gli impianti non sono conformi alle norme Vigenti.	
RELAZIONE SULLA CONFORMITÀ		
Si consiglia l'acquirente di incaricare ditte specialistiche per la ristrutturazione e ultimazione impianti.		
Note:		--

4.01.12.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - LOTTO 01 (unico)			
SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO – A.P.E. –	Numero	Classe Energ.	KWh/mq./anno - EPt	Scadenza
Identificativi del documento:	-	-	-	-
NON SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO	Non risulta depositato alcun attestato di prestazione energetica.			

Note:	-
--------------	---

4.01.13.	STATO DI POSSESSO DEI BENI - LOTTO 01 (unico)			
All'atto del sopralluogo l'immobile era occupato da:				
Immobile Libero	Codice Fiscale:	-	Nato a / il	-
	Residente a:	-		
	TITOLO:	-		
ALTRE PRECISAZIONI		L'ultima residenza nota dell'esecutato è, comunque, presso l'immobile oggetto di pignoramento.		

4.01.14.	STATO LOCATIZIO DEI BENI - LOTTO 01 (unico)				
NON SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE CHE INTERESSANO I BENI PIGNORATI		Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in effetti, non risultano contratti di locazione gravanti sui beni pignorati.			
SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE CHE INTERESSANO I BENI PIGNORATI		Numero	Registrato in data	Canone Annuo (€.)	Scadenza 1 in data
<i>Identificativi del documento:</i>		-	-	-	-
<i>Tipo di documento:</i>		-			
Stima del giusto canone di locazione		-			
Dichiarazione di congruità del canone		-			
Giudizio sulla Opponibilità all'Acquirente del Contratto di Locazione		-			

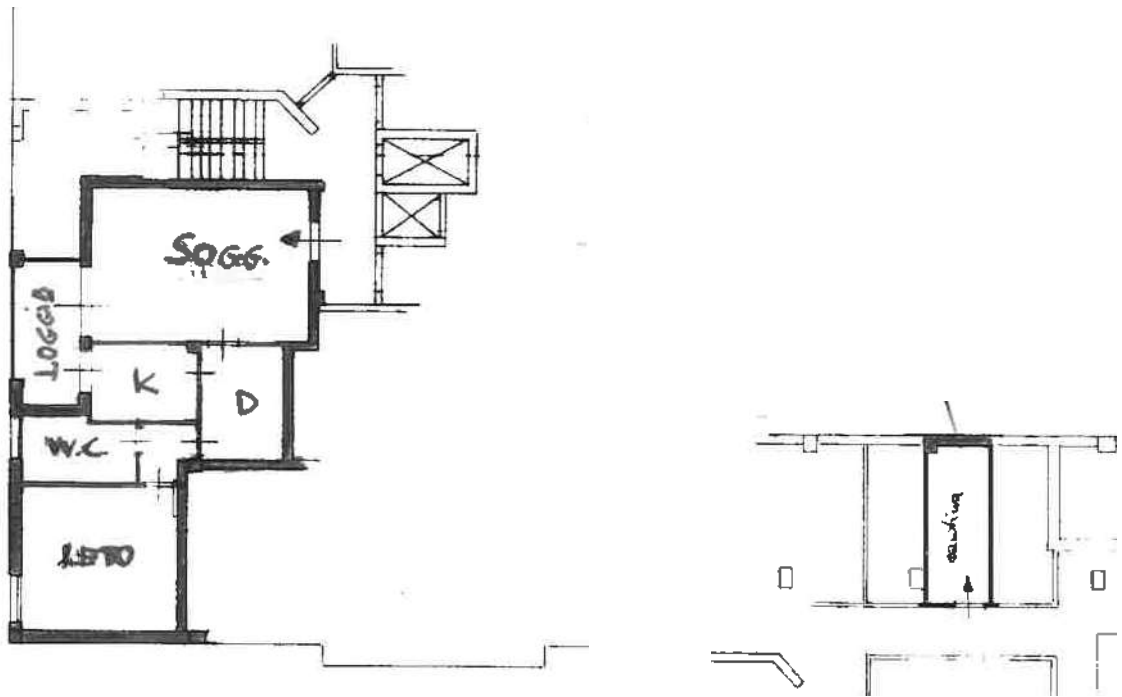
4.01.15.	INQUADRAMENTO URBANISTICO - LOTTO 01 (unico)	
STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA	DESTINAZIONE URBANISTICA E USO	
PRG	--	
PSC	--	
RUE	--	
PUG	Ambito Di Riqualficazione Strategica - Quartiere Stazione Ex Enocianina 9.1i	
ALTRE PRECISAZIONI		
--		

4.01.16.	DESCRIZIONE COMMERCIALE E SUPERFICIE - LOTTO 01 (unico)						
SUPERFICIE COMMERCIALE	UNITÀ	Piano	Descrizione	Porzioni	SUP. ESTERNA LORDA (mq.)	RAPP. MERC.	SUP. COMMERCIALE
	Sub. 51	S1-T	Unità Abitativa e Accessori	Abitazione P3°	67,00	1	67,00
				Loggia Coperta	7,00	0,40	2,80
				Cantina PS1	6,80	0,25	1,70
Superficie Commerciale Complessiva							71,50
DESCRIZIONE COMMERCIALE	A Reggio nell'Emilia (RE), in via G. Turri n° 33. In contesto condominiale a torre, nati nella seconda metà degli anni settanta, piena proprietà di un appartamento al terzo piano, composto da cucina, soggiorno, camera da letto, bagno, ampio disimpegno e loggia coperta, oltre a vano cantina al piano interrato.						
STATO MANUTENTIVO	Degradato.						
RAPPORTI MERCANTILI ADOTTATI							
<p><i>La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici lorde delle porzioni immobiliari considerate in ragione della loro tipologia e destinazione, misurate al lordo delle murature (in mezzaria di queste se trattasi di murature di confine con altre unità immobiliari o porzioni comuni, chiuse, dell'edificio, ed interamente considerate se murature di confine con aree esterne), vuoto per pieno per le scale interne ad ogni piano che esse collegano. La superficie sarà computata due volte in caso di doppio volume.</i></p> <p><i>Alle superfici esterne lorde così determinate sarà poi applicato il rapporto mercantile come di seguito indicato, ossia:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - 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 - 40% delle logge e/o verande coperte aventi una superficie fino a 10 m2 (20 % per la superficie eccedente i 10 m2) - 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi una superficie fino a 10 m2 (15 % per la superficie eccedente i 10 m2) - 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm.200 - 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm.200 - nessuna valutazione di superficie per quelle parti di locale aventi altezza inferiore a cm.150 (analogamente agli stessi criteri stabiliti dal Catasto Fabbricati) - l'area cortiliva esclusiva va valutata nella sua superficie e stimata a parte - l'area cortiliva comune è sempre da considerarsi compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie <p><i>le autorimesse e i posti auto</i> vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo</p>							

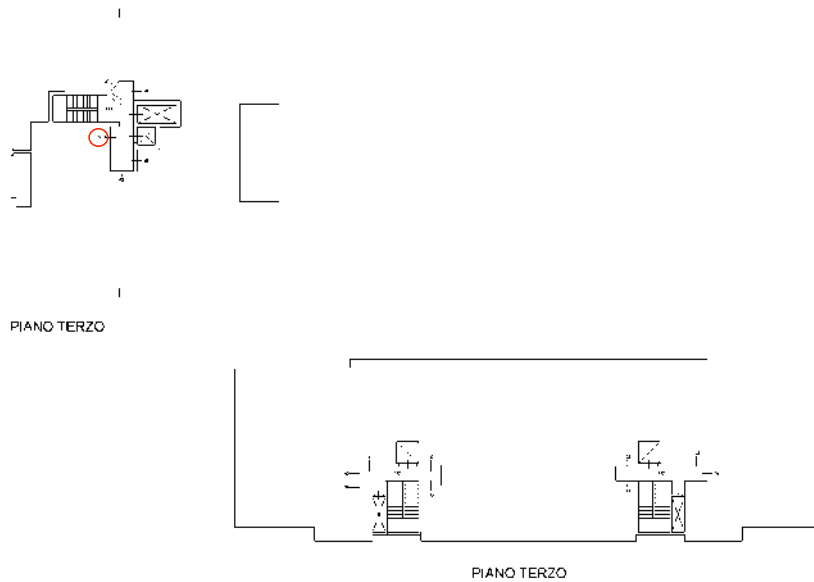
4.01.17.

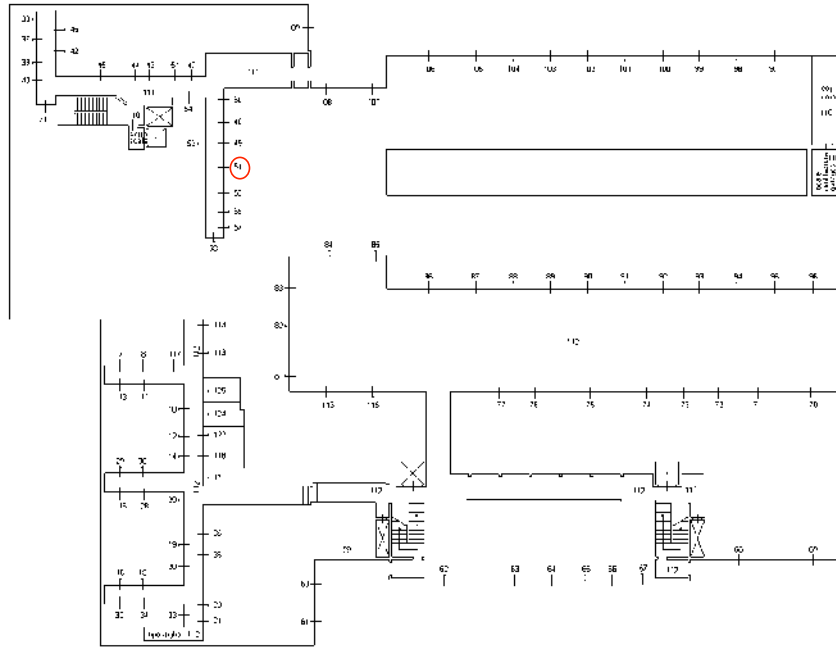
ELABORATO GRAFICO - LOTTO 01 (unico)

PLANIMETRIA TERZO PIANO E PIANO INTERRATO



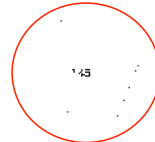
STRALCIO DELL'ELABORATO PLANIMETRICO PER I PIANI RELATIVI ALLE UIU OGGETTO DI PIGNORAMENTO





PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

STRALCIO DELLA MAPPA CATASTALE – foglio 42 mappale 469



PRECISAZIONI --

4.01.18.	ELABORATO FOTOGRAFICO - LOTTO 01 (unico)
Cantina	
Camera	
Soggiorno	

Servizio Igienico	
-------------------	--

4.01.19.	DEFINIZIONI PER LA STIMA DEL BENE - LOTTO 01 (unico)
DEFINIZIONI	<p>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).</p> <p>Valore di mercato (art 4 comma 1 punto 76 Regolamento UE 575/2013). È l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

4.01.20.	SCOPO DELLA STIMA E CRITRI DI VALUTAZIONE - LOTTO 01 (unico)
SCOPO DELLA STIMA	Lo scopo della stima è quello di determinare il "valore di base per la vendita disposta all'Asta Giudiziarica". 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.
PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO	
Confronto di Mercato	Si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima con immobili simili liberamente contrattati fra le parti in epoca recente, secondo la definizione di valore di mercato, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. <input checked="" type="checkbox"/> L'applicazione del metodo deve avvenire dove sia possibile il reperimento di recenti transazioni immobiliari di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato.
Metodo Finanziario	Comprende i metodi di capitalizzazione del reddito al fine della determinazione del valore di mercato considerando la capacità dell'immobile di generare benefici monetari. Si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in un valore capitale attraverso l'applicazione di un saggio di capitalizzazione.
Metodo del Costo	Si basa sulla valutazione del valore di mercato di un immobile attraverso la sommatoria fra il valore dell'area su cui è stato edificato l'edificio ed il costo di ricostruzione dell'edificio stesso, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato per vetustà al momento della perizia.

Procedimento adottato	<p>Nel caso di specie si adotta il procedimento del Confronto di Mercato (indicato sopra con "X").</p> <p>Il sottoscritto tiene conto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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.).
ALTRE PRECISAZIONI	<p>Si fa riferimento nella fattispecie, anche dell'andamento dell'ultimo periodo delle vendite immobiliari presso l'asta del Tribunale di Reggio Emilia.</p> <p>Si fa altresì riferimento (per controllo) alla rilevazione dai così detti "prezzo d'offerta" (asking price) di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento di mercato così come, in ultima ratio, è consentito dalla norma UNI 11612/2015.</p> <p>Secondo l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate (rapporto 2024 su residenziale), emerge che negli scambi del settore residenziale il 2023 chiude con un calo di poco inferiore al 10%; i volumi tornano, quindi, a contrarsi dopo un 2022 caratterizzato ancora da un aumento delle compravendite. Nel 2023 il mercato residenziale supera le 709 mila abitazioni compravendute (in termini di NTN), quasi 76 mila unità in meno del 2022.</p> <p>Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2023 rispetto al 2022 è evidente che sono tutti in campo negativo, il calo presente fin dal primo trimestre risulta più accentuato nei due trimestri centrali dell'anno, per poi indebolirsi, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, nel quarto trimestre. I comuni capoluogo mostrano delle flessioni più accentuate rispetto al gruppo dei comuni minori.</p> <p>Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite. Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi si riducevano. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019, nonostante che la risalita dei volumi di compravendita sia iniziata dal 2014.</p> <p>Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle abitazioni, che avevano mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano a crescere rafforzandosi nel 2021 e nel 2022, quando si approssima al 4%. La crescita si indebolisce nel 2023 rimanendo poco superiore l'1%.</p>

4.01.21.		STIMA DEI BENI PIGNORATI - LOTTO 01 (unico)				
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE – RILEVAMENTO DEI PREZZI						
Immobile Comparabile	Atto di Compravendita / Altra Fonte		Prezzo Rilevato €.	Superficie Commerciale Rilevata mq.	Prezzo Unitario €/mq.	
1	Unità abitativa con cantina.	Atto di compravendita del 17/05/2021 Commento: Superficie rilevata da dati catastali riportati nell'atto. Appartamento trilocale con servizio e cottura, collocato allo stesso piano di quello oggetto di valutazione ma nell'ala in linea a sud della torre.	50.000,00	76,00 (c.ca)	657,00	
2	Unità abitativa e autorimessa.	Atto di compravendita del 19/07/2021 Commento: Superficie rilevata da dati catastali riportati nell'atto. Appartamento trilocale con servizio e cottura, collocato al piano attico dello stesso edificio del comparabile. Cantina e Garage al piano interrato.	75.000,00	89,00 (c.ca)	842,00	
3	Unità abitativa e autorimessa.	Atto di compravendita del 02/09/2021 Commento: Superficie rilevata da dati catastali riportati nell'atto. Appartamento analogo a quello oggetto di stima, sovrastante lo stesso, collocato al quarto piano. Cantina Garage al piano interrato.	50.000,00	78,50 (c.ca)	637,00	
4	Si è svolta la ricerca anche delle offerte di vendita presso agenzie immobiliari (c.d. Asking Price) per cui, per immobili simili nella zona, si sono rilevate le seguenti quotazioni unitarie. Tenuto conto del fatto che, spesso, il prezzo che si forma è inferiore (15%-20%) rispetto al prezzo richiesto, si è determinato il più probabile prezzo medio di mercato.					800,00
SINTESI DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO						
UNITÀ	Piano	SUP. ESTERNA LORDA (mq.)	RAPP. MERC.	SUP. COMMERCIALE	Valore Unitario (€/mq)	VALORE COMPLESSIVO
Sub.51	S1-3°	Abitazione e Cantina		71,50	500,00	€ 35.750,00
VALORE COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI						€ 35.750,00
PRECISAZIONI	Gli atti di compravendita suindicati sono stato reperiti e sono nella disponibilità del sottoscritto esperto stimatore.					

	I comparabili reperiti sono particolarmente attendibili perché si tratta di unità appartenenti il medesimo segmento di mercato collocate nello stesso fabbricato.
--	---

4.01.22.		DETERMINAZIONE BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA - LOTTO 01 (unico)	
Dalla determinazione del valore di mercato suindicato così come di seguito opportunamente arrotondato, sarà apportata la riduzione prevista per la determinazione del "valore di vendita forzata" per il fatto che i beni staggiti saranno venduti in assenza della garanzia sui vizi occulti. Si è tenuto conto anche del particolare stato di degrado dovuto alla presenza di una colonia di piccioni poi rimossa dal Custode.	Valore di Mercato (arr.to)		€. 35.000,00
	Detrazione	22%-23% c.ca	- €. 8.000,00
Dal valore ridotto, debbono essere ulteriormente dedotti i costi per le regolarizzazioni e gli oneri insoluti condominiali (se del caso) che resteranno in capo all'acquirente (così come definiti nei vari paragrafi qui a margine indicati).	Valore Ridotto (art. 2922 c.c.)		€. 27.000,00
	4.01.10	Oneri di Regolarizzazione edilizia e urbanistica.	- €. 0,00
		Costi per eventuali opere di ripristino.	- €. 1.200,00
	4.01.3	Oneri di Regolarizzazione catastale.	- €. 0,00
	4.01.9	Insoluti verso il condominio ai sensi dell'art. 63 delle Disp. Att.ne del Codice Civile.	- €. 1.800,00 **
	4.01.6	Deprezzamento per oneri e vincoli che restano in capo all'acquirente.	- €. 0,00
	Detrazioni / Riduzioni Complessive		- €. 3.000,00
VALORE BASE D'ASTA		€. 24.000,00	
Detrazione di 1/4 (art.571 comma 2 c.p.c.)		- €. 6.000,00	
OFFERTA MINIMA		€. 18.000,00	
PRECISAZIONI	** Si sono considerati due anni in quanto l'immobile verrà venduto con ogni probabilità quando gli insoluti da porre a carico dell'acquirente saranno costituiti da due annualità.		

4.01.23.		ALTRE OSSERVAZIONI E INDICAZIONI - LOTTO 01 (unico)	
1	Beni mobili.	Immobile vuoto.	
2	Presenza di Rifiuti	Non si riscontra presenza di rifiuti per quanto si è potuto rilevare.	
3	Altre segnalazioni	--	

4.01.24.		ELENCO ALLEGATI - LOTTO 01 (unico)	
1	Estratto di Mappa Catastale		
2	Planimetrie Catastali e Elaborato Planimetrico (se sussistente)		
3	Visure Catastali		
4	Pignoramento		
5	Titoli Edilizi		
6	Verifica Sussistenza Locazioni		
7	Atto di Provenienza		
8	Certificato o Attestato di Prestazione Energetica		
9	Dati dall'Amministrazione Condominiale		

5		Chiusura Elaborato Peritale	
Casalgrande, 09/09/2024	Il sottoscritto tecnico, nominato esperto stimatore, 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.	