

# **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

## **Esecuzione Immobiliare n. 201/2023 R.G.E.**

Esecuzione promossa da:

(Avv.to Michele Ferrari)

contro:

## **RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

Esperto designato: **Geom. Ivan Albano**



Contesto residenziale in cui vi è collocato il bene pignorato,  
sito in Comune di Brescello (RE) in

## A -TABELLA RIASSUNTIVA

| <b>DATO</b>   | <b>CONFORME</b>  | <b>SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA</b> |  |               |                |            |             |
|---|--|---|--|---------------|----------------|------------|-------------|
| <b>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG / RP.</b>         | SI   |   | <b>04/12/2023</b> - 26760/19748  |               |                |            |             |
| <b>DIRITTO REALE PIGNORATO</b>                      | SI   |   | <b>PROPRIETÀ</b> – QUOTA 1/1 in comunione legale dei beni  |               |                |            |             |
| <b>UBICAZIONE IMMOBILI</b>                          | SI   |   | BRESCELLO RE – Via   |               |                |            |             |
| <b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>                    | SI   |   | <b>COMUNE</b>  | <b>FOGLIO</b> | <b>MAPPALE</b> | <b>SUB</b> | <b>CAT.</b> |
|   |  |   | Brescello  | 10            | 88             | 13         | <b>A/2</b>  |
|   |  |   | 10   | 87            | 4              | <b>C/6</b> |             |
| <b>CONFORMITÀ CATASTALE</b>                         | NO   |   | NON CONFORME CON IRREGOLARITA'   |               |                |            |             |
| <b>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</b>            | NO   |   | NON CONFORME CON IRREGOLARITA'   |               |                |            |             |
| <b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>                          | VER.   |   | APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO  |               |                |            |             |
| <b>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</b>             | NO   |   | NON PRESENTE   |               |                |            |             |
| <b>STATO OCCUPAZIONALE</b>                          | -  |   | <b>OCCUPATO DA ESECUTATO E NUCLEO FAMILIARE</b><br>(PRESENZA DI MINORI: NO) LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO |               |                |            |             |
| <b>STATO DI ARREDAMENTO</b>                         | -  |   | LIBERO   |               |                |            |             |
| <b>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</b>         | -  |   | NON PRESENTI   |               |                |            |             |
| <b>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</b> | -  |   | NON PRESENTI   |               |                |            |             |
| <b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>                  | SI   |   | PRESENTI   |               |                |            |             |
| <b>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</b>             | <b>€. 53.200,00</b> - EURO CINQUANTATREMILADUECENTO/00   |   |  |               |                |            |             |
| <b>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</b>              | <b>€. 39.900,00</b> - EURO TRENTANOVEMILANOVECENTO/00  |   |  |               |                |            |             |
| <b>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</b>                  | <b>02/10/2024</b>  |   |  |               |                |            |             |
| <b>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</b>                | Emil Banca Credito Cooperativo Tel. <u>0522 922299</u> - via Adua n° 97/d – REGGIO NELL'EMILIA |   |  |               |                |            |             |

## 0 - SOMMARIO

|  |          |
|--|----------|
| <b>A – Tabella riassuntiva</b> .....   | 2        |
| <b>0 – Sommario</b> .....  | 3        |
| <b>1 – Riassunto e Dati Generali</b> .....   | 4        |
| <b>2 – Comunicazioni</b> .....   | 4        |
| <b>3 – Dati Catastali</b> .....  | 5        |
| 3.1 – Dati Catastali dei beni come risultanti dall’Atto di Pignoramento .....          | 5        |
| 3.2 – Dati Catastali dei beni come risultanti in Catasto alla data della Perizia ..... | 5        |
| 3.3 – Commenti alla situazione catastale .....   | 6        |
| <b>4 – Descrizione dei beni</b> .....  | 6        |
| <b>5 – Lotti di vendita</b> .....  | <b>9</b> |
| <b>5.1 -- Lotto unico</b> .....  | 9        |
| 5.1. 1 – Dati Catastali .....  | 9        |
| 5.1. 2 – Descrizione commerciale .....   | 14       |
| 5.1. 3 – Regolarità Edilizia .....   | 14       |
| 5.1. 4 – Eventuali opere di ripristino .....   | 15       |
| 5.1. 5 – Costi di Regolarizzazione .....   | 15       |
| 5.1. 6 – Occupazione dell’immobile .....   | 15       |
| 5.1. 7 – Vincoli ed Oneri giuridici .....  | 16       |
| Vincoli Giuridici a carico dell’acquirente .....                                       | 16       |
| Vincoli Giuridici a carico della procedura .....                                       | 16       |
| 5.1. 8 – Diritto di prelazione .....   | 16       |
| 5.1. 9 – Fotografie .....  | 17       |
| 5.1.10 – Valore del Bene .....   | 19       |
| 5.1.11 – Atti di provenienza dei beni .....  | 20       |
| <b>6 – Stato civile del debitore</b> .....   | 20       |
| <b>7 – Altre notizie</b> .....   | 20       |
| <b>8 -- Elenco degli Allegati</b> .....  | 21       |

## **1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI**

### **Procedura esecutiva n. 201/2023 R.G.E.**

Esecutati :

Parte procedente : (Avv.to Michele Ferrari)

- Data conferimento incarico : 05.03.2024
- Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni: 02.09.2024
- Udienza: 02.10.2024
- Data trascrizione pignoramento: 04.12.2023
- Contributo unificato: SI

## **2 - COMUNICAZIONI**

L'esperto estimatore ha provveduto ad informare con lettera raccomandata A/R<sup>1</sup> le parti Esecutate, mentre tramite posta certificata (PEC) dell'avvocato delegato il Creditore procedente, comunicando la nomina e l'inizio delle operazioni peritali con la data programmata per il sopralluogo in loco contestualmente ad un addetto dell'IVG di Reggio Emilia. Avvisando:

1. Avv.to Michele Ferrari (per la procedente );
2. (proprietario esecutato);
3. (proprietaria esecutata);
4. Istituto di Vendite Giudiziarie;

Le lettere raccomandata spedite agli esecutati sono ritornate al mittente correttamente ritirate, successivamente, dopo aver contattato il custode dell'IVG abbiamo prefissato in maniera congiunta la data e l'ora per il sopralluogo ai fabbricati per accedere all'unità immobiliare. Il giorno definito il sottoscritto ha provveduto all'accesso dei locali dell'unità immobiliare in oggetto per procedere alle operazioni peritali. Copia della presente relazione, verrà trasmessa via posta certificata (PEC) allo Studio Legale della Parte procedente ; all'Avv. Livio Ciccarelli (per gli esecutati); all'Istituto di Vendita Giudiziaria di Reggio Emilia con deposito di una copia di cortesia all'Associazione Notarile del Tribunale di Reggio Emilia.

---

<sup>1</sup> Vedi allegato 9

### 3 – DATI CATASTALI

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

INTESTATARI:

| Tipologia<br>del bene | Ubicazione | Catasto dei Fabbricati del Comune di Brescello |            |      |      |        |          |          |
|-----------------------|------------|--|------------|------|------|--------|----------|----------|
|                       |            | Foglio   | Particella | Sub. | Cat. | Classe | Vani     | Rend.    |
| Abitazione            | P.T.       | 10   | 88         | 13   | A/2  | 2      | 5,00     | € 451,90 |
| Autorimessa           | P.S.1.     | 10   | 87         | 4    | C/6  | 3      | 13,00 mq | € 55,05  |

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

INTESTATARI:

| Tipologia<br>del bene | Ubicazione | Dati catastali del Catasto dei Fabbricati del Comune di Brescello |                            |                             |                    |  |                   |
|-----------------------|------------|---|----------------------------|-----------------------------|--------------------|--|-------------------|
|                       |            | Foglio  | Particella e<br>subalterno | Consistenza o<br>superficie | Categoria e classe | Dati di<br>superficie  | Rendita catastale |
| Abitazione            | Via P.T    | 10  | 88 Sub. 13                 | Vani 5,0                    | A/2 Classe 2       | Totale 98 m <sup>2</sup><br>Totale escluse<br>aree scoperte<br>98 m <sup>2</sup> | € 451,90          |
| Autorimessa           | Via P.S1   | 10  | 87 Sub. 4                  | 13 m <sup>2</sup>           | C/6 Classe 3       | Totale 16 m <sup>2</sup>   | € 55,05           |

<sup>2</sup>

Vedi allegato 4

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

### 3.3-Commenti alla situazione catastale

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

L'atto di pignoramento riporta alcuni dei dati catastali principali senza indicarne la superficie di fatto restanti nella banca dati catastale, mentre viene riportato il dato toponomastico non corrispondente con quanto caricato e corretto in banca dati catastale ad esclusione del civico 18 dell'autorimessa essendo privo di numero. La situazione attuale dell'unità immobiliare ad uso abitazione non corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Reggio Emilia, per la diversa distribuzione degli spazi interni per apertura e chiusura delle aperture interne;

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

Il bene pignorato tratta un'unità abitativa posta al piano rialzato con annessa cantina di pertinenza al piano interrato ed autorimessa in corpo staccato il tutto inserito in contesto condominiale dei primi anni 70 denominato posto in Comune di Brescello (RE) in via . L'alloggio in oggetto dispone di un solo affaccio libero verso il lato est sulla pubblica via ed è composto da: ingresso (di 3,10 mq), soggiorno (di 21,98 mq), zona cottura-pranzo (di 10,00 mq), disimpegno reparto notte (di 7,80 mq); un bagno (di 6,80 mq); una camera singola (di 11,60 mq); una camera da letto matrimoniale (di 18,20 mq), cantina pertinenziale posta al piano interrato (di 8,05 mq).

La superficie complessiva dell'alloggio al lordo dei muri è di 93,40 metri quadrati.

L'altezza netta del piano abitabile è di cm. 300 mentre l'altezza netta della cantina è di cm. 230.

I pavimenti dell'alloggio sono in mattonelle di ceramica con colorazione e tonalità tendenti al beige delle dimensioni di cm.34x34 disposti in diagonale, dotati di battiscopa in ceramica dello stesso colore del pavimento.

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

---

<sup>3</sup>

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

Il bagno è finestrato ed è dotato di water con cassetta di scarico esterna, bidet, arredo bagno e vasca, tutti in porcellana vetrificata chiara;

Le porte interne sono in legno tamburato a nido d'ape impiallacciate di colore grigio; quella d'ingresso all'appartamento è di tipo blindato rivestita in laminato simil legno.

Le finestre esterne sono in legno tinto chiaro dotate di vetro termoisolante, zanzariere e protette all'esterno da persiane in legno tinto noce.

L'impianto di riscaldamento è con termosifoni a colonne tubolari in ghisa verniciato bianco, con circolo di acqua calda, collegati ad una caldaia murale alimentata a gas metano posizionata nel mobilio della cucina, la quale produce acqua calda anche per uso domestico.

L'impianto di condizionamento per il raffrescamento estivo, al momento del sopralluogo si evidenziava che fossero presenti sia gli split interni al soggiorno e disimpegno notte che la macchina esterna posta verso il fronte est ma senza averne potuto verificarne il corretto funzionamento.

Gli impianti elettrico, citofonico, telefonico e televisivo, sono stati realizzati sottotraccia.

L'impianto idrico, pure esso realizzato sottotraccia, è dotato di linee separate per l'acqua calda e fredda ed è collegato alla rete dell'acquedotto consorziale.

La rete di gas metano è collegata al metanodotto consorziale.

Completa il bene pignorato anche una unità immobiliare ad uso autorimessa, la quale è composta da un unico locale avente una superficie lorda di 12,60 metri quadrati con altezza di cm. 215.

Essa è ubicata nel medesimo contesto in corpo staccato con accesso dalla rampa condominiale ed è munita di portone basculante in lamiera con apertura manuale.

L'alloggio in oggetto si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Nel suo complesso generale l'edificio in cui è collocato il bene pignorato si trova costituito con una struttura portante verticale mista composta da muratura laterizia e cemento armato, rifinita esternamente con intonaco liscio tinteggiato a tinta beige con i balconi dei piani superiori in cemento armato a vista.

Formano parte integrante del bene pignorato anche le proporzionali quote di comproprietà sulle parti, enti ed impianti comuni dell'intero immobile ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, nonché su quegli spazi condominiali comuni.

Il bene pignorato non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto il fabbricato è stato edificato prima della sua introduzione normativa. I vari impianti tecnologici presenti nel bene pignorato non sono dotati dei Certificati di conformità, in quanto realizzati in epoca in cui non vi era l'obbligatorietà ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.

L'unità abitativa sviluppa una superficie commerciale di 96,00 metri quadrati, calcolati secondo i parametri di ragguaglio concordati con il Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia<sup>4</sup>. L'autorimessa sviluppa una superficie commerciale di 12,60 metri quadrati.

### Superficie commerciale

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

| <b>Destinazione</b>       | <b>Superficie lorda</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Superficie commerciale</b> |
|---------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------------|
| <i>Appartamento</i>       | <i>93,40 m2</i>         | <i>1</i>            | <i>93,40 m2</i>               |
| <i>Cantina</i>            | <i>9,00 m2</i>          | <i>0,25</i>         | <i>2,25 m2</i>                |
| <i>Autorimessa</i>        | <i>12,60 m2</i>         | <i>1</i>            | <i>12,60 m2</i>               |
| <b>TOTALE COMMERCIALE</b> |                         |                     | <b>108,25 m2</b>              |

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

- 1) intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 2) 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 3) 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 4) 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 5) 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 6) 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- 7) l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- 8) l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- 9) le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

## 5 - LOTTI DI VENDITA

Nonostante la presenza di due distinte unità immobiliari, trattasi praticamente di unico lotto funzionale, il cui migliore realizzo prevede la messa in vendita dell'alloggio unitamente all'autorimessa.

### 5.1-LOTTO UNICO

#### 5.1.1-Lotto unico: Dati Catastali

INTESTATARI:

| Tipologia<br>del bene | Ubicazione | Dati catastali del Catasto dei Fabbricati del Comune di Brescello |                         |                          |                    |  |                   |
|-----------------------|------------|---|-------------------------|--------------------------|--------------------|--|-------------------|
|                       |            | Foglio  | Particella e subalterno | Consistenza o superficie | Categoria e classe | Dati di superficie   | Rendita catastale |
| Abitazione            | Via P.T    | 10  | 88 Sub. 13              | Vani 5,0                 | A/2 Classe 2       | Totale 98 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte 98 m <sup>2</sup> | € 451,90          |
| Autorimessa           | Via P.S1   | 10  | 87 Sub. 4               | 13 m <sup>2</sup>        | C/6 Classe 3       | Totale 16 m <sup>2</sup>   | € 55,05           |

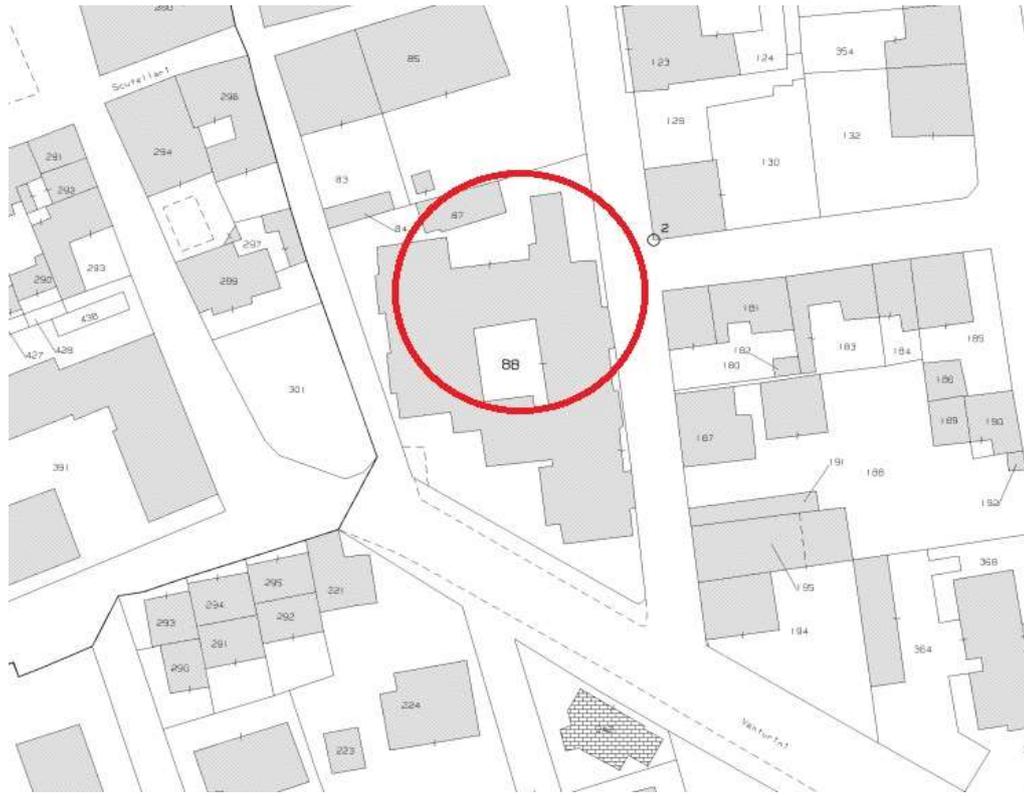
Confini alloggio : A est a salto con strada pubblica Via

A ovest, in parte con il vano scala comune ed in parte con alloggio di altrui proprietà. A nord con il vano scala comune ed in piccola parte a salto con la strada pubblica Via A sud con alloggio di altrui proprietà ed in piccola parte a salto con la strada pubblica Via

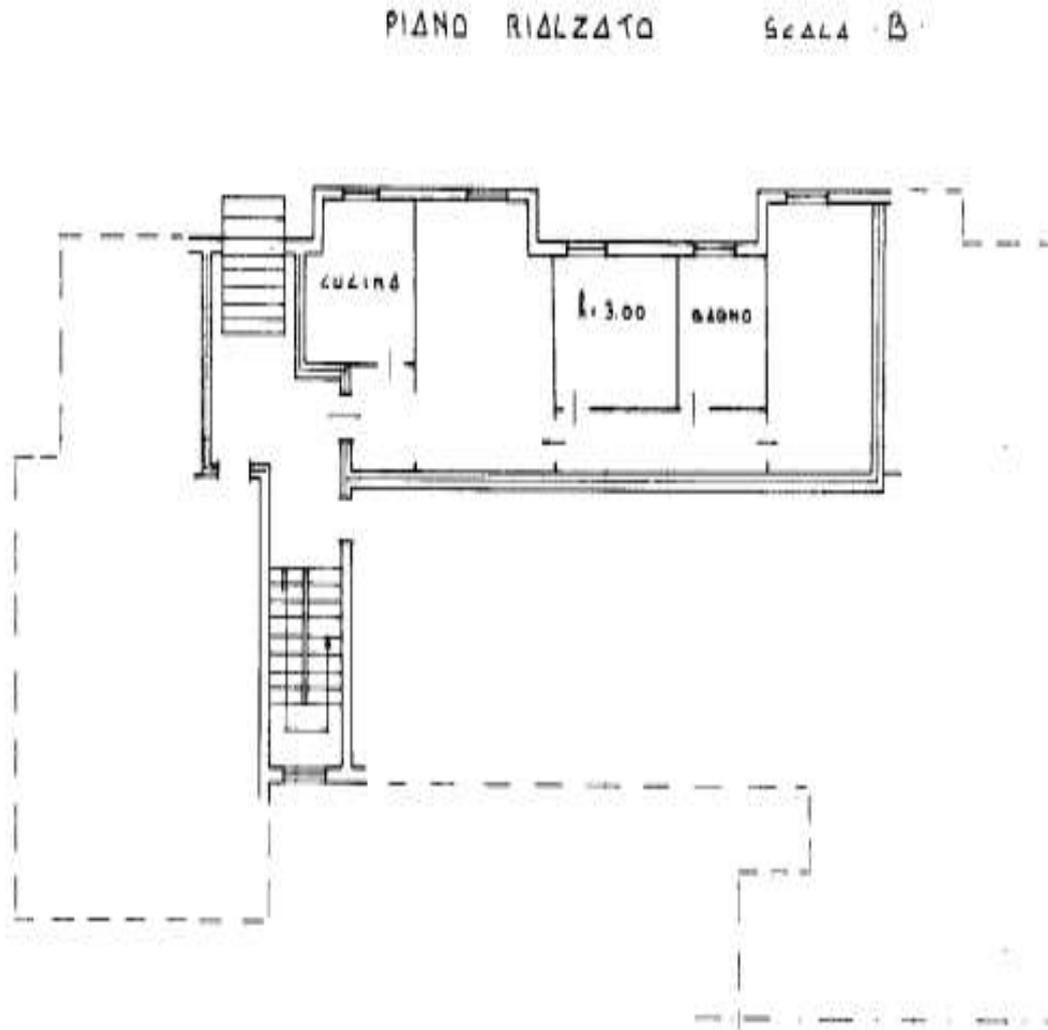
Confini cantina: A est contro terreno. A ovest verso disimpegno comune. A nord e sud con cantine di altrui proprietà.

Confini autorimessa: A sud e est con area cortiliva comune. A ovest con autorimessa di altrui proprietà. A nord confinante con mappale limitrofo di altrui proprietà.

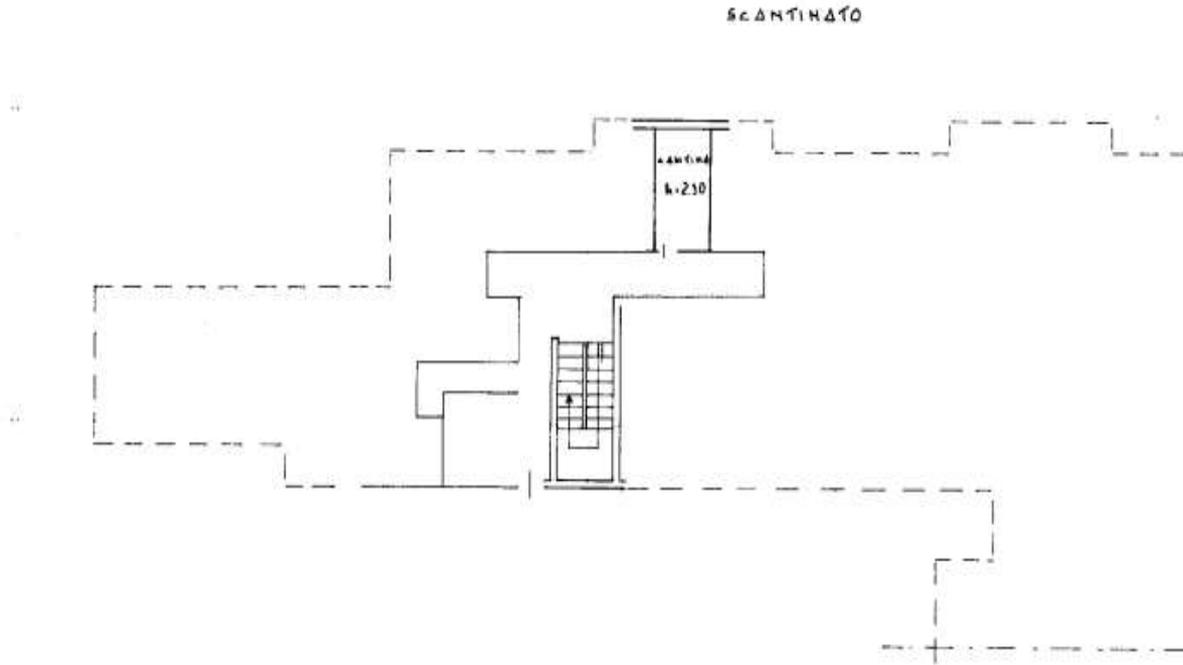
### Ritaglio estratto di mappa catastale



**Planimetria catastale alloggio (fuori scala)**



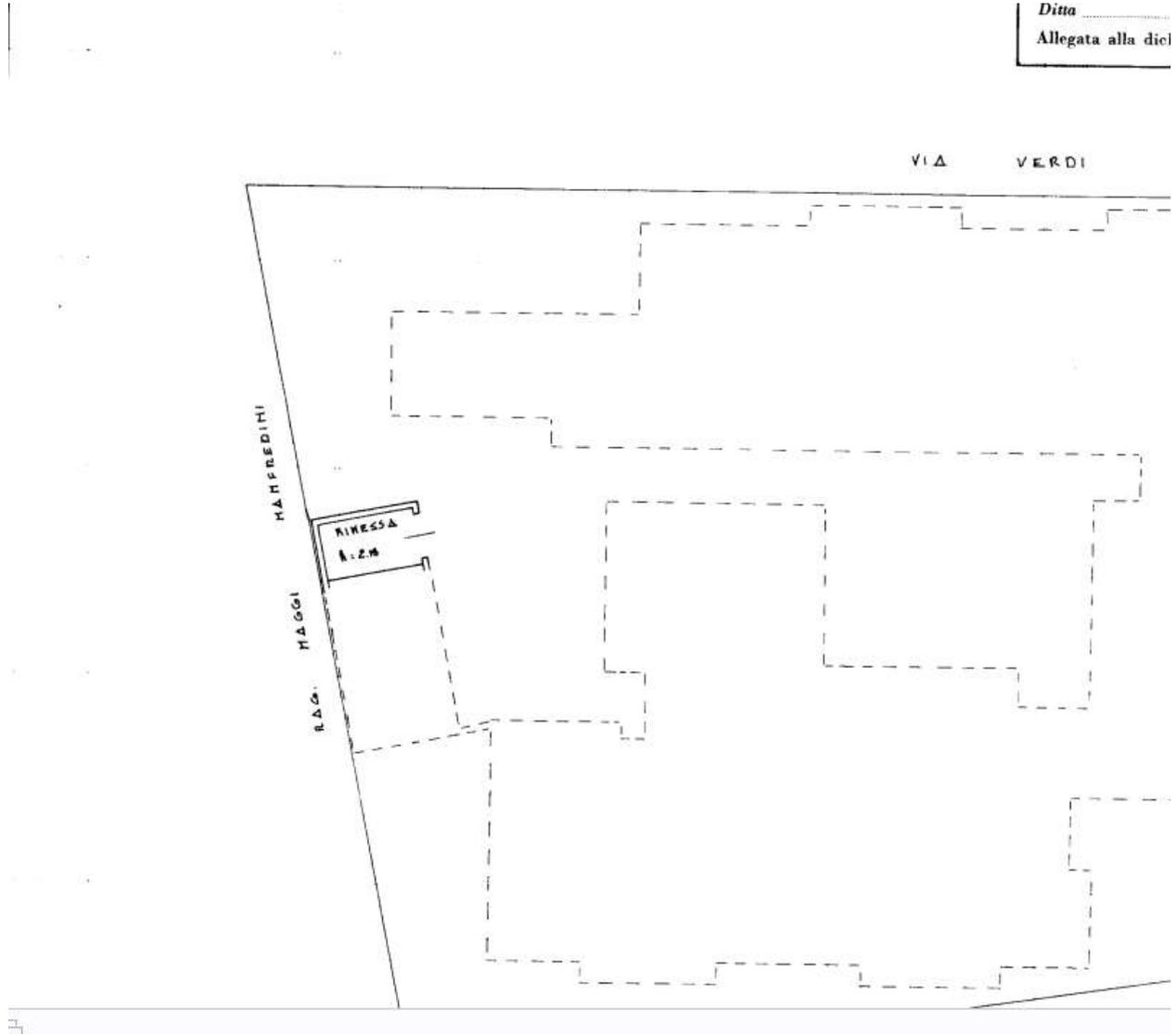
### Planimetria catastale cantina (fuori scala)



|                        |            |
|------------------------|------------|
| SPAZIO RISERVATO PER L |            |
| DATA                   | 30/11/2025 |
| PROT. N°               |            |
|                        | 6752       |

**Planimetria catastale autorimessa (fuori scala)**

Ditta .....  
Allegata alla diei



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

Intera e piena proprietà di appartamento ubicato al piano rialzato con annesso locale pertinenziale ad uso cantina posto nel piano interrato ed autorimessa ubicata in corpo staccato il tutto inserito all'interno di complesso residenziale condominiale denominato "Condominio" situato in Comune di Brescello (RE) in via . L'unità abitativa è composta da: ingresso, soggiorno, zona cucina-pranzo, disimpegno, bagno, una camera singola, una camera matrimoniale, per una superficie commerciale di 96,00 metri quadrati compreso della cantina pertinenziale posta nel piano interrato. L'autorimessa pertinenziale è situata in blocco staccato con accesso dalla rampa condominiale ed ha una superficie commerciale di 12,60 metri quadrati. Gli immobili presentano alcune difformità catastali e urbanistiche quest'ultime in parte rientranti nelle tolleranze ai sensi dell'art. 19 della L.R. 23/04 ed in parte da regolarizzarsi tramite pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/04. L'unità abitativa è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica. Al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutato ed il suo nucleo familiare. Il bene si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione con la presenza di spese condominiali insolute; libero al decreto di trasferimento.

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

Dalla ricerca urbanistica effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che l'edificio, in cui sono inseriti i beni pignorati, è stato oggetto delle seguenti formalità amministrative:

- Licenza di Costruzione Edilizia n°436 del 03/03/1973 per la realizzazione del complesso in oggetto;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 272 del 04/05/1989 per la regolarizzazione di difformità al piano interrato a locali di servizio ecc;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n° 436 del 22/05/1975, con richiesta del 20/05/1975 rilasciata tramite sopralluogo da parte dell'ASL di competenza.

Nel corso della visita di sopralluogo sono state riscontrate svariate difformità edilizie rispetto al progetto concessionato, di fatto totalmente difforme allo stato rilevato. Tali difformità ricadono

nelle tolleranze ai sensi dell'art. 19 comma 1ter della L.R. 23/04. Mentre alcune difformità riconducibili ad opere eseguite nell'ultimo ventennio non possono rientrate in tali tolleranze, perciò si dovranno regolarizzare ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/04 tramite la presentazione di pratica in sanatoria. Quest'ultime consistono nella trasformazione della zona giorno in open space andando a demolire parzialmente la parete dividente tra cucina e soggiorno con il relativo tamponamento della porta originaria di accesso alla cucina dalla zona ingresso oltre alla realizzazione di parziali contro-soffittature.

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

Non si prevedono opere urbanistiche di ripristino.

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

Si prevedono costi di regolarizzazione tra spese tecniche e oblazione in € 5.500,00 per pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/04 per la regolarizzazione delle suddette difformità.

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

I beni pignorati, al momento del sopralluogo, risultavano occupati da uno degli esecutati ed il suo nucleo familiare così composto:

(esecutata);

(figlia);

(figlio);

Si fa presente che le spese condominiali ordinarie relative ai beni in oggetto ammontano mediamente a circa 800,00/1.000,00 euro all'anno (escluso imprevisti) e sono comprensive dei consumi di energia elettrica e acqua a servizio delle parti comuni, assicurazione del fabbricato, compenso dell'amministratore, manutenzioni ordinarie varie delle aree esterne ed interne comuni, pulizie, servizio espurgo, spese bancarie, fondo spese, spese di cancelleria, valori bollati e adempimenti fiscali. Secondo il riparto preventivo dell'anno in corso il bene pignorato risulta gravato da rate condominiali insolute per un importo complessivo di circa Euro 2.900,00 di cui

Euro 1.600,00 corrispondenti alle ultime due annualità rispettivamente per l'anno 2022-2023 e l'intero anno 2023-2024.

Ai beni pignorati in oggetto è stata attribuita la quota di 25,4 millesimi di proprietà.

In ogni caso tali beni si possono considerare liberi al decreto di trasferimento.

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

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

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

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

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

a ) - in data 14/06/2007 al n° R.G. 18343 al n° R.P. 4822, iscrizione di ipoteca volontaria a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Roma c.f. 00651990582, per una somma di euro 124.000,00;

b ) - in data 04/12/2023 ai n° R.G. 26760 al n° R.P. 19748 trascrizione di atto di pignoramento immobiliare a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Roma c.f. 09339391006;

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

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

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

### 5.1.9 - Lotto unico: Fotografie



Vista interna soggiorno



Vista interna cucina



Vista camera singola



Vista interna bagno



Vista interna camera doppia



Viste aeree panoramiche

### 5.1.10 – Lotto unico: Valore del bene

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

Il quesito posto all'esperto, richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata a una futura vendita all'asta degli stessi. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato dei beni, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli, tenuto conto anche delle particolari condizioni di mercato in cui versano immobili simili. La stima (sintetica) è fatta per valori tipici.

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

**VALORE LOTTO UNICO**

| Descrizione                                   | Superficie Commerciale | Prezzo unitario    | Prezzo Totale        |
|---|------------------------|--------------------|----------------------|
| <i>Alloggio con cantina</i>                   | <i>96,00 m2</i>        | <i>700,00 €/m2</i> | <i>€ 67.200,00</i>   |
| <i>Autorimessa</i>                            | <i>12,60 m2</i>        | <i>A corpo</i>     | <i>€ 8.000,00</i>    |
| <b>TOTALE</b>                                 |                        |                    | <b>€ 75.200,00</b>   |
| <i>Abbattimento forfetario del 20%</i>        |                        |                    | <i>- € 15.040,00</i> |
| <i>Spese di regolarizzazione / ripristino</i> |                        |                    | <i>- € 5.500,00</i>  |
| <i>Spese condominiali insolute</i>            |                        |                    | <i>- € 1.600,00</i>  |
| <b>TOTALE IMPORTO BASE D'ASTA arrotondato</b> |                        |                    | <b>€ 53.200,00</b>   |

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

**VALORE FINALE BASE D'ASTA euro 53.200,00 (cinquantatremiladuecento/00)**

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

**VALORE MINIMA DELL'OFFERTA = euro 39.900,00 (trentanovemilanovecento/00)**

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

Il bene pignorato in oggetto è pervenuto agli esecutati con atto di trasferimento del notaio Carmine Mario Gaudio in data 04/05/2007 repertorio n° 30505/6064 trascritto a Reggio Emilia il 09/07/2007 ai n. 10691.1/2007.

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

Al momento dell'atto di compravendita gli esecutati risultavano sposati in regime di comunione legale dei beni come da dichiarazione resa nell'atto notarile.

**7.1 – Lotto unico : ALTRE NOTIZIE**

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

## **8-ELENCO DEGLI ALLEGATI**

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

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

*Allegato 3 - Schede planimetriche del Catasto Fabbricati;*

*Allegato 4 - Visure catastali;*

*Allegato 5 - Atto di pignoramento immobiliare;*

*Allegato 6 - Visura ipotecaria recente;*

*Allegato 7 - Atto di provenienza del bene;*

*Allegato 8 - Documentazione edilizia;*

*Allegato 8a – Planimetria con difformità;*

*Allegato 9 - Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati;*

*Allegato 10 - Notula proforma spese e onorari dello stimatore;*

*Allegato 11 -Dichiarazione Agenzia Entrate per eventuali locazioni;*

*Allegato A;*

*Allegato B;*

*Allegato C;*

Reggio Emilia, li 05/08/2024

**L'esperto estimatore designato**

*( Geom. Ivan Albano)*

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

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