



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Camilla Sommariva

Procedura Esecutiva Immobiliare N° 203 / 2023

Promossa da: -.

Contro: -

ELABORATO PERITALE – RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto Stimatore Designato
Geometra Emanuele Aravecchia



Immobile posto a Reggio nell'Emilia (RE) – via A. Paradisi n° 8

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 - LOTTO 01 (UNICO).....	6
4.01.2.....	8
DATI CATASTALI - LOTTO 01 (UNICO) (DATA DELLA PRESENTE PERIZIA)	8
4.01.3.....	8
CONFORMITÀ CATASTALE - LOTTO 01 (UNICO).....	8
4.01.4.....	8
DATI PIGNORAMENTO / DIRITTO REALE / DESCRIZIONE GIURIDICA / CONFINI - LOTTO 01 (UNICO).....	8
4.01.5.....	9
PROVENIENZA - LOTTO 01 (UNICO).....	9
4.01.6.....	9
VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE - LOTTO 01 (UNICO).....	9
4.01.7.....	9
VINCOLI E ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA - LOTTO 01 (UNICO)	9
4.01.8.....	9
DIRITTI DI PRELAZIONE - LOTTO 01 (UNICO).....	9
4.01.9.....	9
SITUAZIONE CONDOMINIALE - LOTTO 01 (UNICO).....	9
4.01.10.....	10
CONFORMITÀ EDILIZIA - LOTTO 01 (UNICO).....	10
4.01.11.....	10
CONFORMITÀ IMPIANTI - LOTTO 01 (UNICO).....	10
4.01.12.....	10
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - LOTTO 01 (UNICO)	10
4.01.13.....	10
STATO DI POSSESSO DEI BENI - LOTTO 01 (UNICO).....	10
4.01.14.....	11
STATO LOCATIZIO DEI BENI - LOTTO 01 (UNICO)	11
4.01.15.....	11
INQUADRAMENTO URBANISTICO - LOTTO 01 (UNICO).....	11
4.01.16.....	11

DESCRIZIONE COMMERCIALE E SUPERFICIE - LOTTO 01 (UNICO).....	11
4.01.17.	12
ELABORATO GRAFICO - LOTTO 01 (UNICO)	12
4.01.18.	13
ELABORATO FOTOGRAFICO - LOTTO 01 (UNICO)	13
4.01.19.	14
DEFINIZIONI PER LA STIMA DEL BENE - LOTTO 01 (UNICO).....	14
4.01.20.	15
SCOPO DELLA STIMA E CRITRI DI VALUTAZIONE - LOTTO 01 (UNICO)	15
4.01.21.	16
STIMA DEI BENI PIGNORATI - LOTTO 01 (UNICO)	16
4.01.22.	16
DETERMINAZIONE BASE D’ASTA E OFFERTA MINIMA - LOTTO 01 (UNICO).....	16
4.01.23.	16
ALTRE OSSERVAZIONI E INDICAZIONI - LOTTO 01 (UNICO).....	16
4.01.24.	17
ELENCO ALLEGATI - LOTTO 01 (UNICO)	17
5.	17
CHIUSURA ELABORATO PERITALE	17

1 DATI GENERALI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 295/2021			
Parte Esecutata:	- (-)	Codice Fiscale:	-
		Nato a / il	-
		Residente a:	- (RE) – c.a.p. -- - n° -
		Stato Civile:	- (secondo atti)
PROCEDENTE:	-- sede a Reggio nell'Emilia (RE) -- 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	
Parte Intervenuta:	-- sede a --.		
	Con Avvocato	PAOLA PIGNAGNOLI	
	Domicilio	42121 – Reggio nell'Emilia (RE) – Galleria Cavour n° 7	
	Telefono	0522 434 9041	
	Fax	0522 541451	
	e.mail	avv.paolapignagnoli@gmail.com	
	p.e.c.	paola.pignagnoli@ordineavvocatireggioemilia.it	
		SIMONA FELISETTI	
	Domicilio	42121 – Reggio nell'Emilia (RE) – Galleria Cavour n° 7	
	Telefono	0522 434 9041	
Fax	0522 541451		
e.mail	studio.felisetti@virgilio.it		
p.e.c.	simona.felisetti@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.
Esame Documentale e Verifiche	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.
	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 adempiute (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 22/04/2024 e in data 17/05/2024 . 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 quinto 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 = 44.694233 / 10.649826
	Indirizzo:	via Agostino Paradisi n° 8 - 42121 – Reggio nell'Emilia (RE)
	Collocazione:	Immobile collocato circa 1900-2000 mt a est rispetto al centro del capoluogo, a circa 900 mt. da Piazza del Tricolore.
Stralcio Corografico tratto da Google Maps		



Tipologia Edilizia Generale	Note		Ip.	N°	Descrizione	
	Complesso Immobiliare	SI			-	
Condominio	SI			Condominio in linea.		
Costruzione	1978/1982			Ristrutturazione	-	-
Piano Fuori Terra	n°	6		T-1°-2°-3°-4°-5°		
Piano Entro Terra	n°	1	SI			
Unità Immobiliari	n°	-	-			
Ascensore	SI	-	-			
Montacarichi	SI	-	-			
Vano Scala	SI	1	-			
Struttura Edificio	Fondazioni					
	Elevazione Verticale		-			
	Elevazione Orizzontale		Cemento Armato con elementi in muratura e prefabbricati.			
	Coperture		Solai Laterocementizi in opera.			
Finiture Esterne Prevalenti	Facciate		Tamponamento in murature o pannelli in c.a.			
	Aggetti Orizzontali		-			
	Manto di Copertura		-			
	Aggetti in Copertura		-			
	Balaustre / Ringhiere		-			
	Serramenti		Tapparelle in pvc			
	Lattinerie		-			
altre precisazioni		-				
Aree e Cortilizi Esterni	Cancelli / Cancellate		-			
	Recinzioni		-			
	Pavimentazioni		Porfido			
	Area a Verde		Area verde piantumata condominiale.			
altro						
Impianti Condominiali e Dotazioni Comuni	Illuminazione Interna		x			
	Illuminazione Esterna					
	Videocitofono					
	Citofono		x			
	Irrigazione aree verdi					
	Cancello Carrabile Aut.					
	Antintrusione					
	Antincendio					
Smaltimento Reflui						
altro		Acqua condominiale				
STATO MANUTENTIVO	Degradato			-		
	Mediocre		x			
	Normale					
	Discreto					
	Buono					
Ottimo						
Considerazioni:		-				
Caratteristiche dei Beni	Note		Piano	Descrizione		
			SI	Cantina	Unico locale posto al piano interrato dell'edificio ed accessibile solo da corridoio interno.	

Immobili Pignorati		5°	Abitazione in appartam.	Abitazione bilocale con angolo cottura 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.		
		Raffrescamento				
		Elettrico Illuminazione	x	Da revisionare.		
		Elettrico F.M.				
		Idrosanitario	x	Da revisionare.		
		Citofonico	x	Da revisionare.		
		Videocitofonico				
		Antintrusione				
	STATO MANUTENTIVO	altro		Utenza Acqua condominiale con contatore separato		
Degradato		x	Sul balcone si rileva presenza di importante colonia di piccioni.			
Mediocre						
Normale						
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	155	56	2	A/2	4	3,5	Vani	46	397,67	Abitazione di Tipo Civile via A. Paradisi 8 - Piano S1-5°		
Ditta Intestata (u.i. sopra):			Nato il		Codice Fiscale			Nato a / Sede		Diritto Reale		Quota
-			-		-			-		Proprietà – <i>esecutato</i>		1/1
Eventuali Precisazioni e/o Commenti												
1	Non presenza di elaborato planimetrico catastale. Non sono stati costituiti beni e locali comuni dal punto di vista catastale.											
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 – P5°	137	155	56	I dati catastali che individuano l'unità immobiliare urbana e la planimetria catastale che la rappresenta sono conformi allo stato di fatto del bene immobile pignorato.							
Adempimenti per la regolarizzazione				Nessuno.							
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 quinto piano e cantina al piano interrato di un condominio in linea. Appartamento composto da: soggiorno con angolo cottura, camera da letto, servizio igienico e balcone. Sono comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio come indicate all'art. 1117 del codice civile.
CONFINI		
Porzione Immobile	Cardinale	Descrizione beni di confine
Appartamento al 5° piano	Nord	Con vuoto di cinque piani su area esterna comune.
	Sud	Con unità abitativa.
	Est	Con unità abitativa e corridoio scala comune.
	Ovest	Con vuoto di cinque piani su area esterna comune.
Cantina al Piano S1	Nord	Corridoio o corsello comune di accesso alle cantine.
	Sud	Terrapieno.
	Est	Cantina (ultima a sud del corsello).
	Ovest	Cantina (terz'ultima a sud del corsello).
ALTRE PRECISAZIONI	-	

4.01.5.	PROVENIENZA - LOTTO 01 (unico)						
Rogante:	data	Rep.	Racc.	Tipo dell'atto			
Notaio -	31/07/2007	-	-	Compravendita			
REGISTRATO:	data	Serie	Volume	Ufficio Registrazione ADE di:			
	-	-	-	-			
TRASCITTO:	data	R.G.	R.P.	Ufficio Pubblicità Immobiliare di:			
	-	-	-	Reggio Emilia			
Ditta Intestata:	Nato il	Codice Fiscale	Nato a / Sede		Diritto Reale	Quota	Esecuf.
-	-	-	-		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 02/11/2009 - registro particolare 6113 registro generale 24825 pubblico ufficiale tribunale repertorio 330 del 04/02/2008, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.	
2	Trascrizione del 22/06/2011 - registro particolare 8328 registro generale 13267 pubblico ufficiale ufficiali giudiziari di Reggio Emilia repertorio 3405 del 23/05/2011 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.	
3	Trascrizione del 22/11/2023 - registro particolare 19061 registro generale 25885 pubblico ufficiale giudiziario repertorio 5991 del 24/10/2023 atto 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 6° Lotto	

Sede del Condominio	Reggio nell'Emilia, via Agostino Paradisi 6-6a-6b-8-10-10a
Ufficio Amministrazione Condominiale	-
Millesimi di proprietà generale	4,996/1000 generale 23,810/1000 – 2,498/1000 ascensore persona/piano
Ammontare medio delle spese annue ordinarie	€. 600,00
Oneri condominiali insoluti (art. 63 D. Att. C.C.)	€. 647,08 + €. 428,59 = €. 1075,67
Spese straordinarie già deliberate	già deliberate - per il Civ.29 si è deliberato durante l'ultima Assemblea di Condominio del 28/11/2023 interventi straordinari che riguardano il Civ.29-31, ovvero l'installazione di una telecamera aggiuntiva nella zona cantine e la fornitura e posa di inferriate alla saletta condominiale.
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		
14048	1977	-	21/07/1978	Concessione . Costruzione edificio.		
21141	1980	-	10/03/1981	Varianti in corso d'opera e Cambio d'Uso . Sulla PG 14048/78.		
10089	1981	-	23/06/1981	Varianti in corso d'opera . Sulla PG 14048/77.		
ABITABILITÀ - AGIBILITÀ				Descrizione e oggetto della pratica edilizia		
P.G.	data	Prat. N°	data			
10601	1982	-	18/05/1982	AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ .		
Stato Legittimo – Art. 9bis D.P.R. 380/2001				Descrizione e oggetto della pratica edilizia		
P.G.	data	Prat. N°	data			
21141	-	-	10/03/1981	Varianti in corso d'opera e Cambio d'Uso .		
DICHIARAZIONE / RELAZIONE SULLA CONFORMITÀ						
Lo stato legittimo dell'immobile è conforme allo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in loco. Piccole divergenze nelle misure lineari rientrano fra le tolleranze di Legge						
ADEMPIMENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE		Nessuno.				
Costi per la regolarizzazione		Nessuno.				
OPERE DI RIPRISTINO		Nessuna.				
Costi per il ripristino allo stato legittimo		Nessuno.				
ALTRE PRECISAZIONI		L'atto di provenienza cita anche la pratica PG 6720/83, per altro successiva all'abitabilità; pratica che non riguarda i beni pignorati.				

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 revisione completa degli impianti.			
Note:		--	

4.01.12.		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - LOTTO 01 (unico)			
SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO – A.P.E. –	Numero	Classe Energ.	KWh/mq./anno - EPf	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'immobile era vuoto ed è stato necessario l'accesso forzoso con il custode e le forze dell'ordine.			

	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	Ufficio di
<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	-				

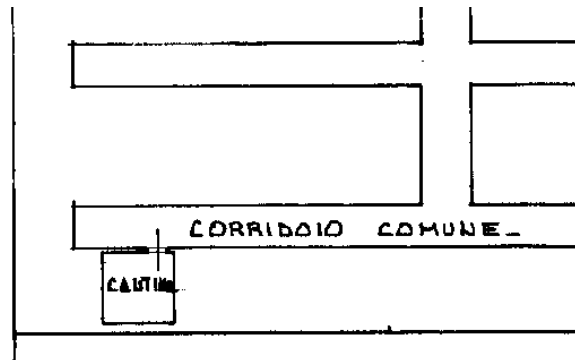
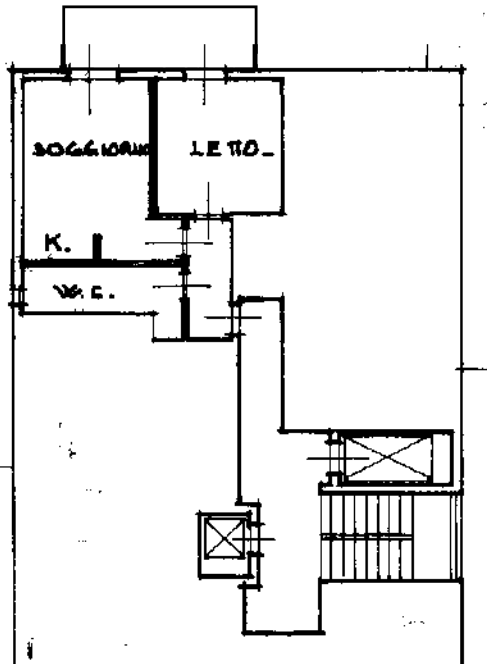
4.01.15.	INQUADRAMENTO URBANISTICO - LOTTO 01 (unico)	
STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA	DESTINAZIONE URBANISTICA E USO	
PRG	--	
PSC	--	
RUE	--	
PUG	Ambito Di Riqualficazione Strategica - Quartiere Stazione Ex Enocianina 9.1i	
ALTRE PRECISAZIONI	--	

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. 26	S1-5	Unità Abitativa e Accessori	Abitazione P5°	44,50	1	44,50
				Balcone	7,00	0,30	2,10
				Cantina PS1	4,73	0,25	1,18
				Superficie Commerciale Complessiva			47,78
DESCRIZIONE COMMERCIALE	A Reggio nell'Emilia (RE), in via A. Paradisi n° 8. In contesto condominiale a torre, nato fra la fine degli anni settanta e l'inizio degli anno ottanta del secolo scorso, piena proprietà di un appartamento al quinto piano, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, e balcone, 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 vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo</i></p>							

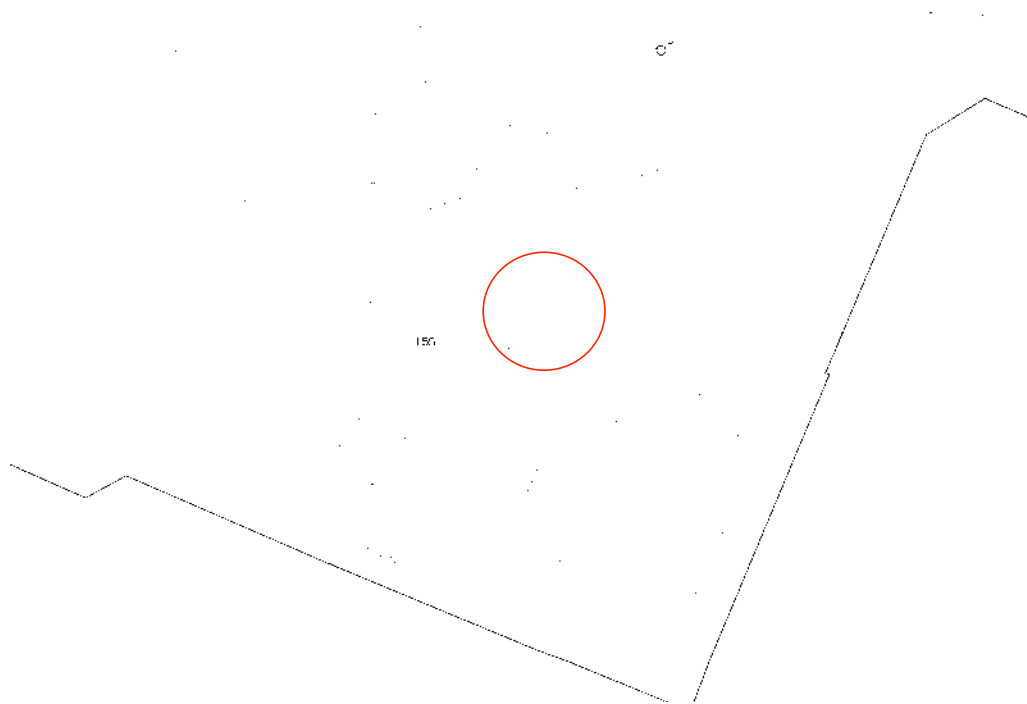
4.01.17.

ELABORATO GRAFICO - LOTTO 01 (unico)

PLANIMETRIA QUINTO PIANO E PIANO INTERRATO






STRALCIO DELLA MAPPA CATASTALE – foglio 42 mappale 469



PRECISAZIONI

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

<p>Edificio in linea più a destra nell'immagine</p>	
<p>Edificio in linea più a centro immagine</p>	
<p>Ingresso all'edificio da via Paradisi</p>	

4.01.19.	DEFINIZIONI PER LA STIMA DEL BENE - LOTTO 01 (unico)
<p>DEFINIZIONI</p>	<p>Valore di mercato (IV edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 4 § 2.2).</p>
	<p>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).</p>
	<p>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).</p>
<p>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).</p>	
<p>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</p>	

	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/grade secondo intervalli superficiali e volumetrici); Caratteri della Domanda e dell'Offerta; Forma di Mercato (concorrenza monopolistica, oligopolio, monopolio ecc.); Livello di Prezzo.
--	--


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 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.		
PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO			
Confronto di Mercato	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>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. L'applicazione del metodo deve avvenire dove sia possibile il reperimento di recenti transazioni immobiliari di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato.</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/>	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. L'applicazione del metodo deve avvenire dove sia possibile il reperimento di recenti transazioni immobiliari di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato.
<input checked="" type="checkbox"/>	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. 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. 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 09/12/2019		29.000,00	44,00 (c.ca)	659,00	
		Commento:	Superficie rilevata da dati catastali riportati nell'atto. Appartamento sottostante quello oggetto di stima, posto al secondo piano con cantina al piano interrato.				
2	Unità abitativa e autorimessa.	Atto di compravendita del 28/01/2022		90.000,00	136,00 (c.ca)	661,00	
		Commento:	Superficie rilevata da dati catastali riportati nell'atto. Appartamento al terzo piano della parte di edificio a torre. Si tratta di un appartamento molto più ampio, dotato di doppio servizio, cucina, soggiorno, due camere e studio, oltre a cantina garage al piano interrato.				
3	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			47,78	620,00	€ 29.623,60
						VALORE COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	€ 29.623,60
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.		Valore di Mercato (arr.to)		€ 29.000,00
		Detrazione	20% c.ca	- € 5.800,00
		Valore Ridotto (art. 2922 c.c.)		€ 23.200,00
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).	4.01.10	Oneri di Regolarizzazione edilizia e urbanistica.	- €	0,00
		Costi per eventuali opere di ripristino.	- €	0,00
	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.	- €	1.200,00 **
	4.01.6	Deprezzamento per oneri e vincoli che restano in capo all'acquirente.	- €	0,00
	Detrazioni / Riduzioni Complessive			- € 1.200,00
	VALORE BASE D'ASTA			€ 22.000,00
	Detrazione di ¼ (art.571 comma 2 c.p.c.)			- € 5.500,00
OFFERTA MINIMA			€ 16.500,00	
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 arredato con mobilio di basso valore.	
2	Presenza di Rifiuti	Non si riscontra presenza di rifiuti per quanto si è potuto rilevare ad eccezione della necessaria disinfezione del balcone dalle deiezioni dei piccioni.	
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	<p>Il sottoscritto tecnico, nominato esperto stimatore, ha redatto la presente perizia con il proposito di rispondere in modo esaustivo e coerente all'incarico conferitogli.</p> <p>Resta a disposizione per ogni chiarimento o integrazione eventualmente richiesti.</p>	<div data-bbox="1034 562 1305 792"><p>Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia</p><p> Iscrizione Albo N. 2006</p><p>Geometra <i>Aravecchia Emanuele</i> Aravecchia Emanuele C.F. RVC MNL 68D20 14621</p></div>