

GUIDETTI Geom. FILIPPO

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia al n° 1841
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Reggio Emilia al n° 1009/163

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione immobiliare n°153/2024 Reg. Gen.
AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Camilla Sommariva**
Esperto incaricato: **Geom. Filippo Guidetti**

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA



Piena ed intera proprietà di un alloggio al piano quarto, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in Via Giuseppe Turri n°47 int.33 nel Comune di Reggio Emilia.



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI		23/09/2024 – RG 20314 / RP 14957				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PIENA ED INTERA PROPRIETÀ				
UBICAZIONE IMMOMILI	-		Reggio Emilia – Via Giuseppe Turri n.47 int.33				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA
			Reggio Emilia	137	150	33	A/2
CONFORMITÀ CATASTALE	SI						
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	SI		FATTE SALVE LE TOLLERANZE COSTRUTTIVE				
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER.		DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO						
STATO OCCUPAZIONALE	-		OCCUPATO DAGLI ESECUTATI				
STATO DI ARREDAMENTO	-		ARREDAMENTO DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		NON PRESENTI -				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NON PRESENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		€. 29.144,19				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 12.000,00 - EURO dodicimila/00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 9.000,00 - EURO novemila/00						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	14/05/2025						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	EMILBANCA - via Adua n°97/d – Reggio Emilia						



SOMMARIO

SOMMARIO	3
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2- COMUNICAZIONI/ACCESSO	4
3- DATI CATASTALI	5
3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	5
3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	5
3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE/ CONFORMITA'	6
4- DESCRIZIONE	8
5- LOTTI DI VENDITA	9
5.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	9
5.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	10
5.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA	10
5.4-LOTTO UNICO: DIFFORMITA'	10
5.5-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	10
5.6-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	10
5.7-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	10
5.8-LOTTO UNICO: SITUAZIONE CONDOMINIALE	11
5.9-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE	11
5.10-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
5.11-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE	17
5.12-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	17
5.13-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	18
6- STATO CIVILE	18
7- ELENCO ALLEGATI	18



1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA R.G.E. N°153/2024

Esecutati: [REDACTED]

[REDACTED]

Procedente: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** (Avv. Antonio Formaro)

Intervenuti: [REDACTED] (Avv. Andrea Tedeschi)

AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE (Avv. Cristina Credali)

Oggetto: Piena ed intera proprietà di un alloggio al piano quarto, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in Via Giuseppe Turri n°47 int.33 nel Comune di Reggio Emilia.

- **Data conferimento incarico:** 31/10/2024
- **Termine di consegna della relazione:** 14/04/2025 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
- **Udienza:** 14/05/2025
- **Data trascrizione atto di pignoramento:** 23/09/2024 – RG 20314 / RP 14957
- **Contributo unificato:** SI

2- COMUNICAZIONI/ACCESSO

L'esperto in data 06/11/2024 ha provveduto ad informare le parti interessate della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, **fissata per il giorno 18/11/2024 alle ore 10:00**, in particolare sono stati avvertiti:

1. [REDACTED] a mezzo RACC;
2. Per il PROCEDENTE: **Avv. Antonio Formaro** a mezzo PEC.

Verrà trasmessa copia della presente relazione in forma semplice a mezzo posta agli esecutati e a mezzo PEC al legale del procedente.

ACCESSO Il giorno 03/12/2024 alle ore 15:00, così come fissato dall'IVG, l'esperto si presentava in Via Giuseppe Turri n°47 nel Comune di Reggio Emilia per l'accesso agli immobili, dove incontrava il Dott. Degl'Incerti Tocci, incaricato IVG e l'esecutata. Una volta espletate le prime formalità l'esperto, alla presenza continuativa dell'incaricato IVG e dell'esecutata, procedeva alle operazioni di rilievo metrico e fotografico ed acquisiva ogni utile informazione ai fini della presente relazione.



3- DATI CATASTALI

3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

**Ia- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.) della Provincia di REGGIO EMILIA
Comune di REGGIO EMILIA**

INTESTATI								
1				c.f.		Proprietà per 1/2		
2				c.f.		Proprietà per 1/2		
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio con cantina	Via Giuseppe Turri n.47 Piano S1-4	137	150	33	A/2 cl.3	5 vani	Tot: 69mq Tot. escluse aree scoperte: 64mq	€ 490,63

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

**IIa- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.) della Provincia di REGGIO EMILIA
Comune di REGGIO EMILIA**

INTESTATI								
1				c.f.		Proprietà per 1/2		
2				c.f.		Proprietà per 1/2		
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio con cantina	Via Giuseppe Turri n.47 Piano S1-4	137	150	33	A/2 cl.3	5 vani	Tot: 69mq Tot. escluse aree scoperte: 64mq	€ 490,63



3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE/ CONFORMITA'

I dati catastali riportati nello **schema Ia** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello **schema IIa** sono quelli della situazione catastale attuale.

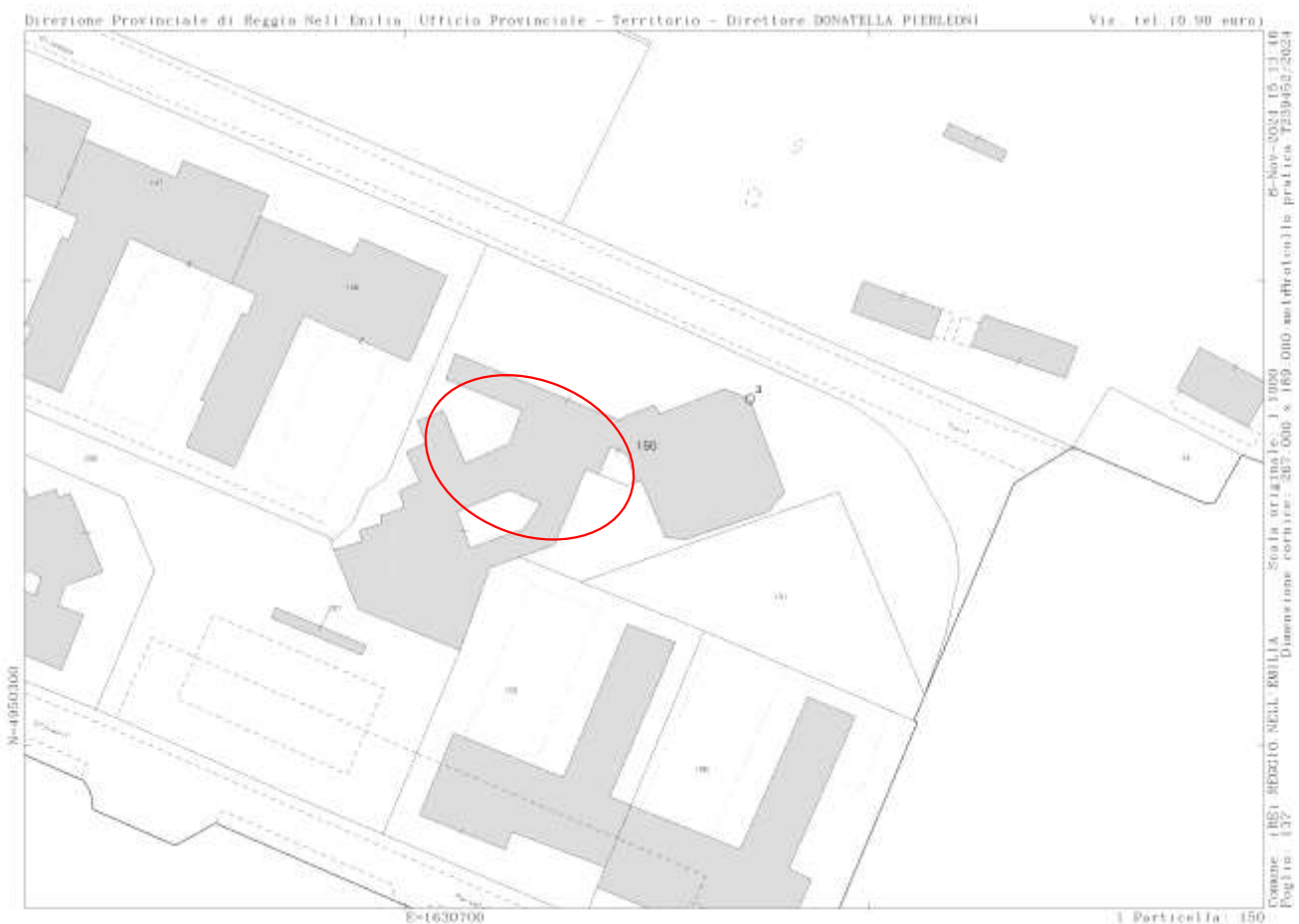
Lo scrivente esperto


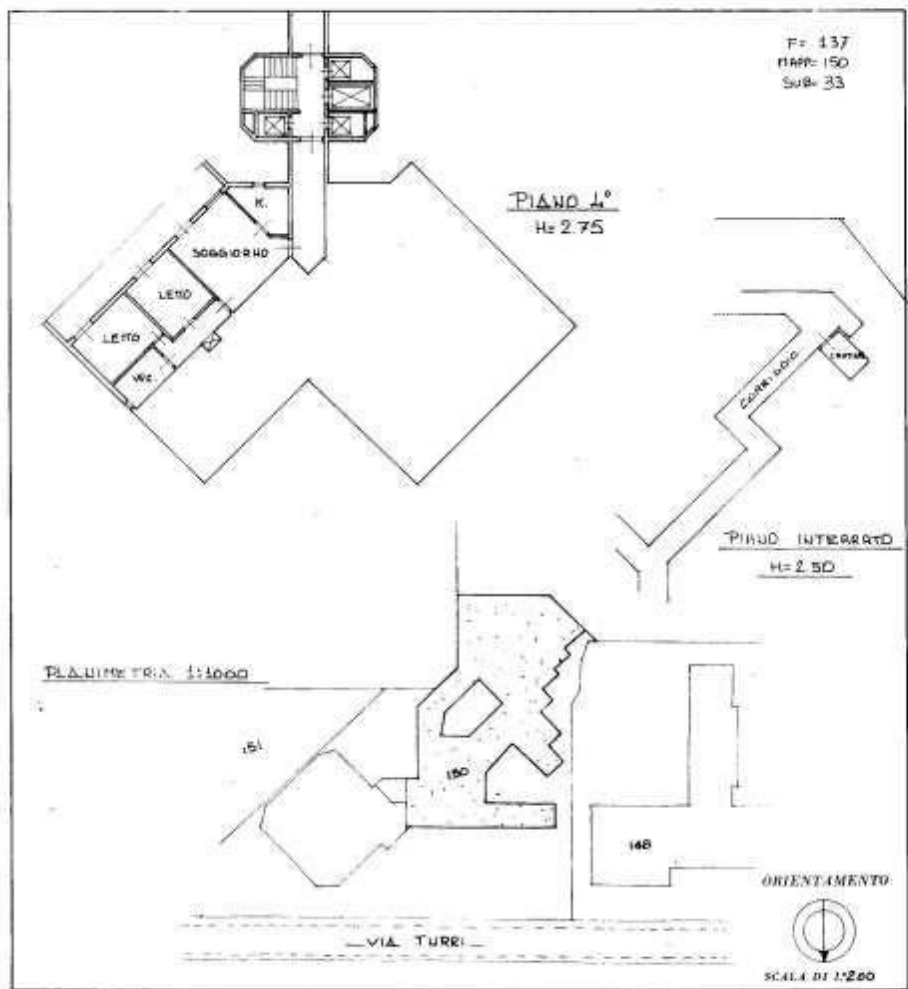
Verificato che:

- la documentazione in atti è completa ed idonea all'identificazione del bene;
- tutte le proprietà risultano regolarmente censite;
- vi è corrispondenza tra i dati identificativi dei beni pignorati e quelli accatastati.

Ottenuta la cartografia catastale:

- Estratto di mappa (fuori scala)



ARRETRATI F. 104/1 - 104/2 - 104/3		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(A. 104/1000 - ARRETRATI 104/1001 - 104/1002 - 104/1003)</small>	LIRE 50
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di REGGIO EMILIA Via TURRI			
Data [REDACTED]			
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO EMILIA			
			
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO DATA _____ PROT. N. _____		Computo del GEOM. PICAZIO LUCIANO Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di REGGIO EMILIA data 28-4-81 Firma: <i>Picazio Luciano</i>	

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/05/1981 - Data: 08/11/2024 - n. T246700 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Raffrontata inoltre la documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia con lo stato di fatto come rilevato, da cui risulta che:

- La planimetria del subalterno 33 è conforme allo stato dei luoghi.

A seguito delle sopradescritte considerazioni si redige:

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

(ai sensi del comma 14 art. 19 D.L. 78/2010 convertito con modificazioni dalla L 122/2010)

Il sottoscritto esperto estimatore, all'esito degli accertamenti condotti, viste le disposizioni vigenti in materia catastale

- art. 17, R.D.L. 652/39
- Circolare AdT n. 10/2005
- Circolare AdT n. 1/2006
- Circolare AdT n. 2 del 09.07.2010
- Circolare AdT n. 3 del 10.08.2010

Per il Fg. 137 Mapp. 150 Sub. 33 in C.d.F. di Reggio Emilia - ATTESTA:

- la **conformità** tra i dati catastali e lo stato di fatto;
- la **conformità** dello stato di fatto all'ultima scheda planimetrica.

4- DESCRIZIONE

Piena ed intera proprietà di un alloggio al piano quarto, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in Via Giuseppe Turri n°47 int.33 nel Comune di Reggio Emilia.

La proprietà oggetto di stima è inserita in un condominio prevalentemente residenziale situato a circa un chilometro dal centro storico del Comune di Reggio Emilia. Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi.

Il fabbricato, la cui edificazione è stata ultimata nell'anno 1979, si sviluppa su tredici piani fuori terra e un piano interrato così destinati: piano interrato autorimesse e locali accessori, piano terra attività commerciali e locali di deposito e ai piani dal primo al quinto alloggi. L'area cortiliva, è destinata a percorsi carrai, pedonali e aree verdi condominiali.

Il fabbricato esternamente presenta le murature in cemento armato a vista in parte tinteggiato. Tutte le aperture sono dotate di avvolgibili, la porta di ingresso è realizzata con telaio metallico vetrato. L'immobile presenta la necessità di manutenzioni.

All'immobile si accede da un ingresso al piano terra posto sotto la galleria dal quale si entra in un androne dove sono collocati il vano scala e il vano ascensori mediante i quali si raggiunge il quarto piano. Per accedere al piano interrato sono presenti solo le scale.

L'alloggio, che si sviluppa interamente al piano quarto, ha una altezza interna di 275 cm e si affaccia sul fronte sud/est; è composto da sala da pranzo, cucina, disimpegno, due camere, un bagno e un lungo balcone accessibile dalla sala da pranzo e dalle camere.

L'alloggio presenta pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti. La zona cottura e il bagno sono dotati di rivestimento in piastrelle di ceramica. Le pareti sono prevalentemente rivestite con carta da parati e le restanti porzioni come il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Il bagno è allestito con lavabo, vasca, bidet e water ed è dotato della predisposizione per la lavatrice. Gli impianti (adduzione gas, elettrico ed idraulico e riscaldamento) sono realizzati sotto traccia, di essi non sono state rintracciate le certificazioni e pertanto dovranno essere tutti verificati. L'impianto di riscaldamento era condominiale ma ad oggi risulta dismesso e attualmente l'unità immobiliare è riscaldata con una stufa a pellet collocata nella sala da pranzo. L'acqua calda è prodotta con mediante uno scaldabagno elettrico collocato nel bagno. L'acqua fredda è condominiale. Il portoncino di ingresso è in legno del tipo non blindato, le porte interne sono in legno tamburato. I serramenti esterni sono in legno e avvolgibile esterno in PVC. Complessivamente l'alloggio presenta la necessità di manutenzioni importanti, si sono rilevate manifestazioni di muffa in



tutti gli ambienti e risultano essere più evidenti nei locali cucina e bagno, sono presenti delle fessurazioni diffuse nei pavimenti.

La cantina posta al piano interrato è costituita da un unico locale di altezza 250 cm, presenta pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto grossolanamente intonacati e tinteggiati. Pareti e soffitto sono rivestiti da lastre di truciolo.

Fanno parte dell'alloggio i proporzionali diritti di comproprietà (art. 1117 e seguenti c.c.) sulle parti comuni dell'immobile comuni per legge e per destinazione.

La **superficie commerciale del sub.33** (alloggio con cantina) è di **68.24 mq** così computata:

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Sub. 33					
Alloggio con cantina	P4	Superficie abitativa	62,39	100%	62,39
	P1	Balcone	19,18	25%	4,80
	P1	Cantina	4,21	25%	1,05
					68,24

5- LOTTI DI VENDITA

A giudizio dello scrivente il compendio pignorato non è comodamente divisibile e va posto in vendita in **LOTTO UNICO** corrispondente all'unità immobiliare con accessori e pertinenze.

5.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

IIa- BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati (C.F.) della Provincia di REGGIO EMILIA
Comune di REGGIO EMILIA

INTESTATI								
1				c.f.			Proprietà per 1/2	
2				c.f.			Proprietà per 1/2	
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio con cantina	Via Giuseppe Turri n.47 Piano S1-4	137	150	33	A/2 cl.3	5 vani	Tot: 69mq Tot. escluse aree scoperte: 64mq	€ 490,63

Confini catastali come definiti dall'atto di provenienza:

- l'alloggio al piano quarto sub.33 confina con pianerottolo comune, con distacco verso cortile per due lati e con proprietà o aventi causa;
- la cantina al piano interrato sub.33 confina con corridoio di accesso, con proprietà o aventi causa, con proprietà o aventi causa e con bene distinto con il sub.67.



5.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena ed intera proprietà di un alloggio al piano quarto, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in Via Giuseppe Turri n°47 int.33 nel Comune di Reggio Emilia.

La **superficie commerciale del sub.33** (alloggio con cantina) è di **68.24 mq.**

Il fabbricato, la cui edificazione è stata ultimata nell'anno 1979, si sviluppa su tredici piani fuori terra e un piano interrato così destinati: piano interrato autorimesse e locali accessori, piano terra attività commerciali e locali di deposito e ai piani dal primo al quinto alloggi. L'area cortiliva, è destinata a percorsi carrai, pedonali e aree verdi condominiali. L'alloggio, che si sviluppa interamente al piano quarto, ha una altezza interna di 275 cm e si affaccia sul fronte sud/est; è composto da sala da pranzo, cucina, disimpegno, due camere, un bagno e un lungo balcone accessibile dalla sala da pranzo e dalle camere. La cantina posta al piano interrato è costituita da un unico locale di altezza 250 cm.

Conformità edilizia: gli immobili sono conformi.

Certificazione energetica: assente.

5.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

Iter edilizio della proprietà:

- Autorizzazione edilizia PG n°14579/75 del 26/07/1975;
- Concessione edilizia PG n°1874/79 del 14/06/1979;
- Autorizzazione di abitabilità PG n°12007/79 del 07/11/1979 rilasciata con sopralluogo.

Conformità edilizia/urbanistica: esaminata la documentazione catastale, visti gli strumenti urbanistici, sentito il parere del Tecnico Comunale risulta che l'immobile è conforme all'ultimo stato di fatto legittimato.

Conformità impianti: non sono state rintracciate le certificazioni impiantistiche, pertanto gli impianti dovranno essere tutti verificati.

Certificazione energetica: assente.

5.4-LOTTO UNICO: DIFFORMITA'

Nessuna.

5.5-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Nessuna.

5.6-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Nessuno.

5.7-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutata.



5.8-LOTTO UNICO: SITUAZIONE CONDOMINIALE

E' stato riferito, in data 4 dicembre 2024 dall'amministrazione condominiale STUDIO MATRONE S.R.L., che:

- la denominazione del condominio è "Condominio Reggio Est Torre 5";
- i millesimi generali di proprietà sono 9,21;
- le spese condominiali annue ordinarie pari a € 1.183,54;
- nell'ultima assemblea non sono state deliberate spese straordinarie;
- le spese insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente ammontano € 29.144,19.

5.9-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE



Esterno 1



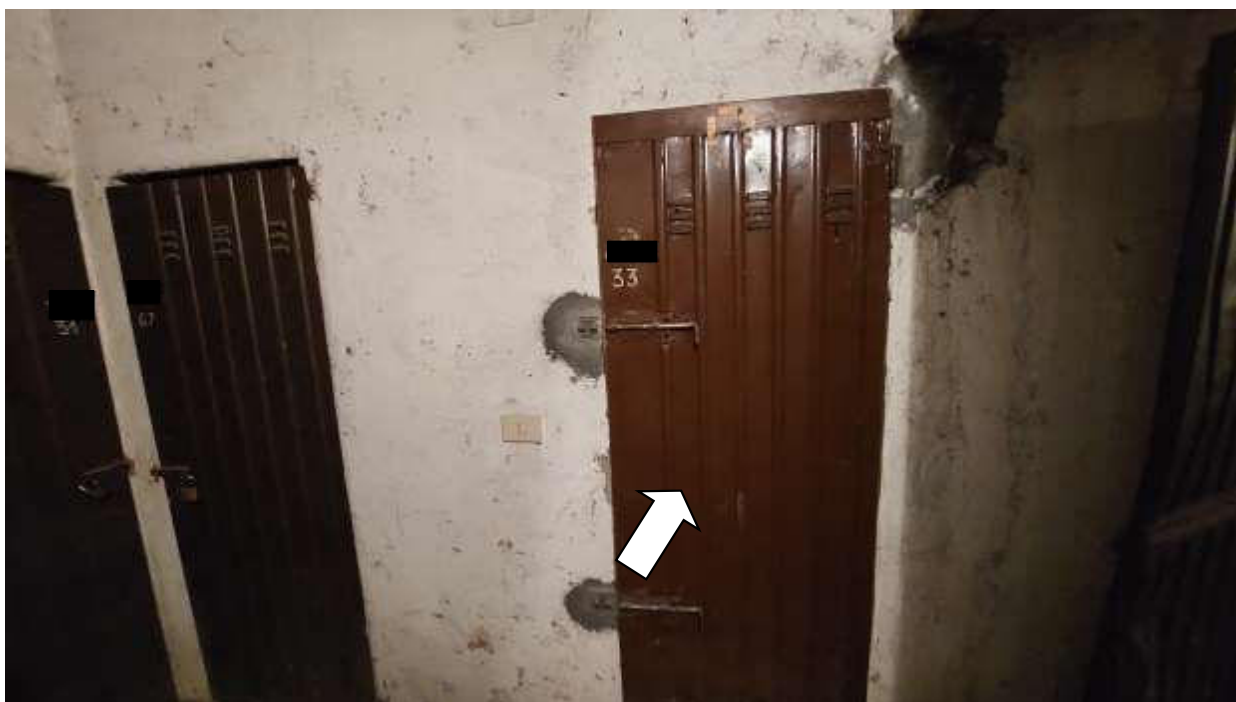


Esterno 2



Esterno 3





Esterno 4



Interno 1 – Sala da pranzo





Interno 2 - Cunina



Interno 3 - Bagno





Interno 4 - Cantina

5.10-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Non risultano cause relative a domande trascritte;
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Reggio Emilia il 29/04/2004, R.G. 11704, R.P. 2783, a favore di:
 - BANCA CARIGE S.P.A. – CASSA DI RISPERMIO DI GENOVA E IMPERIA, con sede in Genova (GE), codice fiscale: 03285880104;a carico di:
 - [REDACTED], per la quota di 1/2;
 - [REDACTED], per la quota di 1/2;gravante la piena proprietà della porzione immobiliare censite al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 137 mappale 150 subalterno 33.
Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento): IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Reggio Emilia il 07/03/2024, R.G. 5045, R.P. 786.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Reggio Emilia il 11/12/2014, R.G. 20511, R.P. 2845, a favore di:
 - [REDACTED];a carico di:
 - [REDACTED], per la quota di 1/1;gravante la piena proprietà della porzione immobiliare censite al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 137 mappale 150 subalterno 33.



- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** iscritta a Reggio Emilia il 03/02/2016, R.G. 2037, R.P. 256,
a favore di:
 - EQUITALLIA CENTRO NORD, con sede in Firenze (FI), codice fiscale: 03078981200;a carico di:
 - [REDACTED], per la quota di 1/2;gravante la piena proprietà della porzione immobiliare censite al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 137 mappale 150 subalterno 33.
- **DECRETO INGIUNTIVO** iscritto a Reggio Emilia il 20/07/2018, R.G. 16906, R.P. 2594,
a favore di:
 - CONDOMINIO TORRE 5, con sede in Reggio Nell'Emilia (RE), codice fiscale: [REDACTED];a carico di:
 - [REDACTED], per la quota di 1/2;
 - [REDACTED], per la quota di 1/2;gravante la piena proprietà della porzione immobiliare censite al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 137 mappale 150 subalterno 33.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** iscritta a Reggio Emilia il 03/02/2016, R.G. 2037, R.P. 256,
a favore di:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in Roma (RM), codice fiscale: 13756881002;a carico di:
 - [REDACTED], per la quota di 1/2;gravante la piena proprietà della porzione immobiliare censite al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 137 mappale 150 subalterno 33.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta a Reggio Emilia il 07/03/2024, R.G. 5045, R.P. 786,
a favore di:
 - BANCA CARIGE S.P.A.-CASSA DI RISPERMIO DI GENOVA E IMPERIA, con sede in Genova (GE), codice fiscale: 03285880104;a carico di:
 - [REDACTED], per la quota di 1/2;
 - [REDACTED], per la quota di 1/2;gravante la piena proprietà della porzione immobiliare censite al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 137 mappale 150 subalterno 33.



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto a Reggio Emilia il 23/09/2024, R.G. 20314, R.P. 14957,

a favore di:

- AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede in Napoli (NA), codice fiscale: 05828330638;

a carico di:

- [REDACTED], per la quota di 1/2;

- [REDACTED], per la quota di 1/2;

gravante la piena proprietà della porzione immobiliare censite al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 137 mappale 150 subalterno 33.

5.11-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.12-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato nell'ipotesi di una vendita in tempi medio brevi (3-6 mesi).

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato del bene, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dello stesso già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati, per quanto riguarda l'edificio esistente, tengono conto delle seguenti caratteristiche: epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme, tipo e completezza di finiture, dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva, stato di conservazione e manutenzione, dotazione e consistenza delle parti comuni, ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Si tiene conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore con mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le assai critiche condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.
- L'esistenza del diritto di superficie.

VALORE LOTTO UNICO

Stima del bene descritto:

La valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
Sub. 33							
Alloggio con cantina	P4	Superficie abitativa	62,39	100%	62,39		
	P1	Balcone	19,18	25%	4,80		
	P1	Cantina	4,21	25%	1,05		
					68,24	€ 600,00	€ 40.944,00
						Valore totale	€ 40.944,00

Al valore del compendio immobiliare vengono detratti i seguenti capitoli:

- Spese condominiali insolute (capo 5.8) € 29.144,19

Valore di mercato complessivo € 11.799,81

BASE D'ASTA

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

<p>Valore Base d'Asta € 12.000,00 (Euro dodicimila/00)</p>
--

In applicazione della normativa vigente, si determina

<p>Valore Minimo dell'Offerta € 9.000,00 (Euro novemila/00)</p>

5.13-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui alla presente perizia hanno la seguente provenienza:

- **Atto di compravendita** a rogito Dott. Vincenzo Ferrara, Notaio in Reggio Emilia, in data 30/08/2006 Rep. n.1546/74, trascritto a Reggio Emilia il 29/04/2004 al n.11703 di R.P. e n.6791 di R.G.

6- STATO CIVILE

Dal certificato anagrafico di matrimonio si riscontra che gli esecutati sono tra lo coniugati e non sono presenti annotazioni.

7- ELENCO ALLEGATI

1. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
2. VISURA CATASTALE STORICA SUB.33
3. PLANIMETRIA CATASTALE SUB.33
4. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

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



5. ATTO DI PROVENIENZA
6. COMUNICAZIONE AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE
7. BILANCI CONDOMINIALI
8. ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO
9. CONTRATTO DI AFFITTO
10. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
11. ALLEGATO "A"
12. ALLEGATO "B"

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, l'esperto estimatore, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per chiarimenti o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Reggio Emilia, lì 12.03.2025

L'esperto estimatore designato

Geom. Filippo Guidetti

