

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

G.E. Dott. Sommariva Camilla

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esecuzione immobiliare

RG 65/2024

Promossa da: **ISEO SPV SRL**

Contro:














Esperto designato: **Iotti geom. Pietro**



Immobile sito in Reggio Emilia – Via D. Piani, 16



<u>DATO</u>	<u>CONFOR ME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO</u>	SI		13.05.2024				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PROPRIETÀ SUPERFICIARIA – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-		REGGIO EMILIA – via Piani n° 16				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPAL</u>	<u>SUB.</u>	<u>categoria</u>
			REGGIO EMILIA	104	202	8	A/2
			REGGIO EMILIA	104	202	47	C/6
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO		PARZIALE CONFORMITA'				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO		SARA' NECESSARIO SANARE LO STATO DI FATTO				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	-		NON SONO STATE REPERITE LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	-		CERTIFICATO NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		OCCUPATO DAGLI ESECUTATI				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-		ARREDATO CON MOBILIO DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-		NON PRESENTI				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-		NON PRESENTI				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		NON PRESENTI				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€ 67.000 - EURO sessantasettemila/00						
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€ 50.000 - EURO cinquantamila /00						
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	21/05/2025						
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>							



SOMMARIO

SOMMARIO.....	3
1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI.....	4
2 - COMUNICAZIONI.....	4
3 - DATI CATASTALI	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E RISULTANTI DALLA PERIZIA	5
IA - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.).....	5
3.2 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	5
4 - DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
5-LOTTE DI VENDITA	7
5.1-LOTTO 1 (LOTTO UNICO)	8
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	8
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	8
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITÀ EDILIZIA.....	9
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	9
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	9
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	10
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	10
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	10
5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE	10
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	12
6- STATO CIVILE DEL DEBITORE.....	12
7-ALTRE NOTIZIE	12
8-ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	13
8.1 COROGRAFIA DI INSERIMENTO	
8.2 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E VISURE CATASTALI	
8.3 PLANIMETRIE CATASTALI	
8.4 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E CERTIFICATO NOTARILE	
8.5 CERTIFICATO DI RESIDENZA E ESTRATTO MATRIMONIO	
8.6 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI	
8.7 ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE, CONVENZIONE E DETERMINAZIONE PREZZO MAX DI VENDITA	
8.8 VERIFICHE EDILIZIE E URBANISTICHE	
8.9 ALLEGATI A-B-C	
8.10 CD ROM (CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)	



1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI -PROCEDURA N° 65/2024

Esecutati:

- Via Domenico Piani n.16 – Reggio Emilia

Procedente:

ISEO SPV SRL

Via V. Alfieri n. 1 – Conegliano

presso

Avv. Lorenzo Camussi Via Roma 48 PIACENZA (PC)

e-mail: camussi.lorenzo@ordineavvocatipc.it

Custode Giudiziario:

Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia

via G. Saragat 19. Reggio Emilia

Esperto Designato:

Geom. Iotti Pietro

viale Monte San Michele 4 42121 Reggio E.

Mail pietro@studiobertani.com pec. pietro.iotti@geopec.it

- **Data conferimento incarico:** 15/11/2024
- **Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria del:** 21/04/2025
- **Udienza:** 21/05/2025
- **Data trascrizione pignoramento:** 13/05/2024

2 - COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o e-mail¹ della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali.

In data 12/12/2024 è stato effettuato l'accesso all'immobile alla presenza dei Signori [REDACTED] e [REDACTED].

Copia della presente perizia sarà trasmessa via e-mail ai Legali del Procedente, intervenuti, esegutati e occupanti l'immobile.

3 - DATI CATASTALI

¹ Vedi Allegato 8.6



3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO (2) E RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

IA - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

INTESTAZIONE:

Comune di Reggio Emilia C.F. 00145920351, proprietà per l'area per 1/1

proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Rendita
fabbricato	Comune di Reggio Emilia Via D. Piani 16	104		202/8	4,5 vani	A/2 cl. 2	Euro 383,47
fabbricato	Comune di Reggio Emilia Via D. Piani 16	104		202/47	16 mq	C/6 cl. 6	Euro 66,11

3.2 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

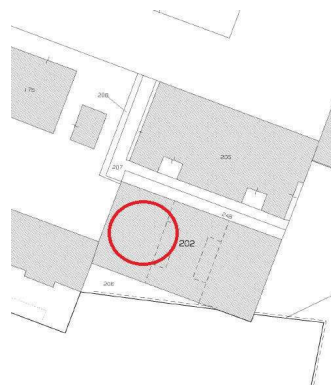
I dati catastali riportati nello schema IA e quelli desunti dall'atto di pignoramento (allegato 8.4) corrispondono.

² Vedi allegato 8.4

³ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.



Inquadramento



Mappa catastale “attuale”

Tutta la proprietà visionata risulta regolarmente censita e vi è corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.

4 - DESCRIZIONE DEI BENI

PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI DUE UNITA' IMMOBILIARI, ABITAZIONE E AUTORIMESSA, IN FABBRICATO CONDOMINIALE SITO IN VIA DOMENICO PIANI 16 – REGGIO EMILIA:

Trattasi di appartamento e relativa autorimessa rispettivamente sito al piano secondo e al piano seminterrato di un fabbricato condominiale (fabbricato PEEP), ubicato nella prima periferia del Comune di Reggio Emilia a circa 3 km dal centro storico.

La costruzione del fabbricato risale all'anno 1983/85, si presenta nel suo insieme in discrete condizioni:

- la struttura portante è in cemento armato con tamponamenti in muratura laterizia, la finitura, sia internamente che esternamente, è ad intonaco civile tinteggiata;
- la copertura è piana con guaine bituminose;
- i solai sono in latero-cemento con sovrastante caldana e le stanze sono pavimentate con piastrelle in ceramica;
- il fabbricato è allacciato all'acquedotto, alle fognature, alla rete elettrica, gas e telefonica;
- la lattoneria è in lamiera in discrete condizioni;
- l'impianto citofonico e tutta l'impiantistica è sottotraccia e presumibilmente conforme alle normative vigenti;
- le aree cortilive comuni sono parzialmente pavimentate a vialetti e parte a verde condominiale.

Le unità immobiliari oggetto della presente stima si sviluppano al piano secondo e al piano seminterrato, e sono così composte:

Abitazione al piano secondo – di altezza m 2,70 – ingresso, pranzo-soggiorno, loggia, cucina, bagno, letto, ripostiglio e corridoio.

Cantina al piano seminterrato – di altezza m 2,50 – vano cantina.

Autorimessa al piano seminterrato – di altezza m 2,50 – garage per un posto auto.

- La pavimentazione in piastrelle di ceramica risalenti all'anno di costruzione.

- L'impianto elettrico è principalmente del tipo sottotraccia, presumibilmente adeguato alla Legge 46/90 per la sicurezza degli impianti, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.
- Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono dotate di telai in legno e tapparelle in pvc, il tutto risalente all'anno di costruzione.
- Il bagno si presenta in discrete condizioni, interamente piastrellato, gli apparecchi sanitari (doccia, bidet, wc, lavabo) sono in ceramica.
- L'impianto di riscaldamento centralizzato avviene tramite teleriscaldamento con gestione dei costi contabilizzato in base ai consumi.
- Il garage di dimensione per un posto auto e pavimentato in battuto di cemento e con portone basculante in lamiera

L'alloggio ha una superficie calpestabile di mq 76 circa esclusi i balconi, mentre la superficie commerciale è di mq 88, valutando al 30% la parte accessoria del piano seminterrato (cantina), mentre al 40% i balconi; il garage ha una superficie di mq 16.

Il fabbricato è stato costruito con convenzione del comune di Reggio Emilia in diritto di superficie ed essendo a destinazione alloggio per edilizia economica popolare è previsto un prezzo massimo di vendita quantificato in € 90.000, determinato dal Comune di Reggio Emilia ai sensi della convenzione rep. n. 26964/10103 stipulata dal Dott. Notaio Luigi Govoni in data 05.09.1983.

Secondo il PUG vigente del Comune di Reggio Emilia, il fabbricato ricade nei *–Tessuti urbani a densità medio alta – A1 edifici allineati su strada – Tavola SQ_D.2.2_17 Disciplina delle trasformazioni* - regolata al Titolo 10 degli Indirizzi Disciplinari.



5-LOTTI DI VENDITA

Lo scrivente ritiene che il bene nel suo complesso, per la sua conformazione, stato di manutenzione, struttura, tipologia e destinazione d'uso, non sia divisibile.

Per tutti questi motivi si giudica la vendita in un unico lotto la più adeguata.



5.1-LOTTO 1 (LOTTO UNICO)

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

INTESTAZIONE:

Comune di Reggio Emilia C.F. 00145920351, proprietà per l'area per 1/1

proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ⁴ e classe	Rendita
fabbricato	Comune di Reggio Emilia Via D. Piani 16	104		202/8	4,5 vani	A/2 cl. 2	Euro 383,47
fabbricato	Comune di Reggio Emilia Via D. Piani 16	104		202/47	16 mq	C/6 cl. 6	Euro 66,11

Confini lotto: a nord ovest e sud in aderenza ad unità abitative altre ragioni, a est affaccio su aree cortilive altre ragioni.

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

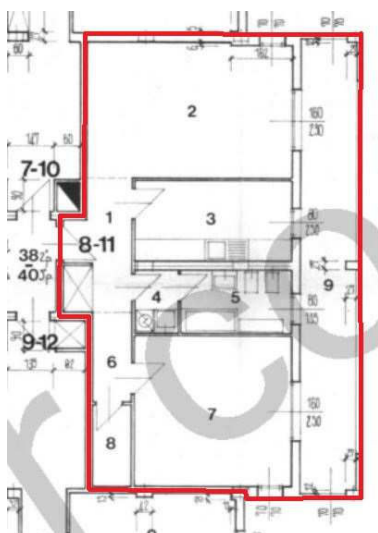
Piena proprietà superficiaria di appartamento in fabbricato residenziale, sito in Via Piani 16 a Reggio Emilia, in buono stato manutentivo e discrete finiture risalenti all'epoca di costruzione (anni '80)

Immobile così composto: - piano secondo – ingresso, pranzo-soggiorno, loggia, cucina, bagno, letto, ripostiglio e corridoio;

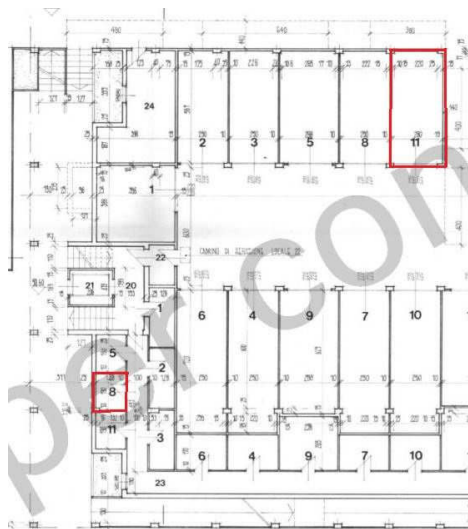
- piano seminterrato – vano cantina, autorimessa e parti condominiali comuni;

4

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.



PIANO SECONDO



PIANO SEMINTERRATO

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

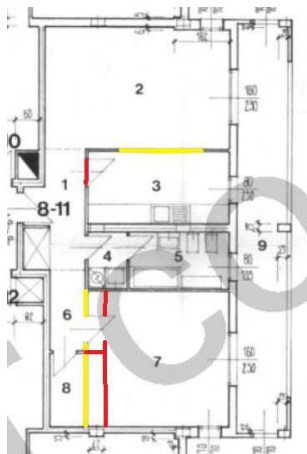
Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia P.G. n. 8451/1983 del 09.09.1983, avente per oggetto “Costruzione di 24 alloggi – fabbricati A e B [REDACTED]”, delle successive varianti in corso d’opera P.G. n. 20561/1983 del 02.12.1980 e P.G. n. 25703/1985 del 30.10.1985. La relativa agibilità è identificata in atti municipali con P.G. n. 34915/1985 del 14.06.1986. Successivamente è stata rilasciata un’Autorizzazione Edilizia per la correzione dei prospetti sud, in quanto erroneamente rappresentati, P.G. n. 4999/1986 del 20.05.1986. A parte le manutenzioni alle parti comuni in atti con P.G. 18123/2005 e 19325/2012, l’unità in oggetto non è stata oggetto di altre pratiche edilizie. Si precisa che lo stato dei luoghi non coincide totalmente con quanto concesso ed autorizzato come meglio descritto al successivo punto 5.1.5.

5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non ci sono opere di ripristino, in quanto è prevista una sanatoria edilizia.

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Occorre regolarizzare la situazione urbanistica, per sanare le opere interne, infatti è stata chiusa una porta tra ingresso e cucina ed è stato aperto un ampio varco tra soggiorno e cucina, inoltre è stato allargato il ripostiglio a scapito della camera da letto (come sotto rappresentato), mediante la presentazione di pratica CILA in sanatoria. Occorre inoltre regolarizzare la situazione catastale in quanto la planimetria attualmente agli atti, presenta delle difformità.



Il costo per la regolarizzazione, sia urbanistica che catastale, è quantificato in circa € 5.000 comprensivo di sanzione e spese tecniche.

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dagli esecutati e sarà libero al decreto di trasferimento.

5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Le iscrizioni risultanti dalle certificazioni ipotecarie e catastali allegate alla presente procedura sono le seguenti:

- Nota di Iscrizione n. 23395/4683 del 17.07.2008 Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo R.P. n. 54184/18121 del 04.07.2008 a stipula del Notaio costabile Maria Carmen con sede in Casina RE, per € 56.712,72 di quota capitale e € 85.069,08 totali, a favore di Banca Popolare di Bergamo spa, con sede in Bergamo (c.f. 03034840169) – contro [REDACTED] e [REDACTED]
- Nota di Iscrizione n. 25408/4448 del 27.11.2019 Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo R.P. n. 28475 del 15.06.1999 a stipula del Notaio costabile Maria Carmen con sede in Casina RE, per € 95.544,53 di quota capitale e € 143.316,79 totali, a favore di Banca Popolare di Bergamo-Credito Varesino srl, con sede in Bergamo (c.f. 00208220160) – contro [REDACTED] e [REDACTED]
- Nota di Trascrizione n. 10295/7633 del 13.05.2024 Verbale di Pignoramento Immobili del 29.03.2024 Rep. 1752, emesso da UNEP c/o Tribunale di Reggio Emilia, a favore di ISEO SPV srl con sede in Conegliano TV (c.f. 05045600268) - contro [REDACTED] e [REDACTED]

5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

5.1.9-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, pertanto:



nella valutazione del valore di libero mercato, oltre ai fattori derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali ubicazione, forma, dimensioni, utilizzo, stato d'uso, sono stati considerati gli elementi relativi alla commerciabilità del bene stesso, è stata altresì considerata la posizione urbanistica.

In virtù di queste ed altre considerazioni di carattere generale, considerate tutte le caratteristiche oggettive e soggettive dell'immobile, la collocazione, l'orientamento, fatte le dovute comparazioni e valutazioni anche in ordine alla commercializzazione di beni simili avvenute nell'intorno del bene in oggetto e considerato il prezzo di vendita convenzionato.

Nella valutazione della base d'asta si è considerata inoltre l'assenza di garanzie per vizi occulti, la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, la condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta e la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione e per l'indisponibilità immediata.

VALORE LOTTO UNICO

Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così descritto ipotizzando il bene “commercializzabile” a libero mercato e quindi regolarmente autorizzato e libero, di superficie commerciale di 88,00 mq e censito come segue:

Comune di Reggio Emilia - foglio 104 mapp. 202 sub. 8 - A/2 di cl. 2 di 4,5 vani - rendita 383,47

valore commerciale complessivo dell'abitazione comprensiva della cantina in mercato libero

in diritto di superficie a corpo € 80.000 (euro ottantamila)

pari a circa 910 euro al mq Superficie commerciale (per arrotondamento)

Comune di Reggio Emilia - foglio 104 mapp. 202 sub. 47 - C/6 di cl. 6 di 16 mq - rendita 66,11

***valore commerciale complessivo del garage in mercato libero in diritto di superficie
a corpo € 10.000 (euro diecimila)***

***Valore commerciale complessivo dell'abitazione comprensiva di cantina e dell'autorimessa
in mercato libero in diritto di superficie
a corpo € 90.000 (euro novantamila)***

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO a corpo 90.000 €

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi, modalità e particolarità di mercato, la valutazione in caso d'asta viene ridotta del 20% per l'assenza di garanzie per vizi occulti, la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, la condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta e la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione e per l'indisponibilità abitativa immediata, risultando pertanto come segue:

$$147.000 \times 80\% = \underline{72.000 \text{ €}}$$

= spese di regolarizzazione urbanistica e catastale 5.000 euro



⇒ pertanto, viene determinato il Valore d'asta nel seguente modo:

<u>Valore a corpo - spese (72.000 – 5.000)</u> <u>Valore base d'asta</u> <u>€ 67.000 (euro sessantasettemila)</u>
--

In applicazione a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina

<u>Valore Minimo dell'offerta (75%) per arrotondamento</u> <u>€ 50.000 (euro cinquantunomila)</u>
--

5.1.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto unico hanno la seguente provenienza:

- Atto di compravendita a ministero notaio Costabile Maria Carmen, con sede in Casina RE, in data 15.06.1999 rep. n. 28474, trascritto a Reggio Emilia il 06/07/1999 al n. 12925/8743, i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per ½ ciascuno, acquistano la proprietà superficiaria degli immobili suddetti, dal Sig. [REDACTED]

6-STATO CIVILE DEI DEBITORI

Dalle ricerche effettuate il signor [REDACTED] e la signora [REDACTED] all'ufficio dello stato civile del comune di Reggio Emilia (RE), risultano essere coniugati in regime di comunione dei beni e residenti in Reggio Emilia Via Domenico Piani n.16.

7-ALTRE NOTIZIE

Il bene è privo di certificato energetico; non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Le spese condominiali ordinarie annue ammontano a circa € 1.600. Si precisa che, dalle informazioni reperite, ad oggi non risultano spese straordinarie già deliberate.

Il tutto verrà venduto nello stato di fatto in cui si trova.

Ad oggi il riscatto per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà è di € 8.744, come attestato dall'ufficio Patrimonio del Comune di Reggio Emilia in data 02.04.2025 (allegato 8.7 - "Determinazione del prezzo max di vendita alloggio PEEP"), si precisa che, ad avvenuto riscatto, l'immobile potrà essere venduto a libero mercato e non a prezzo convenzionato.



8-ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 8.1 corografia di inserimento**
- 8.2 estratto di mappa catastale e visure catastali**
- 8.3 planimetrie catastali**
- 8.4 atto di pignoramento e certificato notarile**
- 8.5 certificato di residenza e estratto matrimonio**
- 8.6 comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati**
- 8.7 atto di provenienza del bene, convenzione e determinazione del prezzo max di vendita**
- 8.8 verifiche edilizie e urbanistiche**
- 8.9 Allegati A -B – C**
- 8.10 CD ROM (contenente perizia, allegati e documentazione fotografica)**

Reggio Emilia, lì 16.04.2025

L'esperto estimatore designato
Iotti. Geom. Pietro

