

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°239/2022 Reg. Gen.

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 terra con cantina e autorimessa, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in Via Romana n°14 nel Comune di Poviglio (RE).

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA						
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI							
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		INTERA PROPRIETÀ per la quota di 1/2 ciascuno					
UBICAZIONE IMMOMILI	-		Poviglio – via Romana n°14					
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPAL	SUB.	CATEGORIA	
			Poviglio	43	246	6	A/2	
				43	246	4	C/6	
CONFORMITÀ CATASTALE	NO							
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO							
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER.		DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO					
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO							
STATO OCCUPAZIONALE	-		LIBERO					
STATO DI ARREDAMENTO	-		ARREDAMENTO DI SCARSO INTERESSE ECONOMICO					
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		NON PRESENTI -					
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NON PRESENTI -					
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		Condominio non costituito					
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€.						36.000,00	- EURO Trentaseimila/00
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€.						27.000,00	- EURO Ventisetteimila/00
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	19/10/2023						- ore 9:00	
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	9
5- LOTTI DI VENDITA	11
5.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	11
5.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	11
5.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA	11
5.4-LOTTO UNICO: DIFFORMITA'	12
5.5-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	13
5.6-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	13
5.7-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	13
5.8-LOTTO UNICO: SITUAZIONE CONDOMINIALE	13
5.9-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE	13
5.10-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
5.11-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE	16
5.12-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	16
5.13-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	17
6- STATO CIVILE	17
7- ELENCO ALLEGATI	17

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA R.G.E. N°239/2022

Esecutati:

Procedente: (Avv. Celestina Tinelli)

Intervenuti:

Oggetto: Piena ed intera proprietà di un alloggio al piano terra con cantina e autorimessa, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in Via Romana n°14 nel Comune di Poviglio (RE).

- **Data conferimento incarico:** 12/05/2023
- **Termine di consegna della relazione:** 19/09/2023 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
- **Udienza:** 19/10/2023 ore 9:00
- **Data trascrizione atto di pignoramento:**
- **Contributo unificato:** SI

2- COMUNICAZIONI/ACCESSO

L'esperto in data 16/05/2023 ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati a mezzo PEC della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, **fissata per il giorno 22/05/2023 alle ore 10:00**, in particolare sono stati avvertiti:

1. a mezzo Raccomandata a/r;
2. a mezzo Raccomandata a/r;
3. Per il PROCEDENTE: **Avv. Celestina Tinelli** 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 e all'intervenuta.

ACCESSO Il giorno 22/06/2023 alle ore 16:00, così come fissato dall'IVG, l'esperto si presentava in Via Romana n°14 nel Comune di Poviglio (RE) per l'accesso agli immobili, dove incontrava il Dott. Fornaciari, incaricato IVG ma non si presentava nessuno degli esecutati. Successivamente, il giorno 05/07/2023 alle ore 11:30, così come fissato dall'IVG, l'esperto si presentava in Via Romana n°14 nel Comune di Poviglio (RE) per l'accesso agli immobili, dove incontrava il Dott. Fornaciari, le Forze dell'Ordine e il fabbro. Una volta espletate le prime formalità l'esperto, alla presenza continuativa dell'incaricato IVG e delle Forze dell'Ordine Curatore, 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 POVIGLIO**

INTESTATI								
1								
2								
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio con cantina	Via Romana n.14 Piano T	43	246	6	A/2 cl.1	5,5 vani	Tot: 102mq Tot. escluse aree scoperte: 100mq	€ 426,08
Autorimessa	Via Romana n.14 Piano T	43	246	4	C/6 cl.2	14 mq	Tot: 14mq	€ 59,29

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 POVIGLIO**

INTESTATI								
1								
2								
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio con cantina	Via Romana n.14 Piano T	43	246	6	A/2 cl.1	5,5 vani	Tot: 102mq Tot. escluse aree scoperte: 100mq	€ 426,08
Autorimessa	Via Romana n.14 Piano T	43	246	4	C/6 cl.2	14 mq	Tot: 14mq	€ 59,29

- stati.

- Planimetria catastale sub. 6 (fuori scala)

Data: 17/05/2023 - n. T7101 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Reggio Emilia	Dichiarazione protocollo n. RE0261531 del 23/12/2003 Planimetria di u.i.u. in Comune di Poviglio Via Romana		civ. 14
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 43 Particella: 246 Subalterno: 6	Compilata da: Rossi Aldo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Reggio Emilia	
Scheda n. 1 Scala 1:200			

PIANTA P. TERRENO

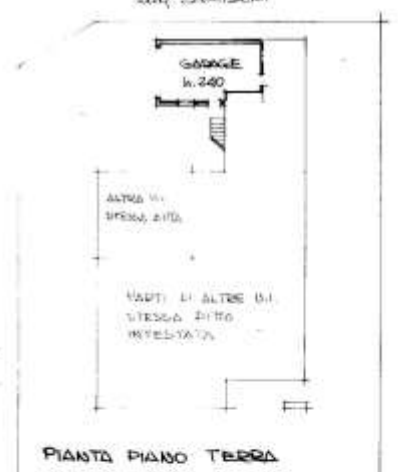
NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2023 - Comune di PAVIGLIO (43047) - Foglio 43 - Particella 246 - Subalterno 6 - VIA ROMANA n. 14 Piano T

Ultima planimetria in atti
 Data: 17/05/2023 - n. T7101 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

- Planimetria catastale sub. 4 (fuori scala)

Data presentazione: 06/02/1986 - Data: 17/05/2023 - n. T7102 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960

 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI E CATASTALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO		Foglio 43 mapp. 246
Piano: dell'anno di attuazione: POGGIO in ROMA		
Proprietario: INCERTI LELIO G. A. ORREGGIO G. A. 18		
Altre: tecnica di presentazione all'Ufficio di REGGIO E.		
COMUNE DI POGGIO foglio 43 mapp. 246 PLANIMETRIA 1:2000		
		
PIANTA PIANO TERRA		
		
ORIENTAMENTO  Scala di 1:200		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DEL FIDUCIARIO		Compilata dal Geometra GIORGIO MELLONI Iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Reggio E. 20.01.1986 <i>Giorgio Melloni</i>
DATA PRODOTTO	Foglio 43 mapp. 246/	

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/02/1986 - Data: 17/05/2023 - n. T7102 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2023 - Comune di POGGIO (047) - Foglio 43 - Particella 246 - Subalterno 4 - VIA ROMANA n. 14 Piano T - 1

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 6 non è conforme allo stato dei luoghi, non è presente la parete che delimita il sottoscala, l'altezza dell'abitazione è 250 cm e non 300 cm e l'altezza di cantina e centrale termica è 212 cm e non 240 cm;
- La planimetria del subalterno 4 non è conforme allo stato dei luoghi, l'altezza media dell'autorimessa è 230 cm e non 240 cm.

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 Mapp. 246 Sub. 6 del Fg. 43 in C.d.F. di Poviglio - ATTESTA:

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

Per il Mapp. 246 Sub. 4 del Fg. 43 in C.d.F. di Poviglio - ATTESTA:

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

4- DESCRIZIONE

Piena ed intera proprietà di un alloggio al piano terra con cantina e autorimessa, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in Via Romana n°14 nel Comune di Poviglio (RE).

La proprietà oggetto di stima è inserita in un piccolo edificio residenziale situato a meno di un chilometro dal centro cittadino del Comune di Poviglio.

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica la cui edificazione è stata ultimata nell'anno 1963 a cui sono seguite modifiche e ampliamenti con l'aggiunta di volumi esterni. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, un alloggio al piano terra e un alloggio al piano primo. L'area cortiliva che cinge l'immobile, è destinata a percorsi carrai, pedonali e aree verdi condominiali.

Il fabbricato per abitazione esternamente presenta le murature intonacate e tinteggiate con dettagli in mattone a vista, le aperture sono dotate di avvolgibili, la porta di ingresso è realizzata con telaio metallico vetrato. L'ampliamento è realizzato in muratura parzialmente intonacata e due lati dell'autorimessa, come anche la copertura, sono realizzati in lastre di fibrocemento, probabilmente eternit, le aperture sono tamponate con scuri in legno. L'immobile presenta la necessità di importanti manutenzioni.

All'unità abitativa oggetto di stima, che si sviluppa interamente al piano terra, si accede dall'ingresso autonomo posto sul fronte sud/ovest dell'immobile; è presente un secondo accesso interno posto tra il disimpegno dell'alloggio e una autorimessa di proprietà altrui.

Alla cantina, posta al piano terra, si accede da un ingresso autonomo posto sul fronte nord/ovest dell'immobile.

L'accesso all'autorimessa, posta al piano terra, avviene da un ingresso autonomo costituito da un portone in legno posto sul fronte nord/ovest dell'immobile.

L'alloggio, ha una altezza interna di 250 cm e si affaccia sui fronte sud, est e ovest; è composto da ingresso, disimpegno, cucina, pranzo, bagno e due camere. L'abitazione

presenta pavimenti in marmette nell'ingresso, nel disimpegno e nella sala da pranzo e piastrelle di ceramica in tutti gli altri ambienti. La cucina e il bagno sono dotati di rivestimento in piastrelle di ceramica. Le pareti come il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Il bagno è allestito con lavabo, doccia, bidet e water. Gli impianti (adduzione gas, elettrico ed idraulico e riscaldamento) sono realizzati parzialmente sottotraccia e parzialmente a vista, di essi non sono state rintracciate le certificazioni e pertanto dovranno essere tutti verificati. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sono condominiali, la caldaia a gas è collocata nella centrale termica di proprietà esclusiva degli esecutati. L'acqua e il gas sono condominiali. Gli elementi radianti sono del tipo a radiatori a parete. Il portoncino di ingresso è in alluminio vetrato, le porte interne sono in legno tamburato. I serramenti esterni sono in legno e avvolgibile esterno in PVC. Sono presenti infiltrazioni nelle murature perimetrali al bagno e si segnala che gli impianti sono nati per una gestione unifamiliare dell'intero immobile. Complessivamente l'alloggio presenta la necessità di importanti manutenzioni.

La zona servizi è composta dalla centrale termica e dalla cantina, ha altezza di 212 cm, le pareti e i soffitti sono in muratura grezza malamente tinteggiata e il pavimento è in battuto di cemento. Nella cantina è presente la predisposizione per la lavatrice. La porta di ingresso è in legno. Complessivamente il volume dei locali di servizio presenta la necessità di importanti manutenzioni.

L'autorimessa, è costituita da un locale con altezza media di 230 cm ed è adatta al ricovero di un'automobile, sulla parete opposta al portone di ingresso è presente una apertura che conduce a una proprietà altrui. Il locale presenta una pavimentazione in battuto di cemento, le pareti sud/ovest e sud/est sono in muratura grezza mentre le pareti nord/est e nord/ovest, come la copertura, sono in lastre di fibrocemento (probabilmente eternit). Complessivamente il volume dell'autorimessa presenta la necessità di importanti manutenzioni.

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.6** (alloggio con cantina) è di **95.76 mq**

La **superficie reale del sub.4** (autorimessa) è di **17.76 mq**

Così computate:

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Sub. 6					
Alloggio con cantina	PT	Superficie utile	92,57	100%	92,57
	PT	Servizi	12,74	25%	3,19
					95,76
Sub. 4					
Autorimessa	PT	Superficie reale	17,76	100%	17,76
					17,76

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 POVIGLIO

INTESTATI								
1								
2								
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio con cantina	Via Romana n.14 Piano T	43	246	6	A/2 cl.1	5,5 vani	Tot: 102mq Tot. escluse aree scoperte: 100mq	€ 426,08
Autorimessa	Via Romana n.14 Piano T	43	246	4	C/6 cl.2	14 mq	Tot: 14mq	€ 59,29

Confini catastali come definiti dall'atto di provenienza:

- l'alloggio con cantina sub.6 e l'autorimessa confinano con area cortiliva comune per più lati, nonché con il sub.2.

5.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena ed intera proprietà di un alloggio al piano terra con cantina e autorimessa, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in Via Romana n°14 nel Comune di Poviglio (RE).

La **superficie commerciale del sub.6** (alloggio con cantina) è di **95.76 mq**

La **superficie reale del sub.4** (autorimessa) è di **17.76 mq**

La proprietà oggetto di stima è inserita in un piccolo edificio residenziale situato a meno di un chilometro dal centro cittadino del Comune di Poviglio. L'alloggio, ha una altezza interna di 250 cm e si affaccia sui fronte sud, est e ovest; è composto da ingresso, disimpegno, cucina, pranzo, bagno e due camere. La zona servizi è composta dalla centrale termica e dalla cantina, ha altezza di 212 cm. L'autorimessa, è costituita da un locale con altezza media di 230 cm ed è adatta al ricovero di un'automobile. Si segnala la probabile presenza di eternit e che gli impianti sono nati per una gestione unifamiliare dell'intero immobile bifamiliare.

Conformità edilizia: gli immobili non sono conformi.

5.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

Iter edilizio della proprietà:

- Licenza edilizia n°28 del 13/07/1963;
- Autorizzazione edilizia n°96 del 26/07/1976;
- Concessione edilizia in sanatoria n°217 del 30/08/1989;
- Autorizzazione di abitabilità n°217 del 30/08/1989;
- DIA n°2039 del 01/03/2003.

Conformità edilizia/urbanistica: esaminata la documentazione catastale, visti gli strumenti urbanistici, sentito il parere del Tecnico Comunale risulta che, l'immobile non è conforme all'ultimo stato di fatto legittimato, in particolare: non è presente la tramezza che separa il disimpegno dal vano scala, la porta del cucinotto è collocata nel sottoscala, la cucina è utilizzata come camera da letto, le dimensioni delle finestre della sala a pranzo e delle camere sono diverse da quelle rappresentate nell'ultimo stato di fatto legittimato e nella parete sud/ovest dell'autorimessa sono state realizzate una finestra e una porta.

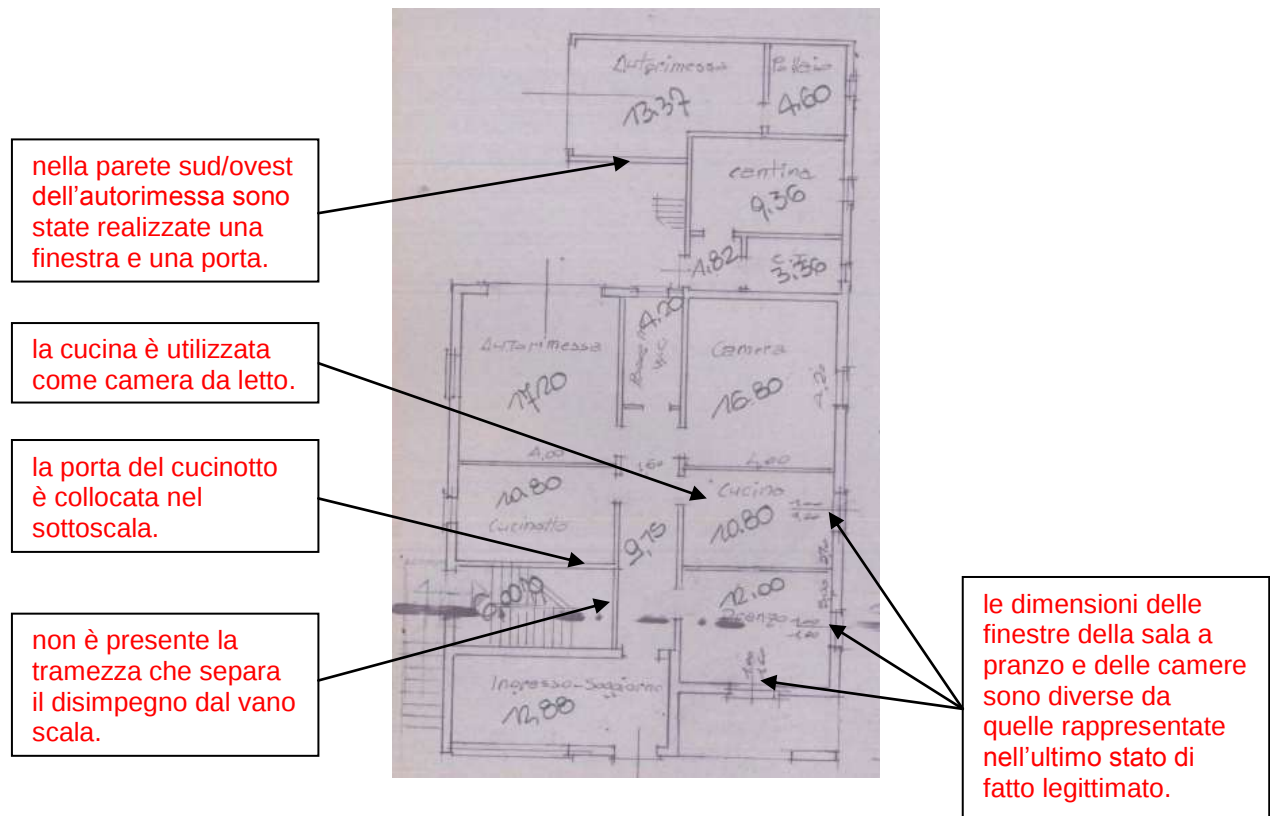
Conformità impianti: non sono state rintracciate le certificazioni impiantistiche, pertanto gli impianti dovranno essere tutti verificati.

Certificazione energetica: non presente.

5.4-LOTTO UNICO: DIFFORMITA'

Durante il rilievo è emerso che non è presente la tramezza che separa il disimpegno dal vano scala, la porta del cucinotto è collocata nel sottoscala, la cucina è utilizzata come camera da letto, le dimensioni delle finestre della sala a pranzo e delle camere sono diverse da quelle rappresentate nell'ultimo stato di fatto legittimato e nella parete sud/ovest dell'autorimessa sono state realizzate una finestra e una porta.

Per una migliore definizione si rimanda all'elaborato seguente:



5.5-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Dovranno essere ripristinate le dimensioni delle finestre della sala da pranzo e delle camere, per i ripristini sopra elencati si stima un importo di € 4.800,00.

5.6-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Da informazioni recepite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poviglio, le sopra citate difformità che saranno regolarizzabili, dovranno essere regolarizzate con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria che comporta una spesa di € 5.500,00 comprensivi di ammenda e di spese tecniche tra cui la redazione delle nuove planimetrie catastali.

5.7-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultano libere.

5.8-LOTTO UNICO: SITUAZIONE CONDOMINIALE

Il condominio non è costituito.

5.9-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE



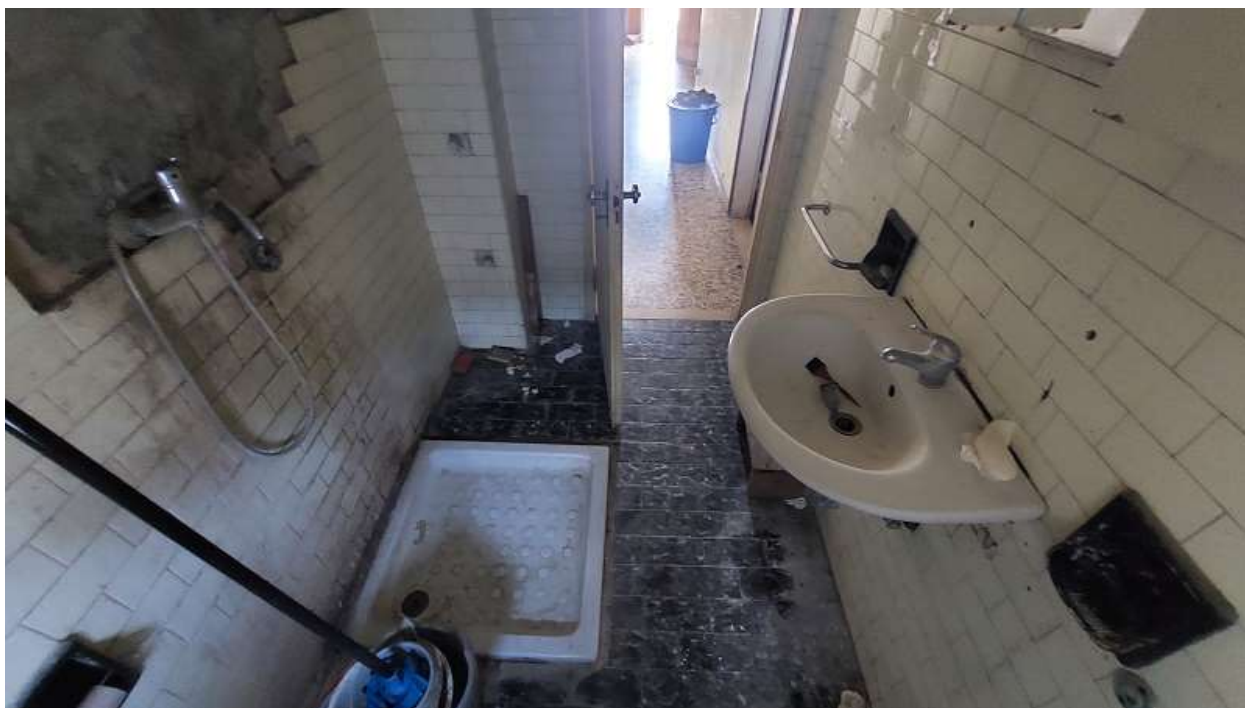
Esterno 1 – Vista da sud/ovest



Esterno 2 – Vista da sud/ovest



Interno 1 – Sala da pranzo



Interno 2 – Bagno

5.10-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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.

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. 6							
Alloggio con cantina	PT	Superficie utile	92,57	100%	92,57		
	PT	Servizi	12,74	25%	3,19		
					95,76	€ 500,00	€ 47.880,00
Sub. 4							
Autorimessa	PT	Superficie reale	17,76	100%	17,76		
					17,76	€ 300,00	€ 5.328,00
						Valore totale	€ 53.208,00

Al valore del compendio immobiliare vengono detratti i seguenti capitoli:

- | | |
|--|------------|
| - Opere di ripristino (capo 5.5) | € 4.800,00 |
| - Costi di regolarizzazione (capo 5.6) | € 5.500,00 |

Valore di mercato complessivo € 42.908,00

BASE D'ASTA

Al valore di mercato sopra determinato, è applicata una riduzione del 16% CA tenendo conto dei vizi occulti e di quanto già esposto nell'indicare lo scopo della stima e valutato l'attuale momento congiunturale del mercato.

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

Valore Base d'Asta
€ 36.000,00
(Euro trentaseimila/00)

In applicazione della normativa vigente, si determina

Valore Minimo dell'Offerta
€ 27.000,00
(Euro ventisettemila/00)

5.13-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

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

6- STATO CIVILE

7- ELENCO ALLEGATI

1. MAPPA CATASTALE
2. VISURA CATASTALE STORICA SUB.6
3. PLANIMETRIA CATASTALE SUB.6
4. VISURA CATASTALE STORICA SUB.4
5. PLANIMETRIA CATASTALE SUB.4
6. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
7. ATTO DI PROVENIENZA
8. RISPOSTA DELL'UFFICIALE DI STATO CIVILE
9. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
10. ALLEGATO "A"
11. 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 10.08.2023

L'esperto estimatore designato

Geom. Filippo Guidetti