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°321/2021 Reg. Gen.

.

contro

.

Giudice dell'Esecuzione: ***Dott. Francesco Parisoli***
Esperto incaricato: ***Geom. Filippo Guidetti***

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
LOTTO 2

Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano terra, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

Via A. Aleardi n° 1/C – 42123 – Reggio Emilia
Tel. 0522.381437 – Fax 0522.381437 – Mob. 335.8162621 – Email geom.guidetti@libero.it

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI	**28/12/2021** – RG 31519 / RP 23037
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	**PIENA ED INTERA PROPRIETÀ**
UBICAZIONE IMMOMILI	-	Reggiolo (RE) – via Giacomo Matteotti n°97
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	***COMUNE*** / ***FOGLIO*** / ***MAPPALE*** / ***SUB.*** / ***categoria*** REGGIOLO / 23 / 16 / 4 / A/2
CONFORMITÀ CATASTALE	SI	
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE STIMATI IN € 8.000,00**
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER.	**DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO**
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	
STATO OCCUPAZIONALE	-	**OCCUPATO DAI SOCI DELLE'ESECUTATA E DA LORO FAMIGLIARI**
STATO DI ARREDAMENTO	-	**ARREDAMENTO DI SCARSO VALORE**
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	**€. 260.000,00** – EURO duecentosessantam*ila/00*	
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	**€. 195.000,00** – EURO centonovantacinquemila*/00*	
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	**24/11/2022** - ore ***9:00 "trattazione scritta"***	
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	**CREDITO EMILIANO AG.9** - via R. Livatino n°5/7 – Reggio Emilia	

SOMMARIO

SOMMARIO **3**
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI **4**
2- COMUNICAZIONI/ACCESSO **4**
3- DATI CATASTALI **4**
3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO **4**
3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA **5**
3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE/ CONFORMITA' **5**
5- DESCRIZIONE **8**
5- LOTTO 2 ..... **9**
5.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI 9
5.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE 9
5.3-LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA 10
5.4-LOTTO 2: DIFFORMITA' 10
5.5-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO 10
5.6-LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE 11
5.7-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE 11
5.8-LOTTO 2: SITUAZIONE CONDOMINIALE 11
5.9-LOTTO 2: FOTOGRAFIE 11
5.10-LOTTO 2: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 13
5.11-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE 13
5.12-LOTTO 2: VALORE DEL BENE 14
5.13-LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI 15
6- VISURA CAMERALE **15**
7- ELENCO ALLEGATI **15**

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA R.G.E. N°321/2021

Esecutata: .

Procedente: . (Avv. Andrea Davide Arnaldi e Avv. Andrea Messori)

Oggetto: **LOTTO 2 -** Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano terra, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

- **Data conferimento incarico:** 14/06/2022
- **Termine di consegna della relazione:** 25/10/2022 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
- **Udienza:** 24/11/2022 ore 9:00 "Trattazione scritta"
- **Data trascrizione atto di pignoramento:** 28/12/2021 al R.P. 23037
- **Contributo unificato:** SI

2- COMUNICAZIONI/ACCESSO

L'esperto in data 17/06/2022 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 27/06/2022 alle ore 10:00**, in particolare sono stati avvertiti:

1. **.** a mezzo PEC;
2. Per il PROCEDENTE: **Avv. Andrea Davide Arnaldi e Avv. Andrea Messori** a mezzo PEC;

Verrà trasmessa copia della presente relazione in forma semplice a mezzo PEC all'esecutata e ai legali del procedente.

ACCESSO Il giorno 26/09/2022 alle ore 9:30, così come fissato dall'IVG, l'esperto si presentava in Via C. Matteotti n°97 nel Comune di Reggiolo (RE) per l'accesso agli immobili, dove incontrava il Dott. Fornaciari, incaricato IVG e alcuni soci dell'esecutata. Una volta espletate le prime formalità l'esperto, alla presenza continuativa dell'incaricato IVG e di alcuni soci 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 REGGIOLO

INTESTATI			
1			Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T	23	16	4	A/2 cl.1	7,5 vani	Tot: 242mq Tot. escluse aree scoperte: 242mq	€ 600,38

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 REGGIOLO

INTESTATI			
1			Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T	23	16	4	A/2 cl.1	7,5 vani	Tot: 242mq Tot. escluse aree scoperte: 242mq	€ 600,38

Beni Comuni Non Censibili:

- Sub. 8: BCNC – Ingresso, ascensore e scale comuni ai sub. 4, 5 e 7;
- Sub. 9: BCNC – Locale di sgombero comuni ai sub. 4, 5 e 7;
- Sub. 10: BCNC – Area cortiliva comuni ai sub. 3, 4, 5, 6 e 7.

Confini catastali:

- il sub.4 confina a nord con sub. 8, 9 e 10, a sud con Via G. Matteotti e sub. 10, a est con sub. 8 e 10 e a ovest con sub. 8 e mapp. 14.

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)

- Planimetria catastale sub. 4 (fuori scala)

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147527 - Richiedente: GDTFPP74M04I496O

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

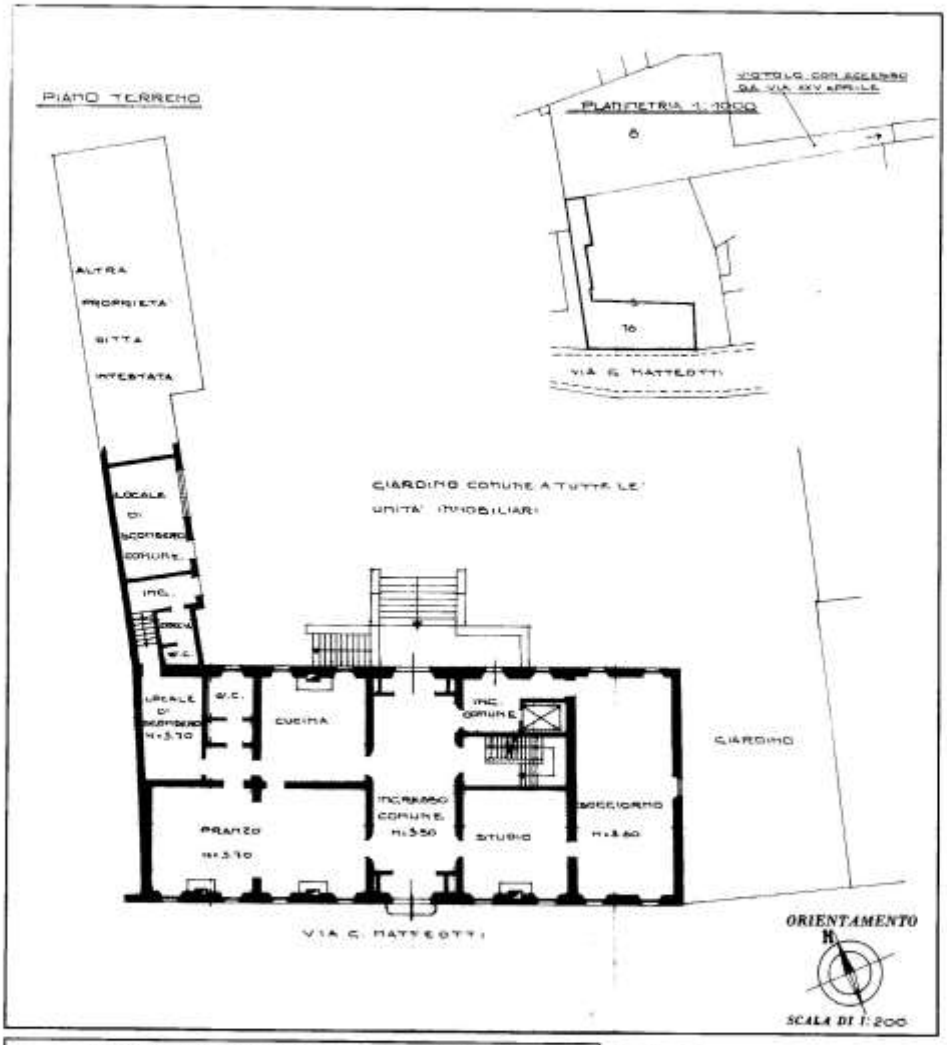
Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di REGGIOLO *Via* G. MATTEOTTI c.n. 97

Ditta TAGLIATORI ENRICA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO E.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	FG. 23
PROT. N°	MAPP.LE 16 SUB. 4

Compilata dal GEOM. CAMILLO FERRARESI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di REGGIO E.

Data 07.01.1986

Firma

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/01/1986 - Data: 17/06/2022 - n. T147527 - Richiedente: GDTFPP74M04I496O
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2022 - Comune di REGGIOLO(H225) - < Foglio 23 - Particella 16 - Subalterno 4 >
VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 97 Piano T
unità 01

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 4 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 Mapp. 16 Sub. 4 del Fg. 23 in C.d.F. di Reggiolo - ATTESTA:
- la **conformità** tra i dati catastali e lo stato di fatto;
- la **conformità** dello stato di fatto all'ultima scheda planimetrica.

5- DESCRIZIONE

LOTTO 2 - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano terra, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

L'intero complesso pignorato, di cui fa parte il lotto 2, è costituito da un fabbricato principale posto in fregio alla Via G. Matteotti collegato da alcuni servizi ad un fabbricato secondario definito dependance. Sul retro del fabbricato principale si sviluppa un parco comune a tutte le unità del complesso. Al parco si accede da due accessi carrai, il principale posto sulla Via G. Matteotti, il secondario posto sul lato est che, percorrendo un viottolo conduce alla Via XXV Aprile. Si segnala che il viottolo insiste parzialmente sulla particella 16 e parzialmente sulla particella 505 che è in proprietà dell'esecutata ma non fa parte del pignoramento.

Il Lotto 2 è collocato al piano terra (leggermente rialzato rispetto alla quota del marciapiede) dell'edificio principale. L'immobile in cui è inserito il Lotto 2 è un fabbricato signorile realizzato in muratura intonacata con copertura in legno, si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato ed è dotato di ascensore che serve tutti i piani (al momento del sopralluogo l'impianto di sollevamento era fuori servizio); al piano interrato si trovano alcuni locali di servizio privati, ai piani terra, primo e secondo si trovano tre alloggi, uno per piano. Si segnala che le macchine per il funzionamento dell'ascensore sono state collocate all'interno di un locale privato del sub.7. All'immobile si accede da un importante portone pedonale posto in fregio alla Via G. Matteotti. L'immobile principale si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'alloggio oggetto di stima è suddiviso in due aree; una posta a est e l'altra posta ovest separate dall'androne di ingresso comune. Alla parte di ovest si accede dall'androne comune ed è costituita da uno studio e una saletta della musica. Alla parte di est si accede dall'androne comune e da un ingresso secondario prospicente il parco comune ed è costituita da pranzo, cucina, disimpegno, bagno e dispensa il tutto alla quota dell'androne di ingresso comune poi percorrendo una breve rampa di scale si accede si accede all'ingresso secondario e al wc posti al piano di calpestio del parco comune.

L'alloggio presenta pavimenti in cotto e legno negli ambienti principali e pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nei bagni. Le pareti sono stuccate e il soffitto è in alcuni ambienti in travi e travetti lignei e in altri in legno a cassettoni. In tutti gli ambienti principali sono presenti imponenti camini. Il bagno è allestito con lavabo, water, bidet e doccia. Gli impianti di adduzione gas, elettrico, idraulico e riscaldamento sono realizzati sottotraccia, di essi non sono state rintracciate le certificazioni e pertanto dovranno essere tutti verificati. L'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo con predisposizione per caldaia a gas, è dotato elementi radianti del tipo radiatori a parete. L'acqua calda sanitaria è

prodotta dalla stessa caldaia utilizzata per il riscaldamento. Il portoncino di ingresso ha finitura in legno, le porte interne sono in legno con specchiature vetrate. I serramenti esterni sono in legno con oscurante interno in legno per le finestre prospicenti la Via Matteotti e persiane ad anta per altre. L'unità immobiliare può definirsi signorile, con ambienti molto ampi e alti, con finiture di alto livello e complessivamente in buone condizioni di manutenzione.

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 dell'alloggio è di 221,10 mq così computata:

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Sub. 4					
Alloggio	PT	Superficie utile	221,1	100%	221,10
					221,10

5- LOTTO 2

5.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI

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

INTESTATI			
1			Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	**Ubicazione**	**Identificativi**			**Classamento**			
		Fg.	**Mapp.**	**Sub.**	**Cat/Cl**	**Cons.**	**Sup.Cat.**	**Rendita**
Alloggio	Via Giacomo Matteotti n.97 Piano T	23	16	4	A/2 cl.1	7,5 vani	Tot: 242mq Tot. escluse aree scoperte: 242mq	€ 600,38

Beni Comuni Non Censibili:

- Sub. 8: BCNC – Ingresso, ascensore e scale comuni ai sub. 4, 5 e 7;
- Sub. 9: BCNC – Locale di sgombero comuni ai sub. 4, 5 e 7;
- Sub. 10: BCNC – Area cortiliva comuni ai sub. 3, 4, 5, 6 e 7.

Confini catastali:

- il sub.4 confina a nord con sub. 8, 9 e 10, a sud con Via G. Matteotti e sub. 10, a est con sub. 8 e 10 e a ovest con sub. 8 e mapp. 14.

5.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE

LOTTO 2 - Piena ed intera proprietà di porzione di immobile ad uso abitazione al piano terra, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in via G. Matteotti n.97 nel Comune di Reggiolo (RE).

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di 221,10 mq.

L'intero complesso pignorato, di cui fa parte il lotto 2, è costituito da un fabbricato principale posto in fregio alla Via G. Matteotti collegato da alcuni servizi ad un fabbricato secondario definito dependance. Sul retro del fabbricato principale si sviluppa un parco comune a tutte le unità del complesso. Al parco si accede da due accessi carrai, il principale posto sulla Via G. Matteotti, il secondario posto sul lato est che, percorrendo un viottolo conduce alla Via XXV Aprile. Si segnala che il viottolo insiste parzialmente sulla particella 16 e parzialmente sulla particella 505 che è in proprietà dell'esecutata ma non fa parte del pignoramento. L'alloggio oggetto di stima è suddiviso in due aree; una posta a est e l'altra posta ovest separate dall'androne di ingresso comune. Alla parte di ovest si accede dall'androne comune ed è costituita da uno studio e una saletta della musica. Alla parte di est si accede dall'androne comune e da un ingresso secondario prospicente il parco comune ed è costituita da pranzo, cucina, disimpegno, bagno e dispensa il tutto alla quota dell'androne di ingresso comune poi percorrendo una breve rampa di scale si accede si accede all'ingresso secondario e al wc posti al piano di calpestio del parco comune.

Conformità edilizia: l'immobile non è conforme.

5.3-LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti eseguita presso l'archivio del Comune di Reggiolo si è potuto stabilire l'immobile ha avuto il seguente iter edilizio:

- Concessione di Costruzione n°25/82 del 19/02/1982;
- Concessione di Costruzione n°77/83 del 28/07/1983;
- Concessione di Costruzione n°92/83 del 31/09/1983
- Concessione di Costruzione n°89/85 del 12/06/1985;
- Concessione di Costruzione n°109/84 del 17/10/1984;
- Concessione di Costruzione n°131/86 del 10/07/1986.

Conformità edilizia/urbanistica: esaminata la documentazione edilizia, visti gli strumenti urbanistici, sentito il parere del Tecnico Comunale risulta che le unità immobiliari oggetto di stima non possono essere definite conformi all'ultimo stato di fatto legittimato.

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

Certificazione energetica: non presente.

5.4-LOTTO 2: DIFFORMITA'

Da un punto di vista amministrativo all'iter edilizio non è mai stata data fine lavori pertanto sarà necessario depositare una SCIA in sanatoria e successivamente una SCEA per concludere l'iter ed ottenere un nuovo Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità. La sanatoria è necessaria in quanto, dal sopralluogo risulta che rispetto agli elaborati ottenuti dal Comune di Reggiolo la copertura del fabbricato è diversa da quella legittimata, alcune misure eccedono di oltre il 2% rispetto a quelle riportate negli elaborati di progetto.

5.5-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Nessuna.

5.6-LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Si dovrà procedere al deposito di una SCIA in sanatoria e successivamente una SCEA per concludere l'iter ed ottenere un nuovo Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità. Per la procedura di regolarizzazione, che dovrà essere predisposta per tutto il fabbricato principale costituito dai lotti 2, 3 e 4, è stimata una spesa di € 8.000,00 per ogni lotto per: spese tecniche, sanzioni, anticipazioni e aggiornamento catastale, sono esclusi da iva ed eventuale cassa previdenziale.

5.7-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile sopra descritto risulta occupato da alcuni soci dell'esecutata e da famigliari degli stessi, tutti sono maggiorenni.

5.8-LOTTO 2: SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non è stato costituito condominio.

5.9-LOTTO 2: FOTOGRAFIE

Esterno 1

Esterno 2

Interno 1 – Soggiorno

Interno 2 – Cucina

5.10-LOTTO 2: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.11-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.12-LOTTO 2: 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'edificato 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 2

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. 4							
Alloggio	PT	Superficie utile	221,1	100%	221,10		
					221,10	€ 1.500,00	**€ 331.650,00**
						Valore totale	**€ 331.650,00**

Al valore del compendio immobiliare vengono detratti i seguenti capitoli:

- Costi di regolarizzazione (capo 5.6) € 8.000,00

Valore di mercato complessivo € 323.650,00

BASE D'ASTA

Al valore di mercato sopra determinato, è applicata una riduzione del 20% 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
€ 260.000,00
(Euro duecentosessantamila/00)

In applicazione della normativa vigente, si determina

Valore Minimo dell'Offerta
€ 195.000,00
(Euro centonovantacinquemila/00)

5.13-LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

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

6- VISURA CAMERALE

Si allega visura camerale.

7- ELENCO ALLEGATI

1. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
2. VISURA CATASTALE SUB.4
3. PLANIMETRIA CATASTALE SUB.4
4. ELABORATO PLANIMETRICO
5. ELENCO DEI SUBALTERNI
6. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
7. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Martini REP.131116 DEL 23/09/2015
8. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Zanichelli REP.101630 DEL 21/02/2008
9. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Zanichelli REP.90336 DEL 22/09/2004
10. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Zanichelli REP.85832 DEL 03/12/2003
11. ATTO DI PROVENIENZA Notaio Fiori REP.180120 DEL 01/07/2003
12. VISURA CAMERALE
13. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
14. ALLEGATO "A"
15. 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 10.10.2022

L'esperto estimatore designato

Geom. Filippo Guidetti