

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°108/2024 Reg. Gen. CONDOMINIO BELFIORE 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°39 int.13 nel Comune di Reggio Emilia.

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI						
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PIENA ED INTERA PROPRIETÀ				
UBICAZIONE IMMOMILI	-		Reggio Emilia – Via Giuseppe Turri n.39 int.13				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA
			Reggio Emilia	137	147	69	A/2
CONFORMITÀ CATASTALE	NO						
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		NECESSARIA CILA IN SANATORIA COSTO STIMATO IN € 3.500,00 COMPRESO AGGIORNAMENTO CATASTALE				
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER.		DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO						
STATO OCCUPAZIONALE	-		OCCUPATO CON CONTRATTO DI AFFITTO SCADUTO				
STATO DI ARREDAMENTO	-		ARREDAMENTO DI PROPRIETA' DELL'INQUILINO				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		NON PRESENTI -				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NON PRESENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		€. 13.898,15				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA		€. 20.000,00 - EURO ventimila/00					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA		€. 15.000,00 - EURO quindicimila/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'	5
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	11
5.6-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	11
5.7-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	12
5.8-LOTTO UNICO: SITUAZIONE CONDOMINIALE.....	12
5.9-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE.....	12
5.10-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
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.....	19
6- STATO CIVILE	19
7- ELENCO ALLEGATI	19

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA R.G.E. N°108/2024

Esecutato: .

Procedente: **CONDOMINIO BELFIORE** (Avv. Domenico Cerrone)

Intervenuti: **PRISMA SPV S.R.L.** (Avv. Celestina Tinelli)

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°39 int.13 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:**
- **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. . a mezzo RACC;
2. Per il PROCEDENTE: **Avv. Domenico Cerrone** a mezzo PEC;
3. Per l'INTERVENUTO: **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.

ACCESSO Il giorno 03/12/2024 alle ore 15:30, così come fissato dall'IVG, l'esperto si presentava in Via Giuseppe Turri n°39 nel Comune di Reggio Emilia per l'accesso agli immobili, dove incontrava il Dott. Degl'Incerti Tocci, incaricato IVG e l'inquilino. Una volta espletate le prime formalità l'esperto, alla presenza continuativa dell'incaricato IVG e dell'inquilino, 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 1/1	
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio con cantina	Via Giuseppe Turri n.39 Piano S1-4	137	147	69	A/2 cl.3	4 vani	Tot: 71mq Tot. escluse aree scoperte: 67mq	€ 392,51

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 1/1	
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio con cantina	Via Giuseppe Turri n.39 Piano S1-4	137	147	69	A/2 cl.3	4 vani	Tot: 71mq Tot. escluse aree scoperte: 67mq	€ 392,51

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. 69 (fuori scala)

Data presentazione: 16/09/1977 - Data: 13/11/2024 - n. T161415 - Richiedente: GDTFPP74M04I4960

MODULARIO
R. Col. A. 1 - III

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1999, N. 40)

Mod. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbanistico)

Lire 15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Reggio Emilia Via Turri
Ditta Dep Fer Smp. Depola e Ferrati via S. Barbara 39 Milano
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Emilia

CATASTO INTESTATA

F. 113
MAPPA A3/06
Sub. 69
1 fog.

PIANO L* H* 80

PIANO INTERRATO
H= 2.50

PIANIMETRIA
1: 2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 11/1977

PROF. N° U. 4

Compiuta dal Geom. P. Carlo Luciani
(Firma) e ragione del servizio

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Reggio Emilia

DATA 1977

Firma: P. Carlo Luciani

42 - 6/69

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2024 - Comune di REGGIO NELL'EMILIA (4223) - < Foglio 137 - Particella 147 - Subalterno 69 >
VIA GIUSEPPE TURRI n. 39 Piano S1 - 4

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/09/1977 - Data: 13/11/2024 - n. T161415 - 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 69 non è conforme allo stato dei luoghi in quanto l'altezza della cantina indicata in visura (250 cm) è difforme da quanto rilevato (264 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 Fg. 137 Mapp. 147 Sub. 69 in C.d.F. di Reggio Emilia - 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 quarto, oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del c.c.); il tutto sito in Via Giuseppe Turri n°39 int.13 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 1977, si sviluppa su sei 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 intonacate e tinteggiate con dettagli in cemento armato a vista. 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 290 cm e si affaccia sui fronti nord ed est; è composto da soggiorno, stanza acquaio e cottura, loggia accessibile del soggiorno, una camera, una loggia accessibile dalla camera e un bagno.

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 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 sottotraccia, di essi non sono state rintracciate le certificazioni e pertanto dovranno essere tutti verificati. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas collocata nella loggia adiacente la camera. L'acqua fredda è condominiale. Il portoncino di ingresso è in metallo del tipo 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, si sono rilevate

manifestazioni di muffa in tutti gli ambienti e risultano essere più evidenti nel locale acquaio/cottura, è presente una traccia orizzontale di infiltrazione nella muratura posta tra il locale acquaio/cottura e il bagno.

La cantina posta al piano interrato è costituita da un unico locale di altezza 264 cm, presenta pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto grossolanamente intonacati e tinteggiati. Appesi al soffitto sono collocate alcune condotte degli impianti condominiali.

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.69** (alloggio con cantina) è di **64.76 mq** così computata:

UNITA'	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale (mq)
Sub. 69					
Alloggio con cantina	P4	Superficie abitativa	59,18	100%	59,18
	P1	Loggia zona giorno	9,63	30%	2,89
	P1	Loggia zona notte	3,53	30%	1,06
	S1	Cantina	6,51	25%	1,63
					64,76

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 REGGIO EMILIA

INTESTATI								
1			c.f.			Proprietà per 1/1		
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat/Cl	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
Alloggio con cantina	Via Giuseppe Turri n.39 Piano S1-4	137	147	69	A/2 cl.3	4 vani	Tot: 71mq Tot. escluse aree scoperte: 67mq	€ 392,51

Confini catastali come definiti dall'atto di provenienza:

- l'alloggio al piano quarto sub.69 confina con distacco su area cortiliva per due lati, con vano scale, con proprietà aventi causa da Mennillo e con proprietà Doga;
- la cantina al piano interrato sub.69 confina con corridoio comune, con proprietà Doga e con proprietà Nardone.

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°39 int.13 nel Comune di Reggio Emilia.

La **superficie commerciale del sub.69** (alloggio con cantina) è di **64.76 mq.**

Il fabbricato, la cui edificazione è stata ultimata nell'anno 1977, si sviluppa su sei 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 290 cm e si affaccia sui fronti nord ed est; è composto da soggiorno, stanza acquaio e cottura, loggia accessibile del soggiorno, una camera, una loggia accessibile dalla camera e un bagno. La cantina posta al piano interrato è costituita da un unico locale di altezza 264 cm.

Conformità edilizia: gli immobili non sono conformi.

Certificazione energetica: assente.

5.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

Iter edilizio della proprietà:

- Autorizzazione edilizia PG n°4829 del 04/06/1974;
- Autorizzazione edilizia PG n°7976 del 04/06/1974;
- Autorizzazione edilizia PG n°29173/74 del 19/02/1975;
- Autorizzazione edilizia PG n°14576 del 07/11/1975;
- Autorizzazione edilizia PG n°25016/75 del 20/04/1976;
- Autorizzazione edilizia PG n°14576/75 del 19/08/1976;
- Autorizzazione di abitabilità PG n°6542/77 del 30/07/1977.

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: alcune misure degli ambienti interni eccedono le tolleranze.

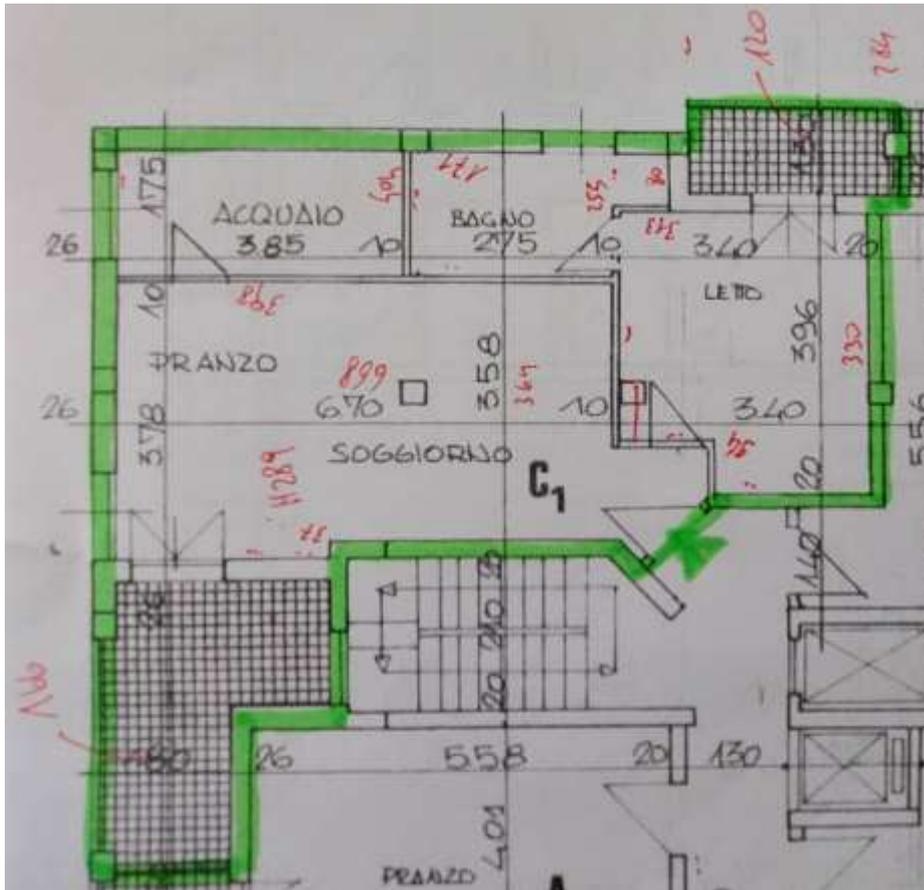
Conformità impianti: non sono state rintracciate le certificazioni impiantistiche, pertanto gli impianti dovranno essere tutti verificati.

Certificazione energetica: assente.

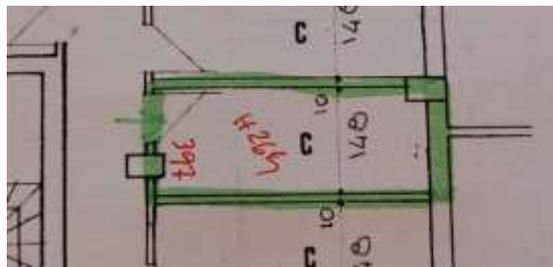
5.4-LOTTO UNICO: DIFFORMITA'

Durante il rilievo è emerso che l'immobile non è conforme all'ultimo stato di fatto legittimato, in particolare: alcune misure degli ambienti interni eccedono le tolleranze.

Per una migliore definizione si rimanda all'elaborato seguente:



Alloggio al piano quarto



Cantina al piano interrato

5.5-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Nessuna.

5.6-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Da informazioni recepite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Emilia, le sopra citate difformità che saranno regolarizzabili, dovranno essere regolarizzate con la presentazione di una CILA in Sanatoria che comporta una spesa di € 3.500,00 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 l'unità immobiliare risulta occupata dall'inquilino con moglie e tre figli minori. L'immobile risultava occupato senza titolo in quanto il contratto di affitto non risultava essere stato registrato per rinnovo. Si tratta di un contratto di affitto della durata di 3 anni dal 01/02/2019 al 31/12/2022 con tacito rinnovo di 2 anni, avente canone annuo di € 4.200,00 pari a € 350,00 mensili oltre a € 80,00 mensili a titolo forfettario di spese condominiali per un totale mensile di € 430,00.

5.8-LOTTO UNICO: SITUAZIONE CONDOMINIALE

E' stato riferito, in data 3 dicembre 2024 dall'amministrazione condominiale STUDIO MATRONE S.R.L., che:

- la denominazione del condominio è "Condominio Belfiore";
- i millesimi generali di proprietà sono 23,960;
- le spese condominiali annue ordinarie pari a € 1.904,22;
- nell'ultima assemblea non sono state deliberate spese straordinarie;
- le spese insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente ammontano per l'anno 2023/2024 a € 11.993,93, per l'anno 2024/2025 (alla data del 3/12/2024) a € 317,37.

5.9-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE



Esterno 1



Esterno 2



Esterno 3



Esterno 4



Interno 1



Interno 2



Interno 3



Interno 4

5.10-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Non risultano cause relative a domande trascritte;

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. 69							
Alloggio con cantina	P4	Superficie abitativa	59,18	100%	59,18		
	P1	Loggia zona giorno	9,63	30%	2,89		
	P1	Loggia zona notte	3,53	30%	1,06		
	S1	Cantina	6,51	25%	1,63		
					64,76	€ 600,00	€ 38.856,00
Valore totale						€ 38.856,00	

Al valore del compendio immobiliare vengono detratti i seguenti capitoli:

- Costi di regolarizzazione (capo 5.6) € 3.500,00
- Spese condominiali insolute (capo 5.8) €. 13.898,15

Valore di mercato complessivo € 21.457,85

BASE D'ASTA

Al valore di mercato sopra determinato, è applicata una riduzione del 10% 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

<p>Valore Base d'Asta € 20.000,00 (Euro ventimila/00)</p>

In applicazione della normativa vigente, si determina

Valore Minimo dell'Offerta
€ 15.000,00
(Euro quindicimila/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. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
2. VISURA CATASTALE STORICA SUB.69
3. PLANIMETRIA CATASTALE SUB.69
4. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
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 14.02.2025

L'esperto estimatore designato

Geom. Filippo Guidetti