

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 126/2024 R.G. Esec.

G. Es. dott.ssa CAMILLA SOMMARIVA-----

promossa da : **FONDO TEMPORANEO DEL CREDITO COOPERATIVO**

contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Perito Esperto designato : **geometra Giovanni Manghi**



Fabbricato di civile abitazione da terra a tetto con garage -allo stato di grezzo- ed alcuni limitrofi appezzamenti di terreno posto nel borgo di Cà di Regnola a Castelnovo Ne' Monti- via Regnola n° 49.

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA e ALLEGATI

DATO	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO	<u>PIGNORAMENTO : 19.07.2024 R.G 16295 RP 12027</u>				
IRITTO REALE PIGNORATO	PIENA PROPRIETÀ di fabbricato di civile abitazione da terra a tetto con garage-allo stato di grezzo-ed appezzamenti di terreno.				
UBICAZIONE IMMOBILI	Comune di CASTELNOVO NE' MONTI località Ca' Di Regnola -via Regnola n° 49				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	COMUNE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	categoria
	CASTELNOVO NE' MONTI	35	147	1	A/4
		35	147	2	C/6
		35	129	-----	Seminativo
		35	130	-----	Fabb. Rurale
	35	140	-----	Seminativo	
CONFORMITÀ CATASTALE	NO.				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO				
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO	non sono state fornite le certificazioni di conformità .			
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	la ricerca presso il catasto energetico regionale ha dato esito negativo.			
STATO OCCUPAZIONALE		L'immobile è nel possesso dell'esecutato.			
STATO DI ARREDAMENTO		Vi sono mobili, arredi, componenti e materiale vario-di scarso valore commerciale-, asseritamente di proprietà dell' esecutato che li dovrà asportare in caso di vendita dell'immobile.			
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	SI,	vi sono alcuni rottami all'interno del fabbricato e ramaglie varie nei cortili da rimuovere per ripristino ordinarietà dei luoghi.			
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DEL PROCEDURA	NO				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE		Non c'è condominio costituito			
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 52.000,00				
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 39.000,00				
Udienza	<u>11. 06. 2025</u>				

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 126/2024 R.G. Es.

Esecutato XXXXXX XXXXXXXX

Procedente FONDO TEMPORANEO DEL CREDITO COOPERATIVO

con avvocato BALDACCI GIULIA

>giuliabaldacci@pec.avvocati.prato.it

- Data conferimento incarico: – Giuramento 11.12.2024
 - Scadenza di consegna della relazione in Cancelleria delle esecuzioni: 10.05.2025
 - Udiienza : 11.06.2025
 - Data di trascrizione del pignoramento: 19/07/2024 R.G 16295 RP 12027.
-

2- COMUNICAZIONI / ACCESSO

- In data 19/12/2024 si è provveduto, tramite PEC e posta, a dare notizia allo Esecutato, alla procedente, -e p.c.- all' I.V.G. di RE della data di inizio delle operazioni peritali fissate per il 27/12.'24- ore 12,00- presso lo studio tecnico dello scrivente a Reggio Emilia.
- Il 27 dicembre nessuno si è presentato.
- E' stata effettuata una prima ispezione esterna all' immobile pignorato in località Ca' Di Regnola a Castelnovo ne' Monti.
- Il primo sopralluogo è stato poi fissato dal dott. Xxxxxx xxxxxxxx (dell'I.V.G. di Reggio Emilia) -in accordo con l'esecutato- per il 17/02/'25- In tale occasione si è proceduto ad una sommaria ispezione dei luoghi non raffrontabili alle planimetrie catastali precedentemente reperite; prendendo

atto che si tratta di edificio oggetto di ampliamento e sopraelevazione di preesistenti manufatti ed i vani erano pieni di mobilio e materiali vari che non permettevano di effettuare misure nè fotografie interne. L'esecutato si impegnava, per i successivi giorni, a spostare un po' del materiale per poter procedere a rilevare le dimensioni dei vani.

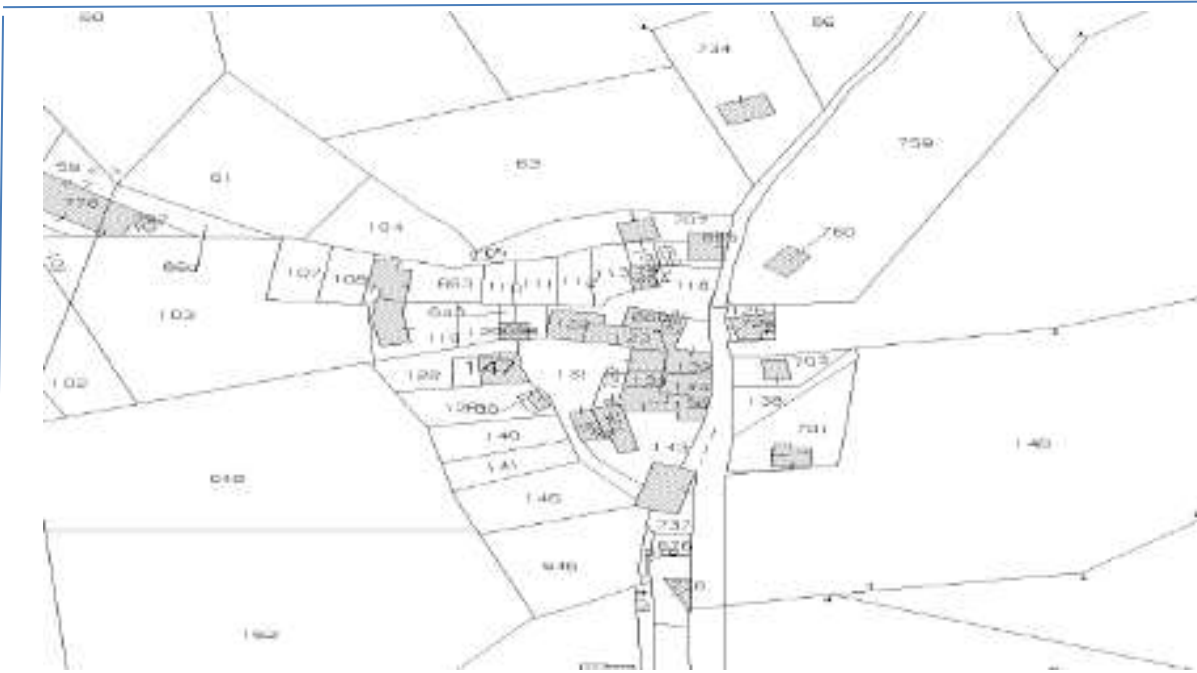
- Successivamente veniva fissata la data di un sopralluogo per il 07/03/'25 alle ore 14,30; in tale circostanza, alla presenza dell'esecutato e del dott. xxxxxxxxx, si è proceduto ad ispezione dei luoghi in raffronto ad un eidotipo/brogliaccio precedentemente approntato dallo scrivente, facendo alcune possibili misure e scattando fotografie.
- Si è preso atto che non vi è un condominio costituito contemplante i beni in esame e che vi sono problemi inerenti l'accesso, segnatamente per quello carraio, che viene praticato -asseritamente dall'esecutato- da sempre su proprietà di terzi pur in assenza di formale servitù costituita.
- Si è poi provveduto a ricercare e reperire -presso l' archivio notarile di Reggio Emilia- il rogito di provenienza dei beni.
- E' stato richiesto e successivamente si è avuto accesso (il 17.03.'25) agli atti comunali per verificare la corrispondenza fra lo stato dei luoghi accertato durante i sopralluoghi e la documentazione amministrativa in atti c/o U.T.C. di Castelnovo Ne' Monti.
- -Si è inoltre richiesto ed ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica. inerente le particelle pignorate.
- E' stato richiesto all' Agenzia delle entrate se vi fossero contratti di locazione e/o di comodato riferibili all'esecutato, ottenendo risposta negativa.
- E' stato richiesto alla Cancelleria del Tribunale se vi fossero cause pendenti riferibili all' esecutato; ad oggi non si è avuto risposta.

3-DATI CATASTALI

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

I--. Agenzia. del Territorio di RE.-**Catasto Fabbricati e Terreni** a **Comune di Castelnuovo Ne Monti**

INTESTATI									
XXXXXXXXXXXXXXXXXX			Nato a Genova il 22.05.1963 C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXX					Piena proprietà	
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento				
		Fg.	Mapp.	Sub	Cat	class e	Consist. .	Sup mq..	Rendita
Appartamento Piano S1-t	Via Regnola	35	147	1	A/4	1	Vani 3	----	€. 105,36
Garage piano T	Via Regnola	35	147	2	C/6		Mq. 11	----	€. 56,81
Terreno	-----	35	129		Semin	3	Mq. 190	----	RD €. 0,43 RA €. 0,25
Fabb. Rurale	-----	35	...130		Fabb		Mq. 30	----	-----
Terreno	-----	..35	140		Semin	3	Mq. 180	----	RD €. 0,41 RA €. 0,23



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA fog.35 di Castelnuovo Né Monti pp. 147-129-130 e 140

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

II- BENI CENSITI all'Agenzia del Territorio di RE Catasto Fabbricati in Comune di Castelnuovo Ne'Monti

INTESTATI									
XXXXXX XXXX			Nato a Genova il C.F. : XXXXXXXXXXXXX					Nuda proprietà Per 1/1	
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento				
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Consist. .	Sup mq..	Rendita
Appartamento Piano S1-t	Via Regnola	35	147	1	A/4	1	Vani 3	57	€. 105,36
Garage piano T	Via Regnola	35	147	2	C/6	2	Mq. 11	14	€. 56,81
Fabb. Rurale	-----	35	...130	--	Fabb. R	--	Mq. 30	----	-----

II- BENI CENSITI all'Agenzia del Territorio di RE Catasto Terreni in Comune di Castelnuovo Ne'Mont

INTESTATI								
XXXXXX XXXXX			Nato a Genova il 22.05.1963 C.F. : XXXXXXXXXXXXX					Nuda proprietà Per 1/1
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi		Qualità e cl		Superficie I REDDITO		
		Fog	mapp					
.Terreno agricolo	Castelnuovo Monti	35	129	Seminativo	3	Mq. 190	R.D.=€. 0,43	R:A. = €. 0,25
.Terreno agricolo	Catelnuovo Monti	35	140	Seminativo	3	Mq. 180	R.D.=€. 0,41	R.A. =€. 0,23

3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello **schema I** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello **schema II** sono quelli della situazione catastale attuale; vi è corrispondenza fra gli identificativi - Il bene risulta correttamente pignorato-.

- Le planimetrie catastali allegate, del 1981 a firma del geom. Guido Fabbiani, **non** corrispondono allo stato dei luoghi accertato. I fabbricati particelle 147 e 130 risultano essere stati collegati anche includendo la parte di terreno -fra loro interposta- della particella 129 per realizzare, in ampliamento e sopraelevazione, l'edificio oggi esistente e non coerente con le planimetrie del 1981.

- >> Si evidenzia la necessità effettuare una riconfinazione dei luoghi con idoneo frazionamento, tipo mappale ed un completo aggiornamento catastale del compendio immobiliare in esame per una puntuale e corretta individuazione dei beni pignorati come oggi si presentano.

- >> I beni pignorati risultano intestati per la nuda proprietà di 1/1 all'esecutato e per l'usufrutto di 1/1 alla sig.ra xxxx xxxx- madre dello esecutato che risulta essere deceduta. Occorre procedere a voltura catastale per la ricongiunzione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

tralcio particella 147-sub. 1 -fuori scala

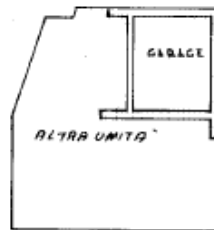


Paglia 35
RIPRODOTTA 142

Scala 1:1000

VIA CONQUE

BELLI NELLO



PIANO TERZO
H= 8.50

BONI EBBLE

BELLI NELLO

ORIENTAMENTO



Scala di 1:200

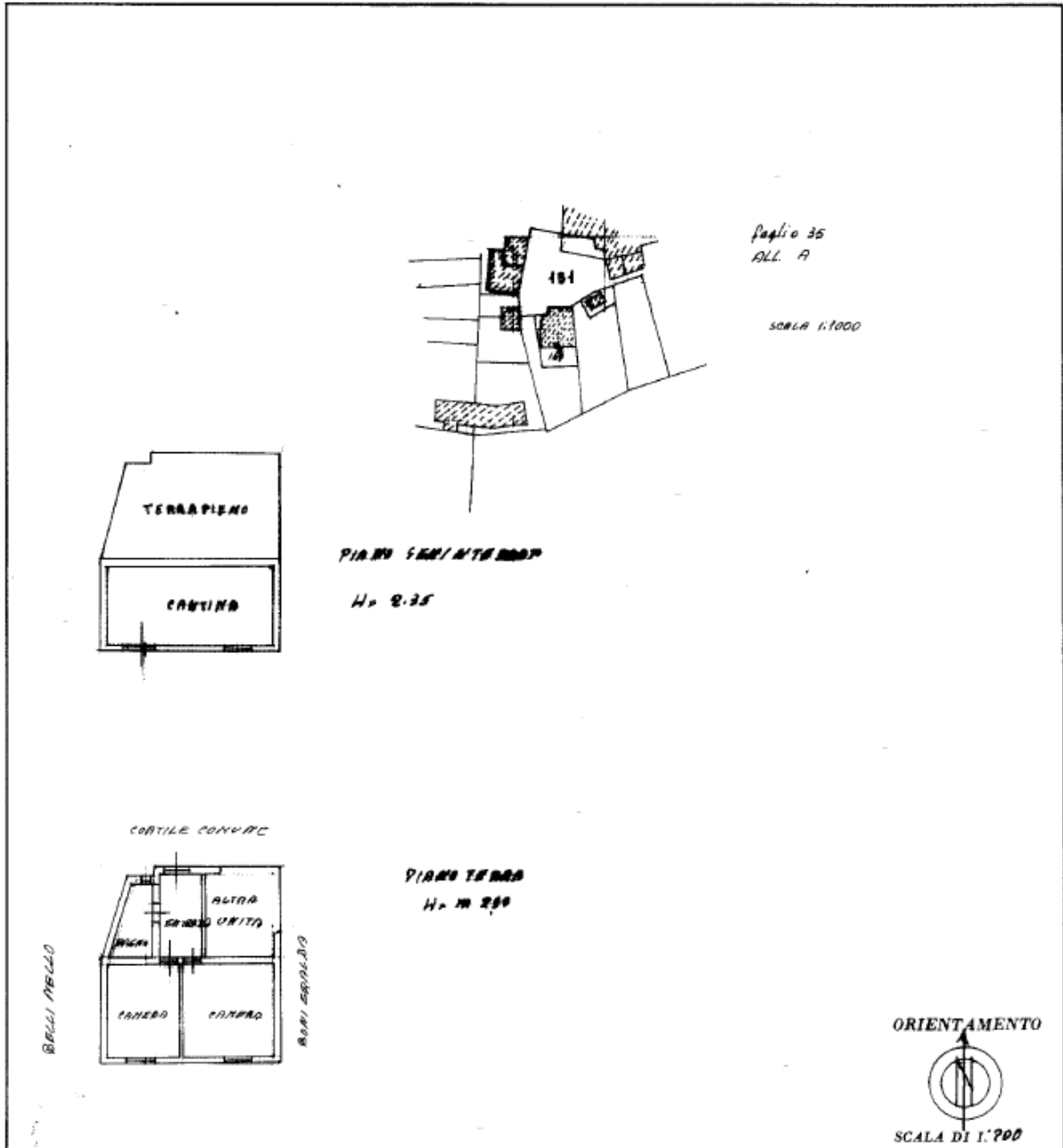
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEN. FABIANI GUIDO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Stralcio planimetria particella 147 sub. 2 -fuori scala

Ditta BONI ANNUNZIATA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di REGGIO EMILIA



4- DESCRIZIONE



-Piena proprietà di fabbricato di civile abitazione da terra a tetto, distribuito al piano rialzato e seminterrato -allo stato di grezzo avanzato-, con piccolo vano/volume tecnico -sostanzialmente inaccessibile- in parte del sottotetto. L'edificio risulta essere stato realizzato mediante ampliamento e sopraelevazione di preesistenti manufatti insistenti sulle particelle 130 e 147 con coinvolgimento della porzione di terreno della particella 129 posta fra i due edifici.-Oltre al predetto fabbricato risultano oggetto di pignoramento i limitrofi appezzamenti di terreno identificabili come: cortilivo pertinenziale della p. 147, residua porzione della particella 129 non interessata dall'ampliamento e limitrofa particella 140.

-L'edificio che comprende i beni in oggetto si eleva per 2 piani da terra a tetto. La struttura portante verticale è in muratura laterizia con pilastri ed elementi in c.a.; i solai sono laterocementizi; il tetto è del tipo tradizionale a falde inclinate e cornicioni sporgenti; le facciate esterne sono intonacate. I paramenti interni della unità abitativa in esame sono intonacati e in gran parte tinteggiati; i pavimenti dei vani abitabili sono con piastrelle di graniglia in marmo e cemento nella porzione originaria ed in ceramica nei vani nuovi, così come in piastrelle di ceramica sono rivestite le pareti dei bagni e della cucina. -I telai esterni sono in legno verniciato

con vetrocamera, protetti -in parte- da scuri in legno e con serrande avvolgibili in pvc in alcune camere da letto del primo impianto.; Le porte interne sono del tipo tamburato standard in ordinarie condizioni.

Gli apparecchi sanitari nei bagni e le inerenti rubinetterie sono del tipo standard, apparentemente funzionanti ed idonei all'uso.

L'impianto elettrico è, in gran parte, del tipo sottotraccia ed appare funzionante e sostanzialmente idoneo all'uso.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma alimentata a GPL posta nella cantina al seminterrato, con bombolone nel cortilivo a valle del fabbricato ed elementi radianti interni metallici.

-Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti.

-Il complessivo stato conservativo appare discreto pur evidenziandosi la necessità di effettuare opere di completamento e finitura rispetto al riscontrato perdurante -da tempo- stato di grezzo in cui è oggi l'edificio.

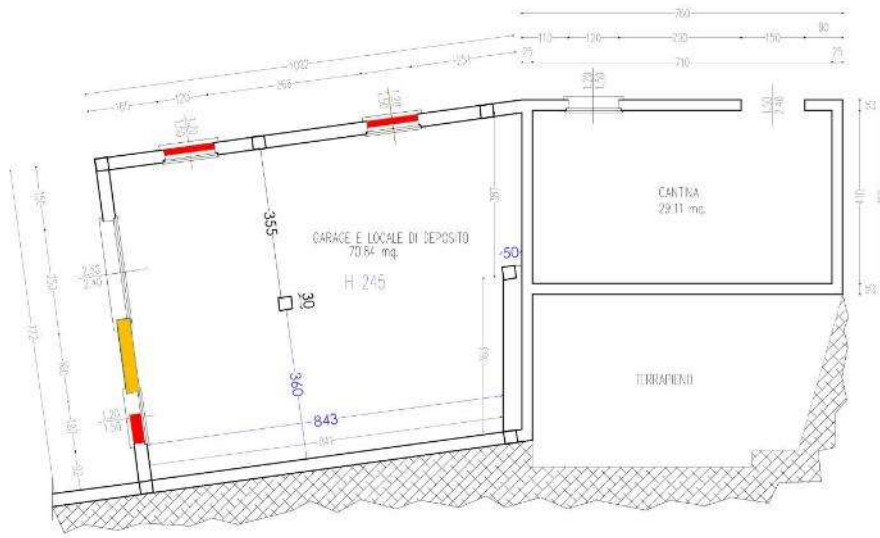
-Da ricerca fatta presso il catasto energetico regionale il bene non risulta provvisto di APE .

- L'abitazione, sita al piano rialzato è così distribuita : ingresso dal cortilivo in ampio vano soggiorno con caminetto, disimpegno, ripostiglio, bagno, balcone, corridoio, tre camere da letto, bagno e ripostiglio; al piano seminterrato vi sono un' ampio vano destinato a garage e deposito legname oltre ad un'ampia cantina ove è posizionata la caldaia per riscaldamento ed un vano occluso da terrapieno.

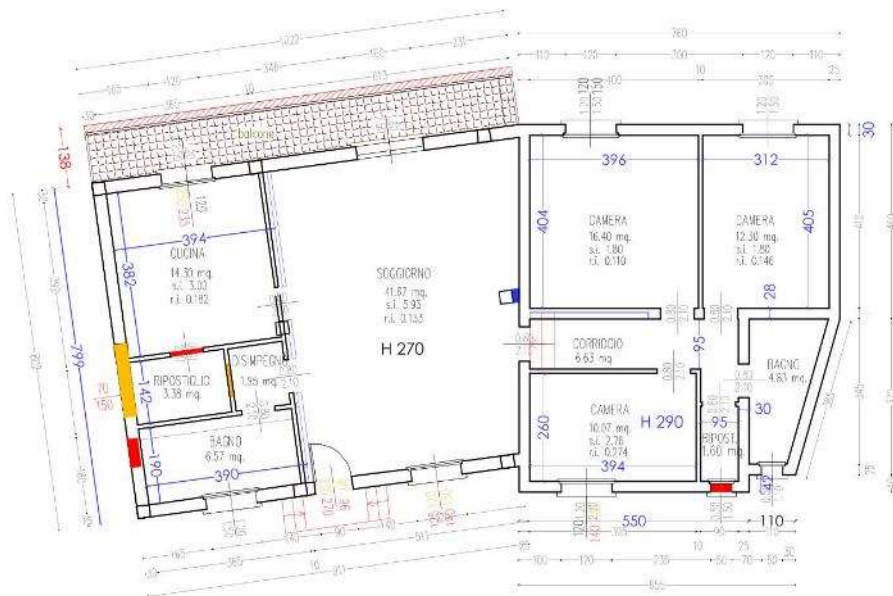
La superficie commerciale ragguagliata dell'appartamento, della cantina e del garage/deposito è di circa **mq. 173,00**; l'altezza utile dei vani abitabili è mediamente di ml. 2,70/2,90 al piano rialzato e di ml. 2,45 al seminterrato.

- La superficie dei cortilivi : area pertinenziale della p. 147 a valle dell'edificio; area residua dall'ampliamento della p. 129 ed area della limitrofa p. 140, è stimabile in circa **mq. 300** -salvo miglior identificazione in sede di frazionamento ed aggiornamento catastale-.

MINUTA DI RILIEVO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA

5- LOTTI DI VENDITA

-Considerata la consistenza e la qualità dei beni pignorati e lo stato in cui si trovano, si ritiene utile e conveniente per la procedura identificare un singolo lotto di vendita.

5.1-LOTTO unico: DATI CATASTALI

Comune di CASTELNOVONE' MONTI Catasto Fabbricati e Terreni

Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento				
		Fg.	Mapp.	Sub	Cat	clas	Consistenza .	Sup mq..	Rendita
Appartamento Piano S1-T	Via Regnola	35	147	1	A/4	1	Vani 3	57	€. 105,36
Garage piano T	Via Regnola	35	147	2	C/6	2	Mq. 11	14	€. 56,81
Fabb. Rurale	-----	35	...130	--	Fabb. R	---	Mq. 30	----	-----
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi		Qualità	I cl	Superficie	I	REDDITO	
.Terreno agricolo	Castelnovo Monti	35	129	Seminativo	3	Mq. 190	R.D.=€.	0,43	R:A. = €.
.Terreno agricolo	Catelnovo Monti	35	140	Seminativo	3	Mq. 180	R.D.=€.	0,41	R.A. =€.

> CONFINI

-Il nuovo edificio realizzato, in ampliamento e sopraelevazione di preesistenti manufatti, con le inerenti aree pertinenziali risulta confinare da un lato con cortilivo comune p. 131, da un secondo lato con particella 128, da un terzo lato con le p. 128 e quota residua della p. 129 e dal quarto lato con la p. 140.

-L'intero compendio immobiliare pignorato (pp. 147, 130, 129 e 140) risulta confinare, nel suo insieme, con pp. n° 131, 128,648 e 141

>>Salvo altri.

5.2-LOTTO unico: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di appartamento da terra a tetto, in stato di grezzo avanzato, e porzioni limitrofe di terreno. -Il bene pignorato è ubicato nel Borgo rurale di Ca' di Regnola nel Comune di Castelnovo Ne' Monti in via Regnola n° n° 49-. La superficie commerciale ragguagliata dell'appartamento, cantina e garage/deposito è di circa mq 173 mentre la superficie delle aree scoperte è stimata in circa mq. 300 -L'appartamento è composto da : ingresso in ampio vano soggiorno con caminetto, disimpegno, bagno, ripostiglio, cucina, balcone, corridoio, tre camere da letto, bagno e ripostiglio al piano rialzato; con annessi, al piano seminterrato, un ampio vano ad uso garage/deposito ed un vano cantina ove vi è la caldaia. -Discreto il complessivo stato conservativo e manutentivo pur evidenziandosi l'esigenza di effettuare le opere di completamento e finitura rispetto allo stato di grezzo in cui il fabbricato oggi si trova.

5.3-LOTTO unico: REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio in oggetto risulta essere stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- > L'edificio originario risulta essere stato costruito ante il 01.09.1967.
 - >>**Concessione Edilizia n° 99/344** rilasciata dal Comune di Castelnovo Ne' Monti il 13.11.1999. -Titolo successivamente integrato il 30.08.2000 con deposito di pratica sismica D79 prot. 11557.
 - Denuncia di inizio lavori comunicata per il 07.08.2000.
 - > VARIANTI : non risultano richieste.
 - >Fine lavori : non risulta depositata.
 - >**AGIBILITA'**: Non risulta essere stata richiesta e rilasciata.
- >> E' stato anche richiesto, ed ottenuto dal Comune, il C.D.U. delle particelle pignorate; certificato di destinazione urbanistica che alla presente viene allegato.
- ✓-- L'immobile rilevato non risulta corrispondere agli elaborati grafici depositati in Comune; vi sono difformità interne ed esterne da regolarizzare/sanare per rendere il bene commerciabile.

In merito alla regolarità edilizia, si precisa che la stessa è stata redatta sulla scorta dell'accesso agli atti comunali effettuata dallo scrivente. Il sottoscritto ha basato la sua dichiarazione sulla scorta dei documenti reperiti nel fascicolo Comunale secondo i seguenti parametri: dati catastali dell'immobile, indirizzo e numero civico, nominativo intestatari attuali e precedenti. Il sottoscritto non si ritiene responsabile nel caso in cui la documentazione prelevata dall'archivio comunale non fosse completa e/o corretta.

5.4-LOTTO unico: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

**.- Si ritiene necessario inoltrare al Comune di Castelnovo Ne' Monti una istanza edilizia per rinnovo del titolo e variante con sanatoria per poi procedere a richiedere l'abitabilità.

>> Per la regolarizzazione del bene occorre procedere a : rilievo architettonico e restituzione grafica, redazione di pratica e moduli comunali, effettuare la riconfinazione, il frazionamento e l'aggiornamento catastale,; certificare gli impianti, effettuare una verifica statica e l'aggiornamento della pratica sismica dell'immobile; procedere poi ad effettuare il collaudo e richiedere l'abitabilità. Occorre inoltre rimuovere eventuali manufatti non sanabili con ordinario ripristino dei luoghi. -L'onere da sostenere per la regolarizzazione dei beni pignorati, incluso gli onorari e le spese tecniche, il versamento dei diritti, degli oneri e della oblazione, oltre alla rimozione di manufatti non sanabili con ordinario ripristino dei luoghi, può essere stimato in complessivi €. 65.000,00 circa -al netto di iva ed oneri di legge-.

E' onere dell'interessato all'acquisto provvedere ad una verifica con tecnici specializzati che dovranno eseguire un accurato e preciso quadro informativo, economico e di fattibilità prima di effettuare le eventuali offerte di acquisto.

5.5-LOTTO unico: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

-Il bene pignorato è risultato essere nel possesso dell' esecutato identificato -in sito- dal funzionario dell' IVG.

-Nel bene sono presenti elettrodomestici, mobili, arredi e mobilio vario di scarso valore commerciale ed asseritamente di proprietà dell' esecutato/ conduttore che ha dichiarato di essere intenzionata ad asportarli in caso di vendita e di liberazione dell' immobile.

-Per quanto concerne l' accertata presenza di alcuni rottami all'interno del fabbricato e di ramaglie nei cortilivi esse si ritiene che dovranno essere asportate dall'acquirente.

5.6-LOTTO unico: SITUAZIONE CONDOMINIALE

-Non risulta esservi un condominio costituito.

5.7-LOTTO unico: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Esterno 1



Esterno 2



Interno 1



Interno 2













5.8-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

▪ VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici vigenti.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità indicate nell'atto notarile di provenienza, compresi i vincoli, servitù e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati nessuno escluso.

▪ VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene, da cancellarsi a cura della procedura, si fa riferimento alle formalità pregiudizievoli riportate in atti dalla precedente. Si riassumono sinteticamente le risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata che comunque si allega in forma completa alla presente relazione:

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/07/1999 - Registro Particolare 10139 Registro Generale 14906
Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Repertorio 178044 del 09/07/1999
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in CASTELNOVO NE' MONTI(RE)
SOGGETTO DONATARIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 13/03/2000 - Registro Particolare 1178 Registro Generale 5440
Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Repertorio 183027 del 28/02/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in CASTELNOVO NE' MONTI(RE)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 3221 del 01/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2009.
3. ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/2000 - Registro Particolare 5875 Registro Generale 27875
Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Repertorio 189918 del 04/12/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in CASTELNOVO NE' MONTI(RE)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 2966 del 02/09/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/11/2001.
Cancellazione totale eseguita in data 03/09/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2001 - Registro Particolare 5939 Registro Generale 27529
Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Repertorio 196455 del 26/11/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in CASTELNOVO NE' MONTI(RE)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 3222 del 01/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2009.
Cancellazione totale eseguita in data 02/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/04/2009 - Registro Particolare 6494 Registro Generale 10790
Pubblico ufficiale ACERRA ILARIA Repertorio 1443/1209 del 23/04/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CASTELNOVO NE' MONTI(RE)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

 6. ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2009 - Registro Particolare 2423 Registro Generale 10791
Pubblico ufficiale ACERRA ILARIA Repertorio 1444/1210 del 23/04/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in CASTELNOVO NE' MONTI(RE)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

 7. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2024 - Registro Particolare 12027 Registro Generale 16295
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3196 del 12/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CASTELNOVO NE' MONTI(RE)
Nota disponibile in formato elettronico
-

5.9-LOTTO unico: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risultano sussistere diritti di prelazione a favore dello Stato.

5.10-LOTTO unico: VALORE DEL BENE

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

Il quesito posto dall'Ill.mo sig. G.E. all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni finalizzata ad una futura vendita forzosa degli stessi. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo determinando il più probabile valore di mercato del bene tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore del bene stesso già evidenziate nei precedenti capitoli, e riassunti sinteticamente in: ubicazione del bene, tipologia edilizia e strutturale dell'immobile, epoca di costruzione, stato di conservazione, destinazione d'uso, dimensioni del bene. La stima (sintetica e redatta con fini di "pronto realizzo") è fatta per valori tipici in raffronto ad altri beni simili e/o assimilabili in zona e zone analoghe con le stesse caratteristiche, tipologia, consistenza, vetustà e stato manutentivo; considerato il contesto urbanistico in cui il bene si trova, nonché la sua ubicazione rispetto ai servizi.

Nella determinazione dei valori unitari si è fatto riferimento ai comparabili di beni simili rilevati dalla banca dati “comparabilitalia”, alle tab. OMI, nonché alle vetrine delle agenzie di mediazione e dei professionisti operanti in zona oltre che ai i prezzi di vendita in asta giudiziaria di beni simili, apportando poi i correttivi ritenuti applicabili al caso di specie al fine di determinare il valore mono-parametrico medio per unità di superficie e tipologia.

>> Il valore finale della presente stima è da intendersi a corpo e non a misura ed è comprensiva delle quote di comproprietà dei beni ed enti comuni, nonché dei diritti di passaggio come praticati se legalmente costituiti.

STIMA DEL BENE IN OGGETTO

PIANO	DESCRIZIONE	SUP.LORDA mq.	RAPP. MERCANTILE	SUPERFICI E COMMERC IALE MQ	€/mq	VALORE €.
Primo rialzato	Appartamento	140,83	1,00	140,83		
Piano rialzato	Balcone=fino a 10 mq	10 ,00	0,30	3,00		
Piano rialzato	Terrazza oltre 10 mq	4,15	0,15	0,62		
P.Seminterrato	Cantina	34,38	0,25	8,60		
P. Seminterrato	Vano Garage/deposito	79,00	0,25	19,75		
-----	-----	-----	TOTALE	172,80	850,00	=146.880,00
Piano terreno	Cortilivi	Circa 300			A corpo	€. 3.000,00
-----	-----	-----	TOTALE			€.149.880,00

La *superficie commerciale* dell'immobile è formata normalmente dalle seguenti voci, salvo diversa applicazione, caso per caso, nella facoltà del perito estimatore

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte

- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
 - le autorimesse e i posti auto vengono generalmente stimati a corpo

**** VALORE di stima** del bene pignorato in condizioni di ordinarietà €
149.880,00

✓ Deduzioni:

->> La presente valutazione è intesa su beni disponibili posti sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi anche occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile; la valutazione in caso di vendita forzata viene ridotta del 20%

= **residuo** €. 119.904,00

->> Oneri e spese per il completamento e la regolarizzazione dei beni come stimato al precedente art. 5.4
 65.000,00

- €.

->> Costi per la rimozione di rottami e ramaglie
3.000,00

a corpo -€.

RESIDUANO €.

51.904.00

**** VALORE BASE D'ASTA arrotondato = € 52.000,00**

-----,-----

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA **€. 39.000,00**

-----,-----

5.11-LOTTO unico: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

- Il bene in esame risulta pervenuto all'attuale proprietà per atto del notaio dott.ssa ILARIA ACERRA stipulato a Castelnovo Ne' Monti il 23/04/2004 con n° 1443/1209- atto che alla presente si allega-.

-ELENCO Allegati

- Allegati A-B-
- Documentazione catastale: estratto di mappa, certificati e planimetrie catastali
- Ispezione ipotecaria
- Atto provenienza del bene.
- Documentazione reperita c/o U.T.C. di Castelnovo Ne' Monti

Reggio Emilia li 30/aprile/2025

L'esperto incaricato

geom. Giovanni Manghi

