

STUDIO TECNICO Geometra MARCO PALMIERI

Via V. Marchi n. 25 – 42017 Novellara (RE) tel. mobile 347 / 750.37.85 - fax 0522 / 65.40.43 e-mail geometra.marcopalmieri@gmail.com P.E.C. marco.palmieri1@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esecuzione immobiliare 73/2023

Esecuzione promossa da: XXX

(avv. XXX)

contro: XXX

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ED ALLEGATI

Tre autorimesse, ubicate al piano seminterrato, in complesso architettonico, posizionato in zona centrale, della località Muraglione, in contesto residenziale di recente edificazione.

Immobile ubicato nel comune di Baiso,

via Pennarelle n. -

Esperto designato: Geom. Marco Palmieri



DATO	CONFORME	<u>s</u>	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO - RG / RP.	SI		08/05/2023 - 7408 / 10103					
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ - QUOTA 1/1					
UBICAZIONE IMMOMILI	-		BAISO (RE) – frazione Muraglione, via Pennarelle n. – (il complesso architettonico e compreso tra i civici 37 e 51/a)					
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE FOGLIO MAPPALE SUB. categoria 60 364 5 C/6 Baiso 60 364 8 C/6					
CONFORMITÀ CATASTALE	SI		60 364 11 C/6					
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	SI		-					
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER.		APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO.					
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON DOVUTO IN QUANTO TIPOLOGIA ESCLUSA					
STATO OCCUPAZIONALE	-		LIBERO					
STATO DI ARREDAMENTO	-		NON PRESENTI					
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		NON PRESENTI -					
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NON PRESENTI -					
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		€. 151,61 (debito gestione precedente). € 114,32 (debito gestione anno in corso). € 1.505,76 (anni precedenti).					
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 23.700,00 - EURO VENTITREMILASETTECENTO /00							
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 17.775,00 - EURO DICIASETTEMILASETTECENTOSETTANTACINQUE /00							
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c	21.02.2024							
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA - Tel. 0522/406402 – via Battaglione Toscano n. 1/a – REGGIO NELL'EMILIA							

0-sommario

1- RIAS	SSUNTO E DATI GENERALI4
2-COM	JNICAZIONI4
3-DATI	CATASTALI5
3.1-DA	TI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO5
3.2-DA	TI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA 6
3.3-CO	MMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE7
4-DESC	RIZIONE DEI BENI7
5-LOTT	I DI VENDITA8
5.1.1-	LOTTO 1: DATI CATASTALI9
5.1.2-	LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE9
5.1.4-	LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO
5.1.5-	LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE
5.1.6-	LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE
5.1.7-	LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
	COLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE10
	COLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA
	-LOTTO UNICO: PIANTE
) -LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE
	L - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI
	RE OSSERVAZIONI
	EGATI14
7.1.	COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI;
7.2.	ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;
7.3.	MAPPA CATASTALE;
7.4.	VISURE CATASTALI ED IPOTECARIE;
7.5.	PLANIMETRIE CATASTALI;
7.6.	TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI/COMUNICAZIONE UFFICIO TECNICO;
7.7.	CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA (ART. 567 CPC);
7.8.	ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE;
7.9.	SPESE CONDOMINIALI;
7.10.	VISURA CAMERALE;
7.11.	RICHIESTA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE;
7.13.	CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E
DOCUM	ENTAZIONE FOTOGRAFICA

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 73/2023

Esecutato: XXX

Procedente: XXX

(Avv.to XXX)

Intervenuto: ---

- Data conferimento incarico: 04/10/2023 (nomina) 07/10/2023 (giuramento)
- **Termine di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni: 22.01.2024
- Udienza: 21.02.2024 ore -
- Atto pignoramento: trascritto il 08.05.2023 al RP 7408
- Contributo unificato: SI

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite comunicazione scritta, e-mail o e-mail certificata¹ della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali in data 14/10/2023, in particolare sono stati avvertiti:

- 1. Il legale rappresentante della società ed il liquidatore delle società sig. XXX tramite comunicazione scritta; inviata, al suo indirizzo di residenza, il 14/10/2023.
- 2. L' Avv. XXX tramite e-mail certificata inviata il 14/10/2023 per il Procedente.

A seguito della comunicazione mi contattato il sig. XXX e concordiamo il sopralluogo per il giorno 18.11.2023.

-

¹ Vedi Allegati 7.1.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

I. BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

XXX in liquidazione – proprietà 1/1.

Tipologia del bene		Dati catastali							
der bene	Ubicazione	Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria³ e classe	Rendita		
Autorimessa	Baiso via Muraglione	60	-	364 sub. 5	-	C/6 di 2 cl.	€ -		
Autorimessa	Baiso via Muraglione	60	-	364 sub. 8	-	C/6 di 2 cl.	€ -		
Autorimessa	Baiso via Muraglione	60	-	364 sub. 11	-	C/6 di 2 cl.	€-		

² Vedi allegato 7.2.

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo purpolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettole chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOL

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

II - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

XXX sede in XXX (RE) - P.I. XXX Proprietà 1/1

Tipologia del bene		Dati catastali							
Ubicazione Ubicazione		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria⁴ e classe	Rendita		
Autorimessa	Baiso via Muraglione	60	-	364 sub. 5	18 mq	C/6 di 2 cl.	€ 52,99		
Autorimessa	Baiso via Muraglione	60	-	364 sub. 8	18 mq	C/6 di 2 cl.	€ 52,99		
Autorimessa	Baiso via Muraglione	60	-	364 sub. 11	18 mq	C/6 di 2 cl.	€ 52,99		

³ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fortificazion

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello <u>schema I</u> sono quelli desunti dall'<u>atto di pignoramento</u> (vedi allegato 7.2) mentre quelli dello schema II sono quelli della <u>situazione</u> <u>catastale attuale</u>. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati;
- In visura catastale non viene indicata che la ditta è in liquidazione ed inoltre viene indicato via Muraglione mentre le unità sono ubicate in via Pennarelle.



• Confini catastali: I'AUTORIMESSA (sub. 5) al piano SEMINTERRATO confina a sud con vano scala ed altra unità immobiliare (sub.4), a nord su esterno, ad ovest con altra unità immobiliare (sub.4) ed est con altra unità immobiliare (sub. 6). I'AUTORIMESSA (sub. 8) al piano SEMINTERRATO confina a sud con vano scala ed altra unità immobiliare (sub.9), a nord su esterno, ad ovest con altra unità immobiliare (sub.7) ed est con altra unità immobiliare (sub. 9). I'AUTORIMESSA (sub. 11) al piano SEMINTERRATO confina a sud con unità immobiliare (sub.10), a nord su esterno, ad ovest con altra unità immobiliare (sub.10) ed est con altra unità immobiliare (sub. 12).

4-DESCRIZIONE DEI BENI4

I beni in oggetto di pignoramento sono costituiti da, **piena ed intera proprietà di tre autorimesse ubicate al piano seminterrato**, il tutto ricompreso in un complesso condominiale ubicato in zona centrale della frazione di Muraglione nel Comune di Baiso, via Pennarelle n. – (in loco il complesso immobiliare è ricompreso tra i civici 37 e 51/a).

Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

Il complesso immobiliare, che fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato in virtù di Permesso di Costruire n. 92 del 14.03.2005, Permesso di Costruire n. 157 del 11.10.2006, D.I.A., prot. n. 2798, del 19.05.2008.

La struttura portante dell'edificio è composta da travi e pilastri in CLS armato con tamponatura in mattoni intonacata ed in parte in mattoni "tipo faccia-vista", i solai e la copertura sono in latero-cemento con manto di copertura in tegole le lattonerie sono in rame ed il collegamento ai piani mediante scala in CLS.

Al loro interno, le tre autorimesse, si presentano con lo stesso grado di finitura e condizioni. NON è presente il pavimento interno, non sono presenti gli interruttori e/o frutti dell'impianto elettrico. Le pareti sono intonacate di colore bianco e la basculante esterna è in lamiera.

Oltre l'impianto elettrico, sottotraccia, non sono presenti altri impianti.

Le tre autorimesse hanno la stessa superficie interna m. 3.58×5.00 (misure interne nette).

Le condizioni generali delle autorimesse sono più che discrete. DA SOPRALLUOGO VISIVO non emergono anomalie costruttive e/o vizi strutturali evidenti.

La superficie commerciale totale parametrata dell'autorimesse risultano, di complessivi mq^5 29,97 con misure delle superfici immobiliari utilizzate per il calcolo della consistenza, verificate in sito con rilievo metrico da parte del sottoscritto stimatore.

5-LOTTI DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita può avvenire solo un unico lotto corrispondente alle tre autorimesse.

⁵ La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

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

I'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie

le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

XXX sede in XXX (RE) – P.I. XXX Proprietà 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali							
der bene		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria⁵ e classe	Rendita		
Autorimessa	Baiso via Muraglione	60	-	364 sub. 5	18 mq	C/6 di 2 cl.	€ 52,99		
Autorimessa	Baiso via Muraglione	60	-	364 sub. 8	18 mq	C/6 di 2 cl.	€ 52,99		
Autorimessa	Baiso via Muraglione	60	-	364 sub. 11	18 mq	C/6 di 2 cl.	€ 52,99		

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In comune di Baiso, in zona centrale della frazione/località Muraglione, tre autorimesse, non adiacenti, ubicate al piano seminterrato, di complesso architettonico, edificato nella prima parte degli anni '00 (oltre parti comuni come previsto dal Codice Civile).

La superficie commerciale totale delle tre autorimesse risulta di complessivi mq 29,97, con misure delle superfici immobiliari utilizzate per il calcolo della consistenza, verificate in sito con rilievo metrico da parte del sottoscritto stimatore.

³ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati pe

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Per quanto si è potuto verificare, sulla base della documentazione comunale, le autorimesse risultano conformi.

Le piante depositate in comune e quelle dichiarate in catasto sono congrue (ad eccezione delle tolleranze esecutive ammesse di cui all'art. 19 bis, commi 1, 1bis e 1ter della L.R. 23 del 2004).

Da ricerca comunale, presso l'archivio comunale, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 92 del 14.03.2005;
- Permesso di Costruire n. 157 del 11.10.2006;
- D.I.A. presentata il 24.04.2008, prot. n. 2798, del 19.05.2008;
- Agibilità n. 3370 del 30.10.2008.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono previste opere di ripristino.

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono presenti costi di regolarizzazione.

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti aggiornate alla data del 07.12.2023 sul bene, da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

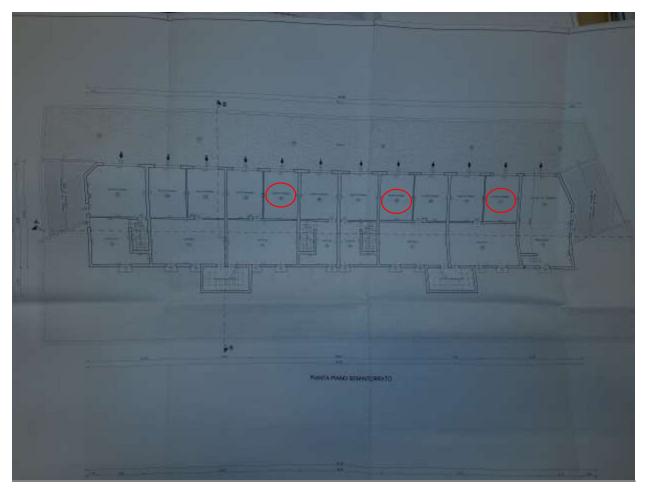
- ISCRIZIONE del 13/04/2022 Registro Particolare 1507 Registro Generale 8512
 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3325/9522 del 12/04/2022
 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
- TRASCRIZIONE del 08/05/2023 Registro Particolare 7408 Registro Generale 10103
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1992/2023 del 05/04/2023
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato ex D.Lgs 42/2004, vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali e storico-artistici.







PIANTA PIANO - FUORI SCALA

5.1.10 -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 dei beni, finalizzata ad una futura vendita all'asta degli stessi. Tale valore è chiaramente definito dai vari Codici di valutazione vigenti come: "l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato è nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costruzione". L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più provabile valore di mercato dei beni utilizzando il metodo del confronto di mercato tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziati in precedenza oltre alle attuali condizioni del mercato degli immobili.

Le cifre indicate sono state individuate sulla base di transazioni di beni simili compravenduti in zona, appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, oltre che dalle tabelle valori O.M.I., in relazione alla scarsità di transazioni recenti eseguite in zona.

VALORE LOTTO UNICO

DESCRIZIONE	SUPERFI CIE MQ.	COEFFICIENT I DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	PREZZO UNITARIO A MQ PER IMMOBILI SIMILI IN ZONA	PREZZO TOTALE
Piano secondo					
Autorimessa sub. 5	19,80	0.50	9,99	A corpo	€ 10.000,00
Autorimessa sub. 8	19,80	0.50	9,99	A corpo	€ 10.000,00
Autorimessa sub. 11:	19,80	0.50	9,99	A corpo	€ 10.000,00
VALORE COMPLESSIVO:					€ 30.000,00
VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO:					€ 30.000,00
Assenza di garanzia per v	vizi del bene (- 20%):			- € 6.000,00
TOTALE:					€ 24.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica:					-
Spese condominiali insolute:					- € 265,93
Vincoli e Oneri Giuridici (non eliminabili dalla pro			a):		-
Stato d'uso e manutenzio				-	
Stato di possesso:		ī			-
VALORE DI MERCATO:					€ 23.734,07

Valore di Mercato - base d'asta - per arrotondamento € 23.700,00 In applicazione a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina: Valore minimo dell'offerta (75%) - per arrotondamento € 17.775,00

5.1.11 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

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

• Atto di compravendita a seguito di atto del dottore Giulia d'Avolio in Reggio Emilia del 07.09.2006 rep. 26.597 racc. 4.914.

6- ALTRE OSSERVAZIONI

1. Le unità NON sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto tipologia esente da obbligo.

- 2. L'amministratore di condominio Studio Associato MP paglia e Poli info@polimichele.it telefono 0536/858373 mi comunica che:
 - "Buongiorno, le spese previste per anno in corso sono pari ad € 114,32. Spese anno precedente € 151,61. Non ci sono spese straordinarie deliberate".
- 3. Il valore del lotto immobiliari proposti è sempre da intendersi a corpo e non a misura;
- 4. Al momento del sopralluogo, all'interno delle unità immobiliari, **NON ERANO** presenti beni;
- 5. Eventuali quantificazioni, relative a spese di regolarizzazione amministrative e condominiali, sono da ritenersi indicative e stimate sulla scorta di indicazioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali / amministratori immobiliari, alla data di accesso ispezioni pratiche edilizie.

7- ALLEGATI

- 7.1. comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati;
- 7.2. atto di pignoramento immobiliare;
- 7.3. mappa catastale;
- 7.4. visure catastali ed ipotecarie;
- 7.5. planimetrie catastali:
- 7.6. tavole autorizzative comunali/comunicazione ufficio tecnico;
- 7.7. certificazione notarile sostitutiva (art. 567 CPC);
- 7.8. atto di provenienza del bene;
- 7.9. spese condominiali;
- 7.10. visura camerale;
- 7.11. richiesta di eventuali contratti di locazione;
- 7.12. allegato a,b,c,d;
- 7.13. cd rom contenente la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica.

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di qui fin qui svolto.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Novellara, lì 07.12.2023

L'esperto estimatore designato



Seguono 4 foto- il rilievo integrale delle foto e' sul cd allegato .





Esterno 2





Interno 1

Interno 2