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 **77/2023 - LOTTO 7**

Esecuzione promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a. (avv. Graziella Grassi elettivamente domiciliata presso l'avv. Paola Bulgarelli).**

contro: [redacted]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ED ALLEGATI - LOTTO 7

Terreno edificabile di forma irregolare ubicato
in zona centrale del comune in contesto residenziale e servito.
Immobile ubicato nel comune di Villa Minozzo,
via Isolato Bellavista n. -
Esperto designato: **Geom. Marco Palmieri**

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI	**08/05/2023** - 7407 / 10102
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	**PROPRIETÀ** – QUOTA 1/1
UBICAZIONE IMMOMILI	-	VILLA MINOZZO (RE) – via Isolato Bellavista n. - in catasto via Della Vittoria
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	***COMUNE*** / ***FOGLIO*** / ***MAPPALE*** / ***SUB.*** / ***categoria*** Villa Minozzo / 36 / 1001 / /
CONFORMITÀ CATASTALE	-	
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	-	
CONFORMITÀ IMPIANTI	-	
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	-	
STATO OCCUPAZIONALE	-	
STATO DI ARREDAMENTO	-	
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-	
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	**€. 60.000,00**– EURO SESSANTAMILA*/00*	
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	**€. 45.000,00** - EURO QUARANTACINQUEMILIA*/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- RIASSUNTO E DATI GENERALI **4**
2-COMUNICAZIONI **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 REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA **6**
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE **6**
4-DESCRIZIONE DEI BENI **7**
5-LOTTI DI VENDITA **8**
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI 8
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE 9
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO 9
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE 9
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE 9
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 9
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE *9*
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA *9*
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE 10
5.1.9 -LOTTO UNICO: PIANTE 10
5.1.10 -LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE 10
5.1.11 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI 11
6– ALTRE OSSERVAZIONI **12**
7– ALLEGATI **12**
7.1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI; 12
7.2. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; 12
7.3. MAPPA CATASTALE; 12
7.4. VISURA CATASTALE ED IPOTECARIA; 12
7.5. VECCHIA CONVENZIONE URBANISTICA; 12
7.6. ESTRATTO DI R.U.E.; 12
7.7. CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA (ART. 567 CPC); 12
7.8. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE; 12
7.9. C.D.U.; 12
7.10. VISURA CAMERALE; 12
7.11. RICHIESTA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE; 12
7.13. CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E 12
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA. 12

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 77/2023 – LOTTO 7

Esecutato: [redacted]

Procedente: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a.
(Avv.to Graziella Grassi elettivamente domiciliata presso l'avv. Paola Bulgarelli).

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 7407
- **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 certificata[1] della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali in data 14/10/2023, in particolare sono stati avvertiti:

1. Il liquidatore della società il [redacted] comunicazione scritta; inviata, all'indirizzo al suo indirizzo di residenza, il 14/10/2023;
2. L'[redacted], ora in liquidazione, tramite e-mail certificata inviata il 14/10/2023;
3. L' Avv. Graziella Grassi e l'avv. Paola Bulgarelli tramite e-mail certificata inviata il 14/10/2023 per il Procedente.

Il liquidatore ha contattato il sottoscritto ed è stato concordato il sopralluogo per il giorno 02.12.2023.

[1] Vedi Allegati 7.1.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO[2]

I. *BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI*

INTESTATI:

[redacted] – proprietà 1/1.

Tipologia del bene	*Ubicazione*	***Dati catastali***					
		Fg.	***Zona cens.***	***Mappale e subalterno***	***Consistenza e superficie***	***Categoria[3] e classe***	***Rendita***
TERRENO	Villa Minozzo Via -	36	-	1001	1.506 mq	-	R.D. € 4,59 R.A. € 2,33

[2] Vedi allegato 7.2.

[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 – 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 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 per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

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

II *- BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI*

INTESTATI:

[redacted] c[redacted] – proprietà 1/1.

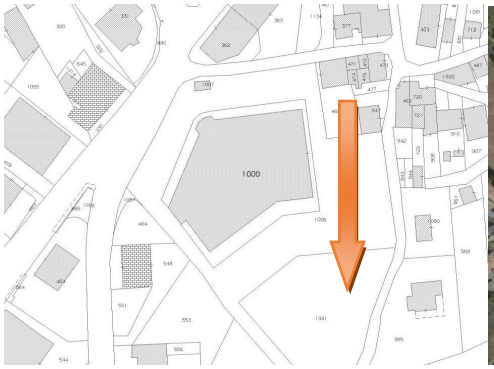
Tipologia del bene	*Ubicazione*	***Dati catastali***					
		Fg.	***Zona cens.***	***Mappale e subalterno***	***Consistenza e superficie***	***Categoria[4] e classe***	***Rendita***
TERRENO	Villa Minozzo Via –	36	-	1001	1.506 mq	Seminativo - 1	R.D. € 4,59 R.A. € 2,33

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 7.2) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati;

- Sia nell'atto di pignoramento che in visura catastale non viene indicato che la società [redacted] risulta essere in liquidazione.

[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 – 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 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 per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.



- Confini catastali: il terreno (mapp. 1001), confina a nord ed ovest con mappale 1006, a sud ed est con strada.

4-DESCRIZIONE DEI BENI[4]

Il bene in oggetto di pignoramento è costituito da, piena ed intera proprietà di terreno edificabile di forma irregolare ubicato in zona centrale del comune in contesto residenziale e servito. Il terreno ha una superficie catastale di 1.506 mq.

Il terreno è identificato nel R.U.E. del comune di Villa Minozzo come:

"Art. 104.2 – Sub ambiti consolidati a prevalente finzione produttiva e terziaria urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi".

Art. 104.2 – Sub ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi

1. Coincidono con le aree per attività produttive e terziarie in corso di attuazione sulla base di piani particolareggiati non ancora completati, che vengono confermati nel PSC e nel RUE.
   Per tali sub ambiti valgono le strategie e gli obiettivi d'intervento che mirano alla qualificazione e al completamento dei tessuti esistenti.
2. ***Interventi ammessi*** : tutti, come definiti al Capo I°, Titolo III° del RUE esclusi gli interventi definiti agli artt. 44; 47; 48.
3. ***Modalità d'attuazione***
   Questi ambiti si attuano per intervento diretto tranne che per le parti che dovessero risultare non urbanizzate al termine del periodo previsto per l'attuazione degli strumenti urbanistici preventivi vigenti alla data di adozione del PSC, per le quali è richiesta l'elaborazione di un nuovo PUA e l'inserimento dello stesso nel POC.
   Dalla data di adozione del PSC sino al termine del periodo previsto per la attuazione degli strumenti preventivi di cui al presente articolo, possono essere approvate varianti di assetto interno in conformità ai disposti del precedente Art. 5.
4. ***Funzioni ed usi ammessi***
   Le funzioni e gli usi ammessi sono quelli degli strumenti preventivi vigenti, fatti salvi i casi di variante di cui al precedente 3 comma.
   Funzioni ed usi diversi da quelli previsti negli strumenti preventivi vigenti potranno essere consentiti solo previa approvazione di nuovo PUA riferito alle parti non urbanizzate del comparto e alle parti attuate dello stesso di cui si propone la variazione di funzione o destinazione d'uso, a condizione che siano garantite le dotazioni territoriali previste nelle convenzioni attuative sottoscritte dai soggetti attuatori originari eventualmente incrementate dalle maggiori dotazioni richieste nel presente articolo in rapporto al carico urbanistico indotto dai nuovi usi proposti.

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 terreno in oggetto era oggetto di una convenzione urbanistica ad oggi decaduta. Nella convenzione, era prevista la costruzione di fabbricati ad uso prevalentemente residenziale del tipo "Vilette continue e a schiera" sulla base di progetti di un piano particolareggiato. Nella convenzione erano identificati circa 510 mq di superficie residenziale. La superficie sopra indicata sarebbe stata meglio identificata, individuata e computata in base alla stesura di progetti esecutivi mai presentati.

Ad oggi sul terreno, come indicato nel R.U.E., dovrà essere redatto un P.U.A. e la superficie utile realizzabile a destinazione residenziale, non potrà essere superiore a quella prevista nella convenzione urbanistica scaduta.

5-LOTTI DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita può avvenire solo un unico lotto corrispondente a tutto il piano primo sottostrada.

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

[redacted] proprietà 1/1.

Tipologia del bene	*Ubicazione*	***Dati catastali***					
		Fg.	***Zona cens.***	***Mappale e subalterno***	***Consistenza e superficie***	***Categoria[5] e classe***	***Rendita***
TERRENO	Villa Minozzo Via –	36	-	1001	1.506 mq	Seminativo - 1	R.D. € 4,59 R.A. € 2,33

[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 – 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 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 per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In comune di Villa Minozzo, in zona centrale, piena ed intera proprietà di terrano edificabile di forma irregolare il terreno ha una superficie catastale di 1.506 mq. Il terreno è identificato nel R.U.E. con l'art. 104.2 "sub ambiti consolidati e prevalente funzione produttiva e terziaria urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi".

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Il terreno risulta privo di fabbricati pertanto non è possibile verificare la regolarità edilizia.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono previsti 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 il terreno risulta libera.

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

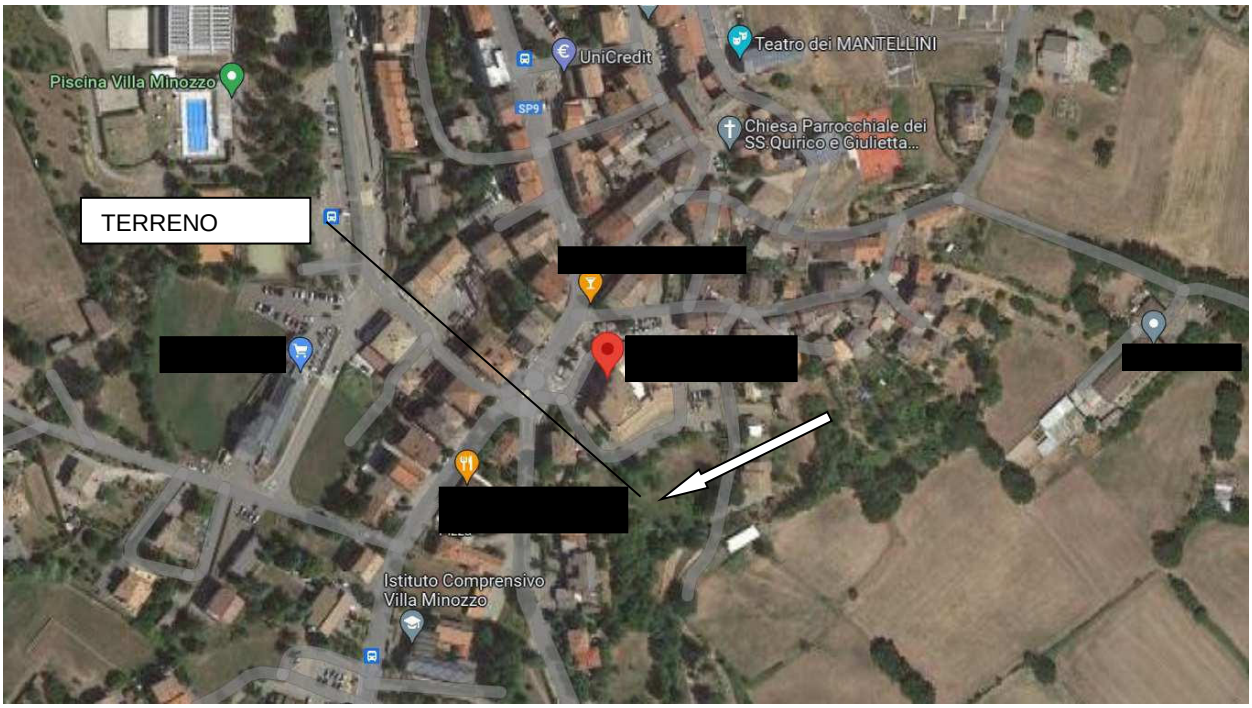
Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti aggiornate alla data del 27.12.2023 sul bene, da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- TRASCRIZIONE del 08/05/2023 - Registro Particolare 7407 Registro Generale 10102 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE REGGIO EMILIA Repertorio 2313 del 22/04/2023 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.

5.1.9 -LOTTO UNICO: PIANTE



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

FG. 36 MAPP. 1001

DESCRIZIONE	SUPERFICIE MQ.	COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	PREZZO UNITARIO A MQ PER IMMOBILI SIMILI IN ZONA	PREZZO TOTALE
Piano primo sottostrada					
terreno	1.506,00	1	1.506,00	€ 50,00	€ 75.300,00
					_____
VALORE COMPLESSIVO**:**					€ 75.300,00
VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO**:**					€ 75.000,00
Assenza di garanzia per vizi del bene (- 20%):					- € 15.000,00
					_____
TOTALE:					€ 60.000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica:					-
Spese condominiali insolute:					-
Vincoli e Oneri Giuridici (non eliminabili dalla procedura):					-
Stato d'uso e manutenzione:					-
Stato di possesso:					-
					_____
VALORE DI MERCATO:					€ 60.000,00

Valore di Mercato - base d'asta – per arrotondamento **€ 60.000,00**
In applicazione a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:
Valore minimo dell'offerta (75%) – per arrotondamento **€ 45.000,00**

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 Roberto Bertani in Reggio Emilia del 06.03.1982 rep. 4358 racc. 1237;
- Verbale di Assemblea a seguito di atto del dottore Vittorino Palazzi Trivelli in Reggio Emilia del 06.03.1982 rep. 4358 racc. 1237;
- Verbale di Assemblea a seguito di atto del dottore Salvatore Aloisio in Reggio Emilia del 10.05.2001 rep. 208755 racc. 17761.

6– ALTRE OSSERVAZIONI

1. Il valore del lotto immobiliari proposti è sempre da intendersi a corpo e non a misura;

2. Al momento del sopralluogo il terreno risultava privo di rifiuti;

3. Il sottoscritto, perito estimatore, non ha mandato per la ricerca/verifica dei confini del terreno;

4. 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. visura catastale ed ipotecaria;
7.5. vecchia convenzione urbanistica;
7.6. norme R.U.E.;
7.7. certificazione notarile sostitutiva (art. 567 CPC);
7.8. atto di provenienza del bene;
7.9. C.D.U.;
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 30.12.2023

L'esperto estimatore designato

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia
Iscrizione Albo N. 2259
Geometra Palmieri Marco
C.F. PLM MRC 82E26 H223S

geom. Marco Palmieri

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

Esterno 1	Esterno 2
Esterno 3	Esterno 4