

MANUELA BOLITI – geometra

Iscritto al collegio Geometri e Geometri laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1930
Iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del tribunale di Reggio Emilia al n. 777

Via Don Z. Iodi, 5 - 42121 Reggio Emilia
telefono 0522.432611 fax 0522.453123 cell. 338.4932255
e.mail bolitimanuela@gmail.com pec manuela.boliti@geopec.it

**PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO
PASCARELLA – TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA



**ALLOGGIO E AUTORIMESSA IN COMUNE DI BIBBIANO (RE)
LOCALITA' BARCO VIA D. ALIGHIERI N.39/A**

REGGIO EMILIA 09.01.2023

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
2- TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA	3
3- STIMA DEI BENI IMMOBILI	4
3.1. UBICAZIONE	4
3.2. DATI CATASTALI DEI BENI	5
3.3. DESCRIZIONE DEI BENI	6
3.4. CONFORMITA' EDILIZIA	7
3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	8
3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE	9
3.8. VALORE DEI BENI.....	11
3.9. VALORE DI LIQUIDAZIONE	12
3.10. VALORE PER VENDITA GIUDIZIARIA	13
4- NOTE ALLA PERIZIA	13
5- ALLEGATI	14

1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

Il sottoscritto Geom. Boliti Manuela iscritta al Collegio dei Geometri di Reggio Emilia col n° 1930 domiciliata a Reggio Emilia in via Don Z. Iodi n. 5, in qualità di esperto estimatore iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 777, ha ricevuto incarico dai sig.ri Pascarella Giuseppe e Pascarella Camilla alla stesura di una perizia tecnica di stima del compendio sotto individuato al fine di determinarne il più probabile **valore di mercato dei beni immobili e il valore di liquidazione**; in tale prospettiva sono state elaborate le valutazioni contenute nella perizia.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ho provveduto ad eseguire i necessari sopralluoghi ed accertamenti tecnici presso gli uffici ed archivi pubblici, ad esaminare la documentazione reperita al fine di verificare la situazione urbanistica ed amministrativa dei beni come individuati. La presente relazione contiene tutte le informazioni utili alla valutazione del complesso immobiliare di possibile commercializzazione. La relazione contiene l'individuazione toponomastica, l'individuazione catastale, le verifiche di conformità catastale ed edilizie, le verifiche di provenienza e ipotecarie.

La valutazione è stata affrontata per possibile autonoma alienazione dell'immobile in UNICO LOTTO non valutando il compendio comodamente divisibile.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione il valutatore dichiara che:

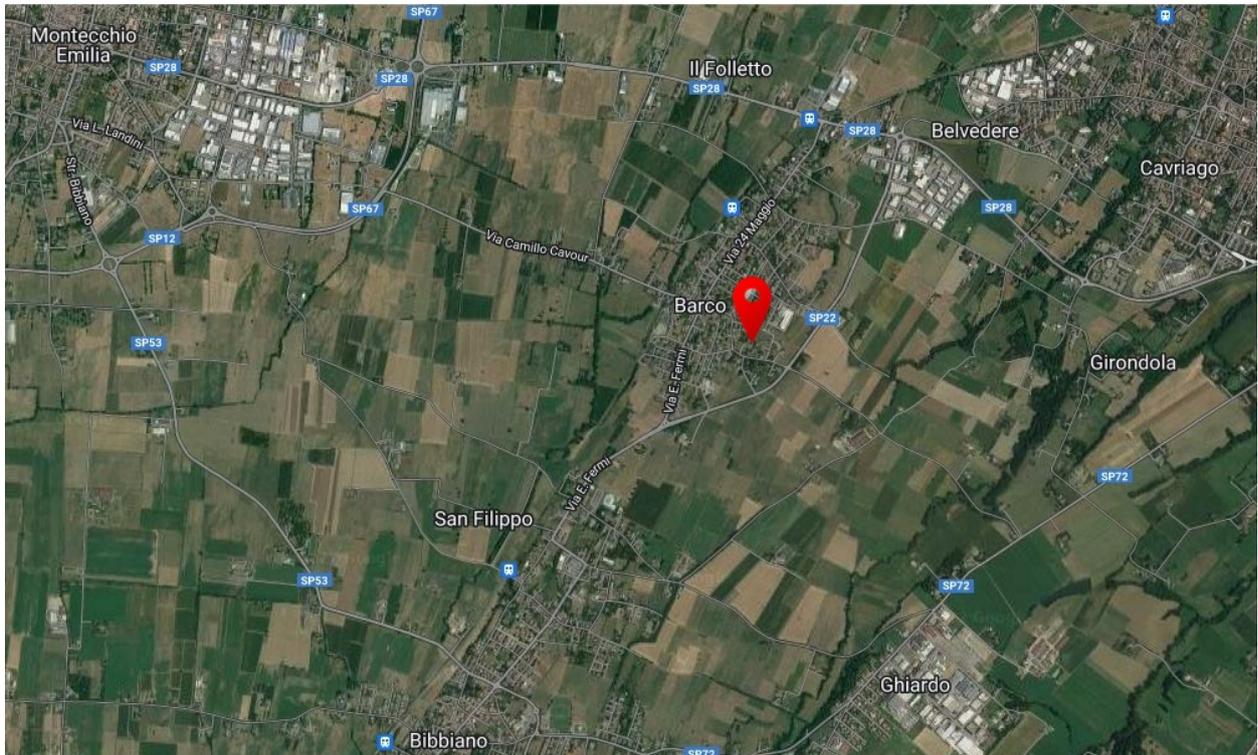
- *la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;*
- *le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e alle condizioni riportate;*
- *di non avere nessun interesse verso il bene in questione e di aver agito in accordo con gli standard etici e professionali;*
- *di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione di esperto estimatore e di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile che è stato visionato personalmente.*

2- TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

Alloggio a piano terra con cantina, area a giardino e autorimessa in complesso a corte di più ampia consistenza condominiale, posto in Comune di Bibbiano (RE), località Barco via D. Alighieri n.39/A, complesso denominato Betulla 114.

3- STIMA DEI BENI IMMOBILI

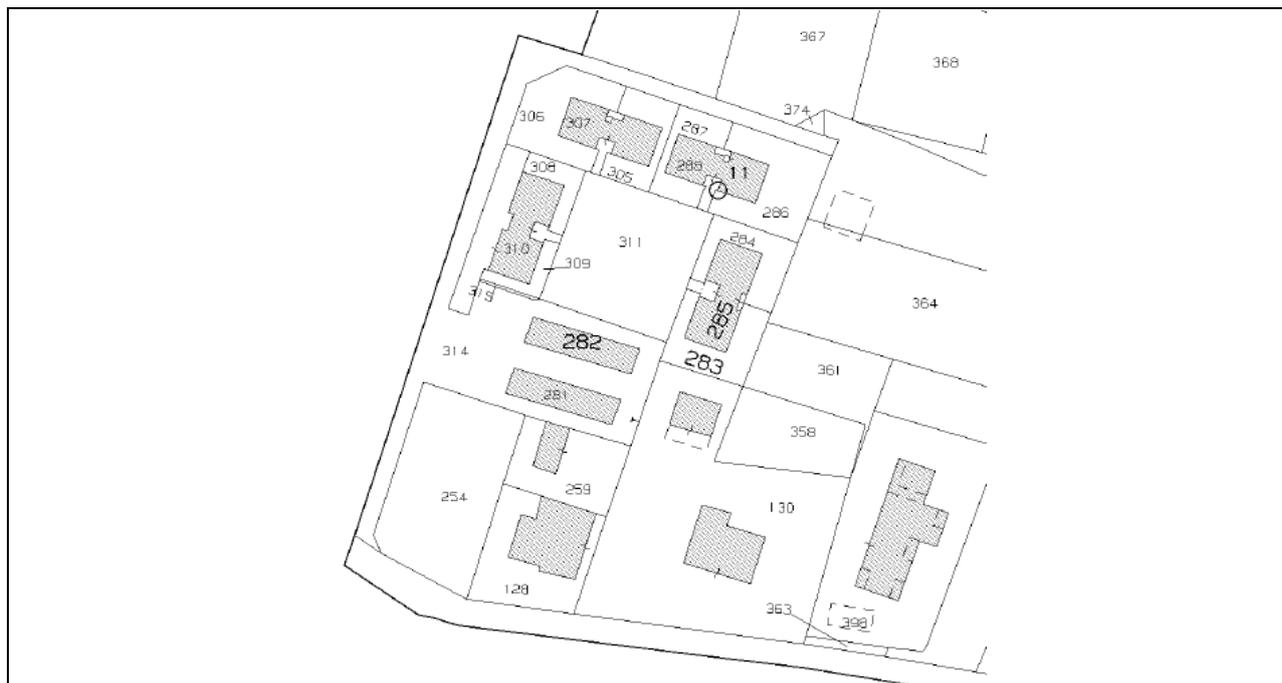
3.1. UBICAZIONE



Quartiere residenziale nella frazione di Barco di Bibbiano ben collegato ai centri principali da viabilità SP22 via Pietro Nenni e discretamente servita da infrastrutture e servizi alla residenza presenti nel centro della località. Il complesso residenziale a corte è accessibile dalla strada privata con ingresso carrabile da via D. Alighieri.



3.2. DATI CATASTALI DEI BENI



STRALCIO MAPPA CATASTALE FOGLIO 11 MAPPALI 285-283-282

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

PASCARELLA CAMILLA nata a MADDALONI (CE) il 11.06.1968 - cf. PSCCLL68H51E7910 – proprietà per 1/2

PASCARELLA GIUSEPPE nato a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il 14.05.1963 - cf. PSCGPP63E14I234I – proprietà per 1/2

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ¹ e classe	Rendita
alloggio	BIBBIANO VIA DANTE ALIGHIERI n.39/A P. S1-T	11	/	285 sub 1 283	5,5 vani Sc=101 mq	A/2 di U [^] classe	482,89 €
autorimessa	BIBBIANO VIA DANTE ALIGHIERI n.39/A P.T	11	/	282 sub 6	29 mq Sc=33 mq	C/6 di 3 [^] classe	82,37 €

1

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 ...

Confini alloggio mappale 285 sub.1 e area cortiliva mappale 283: nord ragioni comuni vano scala condominiale, est altre ragioni mappale 361, sud altre ragioni mappale 130, ovest aree comuni ai mappali 311 e 314.

Confini cantina mappale 285 sub.1: nord e sud cantine altre ragioni, est corridoio comune, ovest terrapieno.

Pertinenze comuni: agli atti catastali non è presente l'elaborato planimetrico, nelle schede catastali sono individuati, il vano scala condominiale, il disimpegno corridoio cantine, deposito e locale tecnico a piano interrato. Nell'atto di provenienza sono indicate le parti comuni dell'intero complesso e le parti comuni dei singoli palazzi.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale reperita dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio. Tutte le proprietà risultano censite e vi è corrispondenza tra i beni censiti e quelli accertati.

Risulta attestabile la conformità catastale di cui al D.L. 78/2010 art.19 comma 14.

in allegato – documentazione catastale

3.3. DESCRIZIONE DEI BENI

ALLOGGIO CON CANTINA GIARDINO E AUTORIMESSA A BARCO DI BIBBIANO

Oggetto di stima è la porzione di fabbricato di civile abitazione, facente parte di più ampia consistenza condominiale, posta nella corte residenziale in località Barco di Bibbiano in via Dante Alighieri nella palazzina al civico 39/1 denominata Betulla 114, la porzione in stima si compone di alloggio al piano terra con giardino, cantina al piano interrato e autorimessa in corpo staccato.

La corte residenziale è stata edificata nell'anno 2000 ed è composta da quattro lotti edificati con al centro ampia area a verde comune con distaccati due corpi di fabbrica ospitanti le autorimesse. Il contesto d'ubicazione è ordinato e da considerarsi di discreto pregio residenziale.

La palazzina che ospita l'alloggio e la cantina è composta da due alloggi per piano con vano scala e ascensore centrale, per complessivi n.6 alloggi, si tratta di un fabbricato di buona e recente fattura costruttiva, con struttura portante in muratura e c.a., paramenti esterni in mattoni a facciavista, copertura a falde con manto in tegole laterizie.

L'alloggio al piano terra è di circa 90 mq con altezza interna di ml 2,70, ha accesso dal vano scala condominiale e dal cancello privato pedonale dal giardino di pertinenza esclusiva al civico 39/A, risulta composto da pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni e due camere, con accessi direttamente sul giardino privato. Il giardino circonda l'alloggio su tre lati di circa 230 mq, risulta recintato e piantumato. La cantina a piano interrato è un vano di modeste dimensioni di circa 7 mq e altezza di ml 2,30. L'autorimessa è posta nell'immediato corpo staccato accessibile dai camminamenti condominiali ed è composta da un unico vano con due portoni basculanti per due posti auto di circa 32 mq.

Gli ambienti abitativi sono in buono stato di conservazione con buone finiture ed impianti, risultano pavimenti in ceramica e legno, porte in legno, finestre in legno con vetro camera e avvolgibili in plastica, pareti intonacate e tinteggiate. Gli impianti risultano autonomi con riscaldamento a radiatori e caldaia a gas metano, impianto elettrico sottotraccia con recenti apparecchiature, impianto di condizionamento a split, impianto acqua e depurazione condominiale con sotto-contatori.

Per tutto quanto descritto si rimanda alle planimetrie e immagini contenute al capitolo 3.7 della presente relazione.

3.4. CONFORMITA' EDILIZIA

La costruzione del complesso in oggetto è avvenuta a seguito del rilascio da parte del Comune di Bibbiano di regolari titoli edilizi:

Le ricerche svolte presso l'archivio comunale di Bibbiano hanno permesso di reperire le seguenti autorizzazioni e comunicazioni inerenti la palazzina in oggetto:

- **Concessione Edilizia n.81 del 05.08.1998** per nuova costruzione;
- **Concessione Edilizia n.70 del 07.06.1999** per variante alla nuova costruzione;
- **Concessione Edilizia n.140 del 30.10.2000** per variante alla nuova costruzione della palazzina e delle autorimesse;
- Attestazione di Agibilità ai sensi dell'art.4 3° comma DPR 425/94, rilasciato dal Comune di Bibbiano con prot. 10821 del 12.12.2002 – **Abitabilità n.14.**

A conclusione dell'analisi degli atti sopra elencati, verificati sulla scorta di rilievo metrico effettuato a campione, è risultato che le porzioni immobiliari in stima sono conformi ai suddetti titoli edilizi rilasciati.

A completamento dell'analisi edilizia dell'immobile si riferisce della presenza agli atti comunali dei certificati di conformità impiantistica di cui alla normativa L.46/90 – DM 37/08, e la mancanza del certificato energetico dell'abitazione.

in allegato – documentazione edilizia

3.5. PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Le proprietà in oggetto provengono agli attuali intestatari per stipula dei seguenti atti:

- ✓ **Atto di compravendita** del 11.03.2002 con rep. 1364/121 Notaio Marco Orlandoni, registrato a Guastalla il 21.03.2002 n.334, trascritto a Reggio Emilia il 22.03.2002 al n.4816 R.P., contro Gabbi Alberto e Donelli Claudia a favore dei sig.ri Pascarella Giuseppe e Pascarella Camilla per l'intera consistenza in ragione di ½ ciascuno e in regime di comunione dei beni.

Il bene risulta occupato dalla sig.ra Pascarella Camilla.

in allegato - atto di provenienza

3.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche svolte al 16.09.2022 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia a carico dei beni in stima risultano le seguenti ipoteche e/o vincoli pregiudizievoli trascritti:

- ✓ **Ipoteca volontaria** Notaio Benedetto Catalini rep.109202 del 28/05/2007, iscritta a Reggio Emilia in data 06/06/2007 al n.4540 R.P., a favore di **BIPOP CARIRE spa** per capitale euro 185.000 totale euro 314.500 durata anni 20, contro Pascarella Giuseppe e Pascarella Camilla, per l'intera consistenza in ragione di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.
- Annotazione all'ipoteca presentata il 02/05/2019 n.1369 R.P. atto di surrogazione art.120 quater d.lgs 385/1993.

Per altri eventuali pesi e gravami si rimanda all'atto di provenienza e al certificato storico notarile.

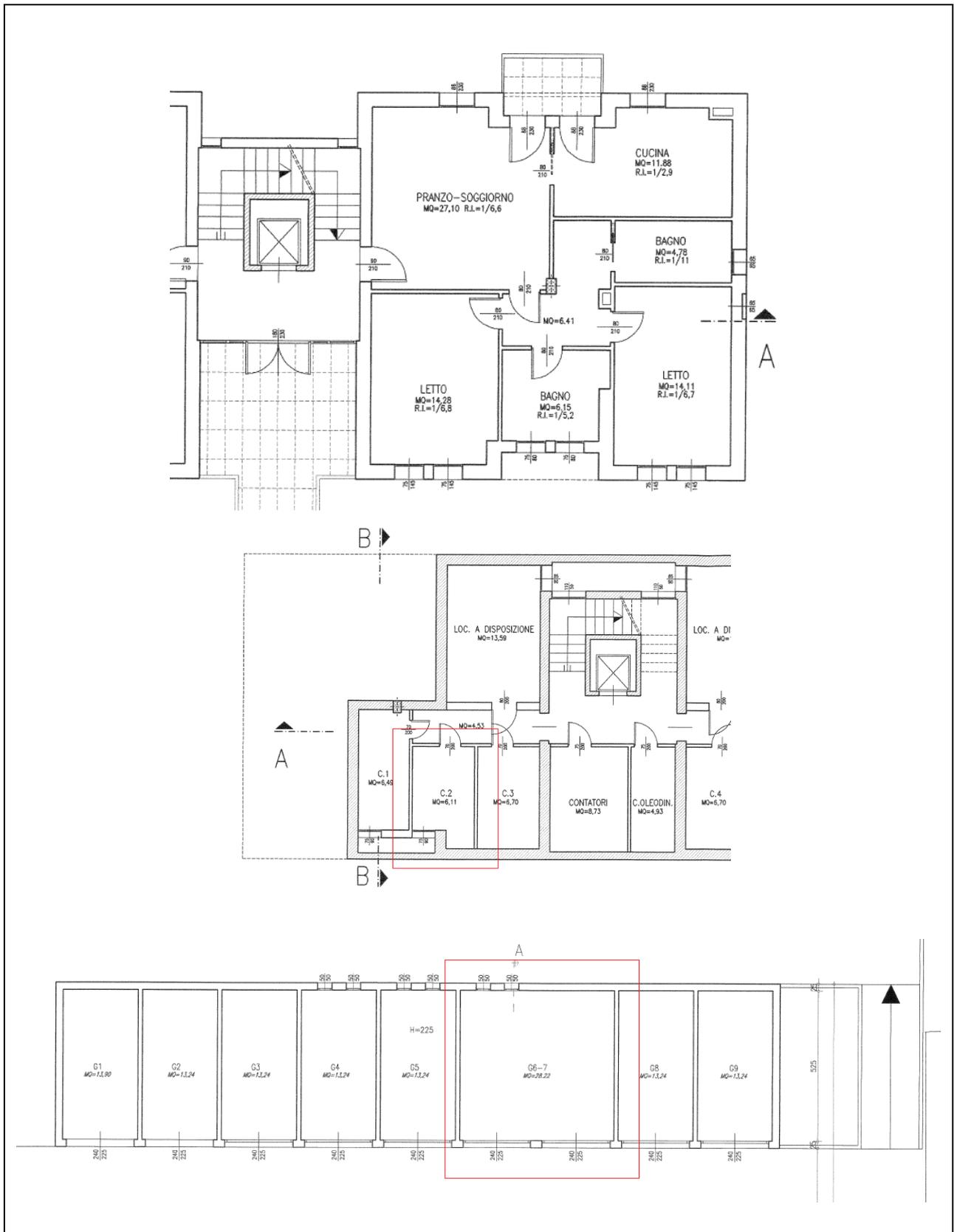
in allegato - visure ipotecarie

3.7. FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA
PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO PASCARELLA

seguono le immagini fuori scala d'individuazione delle unità (in allegati le planimetrie e i progetti edilizi)



3.8. VALORE DEI BENI

VALUTAZIONE DEI BENI: 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.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di attribuire al bene un valore desunto dalle superfici calcolate e da un valore unitario a mq di riferimento reperito dal confronto fra i dati del mercato immobiliare e le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Valori di mercato

Condizioni estrinseche. La zona d'ubicazione del bene risulta di discreto valore residenziale in corte con ampia dotazione di zone verdi e parcheggi, isolata ma ben collegata e sufficientemente comoda ai servizi della frazione.

Condizioni intrinseche. L'immobile è di recente costruzione con buona fattura e tipologia costruttiva per gli attuali standard abitativi; le condizioni di manutenzione risultano buone.

Dall'analisi di mercato si rilevano i prezzi statistici desunti dagli osservatori immobiliari ufficiali (OMI) che attribuiscono alla zona periferica – D1 - 1° semestre 2022, per abitazioni civili in normale stato di manutenzione un valore di euro/mq. 900/1.300,00, per box di euro/mq 420/580,00.

La seconda analisi di mercato si basa sui prezzi desunti dai borsini immobiliari che riportano per la zona valori residenziali medi di €/mq 1.300,00.

La terza analisi si rivolge al mercato immobiliare della zona con COMPARABILI ricercati nella stessa corte residenziale:

- ✓ Atto 28/04/2021 Notaio G. Aprea rep.2022 alloggio piano terra con cantina e autorimessa f.11 m.284/285 s.1/282 s.5 prezzo 176.000;
- ✓ Atto 08/09/2021 Notaio G. Aprea rep.2163 alloggio piano secondo con cantina e autorimessa f.11 m.285 s.6/282 s.7 prezzo 115.000;
- ✓ Atto 04/05/2022 Notaio S. Muzzarelli rep.2411 alloggio piano primo con cantina e autorimessa f.11 m.307 s.3/282 s.2 prezzo 110.000;
- ✓ Atto 06/08/2020 Notaio G. Aprea rep.1712 alloggio piano primo con cantina e autorimessa f.11 m.307 s.4/281 s.3 prezzo 90.000;
- ✓ Atto 12/04/2021 Notaio A. Vacirca rep.65245 alloggio piano secondo con cantina e autorimessa f.11 m.307 s.6/281 s.1 prezzo 110.000;

Infine date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene come illustrate si attribuisce al bene nel suo complesso, comprensivo dell'area di pertinenza a giardino incidente al 5%, un valore unitario di euro/mq 1.300,00 per l'alloggio e di euro/mq 580,00 per l'autorimessa.

Superfici

Le superfici commerciali utilizzate per il calcolo della presente stima sono state desunte dai dati catastali e dai rilievi in loco, rappresentano al 100% le superfici principali sommate alle proporzionali superfici delle pertinenze a accessori come riportate in tabella e come d'uso nella zona d'ubicazione del bene; **il valore finale dei cespiti arrotondato è da intendersi a corpo.**

TABELLA DI STIMA DEI BENI

appartamento e autorimessa in Via Dante Alighieri n.39/A loc. Barco – Comune di BIBBIANO(RE)							
identificativo	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazione €/mq	valutazione
f.11 m.285 s.1	piano terra	alloggio	90,00	1	90,00		
	piano interrato	cantina	7,00	25%	1,75		
	piano terra	area cortiliva	230,00	5%	11,50		
totale superfici					103,25	1300,00	€ 134.225,00
f.11 m.282 s.6	piano terra	autorimessa doppia	32,00	1	32,00	580,00	€ 18.560,00
sommano							€ 152.785,00
VALORE DI MERCATO A CORPO							€ 150.000,00

VALORE DI MERCATO DEL BENE A CORPO	euro 150.000,00
---	------------------------

3.9. VALORE DI LIQUIDAZIONE

Il valore di liquidazione o di pronto realizzo è valutabile in uno scenario di vendita forzosa ed è determinabile applicando al valore di mercato una media percentuale a ribasso che tiene conto principalmente della reale necessità di liquidare il bene in tempi brevi, con ridotte possibilità di collocarlo sul libero mercato al miglior prezzo di vendita coincidente con il valore di mercato.

Il bene si colloca in un mercato ordinario e dinamico con tempi di commercializzazione medi (1-2 anni). In caso di liquidazione del bene in tempi ridotti e forzati il valore di mercato viene ridotto della percentuale del 20%. Il valore di seguito indicato è coincidente con il **prezzo base** normalmente indicato nelle vendite di liquidazione.

VALORE DI LIQUIDAZIONE	euro 120.000,00
-------------------------------	------------------------

3.10. VALORE PER VENDITA GIUDIZIARIA

Nel caso in esame si considera la possibilità della **valutazione in caso di vendita giudiziaria** nell'ambito di una procedura giudiziaria svolta a tentativi d'asta pubblica, pertanto si esprime di seguito il prezzo minimo – **offerta minima d'acquisto** (comma 2 art.571 c.p.c.) che i partecipanti all'asta possono offrire per aggiudicarsi l'immobile al primo tentativo d'asta.

VALORE DI LIQUIDAZIONE	euro 90.000,00
-------------------------------	-----------------------

4- NOTE ALLA PERIZIA

I beni immobili individuati sono stati stimati per la vendita in **unico lotto** di possibile autonoma commercializzazione comprendente l'intera identificazione catastale delle comproprietà e parti comuni. Il compendio non risulta comodamente divisibile.

La stima si intende ad immobile libero da persone e cose.

La vendita si intende priva di garanzie sui vizi non emersi nella stesura della presente perizia.

La presente perizia è integrata, per la corretta lettura, con gli allegati che rappresentano parte integrante della stessa.

5- ALLEGATI

- All.1 documentazione catastale
- All.2 atto di provenienza e visure ipotecarie
- All.3 documentazione edilizia
- All.4 atti comparabili

Reggio Emilia, li 09.01.2023

L'Esperto Estimatore

