

GIOVANNI FERRETTI - geometra

giovanni.ferrretti@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA  
Esecuzione Immobiliare N. 72/2024

Promossa da

Contro

PERIZIA del C.T.U.

	pagina
<b>0-SOMMARIO</b>	
<b>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI</b>	
<b>2-COMUNICAZIONI</b>	
<b>3-STIMA DEI BENI IMMOBILI</b>	
3.0 UBICAZIONE	
3.1 DATI CATASTALI	
3.2 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI	
3.3 DESCRIZIONE DEI BENI	
3.4 CONFORMITA' EDILIZIA-URBANISTICA	
3.5 EVENTUALI OPERE DI RISPRISTINO	
3.6 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	
3.7 ATTI DI PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	
3.8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI	
3.9 FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE	
3.10 VALORE DEI BENI	
<b>4-ALTRE NOTIZIE SUL BENE - CONDOMINIO</b>	
<b>5- ALLEGATI</b>	
5.1 ALLEGATI A,B,C,D	
5.2 CERTIFICATI CATASTALI	
5.3 PLANIMETRIE CATASTALI	
5.4 SUSSISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE	
5.5 CONCESSIONI EDILIZIE, AGIBILITA', COPIA PROGETTO	
5.6 GESTIONE CONDOMINIALE	
5.7 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI	
5.8 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	
5.9 ATTO DI PROVENIENZA	
5.10 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE	
5.11 ISPEZIONE IPOTECARIA	
5.12 RILIEVO FOTOGRAFICO	
5.13 CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	

## 1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI	24/05/2024 - 11.347 - 8.432
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PROPRIETÀ – QUOTA 100%
UBICAZIONE IMMOMILI	-	Brescello (RE)– via Zavattini n° 6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	SI RIMANDA ALLA TABELLA RIPORTATA IN PERIZIA
CONFORMITÀ CATASTALE	SI	
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER.	NON VERIFICABILI
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	
STATO OCCUPAZIONALE	-	VUOTO
STATO DI ARREDAMENTO	-	PRESENZA DI ARREDI
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO	
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO	
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	SI	2.281,26 €
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	<b>66.000,00 €</b>	
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	<b>49.500,00 €</b>	
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	12/03/2025	
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	BANCA – Tel. 0522 XXXXXX - via XXXXXXXXXX n° 1 – REGGIO NELL'EMILIA	

## 2- COMUNICAZIONI

Si è provveduto a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali all' esecutato tramite lettera raccomandata n. 61958235505-5 del 18/09/2024 restituita al mittente per compiuta giacenza;

e tramite PEC

all'Avvocato in data 17/09/2024

## 3-STIMA DEI BENI IMMOBILI

### 3.0-UBICAZIONE

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati a Brescello in Via Zavattini 6.

### 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI Immobili

**Catasto Fabbricati**, comune di BRESCELLO (RE)

(1) INTESTATI:

1. -
2. -

FOGLIO	PART.LLA	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONS.ZA	RENDITA
5	314	5	-	A/2	1	4,5vani	€ 348,61

### 3.2- CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEI BENI

Planimetria conforme;

### 3.3- DESCRIZIONE DEI BENI

Il fabbricato condominiale di cui è parte integrante l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, è un edificio di piacevole architettura edificato tra il 2005 ed il 2007 nella zona residenziale ad est del capoluogo, con murature portanti in laterizio intonacato, si sviluppa su tre piani fuori terra senza ascensore. Il condominio è dotato di un'ampia area cortiliva comune.

Lo stato generale di manutenzione-conservazione è buono.

L'appartamento posto al primo piano senza ascensore è composto da ingresso, ampio soggiorno con annessa cucina, bagno, due camere da letto, ripostiglio, ampio terrazzo e una cantina al pianterreno.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano e termosifoni, impianto elettrico sottotraccia, serramenti esterni ed interni in legno, pavimenti in ceramica e rivestimenti in ceramica.

Lo stato generale di manutenzione, seppure esso risulti disabitato da diverso tempo, è "buono".

### 3.4.- CONFORMITA' EDILIZIA DEI BENI

Titoli autorizzativi rilasciati

Permesso di Costruire n 166 del 06/06/2005 rilasciato per "realizzazione di Palazzina residenziale per otto alloggi all'interno del P.P.I.P denominato Mazzoni

Permesso di Costruire n 253 del 27/06/2006 rilasciato per "**variante** al permesso di costruire n. 166 del 06/06/2005..."

Certificato di Agibilità rilasciato in data 17/01/1983

DIA n 470 del 30/01/2007 presentata d per "**variante** ad ultimazione lavori al permesso di costruire n. 166 del 06/06/2005..."

Certificato di Agibilità rilasciato per decorrenza dei termini a seguito della Domanda di Conformità Edilizia e Agibilità presentata in data 30/01/2077

L'appartamento oggetto della perizia è da ritenersi non conforme a causa della diversa larghezza delle finestre eseguita in corso d'opera, rispetto a quanto riportato sugli elaborati di progetto.

### 3.5- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Nulla da segnalare.

### 3.6- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

In via indicativa, si ritiene che il costo per la presentazione della pratica SCIA in sanatoria, compreso delle sanzioni ed oneri connessi sia di € 5.000,00

### 3.7- PROVENIENZA ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Compravendita a ministero notaio Dott. ANTONIO CARANCI n. 38743/9611 di Rep del 17/02/2009 trascritto alla C.RR.II in data 20/02/2009 ai nn 4381 RG, 2901 RP.

### 3.8- VINCOLI E ONERI GIURIDICI

#### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nulla da segnalare.

#### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Elenco delle iscrizioni e pignoramenti aggiornate alla data del 04 febbraio 2025, da cancellarsi a cura della procedura:

- **Nota di Trascrizione** RG 11.347, RP 8.432 del 24/05/2024
- Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO
- Data Atto: 05.05.2024
- Numero di Repertorio: 1957
- Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
- Specie: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE
- Descrizione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- A favore di: ISEO SPV SRL

### 3.9- FOTOGRAFIE

Vedi documentazione fotografica allegata.

### 3.10-VALORE DEI BENI

#### VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

##### Considerazioni generali:

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

##### Considerazioni di dettaglio:

Dovendo utilizzare il criterio di stima analitica col metodo MCA lo scrivente ha svolto un'attenta ricerca delle compravendite di immobili a destinazione residenziale nelle più strette vicinanze a quello in esame ed aventi caratteristiche simili.

Sono stati individuati i seguenti immobili:

COMPARABILE A Via Cesare Zavattini, 6							
Fg	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons	Sup	R.C.
5	314	1	A/2	1	4vani	86mq	€ 309,87
5	314	16	C/6	3	16mq	18mq	€ 67,76
COMPARABILE B Via Cesare Zavattini, 4/a							
Fg	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons	Sup	R.C.
5	329	3	A/2	1	5 vani	100mq	€ 387,34
5	329	11	C/6	3	14mq	16mq	€ 59,29
COMPARABILE C Via Cesare Zavattini,							
Fg	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons	Sup	R.C.
5	328+329	1	A/2	1	7,5vani	138mq	€ 542,28
5	329	8	C/6	3	31mq	33mq	€ 131,28

Atti di provenienza degli immobili scelti:

Comparabile "A": atto Notaio Dottor Augusto Henzel del 21.02.2024 Rep.N° 22272/7653 trascritto in data 20.03.2024 ai nn 6180 RG e 4590 RP.

Comparabile "B": atto Notaio Dottor Enrico Bigi del 19.04.2023 Rep.N° 123085/44056 trascritto in data 02.05.2023 ai nn 9596 RG e 7001 RP.

Comparabile "C": atto Notaio Dottor Enrico Bigi del 09.01.2023 Rep.N° 123719/43782 trascritto in data 17.01.2023 ai nn 1081 RG e 713 RP.

			TABELLA DEI DATI					
Rapporto mercantile	SUB	0,30	Prezzo e caratteristiche	Subject	A	B	C	Media
Rapporto mercantile	SUG	0,50						
Rapporto mercantile	SUFF	0,25						
Rapporto mercantile	SUC	0,25						
Rapporto mercantile	SUEQ	0,10						
Rapporto mercantile	PISC	0,10						
	i	-0,025						
Data di compravendita	DAT (mesi)	0,00			11,00	21,00	25,00	
Superficie principale	SUI (mq)	88,50			78,50	93,50	116,00	94,13
Superficie balconi-porticati	SUB (mq)	43,00			9,50	18,00	0,00	17,63
Superficie garage	SUG (mq)	0,00			16,50	16,50	31,50	16,13
Superficie soffitta	SUFF (mq)	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina, rip,ct	SUC (mq)	3,50			4,00	6,00	7,50	5,25
Stato di manutenzione	STM (score)	1,00			1,00	1,00	1,00	
Superficie cortili	SUEQ (mq)	0,00			34,00	0,00	235,00	67,25
Piscina	PISC	0,00			0,00	0,00	0,00	
	<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>102,95</b>			<b>94,00</b>	<b>108,65</b>	<b>157,13</b>	<b>115,68</b>

PREZZI MARGINALI			
	A	B	C
DAT (€/mesi)	-225,00 €	-177,08 €	-256,25 €
SUI (€/mq)	1.375,80 €	909,09 €	1.060,34 €
SUB (€/mq)	412,74 €	272,73 €	318,10 €
SUG (€/mq)	687,90 €	454,55 €	530,17 €
SUFF (€/mq)	343,95 €	227,27 €	265,09 €
SUC (€/mq)	343,95 €	227,27 €	265,09 €
SUEQ (€/mq)	137,58 €	90,91 €	106,03 €
STM(€/punto)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
PISC	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Coeff. Correttivo r	0,0952	-0,0525	-0,3448

TABELLA DI VALUTAZIONE			
	A	B	C
PRZ (€)	108.000,00	85.000,00	123.000,00
DAT (mesi)	2.475,00	3.718,75	6.406,25
SUI (mq)	13.757,96	-4.545,45	-29.159,48
SUB (mq)	13.826,75	6.818,18	13.678,45
SUG (mq)	-11.350,32	-7.500,00	-16.700,43
SUFF (mq)	0,00	0,00	0,00
SUC (mq)	-171,97	-568,18	-1.060,34
STM (punto)	0,00	0,00	
SUEQ (mq)	-4.677,71	0,00	-24.918,10
PISC quota prop.	0,00	0,00	
PRZ CORR	<b>121.859,71 €</b>	<b>82.923,30 €</b>	<b>71.246,34 €</b>

Valore Medio	92.009,78 €		
Valore IMMOBILE	<b>92.009,78 €</b>	<b>che si arrotondano a</b>	<b>92.000,00 €</b>

Trattandosi di appartamenti edificati nel medesimo quartiere e in periodi simili, si è ritenuto di non dover applicare correttivi.

La valutazione del valore commerciale deve intendersi riferita ad immobili disponibili, posti sul libero mercato; trattandosi invece di immobili posti in vendita tramite esecuzione forzata, da cui ne deriva minore appetibilità, per esempio, per assenza di garanzia per vizi occulti, tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, al valore intero dei beni è stato applicato un abbattimento forfettario del 20%; vengono inoltre detratti, ove presenti, gli ulteriori costi a carico dell'Acquirente quali i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, i costi per opere di ripristino e per la bonifica da rifiuti.

Si precisa che i valori riportati sono da intendersi validi esclusivamente a fini valutativi nell'ambito della procedura esecutiva, lasciando integralmente a carico dell'Acquirente i costi suindicati per le regolarizzazioni, ripristini, adeguamenti e bonifiche necessarie. (caso "c" lettera conferimento incarico).

<b>LOTTO UNICO- QUOTA DI 1/1 Appartamento via Cesare Zavattini, n°6 Brescello (RE)</b>	
<b>CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima - Detrazioni</b>	
Valore Immobile	92.000,00 €
Abbattimento 20% per assenza di garanzia per vizi occulti	18.400,00 €
Costi presunti per opere di ripristino	0,00 €
Sanzioni per sanatoria.	5.000,00 €
Monetizzazione Parcheggio P1 (50%)	0,00 €
Tardiva presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità	0,00 €
Costo presunto pratica edilizia-sanatoria	0,00 €
Costo presunto per Pratiche catastali di regolarizzazione	0,00 €
Spese condominiali insolute	2.281,26 €
Costi presunti per bonifica rifiuti anche tossici	0,00 €
<b>Totale Valore Base d'Asta</b>	<b>66.318,74 €</b>
<b>CHE SI ARROTONDANO A</b>	<b>66.000,00 €</b>

Per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, si è determinato il

**Valore Base d'Asta LOTTO UNICO € 66.000,00**  
(SESANTASEIMILAEURO/00)

In applicazione dell'art. 571 c.p.c. si determina

**Valore Minimo dell'Offerta LOTTO A € 49.500,00**  
(QUARANTANOVEMLACINQUECENTOEURO /00)

#### **4 – ALTRE NOTIZIE SUGLI IMMOBILI**

Si fa presente che il fabbricato è privo di ascensore.

#### **5- ALLEGATI**

- VISURE CATASTALI
- ESTRATTO DI MAPPA
- PLANIMETRIE CATASTALI
- PIANTE APPARTAMENTO
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- TRASCRIZIONE ATTO DI PROVENIENZA

Reggio Emilia, 06 febbraio 2025

IL CTU



---

geom. Giovanni Ferretti