

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N° 102/2023**

Giudice delegato: ***Dott.ssa Camilla Sommariva***

Esecuzione promossa da:

contro:

**ELABORATO PERITALE e RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Immobili posti in Comune di Reggio Emilia**  
**Via Cefalonia, n° 18 – 42124 (RE).**

Esperto estimatore designato: **geom. Francesca Rivi**



**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei n. 8/2- 42048 Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

<b>DATO</b>	<b>CONFORME</b>	<b>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</b>					
<b>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</b>	SI						
<b>DIRITTO REALE PIGNORATO</b>	SI		<b>PIENA PROPRIETÀ'</b>				
<b>UBICAZIONE IMMOMILI</b>	-		REGGIO EMILIA (RE) – VIA CEFALONIA N. 18				
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	-		<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>
			Reggio Emilia	127	56	5	A/3
<b>CONFORMITÀ CATASTALE</b>	SI		CONFORME				
<b>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</b>	SI		CONFORME				
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	-		APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
<b>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	SI		PRESENTE				
<b>STATO OCCUPAZIONALE</b>	-		<b>OCCUPATO</b>				
<b>STATO DI ARREDAMENTO</b>	-		<b>ARREDATO CON PRESENZA DI EFFETTI PERSONALI</b>				
<b>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</b>	SI		<b>NON PRESENTI -</b>				
<b>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</b>	SI		<b>NON PRESENTI -</b>				
<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>	-		<b>€ 4.623,79</b>				
<b>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</b>	<b>€. 102.000,00</b> - EURO CENTODUEMILA /00 (INTERO LOTTO)						
<b>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</b>	<b>€. 76.500,00</b> - EURO SETTANTASEMILACINQUECENTO/00 (INTERO LOTTO)						
<b>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</b>							
<b>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</b>							

**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei n. 8/2- 42048 Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

## 0-SOMMARIO

<b>0-SOMMARIO</b> .....	<b>3</b>
<b>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>5</b>
<b>2-COMUNICAZIONI</b> .....	<b>5</b>
ATTIVITA' PERITALE .....	6
ACCESSO AGLI IMMOBILI .....	7
<b>3-DATI CATASTALI</b> .....	<b>7</b>
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....	7
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	8
3.3-COMMENTI SULLA SITUAZIONE CATASTALE .....	8
CONFINI CATASTALI: .....	8
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>9</b>
DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE.....	12
<b>5-LOTTO DI VENDITA</b> .....	<b>13</b>
5.1.1- DATI CATASTALI .....	13
5.1.2- DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	13
5.1.3- REGOLARITA' EDILIZIA .....	14
5.1.4- CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE / ACE .....	14
5.1.5- CONFORMITA' IMPIANTI (L.46/1990 - D.M. 37/2008).....	15
5.1.6- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	15
5.1.7- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	15
5.1.8- OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	15
5.1.9- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	15
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	15
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA .....	15
5.1.10- DIRITTO DI PRELAZIONE.....	16
5.1.11 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	16
5.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE .....	17
5.1.13 - VALORE DEL BENE .....	20
DEFINIZIONI .....	20
SCOPO DELLA STIMA.....	21
CRITERI DI STIMA.....	21
VALORE DI MERCATO .....	22
BASE D'ASTA.....	23
<b>6- STATO CIVILE DEI DEBITORI</b> .....	<b>24</b>
<b>7- ALTRE OSSERVAZIONI</b> .....	<b>24</b>
CONDOMINIO: .....	24
MATERIALI TOSSICO/NOCIVI: .....	25
presenza di rifiuti: .....	25
ALTRO: .....	25

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei n. 8/2- 42048 Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

<b>8- ALLEGATI .....</b>	<b>25</b>
8.1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI;.....	25
8.2. COPIA INCARICO; .....	25
8.3. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; .....	25
8.4. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA; .....	25
8.5. MAPPA CATASTALE; .....	25
8.6. PLANIMETRIE CATASTALI; .....	25
8.7. VISURE CATASTALI; .....	25
8.8. DOCUMENTAZIONE PRATICHE COMUNALI;.....	25
8.9. CERTIFICATI DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA ESECUTATI; .....	25
8.10. ESTRATTO SPESE CONDOMINIALI; .....	25
8.11. VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE AL 08.02.2024;.....	25
SARANNO POI CARICATI TRAMITE PROCESSO CIVILE TELEMATICO: .....	26
8.12. ALLEGATI A,B,C,D; .....	26
8.13. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA; .....	26

## **1- RIASSUNTO E DATI GENERALI**

### **PROCEDURA ESECUTIVA N. 102/2023**

- Esecutati:

Procedente:

Creditore Intervenuto:

- Data Conferimento Incarico: **06/11/2023**
- Termine di consegna della relazione presso la Cancelleria: **24/03/2024**
- Udienza di Comparizione: **24/04/2024**
- Atto Pignoramento: trascritto il

Banca Designata:

## **2-COMUNICAZIONI**

L'esperta designata ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati a mezzo posta ordinaria e, possibilmente via P.E.C.<sup>1</sup> della nomina, della finalità d'incarico e della data di inizio delle operazioni peritali.

In particolare sono stati avvertiti:

- Il Sig. \_\_\_\_\_, esecutato, tramite posta ordinaria;
- L'avv \_\_\_\_\_ per il procedente;
- L'avv. \_\_\_\_\_ in qualità di creditore intervenuto.

La presente relazione, oltre che depositata agli atti del PCT, sarà inoltrata all'Avvocato procedente, depositata in copia all'Associazione Notarile e Punto Informativo dell'Istituto Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Reggio Emilia ed inviata per posta ordinaria all'esecutato e alla comproprietaria.

---

<sup>1</sup> Vedi Allegati 8.1.

## **ATTIVITA' PERITALE**

L'esperta designata, esaminata la documentazione estratta in copia dal fascicolo dell'esecuzione con particolare riferimento all'atto di pignoramento e alla certificazione notarile ex art.567 C.P.C. prelevato in copia, inoltrate le comunicazioni di cui sopra, in ossequio ai punti B), C), D), E), F), G), H) e I) dell'incarico conferitogli, ha provveduto:

- ad accedere agli immobili oggetto di esecuzione per rilevarne la consistenza, scattare fotografie, accertarne lo stato conservativo, verificarne la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali ed edilizi, verificare lo stato di possesso/godimento, identificarne gli occupanti e reperire gli eventuali titoli che ne legittimano la loro occupazione (se sussistenti e resi disponibili dagli stessi) e quant'altro conferito al punto "E" dell'incarico;
- ad accertare presso l'Agenzia delle Entrate l'eventuale sussistenza di contratti di locazione e, comunque, di titoli registrati opponibili alla procedura, che legittimino l'occupazione dei terzi occupanti (punto "G" dell'incarico);
- a richiedere presso gli uffici dell'agenzia del territorio le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili per confrontarvi lo stato rilevato (punto "B.c." dell'incarico);
- ad accertare presso l'ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) la situazione ipo-catastale degli immobili pignorati, in relazione ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti e ad eventuali trascrizioni successive al pignoramento (punto "B.d." dell'incarico);
- a reperire ed esaminare il contenuto dell'atto di provenienza, per verificare il diritto reale pignorato, nonché la sussistenza di eventuali contitolari di diritti reali sugli immobili pignorati (punto "B.e." dell'incarico);
- ad accertare la sussistenza ed eventualmente richiedere, presso l'ufficio tecnico comunale competente per gli immobili oggetto di esecuzione, le pratiche edilizie ed urbanistiche che legittimano lo stato di fatto per verificare la conformità edilizia ed urbanistica e, se del caso, proporre eventuali sanatorie e/o opere di ripristino, definire i relativi costi, oltre a verificare eventuali obblighi non ancora adempiuti derivanti da convenzioni urbanistiche, oltre a vincoli preordinati all'esproprio, cessioni di cubatura e, se del caso, controllo degli indici di edificabilità residuali (punto "C" dell'incarico);
- ad attingere al vigente strumento di pianificazione urbanistica al fine di prendere atto dell'inquadramento urbanistico-edilizio dell'immobile pignorato;
- a verificare l'eventuale sussistenza di vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello stato (punto "D" dell'incarico);

**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei n. 8/2- 42048 Rubiera (RE)  
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

- a richiedere presso l'ufficio anagrafico del comune di residenza lo stato civile dei debitori ed estrarre, se del caso, l'estratto di matrimonio con annotazioni per verificare lo stato patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni patrimoniali (punto "H" dell'incarico);
- a verificare eventuali cause pendenti sugli immobili pignorati se risultanti presso i RR.II (punto "I.a." dell'incarico);
- a verificare, se del caso, il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (punto "I.b." dell'incarico)
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertare se esistono spese insolute verso il condominio qualora sussistente (punto "F" dell'incarico);
- a predisporre la presente relazione secondo quanto indicato al punto "J)" dell'incarico conferito al sottoscritto.

### ACCESSO AGLI IMMOBILI

L'accesso agli immobili è avvenuto unitamente alla proprietà e al custode giudiziario, in data 31.01.2024.

## 3-DATI CATASTALI

### 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO<sup>2</sup>

#### I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI - CF -

#### INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Particella	subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Sup. Cat.le mq	Rendita
Abitazione di tipo economico	Comune di Reggio Emilia via Cefalonia n. 18	127	56	5	6 vani	A/3 - 4	104 mq	387,34 euro

<sup>2</sup> Vedi allegato 8.3.

Autorimessa	Comune di Reggio Emilia via Cefalonia n. 18	<b>127</b>	<b>56</b>	<b>21</b>	12 mq	C/6 - 7	13 mq	58,26 euro
-------------	--	------------	-----------	-----------	-------	---------	-------	------------

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

#### II - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI - CF -

##### INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Particella	subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Sup. Cat.le mq	Rendita
Abitazione di tipo economico	Comune di Reggio Emilia via Cefalonia n. 18	<b>127</b>	<b>56</b>	<b>5</b>	6 vani	A/3 - 4	104 mq	387,34 euro
Autorimessa	Comune di Reggio Emilia via Cefalonia n. 18	<b>127</b>	<b>56</b>	<b>21</b>	12 mq	C/6 - 7	13 mq	58,26 euro

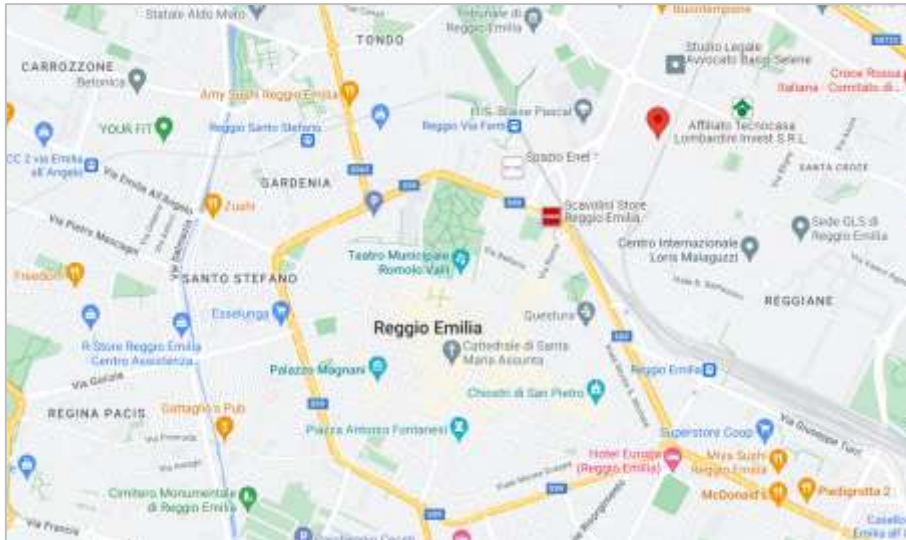
### 3.3-COMMENTI SULLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 8.3) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale (vedi allegato 8.7). Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza catastale tra i beni pignorati e quelli accatastrati.

#### CONFINI CATASTALI:

- Dell'appartamento sub.5: in confine con altra u.i.u. e con corridoio comune a nord-ovest, con altra u.i.u. a sud-est e con affaccio su area cortiliva sui restanti fronti.
- Della cantina: in confine con corridoio comune ad est e con altre u.i.u. sui restanti lati.
- Dell'autorimessa: in confine con area cortiliva comune ad ovest e con altre u.i.u. sui restanti lati.

## 4-DESCRIZIONE DEI BENI<sup>3</sup>



Trattasi di piena proprietà di porzioni immobiliari poste in palazzina situata nel Comune di Reggio Emilia – zona Tribunale/Santa Croce - in via Cefalonia n. 18 – 42123 (RE).

I beni oggetto di perizia, individuati nel medesimo corpo di fabbrica, consistono in appartamento di tipo economico posto al piano primo con annessi cantina e garage collocati al piano primo sottostrada, oltre alle quote proporzionali di parti condominiali comuni e aree a norma dell'art. 1117 del Codice Civile.

Il condominio è inserito in zona a destinazione prevalentemente residenziale/commerciale, dista pochi minuti dal centro storico di Reggio Emilia e da servizi sia pubblici che privati a disposizione del cittadino.

Le proprietà consistono in:

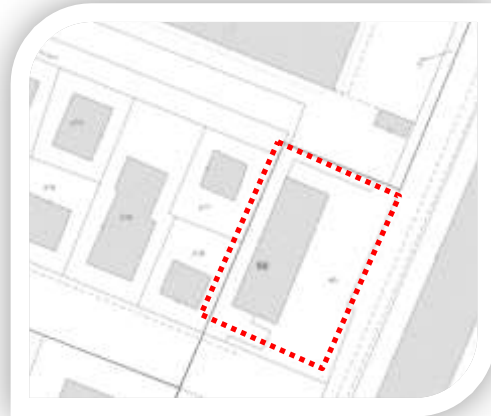
- **Appartamento di tipo economico censito al mapp. 56 sub. 5** (interno n. 2) posto al piano primo di palazzina ad uso residenziale, avente altezza utile di 3,00 m circa composto da corridoio, cucina, soggiorno, tre camere da letto, bagno e balcone. L'unità è corredata da cantina posta al piano primo sottostrada avente altezza utile di 2,40 mt.

<sup>3</sup> Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

- **Autorimessa censita al mapp. 56 sub. 21** ospitante n. 1 posto auto, posta al piano primo sottostrada di palazzina ad uso residenziale, avente altezza utile di 2,40 m circa.

Relativamente al complesso residenziale:

Le proprietà sono inserite all'interno di palazzina sviluppata su cinque livelli fuori terra di cui un piano terra adibito a laboratorio, un piano primo, secondo e terzo destinati ad alloggi, da un piano quarto ad uso sottotetto e da piano seminterrato destinato a cantine ed autorimesse. L'edificio, realizzato nel 1961 è privo di ascensore di collegamento ai vari piani e presenta ad oggi caratteristiche costruttive e finiture di tipo ordinario riconducibili alla data di prima edificazione.



La struttura portante è realizzata in cemento armato a reticolo e tamponamenti in laterizio, rifinita esternamente in muratura del tipo "faccia a vista"; i solai orizzontali sono in latero-cemento; la copertura anch'essa in latero-cemento è di tipo inclinato, apparentemente non isolata; le lattonerie e i canali di gronda sono in lamiera preverniciata; i serramenti esterni sono costituiti da tapparelle in pvc colore verde. I balconi sono dotati di parapetti in ferro dal disegno semplice e di tenda ombreggiante in tessuto. Il piano terra adibito a laboratorio presenta finestrate a nastro e portoni in lamiera. Il fabbricato è corredato sui vari fronti da zone adibite a verde condominiale rifinite con cespugli ed alberature autoctone di vario tipo, da percorsi pedonali, da vialetto asfaltato destinato al passaggio/sosta dei veicoli e da tettoie visibilmente deteriorate dagli effetti del tempo.

L'area esterna è dotata di recinzione perimetrale. All'interno dell'edificio sono presenti zone comuni fra cui atrio d'ingresso, pianerottoli, vano scala e servizi realizzati con pavimentazione in marmettoni, pareti tinteggiate di tonalità tenui e ringhiere in ferro. Tutte le zone ad uso condominiale, sia interne che esterne all'immobile, versano in discreto stato di conservazione.

Ad oggi l'immobile mostra nella struttura, nei paramenti e negli impianti finiture tipiche delle costruzioni risalenti agli anni '60, con impiantistica apparentemente rispondente alle norme vigenti.

**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei n. 8/2- 42048 Rubiera (RE)  
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

Relativamente ai beni oggetto di perizia:

**L'appartamento** presenta intonaci interni realizzati in malta di calce e cemento del tipo civile tinteggiati con varie tonalità; i pavimenti sono in marmettoni nei vari locali ed in ceramica nel bagno; i rivestimenti sono in ceramica di qualità economica sia nel bagno che nella cucina. I serramenti interni sono in legno tamburato corredati da vetrate, la porta d'ingresso non è di tipo blindato. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro protetti da inferriate antintrusione. Il riscaldamento è di tipo centralizzato distribuito con vetusti elementi in ghisa muniti di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore. Per il riscaldamento dell'acqua sanitaria è presente boiler elettrico marca "Ariston" installato nel bagno. L'alloggio è dotato di impianti TV, telefonico e citofonico e di impianto di condizionamento dell'aria composto da n. 1 split posizionato nel soggiorno ed alimentato da unità esterna installata sulla facciata del fabbricato. Gli impianti, risalenti alla data di edificazione, non rispondono apparentemente alle caratteristiche richieste dalle normative vigenti.

L'alloggio versa nel suo complesso in sufficiente stato di conservazione, sono presenti tracce di muffa nelle pareti del bagno e deterioramenti delle finiture nei diversi locali e sul balcone. Non sono state reperite le certificazioni degli impianti come previsto dalle normative della Legge 46/90 e successive modifiche. Il certificato di abitabilità è presente negli atti comunali e si allega in copia alla presente relazione. Si allega inoltre certificazione energetica dell'appartamento oggetto di stima.

**La cantina** posta al piano seminterrato, nel medesimo corpo di fabbrica, presenta pareti intonacate e pavimentazione in battuto di cemento. Avente superficie utile di circa 3,00 mq questa è dotata di illuminazione indipendente e portoncino d'accesso in legno.

**L'autorimessa** posta al piano seminterrato riporta altezza utile di circa 2,40 m, presenta pareti intonacate e pavimentazione in ceramica. Ospitante un posto auto, per una superficie utile di 12 mq, questa è dotata di illuminazione indipendente ed è corredata da portone basculante in lamiera di colore verde.

**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei n. 8/2- 42048 Rubiera (RE)  
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

## DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

UNITA'	Piano	Descrizione Locale	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Sup. Commerciale (mq)
<b><u>Appartamento e cantina</u></b>					
Mapp. 56 Sub. 5	1°	Appartamento	103,00	1	103,00
	1°	Balcone (fino 10 mq)	2,00	0,3	0,60
	S1	Cantina	3,00	0,25	0,75
<b>Superficie Commerciale<sup>4</sup> (con arrotondamento)</b>					<b>104,00</b>
<b><u>Autorimessa</u></b>					
Mapp. 56 Sub. 21	S1	Garage	13,00	1	13,00
<b>Superficie Commerciale</b>					<b>13,00</b>

<sup>4</sup> 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

**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei n. 8/2- 42048 Rubiera (RE)  
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

## 5-LOTTO DI VENDITA

Trattasi di due distinte unità immobiliari di cui alloggio con cantina di pertinenza e garage posti nel medesimo corpo di fabbrica, attualmente formanti un'unica unità funzionale e pertanto individuati in un **unico lotto**.

### 5.1.1- DATI CATASTALI

#### **INTESTATI:**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Particella	subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Sup. Cat.le mq	Rendita
Abitazione di tipo economico	Comune di Reggio Emilia via Cefalonia n. 18	127	56	5	6 vani	A/3 - 4	104 mq	387,34 euro
Autorimessa	Comune di Reggio Emilia via Cefalonia n. 18	127	56	21	12 mq	C/6 - 7	13 mq	58,26 euro

### 5.1.2- DESCRIZIONE COMMERCIALE

A Reggio Emilia (RE) – zona Tribunale/ Santa Croce – via Cefalonia n. 18:

**Piena proprietà di appartamento di tipo economico posto al piano primo con annessa cantina di pertinenza ed autorimessa entrambe individuate al piano seminterrato**, oltre alle quote proporzionali di parti condominiali comuni e aree a norma dell'art. 1117 del Codice Civile. Le unità sono inserite all'interno di palazzina priva di ascensore, edificata negli anni '60 ospitante n. 13 unità ad uso abitativo oltre a cantine, servizi comuni e n. 1 laboratorio al piano terra.

**Appartamento composto da:** corridoio, cucina, soggiorno, tre camere da letto e bagno per una superficie di pavimento di mq. 94,00 circa (altezza netta mt. 3,00) oltre a mq. 2,00

di balcone scoperto. L'abitazione è corredata da cantina avente una superficie utile complessiva di circa mq. 3,00 (altezza netta mt. 2,40).

**Autorimessa:** ospitante n. 1 posto auto per una superficie di pavimento di mq. 12,00 circa (altezza netta mt. 2,40).

Anni di costruzione 1961.

Superficie Commerciale: mq. 104,00 (abitazione e accessori) mq. 13 (autorimessa).

### **5.1.3- REGOLARITA' EDILIZIA**

I procedimenti edilizi, reperiti presso l'ente Comunale di appartenenza, vengono di seguito riportati:

- **Concessione Edilizia** rilasciata dal Comune di Reggio Emilia in data **05.01.1962** al **P.G. n. 20895** per "Costruzione di fabbricato civile ad uso abitazione con annesso laboratorio";
- **Variante a Concessione Edilizia** rilasciata dal Comune di Reggio Emilia in data **14.03.1963** al **P.G. n. 972**;
- **Certificato di conformità edilizia e agibilità** rilasciato dal Comune di Reggio Emilia in data **07.08.1963** al **P.G. n. 15241**;
- **Condono Edilizio P.G. n. 19899** presentato al Comune di Reggio Emilia in data **29.05.1986** per "Regolarizzazione delle tettoie esterne e discale di accesso al piano sottotetto".

**Le unità sono da ritenersi nel loro complesso conformi alle norme edilizie ed urbanistiche del comune di Reggio Emilia**, le schede catastali e gli elaborati di concessione riportano sostanzialmente la consistenza e la distribuzione verificata in loco, le lievi incongruenze rilevate rientrano nelle tolleranze definite all'art. 19 bis, comma 1 ter della L.R. 23 del 2004.

### **5.1.4- CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE / ACE**

Si allega alla presente relazione Certificazione Energetica dell'appartamento rilasciato in data 13.06.2017 con validità sino al 13.06.2027, nella quale viene indicata come classe energetica globale "G".

### **5.1.5- CONFORMITÀ IMPIANTI (L.46/1990 - D.M. 37/2008)**

Durante l'accesso agli atti amministrativi non si è reperita alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.

### **5.1.6- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

Non previste.

### **5.1.7- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Non previsti.

### **5.1.8- OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'appartamento e le relative pertinenze risultano attualmente occupati

### **5.1.9- 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**

L'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene, da cancellarsi a cura della procedura, desunti dal certificato notarile agli atti aggiornato alla data del 20.06.2023, e da successiva ispezione al 08.02.2024, di seguito si riassumono:

➤

➤



#### **5.1.10- DIRITTO DI PRELAZIONE**

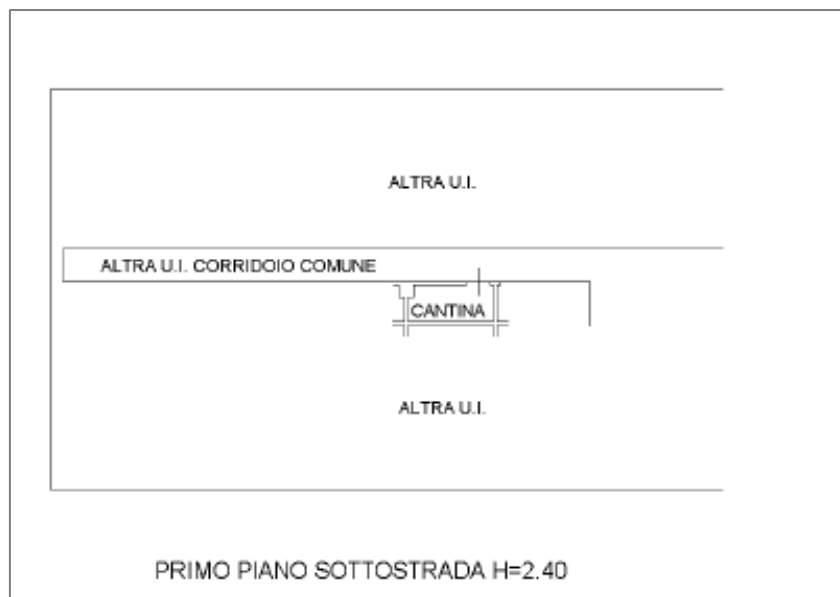
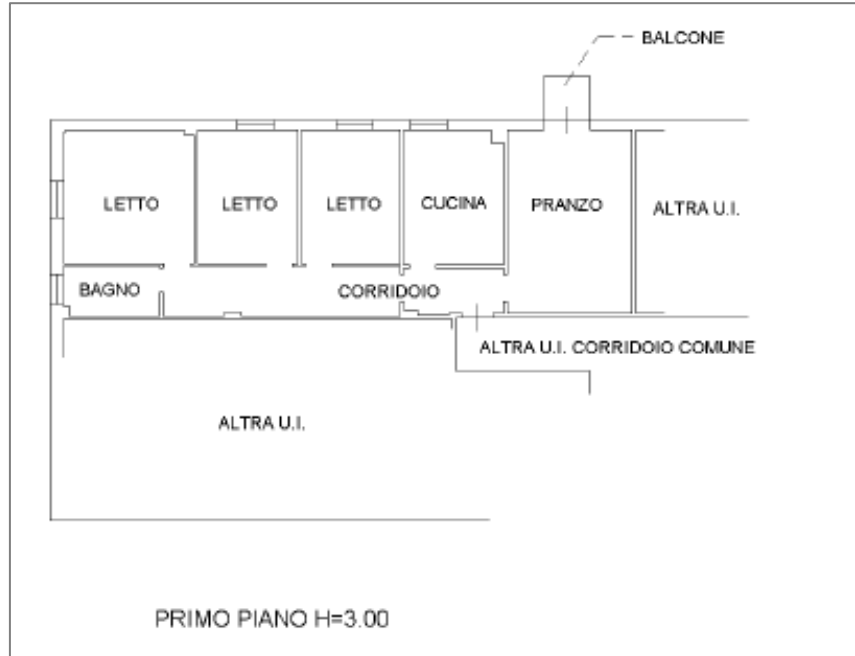
Non risulta diritto di prelazione dello Stato.

#### **5.1.11 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

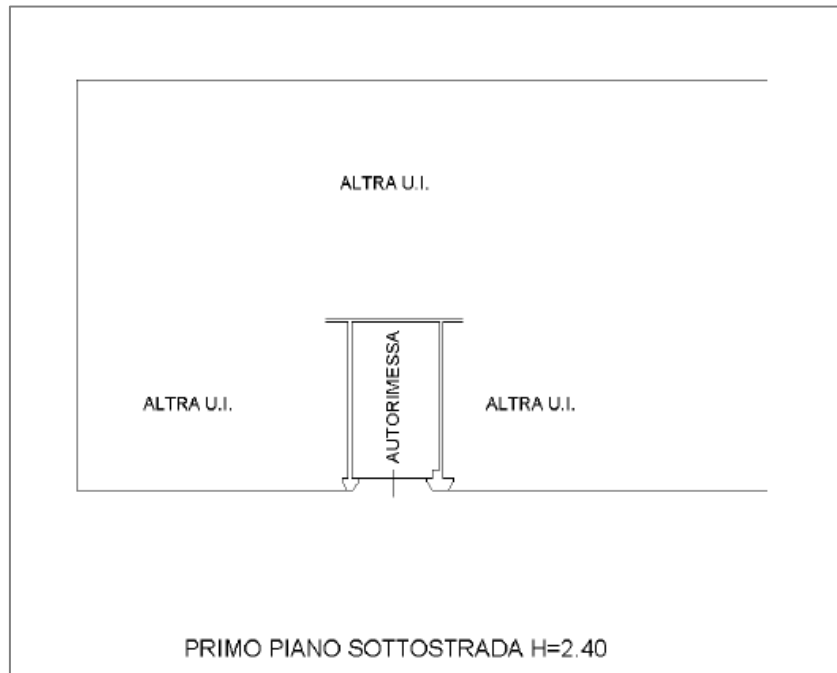
I beni hanno la seguente **provenienza**:

### 5.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE

PLANIMETRIA CATASTALE (non in scala) - Appartamento e cantina



PLANIMETRIA CATASTALE (non in scala) – Autorimessa



ESTERNO CONDOMINIO:



INTERNO APPARTAMENTO E PERTINENZE:





### **5.1.13 - VALORE DEL BENE**

#### **DEFINIZIONI**

**Valore di mercato (IV edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 4 § 2.2).**

Secondo l'International Valuation Standard il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambe i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

**Valore di mercato (IV edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 4 § 2.4).**

Secondo Banca d'Italia il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata

promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

### **Superficie Commerciale.**

Superfici lorde delle porzioni immobiliari considerate in ragione della loro tipologia e destinazione, misurate al lordo delle murature (in mezzaria di queste se trattasi di murature di confine con altre unità immobiliari o porzioni comuni, chiuse, dell'edificio, ed interamente considerate se murature di confine con aree esterne), vuoto per pieno per le scale interne ad ogni piano che esse collegano. La superficie sarà computata due volte in caso di doppio volume.

Alle superfici esterne lorde così determinate sarà poi applicato il rapporto mercantile come di seguito indicato, ossia:

- 1- *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*
- 2- *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*
- 3- *40% delle logge e/o verande coperte aventi una superficie fino a 10 m<sup>2</sup> (20 % per la superficie eccedente i 10 m<sup>2</sup>)*
- 4- *30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi una superficie fino a 10 m<sup>2</sup> (15 % per la superficie eccedente i 10 m<sup>2</sup>)*
- 5- *25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm.200*
- 6- *15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm.200*
- 7- *nessuna valutazione di superficie per quelle parti di locale aventi altezza inferiore a cm.150 (analogamente agli stessi criteri stabiliti dal Catasto Fabbricati)*
- 8- *l'area cortiliva esclusiva va valutata nella sua superficie e stimata a parte*
- 9- *l'area cortiliva comune è sempre da considerarsi compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie*
- 10- *le autorimesse e i posti auto vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo.*

### **SCOPO DELLA STIMA**

Lo scopo della stima è quello di determinare il "valore di base per la vendita disposta all'Asta Giudiziaria".

Tale valore viene determinato attraverso la ricerca del **valore di mercato** opportunamente ridotto in ragione delle condizioni particolari della vendita forzata, imposta dalla procedura, che prevede l'assenza di garanzie sui vizi del bene, la vendita in tempi e condizioni molto differenti rispetto alle tempistiche e alle condizioni di una normale trattativa così come deducibile dalla definizione del valore di mercato.

### **CRITERI DI STIMA**

L'esperta stimatrice tiene conto, in sintesi, delle seguenti peculiarità:

- ubicazione del cespite;
- tipologia edilizia degli immobili;
- tipologia strutturale degli immobili;
- epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- stato di manutenzione;
- destinazione d'uso;

**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei n. 8/2- 42048 Rubiera (RE)  
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

- razionalizzazione degli spazi;
- dimensioni dell'immobile;
- dotazioni tecnologiche e impiantistiche;
- regolarità edilizia;
- inquadramento urbanistico;
- stato economico condominiale;
- possibilità di trasformazione.

La raccolta dei dati immobiliari, in riferimento alle anzidette peculiarità, è stata espletata sulla base della metodologia del confronto di mercato, impostato sulla comparazione dell'immobile da valutare con gli immobili simili e di prezzo noto.

Individuato quindi il segmento di mercato nel quale ricade il bene da stimare, la scrivente estimatrice ha condotto indagini locali presso agenzie immobiliari, professionisti ed enti pubblici che, complementari alla propria conoscenza del mercato immobiliare locale per la tipologia in specie ed opportunamente valutate, gli hanno permesso di determinare il valore mono-parametrico medio per unità di superficie da potere applicare alla superficie commerciale dell'immobile trattato. Si è fatto accesso anche alla banca dati dell'osservatorio immobiliare OMI dell'agenzia delle entrate. Si fa riferimento nella fattispecie, anche dell'andamento dell'ultimo periodo delle vendite immobiliari presso l'asta del Tribunale di Reggio Emilia.

### VALORE DI MERCATO

In considerazione di quanto sopra, si è definito il valore di mercato medio per unità di superficie del compendio immobiliare oggetto di stima, in relazione alle unità principali e a quelle pertinenziali. Si riporta la valutazione secondo la tabella delle superfici di seguito riportata:

UNITA'	Piano	Descrizione Locale	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Sup. Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
<b><u>Appartamento e cantina</u></b>							
Mapp. 56 Sub. 5	1°	Appartamento	103,00	1	103,00		
	1°	Balcone	2,00	0,3	0,60		
	S1	Cantina	3,00	0,25	0,75		
<b>Superficie Commerciale</b>					<b>104,00</b>	€ 1.200,00	€ 124.800,00
<b><u>Autorimessa</u></b>							
Mapp. 56 Sub. 21	S1	Garage	13,00	1	13,00		
<b>Superficie Commerciale</b>					<b>13,00</b>	€ 500,00	€ 6.500,00
<b>Valore compendio imm.re</b>							<b>€ 131.300,00</b>

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei n. 8/2- 42048 Rubiera (RE)  
 Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

## **BASE D'ASTA**

Al valore di mercato determinato sopra, sarà apportata una riduzione massima del 20%, tenendo conto del fatto che i cespiti saranno soggetti a vendita forzata priva di garanzie su vizi occulti sull'opera ed eventuali irregolarità delle parti comuni. La sottoscritta, valutato l'attuale momento congiunturale del mercato immobiliare, lo stato di crisi delle compravendite immobiliari e considerato l'elevato numero di immobili analoghi già posti in vendita presso l'IVG di Reggio Emilia, propone una riduzione di valore pari al 18,00 % ca. (<20%) comprensiva dei costi di revisione generale degli impianti come da D.M. 37/2008.

Si determina, con gli opportuni arrotondamenti il valore ridotto in:

**€. 107.000,00**

Al valore di vendita forzata sono ancora da detrarre i seguenti capitoli:

<i>-Oneri di regolarizzazione</i>	€.	0,00
<i>-Costi di ripristino</i>	€.	0,00

**RIVI Geom. FRANCESCA**  
Via Madonna di Pompei n. 8/2- 42048 Rubiera (RE)  
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

-Insoluti verso il condominio €. 4.623,79

TOTALE DETRAZIONI €. 4.623,79 -

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

**Valore Base d'Asta (intero lotto)**

**€.102.000,00**

(Euro Centoduemila/00)

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

**Valore Minimo dell'Offerta (intero lotto)**

**€.76.500,00**

(Euro Settantaseimilacinquecento/00)

Per il **Lotto (unico)**, sino ad ora identificato.

## **6- STATO CIVILE DEI DEBITORI**

## **7- ALTRE OSSERVAZIONI**

### **CONDOMINIO:**

È stato richiesto all'amministratore di condominio

, resoconto relativo alle

spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare a carico dell'esecutato (vedi allegato 8.10).

Alla data del 18.01.2024 risulta una pendenza non saldata di circa euro 4.623,79.

L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è di € 2.300,00 € circa.

**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei n. 8/2- 42048 Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

Si precisa che il saldo è riferito alla data della perizia di stima e che l'importo a carico della futura proprietà sarà relativa alle ultime due annualità calcolate dal decreto di trasferimento (ex art. 63 Disp. att.ne C.C.).

**MATERIALI TOSSICO/NOCIVI:**

Non presenti.

**PRESENZA DI RIFIUTI:**

Non presenti.

**ALTRO:**

Da verifica effettuata presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia si comunica che non vi è la presenza di contratti di locazione relativi alle unità oggetto di stima.

Non vi è altro da segnalare.

## **8- ALLEGATI**

- 8.1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI;
- 8.2. COPIA INCARICO;
- 8.3. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;
- 8.4. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA;
- 8.5. MAPPA CATASTALE;
- 8.6. PLANIMETRIE CATASTALI;
- 8.7. VISURE CATASTALI;
- 8.8. DOCUMENTAZIONE PRATICHE COMUNALI;
- 8.9. CERTIFICATI DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA ESECUTATI;
- 8.10. ESTRATTO SPESE CONDOMINIALI;
- 8.11. VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE AL 08.02.2024;

**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei n. 8/2- 42048 Rubiera (RE)  
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

SARANNO POI CARICATI TRAMITE PROCESSO CIVILE TELEMATICO:

- 8.12. ALLEGATI A,B,C,D;
- 8.13. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

Tanto doveva la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, lì 08.02.2024

**L'esperta estimatrice designata**

---

*geom. Francesca Rivi*