

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 219/2023 + 28/2025 R.G. ESECUZIONI

promossa da

“BANCO BPM SPA”

contro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE e ALLEGATI



VIA P. NERUDA n. 6 – CADELBOSCO DI DOPRA

VISTA DA NORD

Esperto incaricato: Geometra PIERGUIDO BONACINI

VIA R. CARTESIO 35/3 – 42122 REGGIO EMILIA

TEL. 328-8854717 - Email: pgbonacini@libero.it

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RP.</u>	SI	N. 20731 R.P del 18/12/2023 + N. 2771 R.P. DEL 28/02/2025				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-	CADELBOSCO DI SOPRA – VIA P. NERUDA n. 6				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>
		CADELBOSCO DI SOPRA	46	499	6	A/2
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO					
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO					
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.	DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	OCCUPATO DA ESECUTATI				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	IMMOBILE ARREDATO				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-	NON PRESENTI -				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-	NON PRESENTI -				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	NON PRESENTI - (art. 63 Disp. Attuazione C.C.)				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 140.000,00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 105.000,00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	13/11/2024 – 18/06/2025					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	Credito Emiliano Agenzia 9, Via R. Livatino n. 5/7, Reggio Emilia					

INDICE

0	PREMESSA	Pag.	4
1	RIASSUNTO E DATI GENERALI	Pag.	4
2	COMUNICAZIONI	Pag.	4
3	DATI CATASTALI		
	3.1 DATI CATASTALI COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	Pag.	4
	3.2 DATI CATASTALI COME RISULTANO ALLA DATA DELLA PERIZIA	Pag.	4
	3.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	Pag.	5
4	DESCRIZIONE DEI BENI	Pag.	5
	4.1 DIVISIBILITA' DEL BENE	Pag.	7
5	LOTTO DI VENDITA	Pag.	7
	5.1.1 LOTTO DI VENDITA: DATI CATASTALI	Pag.	7
	5.1.2 LOTTO DI VENDITA: DESCRIZIONE COMMERCIALE	Pag.	7
	5.1.3 LOTTO DI VENDITA: REGOLARITA' EDILIZIA	Pag.	8
	5.1.4 LOTTO DI VENDITA: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	Pag.	8
	5.1.5 LOTTO DI VENDITA: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	Pag.	9
	5.1.6 LOTTO DI VENDITA: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Pag.	9
	5.1.7 LOTTO DI VENDITA: VINCOLI E ONERI GIURIDICI VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	Pag.	9
	5.1.8 LOTTO DI VENDITA: DIRITTO DI PRELAZIONE	Pag.	9
	5.1.9 LOTTO DI VENDITA: VALORE DEL BENE	Pag.	9
	5.1.10 LOTTO DI VENDITA: PROVENIENZA DEL BENE	Pag.	10
6	ALTRE NOTIZIE	Pag.	11
7	ELENCO DEGLI ALLEGATI		
	ALLEGATO A: DESCRIZIONE IMMOBILE		
	ALLEGATO B: BREVE DESCRIZIONE COMMERCIALE		
	ALLEGATO C: DOCUMENTAZIONE DI QUALIFICAZIONE FISCALE		
	ALLEGATO E: ATTO DI PROVENIENZA		
	ALLEGATO F: ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE PLANIMETRIA CATASTALE VISURA CATASTALE		
	ALLEGATO G: ESTRATTO TITOLI ABILITATIVI		
	ALLEGATO H : ISPEZIONE IPOTECARIA		
	ALLEGATO I: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		

0 PREMESSA

In seguito alla riunione delle Procedure Esecutive n. 219/20232 RG e n. 28/2025 RG, in data 19/03/2025 l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione ha ordinato allo scrivente di provvedere all'aggiornamento della relazione rilasciata in data 09/10/2024.

Trattandosi di immobili precedentemente periziati, si è fatto sostanzialmente riferimento alla Relazione già prodotta, aggiornandone verifiche catastali ed ipotecarie.

1 RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 219/2023 + 28/2025 R.G. ESECUZIONI

Esecutati:

Creditore Procedente: "BANCO BPM SPA"

- Data conferimento incarico: **03/05/2024 – 19/03/2025**
- Termine di consegna della Relazione: **14/10/2024 – 18/05/2025**
- Udienza: **13/11/2024 – 18/06/2025**
- Data trascrizione pignoramento: **18/12/2023 N. 20731 R.P. – 28/02/2025 N. 2771 R.P.**

2 COMUNICAZIONI

L'Esperto ha provveduto ad informare le Parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite comunicazione a mezzo posta ordinaria o pec della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

- Sigg.ri – Debitori Esecutati;

L'Istituto Vendite Giudiziarie, ha provveduto a contattare i Debitori e fissare un primo sopralluogo in data 05/06/2024; in tale data, unitamente al rappresentante dell'I.V.G., si è proceduto a visitare e ispezionare l'immobile, raccogliendo tutti gli elementi utili alla stesura dell'elaborato peritale.

Copia della presente Relazione verrà trasmessa a mezzo posta ordinaria agli Esecutati, via email al Sig. Legale del Creditore Procedente.

3 DATI CATASTALI

3.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

COMUNE: CADELBOSCO DI SOPRA

CATASTO FABBRICATI

N	Fg	Mapp	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	46	499	6	A/2	U	Vani 7,0	€. 578,43	Via P. Neruda n. 24-Piano T/1/2

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

COMUNE: CADELBOSCO DI SOPRA

CATASTO FABBRICATI

N	Fg	Mapp	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	46	499	6	A/2	U	Vani 7,0	€. 578,43	Via P. Neruda n. 24-Piano T/1/2

3.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

La proprietà risulta regolarmente censita e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.

La consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata NON CORRISPONDE alla planimetria catastale depositate presso l'Agenzia del Territorio. La ditta attualmente in atti non corrisponde alla effettiva intestazione dei beni in quanto a seguito del decesso del Sig. l'usufrutto a lui intestato si è riunito alla nuda proprietà per cui, oggi, i Sigg.ri risultano Proprietari e non più Nudi proprietari. La nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 18/12/2023 N. 20731 R.P. indicava le quote di proprietà per ½ al Sig. e per ½ al Sig. , mentre dall'Atto di acquisto Notaio Bigi in data 25/07/2006 rep 96866 il sig. risulta nudo proprietario per 1/3 ed il Sig. nudo proprietario per 2/3.

La situazione è stata corretta mediante nuovo Pignoramento del 28/02/2025 n. 2771 RP per la quota di 2/3 nei confronti del Sig. e nota "Annotazione a trascrizione – Restrizione di beni" n. 401 RP del 05/03/2025.

L'immobile è posto in Via P. Neruda al civico 6 e non al civico 24 come indicato in atti catastali.

4 DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di alloggio del tipo "maisonette" disposto su tre livelli, in fabbricato residenziale sito in comune di Cadelbosco di Sopra, Via P. Neruda n. 6.

Il complesso immobiliare insiste su ampia area cortiliva, in parte attrezzata a verde ed in parte pavimentata, delimitata da muretto con sovrastante recinzione metallica, con accessi carrai e pedonali dalla Via Neruda.

L'edificio presenta struttura portante mista in muratura e cemento armato, tamponature in muratura rifinita con intonaco e tinteggio; i solai intermedi e di copertura sono in latero-cemento, i canali di gronda, pluviali e lattonerie in genere sono in lamiera preverniciata, i parapetti dei balconi sono in muratura con paramento a vista. Il fabbricato si eleva per tre piani fuori terra; realizzato agli inizi degli anni 2000 è ubicato nelle vicinanze del centro del paese.

L'alloggio in esame, con ingresso indipendente a piano terra, risulta così composto: al piano terreno, portico, lavanderia, cantina, due ripostigli, vano scala e corte esclusiva su due lati; al piano primo, soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, camera, studio, bagno, vano scala e balcone; al piano secondo, disimpegno, due ripostigli, stenditoio, lavanderia e vano scala; con scala di proprietà esclusiva dal piano terreno al piano secondo.

L'unità immobiliare è dotata inoltre di area cortiliva esclusiva adibita a giardino e cortile.

Le caratteristiche di finitura interne sono le seguenti: pavimenti in ceramica, portoncino di ingresso di tipo blindato, porte interne lisce in legno tamburato, serramenti esterni in legno dotati di vetro-camera, scuri ad ante. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a gas metano e distribuito tramite elementi radianti in ghisa. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto idrico è autonomo.

Il bagno al piano primo e la lavanderia a piano terra e piano secondo sono dotati di illuminazione e aerazione diretta; il bagno è completo di lavabo, wc, bidet e vasca; tutti e tre i locali presentano pavimentazione e rivestimento in ceramica.

Il balcone è rifinito con pavimento in materiale ceramico e parapetto in muratura con paramento a vista.

Attualmente l'appartamento risulta abitato, completo di arredi in ogni ambiente ; si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione; si rilevano presenze di muffe alle pareti e soffitti al piano primo, infiltrazioni di acque meteoriche al piano secondo nel locale lavanderia.

La **superficie commerciale parametrata¹ complessiva è pari a circa 162,86 mq.**, corrispondente alla superficie dell'alloggio al piano primo di 77 mq., alla superficie della

¹ ₁₂ La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- Intera superficie 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

loggia di 11,20 mq. (computata al 40%), alla superficie dei locali a piano terra di 66 mq., del piano secondo di 67,50 (computata al 60% in quanto rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità) e del portico a piano terra di mq 3,20 (computata al 40%).

A corredo delle unità descritte è presente un'area di proprietà esclusiva adibita in parte a cortile, pavimentata con elementi in ceramica, ed in parte a giardino; l'accesso avviene tramite cancello pedonale e carrabile.

Non sono state reperite le certificazioni di conformità, ai sensi della L. 46/90, relative agli impianti elettrico – idrico sanitario e riscaldamento.

L'unità non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della Delibera Regione Emilia Romagna n. 156 del 04.03.2008 e s.m.i.

4.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

La tipologia e la dimensione delle unità esaminate le rendono non comodamente divisibili e pertanto si propone la formazione di un unico lotto.

5 LOTTI DI VENDITA

E' identificato un unico Lotto di vendita per i beni oggetto di stima.

5.1.1 LOTTO DI VENDITA: DATI CATASTALI

COMUNE: CADELBOSCO DI SOPRA

CATASTO FABBRICATI

N	Fg	Mapp	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	46	499	6	A/2	U	Vani 7,0	€. 578,43	Via P. Neruda n. 24-Piano T/1/2

Confini: in unico corpo: a nord est Via Neruda, a sud ragioni sub 2,3,9,10 ad ovest ragioni sub 5

5.1.2 LOTTO DI VENDITA: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In comune di Cadelbosco di Sopra, **piena proprietà di alloggio del tipo "masoinette" disposto su tre livelli**, così composto: al piano terreno, portico, lavanderia, cantina, due ripostigli, vano scala e corte esclusiva su due lati; al piano primo, soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, camera, studio, bagno, vano scala e balcone; al piano secondo, disimpegno, due ripostigli, stenditoio, lavanderia e vano scala; con scala di proprietà

-
- l'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

esclusiva dal piano terreno al piano secondo. **La superficie commerciale parametrata complessiva è pari a 164,74 mq.**

L'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione: presenta di muffe diffuse tanto nei locali al piano primo che al piano secondo; presenta di perdite dall'impianto idrosanitario del bagno al piano primo per cui risulta attualmente non utilizzabile; nel complesso necessita di un radicale intervento di sanificazione.

L'immobile non è conforme alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti.

5.1.3 LOTTO DI VENDITA: REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione dell'edificio, di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di stima, è avvenuta in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 38/2001 del 06/12/2001;
- D.I.A. in variante n. 105/2002 del 30/09/2002;
- Abitabilità prot 15045 presentata il 21/10/2002; in data 10/12/2002 con comunicazione prot 18140 l'Ufficio Settore Urbanistica-Edilizia Privata comunicava alla Ditta "Edilres" – intestataria dei titoli abilitativi – che *"essendo trascorsi 45 giorni dalla presentazione della domanda, ai sensi dell'art 4, 3^comma del DPR 425 del 22/04/1994 la richiesta si intende accolta e l'abitabilità del fabbricato attestata"*.

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 46 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni si dichiara quanto segue: esaminati gli atti progettuali approvati e verificate sul posto le unità immobiliari si rileva che **le opere non sono conformi ai Titoli abilitativi rilasciati, in quanto:**

- **diverso utilizzo dei locali "ripostiglio-lavanderia-ripostiglio" al piano terra, attualmente rifiniti impiantisticamente ed utilizzati come locali di abitazione. Tali difformità non risultano regolarizzabili in quanto l'altezza netta dei vani risulta di mt 2,50;**
- **modifiche alla distribuzione interna al piano primo: il locale autorizzato come camera è stato trasformato in cucina, il locale studio è stato adibito a bagno, nel locale soggiorno non è presente la zona cottura;**
- **diverso utilizzo dei locali "ripostiglio-stenditoio-lavanderia" al piano secondo, attualmente rifiniti impiantisticamente ed utilizzati come locali di abitazione (camere da letto e bagno); non risulta realizzato il controsoffitto previsto nella zona centrale (disimpegno e lavanderia).**

5.1.4 LOTTO DI VENDITA: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Per le opere necessarie alla messa in pristino della originale destinazione d'uso, sono da prevedere oneri per la rimozione dell'impiantistica presente non coerente con lo stato legittimato e la realizzazione dell'impiantistica al piano primo per allestire la zona cottura, quantificabili forfettariamente in 15.000,00 €.

5.1.5 LOTTO DI VENDITA: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Istanza a sanatoria per la regolarizzazione del bagno al piano primo: la spesa può quantificarsi indicativamente pari ad €. 3.000,00 comprensiva di spese tecniche e sanzione comunale.

5.1.6 LOTTO DI VENDITA: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dagli Esecutati.

5.1.7 LOTTO DI VENDITA: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione;

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Sulla unità immobiliare avanti descritta risultano iscritte le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Reggio Emilia il **09/08/2006, R.P. 7227** a favore di "Banco BPM Spa" con sede in Milano;
- Atto di Pignoramento trascritto a Reggio Emilia il **18.12.2023, R.P. 20731**, a favore di "Banco BPM Spa" con sede in Milano; Annotazione a Trascrizione – Restrizione dei beni del **05.03.2025 R.P. 401**;
- Atto di Pignoramento trascritto a Reggio Emilia il **28.02.2025, R.P. 2771**, a favore di BPL MORTGAGES SRL A SOCIO UNICO con sede in CONEGLIANO (TV)

5.1.8 LOTTO DI VENDITA: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

5.1.9 LOTTO DI VENDITA: VALORE DEL BENE

Il quesito posto all'Esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, 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 degli stessi, già evidenziate nei capitoli precedenti.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'immobile in questione fanno riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità dei locali, tipo e completezza delle finiture;
- dimensioni dei vani, razionalità tipologica e distributiva, stato di conservazione e manutenzione; dotazione e consistenza delle parti comuni;
- ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Nella determinazione del valore si considerano tutte le suindicate caratteristiche e comunque tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità, che riporta contrattazioni saltuarie e con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili. La valutazione dei beni è effettuata con riferimento alla compravendita di beni simili nella zona avvenute in tempi recenti e alle quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Medi Immobiliari tenuto dall'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Nella determinazione del valore si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, così come definite nella tecnica estimativa ed esplicate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza;
- condizioni generali del mercato immobiliare.

Vetustà: 20 anni c.ca

Le superfici dell'unità sono state calcolate come segue:

DESTINAZIONE	Un mis.	Superficie	Coeff d'uso	Sup. comm.le	Valore unitario	Valore
Locali piano terra	Mq	66,00	0,60		39,60	
Portico piano terra	Mq	3,20	0,40		1,28	
Alloggio piano primo	Mq	77,00	1,00		77,00	
Loggia piano primo	Mq	11,20	0,40		4,48	
Locali piano secondo	Mq	67,50	0,60		40,50	
Area cortiliva	Mq	94,00	0,02		1,88	
				164,74	€ 1 200,00	€ 197 688,00 A
Abbattimento			20%			€ 39 537,60 B
A dedurre spese ripristini						€ 15 000,00 C
A dedurre spese regolarizzazione						€ 3 000,00 D
VALORE FINALE (A-B-C-D)						€ 140 150,40

VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO € **140.000,00**

Valore finale del bene (con oneri a carico dell'acquirente):

L'abbattimento forfettario pari al 20% del valore del bene è stato applicato in ragione della particolare situazione del mercato immobiliare, della mancanza di garanzie per vizi occulti, della difficoltà del mercato a rapportarsi con le vendite giudiziarie; pertanto il valore finale arrotondato è pari a € 140.000,00.

OFFERTA MINIMA : € 140.000,00 X 75% = € **105.000,00**

5.1.10 LOTTO DI VENDITA: PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile avanti descritto è pervenuto agli attuali intestatari come segue:

- Atto Notaio Enrico Bigi in data 25/07/2006 nn. 96866/24402, trascritto a Reggio Emilia il giorno 09/08/2006 al n. 15523 RP.

6. ALTRE NOTIZIE

L'appartamento si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione: presenza di muffe diffuse tanto nei locali al piano primo che al piano secondo; presenza di perdite dall'impianto idrosanitario del bagno al piano primo per cui risulta attualmente non utilizzabile; nel complesso gli immobili necessitano di un radicale intervento di sanificazione.

L'immobile non è conforme alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti.

Reggio Emilia, 07/06/2025

L'Esperto

