

AMR

Arch. Anna Maria Ricci
Via L. Orsi 11
42017 Novellara (RE)
Email: amr@annamariaricci.it
annamaria.ricci@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG n. 100/2022

Giudice delegato: **Dott. FRANCESCO PARISOLI**

Esecuzione promossa da:

BMP SPA

(Avv. Giulio Gaiani - Avv. Alessandra Saccani)

Contro:

.....

e

.....

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: Arch. Anna Maria Ricci



POVIGLIO (RE)- Via Bertona n°9

Sommario

1. RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2. COMUNICAZIONI.....	4
3. DATI CATASTALI	4
3.1 Dati catastali dei beni come risultanti dagli atti di pignoramento.....	4
3.2 Dati catastali dei beni come realmente risultanti alla data della perizia.....	5
3.3 Commenti alla situazione catastale	7
4. DESCRIZIONE DEI BENI.....	8
5. LOTTI DI VENDITA.....	8
5.1 Lotto n.1.....	9
5.1.1 Dati catastali.....	9
5.1.2 Descrizione commerciale	14
5.1.3 Regolarità edilizia.....	14
5.1.4 Eventuali opere di ripristino.....	15
5.1.5 Costi di regolarizzazione	15
5.1.6 Occupazione dell’immobile.....	15
5.1.7 Vincoli e oneri giuridici.....	15
5.1.8 Diritto di prelazione	15
5.1.9 Valore del bene	15
5.1.10 Atto di provenienza dei beni.....	17
5.1.11 Note	17
6. Stato civile dei debitori.....	17
7. Altre notizie	17
8 . Elenco degli allegati	17

PROCEDURA N° 100/2022

1. TABELLA RIASSUNTIVA E DATI GENERALI :

Esecutato:

- nato a ., CF: (piena proprietà pignorata per la quota di 1/2);
- , CF:(piena proprietà pignorata per la quota di 1/2);

Procedente:

- **BMP SPA** , PIVA 0148350054, con sede in Siena, Piazza Salimbeni (SI), rappresentata dall'Avv. Giulio Gaiani del Foro di Modena (giulio.gaiani@ordineavvmodena.com), e Avv. Alessandra Saccani quale domiciliataria del Foro di Reggio Emilia (alessandra.saccani@ordineavvocatireggioemilia.it).

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO – RG / RP.</u>	SI	Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Reggio Emilia in data 07/06/2022 ai numeri 13559/9818				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PIENA PROPRIETÀ -1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-	POVIGLIO (RE)- Via Bertona n°9				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALI e SUB.</i>	/	<i>categoria</i>
		POVIGLIO	28	Part.354-Sub.1; Part.354-Sub.2		A2 C6
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI	CONFORME				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	NON conforme				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	SI	In allegato				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	//				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	si	Libero al decreto di trasferimento				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	/	Scarso valore				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	/	nessuno				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	no	NON PRESENTI				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	no	Non è stato costituito il condominio				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 68.800,00 - EURO CENTOTTOMILA/00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 51.600,00 - EURO OTTANTUNMILA/00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	09/03/2023 alle ore 9.30					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	Cassa di Risparmio di Ravenna, Via Battaglione Toscano (RE)					

- Data conferimento incarico: 26/10/22
- Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: 09/02/2023
- Udienda: 09/03/2023 alle ore 9.30;
- Data trascrizione pignoramento: Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Reggio Emilia in data 07/06/2022 ai numeri 13559/9818
- Contributo unificato: si
-

2. COMUNICAZIONI¹

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R, mail- Pec della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali. In particolare, sono stati avvertiti:

- Avv. Giulio Gaiani del Foro di Modena (giulio.gaiani@ordineavvmodena.com) e Avv. Alessandra Saccani quale domiciliatario del Foro di Reggio Emilia (alessandra.saccani@ordineavvocatireggioemilia.it) in rappresentanza del creditore procedente, tramite PEC;

Copia della presente perizia verrà trasmessa mezzo PEC agli avvocati di parte procedente e agli esecutati mediante posta ordinaria o mail.

3. DATI CATASTALI

3.1 Dati catastali dei beni come risultanti dagli atti di pignoramento².

Intestatari:

- per la quota di 1/2 della piena proprietà
- per la quota di 1/2 della piena proprietà

1a –

Beni censiti al **Catasto Fabbricati (C.F.)**- POVIGLIO (RE)- Via Bertona n°9

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Zona censuaria	Particella e Subalterno	Consistenza e superficie Catastale	Categoria e classe	Rendita
Abitazioni di tipo civile	POVIGLIO (RE)- Via Bertona n°9 P.T	28	//	Part.354 graff 356- Sub.1	4 vani Totale: 76 m ² Tot. escluse aree Scoperte 67 m ²	A/2 classe 2	Euro 361,52
Autorimessa	POVIGLIO (RE)- Via Bertona n°9 P.T	28	//	Part.354- Sub.2	Cons. 15 mq Sup. cat. 18 mq	C/6 Classe 2	Euro 63,52

¹ Allegato 8.1

² Vedi Allegati 8.4, 8.5, 8.6

3.2 Dati catastali dei beni come realmente risultanti alla data della perizia³.

Non si evidenziano discrepanze tra gli accertamenti catastali effettuati sugli immobili citati negli atti di pignoramento e la situazione catastale in essere all'attualità presso l'Agenzia del Territorio. I dati catastali risultanti alla data della perizia di tutti i beni pignorati, **confermano** quelli presenti nell'atto di pignoramento.

Intestatari:

.....
.....

per la quota di 1/2 della piena proprietà
per la quota di 1/2 della piena proprietà

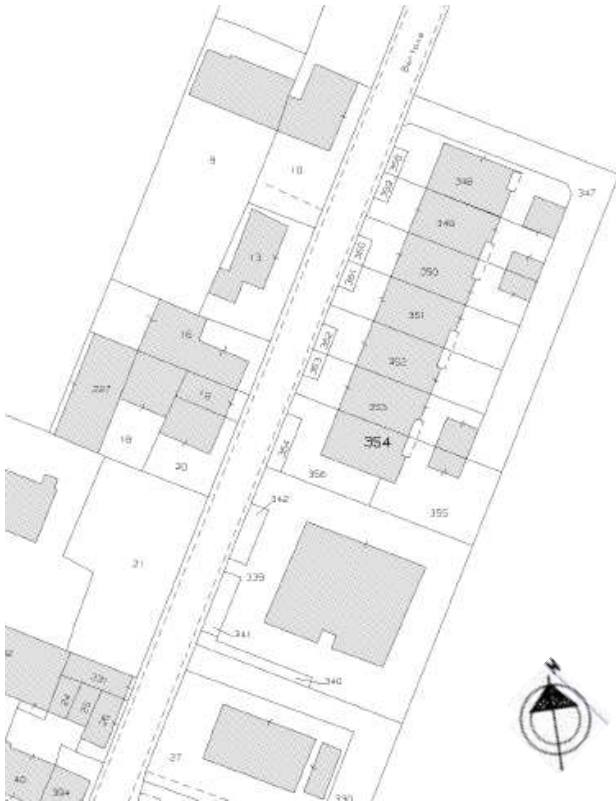
Ila –

Beni censiti al **Catasto Fabbricati (C.F.)** - POVIGLIO (RE)- Via Bertona n°9

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Zona censuaria	Particella e Subalterno	Consistenza e superficie Catastale	Categoria ⁴ e classe	Rendita
Abitazioni di tipo civile	POVIGLIO (RE)- Via Bertona n°9 P.T	28	//	Part.354 graft 356- Sub.1	4 vani Totale: 76 m ² Tot. escluse aree Scoperte 67 m ²	A/2 classe 2	Euro 361,52
Autorimessa	POVIGLIO (RE)- Via Bertona n°9 P.T	28	//	Part.354- Sub.2	Cons. 15 mq Sup. cat. 18 mq	C/6 Classe 2	Euro 63,52

³ Vedi Allegati 8.4, 8.5, 8.6

⁴ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138. A1: abitazione di tipo signorile – A2: abitazioni di tipo civile – A3: abitazioni di tipo economico – A4: abitazioni di tipo popolare – A5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A6: abitazioni di tipo rurale – A7: abitazioni in villini – A8: abitazioni in ville – A9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A10: uffici e studi privati – A11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B2: case di cura e ospedali – B3: prigioni e riformatori – B4: uffici pubblici – B5: scuole, laboratori scientifici – B6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A9 – B7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B8: magazzini sotterranei per deposito di derrate. C1: negozi e botteghe – C2: magazzini e locali di deposito – C3: laboratori per arti e mestieri – C4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C5: stabilimenti balneari e di acque curative – C6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C7: tettoie chiuse o aperte. Immobili a destinazione speciale: D1: opifici – D2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D4: case di cura e ospedali – D5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (es.supermercati) – D9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola. Immobili a destinazione particolare: E1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche, RSU gestite senza redditualità). Immobili senza rendita catastale: F1: area urbana – F2: unità collabenti – F3: unità in corso di costruzione – F4: unità in corso di definizione – F5: lastrico solare

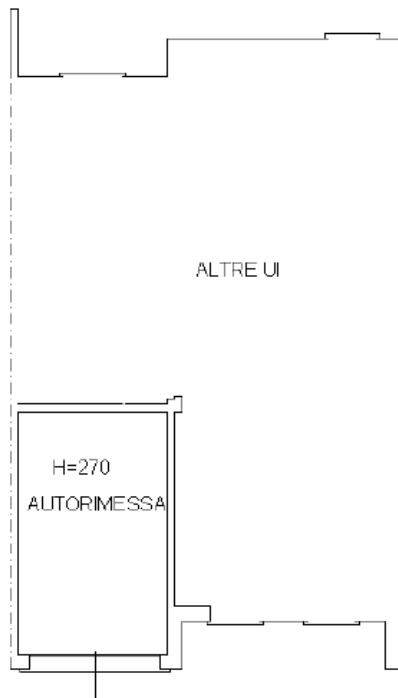


**Stralcio di mappa catastale
POVIGLIO (RE)- Via Bertona n°9**

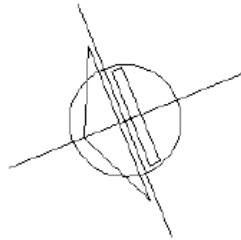


PIANO TERRA

**Stralcio dalla planimetria
catastale FG.28 Part.354, Sub 1,
P.T (abitazione)**



PIANO TERRA



Stralcio dalla planimetria catastale
FG.28 Part.354, Sub 2, P.T
(autorimessa)

3.3 Commenti alla situazione catastale

I dati catastali riportati nello Schema Ia sono quelli desunti dagli atti di pignoramento, quelli dello Schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale, relativamente ai beni immobili citati nell'atto di pignoramento. Non si evidenziano discrepanze che non rientrino nei limiti di tolleranza tra i dati riportati nelle schede e nelle planimetrie catastali e lo stato di fatto dei luoghi al momento del sopralluogo. E' attestata la regolarità catastale.

Precisazioni : - le Particelle 354 sub.1 e particella 356 graffati e 354 sub 2 derivano da nuova costituzione del 10/7/2007 pratica RE0161654;

- la particella 354 foglio 28 del CT deriva da tipo mappale del 19/6/2007 pratica RE0147330 del particella 327;

- la particella 328 risulta soppressa ed unita alla particella 327 a seguito di frazionamento del 14/8/2000 pratica 27146;

4. PIENA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA

Trattasi di appartamento e autorimessa al piano terreno con area cortiliva di esclusiva pertinenza, siti in un intervento immobiliare a schiera denominato S. Marcellino, realizzato agli inizi degli anni 2000, nel Comune di Poviglio (RE), in Via Bertona al civico 9.

L'appartamento, che possiede portoncino blindato d'ingresso sotto portico, si apre in un vano unico che contiene zona pranzo soggiorno e cucina. Attraverso il disimpegno si raggiungono il bagno e due stanze da letto di cui una matrimoniale ed una singola. Le pavimentazioni sono in ceramica, gli infissi in legno con doppi vetri ed oscuranti esterni del tipo a persiana. Il riscaldamento, autonomo è assicurato da caldaia (posizionata esternamente) e da termosifoni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate a tinte chiare. Il bagno, possiede sanitari, doccia e lavabo in buono stato conservativo. Acqua e gas sono fornite dalle Aziende convenzionate provinciali. Gli impianti sono coevi al periodo di costruzione dell'edificio. Non si notano all'osservazione problematiche di carattere strutturale e nel complesso l'abitazione si presenta in condizioni conservative dignitose.

In adiacenza all'appartamento si apre l'autorimessa capiente per una sola autovettura, dotata di tinozza e portoncino basculante metallico.

All'esterno la proprietà si completa con area cortiliva di pertinenza, recintata e accessibile sia con cancello carraio (lato autorimessa) che pedonale.

5. LOTTI DI VENDITA.

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di stima, si ritiene di consigliarne la **vendita in un lotto unico**.

5.1 Lotto n.1

INQUADRAMENTO TERRITORIALE - POVIGLIO (RE)- Via Bertona n°9





POVIGLIO (RE)- Via Bertona n°9

5.1.1 Dati catastali⁵

Beni censiti al Catasto Fabbricati (C.F.)- POVIGLIO (RE)- Via Bertona n°9

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Zona censuaria	Particella e Subalterno	Consistenza e superficie Catastale	Categoria e classe	Rendita
Abitazioni di tipo civile	POVIGLIO (RE)- Via Bertona n°9 P.T	28	//	Part.354 graff 356- Sub.1	4 vani Totale: 76 m ² Tot. escluse aree Scoperte 67 m ²	A/2 classe 2	Euro 361,52
Autorimessa	POVIGLIO (RE)- Via Bertona n°9 P.T	28	//	Part.354- Sub.2	Cons. 15 mq Sup. cat. 18 mq	C/6 Classe 2	Euro 63,52

Confini della proprietà:

- Part. 353 a Nord; Part.339 a Sud; Part.355 ad Est; Part. 364 ad ovest

⁵ Vedi Allegati 8.4, 8.5, 8.6

IMMAGINI FOTOGRAFICHE



1. Esterno: edificio con indicazione visiva delle proprietà pignorate che sono esclusivamente a piano terreno.



2. Esterno: lato Sud dell'abitazione e area cortiliva di uso esclusivo



3. Interno: soggiorno-pranzo



4. Interno: soggiorno- pranzo con zona cottura



5. Interno: disimpegno e camera matrimoniale



6. Interno: bagno



7. Interno: stanza da letto



8. Autorimessa



9. Impianti: caldaia

5.1.2 Descrizione commerciale⁶

Appartamento a piano terreno con area cortiliva di uso esclusivo inserito in un complesso residenziale a schiera, sito in Via Bertona 9 a Poviglio a ridosso della zona agricola. Composto da vano unico con zona pranzo-soggiorno e angolo cucina, disimpegno due stanze da letto e bagno oltre ad autorimessa, si presenta in buone condizioni conservative. Riscaldamento autonomo. Posizione tecnico- amministrativa da regolarizzare.

5.1.3 Regolarità edilizia⁷.

Di seguito si elencano gli atti amministrativi riguardanti gli immobili pignorati :

- Permesso di Costruire n° 20/3 del 21/05/2005, prot.9471 per la “ nuova costruzione complesso residenziale a schiera- n° 8 alloggi”;
- Permesso di Costruire n° 48 del 28/06/2008 prot. 9321 Variante in C.O.;
- Attestazione di conformità edilizia e agibilità del 10/02/2009, prot. 001530

Si fa presente che durante il sopralluogo, confrontando le quota planimetriche riportate nelle tavole progettuali di variante con lo stato realizzato, la scrivente ha notato alcune discrepanze. Il soggiorno risulta ad esempio in lunghezza pari a 5.30 ml circa, mentre la quota riportata sul progetto approvato è di ml 5.20. Dicasi anche per la camera da letto matrimoniale che risulta di circa 3.54 ml a fronte dei 3.65ml riportati in quota nel progetto.

Nonostante sia stata attestata l'Abitabilità degli immobili in perizia, **la scrivente non conferma la conformità tecnica degli stessi**. Si suggerisce il rilievo dell'appartamento, con verifica dei rapporti illuminanti e l'elaborazione delle planimetrie riportanti quote corrette.

Sono agli atti le conformità dell'impianto di riscaldamento e di quello elettrico.

Inquadramento Urbanistico: I fabbricati pignorati ricadono secondo le con funzione prevalente residenziale



Tav 2 RUE Poviglio



AUC1 Ambiti Urbani consolidati: funzione prevalente residenziale

⁶ Vedi Allegati 8.9

⁷ Allegato 8.7

5.1.4 Eventuali opere di ripristino

Non previste

5.1.5 Costi di regolarizzazione

Si suppongono circa 2.000,00 € imponibili (per pratiche tecnico/amministrative)

5.1.6 Occupazione dell'immobile⁸

.....

5.1.7 Vincoli e oneri giuridici⁹

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: non riscontrate

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a carico della procedura:

Iscrizione : Ipoteca volontaria derivante da mutuo del 01/08/2007 ai numeri 24502/6480 per Euro 247.500,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 165.000,00 a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.a., sede in Mantova (MN) Codice fiscale 02017160207, domicilio ipotecario eletto Poviglio - Via Don Borghi N.22, contro nato a il 02/01/1974, codice fiscale: e nata a il , codice fiscale:....., sui beni oggetto di pignoramento;

Trascrizione: Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Reggio Emilia in data 07/06/2022 ai numeri 13559/9818 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., sede Siena (SI), codice fiscale 00884060526 (Avv. Giulio Gaiani), contro , codice fiscale..... e , codice fiscale: , sui beni oggetto di stima;

5.1.8 Diritto di prelazione

Non si ravvisano diritti di prelazione.

5.1.9 Valore del bene

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 degli stessi se posti sul libero mercato.

Si ritiene di attribuire all'immobile un valore desunto dalla comparazione con beni aventi caratteristiche simili, relative ovvero alla localizzazione, all'esposizione, alla tipologia costruttiva, alla adeguatezza alle normative in vigore, al grado di finitura, alla vicinanza ai servizi, alla consistenza, alla vetustà, all'appetibilità all'attualità, considerando ovvero tutte le caratteristiche che vengono denominate intrinseche ed estrinseche del bene, nonché in considerazione dei valori di mercato desunti dal tabellario dell'Agenzia Entrate, opportunamente calibrate alle caratteristiche dell'appartamento. Sono considerate ai fini della stima anche la regolarità edilizio-urbanistica e catastale.

⁸ Allegato 8.11

⁹ Allegato 8.8

Al suddetto valore totale saranno decurtate quote percentuali o specificatamente riscontrate derivanti dai fattori strettamente correlati alla procedura stessa, quali il deprezzamento dovuto alla vendita tramite Asta Giudiziaria ed eventuale presenza di vizi occulti (penalizzante rispetto alla quotazione di mercato del 20%).

Valore lotto

- Superficie appartamento come da scheda catastale. La valutazione comprende il portico d'ingresso e l'area cortiliva di pertinenza.

Mq 76 circa (di cui mq.67 circa di superfici coperte);

- Superficie autorimessa come da scheda catastale.

Mq 18 circa

Valore

Valore appartamento (valore unitario € 1000€/mq)

€ 76.000,00

Valore autorimessa (valore unitario € 550€/mq)

€ 9.900,00

Valore risultante complessivo (arrotondato)

▶ € 86.000,00

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato.

Trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi occulti, gravata da tempi e modalità, la valutazione in caso di asta viene ridotta del 20%, per un totale di 17.200,00€.

Totale deprezzamento (pari al 20% del valore risultante complessivo :

€ 17.200,00

- € 17.200,00

Valore venale delle proprietà pignorate

€ 68.800,00

Da cui:

Valore a base d'asta	€ 68.800,00
Offerta minima (L.132 -06/08/2015 pari alla riduzione del 25% del valore a base d'asta - € 17.200,00).	€ 51.600,00

5.1.10 Atto di provenienza dei beni¹⁰.

- Atto di compravendita Repertorio N.80954, Raccolta N.16128, del 27/07/2007 Notaio Dott. Federico Grasselli, Notaio in Gualtieri (RE), iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, nel quale i acquistano per la parte di ½ ciascuno i beni oggetto di pignoramento

5.1.11 Note.

- Il sopralluogo si è svolto alla presenza del Custode Giudiziario delegato e il terzo occupante gli immobili.

Verifiche dell'esistenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate :
.....

6. Stato civile dei debitori¹¹ :

Dal Registro degli, risulta che il giorno hanno contratto matrimonio

.....

ANNOTAZIONI

Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati, conclusa in data, trascritta nei registri di matrimonio dell'Uff. di Stato Civile del al n° è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i di cui all'atto di matrimonio controscritto.

7 . Altre notizie : nulla da dichiarare

8 . Elenco degli allegati

8.1. Lotto n. 1

- 8.1 Comunicazioni inizio attività peritali
- 8.2 Atto di pignoramento
- 8.3 Atto di provenienza
- 8.4 Estratto di mappa catastale
- 8.5 Planimetrie catastali
- 8.6 Visure catastali storiche
- 8.7 Verifiche edilizie
- 8.8 Visure ipotecarie
- 8.9 Documentazione fotografica
- 8.10 Allegati A-B-C-D
- 8.11 Verifiche/comunicazioni presso Agenzia delle Entrate, Stato civile.
- 8.12 N.2 CD contenenti la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica.

Novellara RE, lì 31/01/23

L'esperto designato
arch. Anna Maria Ricci
(documento firmato digitalmente)

¹⁰ Allegato 8.3

¹¹ Allegato 8.11