

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N° 118/2023

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

Esecuzione promossa da:

contro:

ELABORATO PERITALE e RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Terreno con immobili in corso di costruzione
posto in Comune di Novellara
Strada San Bernardino – 42017 (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

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI						
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PIENA PROPRIETÀ'				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-		NOVELLARA (RE) – STRADA SAN BBERNARDINO				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>qualità</i>
			Novellara	17	148	-	-
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI		CONFORME (stima visiva – non effettuata la verifica dei confini dell'area)				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO		NON CONFORME				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	-		-				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	-		-				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		LIBERO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-		ASSENTE				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	SI		NON PRESENTI -				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	SI		PRESENTI - RESIDUI DI LAVORAZIONE DI CANTIERE				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		-				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 264.000,00 - EURO DUECENTOSESSENTAQUATTROMILA /00 (INTERO LOTTO)						
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 198.00,00 - EURO CENTONOVANTOTTOMILA/00 (INTERO LOTTO)						
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	24/04/2024						
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>							

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

0-SOMMARIO	3
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	5
2-COMUNICAZIONI	5
ATTIVITA' PERITALE	6
ACCESSO AGLI IMMOBILI	7
3-DATI CATASTALI	7
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
4-DESCRIZIONE DEI BENI	9
DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE.....	11
5-LOTTO DI VENDITA	12
5.1.1- DATI CATASTALI	12
5.1.2- DESCRIZIONE COMMERCIALE	12
5.1.3- REGOLARITA' EDILIZIA	13
5.1.4- CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE / ACE	13
5.1.5- CONFORMITÀ IMPIANTI (L.46/1990 - D.M. 37/2008).....	14
5.1.6- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	14
5.1.7- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	14
5.1.8- OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	14
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.....	15
5.1.11 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	15
5.1.12-LOTTO UNICO: PIANTE E FOTOGRAFIE	16
.....	22
5.1.13 - VALORE DEL BENE	23
DEFINIZIONI	23
SCOPO DELLA STIMA.....	24
CRITERI DI STIMA.....	24
VALORE DI MERCATO	25
BASE D'ASTA.....	26
6- STATO CIVILE DEI DEBITORI	27
7- ALTRE OSSERVAZIONI	27
CONDOMINIO:.....	27
MATERIALI TOSSICO/NOCIVI:	27
presenza di rifiuti A CARICO DELL'ACQUIRENTE:	27

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

presenza di rifiuti A CARICO DELLA PROCEDURA:	27
ALTRO:	27
8- ALLEGATI	28
8.1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI;	28
8.2. COPIA INCARICO;	28
8.3. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;	28
8.4. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI;	28
8.5. MAPPA CATASTALE;	28
8.6. VISURA CATASTALE;	28
8.7. DOCUMENTAZIONE PRATICHE COMUNALI E CDU;	28
8.8. VISURA CAMERALE IMPRESA ESECUTATA;	28
8.9. VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE AL 04.03.2024;	28
SARANNO POI CARICATI TRAMITE PROCESSO CIVILE TELEMATICO:	28
8.10. ALLEGATI A,B,C,D;	28
8.11. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;	28

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 118/2023

- Esecutati:
- Procedente:

- 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
- 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.¹ della nomina, della finalità d'incarico e della data di inizio delle operazioni peritali.

In particolare sono stati avvertiti:

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.

¹ 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 al custode giudiziario e al fabbro, nei giorni 06.02.2024 e 21.02.2024.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

I - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI - CF -

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	Comune di Novellara	17	148	SEMINATIVO ARBOREO	1	1.269 mq	€ 11,62	€ 13,11

² Vedi allegato 8.3.

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

II - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI – CF -

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	Comune di Novellara	17	148	SEMINATIVO ARBOREO	1	1.269 mq	€ 11,62	€ 13,11

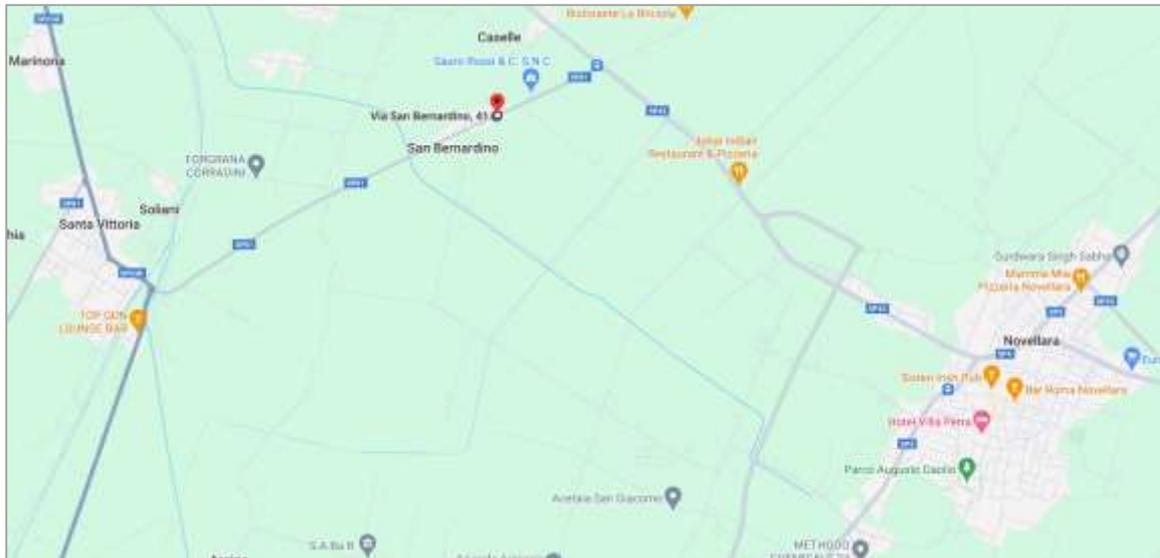
3.3-COMMENTI SULLA SITUAZIONE CATASTALE

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 8.6). I dati sono i medesimi e non vi sono incongruenze da segnalare. Sul terreno sono in fase di costruzione due fabbricati bifamigliari speculari fra loro con struttura pressoché ultimata.

CONFINI CATASTALI:

- Terreno mapp.le 148: in confine con strada San Bernardino e con particelle 251, 266, 182, 95 e 97.

4-DESCRIZIONE DEI BENI³



Trattasi di piena proprietà di terreno edificabile, su cui ergono n. 2 fabbricati di tipo bifamigliare in corso di costruzione, posto nel Comune di Novellara – zona San Bernardino – su Strada San Bernardino – 42017 (RE).

Inserito in zona a destinazione prevalentemente residenziale/agricola, il lotto dista alcuni minuti dai servizi essenziali per il cittadino e da mezzi di trasporto sia pubblici che privati. Si riportano indicativamente le distanze dai principali centri d'interesse fra cui 8 km dal Comune di Gualtieri, 7 km da Guastalla, 14 km da Boretto e 23 km da Reggio Emilia.

Le proprietà consistono in:

- **Terreno edificabile su cui ergono n. 2 fabbricati in corso di costruzione**, attualmente composti da n. 3 unità allo stato grezzo ed una ultimata, per cui il progetto prevede la realizzazione di due ville abbinata con accessi indipendenti, una da via San Bernardino, l'altra da via Cabral. Gli immobili sono stati realizzati su un'area avente forma rettangolare di circa 50x25 mt per una superficie complessiva catastale di 1.269,00 mq. L'edificazione del complesso residenziale ha avuto inizio nel 2007 con conseguente interruzione dei lavori avvenuta presumibilmente nel 2010.

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

L'intervento edilizio prevede la realizzazione di quattro lotti distinti ed indipendenti con gli ingressi arretrati rispetto al ciglio delle strade, con i parcheggi privati di uso pubblico, adeguato spazio di manovra ed una rampa di accesso ai garage di proprietà.

Ogni unità abitativa è composta da un piano seminterrato, un piano rialzato, un piano primo ed un piano sottotetto. Il progetto prevede che nel piano interrato siano collocati un vano adibito a garage per due posti auto, una cantina e una lavanderia oltre al vano scala di collegamento al piano terra; che il piano primo sia composto da una zona ingresso, da soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno e cucina oltre al vano scala di collegamento ai vari piani e portico esterno; da piano primo composto da due camere da letto, studio, disimpegno, bagno, vano scala e balcone; da piano secondo destinato a sottotetto.

La struttura portante degli immobili visionati è realizzata in cemento armato per tutto il piano seminterrato ed in cemento armato a reticolo con tamponamenti in laterizio sui restanti piani, rifinita esternamente con cappotto termico integrato con muratura del tipo "faccia a vista" sui prospetti est ed ovest; i solai orizzontali sono in latero-cemento; la copertura anch'essa in latero-cemento è di tipo inclinato, apparentemente isolata; le lattonerie sono in rame, i canali di gronda sono assenti con conseguente scolo delle acque piovane sulle facciate dei fabbricati. L'edificio con affaccio su via S. Bernardino (denominato in progetto edificio A) è allo stato grezzo, privo di tramezze interne a definizione dei singoli locali e privo di serramenti interni ed esterni. La struttura è attualmente priva di tutti gli impianti tecnologici e finiture previste da progetto, ad oggi sono state realizzate le sole opere relative alla realizzazione dell'involucro esterno.

L'edificio raggiungibile da via Cabral (denominato in progetto edificio B) è attualmente composto da una unità allo stato grezzo avente le medesime caratteristiche descritte in precedenza e da una seconda unità immobiliare ultimata e dotata di tutte le finiture interne ed esterne necessarie per la vivibilità dell'alloggio, ad esclusione dei sanitari. L'alloggio presenta finiture fra cui pavimenti, rivestimenti e serramenti di tipo ordinario.

In merito all'area esterna questa appare in completo stato di abbandono, sono presenti arbusti e siepi di varia natura nati a causa dell'inattività del cantiere che rendono impossibile la verifica delle reti, è comunque possibile riscontrare la mancata realizzazione delle opere cortilive sia per quanto riguarda le zone verdi che gli scavi per la realizzazione della rampa di accesso ai garage del fabbricato "A".

RIVI Geom. FRANCESCA

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

In merito allo stato di conservazione degli edifici si segnala che si è riscontrato un significativo allagamento del piano seminterrato di tutte le n. 3 unità al grezzo a causa del mancato funzionamento dell'impianto di drenaggio delle acque sorgive. Questo ha compromesso lo stato di conservazione degli interrati di tutte le unità immobiliari compreso l'alloggio già ultimato nel quale dovranno essere effettuati interventi di ripristino degli intonaci visibilmente danneggiati dall'umidità.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

UNITA'	Piano	Descrizione Locale	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Sup. Commerciale (mq)
ABITAZIONI					
	T-1	Alloggi	560,00	1	560,00
	S1	Cantine e lavanderie	216,00	0,25	54,00
	1	Balconi (fino 10 mq)	24,00	0,3	7,20
	T	Portici	28,00	0,3	8,40
	2	Sottotetti (h media > 200 cm)	40,00	0,25	10,00
	2	Sottotetti (h media <200 cm)	152,00	0,15	22,80
Superficie Commerciale⁴					662,40
AUTORIMESSE					
	S1	Garage	156,00	1	156,00
Superficie Commerciale					156,00

⁴ 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

Vista la consistenza, la tipologia architettonica, le peculiarità del caso e lo stato d'avanzamento dei lavori si ritiene che, nell'interesse della procedura, si abbiano migliori opportunità di vendita del compendio immobiliare se proposto in un **unico lotto**.

5.1.1- DATI CATASTALI

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	Comune di Novellara	17	148	SEMINATIVO ARBOREO	1	1.269 mq	€ 11,62	€ 13,11

5.1.2- DESCRIZIONE COMMERCIALE

A Novellara (RE) – Strada San Bernardino:

Piena proprietà di terreno edificabile su cui ergono n. 2 fabbricati in corso di costruzione, attualmente composti da n. 3 unità immobiliari allo stato grezzo ed una ultimata, per cui il progetto prevede la realizzazione di due ville abbinata con accessi indipendenti, una da via San Bernardino, l'altra da via Cabral. Gli immobili sono stati realizzati su un'area avente forma rettangolare per una superficie complessiva catastale di 1.269,00 mq.

Anni di costruzione 2007 – anno di sospensione cantiere 2010.

Superficie Commerciale dell'edificato (prevista da progetto – anno 2007 – da rinnovare): mq. 662,40 (n. 4 abitazioni e accessori) mq. 156,00 (autorimesse).

5.1.3- REGOLARITA' EDILIZIA

Gli edifici costruiti sino ad oggi allo stato grezzo sono legittimati dai seguenti titoli autorizzativi:

- **Permesso Di Costruire** rilasciato dal Comune di Novellara in data **05.09.2007** al **P.G. n. 11305** per "Costruzione di n.4 unità familiari abbinata".

L'inizio dei lavori è avvenuto in data 27.09.2007 come da comunicazione prot. n. 0012878 del 26.09.2007.

Le unità immobiliari non sono conformi con quanto riportato negli elaborati grafici di concessione pertanto per proseguire i lavori sarà necessario presentare:

- SCIA in sanatoria con relativa presentazione di istanza di autorizzazione sismica al fine di regolarizzare le difformità realizzate in corso di edificazione dell'opera (vedi elaborati grafici comparativi al punto 5.1.12 della presente relazione). Il contributo di costruzione risulta interamente versato per le opere previste da PDC N. 11305, sarà da corrispondere nella pratica in sanatoria la parte eccedente relativa all'ampliamento dei piani seminterrati e dei sottotetti.
- SCIA per definizione ed ultimazione delle opere e successiva richiesta di rilascio del Certificato di Abitabilità. In questa fase la scrivente segnala che sarà necessario valutare con l'amministrazione comunale come procedere in merito al recupero delle autorimesse delle due unità immobiliari del fabbricato "B" con ingresso su via Cabral, le quali risultano attualmente inaccessibili dalla rampa di accesso esistente a causa dell'elevata pendenza della stessa che ne inibisce completamente l'utilizzo. Considerando il significativo dislivello rilevato fra la quota del piano seminterrato e la quota stradale e dato che la rampa si sviluppa già sino al confine di proprietà sarà necessario realizzare altrove i posti auto coperti richiesti dalla normativa vigente al fine dell'ottenimento dell'abitabilità dei due alloggi.

5.1.4- CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE / ACE

-

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

-

5.1.6- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non previste.

5.1.7- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Per la SCIA in sanatoria e deposito di istanza di autorizzazione sismica si ipotizza una spesa presunta di € 10.000,00 comprensiva di spese tecniche oltre al costo dell'oblazione minima (prevista all'art. 15 della L.R. 23 del 2004 e s.m.i.) quantificabile ad oggi in ulteriori € 2.500,00 circa compreso il costo di costruzione dovuto per le variazioni al PDC. Si precisa che tale importo è stato calcolato sulla base della normativa vigente alla data di redazione della presente relazione, il calcolo dovrà pertanto essere revisionato in relazione a quanto previsto dalla normativa vigente in fase di deposito dell'istanza.

In merito alle autorimesse delle n. 2 unità immobiliari con accesso su via Cabral inaccessibili della rampa esterna la scrivente, trattandosi di un significativo errore di realizzazione dell'opera che preclude l'accessibilità ai locali interrati, ha valutato con l'Ufficio tecnico del Comune di Novellara le diverse possibilità di recupero dei posti auto le quali conducono a differenti percorsi operativi legati significativamente alla normativa urbanistica attualmente in vigore. Risulta pertanto impossibile quantificare ad oggi i costi di regolarizzazione in quanto questi sono legati sensibilmente alla scelta progettuale adottata dall'aggiudicatario in relazione alla normativa vigente in fase di presentazione dell'istanza che ne definisce i relativi oneri.

Vista la straordinarietà del caso e considerato che i posti auto coperti dovranno essere ricavati in altro modo al fine dell'ottenimento dell'abitabilità, si propone di decurtare dal valore a base d'asta € 28.000,00 (ovvero il valore delle stesse come calcolato nella definizione del valore di mercato) quantificabili come oneri a carico dell'acquirente.

5.1.8- OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli edifici in corso di costruzione sono attualmente liberi.

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 04.03.2024, 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

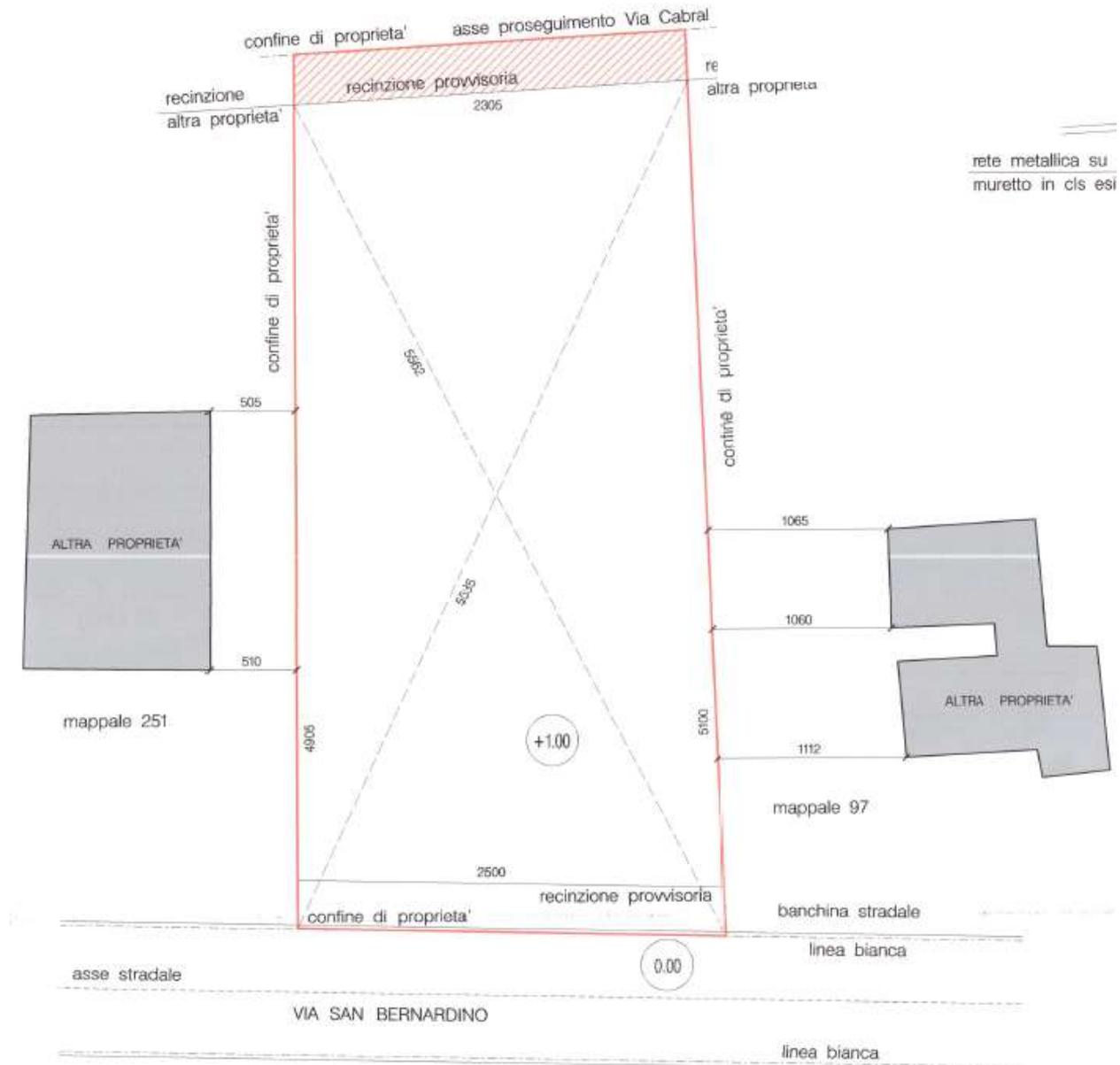
I beni hanno la seguente **provenienza**:

5.1.12-LOTTO UNICO: PIANTE E FOTOGRAFIE

SI INSERISCONO DI SEGUITO ELABORATI GRAFICI DELLO STATO DI FATTO SEGUITI DA GIALLO/ROSSO RAFFIGURANTE L'UNITA' IMMOBILIARE ULTIMATA CON INDICAZIONE DELLE PRINCIPALI DIFFORMITA' RISPETTO AL P.D.C. N. 11305 DEL 05.09.2007.

SI PRECISA CHE NEI TRE ALLOGGI ALLO STATO GREZZO NON SONO ANCORA STATE REALIZZATE LE TRAMEZZE INTERNE.

TERRENO

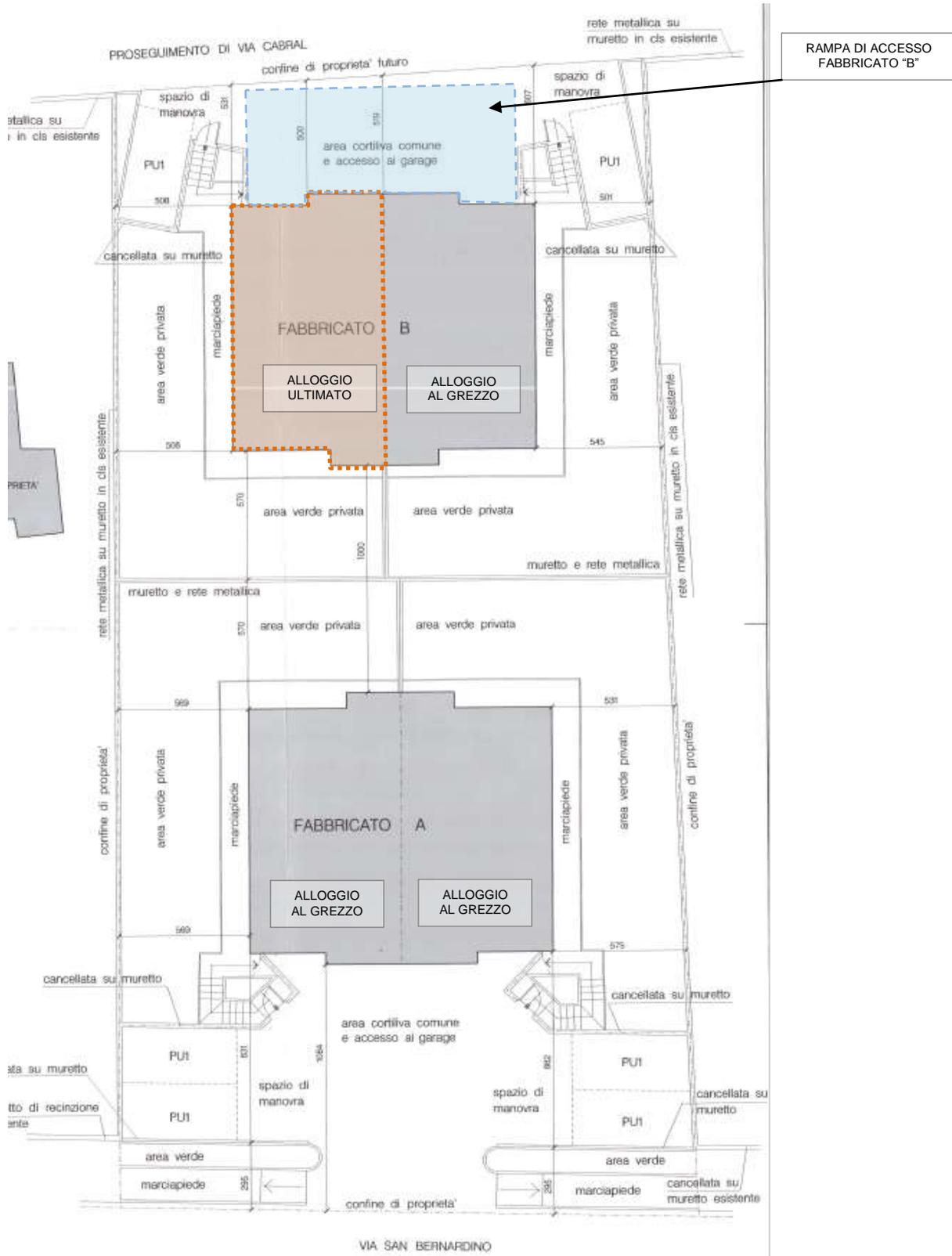


RIVI Geom. FRANCESCA

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

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

PLANIMETRIA GENERALE - P.D.C. N. 11305 DEL 05.09.2007

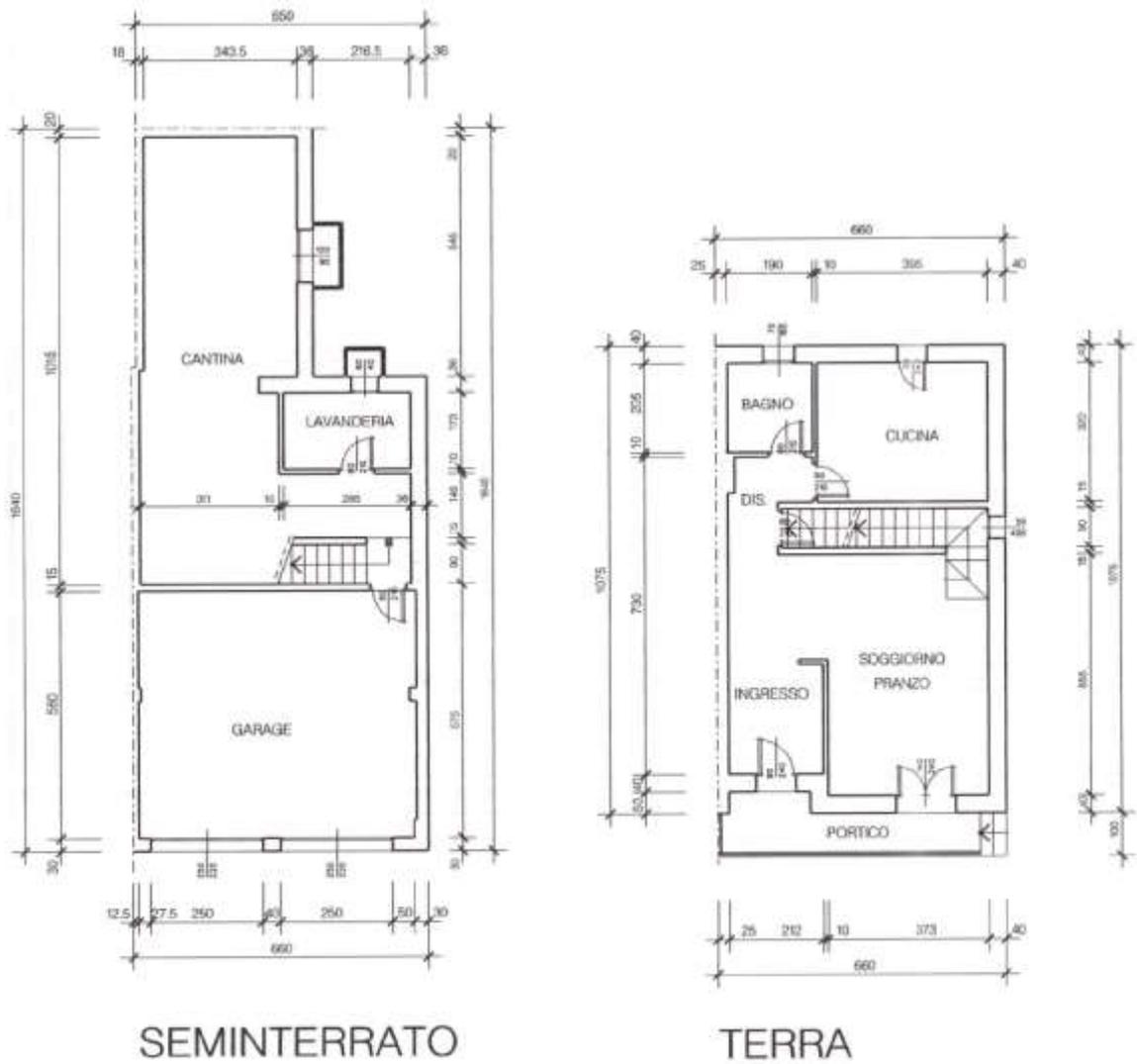


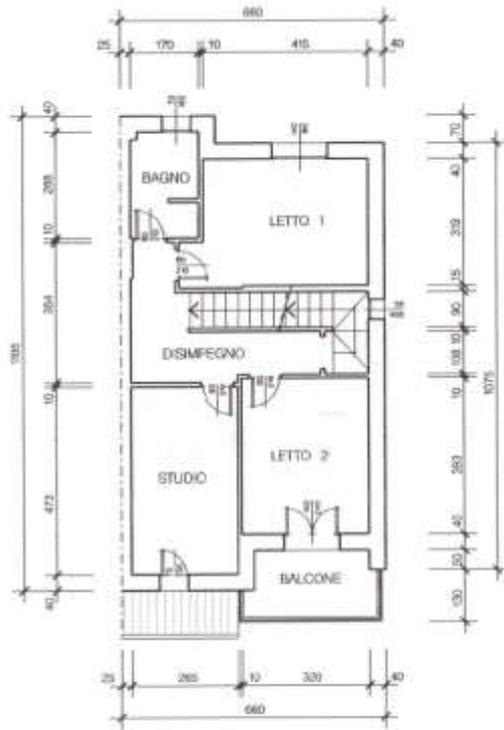
RIVI Geom. FRANCESCA

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

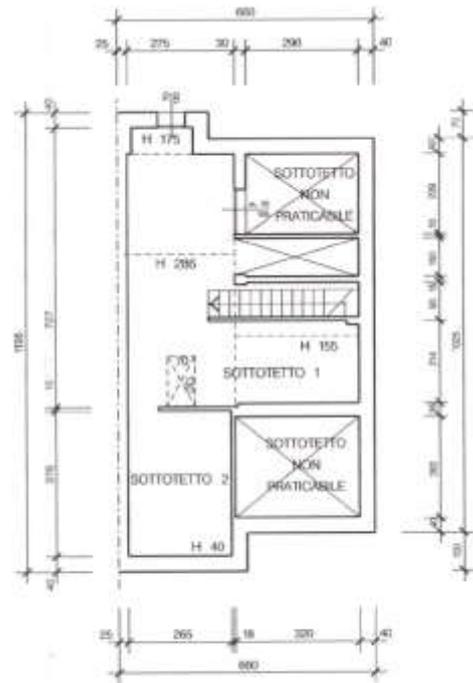
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

PIANTE STATO DI FATTO





PRIMO



SOTTOTETTO



PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST



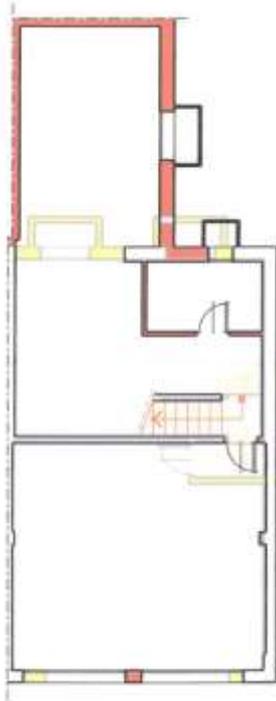
PROSPETTO SUD

RIVI Geom. FRANCESCA

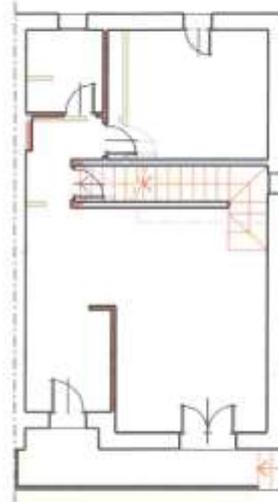
Via Madonna di Pompei n. 8/2- 42048 Rubiera (RE)

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

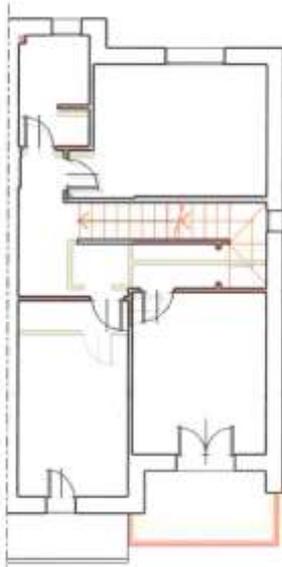
GIALLO/ROSSO FRA STATO DI FATTO E P.D.C. N. 11305 DEL 05.09.2007



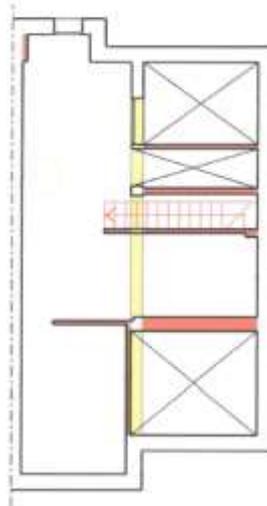
SEMINTERRATO



TERRA



PRIMO



SOTTOTETTO

FOTOGRAFIE



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

DETTAGLIO RAMPA DI ACCESSO SU VIA CABRAL:



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

5.1.13 - 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 m2 (20 % per la superficie eccedente i 10 m2)*
- 4- *30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi una superficie fino a 10 m2 (15 % per la superficie eccedente i 10 m2)*
- 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.*

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

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;
- 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. Si ritiene opportuno segnalare come, ancora oggi, nonostante i netti miglioramenti, sia carente la trasparenza del mercato immobiliare.

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

VALORE DI MERCATO

In considerazione di quanto sopra, si è definito il valore di mercato medio per unità di superficie commerciale del compendio immobiliare oggetto di stima, supposto ultimato con un grado di finitura medio per la tipologia edilizia considerata.

UNITA'	Piano	Descrizione Locale	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Sup. Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
ABITAZIONI							
	T-1	Alloggi	560,00	1	560,00		
	S1	Cantine e lavanderie	216,00	0,25	54,00		
	1	Balconi (fino 10 mq)	24,00	0,3	7,20		
	T	Portici	28,00	0,3	8,40		
	2	Sottotetti (h media > 200 cm)	40,00	0,25	10,00		
	2	Sottotetti (h media <200 cm)	152,00	0,15	22,80		
Superficie Commerciale (con arrotondamento)					662,40	€ 1.100,00	€ 728.640,00
AUTORIMESSE							
	S1	Garage	156,00	1	156,00		
Superficie Commerciale					156,00	€ 370,00	€ 57.720,00
VALORE COMPENDIO IMM.RE							
UPPOSTO ULTIMATO AI FINI DEL CALCOLO DEL VALORE ATTUALE MEDIANTE VALORE DI TRASFORMAZIONE							€ 786.360,00

Il valore di mercato del bene (considerato ultimato) è determinato in € 786.000,00 (opportunamente arrotondato).

Tenuto conto delle considerazioni di seguito elencate:

- La struttura è ultimata;
- Nelle n. 3 unità al grezzo sono da realizzarsi pareti interne, impianti, massetti, pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi ed altre opere di finitura;
- Nell'unità immobiliare ultimata sono da realizzarsi significativi interventi di recupero degli intonaci del piano interrato danneggiati dall'umidità, per i quali si quantifica un costo di € 30.000,00 oltre ad una revisione degli impianti esistenti;
- È necessario presentare una SCIA per ultimazione dei lavori con relativo conferimento d'incarco ad un professionista abilitato per la progettazione delle opere mancanti e per la direzione lavori oltre alla nomina di un Coordinatore della Sicurezza sul cantiere;
- È necessario conferire un incarico ad un professionista abilitato per il collaudo delle opere strutturali ultimate;
- È necessario conferire un incarico ad un professionista abilitato per l'accatastamento delle unità immobiliari.

La sottoscritta ritiene che le opere precedentemente elencate possano avere costi complessivi per € 328.000,00.

Il valore dell'edificio nello stato di fatto in cui si trova, considerando lo stato d'uso e di manutenzione, tenuto conto anche dell'utile d'impresa è così calcolato:

Valore di mercato (ultimato): 786.000,00 € + (imponibile)
Costi per ultimazione lavori: 328.000,00 € -
Utile d'impresa 10%: 78.000,00 € -

Valore del bene: 380.000,00 €

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 mercato immobiliare di beni simili, propone una riduzione di valore pari al 20,00 % 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:

€. 304.000,00

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

-Oneri di regolarizzazione edilizia	€.	12.500,00
-Oneri di regolarizzazione catastale	€.	0,00
-Costi di ripristino	€.	0,00
-Insoluti verso il condominio	€.	0,00
-Oneri e vincoli a carico dell'acquirente (realizzazione di posti auto coperti per n. 2 alloggi)	€.	28.000,00

TOTALE DETRAZIONI €. 40.500,00 -

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

Valore Base d'Asta (intero lotto)

€.264.000,00

(Euro Duecentosessantaquattromila/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta (intero lotto)

€.198.000,00

(Euro Centonovantottomila/00)

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

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

6- STATO CIVILE DEI DEBITORI

7- ALTRE OSSERVAZIONI

CONDOMINIO:

Non presente.

MATERIALI TOSSICO/NOCIVI:

Non presenti.

PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Non presenti.

PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA:

Si rileva la presenza di materiali edili residui da lavorazioni di cantiere.

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 all'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;
- 8.5. MAPPA CATASTALE;
- 8.6. VISURA CATASTALE;
- 8.7. DOCUMENTAZIONE PRATICHE COMUNALI E CDU;
- 8.8. VISURA CAMERALE IMPRESA ESECUTATA;
- 8.9. VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE AL 04.03.2024;

SARANNO POI CARICATI TRAMITE PROCESSO CIVILE TELEMATICO:

- 8.10. ALLEGATI A,B,C,D;
- 8.11. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

Tanto doveva la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, lì 08.03.2024

L'esperta estimatrice designata

geom. Francesca Rivi