

Bertolini Nando architetto
Via Roma, 110
42049 Sant'Ilario d'Enza (RE)
Email: nando@bertoliniarchitettura.it
nando.bertolini@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 19/2023

Giudice delegato: **DOTT.SSA CAMILLA SOMMARIVA**

Esecuzione promossa da

.....
contro
.....

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA
Esperto designato: Arch. Nando Bertolini



Sommario

1. RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2. COMUNICAZIONI	3
3. DATI CATASTALI	3
3.1 Dati catastali dei beni come risultanti dagli atti di pignoramento	3
3.2 Dati catastali dei beni come realmente risultanti alla data della perizia	4
3.3 Commenti alla situazione catastale	4
4. DESCRIZIONE DEI BENI	4
5. LOTTI DI VENDITA	5
5.1 Lotto n.1	5
5.1.1 Dati catastali	5
5.1.2 Descrizione commerciale	6
5.1.3 Regolarità edilizia	6
5.1.4 Eventuali opere di ripristino	6
5.1.5 Costi di regolarizzazione	7
5.1.6 Occupazione dell'immobile	7
5.1.7 Vincoli e oneri giuridici	7
5.1.8 Diritto di prelazione	7
5.1.9 Valore del bene	7
5.1.10 Atti di provenienza dei beni	9
5.1.11 Note	9
6 Stato civile dei debitori	10
7 Altre notizie	10
8 Elenco degli allegati	10

1. RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA n. 19/2023

Esecutato:

.....

Procedenti:

.....

- Data conferimento incarico: 14/06/2023
- Scadenza consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: 22/10/2023
- Udienza: 22/11/2023
- Data trascrizione pignoramento: a Reggio Emilia in data 16/01/2023
- Contributo unificato: SI

Creditori intervenuti:

- Nessuno

2. COMUNICAZIONI¹

Copia della presente perizia verrà trasmessa via PEC/e-mail o consegna cd in cassetta agli Avv.ti di parte procedente.

3. DATI CATASTALI

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

1a – Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

Intestati a:

.....– proprietà 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Abitazione di tipo civile	Comune di Reggio Emilia, Via Amos Zanibelli n 34	79	239	40	2	A/2	3	5,5 vani		€ 539,70
		79	239	19	2	C/6	6	21 mq		€ 86,76

¹ Allegato 8.1 Documentazione inizio attività peritali

² Vedi Allegato 8.3 Atto di pignoramento

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

Ila – Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

Intestati a:

.....- proprietà 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Abitazione di tipo civile	Comune di Reggio Emilia, Via Amos Zanibelli n 34	79	239	40	2	A/2	3	5,5 vani	89 mq Totale escl. aree scop. 87 mq	€ 539,70
		79	239	19	2	C/6	6	21 mq	21 mq	€ 86,76

Confini est altra unità abitativa, ovest cortile condominiale, sud altra unità abitativa, nord cortile condominiale.

3.3 Commenti alla situazione catastale

I dati catastali riportati nello *Schema Ia* sono quelli desunti dagli *atti di pignoramento*, quelli dello *Schema Ila* sono quelli della *situazione catastale attuale*, relativamente ai beni immobili citati negli atti di pignoramento. I dati Catastali presenti nell'Atto di Pignoramento, corrispondono effettivamente a quelli della situazione catastale. Nell'appartamento non è presente la parete di divisione tra la cucina ed il soggiorno che invece è indicata nel catasto.

4. DESCRIZIONE DEI BENI⁴

- **PROPRIETA' DI CIVILE ABITAZIONE, IN VIA AMOS ZANIBELLI, 34 REGGIO EMILIA**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da piena proprietà di un appartamento posto al piano terzo di un condominio con annessa cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra.

Si tratta di un appartamento residenziale posto in un quartiere residenziale posto alla prima periferia nord di Reggio Emilia, posto poco distante dai servizi. L'immobile è stato edificato nel 1995 e si trova complessivamente in buone condizioni. Ha struttura in cls armato, solai e struttura di copertura in laterocemento, paramenti esterni in mattoni faccia vista. Dal

³ Vedi Allegati 8.6, Documentazione catastale

⁴ Vedi Allegati 8.6, 8.10, 8.11 Documentazione catastale, Corografia, Documentazione fotografica

cortile si trova l'ingresso del condominio anticipato da un ampio portico, entrando si trova il vano scala con ascensore, al terzo piano un piccolo disimpegno comune anticipa gli ingressi agli appartamenti posti al piano. Si entra direttamente nel soggiorno con un terrazzino, poi una cucina aperta sul soggiorno ed un disimpegno per la zona notte composta da due camere di cui la principale con terrazzino ed un bagno. Al piano interrato una cantina e al piano terra una autorimessa. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e tapparelle in PVC, portoncino d'ingresso e porte interne in legno tamburato.

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti ceramici nei bagni e nella cucina, le restanti pareti intonacate e tinteggiate.

L'alloggio ha un impianto di riscaldamento collegato al teleriscaldamento e termosifoni interni. L'impianto idrico e l'impianto elettrico sono autonomi, entrambi in buone condizioni. E' presente un impianto di condizionamento.

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



Corografia d'inserimento con individuazione delle proprietà pignorate.

5.1.1 Dati catastali⁵

Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

⁵ Allegato 8.6 Documentazione catastale

Intestati a:

..... – proprietà 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Abitazione di tipo civile	Comune di Reggio Emilia, Via Amos Zanibelli n 34	79	239	40	2	A/2	3	5,5 vani	89 mq Totale escl. aree scop. 87 mq	€ 539,70
		79	239	19	2	C/6	6	21 mq	21 mq	€ 86,76

Diritto Pignorato: quota di proprietà di immobile 100%.

5.1.2 Descrizione commerciale⁶

Piena proprietà di un appartamento posto al piano terzo di un condominio con annessa cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra.

Si tratta di un appartamento residenziale posto in un quartiere residenziale posto alla prima periferia nord di Reggio Emilia, posto poco distante dai servizi. L'immobile è stato edificato nel 1995 e si trova complessivamente in buone condizioni. Dal cortile si trova l'ingresso del condominio anticipato da un ampio portico, entrando si trova il vano scala con ascensore, al terzo piano un piccolo disimpegno comune anticipa gli ingressi agli appartamenti posti al piano. Si entra direttamente nel soggiorno con un terrazzino, poi una cucina aperta sul soggiorno ed un disimpegno per la zona notte composta da due camere di cui la principale con terrazzino ed un bagno. Al piano interrato una cantina e al piano terra una autorimessa.

5.1.3 Regolarità edilizia⁷

L'immobile risulta regolare: Concessione edilizia n. 25098/95 del 04/10/1995, variante alla concessione edilizia presentata in data 25.11.1997 prot. 7643, certificato di abitabilità richiesto il 16.06.1998 prot. 18155/98. Catastalmente risulta da regolarizzare la parete di divisione tra cucina e soggiorno presente nel catasto e nella pratica edilizia ma inesistente nel rilievo.

Inquadramento Urbanistico:

Le proprietà pignorate sono identificate dal PUG recentemente approvato dal Comune di Reggio Emilia come:

"LA CITTA' DA QUALIFICARE – Sistemi dell'abitare (Titolo 10)- Tessuti urbani a densità medio-alta (art. 10.1)- A2. Ad impianto unitario"

5.1.4 Eventuali opere di ripristino

Regolarizzare di parete di divisione tra cucina e soggiorno presente nel catasto e nella pratica edilizia ma inesistente nel rilievo.

⁶ Allegato 8.11 Documentazione fotografica

⁷ Allegato 8.2, 8.7, 8.8 Documentazione sopralluogo, Certificati edilizi, Estratto PRG - Normativa urbanistica

5.1.5 Costi di regolarizzazione

€ 2.500 circa

5.1.6 Occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente risulta occupato dall' esecutata.

5.1.7 Vincoli e oneri giuridici⁸

Si riporta la situazione all'epoca del pignoramento:

- A) Vincoli che resteranno a carico dell' acquirente:
- o Domande giudiziali ed altre trascrizioni: Non Riscontrate
 - o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione: Non riscontrate⁹.

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

Iscrizioni e trascrizioni

.....

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 bene¹⁰, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

⁸ Allegato 8.4 Certificato notarile

⁹ Risulta coniugato

Si ritiene di attribuire all'immobile il valore base 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.

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

Valore lotto

Stima del bene descritto. La valutazione di mercato, effettuata a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue considerando il valore dell'area circostante il fabbricato nel valore dello stesso:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali								
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita
Abitazione di tipo civile	Comune di Reggio Emilia, Via Amos Zanibelli n 34	79	239	40	2	A/2	3	5,5 vani	89 mq Totale escl. aree scop. 87 mq	€ 539,70
		79	239	19	2	C/6	6	21 mq	21 mq	€ 86,76

Diritto Pignorato: Piena proprietà per 1/1

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

¹⁰ 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
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto sono considerati a corpo

Descrizione	Superficie utile lorda(mq)	Coefficiente di ragguglio	SC (mq)
Appartamento al piano terzo	82,56	1,00	82,56
Terrazzini al piano terzo	8,40	0,30	2,52
Cantina al piano interrato	7,30	0,25	1,83
Autorimessa PT	22,26		22,26
Totale	120,52		109,17

CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

Descrizione	SC (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore totale (Euro)
Appartamento al piano terzo	82,56	€ 1.230,00	€ 101.548,80
Terrazzini al piano terzo	2,52	€ 1.230,00	€ 3.099,60
Cantina al piano interrato	1,83	€ 1.230,00	€ 2.244,75
TOTALE PARZIALE	86,91	€ 1.230,00	€ 106.893,15
Autorimessa PT	22,26	€ 800,00	€ 17.808,00
TOTALE COMPLESSIVO	109,17		€ 124.701,15
Abbattimento del 20%			€ 24.940,23
Spese condominiali arretrate			€ 424,83
Regolarizzazione			€ 2.500,00
Totale			€ 96.836,09
Totale stima perizia arrotondata			€ 96.000,00
Totale base d'asta (-25%)			€ 72.000,00

5.1.10 Atti di provenienza dei beni¹¹

I beni di cui al lotto n.1 all' esecutato sono pervenuti:

-
-

5.1.11 Note

Nessuna.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, non risulta presente nessun contratto di locazione.

Verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale:

L'amministrazione del condominio è in capo a SC.OT. SERVIZI SRL IN VIA Treccani 2/a a Reggio Emilia. Le spese condominiali annue ammontano ad € 1163,85 e vi è un saldo a debito per gli anni precedenti di € 424,83.¹²

¹¹ Allegato 8.5 Atto di provenienza

6. Stato civile del debitore

Relativamente allo stato civile l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni.¹³

7. Altre notizie

Attestato di Prestazione Energetica:

Attestato di Prestazione Energetica non presente.

8. Elenco degli allegati

- 8.1 Documentazione inizio attività peritali
- 8.2 Documentazione sopralluogo
- 8.3 Atto di pignoramento
- 8.4 Certificato Notarile
- 8.5 Atto di provenienza
- 8.6.1 Documentazione catastale-visura appartamento
- 8.6.2 Documentazione catastale-plan appartamento
- 8.6.3 Documentazione catastale-visura autorimessa
- 8.6.4 Documentazione catastale-plan autorimessa
- 8.7.1 Certificati edilizi – Concessione edilizia
- 8.7.2 Certificati edilizi – Variante
- 8.7.3 Certificati edilizi – Abitabilità
- 8.8.1 Stralcio cartografico PUG
- 8.8.2 Stralcio legenda PUG
- 8.9 Estratto matrimonio
- 8.10 Corografia di inserimento
- 8.11 Documentazione fotografica
- 8.12 Allegati A e B
- 8.13 Contratti di locazione e/o comodati d'uso insussistenza
- 8.14 Spese condominiali

Reggio Emilia, lì 13/09/2023

L'esperto designato
Arch. Nando Bertolini

¹² Allegato 8.14 Spese condominiali

¹³ Allegato 8.9 Estratto matrimonio