

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ELABORATO PERITALE e RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esecuzione Immobiliare 187/2023

Giudice delegato: **Dott. Sommariva Camilla**

Esecuzione promossa da: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX (avv.to XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)**

Contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Immobili censiti al NCEU del Comune di Poviglio al foglio 42 mappale 305 sub5 (appartamento),
mappale 336 sub5 (autorimessa), in via Piacenza n.1



1. RIEPILOGO DATI DELLA PROCEDURA 187/2023

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI	06/11/2023 – 24406 / 17942				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	XXXXXXXXXXXXXXXXX – QUOTA ½ XXXXXXXXXXXXXXXXX – QUOTA ½				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	SI	POVIGLIO (RE) – via Piacenza n°1				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	SI	<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPALE</u>	<u>SUB.</u>	<u>categoria</u>
		POVIGLIO	42	305	5	A2/1
		POVIGLIO	42	336	5	C6/3
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI	CONFORME				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	SI	CONFORME				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	SI	APPARENTEMENTE CONFORMI.				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	SI	PRESENTE.				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	SI	ATTUALMENTE ABITATO. LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	SI	PRESENTE				
<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>	-	€ 329,18 a carico dei sig. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx (eseguiti) € 944,25 a carico del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (affittuario)				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 63.000,00 - EURO SESSANTATREMILA /00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 47.250,00 - EURO QUARANTASETTEMILADUECENTOCINQUANTA /00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	25/09/2024					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	XXXXXXXXXXXXXXXXX					

INDICE

1. RIEPILOGO DATI DELLA PROCEDURA 187/2023	2
2. RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
3. COMUNICAZIONI	4
4. DATI CATASTALI	4
4.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
4.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	5
5. COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
6. VALUTAZIONE LOTTI	6
6.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	6
6.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	7
6.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	7
6.4 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	8
6.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	8
6.6 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
6.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	9
6.8 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	9
6.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO	10
6.10 VALORI	10
7. ALTRE NOTIZIE	11
8. ALLEGATI	11

2. RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 187/2023

Esecutato: XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX

Procedente: XXXXXXXXXXXXXXXX Avv.to XXXXXXXXXXXXXXXX e.mail ([XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX](#))

Data conferimento incarico: 27/02/2024

Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: 25/08/2024

Udienza: 25/09/2024

Data trascrizione pignoramento: 06/11/2023 registro generale n.24406, registro particolare n.17942

Contributo unificato: SI

3. COMUNICAZIONI

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

- All'avv.to XXXXXXXXXXXXXXXX per il procedente XXXXXXXXXXXXXXXX .
- Ai sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX (esecutati)

Copia della presente perizia verra' trasmessa in forma semplice all'indirizzo di residenza degli esecutati e via e.mail al sig. Legale del Procedente.

4. DATI CATASTALI

4.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa Camilla Sommariva

Procedura esecutiva n° 187/2023

XX Proprieta` per 1/2

XX Proprieta` per 1/2

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
fabbricato	Comune di Poviglio via Piacenza n.1	42	-	305/5	7 vani	A2/1	542,28 €
fabbricato	Comune di Poviglio via Piacenza n.1	42	-	336/5	13 mq.	C6/3	64,45 €

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

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

XX Proprieta` per 1/2

XX Proprieta` per 1/2

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
fabbricato	Comune di Poviglio via Piacenza n.1	42	-	305/5	7 vani	A2/1	542,28 €

Geom. Federico Zobbi

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)

Tel. 05221700077 Cell. 3392682078

e.mail federico.zobbi@gmail.com

e.mail pec federico.zobbi@geopec.it

Procedura esecutiva n° 187/2023

fabbricato	Comune di Poviglio via Piacenza n.1	42	-	336/5	13 mq.	C6/3	64,45 €
------------	-------------------------------------	----	---	--------------	--------	------	---------

5. COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 8.4) mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati. La consistenza effettiva delle unità immobiliari visionate corrisponde alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.

Confini catastali: **Abitazione mappale 305 sub 5** a Nord affaccio su giardino esterno comune mappale 305, a Sud affaccio su giardino esterno comune mappale 305, a Est affaccio su giardino esterno comune mappale 305 e altra unità immobiliare mappale 305, a Ovest vano scala comune e altra unità immobiliare mappale 305. **Autorimessa mappale 336 sub 5** a Nord strada di lottizzazione via Piacenza, a Sud affaccio su giardino esterno comune mappale 305, a Est altra unità immobiliare mappale 336, a Ovest altra unità immobiliare mappale 336.

6. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

6.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

ABITAZIONE

Appartamento sito in Comune di Poviglio (RE), via Piacenza n. 1, piano T-1-2, censito al foglio 42, particella 305 sub. 5, cat. A/2, rendita € 542,28, particella 336 sub. 5, cat. C/6, rendita € 64,45. Quote di proprietà: ½ ciascuno.

Descrizione dell'immobile: APPARTAMENTO POSTO IN PIACENZA n.1 A POVIGLIO: proprietà per 1/2 ciascuno di appartamento uso civile abitazione all'interno di condominio. Dal vano scala comune si accede alla zona giorno al piano secondo composto da ingresso, soggiorno; da disimpegno si accede alla zona notte composta da tre camere da letto e due bagni. Dal soggiorno si accede tramite porta finestra su terrazza, mentre dalla cucina sempre con porta finestra si accede ad una loggia. Al piano terra è presente la cantina. All'esterno dell'edificio si trova l'autorimessa.

Stato di conservazione e manutenzione: Le condizioni generali dell'unità immobiliare risultano discrete; all'interno del fabbricato l'intonaco e la pittura risultano in discrete condizione in tutti i vani, vi è

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa Camilla Sommariva

Geom. Federico Zobbi

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)
Tel. 05221700077 Cell. 3392682078
e.mail federico.zobbi@gmail.com
e.mail pec federico.zobbi@geopec.it

Procedura esecutiva n° 187/2023

presenza di muffa; al piano terra all'interno del bagno sono presenti i sanitari, i rivestimenti e i pavimenti in discrete condizioni. E' presente il mobilio in discrete condizioni.

Impianti tecnologici: Sia l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento risultato in discrete condizioni. Vi è la presenza di caldaia che di condizionatori (due split interni e motore esterno sul terrazzo). Si consiglia una verifica sullo stato di manutenzione.

Finiture: Appartamento di civile abitazione all'interno di condominio edificato nel 1980; la struttura principale è in cemento armato e i muri esterni in elevazione in muratura mattoni in laterizio e intonacati. I solai sono in latero cemento. La copertura a due falde con struttura principale in latero cemento con sovrastante manto di copertura in tegole. L'autorimessa presenta struttura principale in cemento armato con tamponature in laterizio, la copertura è costituita da lastre prefabbricate in cemento e la copertura in lastre di fibro-cemento.

Il fabbricato alla data del sopralluogo risulta in uno stato di discreta manutenzione. L'unità abitativa si sviluppa su un'unico livello, la zona giorno costituita da ingresso, soggiorno e cucina e attraverso disimpegno si accede alla zona notte con presenza di tre camere e bagno e wc. Il pavimento e rivestimento sono in piastrelle di ceramica per tutti i vani che compongono l'appartamento; gli infissi sono in alluminio e vetro singolo con cassonetto per tapparella, le porte interne in legno e porta di ingresso principale sempre il legno. I vani risultano riscaldati da caldaia che si trova all'interno della cucina e sono presenti termosifoni all'interno di nocche che ne pregiudicano il normale apporto calorico; vi è la presenza di condizionatore d'aria con due split interni e motore esterno su terrazzo. Presenza di piccola loggia accessibile dalla cucina. Al piano terra è presente la cantina in discreto stato di manutenzione con pavimenti in piastrelle di ceramica, muri intonacati e finestra in alluminio e vetro singolo. La porta di accesso principale risulta in ferro. All'esterno si trova l'autorimessa in discreto stato di manutenzione con pavimento battuto di cemento, muri intonacati e finestra in ferro con griglia esterna. La porta di accesso principale risulta in ferro.

6.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**ABITAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 103,63 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 11,41 m²

6.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Geom. Federico Zobbi

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)
 Tel. 05221700077 Cell. 3392682078
 e.mail federico.zobbi@gmail.com
 e.mail pec federico.zobbi@geopec.it

Procedura esecutiva n° 187/2023

Prestazione Energetica, redatto da Dott.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 26 febbraio 2022, EPgl,nren di 269,28 kWh/m² e classe energetica F

6.6 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Presenza di contratto di affitto registrato in data 22/03/2022 protocollo n.1780/3T/2022 Ufficio di La Spezia con scadenza in data 31/03/2026. Il contratto d'affitto risulta in linea con la richiesta attuale nella zona di via Piacenza.

Spese insolute gestione xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx bilancio consuntivo 2023/2024 a carico del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (affittuario) totale € 173,20; bilancio consuntivo 2023/2024 a carico dei sig. xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx € 13,42; bilancio preventivo 2024/2025 a carico del sig. xxxx xxxxxxxxxxxx (affittuario) totale € 771,05; bilancio preventivo 2024/2025 a carico dei sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx € 325,76

6.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Atto notarile - atto di compravendita a rogito Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Reggio nell'Emilia in data 22 ottobre 2010, repertorio 39575, raccolta 10441 a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, quota proprietà ½ ciascuno, contro **XX**.

6.8 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Comune: POVIGLIO (RE)
Dati catastali: Fg. 42, num. 305 sub. 5 **ABITAZIONE** e Fg. 42, num. 336 sub. 5 **AUTORIMESSA**

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	103,63	100%	103,63
Cantine non collegate ai vani principali	7,79	25%	1,95
Box auto non collegati ai vani principali	14,27	50%	7,14
Terrazze scoperte	6,17	25%	1,54
Logge, patii e porticati	2,23	35%	0,78
Superficie commerciale totale, m²			115,04

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano secondo	1,00
ESPOSIZIONE - Cortili	0,80
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00

Geom. Federico Zobbi

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)
 Tel. 05221700077 Cell. 3392682078
 e.mail federico.zobbi@gmail.com
 e.mail pec federico.zobbi@geopec.it

Procedura esecutiva n° 187/2023

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
ARREDAMENTO - Mediocre	1,05
Coefficiente globale	0,86

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 850,00
---------------------------------------	-----------------

Valore stimato: € 84 094,24 = € 850,00 x 0,86 x m² 115,04

Valore stimato arrotondato: € 84.000,00

VALORE STIMATO € 84 000,00 <i>(euro ottantaquattromila/00)</i>
--

6.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

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.

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 dei beni stessi già evidenziati nei precedenti punti.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificato esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

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

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

La valutazione dei beni è effettuata a misura e a corpo, con attento studio di compravendita di beni simili nella zona avvenuti in tempi recenti.

VALORE DI MERCATO

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € **84.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa Camilla Sommariva

Geom. Federico Zobbi

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)
Tel. 05221700077 Cell. 3392682078
e.mail federico.zobbi@gmail.com
e.mail pec federico.zobbi@geopec.it

Procedura esecutiva n° 187/2023

Riduzione del 25,00% del valore tenendo conto di quanto già esposto nell'indicare lo scopo della stima valutato anche l'attuale momento congiunturale del mercato immobiliare: € **63.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (**stimate**): € **0,00**

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € **63.000,00**

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: € **47.250,00**

6.10 VALORI

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

Valore Base d'Asta €.63.000,00 (Euro sessantatremila /00)

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

Valore Minimo dell' Offerta €.47.250,00 (Euro quarantasettemiladuecentocinquanta /00)

Per il **Lotto n° 1 (unico)**, sino ad ora identificato.

7. ALTRE NOTIZIE

Nessuna

8. ALLEGATI

- 8.1** - Estratto di mappa
- 8.2** - Visura catastale
- 8.3** - Planimetria catastale ed elaborati planimetrici
- 8.4** - Atto di pignoramento immobili
- 8.5** - Titoli edilizi
- 8.6** - Lettera inizio procedura esecutiva e comunicazioni agli esecutati
- 8.7** - Atto di compravendita
- 8.8** - Contratto di affitto, Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- 8.9** - Allegati A, B, D
- 8.10** - Documentazione fotografica

Geom. Federico Zobbi

Via La Piana n.14 Villa Minozzo (RE)

Tel. 05221700077 Cell. 3392682078

e.mail federico.zobbi@gmail.com

e.mail pec federico.zobbi@geopec.it

Procedura esecutiva n° 187/2023

Villa Minozzo, li' 31/07/2024

L'esperto estimatore designato

geom. Federico Zobbi