

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice Delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

### **Esecuzione Immobiliare n. 55 / 2023**

Esecuzione promossa da:

contro:

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE ed allegati**

*Revisione post Disposizioni Giudiziali del 22.05.2024*

*Alloggio mono stanza con pertinenze, posto a Castellarano, località Roteglia (RE), Via E. De Amicis n.15*

Esperto designato: **Geom. Ezio Ronzoni**



Lotto unico – Vista Aerea



Lotto unico – Vista Esterna n.1

**Schema Riassuntivo - LOTTO UNICO**

Oggetto	Aloggio Monostanza ad Uso Residenziale, oltre Piano Sottotetto, Autorimessa e posto Auto		
Ubicazione dei beni	Castellarano (RE), località Roteglia – Via E.De Amicis n.15		
Tipologia Diritto Pignorato	Quota 100% Proprietà		
Tipologia Diritti posto in asta	Quota 100% Proprietà		
Occupazione	<i>Occupato dalla Ditta Esecutata sino al Decreto di Trasferimento Istanza di Liberazione a carico dell'aggiudicatario, da presentare entro 30 gg dal versamento del saldo prezzo</i>		
Prezzo Base di Asta	<b>€ 76.000,00</b>		
Offerta Minima	<b>€ 57.000,00</b>		
Regolarità Catastale	SI	Conforme	
Regolarità Amministrativa Urbanistica	NO	Non Conforme	
Regolarità Condominiale	NO	Condominio privo di Bilancio Precedente	
Regolarità Ambientale	SI	Dal sopralluogo eseguito nulla è stato riscontrato; né si era in presenza di condizioni che, abbiano richiesto ulteriori ricerche specifiche.	
Attestato Prestazione Energetica	NO	Non presente in Catasto Energetico Reg. E.R.	
Banca Delegata per offerte	Banca Emilbanca Via Adua n.97/d - Reggio E.		

## SOMMARIO

<b>0 – Sommario</b>	<b>3</b>
<b>1 – Riassunto e Dati Generali</b>	<b>4</b>
<b>2 – Comunicazioni</b> e particolarità svolgimento incarico	<b>4</b>
<b>3 – Dati Catastali</b>	<b>5</b>
3.1 – Dati Catastali dei beni come risultanti dall’ Atto di Pignoramento	5
3.2 – Dati Catastali dei beni come realmente risultanti alla data della Perizia	5
3.3 – Commenti alla situazione catastale	5
<b>4 – Descrizione dei beni</b>	<b>6</b>
<b>5 – Lotti di vendita</b>	<b>8</b>
5.1. 1 – Lotto unico: Dati Catastali	8
5.1. 2 – Lotto unico: Descrizione commerciale	9
5.1. 3 – Lotto unico: Regolarità Edilizia e A.P.E.	9
5.1. 4 – Lotto unico: Eventuali opere di ripristino	10
5.1. 5 – Lotto unico: Costi di Regolarizzazione	11
5.1. 6 – Lotto unico: Occupazione dell’immobile	11
5.1. 7 – Lotto unico: Vincoli ed Oneri giuridici	
Vincoli Giuridici a carico dell’acquirente	11
Vincoli Giuridici a carico della procedura	11
5.1. 8 – Lotto unico: Diritto di prelazione	11
5.1. 9 – Lotto unico: Fotografie	12
Elaborati grafici delle unità immobiliari	15
5.1.10 – Lotto unico: Valore del Bene	17
5.1.11 – Lotto unico: Atti di provenienza dei beni	19
<b>6 – Stato civile del debitore</b>	<b>19</b>
<b>7 – Altre notizie</b>	<b>19</b>
<b>8 – Elenco degli allegati</b>	<b>20</b>
8. 1 - Estratto di mappa catastale	
8. 2 - n.3 Planimetrie catastali ed Elaborato Planimetrico	
8. 3 - Visura catastale	
8. 4 - Atto di pignoramento immobiliare e Visure ipotecarie di aggiornamento	
8. 5 - Comunicazione Inizio operazioni peritali agli interessati	
8. 6 - Copia Atto di provenienza	
8. 7 - Estratto pratiche edilizie in atti comunali	
8. 8 - Rilievo di riscontro unità immobiliari	
8. 9 - Allegato D	
8.10 - Copia estratti n.3 Comparabili utilizzati per la Valutazione	
8.11 – Bilancio Preventivo condominio e Note Amministratore	
8.12 - Allegati A e B lotto unico ( <i>non fascicolati alla presente Relazione</i> )	
8.13 - n.2 CD rom contenente la perizia, allegati e documentazione fotografica	

## 1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

### Procedura n. 55 / 2023 R.G.

Esecutata:

Procedente:

Creditori intervenuti: Precedente Iscrizione Ipotecaria del 11.05.2016 a favore di Equitalia Centro Spa.

- Data conferimento incarico: 27/11/2023
- Scadenza consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: 22/04/2024 (post. L.132/15)
- Udienza: 22/05/2024 ore 9,00
- Data trascrizione pignoramento: 19/04/2023
- Contributo unificato: SI

## 2 – COMUNICAZIONI e Particolarità svolgimento incarico

L'esperto estimatore, ha provveduto ad informare con lettera ordinaria<sup>1</sup> la ditta proprietaria; ed il creditore procedente con mail pec, comunicando la nomina, l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo stabilita dall' Istituto Vendite Giudiziarie, per il gg. 18.12.2023; avvisando:

1. la Sig.ra , *proprietaria esecutata*;
2. l'Avv.to *per il creditore procedente*.

L'accesso all'immobile, è stato eseguito in data 19.01.2024, come da accordi condivisi tra l'esecutata ed IVG, regolarmente svoltosi senza dovere evidenziare particolari criticità.

Copia della presente relazione, destinata alla ditta esecutata, verrà inviata alla mail ordinaria fornita; così come verrà inviata via mail pec al Legale del creditore procedente.

---

<sup>1</sup> Vedi Allegato 8.5

### 3 - DATI CATASTALI

#### 3.1-Dati catastali dei beni come risultanti dall'atto di pignoramento<sup>2</sup>

Intestati: 1) proprietà per 1/1.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria <sup>3</sup> e classe	Rendita
Fabbricati	Comune di Castellarano (RE), Via De Amicis n.15	56	-	506 Sub.40	2,0 vani	A/2	-
Fabbricati	Comune di Castellarano (RE), Via De Amicis n.15	56	-	506 Sub.20	12 Mq.	C/6	-
Fabbricati	Comune di Coastellarano (RE), Via De Amicis n.15	56	-	506 Sub.12	10 Mq.	C/6	-

#### 3.2-Dati catastali dei beni come realmente risultanti alla data della perizia

Intestati: 1) proprietà per 1/1.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Fabbricati	Comune di Castellarano (RE), Via G.Leopardi n.15, Piano T	56	-	506 Sub.12	10 Mq.	C/6 di Classe 1	30,47
Fabbricati	Comune di Castellarano (RE), Via G.Leopardi n.15, Piano S1	56	-	506 Sub.20	12 Mq.	C/6 di Classe 1	36,57
Fabbricati	Comune di Coastellarano (RE), Via G.Leopardi n.15, Piano T-1	56	-	506 Sub.40	2,0 Vani	A/2 di Classe U	165,27

#### 3.3-Commenti alla situazione catastale

I dati catastali riportati al punto 3.1 sono quelli desunti dall' atto di pignoramento (vedi allegati 8.4 e segg.) mentre quelli riportati al punto 3.2 sono quelli della situazione catastale attuale.

<sup>2</sup> Vedi allegato 8.4

<sup>3</sup> Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: **abitazioni di tipo civile** – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** – C/7: tettoie chiuse o aperte –IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

Al di là degli errori di toponomastica (*irrilevanti ai fini della rendita*), le planimetrie catastali delle Unità Immobiliari rappresentano la corretta consistenza immobiliare.

#### **4 - DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni oggetto di pignoramento, sono costituiti da, **Piena Proprietà di Appartamento mono stanza di Civile Abitazione oltre accessori, posto auto scoperto ed Autorimessa pertinenziale**, ubicati in Comune di Castellarano (RE), località Roteglia, Via Edmondo De Amicis n.15.

Unità immobiliari, identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 56:

Mapp. 506, Sub.12, Categoria C/6 di classe 1, consistenza cat. 10,0 mq, rendita € 30,47;

Mapp. 506, Sub.20, Categoria C/6 di classe 1, consistenza cat. 12,0 mq, rendita € 36,57;

Mapp. 506, Sub.40, Categoria A/2 di classe U, consistenza cat. 2,0 vani, rendita € 165,27.

Ubicate in edificio condominiale, denominato “Condominio Bellavista” costituito da un unico corpo di fabbrica a completa destinazione abitativa e servizi, caratterizzato dalla elevata pendenza del terreno circostante e relative sistemazioni esterne delle aree, per un totale di n.14 appartamenti; ubicato in zona pedecollinare prettamente residenziale, di recente realizzazione nei pressi del centro di Roteglia, distante 500 mt dalla chiesa della località e 5,00 Km. ca. in linea retta dal centro di Castellarano.

L'edificio è stato edificato a partire dal 1998, e dichiarato abitabile nel 2002; realizzato a 2 piani fuori terra, con struttura portante in muratura laterizia, tamponamenti esterni in muratura intonacata e tinteggiata, solai di piano orizzontali in latero cemento, solaio di copertura in legno a falde inclinate, cornicione in legno a vista, manto di copertura del tipo discontinuo in tegole portoghesi in cemento, lattonerie grondaie e pluviali in lamiera di rame.

Singoli appartamenti con accessi autonomi, alcuni dotati di area a giardino di proprietà esclusiva, altri di ampi terrazzi, oltre area cortiliva condominiale, per accesso alle autorimesse e posti auto di proprietà esclusiva, interamente pavimentata con asfalto.

*Condizioni generali delle parti comuni ed esterne: Buone.*

**L' unità immobiliare abitativa**, è internamente così suddivisa: al piano rialzato, ingresso nel locale mono stanza (soggiorno e notte) dotato di angolo cottura, antibagno e bagno oltre ampia terrazza di

ingresso di proprietà esclusiva e scala interna di collegamento al piano superiore (*sottotetto - impropriamente utilizzato quale zona notte*); al piano primo, n.2 locali ad uso soffitta oltre balcone esterno.

Unità Immobiliare dotata di: porta di accesso come da serramenti esterni in legno a vista dotati di vetri doppi, tutti dotati di scuri in legno, pavimentazione in ceramica al piano rialzato, in legno nel locale sottotetto più ampio, serramenti interni del tipo tamburati in noce tanganica (da cantiere); davanzali in marmo, battiscopa in legno, ecc. Bagno dotato di: doccia, wc, bidet, lavabo ed attacco lavatrice.

L'impianto di climatizzazione invernale è del tipo autonomo, con produzione di acqua calda sanitaria, posizionato nel vano scala di accesso al piano superiore, dotato di elementi radianti in acciaio; oltre caminetto a legna posto nel locale monostanza, non presente l'impianto di climatizzazione estiva. Impianti elettrico, telefonico, citofonico e tv del tipo sottotraccia; di cui gli attuali occupanti non hanno fornito le certificazioni; quest'ultime presenti in atti amministrativi, vista la data di costruzione dell'edificio.

**Autorimessa**, posta al piano seminterrato, dotata di: porta di accesso in lamiera zincata del tipo basculante, pavimentazione in battuto di cls, pareti divisorie in blocchi di cemento, soffitto a vista di solaio tipo bausta, il tutto a vista privo di tinteggi, sviluppante una superficie calpestabile di mq. 12,50 ca.

**Posto auto scoperto**, posto nel cortile condominiale, con segnaletica stradale da ripristinare, dotato di sola pavimentazione in asfalto e sviluppante una superficie catastale di mq. 10,00 ca.

*Su espressa richiesta all'attuale ditta occupante, su eventuali difetti e problematiche delle unità immobiliari, vengono segnalati: 1) la canna fumaria del caminetto non è a norma; 2) la caldaia (ancora originale) ha richiesto in passato sostituzione di vari pezzi di ricambio.*

*Le condizioni generali e manutentive delle proprietà esclusive sono: Buone.*

L'unità immobiliare abitativa, sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 67,40<sup>4</sup> ca. oltre autorimessa di mq. 12,50 ca. calpestabili e posto auto scoperto di mq. 10,00 ca., con misure delle

---

<sup>4</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- 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) 60% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (30% per la parte eccedente i 10 mq)

superfici immobiliari utilizzate per il calcolo della consistenza, verificate in sito con rilievo metrico da parte del sottoscritto stimatore.

**Amministrazione condominiale:** ora affidata allo Studio Associato Paglia Michela e Poli Michele.

Sulle specifiche richieste dei dati condominiali mi viene risposto che:

- a) il precedente amministratore non ha ancora correttamente consegnato nessun documento contabile; da cui poi è scaturita una denuncia e vi sono delle indagini in corso;
- b) Al momento attuale, sul bilancio dal 01.08.2023 al 31.07.2024, il debito della ditta eseguita ammonta ad € 935,00 ca., comprensivo di un fondo di € 5.000,00 per eventuali sorprese di cui al punto a);
- c) Quanto al muro di sostegno del terreno posto all'interno dell'area condominiale, in assenza dei vari verbali, mi si limita la risposta al dire che i condomini hanno proceduto al solo puntellamento; ed ora la nuova amministrazione ha richiesto il preventivo di un tecnico per i lavori di ripristino;
- d) In ultimo, mi viene segnalato, che sarà da rinnovare il CPI delle autorimesse.

## 5 - LOTTI DI VENDITA

Trattandosi di fatto, di una sola unità abitativa con posto auto scoperto ed autorimessa pertinenziale; non si può che proporre la vendita in asta delle unità immobiliari pignorate, in un unico lotto, nel modo descritto come segue:

### 5.1-Lotto unico

#### 5.1.1-Lotto unico: Dati Catastali

Intestati: 1) proprietà per 1/1.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita

- 4) 50% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (25% per la parte eccedente i 10 mq)
- 5) 30% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 150
- 6) 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 150
- 7) l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- 8) l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- 9) le autorimesse e i posti auto vengono stimati con utilizzo superficie calpestabile



Fabbricati	Comune di Castellarano (RE), Via G.Leopardi n.15, Piano T	56	-	506 Sub.12	10 Mq.	C/6 di Classe 1	30,47
Fabbricati	Comune di Castellarano (RE), Via G.Leopardi n.15, Piano S1	56	-	506 Sub.20	12 Mq.	C/6 di Classe 1	36,57
Fabbricati	Comune di Castellarano (RE), Via G.Leopardi n.15, Piano T-1	56	-	506 Sub.40	2,0 Vani	A/2 di Classe U	165,27

Confini della proprietà: Posto Auto: Nord: altro mappale; Est: Sub.11; Sud: Sub.1 (area cortiliva comune); Ovest: Sub.13.

Autorimessa: Nord: Sub.12; Est: Sub.33; Sud: Sub.21; Ovest: Sub.2 (galleria autorimesse).

Abitazione: Nord ed Ovest: a salto con area cortiliva comune; Est: Sub.33; Sud: Sub.41.

### 5.1.2 - Lotto unico: Descrizione commerciale

In comune di Castellarano (RE), località Roteglia, Via Edmondo De Amicis n.15, **Piena proprietà di alloggio mono stanza ad uso abitativo con pertinenze oltre posto auto scoperto ed autorimessa pertinenziali.**

**Appartamento**, internamente così suddiviso: al piano rialzato, ingresso nel locale mono stanza (soggiorno e notte) dotato di angolo cottura, antibagno e bagno oltre ampia terrazza di ingresso di proprietà esclusiva e scala interna di collegamento al piano superiore (*sottotetto - impropriamente utilizzato quale zona notte*); al piano primo, n.2 locali ad uso soffitta oltre balcone esterno, il tutto sviluppante una superficie commerciale di mq. 67,40 ca. oltre posto auto scoperto di mq. 10,00 ed autorimessa di mq. 12,50 ca. calpestabili.

Immobile attualmente occupato dalla ditta esecutata, NON conforme alle normative urbanistico-edilizie, ed in buono stato di manutenzione.

### 5.1.3-Lotto unico: Regolarità Edilizia e A.P.E.

Il fabbricato, è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- 1) Concessione Edilizia n. 98/5065 del 25.06.1998 per:  
*Trasformazione Urbanistica ed Edilizia in Via Leopardi;*
- 2) Concessione Edilizia n. 5065/V1 del 30.12.2000 per:  
*Variante in Corso di Opera e parziale sanatoria ai sensi Legge 47/85;*
- 3) DIA in Variante Prot. n. 7932/2002 presentata il 16.07.2002 per:  
*Variante a C.E. n. 5065/E e 5065/V1;*

4) Domanda di Abitabilità Prot. n. 8827/2002 presentata il 07.08.2002

Con dichiarazione di fine dei lavori in data 07.08.2002; domanda da ritenersi attestata, non rilevando nella documentazione inviata dal comune di Castellarano, nessuna comunicazione contraria in merito.

Dal sopralluogo delle unità immobiliari, è emerso quanto segue:

- 1) Nulla da evidenziare relativamente al posto auto scoperto ed alla autorimessa del piano seminterrato;
- 2) Diverse finestrate esterne della unità edilizia residenziale, hanno dimensioni difformi dai disegni di progetto; eccedenti la tolleranza costruttiva del 2% massima consentita;
- 3) Manca nell'alloggio mono stanza la piccola tramezza contenente l'angolo cottura;
- 4) Nel locale soffitta piccolo del piano primo, è presente una finestrate a tetto, non rappresentata né in pianta, né nei relativi prospetti esterni; né le altezze minime rispettano le tolleranze metriche del 2%.

Per quanto attiene alle difformità dei punti 2), 3) e 4) bisognerà fare predisporre una pratica edilizia per accertamento di conformità, per sanare tutto quanto evidenziato.

Attualmente non è possibile dichiarare tali unità immobiliari amministrativamente regolari.

Relativamente all' "Attestato di Prestazione Energetica", NON è presente nessun Attestato nel catasto energetico della Regione che sancisce la Classe Energetica del Fabbricato.

#### **5.1.4-Lotto unico: Eventuali opere di ripristino**

1) Eliminare l'utilizzo residenziale letto nel locale soffitta;

come già descritto nei capitoli precedenti:

- 2) La proprietà ha asserito che, nella canna fumaria del caminetto a legna, scarica anche la proprietà limitrofa. Rendendo tale scarico non a norma. Posto che essendo presente un impianto di riscaldamento alternativo (a gas) ed essendo Roteglia sotto i 300 mt. di altitudine, tale caminetto non sarebbe da normativa comunque utilizzabile;
- 3) Quanto al tratto di muro di contenimento e confine del terreno sovrastante, attualmente puntellato, ed in fase di verifica e controllo da parte di tecnici incaricati dalla nuova e recente amministrazione condominiale, questi è prospiciente posti auto non oggetto della presente procedura. Trattasi comunque, per tipologia di opera e sistemazione dei terreni limitrofi di opera condominiale, dove verrà richiesta una

contribuzione economica in base ai millesimi di proprietà a tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare.

NON vengono evidenziati particolari oneri per tali opere di ripristino, avendone comunque tenuto conto nella valutazione immobiliare complessiva.

#### **5.1.5-Lotto unico: Costi di regolarizzazione**

Pratica Edilizia x Accertamento di Conformità: € 6.000,00 iva e sanzioni amministrative comprese.

#### **5.1.6-Lotto unico: Occupazione dell'immobile**

Tutte le tre unità immobiliari pignorate, sono risultate occupate dalla ditta esecutata a titolo gratuito, come dichiaratomi e sottoscritto nell'allegato D. Istanza di Liberazione e carico aggiudicatario.

#### **5.1.7-Lotto unico: Vincoli e oneri giuridici**

##### **Vincoli Giuridici a carico dell'acquirente**

- Non risultano domande giudiziali trascritte;

##### **Vincoli Giuridici a carico della procedura**

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura, alla data della Relazione sono state rilevate le seguenti iscrizioni / trascrizioni:

*(per dettagli si prende nota delle certificazioni ipotecarie e catastali allegate dal precedente alla presente procedura)*

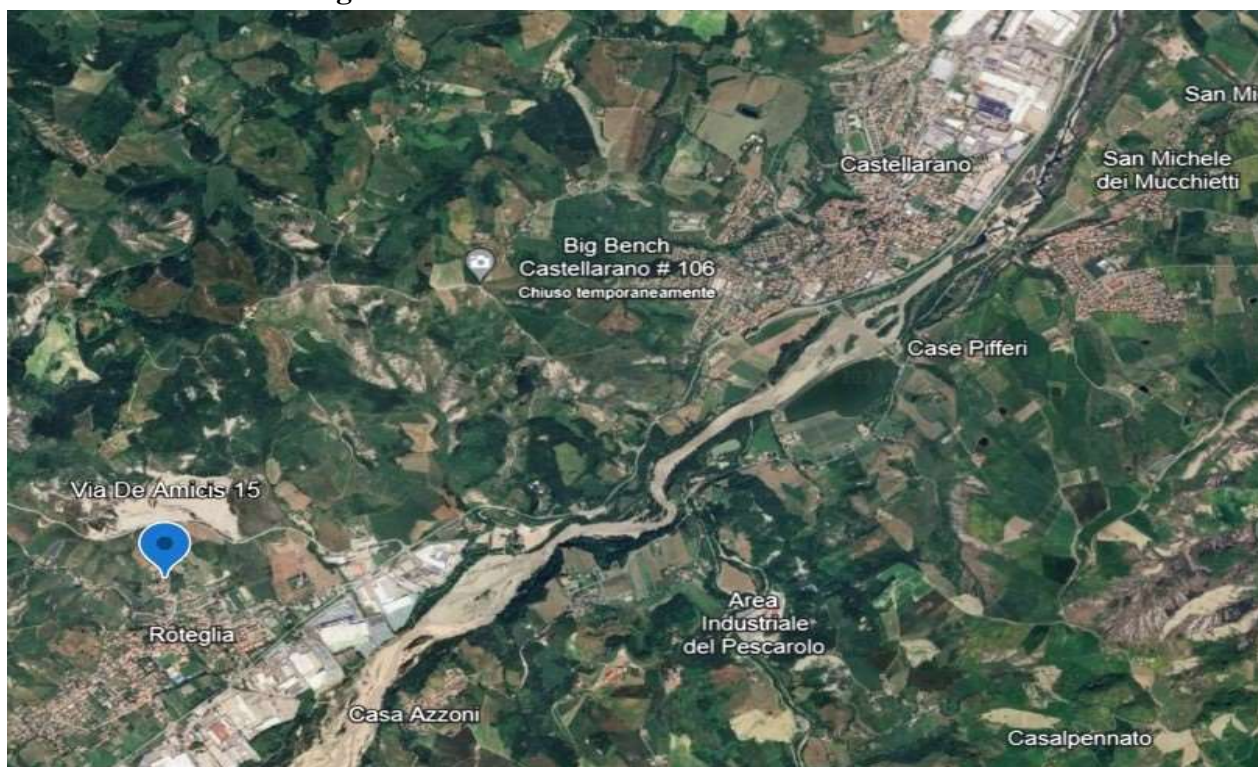
- Ipoteca Volontaria iscritta il 15.01.2003 ai nn. 290 R.P. 1194 R.G. a favore di "BPER Spa";
- Ipoteca Volontaria iscritta il 18.03.2010 ai nn. 1390 R.P. 6253 R.G. a favore di "BPER Spa";
- Ipoteca Volontaria iscritta il 06.08.2013 ai nn. 1844 R.P. 14654 R.G. a favore di "BPER Spa";
- Iscrizione Ipotecaria del 11.05.2016 ai nn. 1495 R.P. e 9390 R.G. a favore di Equitalia Centro Spa;
- Ipoteca in Rinnovazione iscritta il 30.08.2022 ai nn. 3853 R.P. 21112 R.G. a favore di "BPER Spa";
- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 19.04.2023 ai n. 6318 R.P. e 8622 R.G. a favore di "Summer SPV Srl".

Con visura informatizzata di aggiornamento, in data 15.04.2024, non si rilevano ulteriori Vincoli Giuridici.

#### **5.1.8 - Lotto unico: Diritti di prelazione e vincoli**

Non sussistono diritti di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, vincoli paesistici, idrogeologici, forestali e storico-artistici.

### 5.1.9 - Lotto unico: Fotografie



*Ubicazione - Vista aerea nella Provincia*



*Ubicazione - Vista aerea nella Località*



*Vista Esterna n.2*



*Vista Autorimessa*



*Vista Esterna n.3 – Terrazzo Ingresso in Prop. Priv.*



*Vista Interna n.1 – Locale Soggiorno e Notte*



*Vista Interna n.2 – Locale Soggiorno – Angolo Cott.*



*Vista Interna n.3 – Locale Bagno P. Rialzato*



*Vista Interna n.4 – Locale Soffitta grande*



*Vista Interna n.6 – Locale Bagno P. Secondo*



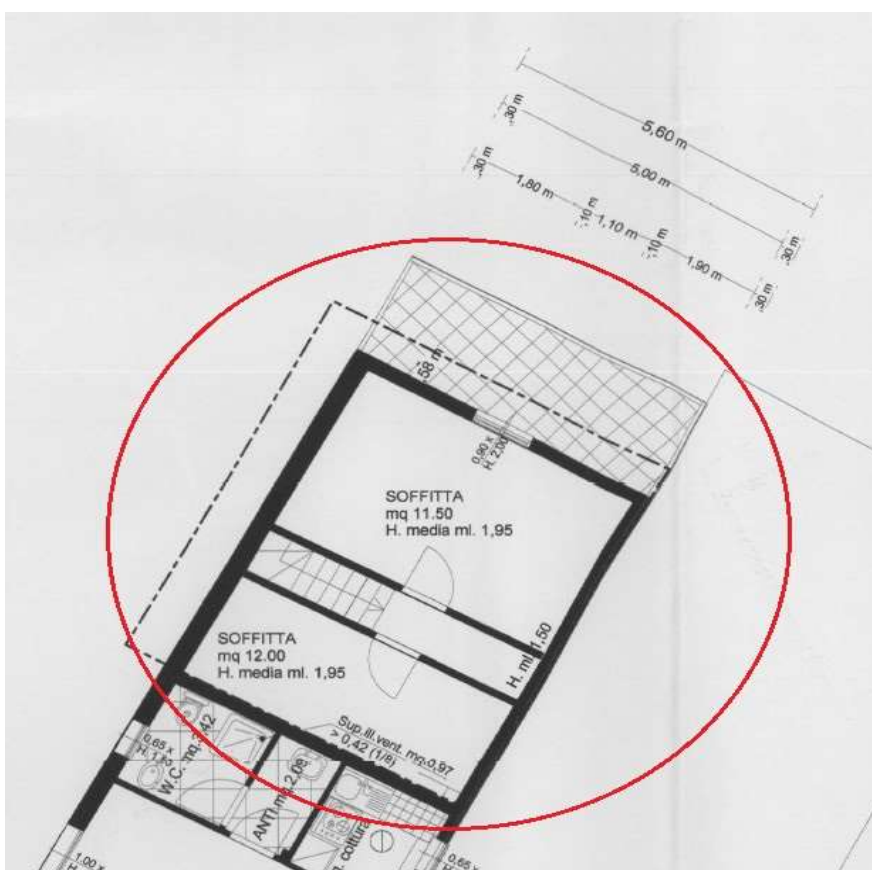
*Vista Posto Auto*



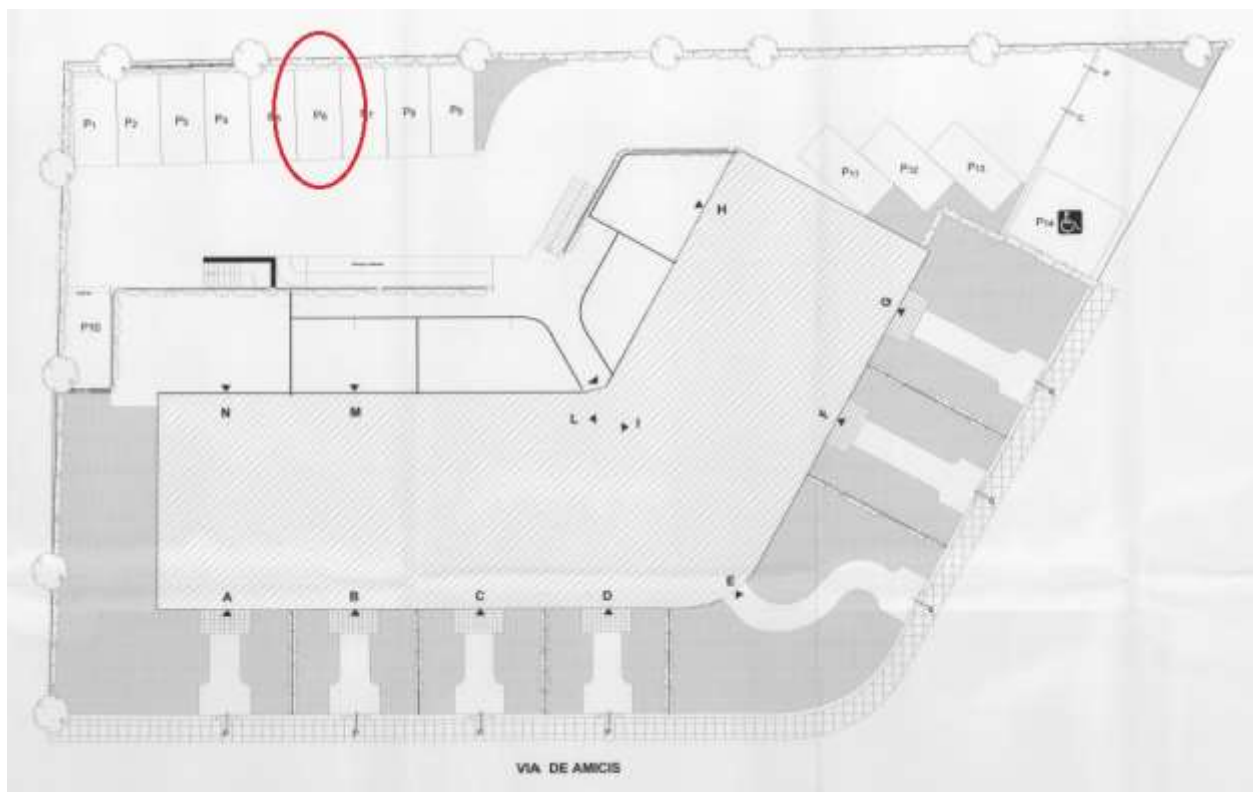
*Vista puntelli in area Condominiale*



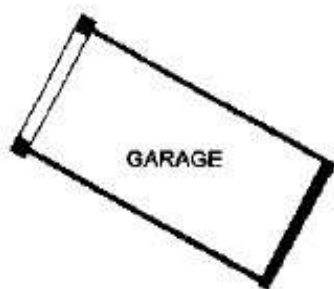
Planimetria fuori scala - Pianta Piano Rialzato



Planimetria fuori scala - Pianta Piano Primo



Planimetria fuori scala – Posizione Posto Auto



**PIANO SEMINTERRATO h 2.50ml**

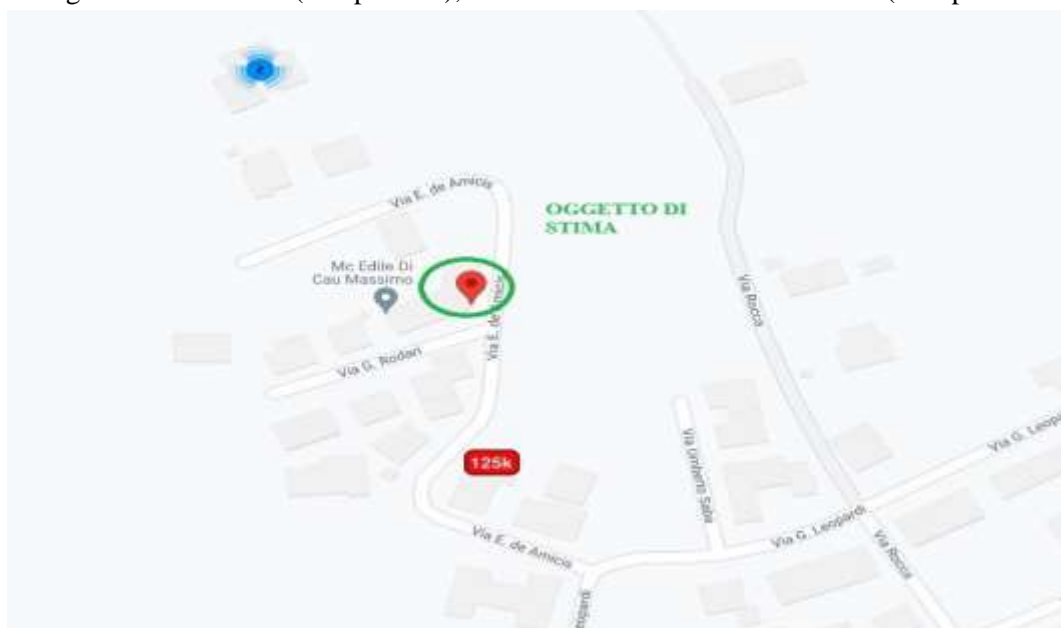
Planimetria fuori scala - Pianta Autorimessa



### 5.1.10 – Lotto unico: Valore del bene

Il quesito posto all'esperto, richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata a una futura vendita all'asta degli stessi. Tale valore è chiaramente definito dai vari Codici di valutazione vigenti come: *“l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato dei beni, utilizzando il metodo del confronto di mercato (*market comparison approach = MCA*) tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate in precedenza nel capitolo 4, oltre alle attuali condizioni del mercato degli immobili ed (*highest and best use = HBU*) il più conveniente e miglior uso possibile delle unità immobiliari valutate.

Per potere al meglio “dimostrare” quanto sotto riportato, così come prevedono i vari codici di valutazione immobiliare, si sono ricercati recenti prezzi di compravendite eseguite nella zona per beni appartenenti allo stesso segmento di mercato (comparabili), così come da Banca Dati utilizzata (Comparabilitalia):



Che ha portato al seguente risultato:

Caratteristica	A	B	C
Data	7/2022	4/2021	8/2021
Foglio	56	56	56
Mappale	444	444	546
Subalterno			
Prezzo	100.000,00 €	125.000,00 €	119.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	96,78	99,38	78,45
Prezzi Medi	1.044,06 €/m <sup>2</sup>	1.257,80 €/m <sup>2</sup>	1.516,89 €/m <sup>2</sup>
<b>Prezzo Unitario: 1.257,26 €/m<sup>2</sup></b>			

Prezzi di compravendite recenti e reali che, riverificati sulle richieste in offerta del mercato immobiliare, portano lo scrivente alla seguente valutazione:

#### VALORE LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie Mq.	Coefficiente di ragguglio	Superficie Commerciale Mq.	Prezzo unitario a mq. per fabbricati simili, finiti	Prezzo Totale
U.I. Abitazione - P.Rialzato	34,70	1,00	34,70	€ 1.250,00	€ 43.375,00
U.I. Abitazione: P.Sottotetto	32,00	0,60	19,20	€ 1.250,00	€ 24.000,00
U.I. Abitazione: P.Rialz. Terrazzo	24,10	0,50 / 0,25	8,50	€ 1.250,00	€ 10.625,00
U.I. Abitazione: P.Sott. Terrazzo	10,00	0,50	5,00	€ 1.250,00	€ 6.250,00
U.I. Autorimessa	( 12,50 )	1,00	( 12,50 )	€ 700,00	€ 8.750,00
U.I. Posto Auto	( 10,00 )	1,00	( 10,00 )	€ 600,00	€ 6.000,00
<b>TOT. Valori Comm. Lotto unico</b>	<b>100,80</b>		<b>67,40</b>		<b>€ 99.000,00</b>
Regolarizzazione Amministrativa ad opera dell'aggiudicatario					- € 6.000,00
Abbattimento 18% ca. per vendita in asta, particolarità zona immobiliare, ecc.					- € 17.000,00
<b>TOTALE BASE D'ASTA intera proprietà</b>					<b>€ 76.000,00</b>

Il Valore di vendita forzata, corrisponde all'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla

definizione del valore di mercato. Tale valore, implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Per tali considerazioni, sulla cifra di mercato, si sono applicati due detrazioni: 1) per gli oneri di regolarizzazione amministrativa e 2) una detrazione pari al 18% ca. (per *assenza dei vizi occulti*, particolarità zona immobiliare, tempi certi e non prorogabili dall'offerente, ecc.), pertanto il **valore per la base d'asta INTERA PROPRIETA'** viene indicato in € 76.000,00 (settantaseimila euro) con oneri di regolarizzazione lasciati interamente a carico dell'acquirente.

Offerta Minima intero compendio immobiliare ai sensi L.132/2015 = € 57.000,00 (cinquantasettemila euro) pari al 75% del totale prezzo base di asta.

#### **5.1.11-Lotto unico: Atti di provenienza dei beni<sup>5</sup>**

Il bene di cui al lotto unico sopra indicato, ha avuto la seguente provenienza:

Atto di Compravendita del 13.12.2002, Rep. 16330, Racc. 2008, rogante Notaio Antonio Denier, iscritto a ruolo nel distretto notarile di Modena, trascritto in data 15.01.2003 ai nn. 824/1193.

#### **6 – Stato civile del debitore**

La ditta esecutata, ha acquistato l'immobile pignorato in regime patrimoniale di stato libero, priva di vincoli matrimoniali, così come dichiarato in atto di compravendita.

#### **7 – Altre Notizie**

- Al momento del sopralluogo, all'interno della unità immobiliare vi era diverso mobilio e suppellettili di proprietà della ditta esecutata;
- Relativamente ad eventuale presenza di depositi di materiale inquinante, nulla è stato riscontrato dal sopralluogo eseguito; né si era in presenza di condizioni che, abbiano richiesto ulteriori ricerche specifiche;
- Il valore complessivo dei lotti immobiliari proposti, è sempre da intendersi a corpo e non a misura;
- Eventuali quantificazioni, relative a spese di regolarizzazioni amministrative o condominiali, sono da ritenersi meramente indicative e stimate sulla scorta delle indicazioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali / amministratori immobiliari, alla data di accesso ispezione pratiche edilizie;

---

<sup>5</sup> Vedi allegato 8.6

- Gli allegati alla relazione, sono parte integrante della stessa.

## 8–Elenco degli allegati

- 1) Estratto di mappa catastale;
- 2) n.3 Planimetrie catastali ed Elaborato Planimetrico;
- 3) Visura catastale;
- 4) Copie atti di Pignoramento e visure ipotecarie di aggiornamento;
- 5) Copia comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati;
- 6) Copia atto di provenienza;
- 7) Estratto pratiche edilizie in atti comunali;
- 8) Rilievo di riscontro misure unità immobiliari;
- 9) Modello D;
- 10) Copia estratti n.3 comparabili utilizzati per la valutazione;
- 11) Bilancio preventivo amministrazione condominiale;
- 12) Allegati A e B Lotto unico (non fascicolati alla presente Relazione);
- 13) N.2 Cd rom contenenti la perizia, gli allegati e documentazione fotografica.

Ritenendo di avere compiutamente espletato l'incarico ricevuto, *interamente svolto dal sottoscritto, in modo indipendente ed in assenza di interessi confliggenti*, si rassegna il presente Rapporto di Valutazione, costituito da diciannove pagine con tredici capitoli allegati, rimanendo a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Reggio Emilia, li 28.05.2024

***L'esperto nominato***

*Geom. Ezio Ronzoni*

