

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Delegato
Dott.^{ssa} CAMILLA SOMMARIVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 213/2023

Promossa da: -

Contro: -

ELABORATO PERITALE e RAPPORTO DI VALUTAZIONE

esperto designato: **Geometra Emanuele Aravecchia**



IMMOBILE POSTO A TOANO (RE) – via Martiri della Resistenza n° s.n.c. – Cerré Marabino

SOMMARIO

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2-OPERAZIONI PERITALI	4
ATTIVITA' PERITALE	4
ACCESSO AGLI IMMOBILI.....	5
3-DATI CATASTALI.....	5
3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO.....	5
3.2 – DATI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI ALL'ATTO DELLA PERIZIA.....	5
4 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI	6
COMPOSIZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	6
5-LOTTI DI VENDITA	6
5.1- LOTTO N° 1 - UNICO -	6
UBICAZIONE	6
DESCRIZIONE DEI BENI.....	7
DIRITTO REALE PIGNORATO - QUOTE	7
5.1.1 – LOTTO 1 -unico-: dati catastali.....	7
COMMENTI AGLI ATTI CATASTALI – CONFORMITA' CATASTALE	7
ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI.....	7
DESCRIZIONE GIURIDICA	8
Confini.....	8
5.1.2 – LOTTO 1 -unico-: superficie e descrizione commerciale.....	8
DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	8
DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	8
5.1.3 – LOTTO 1 -unico-: regolarità e conformità dell'immobile.....	8
REGOLARITÀ EDILIZIA/URBANISTICA.....	8
CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE / ACE.....	8
CONFORMITÀ IMPIANTI (L.46/1990 - D.M. 37/2008)	8
DICHIARAZIONE SULLE CONFORMITÀ EDILIZIE - ADEMPIMENTI.....	8
OPERE DI RIPRISTINO (EVENTUALI)	8
COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	8
5.1.4 – LOTTO 1 -unico-: occupazione beni – stato di possesso e locatizio.....	9
STATO CIVILE/ANAGRAFICO ESECUTATA	9
VERIFICA STATO/LOCATIVO	9
5.1.5 – LOTTO 1 -unico-: vincoli ed oneri giuridici.....	9
Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	9
Formalità, vincoli o oneri a carico della procedura	9
5.1.6 – LOTTO 1 -unico-: Situazione Condominiale.....	9
5.1.7 – LOTTO 1 -unico-: Atto di Provenienza dei Beni	10
Titolarità:.....	10
Commenti agli atti di provenienza:.....	10
5.1.8 – LOTTO 1 -unico-: diritto di prelazione.....	10
5.1.9 – LOTTO 1 -unico-: Inquadramento Urbanistico	10
5.1.10 – LOTTO 1 -unico-: elaborato grafico - fotografie.....	10
5.1.11 – LOTTO 1 -unico-: Valore del Bene.....	11
DEFINIZIONI	11
SCOPO DELLA STIMA	12
CRITERI DI STIMA.....	12
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	12
BASE D'ASTA – OFFERTA MINIMA (Art. 568 c.p.c.)	13
6-ALTRE OSSERVAZIONI.....	14
Beni mobili esistenti sui cespiti pignorati.....	14
7-ELENCO ALLEGATI.....	14

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura Esecutiva: n° 213 / 2023

Esecutata: =
nata a -
residente a -

Procedente: =
- -

con: **Avv.to Oreste Carrozza**
via Della Previdenza Sociale n° 8 – c.a.p. 42124 – Reggio Emilia
tel. 0522 518 395 - fax 0522 275 999
oreste.carrozza@gmail.com (p.e. ordinaria)
oreste.carrozza@ordineavvocatireggioemilia.it (p.e.c.)

Intervenuti: **Equitalia Servizio di Riscossione S.p.A** p.iva 13756881002
sede a Roma - via Giuseppe Grezar, n° 14, -c.a.p. 00142-
-
Dom: via F.lli Manfredi n° 6 – c.a.p. 42124 – Reggio nell'Emilia (RE)
ero.area.territoriale.re@pec.agenziariscossione.gov.it (p.e.c.)

Esperto Designato: **Geom. Aravecchia Emanuele**
Casalgrande (RE) -42013- via R. Rossellini n° 41
Tel. e Fax 0522 848 264 – cel. 335 655 76 88
emanuele.aravecchia@alice.it (p.e. ordinaria)
emanuele.aravecchia@geopec.it (p.e.c.)

<u>Data di Nomina esperto:</u>	20	aprile	2024
<u>Data del Giuramento Esperto:</u>	20	maggio	2024
<u>Data Consegna Relazione Presso Cancelleria (scadenza):</u>	18	agosto	2024
<u>Udienza di Comparizione:</u>	18	settembre	2024
<u>Trascrizione Pignoramento:</u>	12	luglio	2018 R.G./R.P. 16135/11096

2-OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' PERITALE

L'esperto designato, ha provveduto a:

1. esaminare l'atto di pignoramento e la relazione notarile sostitutiva ex art.567 C.P.C. al fine di verificare, mediante controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari, la corrispondenza dei dati catastali riportati negli atti del fascicolo con quelli reperiti nei pubblici uffici e, questi, con lo stato di fatto dei beni pignorati altresì per indicare eventuali atti di regolarizzazione catastale;
2. reperire le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari;
3. verificare, mediante controlli presso l'ufficio tecnico del Comune, la regolarità edilizia e urbanistica, la dichiarazione di agibilità dei beni pignorati, i costi delle eventuali sanatorie, eventuali obbligazioni

derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa quali, eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione);

4. verificare, con controlli presso i competenti uffici amministrativi, eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.;
5. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie; l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disposizioni di attuazione del c.c.);
6. verificare presso l'Agenzia delle Entrate, la sussistenza di contratti di locazione registrati che legittimino l'occupazione dell'immobile da parte degli eventuali occupanti per acquisirne una copia se del caso;
7. qualora non già in atti, acquisire presso l'ufficio di stato civile del Comune l'estratto dell'atto di matrimonio, dal quale risultino il regime patrimoniale prescelto dai coniugi ed eventuali convenzioni matrimoniali (ad esempio, fondo patrimoniale) – se del caso;
8. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
9. verificare la sussistenza e, se del caso, la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile.

ACCESSO AGLI IMMOBILI

Durante le attività suindicate, come concordato con il Custode Giudiziario nominato, lo scrivente ha svolto il sopralluogo presso i beni pignorati in data 20/05/2024.

Con l'accesso suindicato, in relazione ai beni pignorati, il sottoscritto, oltre a scattare varie fotografie, ha potuto: verificarne la consistenza immobiliare e l'esatta identificazione; trarre gli elementi necessari per la descrizione; verificarne lo stato di possesso/godimento.

3-DATI CATASTALI

3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO

All'atto del pignoramento immobiliare (*Allegato 3*) Rep. n° 3474/2018 del 22/05/2018, trascritto a Reggio Emilia in data 12/07/2018 al R.P. n°11096 e R.G. n°16135, la situazione catastale era la stessa di quella sussistente alla data della presente perizia e descritta al successivo paragrafo 3.2.

3.2 – DATI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI ALL'ATTO DELLA PERIZIA

All'atto della presente perizia la situazione catastale dei beni pignorati è la seguente, così come rappresentato dalle tabelle che seguono.

Tipologia immobile	Ubicazione	DATI CATASTALI - CATASTO TERRENI – TOANO –						
		Foglio	Zona Cens.	Mappale	Subalterno	Qualità / Classe	Consistenza	Redditi Dominicale / Agrario
1)- Terreno Agricolo	TOANO, via Martiri della Resistenza, 5	35	--	82	-	Seminativo /3	512 mq.	€. 0,77 / 0,53
2)- Terreno Agricolo	TOANO, via Martiri della Resistenza, 5	35	--	84	-	Seminativo /3	220 mq.	€. 0,33 / 0,23
Ditta Intestata agli immobili indicati con nn. 1) e2)	nata a -				c.f. -		COMPROPRIETARIA per ½ (<i>esecutata</i>)	
	nata a -				c.f. -		COMPROPRIETARIO per ½	

Si segnala come i predetti terreni fossero stati inseriti altresì nella relazione di stima redatta per la procedura esecutiva 234/2016 in quanto destinati a cortilizio dell'edificio e delle pertinenze identificate al foglio di mappa 35 di Toano dalla particella 80.

4 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI

COMPOSIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare è costituito da stabile civile contiguo consistente in:

- **Aree cortilizie** in uso a edifici civili.

5-LOTTE DI VENDITA

La consistenza, la composizione morfologica, la destinazione, l'uso attuale e la fruibilità dei terreni, non consentono la suddivisione dei beni in vari lotti di vendita. Pertanto, il sottoscritto, anche nell'interesse della procedura, propone la vendita in **unico Lotto n° 1**.

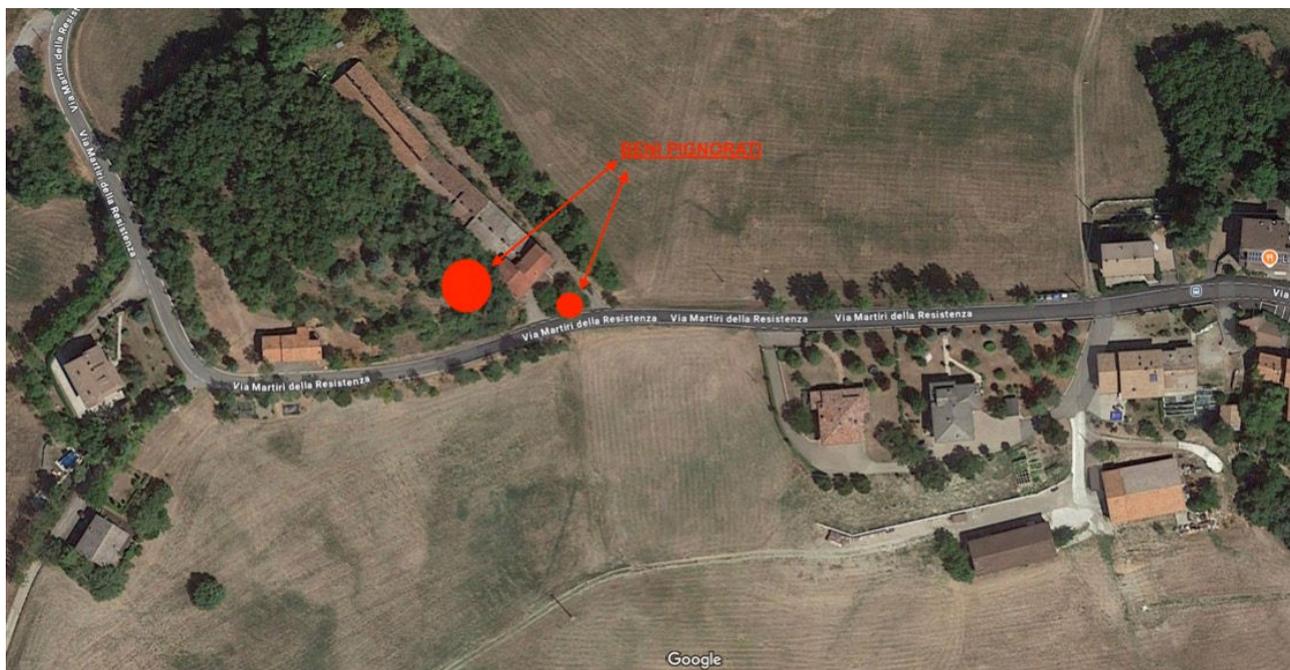
5.1- LOTTO n° 1 - unico -

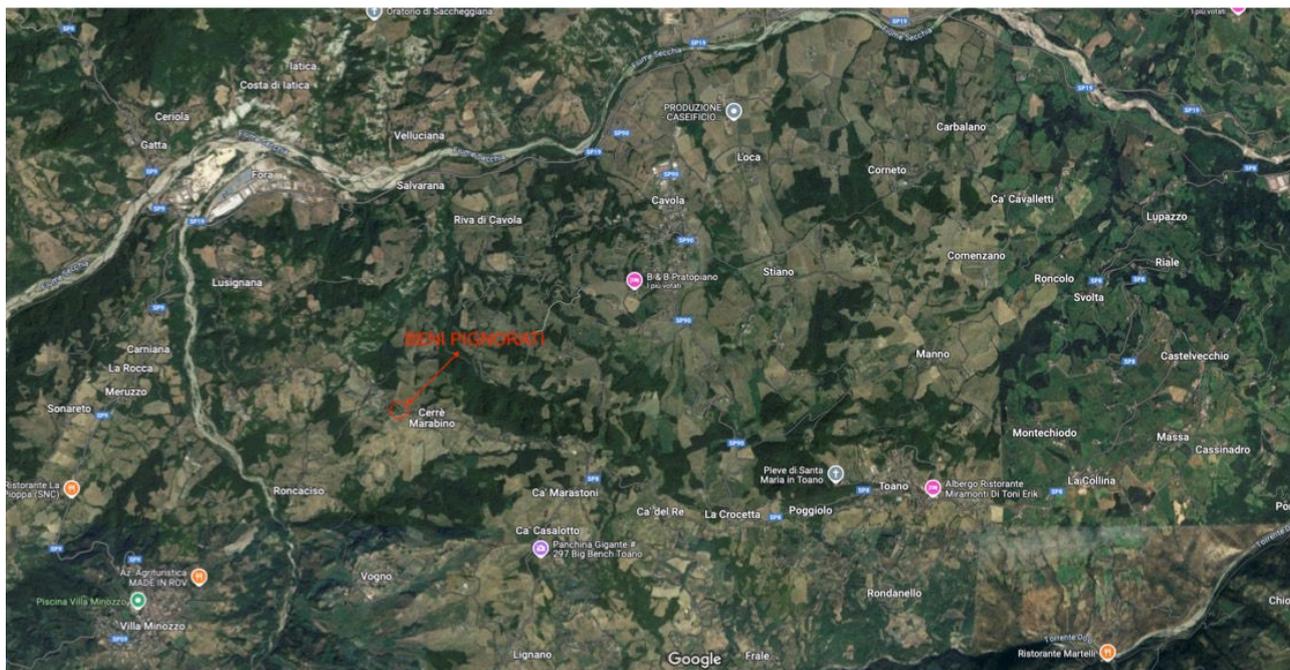
UBICAZIONE

I beni immobili pignorati sono situati in comune di Toano (RE), località Sabbione di Cerré Marabino in via Martiri della Resistenza n° 5. La collocazione, a quota 700 mt. s.l.m., è quella tipica del "basso" appennino reggiano.

Le distanze con i maggiori centri di interesse sono: Reggio Emilia Km. 50 c.ca; Toano Km. 7 c.ca; Castelnuovo né Monti Km. 17 c.ca; Sassuolo Km. 41 c.ca; Villa Minozzo Km. 12 c.ca.

Le coordinate per l'individuazione digitale dei beni: 44.383299, 10.497628.





DESCRIZIONE DEI BENI

(vedasi anche § 5.1.13 – elaborato grafico/fotografico)

Si tratta di terreni in area agricola, di fatto utilizzati come area cortilizia già evidentemente ad uso dei fabbricati adiacenti.

La particella 84 è collocata fra la strada comunale via Dell Resistenza e l'area pertinenziale ai predetti edifici. Essa costituisce semplice relitto della viabilità di accesso alla porzione edificata ed in parte (ovest) prolungamento verso la strada della particella 82 (pignorata).

La particella 82, prioritariamente custodita a verde, è sede della cisterna GPL utilizzata per alimentare i fabbricati suddetti, identificati con il mappale 80. Attualmente, il piccolo terreno è incustodito e sullo stesso si è sviluppata vegetazione spontanea fuori controllo.

Il terreno è in lieve pendenza ascendente verso la zona ovest e nord/ovest dell'edificato.

L'estensione complessiva dei terreni è di mq. 732; ossia mq. 512 per la particella 82 e mq. 220 per la particella 84. Non trattandosi di aree confinate, il sottoscritto si attiene alle superfici nominali catastali.

DIRITTO REALE PIGNORATO - QUOTE

La procedura, ha pignorato il **diritto di proprietà per 1/2** dei beni indicati nel lotto che si descrive.

5.1.1 – LOTTO 1 -unico-: dati catastali

Trattandosi di vendita proposta in unico lotto, si rimanda al precedente § 3.

COMMENTI AGLI ATTI CATASTALI – CONFORMITA' CATASTALE

Trattandosi di terreni non riconfinati, con contorni privi di elementi di materializzazione certa, si tiene conto della mappa catastale che li individua graficamente in modo conforme agli atti.

ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI

Nessuno.

DESCRIZIONE GIURIDICA

Quota di ½ sulla consistenza immobiliare sita a Toano (RE), in via Martiri Della Resistenza a Sabbione di Cerré Marabino, costituita da terreni agricoli in unico corpo destinati ad area cortilizia adiacente ed in uso ad un edificio civile con area di pertinenza a destinazione produttiva agricola e residenziale.

Confini

In relazione ai limiti della proprietà, secondo le indagini condotte, i titoli di provenienza e le ricerche catastali, l'immobile pignorato, nella sua interezza, confina come segue.

- A nord: con terreno di pertinenza ed edificio identificati con il mappale 80 del foglio 35 di Toano;
- A ovest: con terreno agricolo identificato con il mappale 81 del foglio 35 di Toano;
- a est: con terreno identificati con il mappale 45 del foglio 35 di Toano;
- a sud: con via Martiri Delle Resistenza.

I terreni confinanti di cui sopra sono intestati per la quota di ½ all'esecutata.

5.1.2 – LOTTO 1 -unico-: superficie e descrizione commerciale

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Anche per la collocazione dell'immobile nel giusto segmento di mercato, si determina la "superficie commerciale" (o vendibile), in considerazione del fatto che, nel mercato immobiliare locale, è usuale riferirvi il valore a metro quadrato dei beni immobili.

Le superfici sono state dedotte da risultanze catastali non essendo i terreni confinanti:

particella 82 mq. 512

particella 84 me. 220

DESCRIZIONE COMMERCIALE

A Cerré Marabino di Toano (RE), in via Martiri della Resistenza:

quota di ½ di proprietà di un'area agricola ad uso cortilizio, costituita da una porzione sistemata a verde incustodito e da una porzione di accesso a beni edificati. Sup. Commerciale: **mq. 732,00.**

5.1.3 – LOTTO 1 -unico-: regolarità e conformità dell'immobile

REGOLARITÀ EDILIZIA/URBANISTICA

Trattandosi di terreni non è argomento pertinente.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE / ACE

Trattandosi di terreni non è argomento pertinente.

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

Trattandosi di terreni non è argomento pertinente. Si segnala sulla particella 82 la presenza del deposito GPL a servizio dell'immobile adiacente (non pignorato).

DICHIARAZIONE SULLE CONFORMITÀ EDILIZIE - ADEMPIMENTI

Trattandosi di terreni non è argomento pertinente.

OPERE DI RIPRISTINO (EVENTUALI)

Nessuna.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Nessuno.

5.1.4 – LOTTO 1 -unico-: occupazione beni – stato di possesso e locatizio

Il giorno 20/05/2024, data di accesso all'immobile svolto dal sottoscritto unitamente al custode giudiziario nominato, l'immobile era libero ma evidentemente in uso quale cortilizio di pertinenza all'edificio confinante identificato con il mappale 80. Sulla particella 82 è collocato il deposito GPL utilizzato dall'edificio suddetto.

STATO CIVILE/ANAGRAFICO ESECUTATA

(Allegato 4)

La ditta esecutata:

----- nata a -
c.f. - -
residente a - -
via - -
località: -
Stato Civile: NUBILE
La sua famiglia è composta dalla stessa -

Si segnala che la residenza dell'esecutata è ancora presso l'immobile già acquistato da altri soggetti a seguito della procedura esecutiva 234/2016.

VERIFICA STATO/LOCATIVO

Non risultano contratti di locazione a riguardo dei beni pignorati.

5.1.5 – LOTTO 1 -unico-: vincoli ed oneri giuridici

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- Non risultano contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene.
- Non risultano vincoli connessi a carattere storico-artistico del bene.
- Non risultano domande giudiziali gravanti sugli immobili pignorati.
- Si segnala che dal mappale 84 avviene l'accesso al terreno ad est dello stesso, identificato con il mappale 45. Dai terreni pignorati, ad ovest di questi, si accede al terreno di cui al mappale 81. I terreni di cui sopra, identificati dai mappali 45 e 81 sono di proprietà per ½ dell'esecutata e per un mezzo a soggetto terzo (fratello dell'esecutata).

Formalità, vincoli o oneri a carico della procedura

Per l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni colpiti da pignoramento, da cancellarsi a carico della procedura, si indicano (dedotti dai certificati ipocatastali agli atti):

- **Ipoteca Legale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia il 17/08/2005, R.P. n°6569 ed R.G. n°24692, a favore di "Riscoservice S.p.A" (c.f. 01950350353), con sede a Reggio nell'Emilia, a carico dell'Esecutata per un totale di € 11.611,68, **sulla quota di ½ dei beni pignorati e altri beni;**
- **Ipoteca Legale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia il 10/12/2007, R.P. n°9510 ed R.G. n°38171, a favore di "Equitalia Reggio S.p.A" (c.f. 01950350353), con sede a Reggio nell'Emilia, a carico dell'Esecutata per un totale di € 43.377,74, **sulla quota di ½ dei beni pignorati e altri beni;**
- **Verbale di Pignoramento** immobili, rep. 3474/2018 del 22/05/2018, trascritto a Reggio Emilia il 12/07/2018 al R.P. n°11096 e R.G. n°16135, a favore di "Le Tre Querce Libinda s.r.l.." (c.f. 02231930203), con sede a San Giovanni del Dosso (MN) a carico dell'Esecutata **sulla quota di ½ dei beni pignorati** trattati nella presente perizia (Allegato 3).

5.1.6 – LOTTO 1 -unico-: Situazione Condominiale

Tipologia e stato del bene in vendita non ricompresa nella categoria di "condominio".

5.1.7 – LOTTO 1 -unico-: Atto di Provenienza dei Beni

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto in **proprietà per 1/2** all'esecutata, attraverso i seguenti atti (*Allegato 5*):

- **Denuncia di Successione Testamentaria** n° ---/----- (causa morte di ----- nato a ----- il ----- deceduto il -----/1993) registrata a Reggio Emilia in data -----, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia in data ---/---/2000 al R.P. n°----- e R.G. n°-----.
- **Accettazione Tacita di Eredità** trascritta il del --/10/2019 - Registro Particolare ----- Registro Generale 20741 dal Tribunale di Reggio Emilia Repertorio -----/2019 del --/--/2019.
- **Denuncia di Successione Testamentaria** n° -----/---- (causa morte di ----- nata a ---- ----- (--)) il ----- deceduta il -----/1994) registrata a Reggio Emilia in data -----, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia in data ---/---/2000 al R.P. n°----- e R.G. n°-----.
- **Accettazione Tacita di Eredità** trascritta il del --/10/2019 - Registro Particolare ----- Registro Generale 20741 dal Tribunale di Reggio Emilia Repertorio -----/2019 del --/--/2019.

Titolarità:

La proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento individuato per la formazione del **Lotto n° 1** è la seguente:

- nata a -	c.f. -	COMPROPRIETARIA per ½ (<i>esecutata</i>)
- nato a -	c.f. -	COMPROPRIETARIO per ½

Commenti agli atti di provenienza:

Nessuno.

5.1.8 – LOTTO 1 -unico-: diritto di prelazione

Non sussistono diritti di prelazione a favore dello stato o di altri enti.

5.1.9 – LOTTO 1 -unico-: Inquadramento Urbanistico

Gli elaborati di PRG classificano i terreni oggetto di pignoramento in parte fra le E1 agricole rurali ed in parte (zona più a est della particella 82) all'interno dell'unità n° 5.14 - E8, "insediamenti rurali isolati in ambiente periurbano, annucleato, previsto di infrastrutture".

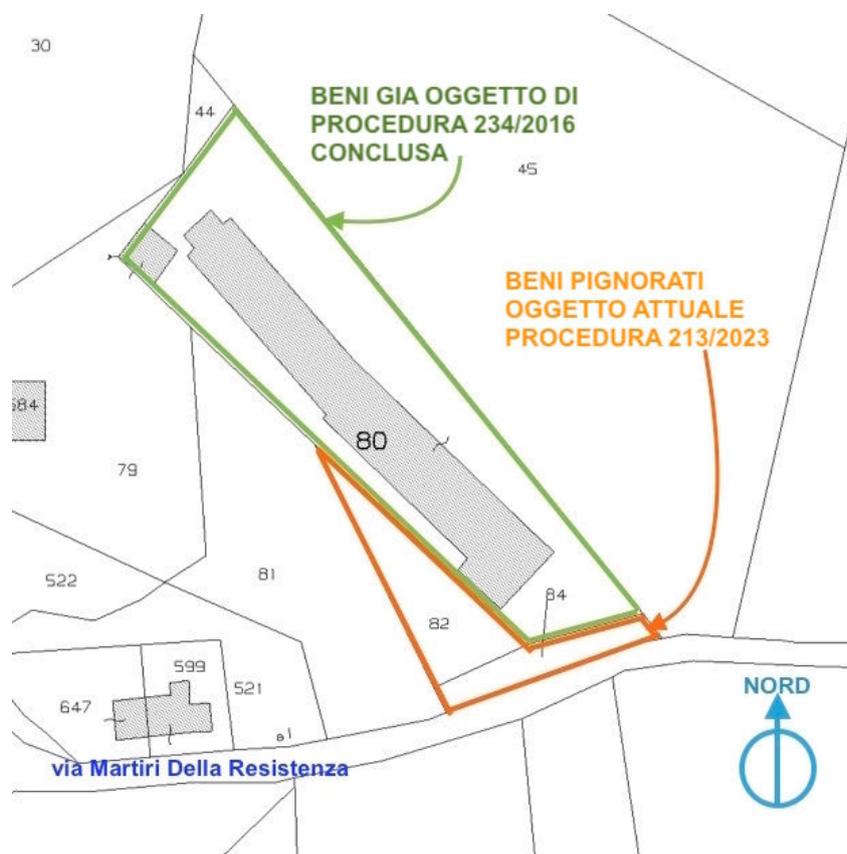
Sussiste il vincolo V4 – vincolo sulle pertinenze di edifici o di complessi edilizi di particolare valore tipologico ambientale –.

5.1.10 – LOTTO 1 -unico-: elaborato grafico - fotografie

(dedotto da sopralluogo e atti catastali)



ELABORAZIONE RAPPRESENTATIVA DEL RAPPORTO FRA TERRENI PIGNORATI E CONTESTO EDIFICATO SULLO STRALCIO DELLA MAPPA CATASTALE



5.1.11 – LOTTO 1 -unico-: 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.*

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 comunque un'alea di incertezza per l'acquirente, la vendita e la consegna 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.

Nella fattispecie, per altro, appare molto improbabile che il compendio posto in vendita richiami grante attenzione da parte di potenziali acquirenti.

CRITERI DI STIMA

L'esperto stimatore tiene conto, in sintesi, delle seguenti peculiarità:

- ubicazione del cespite;
- tipologia terreni;
- destinazione d'uso;
- dimensioni dell'immobile;
- inquadramento urbanistico;
- possibilità di trasformazione (nel caso appaiono nulle).

La raccolta dei dati immobiliari, in riferimento alle anzidette peculiarità, è stata espletata sulla base della metodologia del confronto di mercato, i cui risultati sono stati consistentemente "aggiustati" dall'esperto stimatore in funzione della peculiarità e dell'inconsueta situazione di fatto in cui versano i terreni.

Per il valore unitario iniziale, si fa riferimento, anche dell'andamento dell'ultimo periodo delle vendite immobiliari presso l'asta del Tribunale di Reggio Emilia.

Del resto e come già evidenziato, per i terreni oggetto di pignoramento il sottoscritto aveva già indicato, all'atto di composizione della perizia per la procedura esecutiva 234/2013, che questi erano da considerare (di fatto) pertinenze agli edifici di cui al mappale 80. Non essendo ricompresi nel pignoramento relativo, ora, la procedente, ha ritenuto opportuno pignorare i due terreni e proporli per ulteriore vendita giudiziaria.

La stima dei valori indicati di seguito, pertanto, non può che risentire delle condizioni sopra brevemente esposte.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione di quanto sopra, si è definito il valore di mercato medio per unità di superficie dei terreni agricoli opportunamente rivisitato.

Si riporta la valutazione secondo la tabella delle superfici commerciali già determinate al § 5.1.2:

mappale 82: mq. 512 x €/mq. 1,00 = € 500,00.

mappale 84: mq. 220 x €/mq. 0,50 = € 110,00.

Valore complessivo di mercato = €. 610,00 opportunamente arrotondato sino ad €. 600,00.

BASE D'ASTA – OFFERTA MINIMA (Art. 568 c.p.c.)

Preme sottolineare che, oltre delle peculiarità indicate sopra, nella determinazione del valore di mercato si è tenuto conto, di altre condizioni quali: lo stato d'uso e lo stato del possesso. Al valore di mercato determinato sopra, al fine delle determinazione della base d'asta, sarà apportata una **riduzione del 30% c.ca** per le peculiarità di vendita suinscate.

Si determina, con gli opportuni arrotondamenti il valore ridotto in:

€. 400,00

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

-Oneri regolarizzazione edilizia e urbanistica	€.	000,00	(§ 5.1.3)
-Oneri per eventuali opere di ripristino	€.	000,00	(§ 5.1.3)
-Oneri regolarizzazione catastale	€.	000,00	(§ 5.1.1)
-Oneri e vincoli a carico dell'acquirente (deprezzamento)	€.	0,00	(§ 5.1.5)
-Insoluti verso condominio	€.	0,00	(§ 5.1.6)

TOTALE DETRAZIONI **€. 00.000,00 -**

Per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, si è determinato il valore base d'asta **qualora i beni venissero venduti nella sua interessenza.**

Valore Base d'Asta
€.400,00
(Euro Quattrocento/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta
€.300,00
(Euro Trecento/00)

per l'intero Lotto 1, sino ad ora identificato.

Tuttavia, considerando che l'esecutata dispone del diritto di proprietà per la quota di 1/2 sui beni pignorati, si ritiene opportuno apportare una ulteriore riduzione del 20% al valore base d'asta della quota stessa, in considerazione della sua ipotizzabile scarsa appetibilità e delle sue scarsissime prospettive di vendita.

Pertanto: €. 400,00 - (0,20x400,00) = €. 320,00 x 1/2 =

Valore Base d'Asta
€.320,00
(Euro Trecentoventi/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta

€.240,00
(Euro Duecentoquaranta/00)

per **La quota di 1/2 sul Lotto 1**, sino ad ora identificato.

6-ALTRE OSSERVAZIONI

Beni mobili esistenti sui cespiti pignorati.

All'atto del sopralluogo i terreni erano liberi.

7-ELENCO ALLEGATI

- 1 - estratto di mappa catastale
- 2 - visure catastali
- 3 - atto di pignoramento immobili
- 4 - Anagrafica ditta eseguita
- 5 - provenienza dei beni

Il sottoscritto tecnico, nominato esperto stimatore dall' Ill.mo Sig. G.E., Dott.ssa Camilla Sommariva, ha redatto la presente perizia con il proposito di rispondere in modo esaustivo e coerente all'incarico conferitogli.

Resta a disposizione per ogni chiarimento o integrazione eventualmente richiesti.

Casalgrande, 18 agosto 2024

l'esperto designato

