

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n° 38/'23

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

promossa da: **SIENA NPL 2018 S.R.L.**

contro: XXXXXXXXXX

Relazione tecnica

Immobile residenziale con garage ed accessori

Posti in Comune di San Polo D'Enza (RE)

Via Pezzano n° 19

Esperto designato: **Melloni geom. Massimo**



0-SOMMARIO

| | |
|--|-----------|
| 0-SOMMARIO | 2 |
| 1-RIASSUNTO E DATI GENERALI | 3 |
| 2-COMUNICAZIONI | 4 |
| 3-DATI CATASTALI | 4 |
| 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO | 4 |
| 3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA | 5 |
| 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE | 5 |
| 4-DESCRIZIONE DEI BENI | 6 |
| 5-LOTTO DI VENDITA | 7 |
| 5.1 - LOTTO UNICO: DATI CATASTALI | 7 |
| 5.2 - LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE | 8 |
| 5.3 - LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA | 8 |
| 5.4 - LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO | 9 |
| 5.5 - LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE | 9 |
| 5.6 - LOTTO UNICO: COSTI OPERE DI RIPRISTINO | 9 |
| 5.7 - LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE | 9 |
| 5.8 - LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 10 |
| VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE | 10 |
| VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA | 10 |
| 5.9 - LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE | 10 |
| 5.10 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI | 10 |
| 5.11 - LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE | 11 |
| 5.12 - LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE | 16 |
| VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE | 16 |
| Valore lotto unico | 16 |
| 6 - STATO CIVILE DEL DEBITORE | 17 |
| 7 - NOTE | 18 |
| 8 - ALLEGATI | 18 |
| 8.1. MAPPA CATASTALE | 18 |
| 8.2. VISURA CATASTALE | 18 |
| 8.3. PLANIMETRIA CATASTALI | 18 |
| 8.4. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI | 18 |
| 8.5. ATTO DI PIGNORAMENTO | 18 |
| 8.6. COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE DOTT. ENRICO BIGI | 18 |
| 8.7. VISURE IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO | 18 |
| 8.8. ESTRATTO RIASSUNTO DI MATRIMONIO | 18 |
| 8.9. CONTRATTO D'AFFITTO | 18 |
| 8.10. CONCESSIONI EDILIZIE ED ELABORATI GRAFICI | 18 |



1-RIASSUNTO E DATI GENERALI**SCHEMA SINOTTICO RIASSUNTIVO DELL' ELABORATO PERITALE**

| <u>DATO</u> | <u>CONFORME</u> | <u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u> | | | | |
|---|---|--|---------------|----------------|-------------|------------------|
| <u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u> | SI | Trascritto il 13/03/2023 ai nn. 5371 di R.G. e 3964 di R.P. | | | | |
| <u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u> | SI | QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETÀ | | | | |
| <u>UBICAZIONE IMMOBILI</u> | - | Via Pezzano n. 19 – San Polo D'Enza (RE) | | | | |
| <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u> | - | <u>COMUNE</u> | <u>FOGLIO</u> | <u>MAPPALE</u> | <u>SUB.</u> | <u>categoria</u> |
| | | San Polo D'Enza | 22 | 278 | 1 | A/2 |
| | | San Polo D'Enza | 22 | 278 | 2 | C/6 |
| <u>CONFORMITÀ CATASTALE</u> | NO | NOTE | | | | |
| <u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u> | NO | NECESSITANTE DI PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA | | | | |
| <u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u> | NO | ASSENTE | | | | |
| <u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u> | NO | PRESENTE ALLEGATO AL CONTRATTO D'AFFITTO | | | | |
| <u>STATO OCCUPAZIONALE</u> | SI | CON CONTRATTO D'AFFITTO REGISTRATO 30/01/2023 AL N° 001323 SERIE 3T AVENTE SCADENZA 31/12/2026 | | | | |
| <u>STATO DI ARREDAMENTO</u> | - | ARREDATO | | | | |
| <u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u> | - | NON PRESENTI | | | | |
| <u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u> | - | NON PRESENTI | | | | |
| <u>SPESE CONDOMINIALI INSOLTE</u> | - | NESSUNA - (art. 63 Disp. Attuazione C.C.) | | | | |
| <u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u> | Valore totale € 182.000,00 - EURO CENTOTTANTADUEMILA/00 Quota di 1/2 € 91.000,00 - EURO NOVANTUNOMILA/00 | | | | | |
| <u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u> | Valore totale € 136.500,00 - EURO CENTOTRENTESEIMILACINQUECENTO/00 Quota di 1/2 € 68.250,00 - EURO SESSANOTTOMILIADUECENTOCINQUANTA/00 | | | | | |
| <u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u> | 20/03/2024 | | | | | |
| <u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u> | Cassa di Risparmio di Ravenna Via Battaglione Toscano 1/A - REGGIO EMILIA | | | | | |



2-COMUNICAZIONI

Con provvedimento dell'Illustrissimo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.sa Camilla Sommariva, è stato nominato Esperto Estimatore lo scrivente geom. Melloni Massimo, libero professionista con studio in Reggio Emilia, Via Brigata Reggio n° 32, iscritto all'Albo Professionale di questa Provincia al n° 1918, che ha prestato il giuramento di rito ed ottenuto termine per il deposito dell'elaborato peritale.

Il tecnico incaricato di concerto con il responsabile dell'I.V.G. il dottor Bandinelli Andrea ha effettuato un primo sopralluogo in data 18/09/2023 alle ore 16.30 rilevando solo parzialmente le unità immobiliari oggetto di stima, provvedendo solo in seguito a terminare il rilievo in data 18/11/2023;

Durante i suddetti sopralluoghi lo scrivente Esperto Stimatore, insieme al dottor Bendinelli incarica dell'IVG, ha eseguito i necessari rilievi, le dovute verifiche nonché lo scatto di fotografie, confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali e gli elaborati grafici urbanistici, mettendosi così nella condizione di potere redigere completa in ogni sua parte la seguente relazione tecnica di stima.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO¹

I. - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

[REDACTED]

Diritto di Proprietà di 500/1000 (UNICA QUOTA PIGNORATA)

[REDACTED]

Diritto di Proprietà di 500/1000

| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati catastali | | | | | |
|--------------------|---------------------------|----------------|------------|----------------------|--------------------------|--------------------|---------|
| | | Fg. | Zona cens. | Mappale e subalterno | Consistenza e superficie | Categoria e classe | Rendita |
| ABITAZIONE | Comune di San Polo D'Enza | 22 | - | 278/1 | / | A/2 di classe U° | / |
| GARAGE | Comune di San Polo D'Enza | 22 | - | 278/2 | / | C/6 di classe 2° | / |

¹ Vedi allegato 8.4.



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

II - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

Diritto di Proprietà di 500/1000

Diritto di Proprietà di 500/1000

| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati catastali | | | | | |
|--------------------|--|----------------|------------|----------------------|---|--------------------|-------------|
| | | Fg. | Zona cens. | Mappale e subalterno | Consistenza e superficie | Categoria e classe | Rendita |
| ABITAZIONE | Comune di San Polo D'Enza Via Pezzano n. 19 | 22 | - | 278/1 | Vani 6,5 Sup. cat. Tot. 170 mq. Sup. totale escluse aree scoperte 157 mq. | A/2 di classe U° | Euro 570,68 |
| GARAGE | Comune di San Polo D'Enza Via Pezzano n. 19 | 22 | - | 278/2 | Consistenza 30 mq. Sup. Tot. 62 mq. | C/6 di classe 2° | Euro 85,22 |

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento immobiliare (vedi allegato 8.5) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. (vedi allegato n° 8.2). Tra loro risulta esservi piena corrispondenza;

N.B.: Si evidenzia che, **non risultano aggiornati i dati inerenti la proprietà degli immobili pignorati**, a causa della mancata presentazione della voltura per successione in morte della signora [REDACTED] per la quota di ½ in favore del signor [REDACTED] Trascritta con ritardo in data 20/01/2020 ai nn. 1293/990 per accettazione espressa d'eredità a ministero Notaio Gianluigi Martini del 07/01/2021 Rep. n. 133508/25774.

Confini catastali:

Le unità immobiliari costituite da una porzione di fabbricato da terra a tetto su due piani identificato al fg. 22 mappale 278 sub. 1 ed il garage con accessori mappale 278 sub 2 nel loro complesso comprendente anche l'area cortiliva di proprietà esclusiva confinano:

a Nord con i mappali 263 – 365 – 347;

a Est con i mappali 270 – 354 – 280;

a Sud con i mappali 280 – 347;

ad Ovest con i mappali 347 – 268;



4-DESCRIZIONE DEI BENI²

Piena proprietà di fabbricato di civile abitazione, di tipo a schiera, disposto su due piani fuori terra, il tutto ubicato in Comune di San Polo D'Enza, Via Pezzano n. 19.

Le porzioni di costruzioni, realizzate antecedentemente al 01.09.1967, sono state oggetto di opere di straordinaria manutenzione per ristrutturazione edilizia, con opere di consolidamento ed ampliamento e con rifacimento degli impianti, eseguite da circa 30 anni.

L'immobile abitativo è dotato, sul lato est, di area cortiliva privata, posta in adiacenza all'area di accesso carraio, che immette sulla via pubblica, prospettando, sul lato Ovest, su altra area cortiliva privata, mentre i rimanenti lati sono posti in aderenza ad altre porzioni di fabbricato di altrui proprietà.

La struttura portante verticale dell'edificio è in muratura e sasso di grosso spessore intonacata e tinteggiata; i solai hanno struttura portante in putrelle di acciaio e tavelloni; la struttura portante del tetto è a più falde in legno, di vecchia fattura, costituito da travi portanti e travetti con soprastanti tavelle e manto di coppi, oltre a sottostante perlinato in legno, il tutto dotato di lattoneria e tubi pluviali in lamiera di rame.

Le finestre sono protette esternamente da zanzariere e da inferiate in acciaio zincato, poggianti su davanzali in pietra.

L'unità abitativa è così composta:

- piano terra composto da: porticato esterno posto a protezione dell'ingresso, l'ingresso, la sala da pranzo, un ripostiglio destinato a lavanderia, un vano destinato ad angolo cottura, un soggiorno, una centrale termica con ingresso dall'esterno, ed il vano scala con scala a raggiera ad un rampante posta a collegamento tra i piani;
- piano primo ospitante una camera da letto matrimoniale, un disimpegno, un servizio igienico, un ripostiglio, una camera da letto singola con soppalco/ripiano, oltre a piccolo ed angusto vano posto a sottotetto;

L'appartamento presenta internamente le seguenti finiture: porte d'ingresso a piano terra in legno e vetro doppio, con portoncino esterno in legno massello semi blindato; intonaci civili tinteggiati; pavimenti in materiale ceramico privi di battiscopa; rivestimenti di bagno e cucina in materiale ceramico di varie forme e colori; porte interne con telaio in legno tamburato cieche smaltate; serramenti interni, finestre, con telai in legno con doppio vetro e ferramenta di chiusura, oltre a persiane cieche in legno oscuranti; impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas per la produzione di acqua calda di consumo, con radiatori in ghisa o ferro verniciati, impianto elettrico sottotraccia, T.V. ed idrico emungente acqua dal civico acquedotto, fognario e di allarme, tutti privi di certificazione;

Il bagno al piano primo è completo di apparecchi igienico sanitari quali: w.c., bidet, lavabo, piatto doccia con box in muratura, tutti in materiale ceramico di colore bianco, dotati di rubinetteria in ottone cromato.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è discreto.

² Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.



La porzione di fabbricato destinata a cantina garage e magazzino, facente parte anch'essa del medesimo fabbricato a schiera, posta a poca distanza dalla sopradescritta porzione abitativa, è costituita da un piano interrato e da due fuori terra che presenta muri in elevazione in mattoni e sasso, intonacati, solai latero cementizi, e copertura a due falde a struttura in legno, costituita da travi portanti e travetti con soprastanti tavelle in cotto e manto isolante in coppi, muniti di lattoneria in lamiera zincata.

La cantina posta all'interarrato, presenta internamente pavimenti in tavelle a pareti non intonacate, mentre i restanti locali al piano terra e primo presentano pavimenti in ceramica e pareti intonacate, non tinteggiate, mentre la scala di collegamento risulta rivestita parzialmente in tavelle di cotto.

La struttura è munita di un unico e ampio portone d'ingresso costituito da una struttura in ferro e legno posto a protezione dell'ingresso del vano garage, mentre le altre aperture sono prive dei serramenti.

La costruzione è dotata dei soli impianti idrico ed elettrico per illuminazione fuori traccia, nonché dell'impianto fognario.

La superficie commerciale complessiva risulta di mq³ 183,62 circa, costituita dalla superficie commerciale della unità abitativa posta su due piani terra e primo per totali circa mq. 170,67 considerata al 100%; la superficie commerciale della loggia posta al piano terra, pari a mq. 1,20; la superficie commerciale della cantina posta al piano interrato del locale accessorio pari a mq. 4,39 calcolata al 15% avente altezza media inferiore a ml. 2.00; la superficie della soffitta del locale accessorio posta al piano primo pari a mq. 7,36 calcolata al 25% avente altezza media superiore a ml. 2.00.

La superficie calpestabile del garage è pari a circa mq. 24,90

5-LOTTE DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione, ubicazione, situazione edilizia, conformazione degli impianti e disposizione planimetrica e stato di manutenzione e conservazione dei beni immobili, la vendita potrà avvenire, a parere dello scrivente, unicamente in **un unico lotto**, composto dalle due unità immobiliari sopra descritte.

5.1 - LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

Diritto di Proprietà di 500/1000

Diritto di Proprietà di 500/1000

³ 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
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo



| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati catastali | | | | | |
|--------------------|--|----------------|------------|----------------------|---|--------------------|-------------|
| | | Fg. | Zona cens. | Mappale e subalterno | Consistenza e superficie | Categoria e classe | Rendita |
| ABITAZIONE | Comune di San Polo D'Enza Via Pezzano n. 19 | 22 | - | 278/1 | Vani 6,5 Sup. cat. Tot. 170 mq. Sup. totale escluse aree scoperte 157 mq. | A/2 di classe U° | Euro 570,68 |
| GARAGE | Comune di San Polo D'Enza Via Pezzano n. 19 | 22 | - | 278/2 | Consistenza 30 mq. Sup. Tot. 62 mq. | C/6 di classe 2° | Euro 85,22 |

5.2 - LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà della quota di ½ di fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra ed un fabbricato accessorio disposto su due piani fuori terra ed uno interrato, a schiera, ospitante una cantina, un garage, ed un ricovero attrezzi, tutti ubicati in Comune di San Polo D'Enza, nella prima periferia, in via Pezzano n. 19, in zona collinare, di superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 183,62, oltre a modesta area cortiliva di pertinenza pari a circa ml. 120,00 ed il garage di mq. 24.90 calpestabili.

I beni si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione urbanisticamente da regolarizzare e necessitanti dell'aggiornamento catastale.

5.3 - LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono state realizzate in forza di:

- ❑ **Concessione Edilizia n° 1665/1982** presentata in data 03/06/1982 prot. n. 2429 e rilasciata in data 16/07/1982;
- ❑ **Inizio lavori dato** il 20/09/1982 prot. n. 4949 del 22/11/1982;
- ❑ **Concessione Edilizia n° 2290/1990** presentata in data 16/02/1990 prot. n. 894 e rilasciata in data 26/04/1990;

Lo scrivente, dopo un accurato studio della documentazione urbanistica, richiesta e reperita presso l'ufficio tecnico comunale, visto e rilevato lo stato dei luoghi ritiene che, le unità immobiliari oggetto di esecuzione presentino numerose e diffuse irregolarità edilizie, dovute in parte ad un cattivo operato tecnico che non ha provveduto nemmeno a terminare la pratica edilizia, omettendo la presentazione della fine lavori e della richiesta di Agibilità.

Di seguito si provvederà ad elencare gli abusi di maggior rilievo, individuandoli ed elencandoli di seguito:

Piano interrato cantina

- Minore dimensione della cantina posta all'interrato;

Piano Terra garage ed abitazione

- Ripostiglio trasformato in W.C. da ripristinare nell'abitazione a P.T.;
- Pilastri in marmo non rappresentati graficamente al P.T.;



- Realizzata porta di collegamento tra il locale soggiorno e pranzo in muratura portante;
- Errata rappresentazione dei gradini della scala posta nel vano garage di salita al piano 1°;
- Canna fumaria posta a piano terra del garage;

Piano Primo abitazione e ricovero attrezzi

- Setti murari realizzati nella camera da letto matrimoniale;
- Nicchia in muratura realizzata in camera da letto;
- Realizzazione di soppalco nella camera da letto singola;
- Paregina nel servizio igienico delimitante il vano doccia;
- Setto murario ospitante la canna fumaria;

A fronte degli abusi e delle discordanze tecniche rilevate in loco, lo scrivente dopo un confronto con il tecnico comunale dell'edilizia privata, ritiene che sia necessaria e dovuta pratica edilizia in sanatoria, atta alla regolarizzazione dei beni oggetto di stima.

Si precisa poi, che non sono state reperite le certificazioni degli impianti, mentre allegato al contratto d'affitto è stato reperito l'attestato di prestazione energetica n. 00483-027616-2020 rilasciato il 16/05/2020 con scadenza il 16/05/2030.

5.4 - LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Lo scrivente, ritiene che siano necessarie opere di ripristino necessarie per ripristinare la destinazione a ripostiglio del servizio igienico a piano terra, tramite lo smontaggio del WC e del lavandino.

5.5 - LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

I costi da sostenere, per la suddetta pratica edilizia in sanatoria, al fine di regolarizzare gli immobili pignorati, comprensivi delle sanzioni amministrative e delle spese tecniche, nonché per il rifacimento e la presentazione di nuove planimetrie catastali aggiornate, saranno pari a circa **€. 8.500,00, (dicansi Euro ottomilacinquecento/00)**, oltre ad iva di legge ed oneri previdenziali se dovuti.

5.6 - LOTTO UNICO: COSTI OPERE DI RIPRISTINO

Le opere di ripristino summenzionate avranno approssimativamente un costo pari ad **€. 1.500,00 (dicansi Euro millecinquecento/00)**;

5.7 - LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili, alla data odierna, risultano locati al signor ██████████ con contratto di locazione registrato a Reggio Emilia il 30/01/2023 al n. 1323 – serie 3T per un canone annuale pari ad €. 3.000,00 e mensile pari ad €. 250,00; una durata di anni 4, con inizio dal 01/01/2023 e termine 31/12/2026.

Detto contratto risulta opponibile alla presente procedura esecutiva in quanto registrato precedentemente alla data di Trascrizione del Verbale di Pignoramento a fronte di un canone locativo considerabile congruo per beni consimili ed in tal zona ubicati.



Si precisa che alla data del sopralluogo era corrente contratto di sub locazione tra il locatore signor [REDACTED] ed il conduttore il signor [REDACTED], registrato il data 30/01/2023 al n. 1326-serei 3T, per il quale risulta essere stata definita ordinanza di convalida di sfratto per morosità con RG. n. 3135-2023 emessa in data 28/09/2023.

Lo scrivente, in merito all'attuale stato di occupazione, non ha avuto ragguagli dal custode immobiliare, potendo comunque presumere, che il bene sia attualmente nel possesso del locatore [REDACTED]

5.8 - LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano vincoli giuridici a carico del precedente.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Viene di seguito riportato l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene, aggiornate alla data del 22/02/2016, che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca giudiziale** iscritto ai nn. 6491/1127 di R.G. e R.P. nascente da decreto ingiuntivo del 21/02/2019 Rep. n. 469/2019 emesso dal Tribunale di Reggio Emilia a Favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sui beni censiti catastalmente al Fg. 22 mapp. 278 sub. 1-2 per un capitale di €. 5.322,72 e totale di €. 10.000,00.
- **Verbale di Pignoramento** immobiliare Trascritto a Reggio Emilia in data 18/09/2019 ai numeri 19895/13839 nascente da verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Reggio Emilia del 06/08/2019 Rep. n. 4611 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante sugli immobili censiti catastalmente al Fg. 22 mapp. 278 sub. 1-2;
- **Verbale di Pignoramento** immobiliare Trascritto a Reggio Emilia in data 13/03/2023 ai numeri 5371/3964 nascente da verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Reggio Emilia del 16/02/2023 Rep. n. 771/2023 a favore di Siena NPL 2018 srl contro [REDACTED] gravante sugli immobili censiti catastalmente al Fg. 22 mapp. 278 sub. 1-2;

5.9 - LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta Trascritto alcun diritto di prelazione a carico dell'immobile.

5.10 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto unico per la quota di $\frac{1}{2}$ hanno la seguente provenienza:

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Bigi Enrico Rep n° 11867/1284 del 04/11/1989, Trascritto a Reggio Emilia in data 09/11/1989 ai nn. 13429 di R.G. e 9580 di R.P. con il quale, la signora [REDACTED] vendeva al signor [REDACTED] la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intera proprietà dei beni censiti catastalmente al Fg. 22 mapp. 278 sub. 1-2.



5.11 - LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE



Foto n° 1: Prospetto di Est



Foto n° 2: Vista dell'intero lotto





Foto n° 3: Ingresso - sala da pranzo



Foto n° 4: Soggiorno





Foto n° 5: Camera da letto matrimoniale



Foto n° 6: Camera da letto singola





Foto n° 7: Servizio igienico



Foto n° 8: Sottotetto

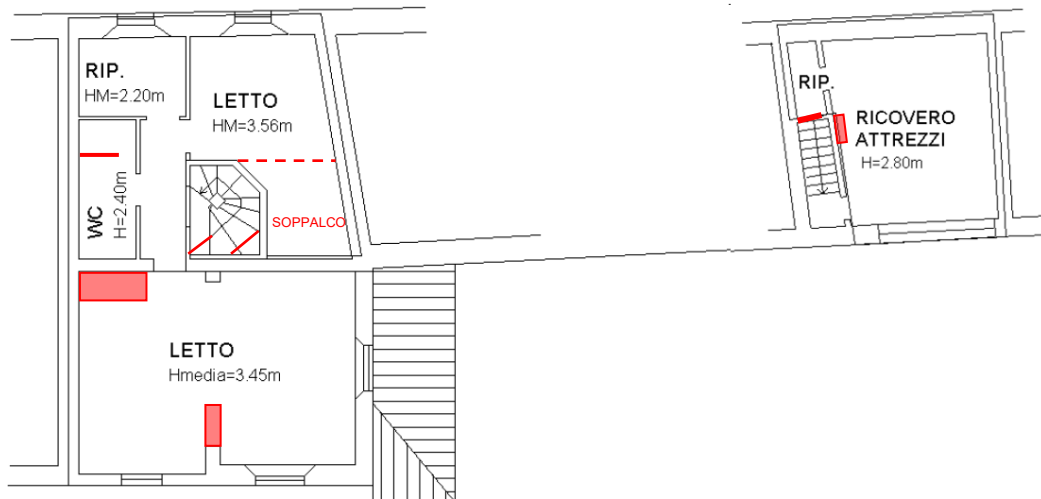


PIANTE ⁴



PIANO INTERRATO

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

⁴ Le planimetrie sopra riportate, rappresentanti la disposizione interna dei vani, **sono fuori scala**
N.B.: In colore rosso sono indicate le principali difformità rilevate



5.12 - LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

La stima che segue è riferita alla data odierna ed è stata fatta considerando i seguenti elementi:

- Anno di costruzione e ristrutturazione del fabbricato abitativo: remota costruzione ma ristrutturato;
- Condizioni di conservazione e manutenzione: discrete;
- Dimensioni e ubicazione: medie dimensioni, in zona periferica e collinare;
- Posizione urbanistica: sufficiente accessibilità e scarsa comodità ai servizi;
- Dotazione di servizi urbanistici: scarsa;
- Servizi esclusivi: nessuno;
- Pavimentazione delle aree esterne: pavimentata;
- Dotazione di parcheggi ad uso pubblico o privato esterni alla recinzione: scarse;
- Regolarità edilizia: l'immobile risulta difforme dagli elaborati grafici di riferimento per cui sarà necessaria sanatoria onerosa;
- Comodità agli uffici pubblici, ai centri commerciali, artigianali e industriali circoscrivibili: scarsa;

VALORE LOTTO UNICO

Tenuto in debito conto quanto sopra esposto e considerata la situazione del mercato immobiliare, per immobili consimili in zona, dopo avere effettuato un attento studio delle compravendite di beni equivalenti nella stessa zona, avvenuti in tempi relativamente recenti, raffrontate alle quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Medi Immobiliari, tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia e tenuto conto della sussistenza del contratto di locazione opponibile all'acquirente, che scadrà in data 31/12/2026, considerando che nella fattispecie si tratta di una circostanza che per taluni potenziali acquirenti può rappresentare un degrado, mentre per altri potenziali clienti può rappresentare una migliore opportunità, lo scrivente ritiene che il valore più probabile, sul libero mercato (piena proprietà) dei beni oggetto di stima fatto per comparazione a corpo e non a misura sia di Euro:

| | | |
|--------------|-------------------------------|---------------------|
| ➤ Abitazione | mq. 183,62 x €/mq. 1.215,00 = | €. 223.098,30 |
| ➤ Garage | mq. 24,90 a corpo | <u>€. 14.500,00</u> |
| | | €. 237.598,30 |

Il valore sopra riportato dovrà essere ridotto indicativamente del 20% in quanto:

- dei suddetti immobili manca la garanzia da vizi occulti;
- il valore sul quale si calcolano gli oneri tributari non è quello catastale, ma quello reale;
- l'immobile non sarà immediatamente disponibile dopo l'acquisto, in quanto gravato da tempi e modalità dettate dalla procedura esecutiva;
- la regolarizzazione urbanistica sopra indicata è previsionale e non esecutiva;
- le condizioni generali del mercato immobiliare sono discrete;

Inoltre saranno da sottrarre € 10.000,00 per la regolarizzazione urbanistico catastale e per i ripristini da eseguire.



Per quanto sopra esposto il valore di base d'asta dell'intero lotto sopra descritto sarà pari a:

➤ (€ 237.598,30 – €10.000,00) – 20% €. 182.078,64

Arrotondati ad Euro

| |
|--|
| VALORE BASE D'ASTA € 182.000,00 (Diconsi Euro Centottantaduemila/00) |
|--|

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

| |
|--|
| VALORE MINIMO OFFERTA € 136.500,00 (Diconsi Euro Centotrentaseimilacinquecento/00) |
|--|

Il Valore della quota pignorata di 1/2 sarà pari a:

| |
|--|
| (182.000,00 x 1/2) = €. 91.000,00 |
|--|

Pari a

| |
|--|
| VALORE BASE D'ASTA € 91.000,00 (Diconsi Euro Novantunomila/00) |
|--|

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

| |
|---|
| VALORE MINIMO OFFERTA € 68.250,00 (Diconsi Euro Sessanottomiladuecentocinquanta/00) |
|---|

6 - STATO CIVILE DEL DEBITORE

Il debitore, come si evince dall'estratto riassunto di matrimonio, con sentenza del Tribunale di Reggio Emilia n° 418/06 pronunciata in data 22/03/2006 la separazione giudiziale fra i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], successivamente deceduta ad [REDACTED] in data [REDACTED]/2010.



7 - NOTE

L'esperto estimatore, con il sopralluogo effettuato all'interno dell'immobile, ha rilevato la presenza di mobilio commerciale di modesto valore, in buono stato di conservazione e manutenzione.

8 - ALLEGATI

- 8.1. MAPPA CATASTALE
- 8.2. VISURA CATASTALE
- 8.3. PLANIMETRIA CATASTALI
- 8.4. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
- 8.5. ATTO DI PIGNORAMENTO
- 8.6. COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE DOTT. ENRICO BIGI
- 8.7. VISURE IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO
- 8.8. ESTRATTO RIASSUNTO DI MATRIMONIO
- 8.9. CONTRATTO D'AFFITTO
- 8.10. CONCESSIONI EDILIZIE ED ELABORATI GRAFICI

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, lo scrivente tecnico, rimane a disposizione per ogni qualsivoglia delucidazione o integrazione di quanto fin qui svolto.

Tanto doveva lo scrivente ad espletamento dell'incarico.

Reggio Emilia, lì 22/02/2024

L'Esperto Stimatore



The image shows a professional stamp of the Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia. The stamp includes the text 'Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia', 'Iscrizione Albo N. 1918', and 'Geometra Melloni Massimo C.F. MLL MSM 750114273N'. Below the stamp is a handwritten signature in blue ink.

geom. Melloni Massimo

