

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 67/2024

Giudice delegato: **G.E. Dott. Camilla Sommariva**

Esecuzione promossa da:

Contro:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Scandiano (RE), Via Bucintoro n. 1
Località: Iano

Esperto designato: Ing. Giovanni Davoli



Studio Tecnico Associato Ing. Giovanni Davoli – Ing. Fiorenza Pierli

Via Romana,10 Albinea (RE) telefono 0522.1845122 FAX 0522.015025 mail: info@studiodavolipierli.it

SOMMARIO

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2-COMUNICAZIONI	3
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.....	5
5- LOTTI DI VENDITA.....	16
5.1-LOTTO UNICO.....	17
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	17
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	17
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITÀ EDILIZIA	18
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	19
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	19
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	19
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	20
5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE	20
5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	21
VALORE LOTTO UNICO.....	22
5.1.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA	23
6-ALTRE OSSERVAZIONI	23
6.1 LOCAZIONE	23
6.2 CONDOMINIO	23
6.3 QUALIFICAZIONE FISCALE	24
6.4 ASSUNZIONI METODOLOGICHE.....	24
7-ALLEGATI.....	25

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N°67/2024

Esecutati:

-
-

Procedente:

-
- **Data conferimento incarico:** 25/07/2024
- **Scadenza di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni:
29/12/2024
- **Udienza:** 29/01/2025
- **Atto di pignoramento:** trascritto RG 11588 e RP 8615 il 28/05/2024
- **Contributo unificato: SI**

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o PEC¹ della nomina, dell'inizio delle operazioni peritali previste per il giorno 12/08/2024 alle ore 09:00 in via telematica in videoconferenza e della data del sopralluogo da definire con il custode IVG Reggio Emilia. In particolare sono stati avvertiti:

- 1.
- 2.

Il sopralluogo si è svolto in data 10/09/2024 alla presenza della Sig.a su delega verbale dell'esecutata Sig.a e del custode giudiziario IVG. Durante il sopralluogo l'incaricata dall'esecutata ha informato lo scrivente di aver nominato come propri tecnici di parte . Durante lo stesso sopralluogo la Sig.a si è dichiarata "usufruttuaria" degli immobili in oggetto.

Dalla visione della documentazione catastale depositata presso l'agenzia del territorio (in allegato 2) e dell'atto di provenienza (in allegato 6) non è stato possibile reperire riscontro al fatto che la Sig.a sia usufruttuaria dell'immobile. Tuttavia, dalla documentazione tecnica reperita durante l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Scandiano (RE), le ultime pratiche edilizie sono presentate a nome dagli esecutati Sig.i come proprietari e dalla Sig.a come usufruttuaria.

¹ Vedi allegato 4

Durante lo stesso sopralluogo lo Scrivente ha inoltre fatto accesso agli immobili ed ha effettuato rilievi metrici atti a verificarne la consistenza (in allegato 13).

Lo Scrivente ha verificato che copia del provvedimento del GE contenente il quesito sia stato consegnato al debitore che abita nell'immobile affinché questi sia edotto degli obblighi che lo stesso è tenuto a rispettare come indicato nel quesito stesso.

Copia della presente perizia verrà trasmessa in forma semplice all'indirizzo mail degli esecutati e via pec all'avvocato del precedente.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI SCANDIANO (I496)

INTESTATI:

-
-

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Superficie catastale	Rendita
ABITAZIONE	Scandiano (RE) VIA BUCINTORO	40	-	58 sub.2	9,5 vani	A/2	-	-
AUTORIMESSA	Scandiano (RE) VIA BUCINTORO	40	-	58 sub.1	21 mq	C/6	-	-

2
3
Vedi allegato 5

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 (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.

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

IIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI SCANDIANO (I496)

INTESTATI:

-
-

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
ABITAZIONE	Scandiano (RE) VIA BUCINTORO n. 1 Piano T-1 - 2	40	-	58 sub.2	9,5 vani	A/2 di 2 [^] classe	Totale: 198 mq Totale escluse aree scoperte**: 173 mq	785,01 €
AUTORIMESSA	Scandiano (RE) VIA BUCINTORO n. 1 Piano T	40	-	58 sub.1	21 mq	C/6 di 2 [^] classe	Totale: 25 mq	67,24 €

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dalla trascrizione dell'atto di pignoramento (vedi allegato 5) mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale. **Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.**

Durante il sopralluogo **NON sono state riscontrate difformità** tra la consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato 3).

Confini catastali: (così come desunti dall'atto di provenienza) Via Bucintoro e mappali 46, 57, 62, 61 e 60, salvi altri.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di intero fabbricato di civile abitazione da terra a tetto con circostante area cortiliva di pertinenza ed autorimessa al piano terra. Il tutto sito in Via Bucintoro n. 1 in località Iano di Scandiano (RE).

Piena proprietà di intero fabbricato di civile abitazione da terra a tetto con circostante area cortiliva di pertinenza ed autorimessa al piano terra. Il tutto sito in Via Bucintoro n. 1 a Scandiano (RE), località Iano.

Il fabbricato è sito in una zona suburbana periferica di Scandiano (RE), in località Iano, scarsamente servita dai mezzi di trasporto pubblico. Trattasi di area residenziale alla quale si accede dalla strada provinciale Via Mazzalasio che attraversa la frazione. L'edificio risulta essere stato costruito in data antecedente il 1967, in muratura

portante con finitura esterna intonacata, ed è stato oggetto di successive ristrutturazioni, tra cui l'ultima ristrutturazione risale al 2015 e risulta non completata al sopralluogo, in particolare i lavori risultano da ultimare in alcuni vani al piano terra.

Il fabbricato complessivamente si presenta in sufficienti condizioni manutentive e risulta allacciato alla rete elettrica, idrica, fognatura e gas.

Il fabbricato da terra a tetto risulta un'unica unità abitativa al piano terra e primo con sottotetto al piano secondo. Il fabbricato di civile abitazione al piano terra, come da planimetria catastale, risulta costituito da: corridoio, camera, bagno, camera, studio e cantina (Hm=2.75 ml), allo stato di lavori al grezzo avanzato, come verificato al sopralluogo. Autorimessa con deposito (ad uso centrale termica) al piano terra (Hm=2.75 ml). Il fabbricato al primo piano, come da planimetria catastale, risulta costituito da: terrazzo, soggiorno-cucina, tre camere da letto, corridoio e bagno (Hm dei vani pari a 2.84 ml), con botola dotata di scala retrattile che conduce al piano secondo sottotetto (Hmin=0.45 m e Hmax=2.18 m). Il tutto con scala esterna di collegamento e con circostante area cortiliva di pertinenza.

Il fabbricato in oggetto è stato parzialmente ristrutturato a partire dal 2015: il primo piano risulta ristrutturato, mentre il piano terra risulta allo stato di grezzo avanzato. Si segnala che al sopralluogo sono state riscontrate infiltrazioni sulle facciate esterne del fabbricato e alcune crepe sulla muratura. L'area cortiliva risulta parzialmente a giardino, parzialmente ghiajata con accesso carraio, dotata di cancello scorrevole ed una zona antistante l'ingresso pedonale con autobloccanti. Nell'area a giardino risulta presente tettoia in precarie condizioni manutentive non presente nei grafici allegati alla pratiche edilizie.

I vani al piano terra si presentano in insufficiente stato di conduzione e manutenzione per incompleta ristrutturazione con lavori edili da completare; al sopralluogo risultano lavori allo stato di grezzo avanzato, con tracce di impianti posati, alcuni vani privi di pavimenti e rivestimenti, serramenti in legno e tapparelle di antica fattura, il bagno al PT privo dei sanitari. Si segnala che al sopralluogo sono state riscontrate tracce di infiltrazioni e risalite di umidità diffuse nei locali di tutto il piano terra.

I vani al primo piano si presentano in buono stato di conduzione e manutenzione in quanto risultano essere stati oggetto di ristrutturazione nel 2015. I vani presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica; serramenti in buono stato manutentivo in legno, con doppi vetri e tapparelle; bagno con sanitari in ceramica con WC, bidet, doccia e lavandino; pompa di calore con split posto nel corridoio, termosifoni a colonna posti alle pareti. La caldaia marca RIELLO, modello FAMILI CONDENS 24 KIS (come risultante dalla dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento) risulta posizionata nel deposito ad uso C.T. al piano terra (al sopralluogo gli esecutati informavano che la caldaia non era funzionante). Si segnala che al sopralluogo sono state riscontrate tracce di muffa nei vani al primo piano tra cui: cucina, camere da letto e bagno.

Al momento del sopralluogo, all'interno dell'appartamento al primo piano risultavano presenti beni mobili di proprietà degli esecutati che si impegnano a rimuovere prima di un eventuale decreto di trasferimento.

La Sup. commerciale parametrata del fabbricato di civile abitazione da terra a tetto (di cui sub.2) risulta di circa 190 mq⁴, costituita dalla superficie commerciale dei locali principali al piano terra e primo di circa 170 mq, dal terrazzo al primo piano di circa 9 mq (considerato al 30%), dalla cantina al piano terra di circa 4 mq (considerata al 25%), dal vano sottotetto al secondo piano di circa 106 mq (considerato al 15%). **Autorimessa con deposito (di cui al sub.1) di circa 25 mq stimata a corpo e a parte. Area cortiliva esclusiva di circa 360 mq stimata a corpo e a parte.**



Edificio esterno



Edificio esterno

4

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



Edificio esterno



Edificio esterno



Area cortiliva



Area cortiliva



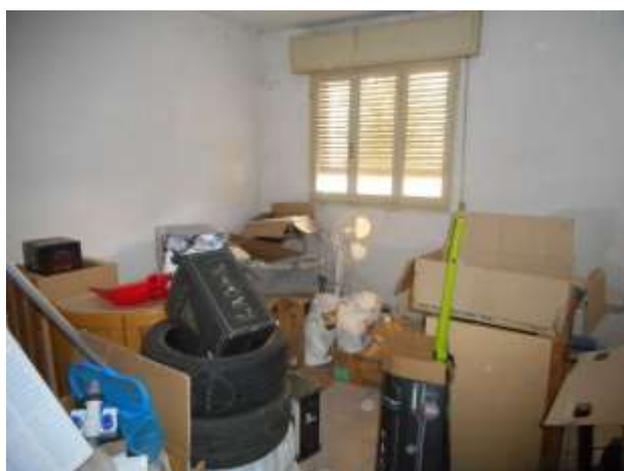
Esterno - PT



Cantina - PT



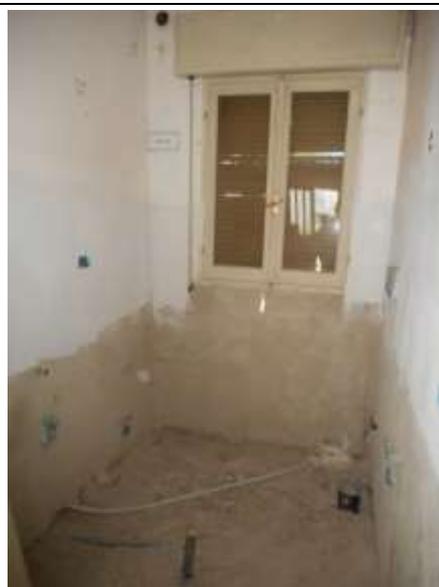
Ingresso - PT



Camera - PT



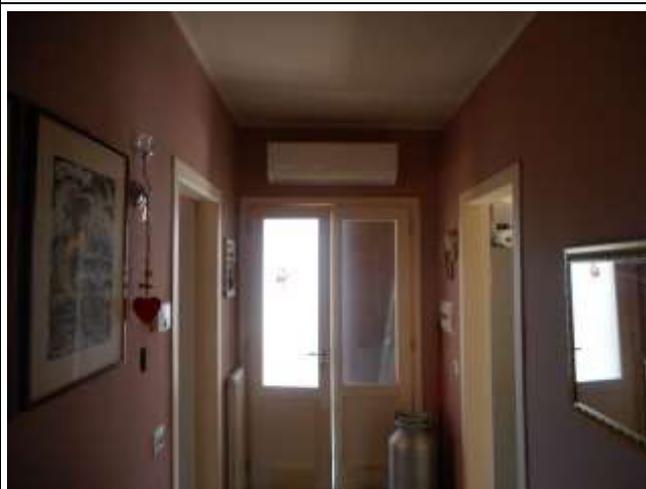
Studio - PT



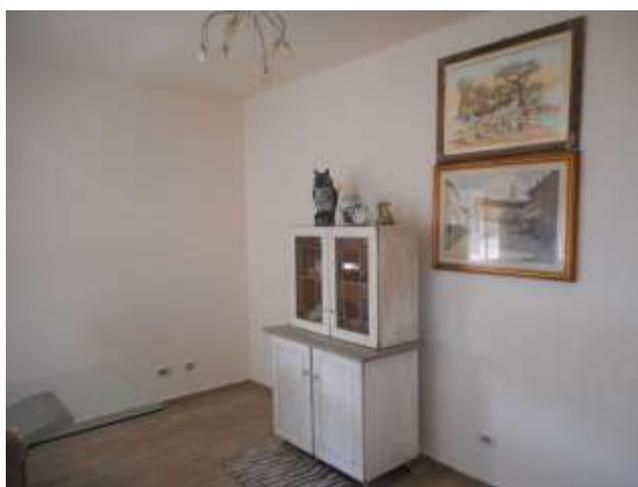
Bagno - PT



Ingresso - 1°P



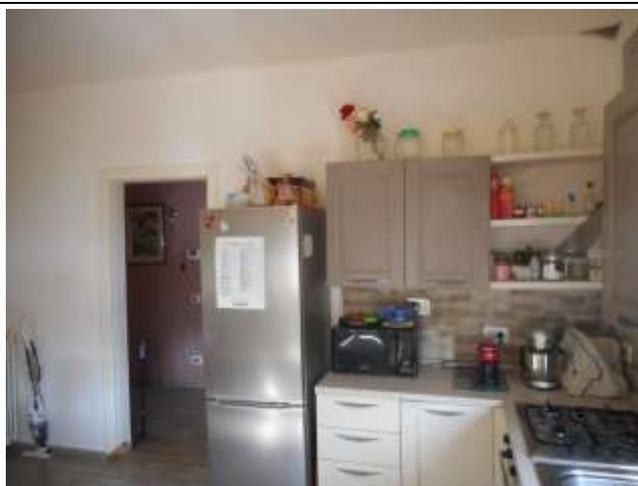
Ingresso - 1°P



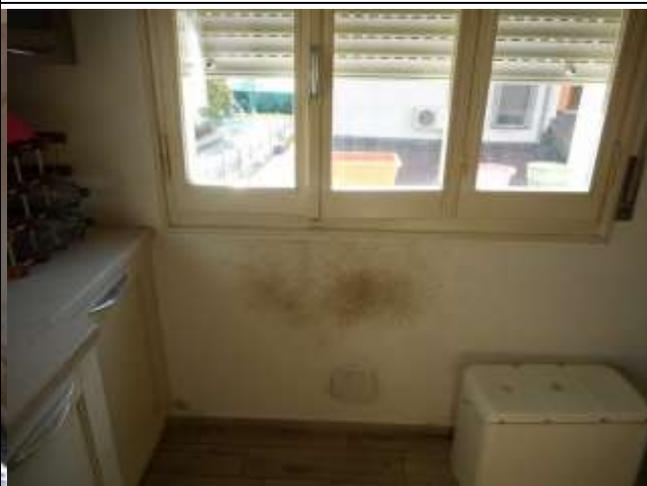
Soggiorno - 1°P



Soggiorno - 1°P



Cucina - 1°P



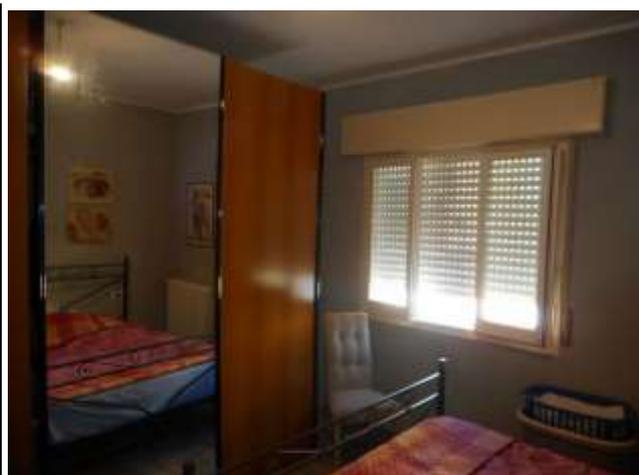
Cucina 1°P - dettaglio muffa



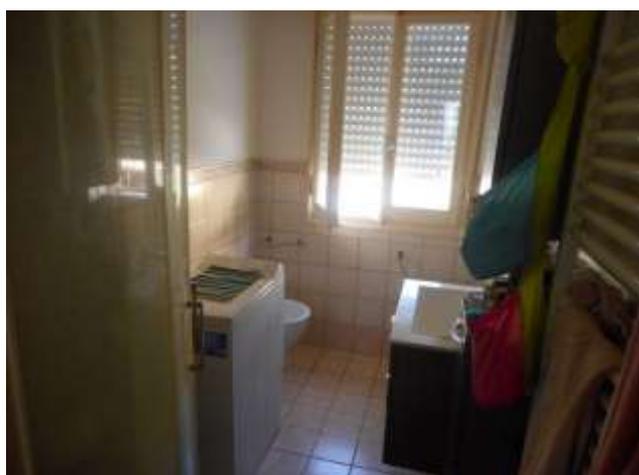
Camera da letto - 1°P



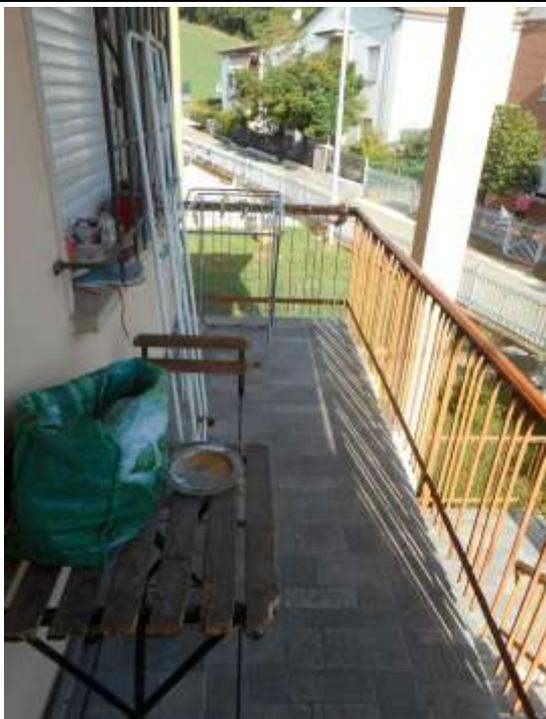
Camera da letto - 1°P



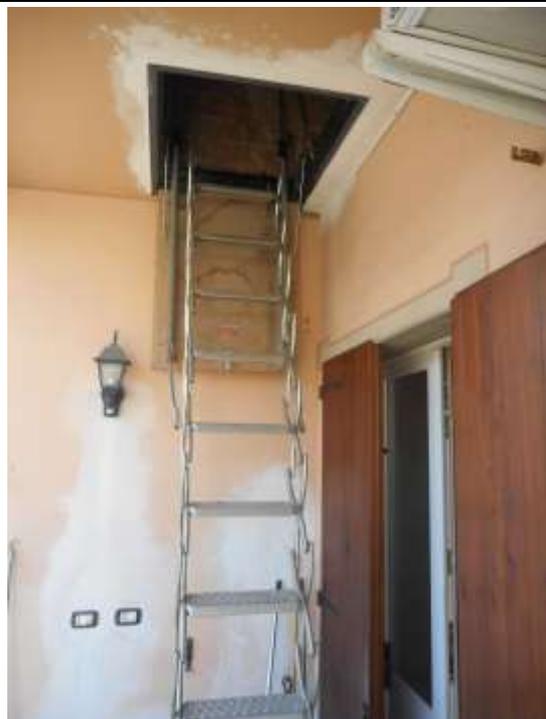
Camera da letto - 1°P



Bagno - 1°P



Terrazzo - 1°P



Botola per vano sottotetto - 2°P



Vano sottotetto - 2°P



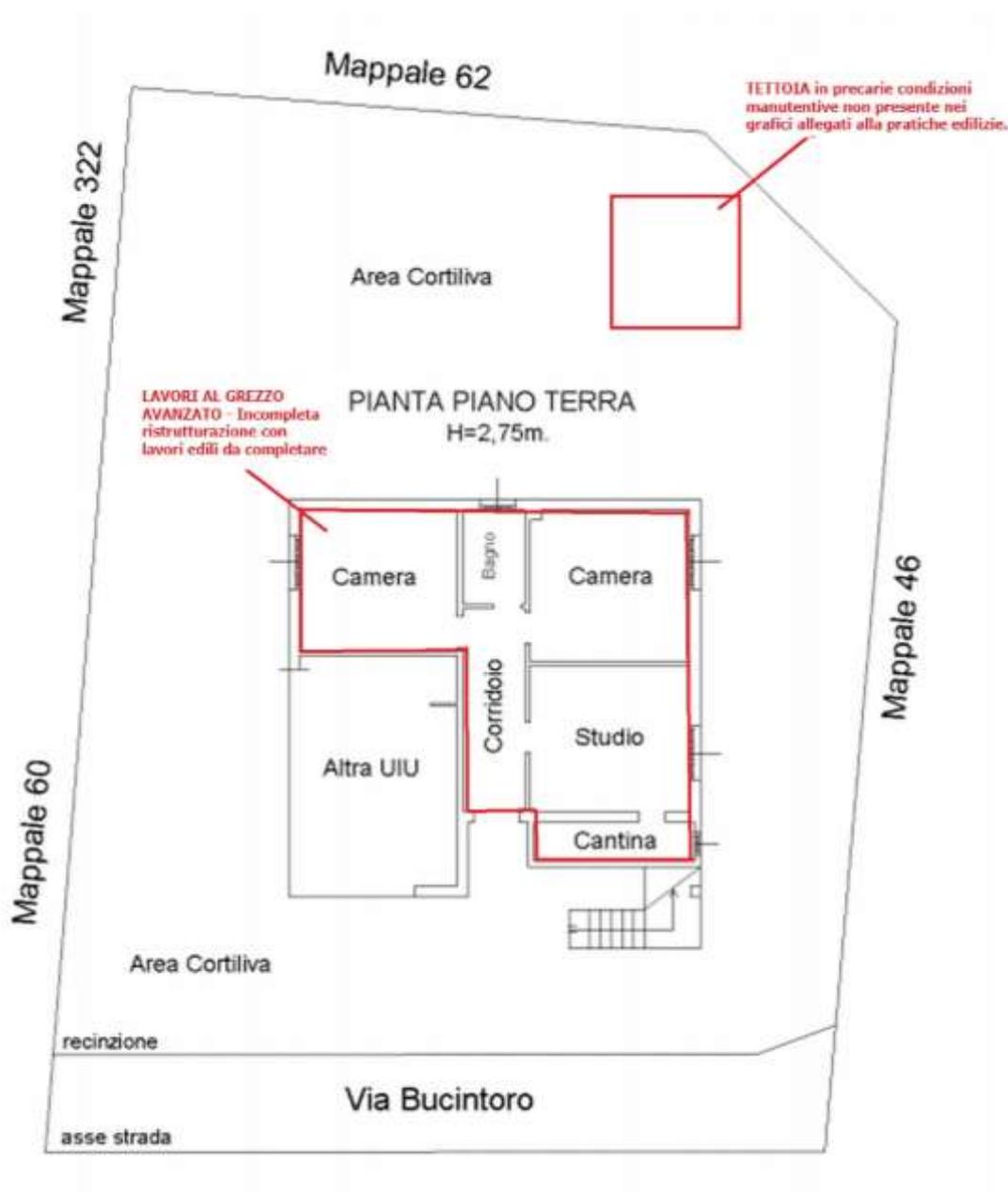
Vano sottotetto - 2°P



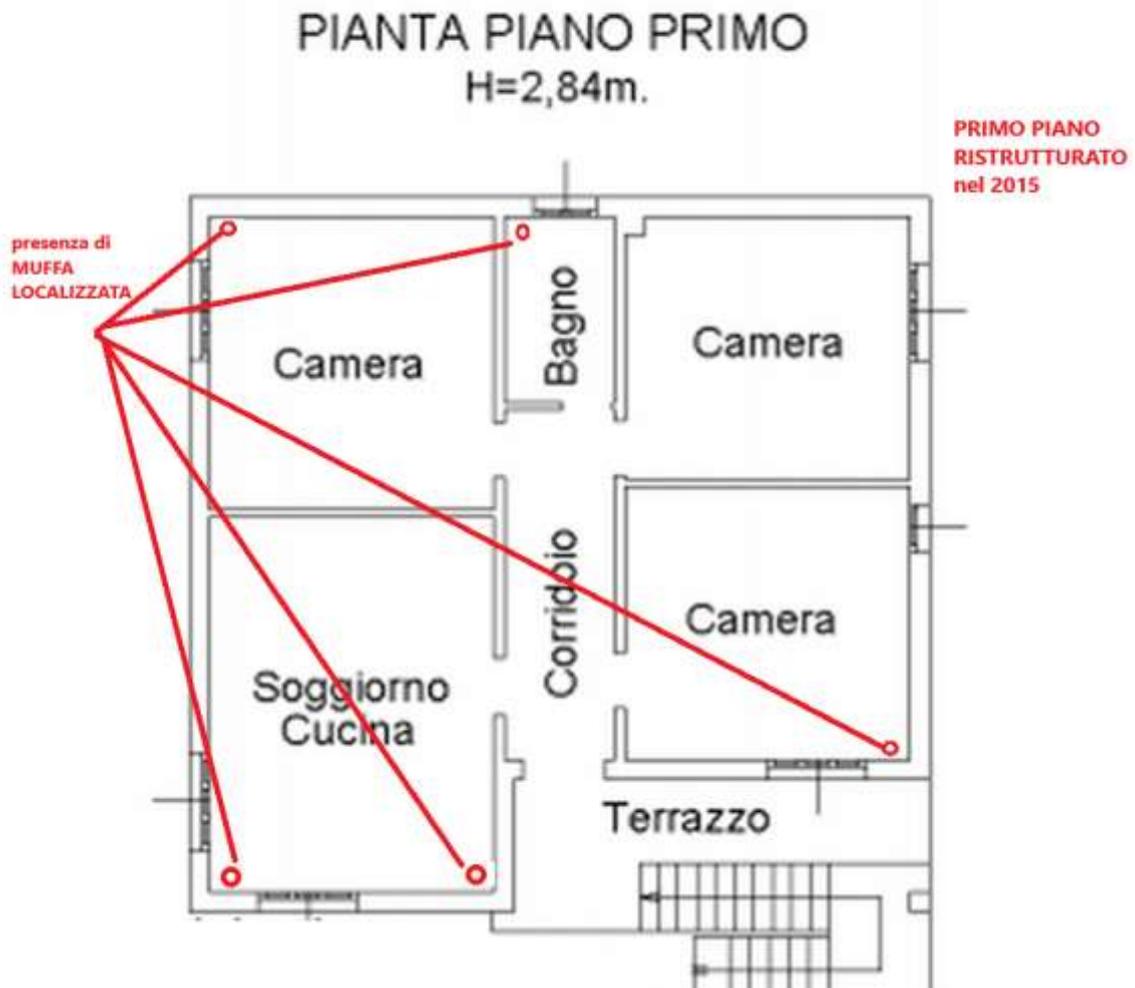
Autorimessa Piano Terra



Deposito PT (uso Centrale termica)



Planimetria del fabbricato di civile abitazione (sub. 2) - PT – fuori scala–



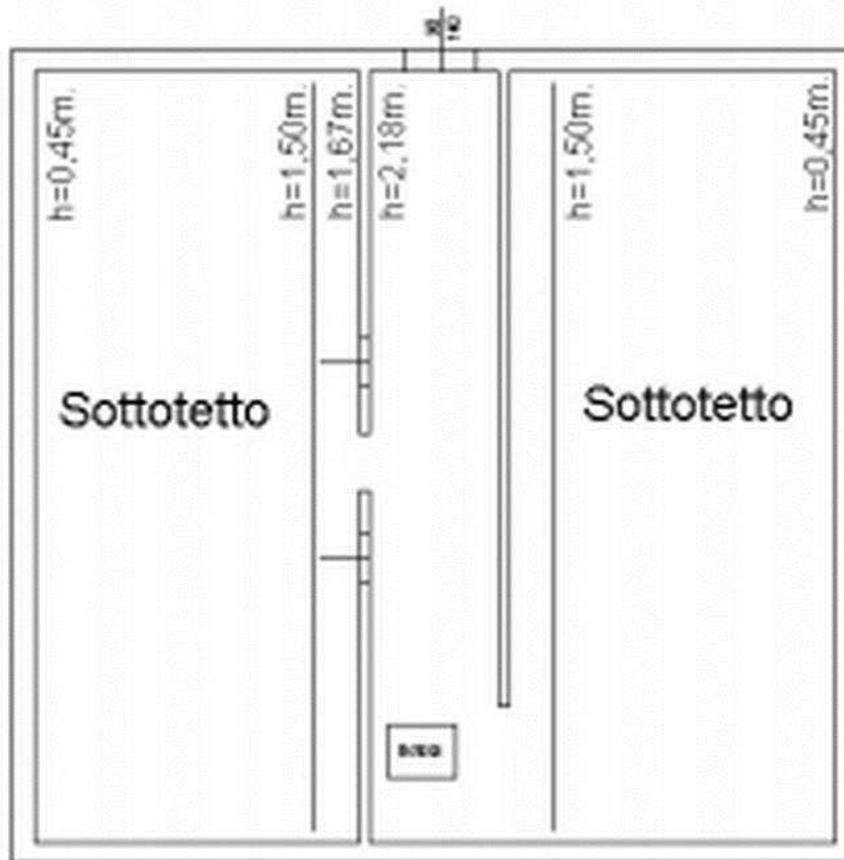
di civile abitazione (sub. 2)-1P – fuori scala-

P
l
a
n
i
m
e
t
r
i
a

d
e
l

f
a
b
b
r
i
c
a
t
o

PIANTA PIANO SECONDO



Planimetria del fabbricato di civile abitazione (sub. 2) - 2P – fuori scala-



Planimetria dell'autorimessa con deposito (sub.1) - PT – fuori scala-

5- LOTTI DI VENDITA

Trattasi di UNICO LOTTO funzionale che prevede la messa in vendita dell'edificio da terra a tetto di civile abitazione unitamente all'autorimessa pertinenziale al piano terra.

5.1-LOTTO UNICO

5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI SCANDIANO (I496)

INTESTATI:

-
-

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
ABITAZIONE	Scandiano (RE) VIA BUCINTORO n. 1 Piano T-1 - 2	40	-	58 sub.2	9,5 vani	A/2 di 2 [^] classe	Totale: 198 mq Totale escluse aree scoperte**: 173 mq	785,01 €
AUTORIMESSA	Scandiano (RE) VIA BUCINTORO n. 1 Piano T	40	-	58 sub.1	21 mq	C/6 di 2 [^] classe	Totale: 25 mq	67,24 €

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di intero fabbricato di civile abitazione da terra a tetto al piano terra e primo con sottotetto al secondo piano, circostante area cortiliva di pertinenza di circa 360 mq ed autorimessa al piano terra di 25 mq catastali. Il tutto sito in Via Bucintoro n. 1 a Scandiano (RE), in località Iano. Il fabbricato abitativo, di circa 190 mq di superficie commerciale parametrata, originariamente costruito in data antecedente il 1967, è stato oggetto di successive ristrutturazioni, tra cui l'ultima ristrutturazione risale al 2015 e risulta non completata al sopralluogo, in particolare i lavori risultano da ultimare in alcuni vani al piano terra e nell'area cortiliva esterna. Il fabbricato complessivamente si presenta in sufficienti condizioni manutentive e risulta allacciato alla rete elettrica, idrica, fognatura e gas. Il fabbricato, come da planimetria catastale, risulta costituito al piano terra da: corridoio, camera, bagno, camera, studio e cantina (Hm=2.75 ml), allo stato di lavori al grezzo avanzato come verificato al sopralluogo. Autorimessa con deposito (ad uso centrale termica) al piano terra (Hm=2.75 ml). Al primo piano, come da planimetria catastale, risulta costituito da: terrazzo, soggiorno-cucina, tre camere da letto, corridoio e bagno (Hm dei vani pari a 2.84 ml), con botola dotata di scala retrattile che conduce al piano secondo sottotetto (Hmin=0.45 m e Hmax=2.18 m). Il tutto con scala esterna di collegamento. Fabbricato conforme alle normative edilizie ed urbanistiche. Planimetrie catastali conformi allo stato di fatto e all'ultimo stato legittimato. Rilasciata dichiarazione di abitabilità n. 31/91 in data 13/08/1991. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche: dichiarazione di conformità impianto elettrico civile abitazione in data 31/03/2015 e dichiarazione di conformità impianto idrico riscaldamento adduzione gas metano in data 20/03/2015. Privo di attestato di prestazione/certificazione energetico in corso di validità. Immobile occupato dagli esecutati e dal nucleo familiare al sopralluogo.

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1/09/1967, come risultante dall'atto di provenienza (in allegato 6).

Successivamente, il fabbricato risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia onerosa n. 67/84 rilasciata dal Comune di Scandiano in data 12/06/1985, per "cambio di destinazione d'uso di piano terra da servizi a residenza in fabbricato civile esistente in Via Bucintoro", con cambio destinazione d'uso senza incremento volumetrico, con grafici autorizzativi allegati (tav.progetto: pianta, tav.stato attuale: piante-sezioni, tav.prospetti, tav.giallo/rosso, aventi oggetto: sistemazione del piano terra), con certificato di collaudo rilasciato in data 25/07/1991 per ristrutturazione di parte di fabbricato a destinazione residenziale e nuovo accatastamento (con piano terra residenziale).

Risulta rilasciata dichiarazione di abitabilità n. 31/91 in data 13/08/1991 a seguito di sopralluogo effettuato dal servizio di igiene pubblica USL di Scandiano con cui si rilascia il parere favorevole con indicazione di: allaccio all'acquedotto pubblico, presenza di caldaia a metano collegata ad idonea canna fumaria, scarichi in fognaio comunale dopo decantazione in pozzo nero.

- SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) n. 7-2015 presentata il 04/02/2015 prot. n.2904 per "accertamento di conformità inerente fabbricato residenziale", con allegata relazione tecnica che elenca le opere eseguite in difformità dal titolo edilizio originario e dalla precedente concessione edilizia n.67/84 (difformità di partizioni interne e altezza complessiva del fabbricato) e allegate le tavole con i grafici autorizzativi (tav.1 elaborati grafici con stato concessionato/attuale/giallo-rosso).

- CIL (comunicazione di inizio lavori) n.1-2015 presentata in data 15/01/2015 prot. n. 1050 per "manutenzione straordinaria dell'intera unità abitativa e in particolare nel completamento delle dotazioni del servizio igienico Via Bucintoro 1", con inizio lavori in data 16/01/2015 e fine lavori in data 12/05/2015, con allegata relazione tecnica (con indicazione delle principali lavorazioni previste) e allegate le tavole con i grafici autorizzativi (tav.1 planimetria e tav.2 piante PT, 1P, sottotetto, ciascuna con stato concessionato/progetto/giallo-rosso). Risulta nuovo accatastamento per diversa distribuzione degli spazi interni presentato in data 27/04/2015.

In data 24/09/2024 è stato effettuato accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Scandiano (RE) per prendere visione dell'intero fascicolo edilizio dell'immobile in oggetto. Dalle ricerche effettuate e dalla disamina del fascicolo edilizio (vedi allegato 10), risulta che **le unità immobiliari risultano conformi alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti** del comune di Scandiano (RE). Lo stato di fatto dell'unità abitativa e dell'autorimessa al momento del sopralluogo risulta conforme agli ultimi grafici assentiti allegati alle pratiche edilizie: per quanto riguarda piante e planimetrie come da CIL n.1-2015 presentata in data 15/01/2015

prot. n. 1050 e per sezioni e prospetti come da SCIA n. 7-2015 presentata il 04/02/2015 prot. n.2904.

Le schede catastali risultano conformi allo stato di fatto al momento del sopralluogo e all'ultimo stato legittimato.

Risultano depositate certificazioni impiantistiche di cui alla Legge 46/90 e s.m.i. in particolare: dichiarazione di conformità impianto elettrico civile abitazione in data 31/03/2015 e dichiarazione di conformità impianto idrico riscaldamento adduzione gas metano in data 20/03/2015.

Sull'immobile in oggetto risultava rilasciato un attestato di certificazione energetica n. 00307-008856-2013 del 7/2/2013, che risulta scaduto il 7/2/2023, con classe energetica G con EP=334,95 kwh/m2/anno. **Alla data odierna non risulta rilasciato un attestato di certificazione/prestazione energetica valido sull'immobile in oggetto.** |

5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono da prevedersi opere di ripristino.

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati con la madre.

Dalle certificazioni rilasciate dal Comune di Scandiano (RE) risultano residenti all'indirizzo oggetto dell'esecuzione gli esecutati con il loro nucleo familiare (come riportato in allegato 9).

-
-
-

STATO CIVILE⁵

5

Vedi allegato 9

5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte nei appositi capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni, aggiornate alla data del 14/11/2024 (vedi allegato 8), da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Scandiano ai n.ri 219/21 del 08/01/2015 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/12/2014 Numero di repertorio 1378/962 a favore di, ipoteca di € 217.531,13 Totale € 435.062,26, contro i sig.ri gravante il diritto di piena proprietà pari a ½ ciascuno degli immobili di cui al Foglio 40 Particella 58 Subb. 1 e 2;

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Reggio Emilia il 28/05/2024 ai n.ri 11588/8615, a favore di , contro Sig.ri gravante il diritto di piena proprietà pari a ½ ciascuno degli immobili di cui al Foglio 40 Particella 58 Subb. 1 e 2.

5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione dello Stato.

5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del 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 evidenziate nei precedenti capitoli.

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

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

Viene tenuto conto di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

VALORE LOTTO UNICO

Stima del bene descritto:

La valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell’immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

ABITAZIONE	Scandiano (RE) VIA BUCINTORO n. 1 Piano T-1 - 2	40	-	58 sub.2	9,5 vani	A/2 di 2 [^] classe	Totale: 198 mq Totale escluse aree scoperte**: 173 mq	785,01 €
------------	---	----	---	-----------------	----------	---------------------------------	--	----------

superficie comm. mq 190 x 1.200,00

Valore dell'alloggio - a corpo - € 228.000,00

AUTORIMESSA	Scandiano (RE) VIA BUCINTORO n. 1 Piano T	40	-	58 sub.1	21 mq	C/6 di 2 [^] classe	Totale: 25 mq	67,24 €
-------------	---	----	---	-----------------	-------	---------------------------------	---------------	---------

Valore dell'autorimessa - a corpo - € 14.000,00

Valore dell'area cortiliva esclusiva – a corpo - € 18.000,00

Valore risultante complessivo - a corpo - € 260.000,00

- **Nessuna decurtazione per lo stato d'uso e di manutenzione** (l'immobile è stato valutato nello stato di fatto al sopralluogo)
- **Nessuna decurtazione per le spese di regolarizzazione ed eventuali opere di ripristino**

Valore complessivo – per arrotondamento € 260.000,00

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi, modalità e particolarità di mercato, anche a causa dell'assenza di garanzie per vizi occulti, della condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta ed indisponibilità abitativa immediata, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando come segue:

Valore a corpo - base d'asta – per arrotondamento € 208.000,00

L'offerta minima corrisponde alla valutazione base d'asta ridotta del 25%, risultando come segue:

Offerta minima € 156.000,00

5.1.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA

I beni di cui al lotto unico hanno la seguente provenienza desunta dalla certificazione sostitutiva notarile (in allegato 7) che di seguito si riassume brevemente.

Per la provenienza al ventennio si rimanda alla certificazione sostitutiva notarile (in allegato 7) che qui si intende integralmente riportata.

6-ALTRE OSSERVAZIONI

6.1 LOCAZIONE

Dai riscontri effettuati presso l'Agenzia delle Entrate come da pec ricevuta in data 30/09/2024, NON risultano contratti di locazione registrati presso l'AdE in riferimento agli esecutati relativo agli immobili oggetto di esecuzione (vedi allegato 12).

6.2 CONDOMINIO

Non risulta presente condominio.

6.3 QUALIFICAZIONE FISCALE

Lo Scrivente ha richiesto al momento del sopralluogo la sottoscrizione dell'allegato C inerente la qualificazione fiscale degli immobili in oggetto, che non è pervenuto firmato dagli esecutati. L'allegato C, vedi allegato 14, è stato pertanto compilato a cura dello scrivente sulla base delle informazioni disponibili.

6.4 ASSUNZIONI METODOLOGICHE

- Questa relazione è stata preparata esercitando il proprio giudizio professionale sulla base delle conoscenze disponibili, utilizzando personale di adeguata competenza, prestando la massima cura ed attenzione.
- Le stime, i costi, le raccomandazioni e le opinioni presentate in questa relazione sono fornite sulla base dell'esperienza e di un giudizio professionale e non costituiscono garanzie e/o certificazioni.
- L'esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- L'esperto ha ispezionato personalmente e/o con propri collaboratori di fiducia gli immobili oggetto di stima, salvo diversa indicazione.
- I valori espressi nella relazione sono sempre al netto delle imposte/tasse.
- Nonostante le metodologie di calcolo il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.
- Eventuali quantificazioni relative a spese di sanatoria, spese condominiali ed altre spese assimilabili sono da ritenersi meramente indicative e stimate in base alle indicazioni fornite dai competenti uffici.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte nell'ipotesi che non vi siano costi di bonifica e/o smaltimento riconducibili a rifiuti e/o contaminazioni occulte o comunque non apprezzabili in sede di sopralluogo.

- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte senza considerare la presenza dei gravami ipotecari eventualmente presenti.
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Gli allegati fanno parte integrante delle presente perizia.

7-ALLEGATI

1. Corografia ed estratto di mappa catastale
2. Visure catastali storiche
3. Planimetrie catastali
4. Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati
5. Atto di pignoramento immobiliare e trascrizione
6. Atto di provenienza dei beni
7. Certificato sostitutivo notarile
8. Documentazione ipocatastale (agg. al 14/11/2024)
9. Certificati anagrafici e stato civile
10. Documentazione edilizia
11. Assenza di attestato di certificazione/prestazione energetica attualmente valido
12. Verifica Agenzia delle Entrate – assenza contratti di locazione
13. Rilievi metrici
14. Allegati a, b, c

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Albinea (RE), li' 29/11/2024

L'esperto estimatore designato

Ing. Giovanni Davoli