

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 27/2024

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esecuzione promossa da:

contro:

RELAZIONE VALUTATIVA

Esperto designato: Geom. Canossa Enrico



RIEPILOGO DATI PROCEDURA N° 27/2024

| DATO | CONFORME | SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA | | | | |
|---|--|--|---------------|----------------|-------------|------------------|
| TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RP / RG. | SI | 01.03.2024 - 3345/4476 | | | | |
| DIRITTO REALE PIGNORATO | SI | PROPRIETÀ' - QUOTA 1/1 | | | | |
| UBICAZIONE IMMOBILI | SI | REGGIO EMILIA VIA M. RUINI SNC | | | | |
| IDNTIFICAZIONE CATASTALE | SI | COMUNE | FOGLIO | MAPPALE | SUB. | categoria |
| | | REGGIO E. | 94 | 283 | 79 | C/6 |
| | | REGGIO E. | 94 | 283 | 96 | C/2 |
| CONFORMITÀ CATASTALE | NO | RIPRISTINO EDILIZIO | | | | |
| CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA | NO | RIPRISTINO EDILIZIO | | | | |
| CONFORMITÀ IMPIANTI | VER. | DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO | | | | |
| ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA | NO | ASSENTE | | | | |
| STATO DI OCCUPAZIONE | - | LOTTO UNICO: LIBERO | | | | |
| STATO DI ARREDAMENTO | - | NESSUNA PRESENZA DI MASSERIZIE | | | | |
| PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE | - | NON PRESENTI | | | | |
| PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA | - | NON PRESENTI | | | | |
| SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE | - | PRESENTI | | | | |
| VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA | €. 18.666,67 - EURO DICIOTTOMILASEICENTOSessantasei/67 - LOTTO UNICO - | | | | | |
| VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA | €. 14.000,00 - EURO QUATTORDICIMILA/00 - LOTTO UNICO - | | | | | |
| UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.. | 11.12.2024 | | | | | |
| ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO | Cassa di Risparmio di Ravenna, via Battaglione Toscano 1/a Reggio Emilia | | | | | |

Sommario

| | | |
|----|---|----------------|
| 1 | <i>Dati generali</i> | <i>pag. 4</i> |
| 2 | <i>Comunicazioni</i> | <i>pag.5</i> |
| 3 | <i>Dati catastali</i> | <i>pag.6</i> |
| | 3.1 <i>Dati catastali del pignoramento</i> | <i>pag. 6</i> |
| | 3.2 <i>Commenti sulla situazione catastale</i> | <i>pag. 6</i> |
| 4 | <i>Provenienza dell'unità immobiliare</i> | <i>pag. 7</i> |
| 5 | <i>Confini</i> | <i>pag. 7</i> |
| 6 | <i>Descrizione dei beni</i> | <i>pag. 8</i> |
| | 6.2 <i>Lotti di vendita</i> | <i>pag. 10</i> |
| | 6.3 <i>Pratiche edilizie e conformità urbanistica</i> | <i>pag. 10</i> |
| | 6.4 <i>Attestato di qualificazione energetica</i> | <i>pag. 11</i> |
| | 6.5 <i>Occupazione dell'immobile</i> | <i>pag. 12</i> |
| 7 | <i>Vincoli e oneri giuridici – Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie</i> | <i>pag. 12</i> |
| 8 | <i>Diritti di prelazione</i> | <i>pag.13</i> |
| 9 | <i>Valore del bene</i> | <i>pag. 13</i> |
| | 9.1 <i>Stima del bene</i> | <i>pag.13</i> |
| 10 | <i>Stato civile dell'esecutato</i> | <i>pag.14</i> |
| | <i>Elenco degli allegati</i> | <i>pag. 15</i> |

1. Dati generali

Procedura Es. Imm. n. 27/2024

Esecutato:

Procedente:

Creditore intervenuto:

- Udienza: 11.12.2024
- Data trascrizione pignoramento: 01.03.2024
- Contributo unificato: si

2. Comunicazioni

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite Posta ordinaria dell'incarico ricevuto, delle sue finalità e dell'inizio delle operazioni peritali.

Copia della presente perizia verrà trasmessa in forma semplice all'indirizzo di residenza/sede degli esecutati e al Legale del Creditore agli indirizzi riportati nel fascicolo di causa.

3. Dati catastali

Gli immobili oggetto della presente perizia risulta meglio individuato catastalmente al NCEU del Comune di REGGIO EMILIA come di seguito.

Ditta:

| Tipologia del bene | Ubicazione | DATI CATASTALI | | | | | | | |
|--------------------|----------------|----------------|------|------|--------|---------------------------------|------------|-----|---------|
| | | Fg. | Map. | Sub. | Z C | Consistenz a o superficie | Categ. (*) | Cl. | Rendita |
| Posto auto | VIA A. GRAMSCI | 94 | 283 | 79 | 2 | 14 mq. | C/6 | 5 | € 49,17 |
| Deposito | VIA A. GRAMSCI | 94 | 283 | 96 | 2 | 22 mq. | C/2 | 5 | € 65,90 |

3.1 Dati catastali del pignoramento

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento coincidono esattamente con i dati catastali di cui al precedente.

| Fg. | Mapp | Sub. | Consistenza o superficie | Categoria(*) |
|-----|------|------|--------------------------|--------------|
| 94 | 283 | 79 | 14 mq. | C/6 |
| 94 | 283 | 96 | 22 mq. | C/2 |

3.2. Commenti alla situazione catastale

I dati catastali riportati nel pignoramento coincidono con la posizione reale.

Si riferisce che le unità immobiliari sono site in Via Ruini senza numero civico e non in Via Gramsci e che la ditta catastale esposta in visura non è stata aggiornata a seguito della mutazione della ragione sociale giusto atto dr. De Paola Fernando rep.155187 del 14.05.2015, per la quale occorrerà una voltura catastale dell'atto medesimo.

4. Provenienza dell'unità immobiliare

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietà con atto Dott. Giovanni Varchetta stipulato in data 08.11.2013 Rep. 102.838/30.674.

5. Confini

Il posto auto sub.79 nel suo complesso confina:

- a Nord con sub.125;
- a Est con sub.96;
- a Sud con sub.78;
- a Ovest con sub. 121.

Il deposito sub.96 nel suo complesso confina:

- a Nord con terrapieno;
- a Est con terrapieno;
- a Sud con sub.95;
- a Ovest in parte con sub.79 ed in parte con sub.125.

6. Descrizione dei beni

Trattasi di piena proprietà di due unità immobiliari a destinazione posto auto e deposito al piano interrato di condominio, il tutto sito in Comune di REGGIO EMILIA, VIA RUINI senza numero civico.

L'immobile è ubicato in zona di prima periferia tra la fraz. di Mancasale ed il centro cittadino.

Le unità sono poste al piano interrato e sono accessibili sia direttamente dal condominio che dall'esterno mediante rampa di accesso.

La pavimentazione è in cls battuto.

Non vi sono delimitazioni fisiche del posto auto e le restanti unità, mentre il deposito si presenta chiuso con accesso tramite porta tagliafuoco.

L'edificio nel suo complesso si presenta con struttura verticale in c.a., struttura portante orizzontale in struttura latero-cementizia.

Nella verifica effettuata in loco si riscontra che le unità appaiono in condizioni manutentive buone.

A riguardo della situazione impiantistica non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti presso il Municipio, in tal senso l'impiantistica era da considerare comunque conforme alle normative vigenti alla data di costruzione.

Si riporta al fine di notizia utile che il Condominio in riunione assembleale ha deliberato in relazione al rinnovo della pratica antincendio e quindi "si rende indispensabile il ripristino dell'intero sistema tecnologico di sovrappressione nelle zone filtro" adibite a vie di fuga in caso di incendio, in relazione al piano interrato ad uso autorimessa.

Per tale motivo hanno incaricato tecnico al fine di redigere opportuno Computo Metrico per poi passare alla fase di preventivazione della spesa che si renderà necessaria.

Per quanto riguarda il condominio, si riferisce che sono presenti arretrati economici relativi a spese insolute dell'anno solare in corso e dell'anno solare precedente per Euro 4.920,49 per il sub.79 ed Euro 1.204,37 per il sub.96 come riferito dall'Amministrazione Condominiale Nuova Am.Co, la quota annuale media di gestione ordinaria delle unità in oggetto risulta di circa Euro 130,00 circa per il sub.79 e di Euro 120,00 circa per il sub.96.

I Millesimi generali di proprietà totali delle due unità: 1,1480/1000,00.

Superficie commerciale autorimessa sub.79: mq 14 circa

Superficie commerciale autorimessa sub.96: mq 25 circa

6.2 Lotti di vendita

Trattasi di lotto unico.

6.3 Pratiche edilizie e conformità urbanistica

L'immobile è stato edificato in seguito ai titoli edilizi rinvenuti presso il municipio di Reggio Emilia.

Permesso di Costruire n.5813/2010 del 01.07.2010 per costruzione fabbricato polifunzionale.

S.C.I.A. n.9942 del 05.06.2012 per Variante Edilizia in corso d'opera al Permesso di Costruire n.5813/2010 del 01.07.2010.

S.C.I.A. n.14611 del 14.08.2012 per Variante Edilizia in corso d'opera al Permesso di Costruire n.5813/2010 del 01.07.2010.

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Parziale n.18321/2012 del 16.11.2012 a seguito di sopralluogo.

I locali dalle verifiche eseguite si presentano conformi a quanto rappresentato negli elaborati depositati presso il municipio a meno di:

Per il sub.96: Si segnala che non è stata edificata la parete di contenimento dell'unità prevista da progetto a distanza di mt. 5.58 dalla parete esterna verso la parte che si restringe e quindi è contenuto uno spazio non di proprietà oltre il pilastro esistente.

Si prevede quindi la necessità di dover posizionare la parete divisoria a filo pilastro come da progetto per una spesa preventivabile di circa 1.500,00 onnicomprensiva.

6.4 Attestato di qualificazione energetica ⁽³⁾

Da verifica presso il catasto energetico regionale non è presente Attestato di Prestazione Energetica.

⁽³⁾Il D.Lgs n.192/05, come modificato dal D.Lgs n.311/06, dispone che a decorrere dal 1 luglio 2007 al termine dei lavori edili per:

- Ristrutturazione di edifici superiori a 1000 mq.
- Realizzazione di edifici nuovi o di nuove unità immobiliari,
- Per l'accesso agli sgravi fiscali, incentivi, agevolazioni.

è obbligatoria la compilazione e consegna al comune **dell'attestato di qualificazione energetica** debitamente compilato e firmato da un tecnico abilitato e iscritto all'albo professionale.

Sono interessati i Permessi di costruire e le DIA presentati, per le tipologie di intervento di cui sopra, dopo l'8 ottobre 2005.

L'Attestato di qualificazione energetica e la conformità delle opere realizzate devono essere asseverate dal direttore dei lavori e presentati unitamente alla dichiarazione di fine lavori.

La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata (art.8 comma 2 del D.Lgs 192/05 e s.m. e integrazioni).

Come stabilito dalla Deliberazione dell'Assemblea Regionale della Regione Emilia Romagna 156/2008, l'**attestato di certificazione energetica** è obbligatorio nei casi e con le gradualità nel seguito indicate e con onere a carico rispettivamente del venditore e del locatore:

- a) a decorrere dal 1° luglio 2008, agli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con esclusione delle singole unità immobiliari;
- b) a decorrere dal 1° luglio 2009, alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso;
- c) a decorrere dal 1° luglio 2010, agli edifici e singole unità immobiliari soggetti a locazione con contratto stipulato successivamente a tale data

6.5 Occupazione dell'immobile

Le unità immobiliari risultano attualmente libere.

7. Vincoli e oneri giuridici – Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

A seguito di indagine effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia, nonché verificando il certificato sostitutivo ventennale allegato al procedimento, si ha che gli immobili risultano essere gravati dalle seguenti ipoteche e pignoramenti:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/11/2013 - Registro Particolare 14354 Registro Generale 20088 Pubblico ufficiale VARCHETTA GIOVANNI Repertorio 102838/30674 del 08/11/2013

ATTO TRA VIVI - PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI

2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/02/2019 - Registro Particolare 668 Registro Generale 4268

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 6865/11019 del 22/02/2019

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/03/2024 - Registro Particolare 3345 Registro Generale 4476 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 513 del 31/01/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Alla data del 11.11.2024 non risultano registrate altre formalità oltre a quelle citate.

In particolare risulta che non sussistono vincoli ed oneri giuridici trascritti che resteranno a carico dell'acquirente.

Da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia a non risultano comunicazioni sulla esistenza di contratti di locazione o comodati d'uso inerenti gli immobili oggetto di pignoramento.

8. Diritti di prelazione

Non risultano diritti di prelazione.

9. 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 un valore che, trattandosi di immobile che deve essere venduto all'asta, è da considerarsi un valore di pronto realizzo del medesimo, intendendo per tale il valore di massima offerta assimilabile al valore di assegnazione all'asta di beni simili posti in vendita in arco limitato di tempo e con pagamento immediato.

Tale valore, data la particolare situazione di mercato, risulta comunque inferiore rispetto al valore "potenziale" del bene, definibile come l'aspettativa, peraltro motivata, che il cedente si aspetta dal mercato.

A tale scopo si è ritenuto di procedere alla seguente valutazione tenendo conto di tutte le condizioni influenti sulla determinazione del valore commerciale, non trascurando le caratteristiche del bene, ma in considerazione del dover determinare il valore di un bene che debba essere assegnato all'asta.

In fase valutativa si sono quindi considerati fattori quale l'ubicazione dell'immobile, la sua vetustà, lo stato di fatto e di mantenimento dell'edificio, le caratteristiche proprie dell'immobile medesimo, il prezzo di mercato locale di beni similari a quelli in esame, nonché la considerazione di un abbattimento forfettario trattandosi di esecuzione immobiliare gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile il bene, nonché quant'altro potesse in qualsivoglia modo contribuire alla determinazione del valore reale degli immobili in oggetto.

La presente valutazione è redatta anche considerando il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27/07/2007, recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati (di cui alla Finanziaria 2007).

9.1 Stima del bene

Tenuto in debito conto quanto sopra, lo scrivente ritiene opportuno che il valore (piena proprietà) dei beni oggetto di stima fatto per comparazione sia (a corpo e non a misura):

Superficie commerciale autorimessa sub.79: mq 14 circa

Superficie commerciale autorimessa sub.96: mq 25 circa

Il valore del bene sopra riportato, dovrà essere ridotto indicativamente del 20% in quanto del suddetto immobile manca la garanzia da vizi occulti.

VALORE FINALE

Si considerano eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o ripristino e l'eventuale bonifica da rifiuti a carico della procedura:

| | | |
|---|------------|--------------------|
| Unità autorimessa sub.79 | (a corpo): | € 15.000,00 |
| € (15.000,00 - 20%) = | | -€ 3.000,00 |
| Detrazione per posizione debitoria condominiale | | <u>-€ 4.920,49</u> |
| Valore finale | | € 7.079,51 |
| | | |
| Unità deposito sub.96 | (a corpo): | € 17.500,00 |
| € (17.500,00 - 20%) = | | -€ 3.500,00 |
| Detrazione per ripristino edilizio | | -€ 1.500,00 |
| Detrazione per posizione debitoria condominiale | | <u>-€ 1.204,37</u> |
| Valore finale | | € 11.295,63 |
| | | |
| Valore base d'asta totale | | € 18.375,14 |
| | | |
| Valore base d'asta totale arrotondato | | € 18.666,67 |
| | | |
| Offerta minima come da normativa | | € 14.000,00 |

10. Stato civile dell'esecutato

Per quanto riguarda lo stato civile, trattasi di società di capitale.

Tanto ad evasione di incarico.

Cavriago, 11.11.2024

Geom. Enrico Canossa

Elenco allegati

- A) Relazione sintetica riassuntiva*
- B) Scheda riepilogativa per pubblicità commerciale*
- C) ---*
- D) ---*
- E) atto di provenienza*

ULTERIORI ALLEGATI:

- 1. estratto di mappa*
- 2. visure catastali*
- 3. planimetria catastale sub.79*
- 4. planimetria catastale sub.96*
- 5. elaborato planimetrico*
- 6. elenco subalterni*
- 7. copia pratiche edilizie*
- 8. copia dei rilievi eseguiti in sito*