TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°166/2024

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

Procedente:

LOTTO 9 - PERIZIA ESTIMATIVA
Piena proprietà di appartamento
in Via Primo Maggio 14/2 a Cadelbosco di Sopra (RE)



Vista Aerea ed Esterna



DATO	**CONFORME**	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG/RP.	SI	24/09/2024 - RP 15070 RG 20463
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	**PROPRIETÀ** – QUOTA 1/1
UBICAZIONE IMMOBILI	-	Via Primo Maggio 14/2 a Cadelbosco di Sopra (RE)
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	***COMUNE*** / ***FOGLIO*** / ***MAPPALE*** / ***SUB.*** / ***Categoria*** CADELBOSCO DI SOPRA / 46 / 527 / 8 / A/2
CONFORMITÀ CATASTALE	si	CONFORME
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	SI	CONFORME’
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER	NON REPERITE
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	no	NON PRESENTE scaduto
STATO OCCUPAZIONALE	-	libero ad decreto di trasferimento
STATO DI ARREDAMENTO	-	Non Presente.
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	**NON PRESENTI** -
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-	**NON PRESENTI** -
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	0.000,00 €
VALORE DETERMINATO A BASE D’ASTA	**€. 52.000,00** - EURO CINQUANTADUEMILA*/00*	
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	**€. 39.000,00** - EURO TRENTANOVEMILIA*/00*	
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	**26/11/2025**	
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	**Cassa di Risparmio di Ravenna, via Battaglione Toscano 1/a Reggio Emilia**	

SOMMARIO

1 - DATI GENERALI 4
2 - COMUNICAZIONI 5
3 - DATI CATASTALI 5
3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO 5
3.2 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DELLA PERIZIA 5
4 - DESCRIZIONE DEI BENI 6
5 - LOTTI DI VENDITA 9
5.1 - LOTTO 9 9
5.1.1 – LOTTO 9: dati catastali 9
5.1.2 – LOTTO 9: descrizione commerciale sintetica 9
5.1.3 – LOTTO 9: regolarità e conformità dell'immobile 9
5.1.4 – LOTTO 9: eventuali opere di ripristino 11
5.1.5 – LOTTO 9: costi di regolarizzazione 11
5.1.6 – LOTTO 9: occupazione immobile 11
5.1.7 – LOTTO 9: vincoli ed oneri giuridici 11
5.1.8 – LOTTO 9: diritto di prelazione 11
5.1.9 – LOTTO 9: Valore del Bene 11
5.1.10 – LOTTO 9: Atti di Provenienza dei Beni 13
5.1.11 – LOTTO 9: Situazione Condominiale 13
5.1.12 – LOTTO 9: Inquadramento Urbanistico 13
6 - ALTRE OSSERVAZIONI 14
7 - ELENCO ALLEGATI 14

1 - DATI GENERALI

Procedura Esecutiva: n° 166/2024

Esecutati: per 1/1

Procedente:

Rappresentato da: **Avv.to Celestina Tinelli**
Corso G. Garibaldi 42-42121–Reggio Emilia
c.tinelli@studiolegaletinelli.it
celestina.tinelli@ordineavvocatireggioemilia.it

Esperto Designato: **Geom. Giuseppe Neroni**
Reggio Emilia Via D.F. Cecati n.13/b
Tel. 0522 324278 cell 338 5300592
areastudio@libero.it (p.e. ordinaria)
giuseppe.neroni@geopec.it (p.e.c.)

Data Conferimento Incarico: **21 Marzo 2025**

Data consegna Perizia presso Cancelleria (scadenza): **26 Ottobre 2025**

Udienza di Comparizione: **26 Novembre 2025**

Trascrizione Pignoramento: **24/09/2024 - RP 15070 RG 20463**

2 - COMUNICAZIONI

COMUNICAZIONI ALLE PARTI

L'esperto designato ha dato informazione alle parti della nomina, della finalità dell'incarico e della data di inizio delle operazioni peritali.
La presente relazione sarà inoltrata, in copia semplice, alle parti suddette.

ATTIVITA' PERITALE

L'esperto designato, esaminata la documentazione estratta in copia dal fascicolo dell'esecuzione con particolare riferimento all'atto di pignoramento e al certificato sostitutivo ex art. 567 cpc prelevato dal fascicolo, inoltrate le comunicazioni di cui sopra, ha provveduto:

- a rilevare gli immobili oggetto di esecuzione per accertarne la consistenza e la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali ed edilizi;
- ad accertare lo stato di occupazione degli immobili oggetto di esecuzione;
- a richiedere presso gli uffici dell'agenzia del territorio le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili;
- ad accertare presso l'ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) la situazione ipocatastale degli immobili pignorati;
- a verificare la sussistenza ed eventualmente richiedere, presso l'ufficio tecnico comunale competente per gli immobili oggetto di esecuzione, le pratiche edilizie ed urbanistiche che legittimano lo stato di fatto;
- ad attingere al vigente strumento di pianificazione urbanistica al fine di prendere atto dell'inquadramento urbanistico-edilizio dell'immobile pignorato;
- a verificare l'eventuale sussistenza di vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello stato;
- a richiedere presso l'ufficio anagrafico del comune di residenza lo stato civile del debitore;
- a verificare presso l'Agenzia delle Entrate la eventuale situazione locativa dell'immobile;
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertare se esistono spese insolute verso il condominio qualora sussistente;
- a predisporre la presente relazione.

ACCESSO AGLI IMMOBILI

Il giorno 18/04/2025 alla presenza del signor …… in qualità di legale rappresentante della ditta esecutata e dott. Stefano Delrio per IVG è stato effettuato il primo sopralluogo.

3 - DATI CATASTALI

3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO

All'atto del pignoramento immobiliare la situazione catastale era la stessa di quella sussistente alla data della presente perizia descritta al successivo paragrafo 3.2.

3.2 – DATI CATASTALI DEI BENI 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

IMMOBILI:
Comune di Cadelbosco di Sopra Catasto Fabbricati

LOTTO 9
Compendio Immobiliare n.3
IMMOBILI: SITI IN COMUNE DI **CADELBOSCO DI SOPRA VIA PRIMO MAGGIO 14/2**
CATASTO FABBRICATI

Come da elenco Beni Pignorati Procedura **n.25**
Foglio **46** Particella **527** Sub.**8**, Cat.**A/2**, Cl.**2**, Consistenza **4 vani,** Rendita: **Euro 392,51,** Dati di superficie**:** Totale: **65 mq** Totale escluse aree scoperte: **62 mq -** VIA PRIMO MAGGIO n. 14/2 Piano S1-T;

INTESTATI:
C.E.F.M. Srl con sede in Reggio Emilia C.F. 01890970351
Diritto di Proprietà per 1/1

4 - DESCRIZIONE DEI BENI[1]

COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il bene pignorato è un appartamento al piano terra con cantina in immobile condominiale.

UBICAZIONE

Il bene è sito in Via Primo Maggio 14/2 a Cadelbosco di Sopra (RE).

DESCRIZIONE DEI BENI

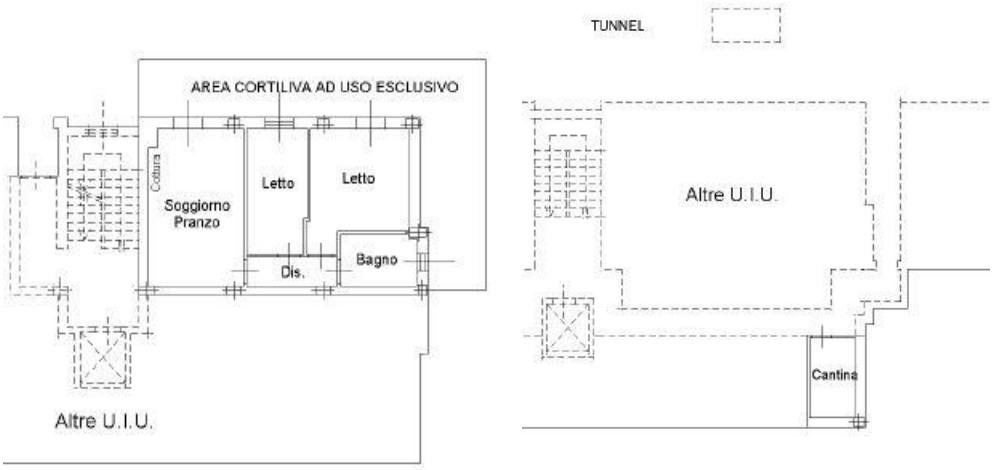
Edificio e parti comuni compendio immobiliare n.3

Il compendio immobiliare è composto da n. 3 palazzine condominiali con 44 unità ad uso residenziale con cantine e garage interrati, posti auto pubblici e area verde condominiale comune.
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena proprietà di un appartamento situato in Cadelbosco di Sopra, nelle vicinanze del centro storico, facente parte della palazzina A al civico 14/2.
L'immobile edificato nel 2008 si trova complessivamente in buone condizioni. Ha struttura a telaio in cemento armato con paramenti murari e solai in latero cemento. Esternamente il rivestimento murario è in mattoni faccia vista. Il tetto è in latero cemento, con copertura in laterizio. L'accesso all'alloggio avviene da area esclusiva. L'immobile è dotato di ascensore fino al piano interrato.
All'appartamento è abbinata la cantina.

Stato Manutentivo edificio condominiale: in condizioni NORMALE .

<u>Appartamento con Cantina</u>

È situato al piano terra con accesso autonomo, con altezza netta di 2.70m circa, ed è composto da soggiorno/pranzo con zona cottura di 18,00 mq netti circa, disimpegno di 3,15 mq netti circa e bagno di 4,82 mq netti, due camere da letto rispettivamente di12,95 mq netti circa e di 9,03 mq netti circa.
Al piano interrato vi è una cantina di pertinenza, con altezza netta di 2.50m circa, di 5,00 mq netti circa.
Oltre ad area scoperta esclusiva di circa mq 38,00.



PIANO TERRA PIANO INTERRATO

Planimetria Catastale (indicativa e fuori scala)

[1] Le metrature in seguito indicate sono da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza.



Foto esterna



Camera



Zona giorno – Pranzo Soggiorno con cottura



Camera



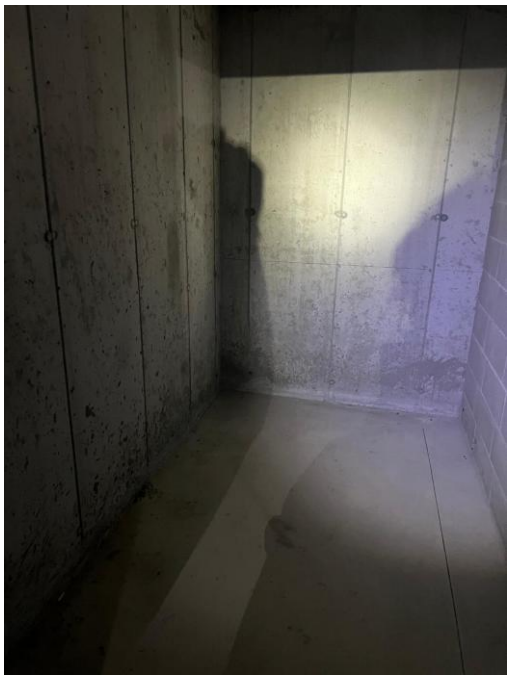
Particolare




Particolari



Bagno



Cantina piano interrato

Dotazioni e Impianti appartamento
Il riscaldamento è con caldaia autonoma (ATTUALMENTE MANCANTE) alimentata a gas metano e radiatori in ghisa.
Pavimenti e rivestimenti in ceramica.
L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Il bagno è dotato di tazza wc, bidet, piatto doccia, lavabo. Le porte interne sono lignee. Infissi interni lignei con vetrocamera, zanzariere esterne e scuri lignei esterni di chiusura, portoncino di ingresso blindato.
L'area esclusiva esterna è in parte pavimentata con pavimentazione in autobloccanti in cemento e in parte a verde, delimitata da recinzione in rete metallica con paletti in ferro e cancello pedonale in ferro.

L'unità immobiliare è in condizioni d'uso MEDIOCRE, si riscontra un allagamento dovuto a rigurgito fognario con interessamento di intonaci, battiscopa e pavimenti. Si riscontra anche la mancanza della caldaia autonoma a gas metano.

Al piano interrato è situata la **cantina** dell'abitazione, di mq 5,00 netti circa ed altezza utile di 2.50m. È finita con pareti non intonacate in blocchi di cemento, pavimento in battuto di cemento, porta in metallo.

Stato Manutentivo unità immobiliare: secondo elenco che segue " MEDIOCRE";

Ottimo - per edifici di nuova costruzione o integrale ristrutturazione, per i primi cinque anni di vita, in uno stato di integrità totale o, comunque, con degrado dovuto alla normale utilizzazione. Nessun intervento necessario – Per edifici o immobili che, nonostante la vetustà, sono integri e perfettamente manutenuti e non necessitano di alcun intervento.
Buono - per edifici di nuova costruzione o integrale ristrutturazione da cinque a dieci anni di vita, o eventualmente anche oltre ma con degrado contenuto, dovuto alla normale utilizzazione. Necessarie opere di manutenzione ordinaria quali tinteggi interni, verniciatura serramenti lignei ecc. –

Discreto - per edifici costruiti o ristrutturati da oltre dieci anni e sino venti/trenta anni di vita, ben mantenuti nel tempo anche attraverso manutenzioni ordinarie, straordinarie e/o innovazioni, ove oggi siano opportune ancorché non necessarie solo opere di manutenzione ordinaria. –

Normale - per edifici costruiti o ristrutturati da oltre venti/trenta anni, ove sono state eseguite opere di manutenzioni ordinaria e straordinaria e/o innovazioni ed appaiono mantenuti nel tempo in modo corretto, in cui sono presenti ed efficienti le minime dotazioni impiantistiche ancorché presumibilmente prossime alla sua sostituzione. Necessari interventi ordinari quali tinteggiature e stuccature, verniciature e riparazioni localizzate. –

Mediocre - per edifici costruiti o ristrutturati da oltre venti/trenta anni, ove non sono mai state eseguite opere di manutenzioni e/o innovazioni ma appaiono tenuti nel tempo in modo corretto, in cui sono presenti ed efficienti le minime dotazioni impiantistiche ancorché presumibilmente prossime alla sua sostituzione. Necessari interventi ordinari quali tinteggiature e stuccature, verniciature e riparazioni localizzate. –

Scarso - per edifici costruiti da oltre trent'anni, ove non sono mai state fatte opere di manutenzioni straordinaria e siano evidenti segni di una inefficace e/o inesistente attività manutentiva, ove gli elementi accessori quali serramenti ecc. siano fortemente degradati e irrecuperabili, siano da eseguire opere di sostituzione delle pavimentazioni interne. Sono in ogni caso efficienti le dotazioni impiantistiche esistenti ancorché da verificare e revisionare e presumibilmente prossime alla sua sostituzione –

Scadente -sono necessari imminenti e importanti interventi di manutenzione straordinaria, quali il rifacimento dei pavimenti, degli impianti, dei serramenti ecc.

Degradato – sono necessari interventi di ristrutturazione integrale, comprese opere di ripristino strutturale. -

Fortemente Degradato – è necessaria la demolizione e ricostruzione, non presenta più i requisiti minimi di abitabilità o usabilità.

Determinazione superficie commerciale[2]

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

Appartamento superfici lorde:

- appartamento mq 58,55 conteggiato 100%	= 58,55 mq
- cantina mq 5,80 conteggiato 25%	= 1,45 mq

Totale sup. commerciale	**60,00 mq lordi vendibili arr.**

Oltre a Superficie area cortiliva esclusiva 38,00 mq

5 - LOTTI DI VENDITA

5.1 - LOTTO 9

Piena proprietà di appartamento, con cantina e area verde esclusiva in immobile condominiale con ascensore.

5.1.1 – LOTTO 9: dati catastali

Si rimanda al precedente § 3.

5.1.2 – LOTTO 9: descrizione commerciale sintetica[3]

Piena proprietà di appartamento, in immobile Condominiale con ascensore in Via Primo Maggio 14/2 Cadelbosco di Sopra

Appartamento al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, corridoio disimpegno, due camere da letto e bagno, area cortiliva esclusiva e al piano interrato da cantina.

In condizioni d'uso **MEDIOCRE.**

Sup. commerciale appartamento **60,00 mq**

Superficie area cortiliva esclusiva 38,00 mq

5.1.3 – LOTTO 9: regolarità e conformità dell'immobile

Regolarità Edilizia:

Titoli abilitativi:

Edificio edificato a mezzo dei seguenti titoli abilitativi:

---

[2] *SUPERFICIE COMMERCIALE VEDASI § 5.1.9.*

[3] Le metrature in seguito indicate sono da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza.

Permesso a costruire n. 06/046 del 21/12/2006 per 44 alloggi in attuazione PPR2 (art.n.18.5 NTA)
Primo stralcio di cui apposita convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cadelbosco di Sopra per atto Notaio M. Mingati in data 19/12/2006 rep. 5276/3352
Variante n.07 /099 del 5/09/2007
Variante n. 08/040 del 6 marzo 2008 Prot.4558
Variante n. 08/132 del 11/09/2008
Fine lavori 22/10/2008
Richiesta di abitabilità prot. 18733 del 13/10/08 assentita con prot. 21663 del 15/12/08

L'appartamento: rispetto alle tavole progettuali originali e le varianti depositate risulta **conforme**

Eventuali lievi difformità potranno considerarsi come difformità rientranti nelle tolleranze esecutive previste ai sensi dell'art.19 bis comma1.1 lettera e, 1bis della L.R.23/2004 e successive modificazioni.

Estratto art 19 bis della LR 23/2004 e successive modificazioni

Tolleranze costruttive
1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. Gli scostamenti rispetto alle misure progettuali di cui al presente comma valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.
1.1. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:
a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;
e) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.
1.1.1. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1.1, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.
1 bis. Fuori dai casi di cui ai commi 1 e 1.1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, ... e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi del primo periodo del presente comma il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.
1 ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, laddove si abbia la prova che la certificazione di conformità edilizia e di agibilità rilasciata o presentata nelle forme previste dalla legge sia avvenuta a seguito di sopralluogo volto all'accertamento e verifica delle opere realizzate da parte di funzionari incaricati nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi pre viste.
1 quater. Le tolleranze di cui ai commi 1, 1.1, 1 bis e 1 ter del presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili:
a) nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ai sensi del comma 5 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013;
b) con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.
1 quinquies. Le tolleranze definite dal comma 1.1, relative ad interventi eseguiti in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, sono soggette al regime previsto all' articolo 2, comma 1, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 31 del 2017.
1 sexies. Per le tolleranze costruttive che interessino immobili ubicati nelle zone classificate sismiche trova applicazione quanto stabilito nel precedente articolo 17 quater.
1 septies. Nei casi di dichiarazione delle tolleranze di cui al comma 1 quater, lettera b):
a) per gli immobili ubicati nelle zone classificate sismiche all'epoca di realizzazione delle opere, il tecnico abilitato allega all'attestazione che gli interventi aventi rilevanza strutturale rispettano le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II del d.p.r. 380/2001, l'autorizzazione di cui all' articolo 11 della legge regionale 19 del 2008 richiesta presso lo Sportello Unico o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell' articolo 94, commi 2 e 2-bis, del d.p.r. 380/2001, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi da parte dello stesso Sportello Unico;
b) per le opere realizzate in data antecedente alla classificazione sismica del Comune, trova applicazione quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 17 quater.
1 octies. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

Regolarità Catastale
Conforme

Certificazione Energetica (APE o ACE)
Attestato di Prestazione Energetica N°02247-074181-2014 RILASCIATO IL 4/6/2014
VALIDO FINO AL 4/6/2024 , **quindi scaduto**

Dichiarazione di conformità degli impianti (L.46/1990 - D.M. 37/2008)
Lo scrivente tecnico non ha potuto reperire le certificazioni degli impianti pur verificando che sono stati depositati al momento della richiesta di agibilità.

5.1.4 – LOTTO 9: eventuali opere di ripristino
Non necessarie.

5.1.5 – LOTTO 9: costi di regolarizzazione
Nessuno

5.1.6 – LOTTO 9: occupazione immobile
Alla data del sopralluogo l'appartamento era libero.

5.1.7 – LOTTO 9: vincoli ed oneri giuridici

Vincoli giuridici a carico dell'acquirente
Non risultano domande giudiziali gravanti sugli immobili pignorati.

Vincoli giuridici a carico della procedura
Per l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni colpiti da pignoramento, da cancellarsi a carico della procedura, da visura in data 17/06/2025, si riscontra quanto segue:

1.TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/09/2024 - Registro Particolare 15070 Registro Generale 20463
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4289 del 06/09/2024
ATTO esecutivo o cautelare -verbale di Pignoramento immobili

5.1.8 – LOTTO 9: diritto di prelazione
Non sussistono diritti di prelazione a favore dello stato.

Confini
In relazione ai limiti della proprietà, secondo atti catastali, le porzioni immobiliari in oggetto confinano come segue.

Appartamento (sub 8 mapp 527):
- A Ovest con vano scale comune
- A est con area condominiale
- A Nord con area condominiale
- A Sud con altro appartamento sub 8

Cantina (sub 8 mapp 527):
- A ovest cantina sub 9
- A nord con corridoio comune
- A est con terrapieno comune
- A sud con terrapieno comune

5.1.9 – LOTTO 9: Valore del Bene

DEFINIZIONI
Valore di mercato.

È il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento ma comunque riferiti al contante, alla data della vendita, per il quale un bene immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni. Nel prezzo non sono computate le spese di transazione (atto, imposte ecc.) e di intermediazione. Il tempo di esposizione sia sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia il bene sia reso disponibile per un numero adeguato di potenziali acquirenti interessati di cui il venditore possa vagliare le rispettive offerte.

Valore di liquidazione o di vendita forzata.
È pari alla somma di denaro che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene immobile, entro un intervallo di tempo più breve rispetto a quello richiesto per le normali vendite poste sul mercato ordinario a "valore di mercato". La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita che avviene in circostanze straordinarie; periodo di commercializzazione durante il quale il bene non è stato esposto sul mercato ordinario. Nel caso d'Asta riflette la condizione di una vendita imposta.

Superficie Commerciale.
Superfici lorde delle porzioni immobiliari considerate in ragione della loro tipologia e destinazione, misurate al lordo delle murature (in mezzeria se murature di confine con altre unità immobiliari ed interamente considerate se murature esterne o di confine con parti comuni dell'edificio), vuoto per pieno per le scale interne ad ogni piano che esse collegano. La superficie sarà computata due volte in caso di doppio volume (sarà poi applicato un coefficiente correttivo a discrezione del perito, caso per caso).
Ad ogni porzione immobiliare sarà applicato un coefficiente correttivo in riferimento dello schema che segue:

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 e' 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.

Le superfici sono dedotte da elaborato grafico allegato all'ultima pratica edilizia che legittima lo stato di fatto verificatane la corrispondenza con lo stato dei luoghi.
Lo stimatore si riserva di variare lievemente i coefficienti di cui sopra in funzione dello stato di fatto.

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è la determinazione del "valore di liquidazione" o "valore di vendita forzata".
Tale valore viene determinato attraverso la ricerca del più probabile "valore di mercato" dal quale il sottoscritto, essendo a conoscenza delle limitazioni derivate da una vendita forzata presso la pubblica asta immobiliare, che prevede la cessione senza garanzie sui vizi dell'opera, con somma imposta in tempi diversi da quello della stima e che viene proposta sul mercato delle aste immobiliari in tempi più brevi e, comunque, prescritti rispetto al normale mercato ordinario, si determina la base d'asta.

CRITERI DI STIMA

L'esperto stimatore tiene conto, oltre a quanto sin qui relazionato, delle seguenti peculiarità:

- ubicazione del cespite;
- tipologia edilizia degli immobili;
- tipologia strutturale degli immobili;
- epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- stato di manutenzione;
- destinazione d'uso;
- razionalizzazione degli spazi;

- dimensioni dell'immobile;
- dotazioni tecnologiche e impiantistiche;
- regolarità edilizia;
- inquadramento urbanistico;

La raccolta dei dati immobiliari, in riferimento alle anzidette peculiarità, è stata espletata sulla base della metodologia del confronto di mercato, impostato sulla comparazione dell'immobile da valutare con gli immobili simili di prezzo noto.
Individuato il segmento di mercato nel quale ricade il bene da stimare, lo scrivente estimatore ha condotto indagini locali (presso agenzie immobiliari, professionisti ed enti pubblici) che, complementari alla propria conoscenza del mercato immobiliare locale per la tipologia in specie, lo portano a confermare la sintesi estimativa che emerge in seguito.
Vanno esposte, in ogni caso, alcune precisazioni.
Inoltre il momento attuale presenta una congiuntura ancora sfavorevole per il mercato immobiliare, per quanto si scorgano alcuni segnali di ripresa.
Si fa riferimento nella fattispecie, anche dell'andamento dell'ultimo periodo delle vendite immobiliari all'asta del Tribunale di Reggio Emilia.

VALORE DI MERCATO

LOTTO 9

Appartamento (foglio 46 mappale 527 sub 8)	
sup. commerciale 60,00 mq x 1.000,00 €/mq (arrotondato)	60.000,00 €
area scoperta esclusiva di mq 38,00	
a corpo	5,500,00

	65.500,00 €
Dedurre spese per aggiornamento schede catastali	- 0.000,00 €
Dedurre spese condominiali (5.1.11)	- 0.000,00 €

	65.500.00 €

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie su vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile i beni, la valutazione in caso d'asta viene **ridotta del 20%** e arrotondata, risultando di 52.000,00 Euro

Valore a corpo - base d'asta – per arrotondamento **€ 52.000,00**

VALORE MINIMO di Assegnazione – 25% su valore a base d'asta = € 39.000,00

5.1.10 – LOTTO 9: Atti di Provenienza dei Beni

I beni hanno la seguente provenienza, che di seguito si riassume brevemente:
.

5.1.11 – LOTTO 9: Situazione Condominiale

L'amministratore del **Condominio i tulipani 1** in relazione alle spese condominiali per l'anno in corso e l'anno solare precedente, ha comunicato che:
alla data del 4/7/2025, relativamente al preventivo spese per l'anno 2025,non risultano insoluti (allegato) e nemmeno per quello precedente
Le spese condominiali medie si aggirano intorno ai 500/600 € annui.
Nel corso dell'ultima assemblea condominiale non sono state deliberate spese straordinarie.
I millesimi di proprietà dell'appartamento ammontano a 73,05 su un totale di 1000

In base a queste informazioni, non si ritiene di addebitare alla procedura spese arretrate

5.1.12 – LOTTO 9: Inquadramento Urbanistico

Le proprietà pignorate sono identificate dal RUE del Comune di Cadelbosco di Sopra come Ambiti AC2 residenziali del previgente P.R.G. con PUA approvato denominato PPR2

6 - ALTRE OSSERVAZIONI

L'appartamento è vuoto. **Si riscontrano danni relativi a un allagamento dovuto a rigurgito fognario con interessamento di intonaci, battiscopa e pavimenti. Si riscontra anche la mancanza della caldaia autonoma a gas metano.**

N.B. con riferimento agli obblighi contenuti nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cadelbosco di Sopra per atto Notaio M. Minganti in data 19/12/2006 rep. n. 5276/3352, per la edificazione del comparto P.P.R.2 primo stralcio, la manutenzione del verde pubblico, che dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune (di cui al mappale 503 subalterno 36 area urbana di mq 4440), sarà però a carico di tutti i proprietari delle unità immobiliari del complesso residenziale, cosi come previsto all'art 8 della pluricitata convenzione urbanistica. A tal fine si allega convenzione urbanistica e rogito di compravendita del 2011 relativo ad altre unità immobiliari non interessate dalla procedura in oggetto.

Si specifica inoltre che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture portanti e sovrastrutture dei garage interrati sarà a carico dei proprietari degli immobili.

7 - ELENCO ALLEGATI

1. *MAPPA CATASTALE*
2. *VISURE CATASTALI*
3. *PLANIMETRIE CATASTALI*
4. *STRALCIO PUG*
5. *DOCUMENTAZIONE COMUNALE*
6. *PIGNORAMENTO IMMOBILIARE*
7. *VISURE IPOTECARIE*
8. *NOTA PROVENIENZA DEI BENI*
9. *NOTA AMMINISTRATORE CONDOMINIALE*
10. *ALLEGATI A, B*

Il sottoscritto tecnico, nominato esperto stimatore dall' Ill.mo Sig. G.E., 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.

Reggio Emilia, lì 20/10/2025

l'esperto designato

Geom. Giuseppe Neroni