

## TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N° 117/2023 – Lotto n. 5

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

Esecuzione promossa da:

### ELABORATO PERITALE e RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobile posto in Comune di Cadelbosco Di Sopra  
Via Pezzarossi n. 4 – 42023 (RE)

Esperto estimatore designato: **geom. Francesca Rivi**



**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

<b>DATO</b>	<b>CONFORME</b>	<b>SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA</b>					
<b>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO - RG / RP.</b>	SI						
<b>DIRITTO REALE PIGNORATO</b>	SI		<b>PIENA PROPRIETÀ'</b>				
<b>UBICAZIONE IMMOMILI</b>	-		CADELBOSCO DI SOPRA (RE) - via Pezzarossi n. 4				
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	-		<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>
			Cadelbosco Di Sopra	34	523	34	C/6
<b>CONFORMITÀ CATASTALE</b>	SI		CONFORMI				
<b>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</b>	SI		CONFORMI				
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	VER.		LOTTO N. 5: NON PRESENTI				
<b>ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	SI		NON NECESSARIO				
<b>STATO OCCUPAZIONALE</b>	SI		<b>LIBERI</b>				
<b>STATO DI ARREDAMENTO</b>	SI		<b>ASSENTE</b>				
<b>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</b>	SI		<b>NON PRESENTI -</b>				
<b>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</b>	SI		<b>NON PRESENTI -</b>				
<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>	NO		<b>€ 103,47</b>				
<b>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA LOTTO 5</b>	<b>€. 2.400,00</b> - EURO DUEMILAQUATTROCENTO/00 (INTERO LOTTO 5)						
<b>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA LOTTO 5</b>	<b>€. 1.800,00</b> - EURO MILLEOTTOCENTO/00 (INTERO LOTTO 5)						
<b>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</b>	<b>24/04/2024</b>						
<b>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</b>							

**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

## 0-SOMMARIO

<b>0-SOMMARIO</b> .....	<b>3</b>
<b>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>5</b>
<b>2-COMUNICAZIONI</b> .....	<b>5</b>
ATTIVITA' PERITALE .....	6
ACCESSO AGLI IMMOBILI .....	7
<b>3-DATI CATASTALI</b> .....	<b>8</b>
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....	8
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	8
CONFINI CATASTALI: .....	9
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>9</b>
DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE .....	11
<b>5-LOTTE DI VENDITA</b> .....	<b>11</b>
<b>LOTTO N. 5</b> .....	<b>12</b>
5.5.1- LOTTO 5 - DATI CATASTALI .....	12
5.5.2- LOTTO 5 - DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	12
5.5.3- LOTTO 5 - REGOLARITA' EDILIZIA .....	12
5.5.4- LOTTO 5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE / ACE .....	13
5.5.5- LOTTO 5 - CONFORMITA' IMPIANTI (L.46/1990 - D.M. 37/2008) .....	13
5.5.6- LOTTO 5 - EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO .....	13
5.5.7- LOTTO 5 - COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	13
5.5.8- LOTTO 5 - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	13
5.5.9- LOTTO 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	13
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	13
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA .....	13
5.5.10- LOTTO 5 - DIRITTO DI PRELAZIONE .....	14
5.5.11 - LOTTO 5 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	14
5.5.12- LOTTO 5 - LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE.....	15
5.5.13 - LOTTO 5 -VALORE DEL BENE.....	16
DEFINIZIONI .....	16
SCOPO DELLA STIMA.....	17
CRITERI DI STIMA.....	17
VALORE DI MERCATO .....	18
BASE D'ASTA.....	19
5.5.14 - LOTTO 5 -ALTRE OSSERVAZIONI .....	20
CONDOMINIO:.....	20
MATERIALI TOSSICO/NOCIVI: .....	21
presenza di rifiuti: .....	21
ALTRO: .....	21
<b>6- STATO CIVILE DEI DEBITORI</b> .....	<b>21</b>

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

<b>7- ALLEGATI .....</b>	<b>21</b>
7.1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI;.....	22
7.2. COPIA INCARICO; .....	22
7.3. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; .....	22
7.4. VISURA CAMERALE ESECUTATO; .....	22
7.33. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI - LOTTO 5; .....	22
7.34. MAPPA CATASTALE- LOTTO 5; .....	22
7.35. PLANIMETRIE CATASTALI ED ELABORATO PLANIMETRICO- LOTTO 5;.....	22
7.36. VISURE CATASTALI- LOTTO 5; .....	22
7.37. DOCUMENTAZIONE PRATICHE COMUNALI- LOTTO 5; .....	22
7.38. ESTRATTO SPESE CONDOMINIALI- LOTTO 5;.....	22
7.39. VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE AL 08.02.2024- LOTTO 5; .....	22
SARANNO POI CARICATI TRAMITE PROCESSO CIVILE TELEMATICO: .....	22
7.48. ALLEGATI A,B,C,D - LOTTO 5; .....	22
7.49. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO 5.....	22

## **1- RIASSUNTO E DATI GENERALI**

### **PROCEDURA ESECUTIVA N. 117/2023 – Lotto n. 5**

- Esecutati:  
Procedente:
- Data Conferimento Incarico: **06/11/2023**
- Termine di consegna della relazione presso la Cancelleria: **24/03/2024**
- Udienza di Comparizione: **24/04/2024**
- Atto Pignoramento: trascritto il
- Banca Designata:

## **2-COMUNICAZIONI**

L'esperta designata ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati a mezzo posta ordinaria e, possibilmente via P.E.C.<sup>1</sup> della nomina, della finalità d'incarico e della data di inizio delle operazioni peritali.

In particolare sono stati avvertiti:

➤

La presente relazione, oltre che depositata agli atti del PCT, sarà inoltrata all'Avvocato procedente, depositata in copia all'Associazione Notarile e Punto Informativo dell'Istituto Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Reggio Emilia ed inviata per posta ordinaria all'esecutato e alla comproprietaria.

---

<sup>1</sup> Vedi Allegati singoli lotti

## **ATTIVITA' PERITALE**

L'esperta designata, esaminata la documentazione estratta in copia dal fascicolo dell'esecuzione con particolare riferimento all'atto di pignoramento e alla certificazione notarile ex art.567 C.P.C. prelevato in copia, inoltrate le comunicazioni di cui sopra, in ossequio ai punti B), C), D), E), F), G), H) e I) dell'incarico conferitogli, ha provveduto:

- ad accedere agli immobili oggetto di esecuzione per rilevarne la consistenza, scattare fotografie, accertarne lo stato conservativo, verificarne la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali ed edilizi, verificare lo stato di possesso/godimento, identificarne gli occupanti e reperire gli eventuali titoli che ne legittimano la loro occupazione (se sussistenti e resi disponibili dagli stessi) e quant'altro conferito al punto "E" dell'incarico;
- ad accertare presso l'Agenzia delle Entrate l'eventuale sussistenza di contratti di locazione e, comunque, di titoli registrati opponibili alla procedura, che legittimino l'occupazione dei terzi occupanti (punto "G" dell'incarico);
- a richiedere presso gli uffici dell'agenzia del territorio le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili per confrontarvi lo stato rilevato (punto "B.c." dell'incarico);
- ad accertare presso l'ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) la situazione ipo-catastale degli immobili pignorati, in relazione ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti e ad eventuali trascrizioni successive al pignoramento (punto "B.d." dell'incarico);
- a reperire ed esaminare il contenuto dell'atto di provenienza, per verificare il diritto reale pignorato, nonché la sussistenza di eventuali contitolari di diritti reali sugli immobili pignorati (punto "B.e." dell'incarico);
- ad accertare 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 per verificare la conformità edilizia ed urbanistica e, se del caso, proporre eventuali sanatorie e/o opere di ripristino, definire i relativi costi, oltre a verificare eventuali obblighi non ancora adempiuti derivanti da convenzioni urbanistiche, oltre a vincoli preordinati all'esproprio, cessioni di cubatura e, se del caso, controllo degli indici di edificabilità residuali (punto "C" dell'incarico);
- 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 (punto "D" dell'incarico);

**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)  
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

- a richiedere presso l'ufficio anagrafico del comune di residenza lo stato civile dei debitori ed estrarre, se del caso, l'estratto di matrimonio con annotazioni per verificare lo stato patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni patrimoniali (punto "H" dell'incarico);
- a verificare eventuali cause pendenti sugli immobili pignorati se risultanti presso i RR.II (punto "I.a." dell'incarico);
- a verificare, se del caso, il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (punto "I.b." dell'incarico)
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertare se esistono spese insolute verso il condominio qualora sussistente (punto "F" dell'incarico);
- a predisporre la presente relazione secondo quanto indicato al punto "J)" dell'incarico conferito al sottoscritto.

#### **ACCESSO AGLI IMMOBILI**

L'accesso all'immobile sito nel Comune di Cadelbosco Di Sopra è avvenuto in data 25/01/2024.

**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)  
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

### 3-DATI CATASTALI

#### 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO<sup>2</sup>

**I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI - CF -**

**INTESTATI:**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Particella	subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Sup. Cat.le mq	Rendita
Autorimessa (Posto auto scoperto)	Comune di Cadelbosco Di Sopra via Cristoforo Colombo n. 32/5	34	523	34	15 mq	C/6 - U	15 mq	49,58 euro

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

**II - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI - CF -**

**INTESTATI:**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Particella	subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Sup. Cat.le mq	Rendita
Autorimessa (Posto auto scoperto)	Comune di Cadelbosco Di Sopra via Cristoforo Colombo n. 32/5	34	523	34	15 mq	C/6 - U	15 mq	49,58 euro

#### 3.3-COMMENTI SULLA SITUAZIONE CATASTALE

<sup>2</sup> Vedi allegato 7.3.

I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza catastale tra i beni pignorati e quelli accatastati. Si segnala che dovrà essere presentata pratica catastale di variazione toponomastica necessaria per l'aggiornamento dell'indirizzo dell'immobile sito in Cadelbosco di Sopra, individuato sia nel pignoramento che nella documentazione catastale in via Cristoforo Colombo n. 32/5 ma effettivamente sito in via Pezzarossi n. 4, come indicato nel certificato di abitabilità allegato alla presente perizia.

#### CONFINI CATASTALI:

- Autorimessa sub. 34: in confine con area cortiliva comune sui fronti nord, est ed ovest, e con mapp. 507 a sud.

### 4-DESCRIZIONE DEI BENI<sup>3</sup>



Trattasi di **piena proprietà di posto auto scoperto**, oltre alle quote proporzionali di parti condominiali comuni e aree a norma dell'art. 1117 del Codice Civile, realizzato in area cortiliva pertinenziale di condominio ad uso residenziale situato nel Comune di Cadelbosco di Sopra – zona Zurco- in via Pezzarossi n. 4 - 42023 (RE).

Collocato in zona residenziale/agricola l'immobile è posto in posizione sufficientemente servita da servizi sia pubblici che privati a servizio dei cittadini.

<sup>3</sup> Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

RIVI Geom. FRANCESCA

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

La palazzina dista circa 4 km. dal centro cittadino, 10 km dal comune di Reggio Emilia e 6,7 km dal comune di Bagnolo in Piano.

La proprietà consiste in:

- **N. 1 posto auto scoperto censito al mapp. 523 sub. 34**, realizzato al piano terra in area cortiliva condominiale, avente superficie utile di circa 15,00 mq totali.

#### Il fabbricato:

La proprietà è inserita all'interno di lotto privato su cui erge condominio sviluppato su quattro livelli fuori terra di cui un piano terra destinato a cantine, garage e ad abitazione e dai restanti piani ad uso residenziale. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Cadelbosco di Sopra nel 2002 e presenta ad oggi caratteristiche costruttive e finiture di buona qualità.

La struttura portante è di tipo misto, realizzata in cemento armato e muratura, finita esternamente in c.a. di colore grigio

al piano terra e con mattoni del tipo "facciavista" alternati da zone intonacate e tinteggiate di colore giallo sui restanti piani. I solai orizzontali sono in latero-cemento; la copertura anch'essa in latero-cemento è a falde inclinate. Le lattonerie e i canali di gronda sono in lamiera preverniciata; i serramenti esterni sono costituiti da tapparelle in pvc di colore verde scuro di tipo ordinario. L'area esterna di pertinenza del condominio, destinata ad area di manovra/posti auto scoperti, è rifinita con pavimentazione in autobloccanti e delimitata da recinzione metallica ancorata su muretto perimetrale in c.a.

Tutte le zone ad uso condominiale, sia interne che esterne all'immobile, versano in buono stato di conservazione e risultano regolarmente manutenzionate.

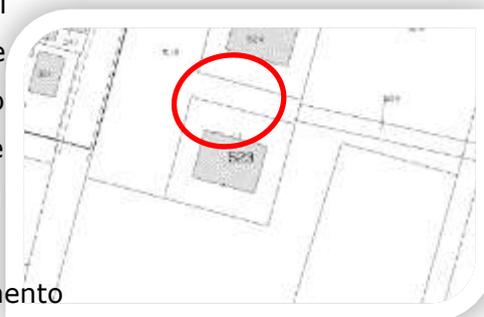
Ad oggi l'edificio mostra nella struttura, nei paramenti e negli impianti finiture di buona qualità, con impiantistica apparentemente rispondente alle norme vigenti. Il quartiere è ben urbanizzato e dotato di impianto di illuminazione. La palazzina è dotata di ascensore di collegamento ai vari piani.

#### I beni oggetto di perizia:

**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it



**Posto auto scoperto individuato al sub. 34:** realizzato in area cortiliva condominiale, in corrispondenza del fronte sud, avente pianta rettangolare e dimensioni di 2,50x5,83 mt.

Ospitante un posto auto questo presenta ad oggi una superficie utile complessiva di circa 15 mq, è inserito all'interno di area cortiliva pavimentata con autobloccanti e delimitata con recinzione metallica. Il posto auto è raggiungibile da passo carraio posto su via Pezzarossi. L'unità versa in buono stato di conservazione. Il certificato di abitabilità è presente negli atti comunali e si allega in copia alla presente relazione.

#### DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE<sup>4</sup>

UNITA'	Piano	Descrizione Locale	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Sup. Commerciale (mq)
<i>Autorimessa (posto auto scoperto)</i>					
Mapp. 523 sub. 34	T	Posto auto scoperto	15	1	15
<b>Superficie Commerciale (con arrotondamento)</b>					<b>15,00</b>

## 5-LOTTE DI VENDITA

Lotto unico. LOTTO N. 5

<sup>4</sup> 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

**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)  
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

## LOTTO N. 5

### 5.5.1- LOTTO 5 - DATI CATASTALI

#### INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Particella	subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Sup. Cat.le mq	Rendita
Posto auto scoperto	Comune di Cadelbosco Di Sopra via Pezzarossi n.4	34	523	34	15 mq	C/6 - U	15 mq	49,58 euro

### 5.5.2- LOTTO 5 - DESCRIZIONE COMMERCIALE

A Cadelbosco Di Sopra (RE) – in via Pezzarossi n.4:

**Piena proprietà di n. 1 posto auto scoperto avente superficie netta di 15 mq** collocato in area cortiliva pertinenziale di condominio ad uso residenziale, oltre alle quote proporzionali di parti condominiali comuni e aree a norma dell'art. 1117 del Codice Civile.

Anni di costruzione 2002.

Superficie Commerciale: mq. 15,00

### 5.5.3- LOTTO 5 - REGOLARITA' EDILIZIA

I procedimenti edilizi, reperiti presso l'ente Comunale di appartenenza, vengono di seguito riportati:

- **Concessione Edilizia** rilasciata dal Comune di Cadelbosco Di Sopra il **10.12.2002** al n. **02/076** per "costruzione di condominio con 18 alloggi";
- **DIA di Variante a Concessione Edilizia** presentata al Comune di Cadelbosco Di Sopra il **17.11.2003** al n. **03/126**;
- **Certificato di conformità edilizia e agibilità** rilasciato dal Comune di Cadelbosco Di Sopra in data **28.01.2004** al n. **1557**.

L'unità è da ritenersi nel suo complesso conforme alle norme edilizie ed urbanistiche del comune di Cadelbosco Di Sopra.

**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)  
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

#### **5.5.4- LOTTO 5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE / ACE**

Non prevista.

#### **5.5.5- LOTTO 5 - CONFORMITÀ IMPIANTI (L.46/1990 - D.M. 37/2008)**

Non previsti.

#### **5.5.6- LOTTO 5 - EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

Non previste.

#### **5.5.7- LOTTO 5 - COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Non previsti.

#### **5.5.8- LOTTO 5 - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'unità è attualmente libera.

#### **5.5.9- LOTTO 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

##### **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

##### **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA**

L'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene, da cancellarsi a cura della procedura, desunti dal certificato notarile agli atti aggiornato alla data del 20.06.2023, e da successiva ispezione al 08.02.2024 di seguito si riassumono:

➤

➤



### **5.5.10- LOTTO 5 - DIRITTO DI PRELAZIONE**

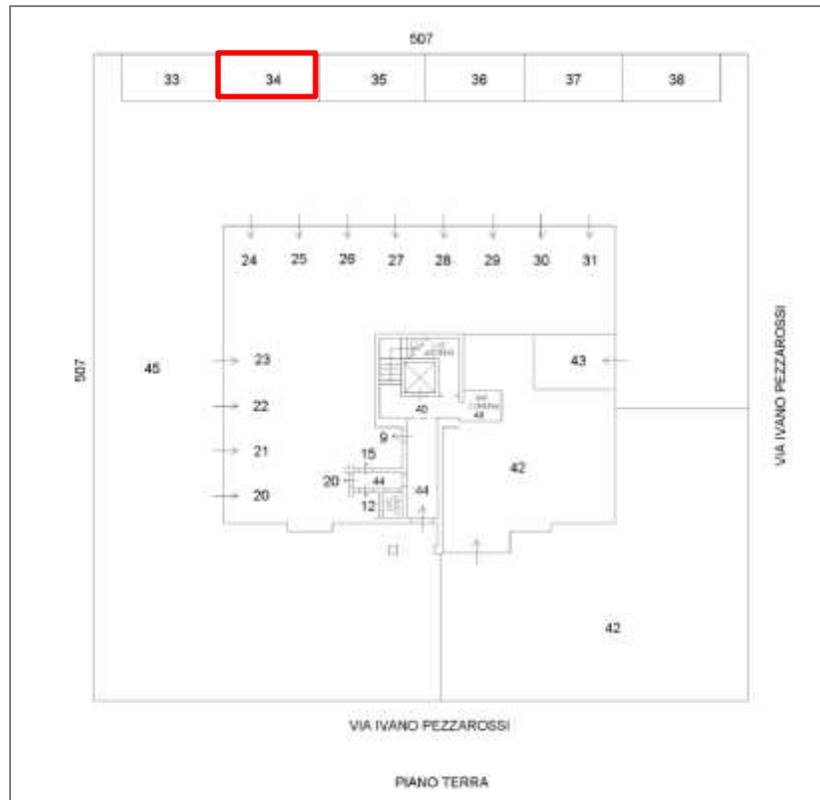
Non risulta diritto di prelazione dello Stato.

### **5.5.11 - LOTTO 5 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

I beni hanno la seguente **provenienza**:

## 5.5.12- LOTTO 5 - LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE

PLANIMETRIA CATASTALE (non in scala)



FOTOGRAFIE:



### 5.5.13 – LOTTO 5 -VALORE DEL BENE

#### DEFINIZIONI

#### **Valore di mercato (IV edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 4 § 2.2).**

Secondo l'International Valuation Standard il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambe i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

#### **Valore di mercato (IV edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 4 § 2.4).**

Secondo Banca d'Italia il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente

**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

### **Superficie Commerciale.**

Superfici lorde delle porzioni immobiliari considerate in ragione della loro tipologia e destinazione, misurate al lordo delle murature (in mezzaria di queste se trattasi di murature di confine con altre unità immobiliari o porzioni comuni, chiuse, dell'edificio, ed interamente considerate se murature di confine con aree esterne), vuoto per pieno per le scale interne ad ogni piano che esse collegano. La superficie sarà computata due volte in caso di doppio volume.

Alle superfici esterne lorde così determinate sarà poi applicato il rapporto mercantile come di seguito indicato, ossia:

- 1- *intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva*
- 2- *60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità*
- 3- *40% delle logge e/o verande coperte aventi una superficie fino a 10 m<sup>2</sup> (20 % per la superficie eccedente i 10 m<sup>2</sup>)*
- 4- *30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi una superficie fino a 10 m<sup>2</sup> (15 % per la superficie eccedente i 10 m<sup>2</sup>)*
- 5- *25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm.200*
- 6- *15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm.200*
- 7- *nessuna valutazione di superficie per quelle parti di locale aventi altezza inferiore a cm.150 (analogamente agli stessi criteri stabiliti dal Catasto Fabbricati)*
- 8- *l'area cortiliva esclusiva va valutata nella sua superficie e stimata a parte*
- 9- *l'area cortiliva comune è sempre da considerarsi compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie*
- 10- *le autorimesse e i posti auto vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo.*

### **SCOPO DELLA STIMA**

Lo scopo della stima è quello di determinare il "valore di base per la vendita disposta all'Asta Giudiziaria".

Tale valore viene determinato attraverso la ricerca del **valore di mercato** opportunamente ridotto in ragione delle condizioni particolari della vendita forzata, imposta dalla procedura, che prevede l'assenza di garanzie sui vizi del bene, la vendita in tempi e condizioni molto differenti rispetto alle tempistiche e alle condizioni di una normale trattativa così come deducibile dalla definizione del valore di mercato.

### **CRITERI DI STIMA**

L'esperta stimatrice tiene conto, in sintesi, delle seguenti peculiarità:

**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)  
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

- 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;
- stato economico condominiale;
- possibilità di trasformazione.

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 e di prezzo noto.

Individuato quindi il segmento di mercato nel quale ricade il bene da stimare, la scrivente estimatrice 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 ed opportunamente valutate, gli hanno permesso di determinare il valore mono-parametrico medio per unità di superficie da potere applicare alla superficie commerciale dell'immobile trattato.

Si è fatto accesso anche alla banca dati dell'osservatorio immobiliare OMI dell'agenzia delle entrate.

Si fa riferimento nella fattispecie, anche dell'andamento dell'ultimo periodo delle vendite immobiliari presso l'asta del Tribunale di Reggio Emilia.

## **VALORE DI MERCATO**

In considerazione di quanto sopra, si è definito il valore di mercato medio per unità di superficie del bene oggetto di stima tenendo conto dello stato di conservazione, dell'ubicazione e dell'attuale richiesta di mercato di beni simili.

Si riporta di seguito la valutazione secondo la tabella delle superfici:

UNITA'	Piano	Descrizione Locale	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Sup. Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
<i>Autorimessa (posto auto scoperto)</i>							
Mapp. 523 sub. 34	T	Posto auto scoperto	15,00	1	15,00		
<b>Superficie Commerciale</b>					<b>15,00</b>	€ 200,00	€ 3.000,00
<b>Valore compendio imm.re</b>							<b>€ 3.000,00</b>

### **BASE D'ASTA**

Al valore di mercato determinato sopra, sarà apportata una riduzione massima del 20%, tenendo conto del fatto che i cespiti saranno soggetti a vendita forzata priva di garanzie su vizi occulti sull'opera ed eventuali irregolarità delle parti comuni. La sottoscritta, valutato l'attuale momento del mercato immobiliare e considerato l'elevato numero di immobili analoghi già posti in vendita presso l'IVG di Reggio Emilia, propone una riduzione di valore pari al 16,00 % ca. (<20%) comprensiva dei costi di revisione generale degli impianti come da D.M. 37/2008.

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

**€. 2.500,00**

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

**RIVI Geom. FRANCESCA**  
 Via Madonna di Pompei n.8/2 - 42048 - Rubiera (RE)  
 Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

-Oneri di regolarizzazione	€.	0,00
-Costi di ripristino	€.	0,00
-Insoluti verso il condominio	€.	103,47
<b>TOTALE DETRAZIONI</b>	<b>€.</b>	<b><u>103,47 -</u></b>

Per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, si è determinato il

**Valore Base d'Asta (intero lotto)**  
**€ 2.400,00**  
(Euro Duemilaquattrocento/00)

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

**Valore Minimo dell'Offerta (intero lotto)**  
**€ 1.800,00**  
(Euro Milleottocento/00)

Per il **Lotto n. 5** sino ad ora identificato.

#### **5.5.14 - LOTTO 5 -ALTRE OSSERVAZIONI**

##### **CONDOMINIO:**

È stato richiesto all'amministratore di condominio A

esoconto relativo alle spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare a carico degli esecutati.

Alla data del 29.01.2024 risulta una pendenza non saldata di circa euro 103,47 comprensiva di spese ordinarie. L'ammontare delle spese condominiali ordinarie/annue preventivate per l'anno 2023/2024 relative all'unità oggetto di stima è di circa € 57,12.

Si precisa che il saldo è riferito alla data della perizia di stima e che l'importo a carico della futura proprietà sarà relativa alle ultime due annualità calcolate dal decreto di trasferimento (ex art. 63 Disp. att.ne C.C.).

**MATERIALI TOSSICO/NOCIVI:**

Non presenti.

**PRESENZA DI RIFIUTI:**

Non presenti.

**ALTRO:**

Non vi è altro da segnalare.

## ***6- STATO CIVILE DEI DEBITORI***

## ***7- ALLEGATI***

- 7.1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI;
- 7.2. COPIA INCARICO;
- 7.3. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;
- 7.4. VISURA CAMERALE ESECUTATO;
- 7.5. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI - LOTTO 5;
- 7.6. MAPPA CATASTALE- LOTTO 5;
- 7.7. PLANIMETRIE CATASTALI ED ELABORATO PLANIMETRICO- LOTTO 5;
- 7.8. VISURE CATASTALI- LOTTO 5;
- 7.9. DOCUMENTAZIONE PRATICHE COMUNALI- LOTTO 5;
- 7.10. ESTRATTO SPESE CONDOMINIALI- LOTTO 5;
- 7.11. VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE AL 08.02.2024- LOTTO 5;

SARANNO POI CARICATI TRAMITE PROCESSO CIVILE TELEMATICO:

- 7.12. ALLEGATI A,B,C,D - LOTTO 5;
- 7.13. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO 5.

Tanto doveva la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, lì 16.02.2024

**L'esperta estimatrice designata**

---

*geom. Francesca Rivi*