

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CAMILLA SOMMARIVA

Procedura esecutiva n.105/2023 R.G.E.

promossa da **BNL S.p.A.**

contro

esperto designato: **geom. Salvatore SALERNO**



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA e ALLEGATI

**Immobile ad uso civile abitazione con autorimessa in
via Gorizia n.30 – Reggio Emilia**

0. SOMMARIO

0. SOMMARIO	2
1. DATI GENERALI E PROSPETTO SINTETICO	3
2. DATI CATASTALI	4
2.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
2.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA....	4
2.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	5
2.4 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE DEI BENI.....	5
2.4.1 FOGLIO 131, PARTICELLA 84, SUB.8 (APPARTAMENTO)	7
2.4.2 FOGLIO 131, PARTICELLA 84, SUB.3 (AUTORIMESSA)	9
2.5 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	9
3. LOTTI DI VENDITA	9
3.1 DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	9
3.2 LOTTO UNICO	10
3.2.1 DATI CATASTALI	10
3.3 PIANTE	11
3.3.1 LOTTO UNICO	11
3.4 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI	13
3.4.1 LOTTO UNICO	13
3.5 FOTOGRAFIE	14
3.5.1 LOTTO UNICO	14
3.6 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE	21
3.6.1 LOTTO UNICO	21
3.7 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE ED OPERE DI RIPRISTINO	21
3.7.1 LOTTO UNICO	21
3.8 OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	22
3.8.1 LOTTO UNICO	22
3.9 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	22
3.9.1 LOTTO UNICO	22
3.9.2 ONERI INSOLUTI DI NATURA CONDOMINIALE ALLA DATA DELLA PERIZIA	22
3.10 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	23
3.10.1 LOTTO UNICO	23
4. VALORE DEI BENI: LOTTO UNICO	23
4.1.1 SCOPO E CRITERIO DELLA STIMA	23
4.1.2 FONTI DI INFORMAZIONE PER LA STIMA	24
4.1.3 VALORI DI STIMA	24
4.1.4 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO	25
5. STATO CIVILE DEL DEBITORE	26
6. ALTRE NOTIZIE	26
7. ALLEGATI	26

1. DATI GENERALI E PROSPETTO SINTETICO

PROCEDURA N° 105/2023

- **GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** dott.ssa **CAMILLA SOMMARIVA**
- **ESPERTO STIMATORE:** geom. **SALVATORE SALERNO**, Collegio dei Geometri della provincia di Reggio Emilia n.2331 con studio in via Plauto n.1/a a Reggio Emilia – tel. fax 0522/280291.
- **ESECUTATO:**
- **PROCEDENTE:** **BNL SpA**, con sede legale in Roma, viale A. Spinelli n.30, C.F. 09339391006.
Avv.to ORONZO Federica – Roma - Pec: federicaoronzo@ordineavvocatiroma.org

- **Data conferimento incarico:** 12/1/2024
- **Data inizio operazioni peritali:** 13/3/2024
- **Richiesta proroga dei termini di consegna:** --
- **Consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni:** entro il 17/6/2024
- **Ubicazione degli immobili:** via Gorizia n.30 a Reggio Emilia
- **Identificazione catastale:** catasto FABBRICATI, foglio 131 particella 84, sub. 8 (A/3), sub.3 (C/6).
- **Atto di pignoramento:**
- **Occupazione degli immobili:** nel corso del sopralluogo gli immobili erano disabitati.

LIBERO SUCCESSIVAMENTE ALL'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

- **VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNICO: € 84'000,00**

- **VALORE MINIMO DELL'OFFERTA LOTTO UNICO: € 63'000,00**

2. DATI CATASTALI

2.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I - BENI CENSITI AL NUOVO CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali							
		Fg.	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria ¹	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione di tipo economico	P.3	131	84	8	2	A3	4	4 vani	€ 258,23
Autorimessa	P.T.	131	84	3	2	C/6	5	16 m ²	€ 56,19

INDIRIZZO: Comune di Reggio Emilia – via Gorizia n.28

2.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA²

II - BENI CENSITI AL NUOVO CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali							
		Fg.	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria ³	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione di tipo economico	P.3	131	84	8	2	A3	4	4 vani	€ 258,23
Autorimessa	P.T.	131	84	3	2	C/6	5	16 m ²	€ 56,19

INDIRIZZO: Comune di Reggio Emilia – via Gorizia n.28

¹ 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 – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale 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.

² Vedi Allegato 3

2.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello **schema I** sono quelli desunti dall'Atto di Pignoramento depositato agli atti, mentre quelli dello **schema II** sono quelli della situazione catastale attuale (ALLEGATO 3.).
- Sulla visura catastale è indicato il civico 28 anziché 30 come accertato in occasione del sopralluogo.

Vi è comunque corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.

2.4 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE DEI BENI

In Comune di Reggio Emilia in via Gorizia n°30, è intestatario per la piena proprietà del seguente immobile:

appartamento al 3° piano (interno 5) composto da ingresso, cucinotto, pranzo-soggiorno, bagno, due camere da letto e un balcone con accesso dal pranzo-soggiorno; **al piano Terra** è presente l'autorimessa.

L'unità immobiliare fa parte di un piccolo condominio di n.6 unità immobiliari, senza ascensore, di quattro piani fuori terra, edificato a fine anni '60 del secolo scorso che è stato oggetto di lavori di efficientamento energetico nel 2021 utilizzando gli incentivi previsti dal cosiddetto Superbonus 110%.

Identificato al Catasto Fabbricati al **fg.131, particella 84, sub.8** (appartamento – categoria A/3) e **fg.131, particella 84, sub.3** (autorimessa – categoria C/6).

Il condominio include al piano terra le autorimesse, un locale ad uso comune utilizzato come lavanderia e l'area cortiliva sul perimetro. Esso presenta struttura portante in muratura con solai in latero-cemento e con copertura a più falde.

L'ingresso avviene direttamente da via Gorizia tramite cancelletto pedonale comune e marciapiede che conduce all'ingresso principale (sopraelevato di tre gradini rivestiti in graniglia di marmo) con porta ad anta con telaio in alluminio e parti vetrate satinare.

L'androne di ingresso è pavimentato con piastrelle in graniglia risalenti all'epoca della costruzione. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di color bianco (parte superiore) e di grigio (parte inferiore) senza battiscopa; le rampe della scala sono anch'esse rifinite con lastre di graniglia, mentre il parapetto è in ferro.

Sono presenti esfoliazioni del tinteggio dovute alla presenza, in alcune zone, di umidità da risalita.

I muri perimetrali esterni, come già detto, in occasione dei lavori del Superbonus 110% sono stati rivestiti con struttura ventilata composta da pannelli termoisolanti (lana di roccia) e piastrelle in gres delle dimensioni circa di 110 x 50 cm colore antracite; il prospetto principale e il retro presentano parti intonacate e tinteggiate di bianco.

Sono presenti parti aggettanti a formare i balconi situati solamente sul prospetto principale che, in occasione dei lavori del Superbonus 110%, sono stati ripristinati. Gli infissi sono in PVC con vetro camera e sistemi oscuranti del tipo a tapparella in PVC. Le soglie sono in marmo bianco (originali), i davanzali, le spallette e il traverso superiore delle finestre sono rivestiti in lamiera verniciata che completa il rivestimento ventilato della facciata.

La copertura dell'edificio è stata isolata termicamente mediante la posa di pannelli in lana di roccia dello spessore di 18 cm; la copertura è provvista di linea vita.

Il condominio è circondato da un'area cortiliva sistemata a verde e camminamenti in cemento (originali); su via G. B. Pergolesi è situato l'accesso carraio delimitato da cancellata in ferro a due ante.

Si segnala che alcune lavorazioni incluse nell'intervento del 110% sono incomplete: in alcuni punti della facciata manca il rivestimento in piastrelle o parti della lattoneria. Il marciapiede, risalente all'epoca della costruzione, è in battuto di cemento e presenta ampie crepe e parti ammalorate; l'area cortiliva in genere, aiuole, marciapiede, pozzetti d'ispezione, recinzioni, non sono stati oggetto di recente intervento e si presentano in uno stato di parziale incuria. Los tesso dicasi per alcuni dei i locali comuni.

Considerato il recente intervento del superbonus 110%, le condizioni manutentive complessive dell'edificio risultano sufficienti.

Dal punto di vista geografico l'edificio è situato in "zona Regina Pacis" a pochi chilometri del centro cittadino; il quartiere presenta tutti i servizi primari e gli esercizi commerciali (il supermercato Coop, il centro commerciale "Le Querce", gli istituti di credito, la scuola elementare statale "Marco Emilio Lepido", la chiesa parrocchiale "Regina Pacis"; a meno di 100mt è presente la fermata della linea bus.

Si aggiunge infine che l'edificio è situato a circa:

- 3 Km dalla stazione centrale.
- 6 km dalla stazione dell'alta velocità di Reggio Emilia;

Si segnala che di fronte all'edificio è presente un traliccio/antenna della telefonia.

2.4.1 Foglio 131, particella 84, sub.8 (appartamento)

L'unità abitativa è distribuita su un unico livello e, come già detto, è così composta: ingresso, cucinotto, pranzo-soggiorno con balcone, bagno e due camere da letto. All'abitazione è annessa solamente l'autorimessa ubicata al piano terra (di cui diremo nel seguito). L'abitazione ha un'altezza interna di 3,00 ml.

Le finiture dell'appartamento sono relativamente recenti: i pavimenti e i battiscopa sono in ceramica, come anche i rivestimenti di bagno e cucina. Il balcone è rivestito con piastrelle in ceramica di piccole dimensioni a forma rettangolare (originali) e il bordo della soletta è rivestito in granito. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad una quota di 2,00 ml (circa); la parete della cucina risulta rivestita per un'altezza dal pavimento di 1,60 ml (circa). Le pareti del soggiorno, cucina, bagno e ingresso sono tinteggiate di bianco, come anche tutti i soffitti; la camera da letto matrimoniale è tinteggiata di colore giallo ocra e solo la parete del letto ha effetto spugnato; la camera singola è tinteggiata di colore azzurro con cornice in gesso tinteggiata di bianco sul perimetro del soffitto.

Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria avvengono per mezzo di una nuova caldaia murale a condensazione a metano, installata nel cucinotto (marca BAXI modello Luna Style, potenza 24kW). I termosifoni sono a parete con elementi in acciaio verniciati di bianco e sono dotati di valvole termostatiche; il sistema di regolazione avviene tramite cronotermostato digitale posizionato nell'ingresso.

Le porte interne sono del tipo ad anta tamburata con finitura in laminato color legno noce scuro e maniglie ottonate.

Le finestre hanno telaio in PVC con vetro camera e sistemi di oscuramento del tipo a tapparella in PVC. Non sono presenti le zanzariere. Il portoncino d'ingresso all'unità è del tipo semplice tamburato con rivestimento in pannelli di laminato (non recente) e mostra segni di rimaneggiamento successivi.

Impianti

L'unità è dotata dei seguenti impianti: elettrico, gas, idrico, termico, tv e citofonico, tutto entro traccia. L'impianto elettrico è dotato di salvavita collocato all'interno dell'abitazione. Il bagno è dotato di tutte le apparecchiature sanitarie: lavabo, wc, bidet e doccia in nicchia corredata di box. Si fa presente che nel pranzo-soggiorno è presente

uno split a parete ma non funzionante perché privo di unità esterna (pompa di calore). Il contatore ENEL è ubicato nel vano scala al piano terra in apposita nicchia.

Stato manutentivo

Sono presenti alcune esfoliazioni del tinteggio in particolare sul soffitto del bagno in corrispondenza della doccia. Presenti anche macchie d'umido in un angolo tra parete e soffitto della camera matrimoniale. Si segnala anche una certa usura del box doccia e dei sanitari.

Il pannello in legno della porta d'ingresso risulta parzialmente danneggiato.

La condizione manutentiva dell'immobile è sufficiente sebbene siano necessari alcuni piccoli interventi quali l'eliminazione di alcune macchie d'umidità e il ritinteggio di piccole porzioni.

A fronte dell'intervento Superbonus 110%, conclusosi nel 2023, la facciata dell'edificio è stata, come detto in precedenza, isolata termicamente con pannello in materiale minerale (lana di roccia) quindi rivestita con piastrelle in gres.

Si riportano a seguire le relative **superfici calpestabili** come da rilievo metrico:

Descrizione	Superficie (mq)
PIANO TERZO h 3,00 ml	
Ingresso	4,10
Pranzo-Soggiorno	12,50
Cucinotto	3,80
Bagno	4,10
Camera matrimoniale	13,50
Camera singola	11,67
Balcone	2,80
TOTALE	52,47

▪ Dal controllo effettuato presso l'archivio telematico "SACE - REGIONE EMILIA ROMAGNA", **risulta esistere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE)** con codice 08373-433199-2023 rilasciato in data 3/5/2023 (ALLEGATO 10.).

▪ **Non sono reperibili i certificati di conformità degli impianti tecnologici.**

Confini appartamento

a *nord* con cortile comune;

ed a *est* con cortile comune;

a *sud* con cortile comune;

ad *ovest* con altra unità immobiliare e vano scala comune.

2.4.2 Foglio 131, particella 84, sub.3 (autorimessa)

Il bene in oggetto è costituito da un unico locale al piano terra di modesta metratura, con altezza interna netta pari a 2,10 ml (circa).

La pavimentazione è rivestita in piastrelle di ceramica. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di bianco. La porta d'ingresso è a due ante in legno e ha dimensioni 187 cm (larghezza) x 194 cm (altezza). All'autorimessa vi si accede sia dall'area cortiliva mediante stradello ghiaiato di uso comune, nonché dal vano scala. All'interno dell'unità, al momento del sopralluogo, erano presenti vari oggetti personali.

Impianti

Il locale è dotato di impianto elettrico con cavi entro traccia.

Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'autorimessa è sufficiente.

Confini:

- a nord* con altra unità immobiliare;
- a est* con corridoio comune;
- a sud* con area cortiliva comune;
- a ovest* con area cortiliva comune.

- **L'unità non dispone delle certificazioni degli impianti in materia di sicurezza.**

SI RIPORTANO LE RELATIVE **SUPERFICI CALPESTABILI** (come da rilievo metrico):

PIANO TERRA	
Vano	Superficie (mq)
Autorimessa	14,93

2.5 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni pignorati risultano appartenere per la piena proprietà al

3. LOTTI DI VENDITA

3.1 DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Come richiesto in sede di affidamento dell'incarico da parte dell'III. Giudice, si procede alla stima del valore commerciale e del valore base d'asta degli immobili sopra descritti che verranno posti in **vendita in un UNICO LOTTO.**

Lotto unico così composto:

- **unità immobiliare ad uso residenziale**, porzione di fabbricato sita in via Gorizia n.30, nel Comune di Reggio Emilia, posta al 3° piano, identificata catastalmente al **foglio 131, particella 84, sub.8, cat. A/3**.
- **unità immobiliare ad uso autorimessa**, sita in via Gorizia n.30, nel Comune di Reggio Emilia, posta al piano Terra, identificata catastalmente al **foglio 131, particella 84, sub.3, cat. C/6**.

3.2 LOTTO UNICO

3.2.1 Dati Catastali

BENI CENSITI AL NUOVO CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)

INTESTATI:

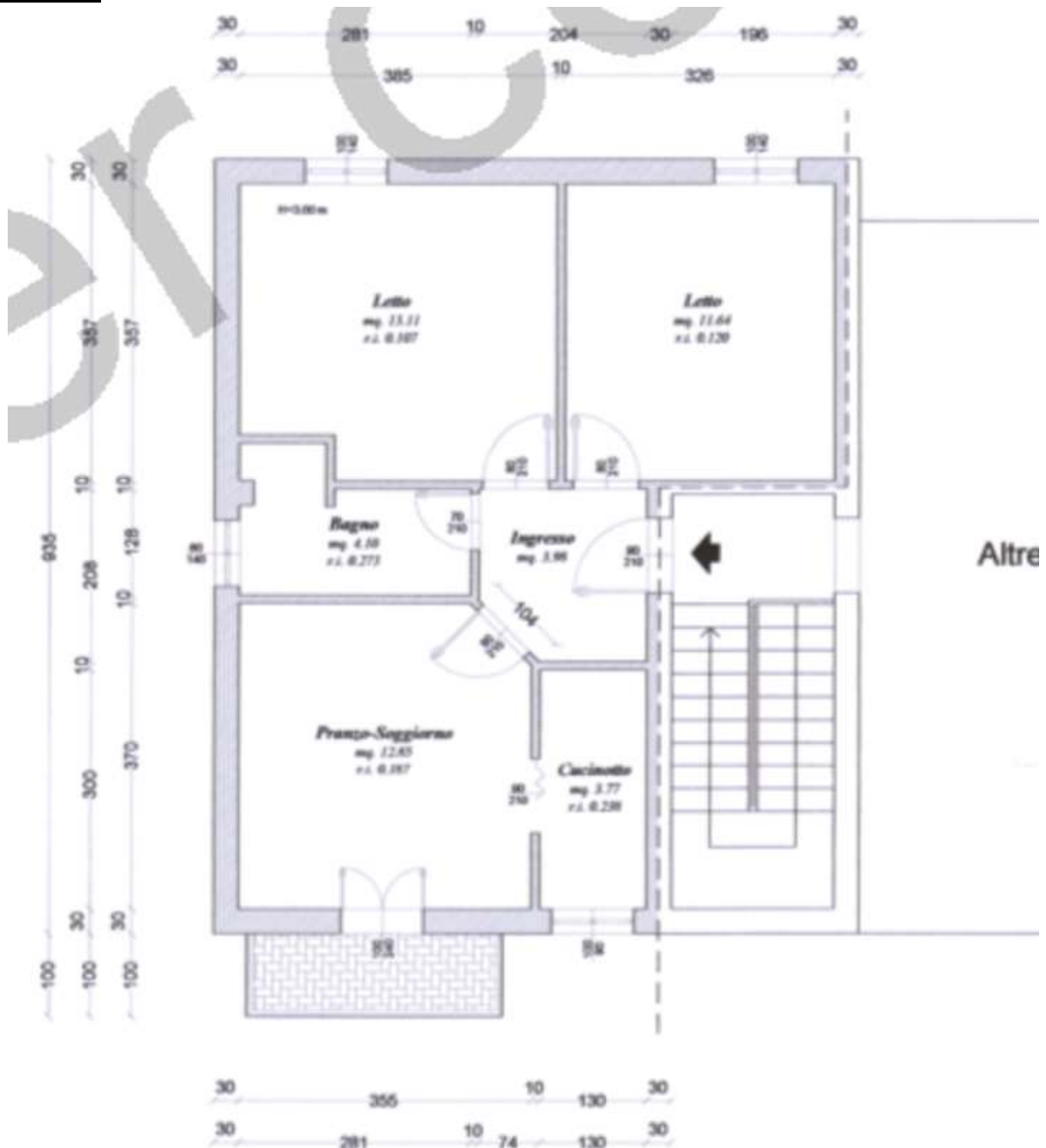
Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali							
		Fg.	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria ⁴	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione di tipo economico	P.3	131	84	8	2	A3	4	4 vani	€ 258,23
Autorimessa	P.T.	131	84	3	2	C/6	5	16 m ²	€ 56,19

INDIRIZZO: Comune di Reggio Emilia – via Gorizia n.30

3.3 PIANTE⁵

3.3.1 Lotto unico

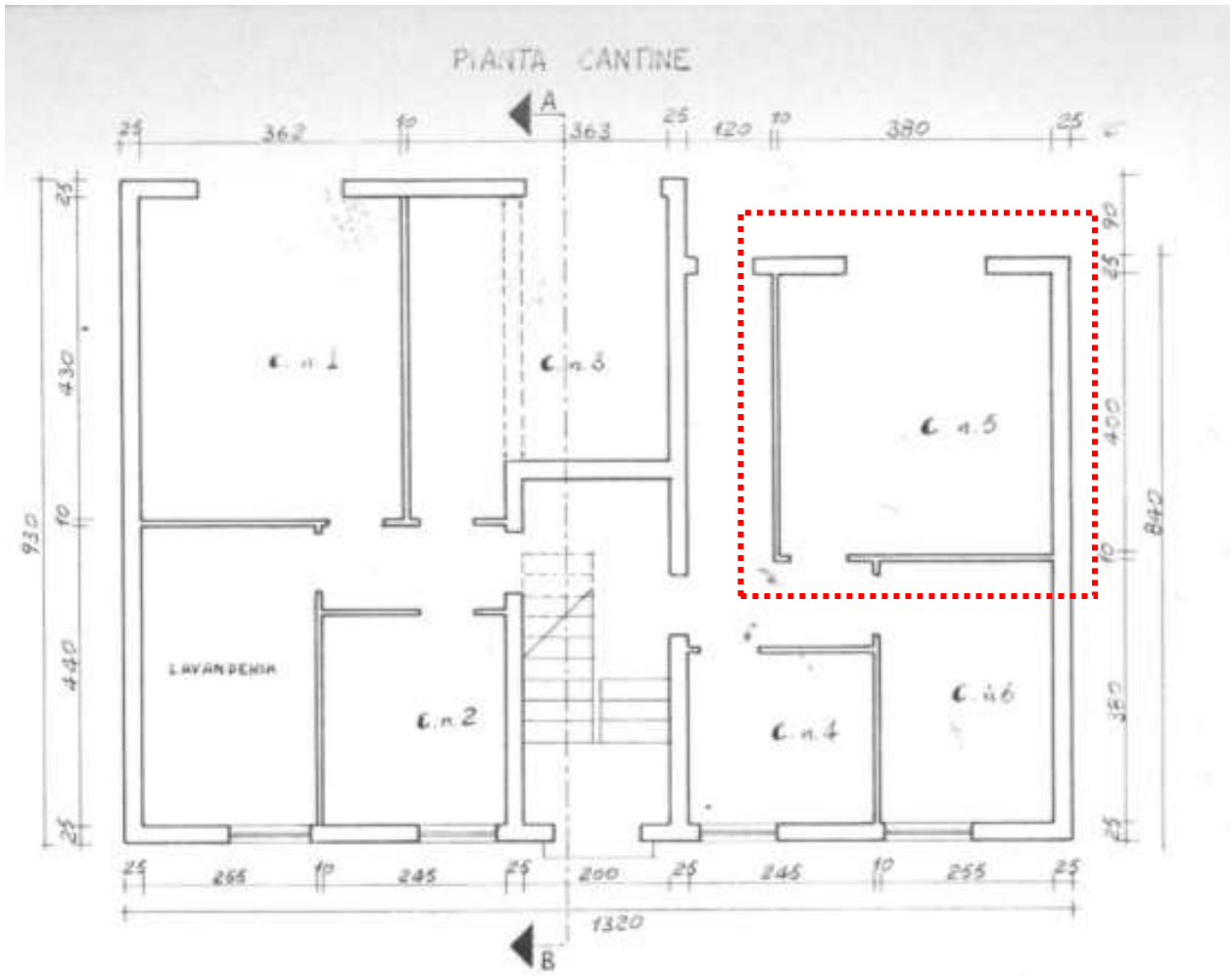
STATO LEGITTIMO come da CIL per manutenzione straordinaria P.G. n.17882 del 23/9/2010.



PIANO TERZO

⁵ Le piante riportate di seguito NON sono in scala. Per le piante in scala si rimanda alle planimetrie allegate (**ALLEGATO 1.**).

STATO LEGITTIMO come da Autorizzazione Edilizia P.G. n.11006 del 25/5/1960.



PIANO TERRA

3.4 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

3.4.1 Lotto unico

La **superficie commerciale** dell'immobile è formata dalle seguenti voci (salvo diverse valutazioni dello stimatore):

- ❑ 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 sono indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo.

Si riportano di seguito le **superfici commerciali** del **LOTTO UNICO**:

- foglio **131**, particella **84**, sub.**8** - categoria **A/3**

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale (mq)
PIANO TERZO h 3,00 ml			
vani principali	58,45	1,00	58,45
balcone	3,00	0,30	0,90
TOTALE	61,45		59,35

- foglio **131**, particella **84**, sub.**3** - categoria **C/6**

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale (mq)
PIANO TERRA h 2,10 ml			
vani principali	16,00	1,00	16,00
TOTALE	16,00		16,00

3.5 FOTOGRAFIE

3.5.1 Lotto unico



Figura 1: vista aerea della zona da Google Maps con indicazione del fabbricato.



Figura 2: prospetto principale del fabbricato.



Figura 3: prospetto lato est.



Figura 4: prospetto lato sud.

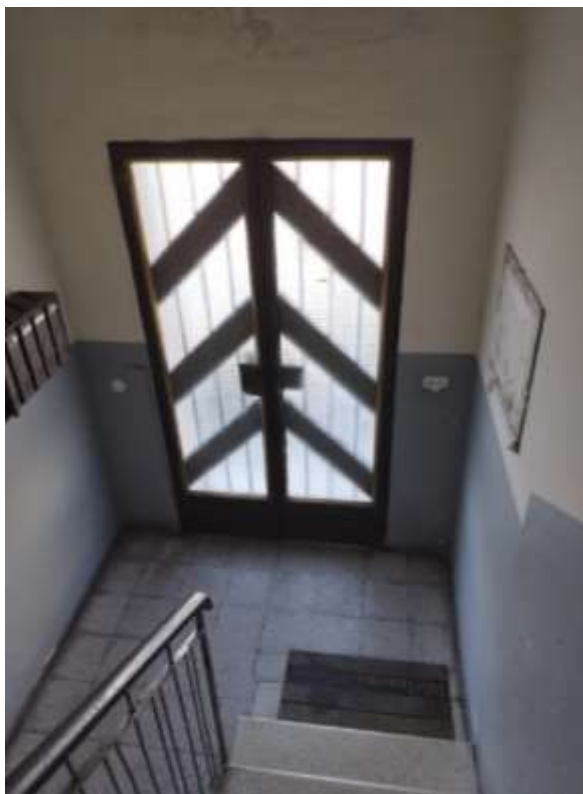


Figura 5: ingresso comune.



Figura 6: vano scala comune e porta d'ingresso all'appartamento.



Figura 7: soggiorno.



Figura 8: cucinotto



Figura 9: camera matrimoniale.



Figura 10: bagno.



Figura 11: camera singola.



Figura 12: balcone.



Figura 13: area cortiliva con stradello d'accesso all'autorimessa.



Figura 14: autorimessa.

3.6 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

3.6.1 Lotto unico

Per quanto riguarda la regolarità edilizia dell'immobile, ci si riferisce alla documentazione presente agli atti del Comune di Reggio Emilia che si richiama brevemente di seguito. (vedi **ALLEGATO 6.**)

Il fabbricato è stato edificato negli anni '60 e successivamente ha ottenuto i seguenti titoli edilizi:

- **Autorizzazione Edilizia n.16003 P.G. del 18/7/1958;**
- **Autorizzazione Edilizia n.32290 P.G. del 28/12/1959;**
- **Autorizzazione Edilizia n.11006 P.G. del 25/5/1960;**
- **Abitabilità/Agibilità n.22438 dell'8/11/1960** rilasciata previo sopralluogo tecnico;
- **CIL n.17882 del 23/9/2010** per manutenzione straordinaria;
- **CILA n.145328 del 24/6/2021**, manutenzione straordinaria per efficientamento energetico;
- **CILAS 110% n.159034 del 27/6/2022**, variante alla CILA di cui sopra.
- **FINE LAVORI CILAS 110% n.53670 dell'1/3/2024.**

Non si rilevano particolari difformità edilizio-urbanistiche e catastali.

3.7 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE⁶ ED OPERE DI RIPRISTINO⁷

3.7.1 Lotto Unico

Non sono previsti costi di regolarizzazione edilizio-urbanistiche e catastali.

Per quanto riguarda le opere tese al ripristino della funzionalità dei beni sarà necessario, quantomeno, il ripristino dei tinteggi ammalorati previa stuccatura ove necessario e l'eliminazione, previo trattamento, dell'umidità presente in alcuni punti delle pareti della camera matrimoniale e del bagno.

Per tali interventi si prevede un costo forfettario pari a **€ 1.000:**

⁶ La stima dei costi di regolarizzazione è stata redatta alla data della perizia sulla base delle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del comune in occasione dell'accesso agli atti edilizi; pertanto non ci si assume alcuna responsabilità in merito in caso di future richieste da parte dell'amministrazione comunale di eventuale altra documentazione, oneri, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte dell'amministrazione comunale stessa, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove normative in materia.

⁷ I costi delle opere di ripristino devono intendersi indicativi. Per conoscere con maggiore precisione i vari importi sarà necessario la redazione di un computo metrico estimativo da parte di un tecnico.

3.8 OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

3.8.1 Lotto unico

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 13/3/2024, **le unità immobiliari** di cui al **lotto unico**, risultavano essere disabitate.

Dall'interrogazione effettuata presso il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate in data 2/2/2024 risulta presente un contratto di comodato n.5050/3/2022, scaduto in data 9/4/2023. (ALLEGATO 7.).

IMMOBILE LIBERO SUCCESSIVAMENTE ALL'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO (art. 560 c.p.c).

3.9 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

3.9.1 Lotto unico

- Non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano altre limitazioni d'uso se non quelle descritte nella presente relazione.

3.9.2 Oneri insoluti di natura condominiale alla data della perizia

Così come fornite dall'Amministratrice del condominio dott.ssa Patrizia Vezzosi (Studio Tecnico Vezzosi), con studio a Reggio Emilia in viale Timavo n.85 *telefono 0522.431826 email: pattyvezzo@libero.it*, si riassumono di seguito le situazioni debitorie alla data della perizia (ALLEGATO 9.).

- a. spese annue di gestione ordinaria: € **650,00 (escluso il servizio idrico)**
b. spese insolute relative all'anno in corso e all'anno gestionale precedente: € 1.350,00

Le quote millesimali di proprietà, dell'unità oggetto di stima, sono pari a **181/1000**.

L'Amministratrice ha riferito che sono previsti interventi edilizi quali il rifacimento dell'impianto elettrico condominiale e quello di citofonia per un importo lavori complessivo di circa € 5.000 (vedi ALLEGATO 9.).

A norma dell'ex art. 63, secondo comma, disp. att. C.C., l'eventuale acquirente dell'appartamento è obbligato, solidalmente con la parte eseguita, al pagamento delle spese condominiali relative all'anno gestionale in cui avviene la vendita dell'appartamento e a quello precedente (se presenti).

3.10 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

3.10.1 Lotto unico

Per l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni, che di seguito si riassumono, da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli **si veda la relazione notarile agli atti e le ispezioni ipotecarie aggiornate al momento della perizia che si allegano (ALLEGATO 4.)**:

- **ISCRIZIONE** del 3/8/2010 - Registro Particolare 4064 Registro Generale 17476 Pubblico ufficiale VACIRCA ANTONIO Repertorio 44987/26118 del 27/7/2010, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- **TRASCRIZIONE** del 16/6/2023 - Registro Particolare 10022 Registro Generale 13630 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3288 del 26/5/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

4. VALORE DEI BENI: LOTTO UNICO

4.1.1 Scopo e criterio della stima

Il quesito posto dal Giudice richiede una stima volta a determinare il **valore commerciale** dei beni ovvero la determinazione del più probabile **valore di mercato** degli stessi. Il criterio *valore di mercato* della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. La definizione della Banca d'Italia del *valore di mercato*, in linea con quella degli **IVS 2007 – s1 (Standard Internazionali di valutazione)**, definisce come *valore di mercato* “*l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*”. Risulta evidente che nel caso di specie non è quindi possibile riferirsi al valore di mercato come sopra esposto in quanto da una parte abbiamo il venditore che si trova nella condizione di “dover vendere” (esecuzione forzata) e che pertanto non si

può collocare all'interno della definizione maggiormente ricorrente del *valore di mercato*. La definizione di *valore di mercato* assume anche che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Per tali motivi il più probabile *valore di mercato* ottenuto con **procedimento diretto-comparativo** con beni simili che tenga conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile così come descritte nell'apposita sezione, viene percentualmente abbattuto per tenere conto che la vendita (all'asta) non viene eseguita secondo le regole del valore di mercato come sopra riportato ma nell'ambito di una vendita forzata e quindi, ad esempio, priva di garanzie sui vizi dell'opera.

Il procedimento seguito fa riferimento alla stima monoparametrica⁸ per valori tipici ovvero quel procedimento di stima del prezzo di mercato che si basa, come termine di paragone, sull'impiego di un parametro di confronto tecnico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro prescelto. Nello specifico il valore cui ci si riferisce è quello della **superficie commerciale** calcolata secondo criteri comuni adottati dagli Esperti del Tribunale di Reggio Emilia e approvati dal G.E. e sintetizzati al paragrafo 3.4.

4.1.2 Fonti di informazione per la stima

- Confronto con altre compravendite avvenute nella medesima zona per immobili di tipologia simile.
- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.)
- Agenzie immobiliari della zona.
- Gruppi nazionali d'intermediazione immobiliare (ad es. Tecnocasa, Gabetti, Casa.it, Immobiliare.it, ecc.).
- Pubblicazioni specializzate in compravendita di immobili nella zona.
- Compravendite di immobili simili per tipologia, collocazione e caratteristiche.

4.1.3 Valori di stima

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto, in base all'analisi dei prezzi di mercato rilevati dalle fonti di cui ai punti

⁸ Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" si fonda sull'assunto che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati, o potrebbero verosimilmente essere scambiati, altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe.

precedenti e delle indagini effettuate sul posto, nonché avvalendosi della conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, si ritiene di adottare i seguenti valori di mercato⁹:

LOTTO UNICO

- valore unitario di mercato per **abitazione** pari a **1'600,00 €/mq** da applicare alla relativa superficie commerciale;
- valore a corpo per **autorimessa** pari a **6.000 €**;

4.1.4 Valore di mercato del Lotto unico

Come detto la valutazione del valore di mercato deve intendersi ad immobile disponibile sul libero mercato. Trattandosi però di vendita forzata all'asta da cui ne deriva minore appetibilità, considerando la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti, i tempi e le modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, si ritiene di applicare una **riduzione forfettaria pari al 15% del valore stimato**. Una volta ricavato il valore di mercato del bene e applicato l'abbattimento di cui sopra, per ottenere il **valore base d'asta** si sottraggono, ove ve ne fossero, **le spese per la regolarizzazione** delle difformità edilizio-urbanistiche e catastali, **gli insoluti condominiali** e **i costi delle opere di ripristino**.

⁹ Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

Pertanto la stima del valore di mercato e l'importo a base d'asta del **Lotto unico** risulta:

VALUTAZIONE			
Descrizione	Superficie commerciale/catastale (mq)	Valore unitario (€)	Valore totale (€)
sub.8 (abitazione)	59,35	€ 1.600,00	€ 94.960,00
Descrizione	A corpo	Valore unitario (€)	Valore totale (€)
sub.3 (autorimessa)	1,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO			€ 100.960,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
Abbattimento forfettario 15%			-€ 15.144,00
Insoluti condominiali (2023-2024)			-€ 1.350,00
Spese di regolarizzazione e opere di ripristino			-€ 1.000,00
TOTALE DETRAZIONI			-€ 17.494,00
SUB TOTALE			€ 83.466,00
Valore Base d'Asta Lotto unico			€ 84.000,00
Valore Minimo dell'Offerta (in applicazione del c.2 dell'art. 571 c.p.c.)			€ 63.000,00

- **VALORE BASE D'ASTA**
€ 84'000,00 (euro ottantaquattromila/00)
- **VALORE MINIMO DELL'OFFERTA** (in applicazione del c.2 dell'art. 571 c.p.c.)
€ 63'000,00 (euro sessantatremila/00)

5. STATO CIVILE DEL DEBITORE

6. ALTRE NOTIZIE

Le unità immobiliari, nel corso del sopralluogo, risultavano arredate. Il mobilio e gli oggetti personali non sono compresi nella vendita.

7. ALLEGATI

- ALLEGATO 1.** Planimetrie catastali.
- ALLEGATO 2.** Estratto di mappa catastale del fabbricato.
- ALLEGATO 3.** Visure catastali storiche, elenco sub., elaborato planimetrico.
- ALLEGATO 4.** Visura ipotecaria.
- ALLEGATO 5.** Atto di provenienza del bene.
- ALLEGATO 6.** Elaborati e documenti regolarità edilizia.
- ALLEGATO 7.** Ricerca contratti di locazione presso l'AdE.
- ALLEGATO 8.** Certificato dello stato civile, residenza e famiglia.
- ALLEGATO 9.** Comunicazione dell'Amministratore di condominio.
- ALLEGATO 10.** Attestato di prestazione energetica (APE).

Reggio Emilia, lì 16/4/2024

Il Tecnico Estimatore
geom. Salvatore Salerno
