TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 159/2023 R.G. ESECUZIONI

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE e ALLEGATI



VIA ANNA FRANK n. 4 - FABBRICO

VISTA DA EST

Esperto incaricato: Geometra PIERGUIDO BONACINI

VIA R. CARTESIO 35/3 – 42122 REGGIO EMILIA

TEL. 328-8854717 - Email: pgbonacini@libero.it

Firmato Da: BONACINI PIERGUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa35877d5f8e061333e8117edd3c09

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RP.	SI	06/12/2023 – N. 20010 RP				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOMILI	-	FABBRICO – Via ANNA FRANK n. 4				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	*COMUNE*	*FOGLIO*	*MAPPALE*	*SUB.*	*categoria*
		FABBRICO	21	84	2	A/2
			21	84	10	C/6
CONFORMITÀ CATASTALE	NO					
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO					
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER.	DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-	IMMOBILE NON OCCUPATO				
STATO DI ARREDAMENTO	-	IMMOBILE PARZIALMENTE ARREDATO				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	NON PRESENTI -				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-	NON PRESENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-					
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA AL NETTO DEL DIRITTO DI ABITAZIONE	€. 80.000 ,00 – EURO					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 60.000,00 - EURO					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	13/11/2024					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	Credito Emiliano, Agenzia 9, Via R. Livatino, n. 5/7					

Firmato Da: BONACINI PIERGUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa35877d5f8e061333e8117edd3c09

INDICE

1 RIASSUNTO E DATI GENERALI Pag. 4

2 COMUNICAZIONI Pag. 4

3 DATI CATASTALI

3.1 DATI CATASTALI COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO Pag. 4

3.2 DATI CATASTALI COME RISULTANO ALLA DATA DELLA PERIZIA Pag. 5

3.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE Pag. 5

4 DESCRIZIONE DEI BENI Pag. 5

4.1 DIVISIBILITA' DEL BENE Pag. 6

5 LOTTI DI VENDITA Pag. 6

5.1.1 LOTTO DI VENDITA: DATI CATASTALI Pag. 6

5.1.2 LOTTO DI VENDITA: DESCRIZIONE COMMERCIALE Pag. 7

5.1.3 LOTTO DI VENDITA: REGOLARITA' EDILIZIA Pag. 7

5.1.4 LOTTO DI VENDITA: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO Pag. 7

5.1.5 LOTTO DI VENDITA: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE Pag. 8

5.1.6 LOTTO DI VENDITA: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE Pag. 8

5.1.7 LOTTO DI VENDITA: VINCOLI E ONERI GIURIDICI
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA Pag. 8

5.1.8 LOTTO DI VENDITA: DIRITTO DI PRELAZIONE Pag. 8

5.1.9 LOTTO DI VENDITA: VALORE DEL BENE Pag. 8

5.1.10 LOTTO DI VENDITA: PROVENIENZA DEL BENE Pag. 10

6 STATO CIVILE DEL DEBITORE Pag. 10

7 ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO A: DESCRIZIONE IMMOBILE
ALLEGATO B: BREVE DESCRIZIONE COMMERCIALE
ALLEGATO C: DOCUMENTAZIONE DI QUALIFICAZIONE FISCALE

ALLEGATO E: ATTO DI PROVENIENZA
ALLEGATO F: PLANIMETRIE CATASTALI
VISURA CATASTALE
ALLEGATO G: ESTRATTO TITOLI ABILITATIVI
ALLEGATO H: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO I : ISPEZIONE IPOTECARIA

Firmato Da: BONACINI PIERGUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa35877d5f8e061333e8117edd3c09

1 RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 159/2023 R.G. ESECUZIONI

Esecutato: [redacted]

Creditore Procedente: [redacted]

- Data conferimento incarico**: 03/05/2024**
- Termine di consegna della Relazione**: 14/10/2024**
- Udienza: **13/11/2024**
- Data trascrizione pignoramento: **06.12.2023 N. 20010 R.P.**

2 COMUNICAZIONI

L'Esperto ha provveduto ad informare le Parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite comunicazione a mezzo posta ordinaria o pec della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

- Sig. [redacted] – Debitore Esecutato;

L'Istituto Vendite Giudiziare, vista l'impossibilità di contattare direttamente il Debitore, dopo un primo sopralluogo in data 18/06/2024, ha provveduto a fissare un secondo sopralluogo per il 08/07/2024, giorno in cui alla presenza del Dr. Fornaciari in rappresentanza dell'I.V.G., accompagnati da una pattuglia della Polizia Municipale di Fabbrico e dal fabbro, si è proceduto con accesso forzoso a visitare e ispezionare l'immobile, raccogliendo tutti gli elementi utili alla stesura dell'elaborato peritale.

Copia della presente Relazione verrà trasmessa a mezzo posta ordinaria al Debitore, via email al Sig. Legale del Creditore Procedente.

3 DATI CATASTALI

3.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

COMUNE: FABBRICO

CATASTO FABBRICATI

Intestazione:

[redacted] nato in [redacted] CF [redacted] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

N	Fg	Mapp	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	21	84	2	A/2	1	Vani 5,0	€. 387,34	Via Anna Frank 4 – Piano T/1

Firmato Da: BONACINI PIERGUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa35877d5f8e061333e8117edd3c09

2	**21**	**84**	**10**	**C/6**	**3**	**Mq 16**	**€. 67,76**	**Via Anna Frank 4 – Piano T**

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

[redacted] nato in [redacted] CF [redacted] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

N	Fg	Mapp	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	**21**	**84**	**2**	**A/2**	**1**	**Vani 5,0**	**€. 387,34**	**Via Cuscina – Piano T/1**
2	**21**	**84**	**10**	**C/6**	**3**	**Mq 16**	**€. 67,76**	**Via Cuscina – Piano T**

3.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

La proprietà risulta regolarmente censita e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.

La consistenza complessiva delle unità immobiliari visionate non corrisponde alle planimetrie catastali depositata presso l'Agenzia del Territorio.

L'immobile è posto in Via Anna Frank n. 4 e non in Via Cuscina come indicato in atti catastali.

4 DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di alloggio posto al piano primoo, con annesse cantina e autorimessa al piano terra.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio di maggior corpo con destinazione residenziale, ubicato in Via A. Frank n. 4 del Comune di Fabbrico.

Il fabbricato in oggetto, realizzato alla fine degli anni '60, si compone di quattro piani fuori terra, ospitanti: cantine, autorimesse e locali di servizio al piano terra, alloggi residenziale al primo, secondo e terzo livello.

L'edificio, privo di ascensore, è dotato di vano scala con pedate/alzate in marmo come pure pianerottoli e androne di ingresso; ringhiera leggera con corrimano in ferro completano la scala.

L'accesso al vano scala avviene dal lato est dell'edificio.

Le caratteristiche costruttive del complesso sono le seguenti: struttura portante in muratura laterizia e cemento armato, solai latero-cementizi, finitura con paramento in laterizio a vista. I davanzali sono in graniglia di cemento. Tubi pluviali e canali di gronda sono in lamiera preverniciata.

Firmato Da: BONACINI PIERGUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa35877d5f8e061333e8117edd3c09

L' area cortiliva che circonda il fabbricato è destinata in parte a cortile, camminamenti, spazi di sosta per le autovetture.

L'unità in esame è posta nella parte est del fabbricato.

L'alloggio, prospettante sul lato est, è così composto: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere, due balconi. L'altezza utile interna è di mt. 2,95.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia per la produzione combinata di acqua calda sanitaria, i corpi scaldanti sono a colonna; l'impianto elettrico sottotraccia è di tipo commerciale; il portoncino di ingresso e le porte interne sono in legno tamburato liscio; i telai a vetri sono in legno smaltato con vetri camera, i dispositivi oscuranti sono del tipo avvolgibili; i pavimenti sono in marmo, legno e ceramica; pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera.

La cantina, ubicata al piano terra, di altezza pari a mt 2,50, ha pavimento in ceramica, pareti e soffitto in laterizio intonacato, porta di acceso in lamiera leggera.

L'autorimessa, ubicata al piano terra, di altezza pari a mt 2,50, ha pavimento in ceramica, pareti e soffitto in laterizio intonacato.

L'unità immobiliare nel complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 (ex L.46/90).

L'unità non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della Delibera Regione Emilia Romagna n. 156 del 04.03.2008 e s.m.i.

4.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

La tipologia e le dimensioni delle unità esaminate le rendono non comodamente divisibili e pertanto si propone la formazione di un unico lotto.

5 LOTTI DI VENDITA

E' identificato un unico Lotto di vendita per i beni oggetto di stima.

5.1.1 LOTTO DI VENDITA: DATI CATASTALI

[redacted] nato a [redacted] CF [redacted] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

N	Fg	Mapp	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	21	84	2	A/2	1	Vani 5,0	€. 387,34	Via Anna Frank n. 4 – Piano T/1

Firmato Da: BONACINI PIERGUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa35877d5f8e061333e8117edd3c09

2	**21**	**84**	**10**	**C/6**	**3**	**Mq 16**	**€. 67,76**	**Via Anna Frank n. 4 – Piano T**

Confini:

Per l'appartamento: prospetto esterno, vano scala comune, ragioni Panini, ragioni Bellesia salvo altri;

Per la cantina e autorimessa in unico corpo: cortile comune, ragioni Prati salvo altri..

5.1.2 LOTTO DI VENDITA: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di Fabbrico piena proprietà di appartamento posto al piano primo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, due balconi con annesse cantina e autorimessa al piano terra.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 96[1] per l'abitazione, comprensiva di accessori e pertinenze, e mq 15 per l'autorimessa.

5.1.3 LOTTO DI VENDITA: REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione dell'edificio, di cui fanno parte le unità oggetto di stima, è avvenuta in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Nulla osta per esecuzione di lavori edili – pratica n. 45/69 del 20/10/1969
- Autorizzazione di Abitabilità - pratica n. 45/69 – N. reg 443 – del 30/12/1970

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 46 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni si dichiara quanto segue: esaminati gli atti progettuali approvati e verificate sul posto le unità immobiliari si rileva che **le opere non sono conformi ai Titoli abilitativi rilasciati;** in fase di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità, relative a modifiche nella distribuzione interna, in particolare:

- demolizione di parete divisoria fra soggiorno e cucina;

- demolizione di parete divisoria fra cantina e autorimessa.

5.1.4 LOTTO DI VENDITA: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non previste

---

[1] 12 La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:
- Intera superficie lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva.
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

Firmato Da: BONACINI PIERGUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa35877d5f8e061333e8117edd3c09

5.1.5 LOTTO DI VENDITA: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Istanza a sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche alla distribuzione interna nell'alloggio al piano primo e nei locali accessori a piano terra: la spesa può quantificarsi indicativamente pari ad €. 3.000,00 comprensiva di spese tecniche e sanzione comunale.

5.1.6 LOTTO DI VENDITA: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta attualmente non occupato. L'immobile risulta parzialmente arredato (presenza di cucina componibile, tavolo-sedie e divano nel soggiorno, letti e armadi nelle camere, tutti privi di valore economico); nel locale cantina sono presenti oggetti e materiali privi di valore economico.

5.1.7 LOTTO DI VENDITA: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione;

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Sulla unità immobiliare avanti descritta risultano iscritte le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Reggio Emilia il **11/10/2007, RP 7889**, a favore di "Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop" con domicilio in Modena;
- Atto di Pignoramento trascritto a Reggio Emilia il **06.12.2023**, **RP 20010**, a favore di "CONDOMINIO CLAUDIA" con sede Fabbrico;

5.1.8 LOTTO DI VENDITA: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

5.1.9 LOTTO DI VENDITA: VALORE DEL BENE

Il quesito posto all'Esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore degli stessi, già evidenziate nei capitoli precedenti.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'immobile in questione fanno riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità dei locali, tipo e completezza delle finiture;
- dimensioni dei vani, razionalità tipologica e distributiva, stato di conservazione e manutenzione; dotazione e consistenza delle parti comuni;

Firmato Da: BONACINI PIERGUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa35877d5f8e061333e8117edd3c09

- ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Nella determinazione del valore si considerano tutte le suindicate caratteristiche e comunque tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità, che riporta contrattazioni saltuarie e con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata con riferimento alla compravendita di beni simili nella zona avvenute in tempi recenti e alle quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Medi Immobiliari tenuto dall'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Nella determinazione del valore si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, così come definite nella tecnica estimativa ed esplicate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza;
- condizioni generali del mercato immobiliare.

Vetustà: oltre 50 anni

Le superfici dell'unità sono state calcolate come segue:

DESTINAZIONE	Un mis.	Superficie	Coeff d'uso	Sup. comm.le	Valore unitario	Valore	
Abitazione	Mq	90,00	1,00	90,00			
Balcone	Mq	10,25	0,30	3,08			
Cantina	Mq	11,20	0,25	2,80			
				95,88	€ 1 000,00	€ 95 875,00	
Autorimessa	Mq	15			a corpo	€ 8 000,00	
Valore totale						€ 103 875,00	A
Spese regolarizzazione						€ 3 000,00	B
Abbattimento			20%			€ 20 775,00	C
VALORE FINALE (A-B-C)						€ 80 100,00	

VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO €. 80.000,00

Valore finale del bene (con oneri a carico dell'acquirente):

L'abbattimento forfettario pari al 20% del valore del bene è stato applicato in ragione della particolare situazione del mercato immobiliare, della mancanza di garanzie per vizi occulti, della difficoltà del mercato a rapportarsi con le vendite giudiziarie, degli eventuali insoluti condominiali; pertanto il valore finale arrotondato è pari a €. 80.000,00.

OFFERTA MINIMA : €. 80.000,00 X 75% = €. 60.000,00

5.1.10 LOTTO DI VENDITA: PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile avanti descritto è pervenuto all'attuale intestatario come segue:

Firmato Da: BONACINI PIERGUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa35877d5f8e061333e8117edd3c09

- Atto Notaio Elena Covri in data 25/09/2007 nn. 20955/4680, trascritto a Reggio Emilia il 11/10/2007 ai nn. 31135/17996.

6 STATO CIVILE DEL DEBITORE

All'atto dell'acquisto:

- Il Sig. [redacted] risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

Reggio Emilia, 12/10/2024

L'Esperto



Firmato Da: BONACINI PIERGUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa35877d5f8e061333e8117edd3c09