

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 205/2023 R.G. ESECUZIONI**

promossa da

**“BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa”, con Avv. Laura Romano**

contro

**[REDACTED] con Avv. Veronica Manzini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE e ALLEGATI**



**VIA ARDUINO DELLA PALUDE n. 7 - FABBRICO**

**VISTA DA OVEST**

**Esperto incaricato: Geometra PIERGUIDO BONACINI**

VIA R. CARTESIO 35/3 – 42122 REGGIO EMILIA

TEL. 328-8854717 - Email: [pgbonacini@libero.it](mailto:pgbonacini@libero.it)



<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RP.</u>	SI		30/11/2023 – N. 19563 RP				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-		FABBRICO – Via ARDUINO DELLA PALUDE n. 7-9				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPALE</u>	<u>SUB.</u>	<u>categoria</u>
		FABBRICO		16	159	9	A/3
				16	159	13	C/6
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO						
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO						
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.		DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO		NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		OCCUPATO DA EREDI ██████████				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-		IMMOBILE ARREDATO				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-		NON PRESENTI -				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-		NON PRESENTI -				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-						
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D’ASTA AL NETTO DEL DIRITTO DI ABITAZIONE</u>	€ 92.000 ,00 – EURO						
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€ 69.000,00 - EURO						
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	13/11/2024						
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	Credito Emiliano, Agenzia 9, Via R. Livatino, n. 5/7						



## INDICE

<b>1</b>	<b>RIASSUNTO E DATI GENERALI</b>	Pag.	4
<b>2</b>	<b>COMUNICAZIONI</b>	Pag.	4
<b>3</b>	<b>DATI CATASTALI</b>		
	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
<b>4</b>	<b>DESCRIZIONE DEI BENI</b>	Pag.	5
	4.1 DIVISIBILITA' DEL BENE	Pag.	6
<b>5</b>	<b>LOTTO DI VENDITA</b>	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.	8
	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
<b>6</b>	<b>STATO CIVILE DEL DEBITORE</b>	Pag.	10
<b>7</b>	<b>ELENCO DEGLI ALLEGATI</b>		
	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		



## 1 RIASSUNTO E DATI GENERALI

### PROCEDURA N. 205/2023 R.G. ESECUZIONI

Esecutato: [REDACTED]

Creditore Procedente: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa, con Avv. Laura Romano**

- Data conferimento incarico: **03/05/2024**
- Termine di consegna della Relazione: **14/10/2024**
- Udienza: **13/11/2024**
- Data trascrizione pignoramento: **30.11.2023 N. 19563 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. Eredi Eredità giacente [REDACTED] – Debitore Esecutato;

L'Istituto Vendite Giudiziare, ha provveduto a fissare un sopralluogo per il 18/06/2024, giorno in cui alla presenza del Dr. Fornaciari in rappresentanza dell'I.V.G., si è proceduto 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] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

N	Fg	Mapp	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	16	159	9	A/3	2	Vani 6,5	€. 436,41	Via A. Della Palude – Piano T/1/3
2	16	159	13	C/6	3	Mq 13	€. 55,05	Via A. Della Palude 9 – Piano T



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

COMUNE: FABBRICO

CATASTO FABBRICATI

Intestazione:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

N	Fg	Mapp	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	16	159	9	A/3	2	Vani 6,5	€. 436,41	Via A. Della Palude – Piano T/1/3
2	16	159	13	C/6	3	Mq 13	€. 55,05	Via A. Della Palude 9 – 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; nell'elaborato agli atti catastali non sono rappresentato i balconi.

## 4 DESCRIZIONE DEI BENI

**Piena proprietà di alloggio posto al piano primo, con annessa autorimessa al piano terra.**

L'unità immobiliare fa parte di un edificio di maggior corpo con destinazione residenziale, ubicato in Via Arduino della Palude n. 7 del Comune di Fabbrico.

Il fabbricato in oggetto, realizzato alla metà degli anni '60, si compone di tre piani fuori terra, ospitanti: cantine, autorimesse e locali di servizio al piano terra, alloggi residenziale al primo, e secondo livello, locali comuni (soffitte) al 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 ovest 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 intonacato. I davanzali sono in graniglia di cemento. Tubi pluviali e canali di gronda sono in lamiera preverniciata.



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

L'alloggio, occupante l'intero piano primo ad eccezione del vano scala, è così composto:  
disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere da letto e due balconi. L'altezza utile interna è di mt. 2,80.

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 è in alluminio e vetri, 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 graniglia di marmo e ceramica; pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera.

Si segnala la presenza di muffe alle pareti in alcuni locali dell'alloggio.

L'autorimessa, ubicata al piano terra, di altezza pari a mt 3,00, 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**

COMUNE: FABBRICO

CATASTO FABBRICATI

Intestazione:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei  
beni.

N	Fg	Mapp	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Indirizzo



1	16	159	9	A/3	2	Vani 6,5	€. 436,41	Via A. Della Palude – Piano T/1/3
2	16	159	13	C/6	3	Mq 13	€. 55,05	Via A. Della Palude 9 – Piano T

Confini:

Per l'appartamento: prospetto esterno su tre lati, prospetto esterno e vano scala comune per il lato nord;

Per l'autorimessa in unico corpo: cortile comune su due lati, ragioni di cui al mappale 159 sub. 14 sul terzo lato.

### 5.1.2 LOTTO DI VENDITA: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di Fabbro piena proprietà di appartamento posto al piano primo, composto da disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere da letto, due balconi, con annessa autorimessa al piano terra.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 137<sup>1</sup> per l'abitazione, comprensiva di accessori e pertinenze, e mq 14 per l'autorimessa.

Si segnala la presenza di muffe alle pareti in alcuni locali dell'alloggio.

### 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 in data antecedente al 1 settembre 1967, in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza per Costruzione edilizia n. 405/61 del 9/12/1961;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 248 del 16/12/1964;
- Concessione Edilizia n. 24/85 del 24/10/1985 relativa a "Mutamento di destinazione d'uso dell'attuale autorimessa in area di vendita e dell'appartamento al piano terra in uffici, senza opere";
- Abitabilità n. 14/86 del 10/06/1986;
- Permesso di Costruire n. 6/2003 del 16/05/2003 relativo a "Cambio di destinazione d'uso da negozio-ufficio a monolocale e relativa autorimessa";

<sup>1</sup> <sub>12</sub> 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



- Abitabilità n. 31/2003 del 17/10/2003;
- D.I.A. n. 47/2005 del 14/10/2005 relativa a “suddivisione di autorimessa”.

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 e realizzazione di servizio igienico.**

#### **5.1.4 LOTTO DI VENDITA: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

Non previste

#### **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: la spesa può quantificarsi indicativamente pari ad €. 4.000,00 comprensiva di spese tecniche e sanzione comunale.

#### **5.1.6 LOTTO DI VENDITA: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta attualmente occupato dagli Eredi del Sig. [REDACTED]

#### **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 **05/01/2006, RP 132**, a favore di “BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa” con sede in Roma;
- Atto di Pignoramento trascritto a Reggio Emilia il **30.11.2023, RP 19563**, a favore di “BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa” con sede in Roma;

#### **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;
- 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 60 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	137,00	1,00	137,00			
Balcone	Mq	15,00	0,30	4,50			
				141,50	€ 800,00	€ 113 200,00	
Autorimessa	Mq	14			a corpo	€ 7 000,00	
Valore totale						€ 120 200,00	A
Spese regolarizzazione						€ 4 000,00	B
Abbattimento			20%			€ 24 040,00	C
VALORE FINALE (A-B-C)						€ 92 160,00	

**VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO**

**€. 92.000,00**

**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 €. 92.000,00.

#### 5.1.10 LOTTO DI VENDITA: PROVENIENZA DEL BENE

- Atto Notaio Elena Covri in data 19/12/2005 nn. 18062/3341, trascritto a Reggio Emilia il 05/01/2006 ai nn. 567/417.

All'atto dell'acquisto:

Reggio Emilia, 14/10/2024

