

Io sottoscritta

incaricata di determinare il valore dei beni  
pignorati di cui all'oggetto presento

### RELAZIONE

Risultano pignorato il bene immobile per la piena proprietà  
del

posto a Finale Emilia, frazione Massa Finalese,  
via Bosi n.4, censito al Catasto Fabbricati di Finale Emilia al Foglio 55, mappale 217 sub 19.

Dalla verifica effettuata ex art 567 comma 2 cpc, la documentazione dei beni è risultata completa e idonea; il Creditore Procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva aggiornata al 9/9/2024.

Procedo pertanto a rispondere ai seguenti quesiti:

- **1) Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetti di pignoramento:**

L'unità immobiliare qui di seguito descritta, di cui ho acquisito relativa scheda che si allega, è di piena proprietà

Comune di Finale Emilia, Catasto Fabbricati Foglio 55, mappale 217, subalterno 19, natura A2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita catastale Euro 316,33, piano 1.

Tale descrizione catastale concorda con quanti riportato nel pignoramento immobiliare trascritto. I diritti sopra riportati sono stati così acquisiti:

la piena proprietà dell'immobile è giunta

Notaio

A la proprietà dell'immobile era giunta

Notaio

Sull'immobile in oggetto grava:

Iscrizione

Vista la consistenza di quanto pignorato, ritengo sia congruo formare un unico lotto di vendita.

\*\*\*\*

## LOTTO 1

### Descrizione del bene:

Il lotto 1 è formato da un appartamento al primo piano situato a Massa Finalese in via Bosi 4 , contraddistinto al Foglio 55 particella 217 sub 19 .

Dalla verifica catastale preliminare effettuata presso l'Agenzia del Territorio è emerso che la scheda della suddetta unità corrisponde allo stato di fatto.

Analiticamente, l'appartamento sub 19 fa parte di un edificio di semplice fattura che si sviluppa per tre piani fuori terra nella piccola via Bosi, con accesso dal civico 4.

Via Bosi è posta nel centro della frazione ed è una laterale della strada principale che collega Massa Finalese – un agglomerato urbano contenuto, ma autosufficiente per rispondere ai bisogni di una comunità – con i vari paesi limitrofi.

A seguito del sisma del 2012 l'edificio è stato oggetto di opere di rinforzo strutturale del solaio di copertura, ripristino delle facciate e del cornicione, per cui il prospetto su via Bosi si presenta molto ordinato, con intonaco e tinteggio ancora in ottimo stato.

Diverso invece l'interno dello stabile.

L'accesso all'edificio è costituito da una porta a vetri che dalla strada dà direttamente sulla scala, senza atrio d'ingresso. La scala è molto stretta, così come sono stretti i pianerottoli di distribuzione ai tre appartamenti ai piani superiori (al piano terra vi sono un ulteriore appartamento e autorimesse).

Il subalterno 19 è al primo piano e confina a nord con il mappale 216 e a sud con il mappale 217 subalterno 18 , entrambi non oggetto di procedura.

Dal pianerottolo del primo piano, identificato come subalterno 17 bcnc, si entra nell'appartamento tramite una porta non blindata che dà su un soggiorno rivolto a ovest e illuminato da una finestra con avvolgibile.

Tramite un doppio disimpegno si raggiunge il bagno, la cucina e la camera da letto che sono rivolti a est e affacciano su un cavedio chiuso che non sono riuscita a raggiungere.

Tutte le stanze, a eccezione della camera da letto controsoffittata che è alta 2,65 m, sono alte 2,85 m.

L'appartamento è disabitato da anni e presenta tracce di incuria e infiltrazioni probabilmente precedenti all'abbandono.

I materiali di finitura sono molto semplici e tutto (pareti, serramenti, impianti, cerami che) necessita di una manutenzione consistente.

Gli impianti non sono funzionanti e non è possibile verificare se rispondessero alle normative dell'epoca in cui sono stati creati.

I termosifoni , che sono rugginosi, erano alimentati da una caldaia che è stata rimossa.

L'appartamento non raggiunge gli standard urbanistici attuali e per questo motivo era stato presentato un progetto che , tramite minimi aggiustamenti a livello di tramezze, li riportasse a quanto di norma (esempio: camera da letto è attualmente inferiore – seppur di poco – a 14 mq).

A questi lavori non è stato dato corso.



### **Regime urbanistico edilizio:**

Il lotto 1 fa parte di un fabbricato ad uso abitazioni civili edificato senza titolo probabilmente nella prima metà del Novecento.

Il primo titolo edilizio che interessi il subalterno oggetto di pignoramento risale alla concessione 76/2001 con cui la proprietà dell'epoca chiese il frazionamento con opere di un appartamento al primo piano, dando vita al subalterno 19.

La fine lavori fu protocollata il 10/1/2002 con prot. n. 417 e solo il 22/2/2010 il Comune di Finale Emilia contestò alla proprietà ( [REDACTED] ) che i lavori effettuati necessitavano di richiesta di agibilità con relativi allegati e trovandosi perciò in mancanza di agibilità i locali non potevano essere abitati. A questa richiesta non è stato dato corso.

A seguito del sisma del 2012 è stata presentata una pratica cil n. 303/2012 per messa in sicurezza mediante cerchiaggio con piastre e tiranti e consolidamento del solaio relativo al sottotetto del mappale 217 cui ha fatto seguito una pratica mude n. 2015/66 in data 19/8/2015 cui è seguita ordinanza di assegnazione contributi n. 88 del 7/4/2017 per lavori di messa in sicurezza dell'intero mappale 217.

I lavori sono stati terminati e rendicontati nel 2018, quando con protocollo 2018/0035595 il Comune ha autorizzato l'erogazione del pagamento a saldo del contributo.

Il 27/2/2017 su sollecitazione comunale è stata presentata una pratica in sanatoria per opere interne che regolarizzasse le difformità che il Comune aveva rilevato e che, nello specifico del subalterno 19, riguardavano locali dagli standard che non raggiungevano i minimi di legge.

Il 15/11/2017 è stata presentata una scia per variante in corso d'opera per regolarizzare, ma non è stato dato corso alle opere previste al primo piano, cioè nell'unità oggetto di pignoramento, perché nella relazione del tecnico progettista si rilevava che era "attualmente non possibile accedere all'unità di proprietà [REDACTED]".

Pertanto l'unità oggetto di pignoramento non è in possesso di agibilità.

### **Stato di possesso del bene:**

Durante il sopralluogo congiunto con IVG abbiamo potuto verificare che il lotto 1 è disabitato.

### **Vincoli od oneri di natura condominiale e spese fisse di gestione:**

Durante il sopralluogo una vicina del piano superiore non ha chiarito se vi sia un amministratore condominiale.

### **Valore stimato:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene ho tenuto in considerazione i prezzi del secondo semestre 2024 dell'OMI, interpretandoli alla luce del sopralluogo eseguito ossia allo stato decorosissimo dell'esterno dell'edificio e al miglioramento sismico che lo ha rinforzato, ma anche allo stato di abbandono dell'appartamento che è privo di agibilità.

Appartamento piano primo, circa 55 mq commerciali.

Appartamento 55 mq x 600 €/mq = € 33.000

A ciò vanno tolti gli oneri per ottenere l'agibilità.

Saranno necessari circa € 4.000 per spese tecniche per pratica in sanatoria, successiva pratica per agibilità con aggiornamento scheda catastale, ulteriori circa € 1.200 in sanzioni/diritti; andranno poi eseguite le opere edili di sanatoria (minimali trattandosi di piccoli aggiustamenti interni).

Il problema rilevante sono gli impianti, in quanto per ottenere l'agibilità andranno presentate le dichiarazioni di conformità : sarà necessaria una verifica termoidraulica ed elettrica dello stato di fatto. Reputo che le opere edili e impiantistiche ammonteranno a non meno di € 8.000. Tutto ciò per ottenere un appartamento agibile che necessiterà poi di tutta la manutenzione che gli si vorrà apprestare.

**Valore totale stimato lotto 1 : € 33.000 - € 13.200 = € 19.800 arrotondati a € 20.000**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

