



## TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°285/2021**  
Giudice Delegato: Dott. Francesco Parisoli

**Procedente:**

**Contro:**

### PERIZIA ESTIMATIVA

Piena Proprietà di abitazione indipendente a Ventasso (RE)  
località Fornolo, in via Fornolo 26/2



<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO - RG / RP.</u>	SI	16/11/2021 - RP 19856 RG 27130				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	<b>PIENA PROPRIETÀ</b> - QUOTA 1/1				
<u>Iena p</u>	-	Via Fornolo 26/2 - Ventasso (RE)				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>Categoria</i>
		Ventasso Sez. Ramiseto	60	111	1	A/3
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	Scheda appartamento da rifare				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	Necessita SCIA in Sanatoria e per ripristini				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NO.	NON REPERITA				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	SI	NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	LIBERO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	ARREDATO CON MOBILIO DI MEDIA QUALITÀ				
<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>	NO	Immobile privo di condominio				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 22.000,00 - EURO VENTIDUEMILA /00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 16.500,00 - EURO SEDICIMILACINQUECENTO /00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.</u>	24/11/2022					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	Cassa di Risparmio di Ravenna, via Battaglione Toscano 1/a Reggio Emilia					

## SOMMARIO

1 - DATI GENERALI	4
2 - COMUNICAZIONI	5
3 - DATI CATASTALI	5
3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO	5
3.2 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DELLA PERIZIA	5
4 - DESCRIZIONE DEI BENI	6
5 - LOTTI DI VENDITA	9
5.1 - LOTTO 1	9
5.1.1 – LOTTO 1: dati catastali	9
5.1.2 – LOTTO 1: descrizione commerciale sintetica	9
5.1.3 – LOTTO 1: regolarità e conformità dell'immobile	9
5.1.4 – LOTTO 1: eventuali opere di ripristino	10
5.1.5 – LOTTO 1: costi di regolarizzazione	10
5.1.6 – LOTTO 1: occupazione immobile	10
5.1.7 – LOTTO 1: vincoli ed oneri giuridici	10
5.1.8 – LOTTO 1: diritto di prelazione	10
5.1.9 – LOTTO 1: Valore del Bene	10
5.1.10 – LOTTO 1: Atti di Provenienza dei Beni	12
5.1.11 – LOTTO 1: Situazione Condominiale	12
5.1.12 – LOTTO 1: Inquadramento Urbanistico	12
6 - ALTRE OSSERVAZIONI	12
7 - ELENCO ALLEGATI	12

  
Istituto Vendite Giudiziarie  
Reggio Emilia

## 1 - DATI GENERALI

Procedura Esecutiva: n° 285/2021

Esecutati:

Esperto Designato:

**Geom. Giorgio Giuliani**

Reggio Emilia Via Cecati n.13/b

Tel. e Fax 0522 324278 cell 348 2242290

[areastudio@libero.it](mailto:areastudio@libero.it)

(p.e. ordinaria)

[giorgio.giuliani@geopec.it](mailto:giorgio.giuliani@geopec.it)

(p.e.c.)

Data Conferimento Incarico:

**08 Giugno 2022**

Data consegna Perizia

presso Cancelleria (scadenza):

**25 Ottobre 2022**

Udienza di Comparizione:

**24 Novembre 2022**

Trascrizione Pignoramento:

**16/11/2021 - RP 19856 RG 27130**

  
Istituto Vendite Giudiziarie  
Reggio Emilia

## 2 - COMUNICAZIONI

### COMUNICAZIONI ALLE PARTI

L'esperto designato ha dato informazione alle parti della nomina, della finalità dell'incarico e della data di inizio delle operazioni peritali.

La presente relazione sarà inoltrata, in copia semplice, alle parti suddette.

### ATTIVITA' PERITALE

L'esperto designato, esaminata la documentazione estratta in copia dal fascicolo dell'esecuzione con particolare riferimento all'atto di pignoramento e al certificato sostitutivo ex art. 567 cpc prelevato dal fascicolo, inoltrate le comunicazioni di cui sopra, ha provveduto:

- a rilevare gli immobili oggetto di esecuzione per accertarne la consistenza e la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali ed edilizi;
- ad accertare lo stato di occupazione degli immobili oggetto di esecuzione;
- a richiedere presso gli uffici dell'agenzia del territorio le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili;
- ad accertare presso l'ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) la situazione ipocatastale degli immobili pignorati;
- a verificare 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;
- 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;
- a richiedere presso l'ufficio anagrafico del comune di residenza lo stato civile del debitore;
- a verificare presso l'Agenzia delle Entrate la eventuale situazione locativa dell'immobile;
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertare se esistono spese insolute verso il condominio qualora sussistente;
- a predisporre la presente relazione.

### ACCESSO AGLI IMMOBILI

Il giorno 27/07/2022 alla presenza della signora .....e di ..... per IVG, è stato effettuato il primo sopralluogo.

## 3 - DATI CATASTALI

### 3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO

All'atto del pignoramento immobiliare la situazione catastale era la stessa di quella sussistente alla data della presente perizia descritta al successivo paragrafo 3.2.

### 3.2 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DELLA PERIZIA

All'atto della presente perizia la situazione catastale dei beni pignorati è la seguente, così come rappresentato dalle tabelle che seguono

**IMMOBILI:**

Comune di Ventasso – sezione Ramiseto

**Catasto Fabbricati**

Foglio 60 Particella 111 Subalterno 1 - Categoria A/3, Classe U, Consistenza 5,5 vani - Dati di superficie: Totale 89 mq, Totale escluse aree scoperte 89 mq - Rendita: Euro 272,69 - VIA FORNOLO Piano T – 1

**INTESTATI:**

## 4 - DESCRIZIONE DEI BENI<sup>1</sup>

**UBICAZIONE**

Il bene è sito nel centro del piccolo abitato di Fornolo, nell'Appennino Reggiano, in via Fornolo 26/2 in Comune di Ventasso (RE)

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**Edificio**

L'immobile oggetto della procedura è una porzione di edificio su due livelli, con struttura in muratura, tetto con copertura in tegole portoghesi.

L'immobile è dotato di accesso autonomo.

È presente un'area esterna comune, che dà accesso anche ad altri edifici, pavimentata in porfido e cemento.

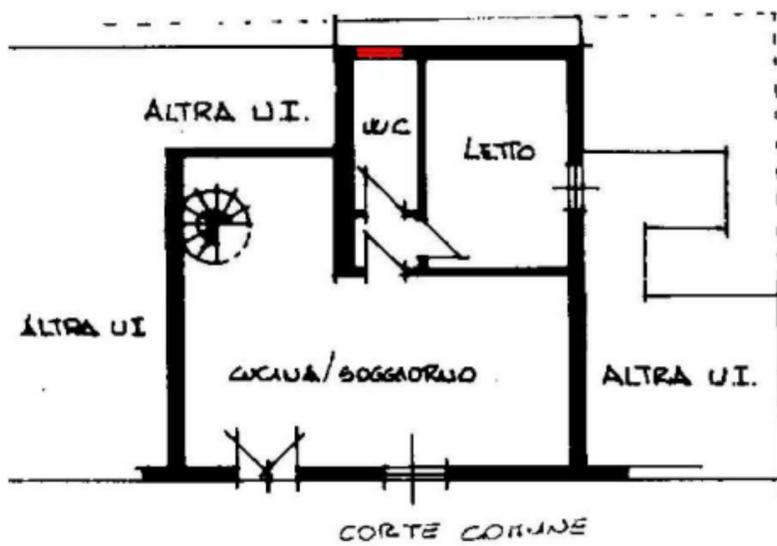


Vista aerea

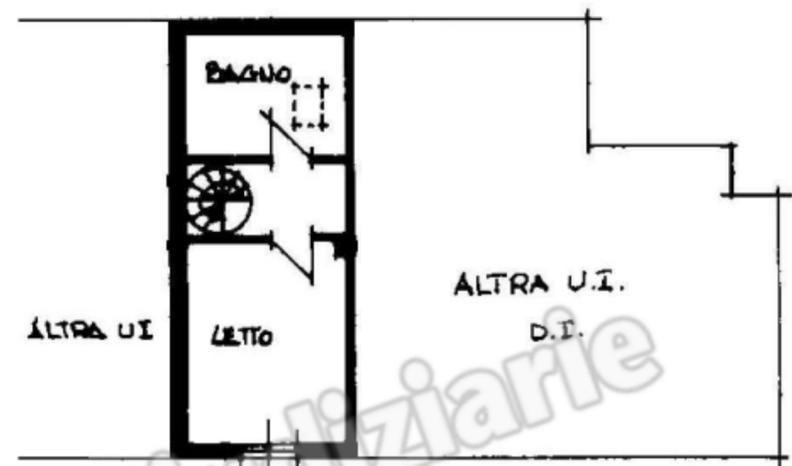
<sup>1</sup> Le metrature in seguito indicate sono da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza.



Lato Nord (ingresso)



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Planimetria (indicativa e fuori scala)

**Piano terra** con altezza netta di 2.30m, è composto da ingresso soggiorno con angolo cottura (dotato di caminetto a legna) di 38.30mq netti circa, disimpegno di 1.2mq netti circa, da camera da letto di circa 23.85mq netti e bagno di circa 3.30mq netti.

**Primo piano** con altezze variabili da 1.60m e 2.54m, accessibile mediante scala a chiocciola, composto da disimpegno di 3.71mq netti circa, camera da letto di circa 15.29mq netti e bagno di circa 9.23mq netti.

### Finiture e impianti

L'immobile è con pareti interne intonacate al civile. I pavimenti sono in ceramica, il bagno è con rivestimento ceramico. I soffitti del primo piano (a falde) sono rivestiti in perlinato di legno.

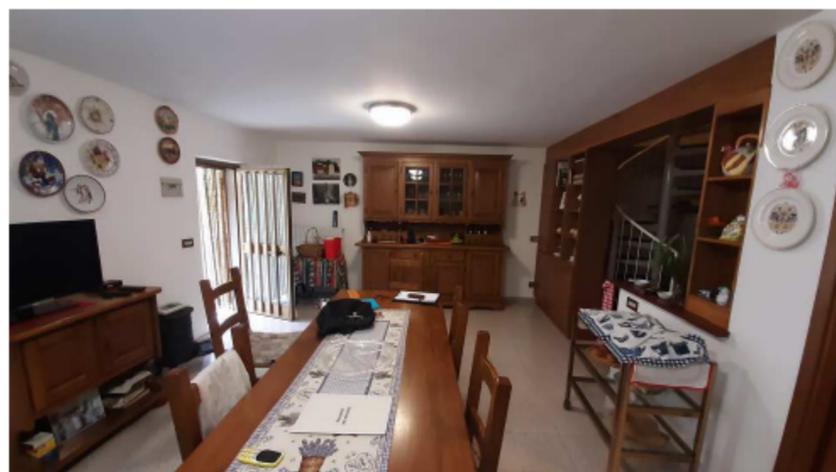
I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con vetro-camera, con scurettili in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato. Il bagno al piano terra è dotato di tazza wc, bidet, lavabo. Quello al piano primo è dotato di tazza wc, bidet, lavabo, vasca.

Impianto di riscaldamento con caldaia stagna a GPL e radiatori in ghisa.

L'unità immobiliare è in condizioni d'uso e conservazione buone, la copertura è stata rifatta recentemente, due o tre anni fa da quanto riferito dalla proprietaria.



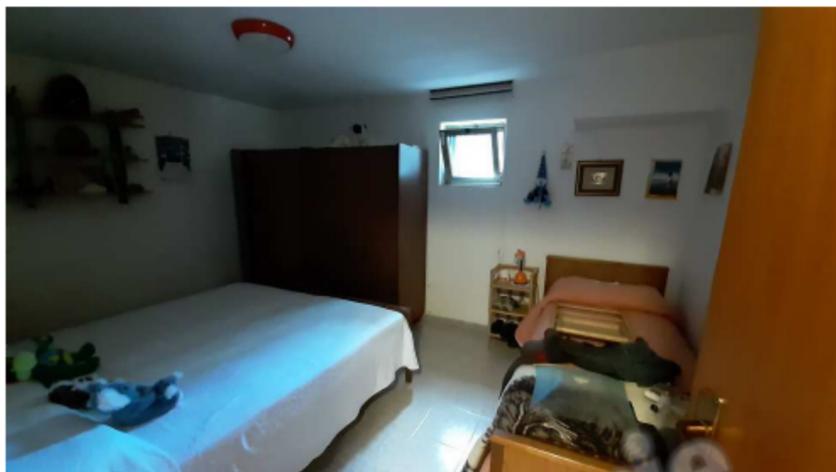
Soggiorno



Soggiorno



Angolo cottura



Camera PT



Bagno PT



Camera Piano Primo



Bagno Piano Primo

## Determinazione superficie commerciale Abitazione

### Abitazione superfici lorde:

- PT mq 63.47 conteggiato al 100%	=63.47 mq
- P1 mq 32.78 conteggiato al 100%	=32.78 mq
- <b>Totale sup. commerciale</b>	<b>96.25 mq lordi vendibili</b>

## 5 - LOTTI DI VENDITA

Vista la consistenza, la composizione tipologica e architettonica, la funzionalità e la fruibilità degli spazi, la destinazione d'uso e lo stato legittimato del compendio immobiliare pignorato, si propone la vendita in un **unico Lotto n° 1**.

### 5.1 - LOTTO 1

Piena proprietà di abitazione autonoma a Fornolo, comune di Ventasso (RE) in via Fornolo 26/2

#### 5.1.1 – LOTTO 1: dati catastali

Trattandosi di vendita di unico lotto, si rimanda al precedente § 3.

#### 5.1.2 – LOTTO 1: descrizione commerciale sintetica<sup>2</sup>

**Casa autonoma**, composta da soggiorno con angolo cottura, **due camere**, due bagni

In condizioni buone.

Sup. commerciale abitativa **96.25mq**

#### 5.1.3 – LOTTO 1: regolarità e conformità dell'immobile

##### Regolarità Edilizia

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967.

Con Concessione n. 49/87 del 22/09/1989, Variante n.68/90 del 10/08/1990 sono stati effettuate opere di ristrutturazione per rendere il fabbricato abitativo. Manca l'agibilità

Rispetto alle tavole di variante si rileva la chiusura della finestra nel bagno al piano terra (ma dotato di aspirazione forzata). E si rileva che sulle tavole di concessione non è stata scritta l'altezza netta del piano terra (e per altro non facilmente comprensibile dalla sezione) e neppure sono riportati i rapporti illuminanti.

Si rileva però che l'altezza netta al piano terra è di 2.30m mentre le norme, dal 1975, prevedono un'altezza minima per spazi abitativi di 2.55m (nel caso di comuni al di sopra dei 1000m di quota sul livello del mare) a meno che, in caso di ristrutturazione, l'ambiente fosse già precedentemente abitativo e nel caso specifico era una stalla.

Per cui l'edificio oggetto della procedura è considerato **urbanisticamente non conforme**

##### Regolarità Catastale

La planimetria catastale, riporta altezze nette differenti da quelle rilevate e mostra una finestra nel bagnetto al PT di fatto non presente.

L'immobile è quindi considerato **catastalmente non conforme**

##### Certificazione Energetica (APE o ACE)

Il sottoscritto in data 06/09/2022 ha effettuato l'accesso al Catasto Energetico Regionale per verificare la sussistenza di eventuali certificati per l'appartamento e non risultavano certificati.

##### Dichiarazione di conformità degli impianti (L.46/1990 - D.M. 37/2008)

Lo scrivente tecnico non ha potuto reperire le certificazioni degli impianti.

<sup>2</sup> Le metrature in seguito indicate sono da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza.

#### **5.1.4 – LOTTO 1: eventuali opere di ripristino**

Poiché l'altezza netta del piano terra (seminterrato dalle tavole) non è indicata e l'immobile non è dotato di agibilità, si ritiene necessario portare l'altezza netta del piano terra almeno a 2.55m. Per fare questo si considera una spesa indicativa di **15.000,00€** considerando la demolizione del piano terra, lo scavo a mano per 50cm, la creazione di vespaio, soletta in cls, massetto, nuovo pavimento e impianti. Per circa 57mq di superficie netta.

Nel caso si opti per un rifacimento parziale, in accordo col Comune, passando a non abitative alcune zone del piano terra, la cifra può cambiare.

#### **5.1.5 – LOTTO 1: costi di regolarizzazione**

SCIA per ripristinare e sanare le difformità rilevate e redazione di nuova planimetria catastale. Importo previsto **5.000,00€**

#### **5.1.6 – LOTTO 1: occupazione immobile**

Alla data del sopralluogo l'appartamento era occupato dall'esecutata, che lo utilizza come casa per le vacanze. Quindi è da considerarsi **libero alla data del decreto di trasferimento**.

#### **5.1.7 – LOTTO 1: vincoli ed oneri giuridici**

##### **Vincoli giuridici a carico dell'acquirente**

Non risultano domande giudiziali gravanti sugli immobili pignorati.

##### **Vincoli giuridici a carico della procedura**

Per l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni colpiti da pignoramento, da cancellarsi a carico della procedura, da visura in data 22/09/2022, si riscontra quanto segue:

TRASCRIZIONE del 16/11/2021 - Registro Particolare 19856 Registro Generale 27130  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 5634 del 21/10/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

#### **5.1.8 – LOTTO 1: diritto di prelazione**

Non sussistono diritti di prelazione a favore dello stato.

##### **Confini**

In relazione ai limiti della proprietà, secondo atti catastali, le porzioni immobiliari in oggetto confinano come segue.

- a nord con area cortiliva (mapp. 511)
- a est con alloggio di altra ditta (mapp. 551 e mapp. 111, sub 2)
- a sud con ragioni di altra ditta (mapp. 615)
- a ovest con alloggio di altra ditta (mapp. 111, sub 3)

#### **5.1.9 – LOTTO 1: Valore del Bene**

##### **DEFINIZIONI**

##### **Valore di mercato.**

È il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento ma comunque riferiti al contante, alla data della vendita, per il quale un bene immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni. Nel prezzo non sono computate le spese di transazione (atto, imposte ecc.) e di intermediazione. Il tempo di esposizione sia sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia il bene sia reso disponibile per un numero adeguato di potenziali acquirenti interessati di cui il venditore possa vagliare le rispettive offerte.

##### **Valore di liquidazione o di vendita forzata.**

È pari alla somma di denaro che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene immobile, entro un intervallo di tempo più breve rispetto a quello richiesto per le normali vendite poste sul mercato ordinario a "valore di mercato". La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita

che avviene in circostanze straordinarie; periodo di commercializzazione durante il quale il bene non è stato esposto sul mercato ordinario. Nel caso d'Asta riflette la condizione di una vendita imposta.

### **Superficie Commerciale.**

Superfici lorde delle porzioni immobiliari considerate in ragione della loro tipologia e destinazione, misurate al lordo delle murature (in mezzeria se murature di confine con altre unità immobiliari ed interamente considerate se murature esterne o di confine con parti comuni dell'edificio), vuoto per pieno per le scale interne ad ogni piano che esse collegano. La superficie sarà computata due volte in caso di doppio volume (sarà poi applicato un coefficiente correttivo a discrezione del perito, caso per caso).

Ad ogni porzione immobiliare sarà applicato un coefficiente correttivo in riferimento dello schema che segue:

- 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 e' 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.

Lo stimatore si riserva di variare lievemente i coefficienti di cui sopra in funzione dello stato di fatto.

### **SCOPO DELLA STIMA**

Lo scopo della stima è la determinazione del "valore di liquidazione" o "valore di vendita forzata". Tale valore viene determinato attraverso la ricerca del più probabile "valore di mercato" dal quale il sottoscritto, essendo a conoscenza delle limitazioni derivate da una vendita forzata presso la pubblica asta immobiliare, che prevede la cessione senza garanzie sui vizi dell'opera, con somma imposta in tempi diversi da quello della stima e che viene proposta sul mercato delle aste immobiliari in tempi più brevi e, comunque, prescritti rispetto al normale mercato ordinario, si determina la base d'asta.

### **CRITERI DI STIMA**

L'esperto stimatore tiene conto, oltre a quanto sin qui relazionato, delle seguenti peculiarità:

- 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;

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 di prezzo noto.

Individuato il segmento di mercato nel quale ricade il bene da stimare, lo scrivente estimatore 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, lo portano a confermare la sintesi estimativa che emerge in seguito.

### **VALORE DI MERCATO**

## **LOTTO 1**

Abitazione indipendente (foglio 60, mapp. 111, sub 1) sup. commerciale 96.25mq x 500,00 €/mq (arrotondato)	<b>48.000,00 €</b>
Dedurre spese per ripristini	-15.000,00 €
Dedurre spese per Scia in Sanatoria e scheda catastale	- 5.000,00 €
	----- 28.000,00 €

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie su vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile i beni, la valutazione in caso d'asta viene **ridotta del 20%** e arrotondata, risultando di **22.000,00 Euro**

<b>Valore a corpo - base d'asta – per arrotondamento € 22.000,00</b>
----------------------------------------------------------------------

**VALORE MINIMO di Assegnazione – 25% su valore a base d'asta = € 16.500,00**

### **5.1.10 – LOTTO 1: Atti di Provenienza dei Beni**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati acquistati con atto del Dott. Nunnari Mario, notaio in Reggio Emilia in data 19/08/1990 rep. 156585/7841, trascritto e Regg. Emilia il 06/09/1990 n. 10451 RG e N. 7666 RP

### **5.1.11 – LOTTO 1: Situazione Condominiale**

Condominio non presente.

### **5.1.12 – LOTTO 1: Inquadramento Urbanistico**

Secondo il PSC vigente, il fabbricato si trova in zona "Nuclei storici sottoposti a disciplina particolareggiata (art. 48)"

## **6 - ALTRE OSSERVAZIONI**

Area esterna: da rogito non ne viene citato il mappale: "la corte ubicata sui lati nord e ovest deve ritenersi comune ai subalterni 1 e 3, nonché alle ragioni ....., ....., ragioni ....." . Ma la descrizione "la corte ubicata sui lati nord e ovest" individua il mappale 115, che catastalmente risulta ACCESSORIO: CORTE COMUNE AI N 113 E N 114

## **7 - ELENCO ALLEGATI**

1. MAPPA CATASTALE
2. VISURE CATASTALI
3. PLANIMETRIE CATASTALI
4. ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE (PARTI COMUNI)
5. TAVOLE REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
6. TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI
7. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
8. VISURE IPOTECARIE
9. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
10. ALLEGATI A, B

Il sottoscritto tecnico, nominato esperto stimatore dall' Ill.mo Sig. G.E., ha redatto la presente perizia con il proposito di rispondere in modo esaustivo e coerente all'incarico conferitogli. Resta a disposizione per ogni chiarimento o integrazione eventualmente richiesti.

Reggio Emilia 17/10/2022

l'esperto designato

Dott. Geom. Giorgio Giuliani