

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°170/2020 R.G.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA CAMILLA SOMMARIVA

PROMOSSA DA

(AVV. GABRIELE IORI)

CONTRO

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO N° 1

ESPERTO DESIGNATO: DOTTORE AGRONOMO ANDREA TAGLIAVINI



NEGOZIO IN CONDOMINIO SAN CIPRIANO – CORPO 5

VIA PROVINCIALE VENTASSO N. 2/B - LOC. RAMISETO - VENTASSO (RE)

SOMMARIO

1. RIASSUNTO E DATI GENERALI.....	3
1.1. Schema sinottico riassuntivo dell’elaborato peritale (Lotto 1).....	3
1.2. Dati generali.....	4
2. COMUNICAZIONI E OPERAZIONI PERITALI.....	4
2.1. Operazioni peritali	4
2.2. Accesso ai luoghi.....	6
3. LA FORMAZIONE DEI LOTTI.....	6
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE – Lotto 1	7
4.1. Dati catastali dei beni come risultanti dagli atti di pignoramento	7
4.2. Dati catastali dei beni come risultanti da visura all’atto della perizia.....	7
4.3. Commenti alla situazione catastale	8
4.4. Confini catastali	10
4.5. Parti comuni.....	10
5. SOMMARIA DESCRIZIONE – Lotto 1.....	10
5.1. Descrizione commerciale.....	10
6. PROVENIENZA DEI BENI – Lotto 1	10
7. STATO DI POSSESSO (3° com. art. 173-bis c.p.c.) – Lotto 1	11
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI – Lotto 1.....	11
8.1. Vincoli giuridici a carico dell’acquirente	11
8.2. Vincoli giuridici a carico della procedura	11
8.3. Oneri condominiali	12
8.4. Diritti di prelazione	12
9. REGOLARITA’ EDIFICATORIA (Legge n. 47/85) – Lotto 1	13
9.1. Eventuali opere di ripristino.....	15
9.2. Costi di regolarizzazione.....	15
9.3. Certificazione energetica.....	15
10. ANALITICA DESCRIZIONE – Lotto 1	15
11. LA METODOLOGIA ESTIMATIVA – Lotto 1	18
12. ALLEGATI.....	19

1. RIASSUNTO E DATI GENERALI

1.1. Schema sinottico riassuntivo dell'elaborato peritale (Lotto 1)

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA			
NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG / RP	SI		R.G. n. 18776 - R.P. n. 12575 del 29/09/2020		
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1		
UBICAZIONE IMMOMILI	-		Comune di VENTASSO (RE) Località Ventasso Laghi - Ramiseto Via Provinciale Ventasso n. 2-B		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE DI VENTASSO		
		Foglio	Particella	Sub.	Categoria
		52	231	66	C/1
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		Non conformità della planimetria		
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		NON CONFORME		
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO		NON PRESENTI		
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTE		
STATO OCCUPAZIONALE	-		LIBERO		
STATO DI ARREDAMENTO	-		Presenza di oggetti di proprietà del debitore esecutato		
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		NON PRESENTI		
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NON PRESENTI		
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	SI		Ammontano a Euro 3.219,17		
VALORE DETERMINATO A BASE D’ASTA	€ 4.900,00 - EURO Quattromilanovecento/00				
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€ 3.675,00 - EURO Tremilaseicentosettantacinque/00				
UDIENZA ai sensi dell’Art. 127 ter c.p.c.	13/03/2024 – disposizione della vendita degli immobili				
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	Banca Monte Paschi di Siena Via Zacchetti, n. 2 - Reggio Emilia (RE)				

1.2. Dati generali

- Procedente:

rappresentato e difeso dall'Avv. Gabriele Iori

PEC: gabriele.iori@ordineavvocatireggioemilia.it

- Creditori intervenuti:

- Debitore esecutato:

2. COMUNICAZIONI E OPERAZIONI PERITALI

2.1. Operazioni peritali

Il sottoscritto esperto stimatore, ha provveduto entro i termini prescritti, a dare comunicazione scritta, alle parti interessate, dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali.

Le operazioni peritali sono state iniziate il giorno 09/12/2023 alle ore 9:30 presso lo studio dello scrivente, con assenza delle parti.

Successivamente lo scrivente, dopo aver esaminato l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione e la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ha eseguito:

- a) controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Reggio Emilia per verificare quanto segue:
 - la completezza/idoneità dei documenti in atti;
 - la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
 - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - le note di trascrizione e i titoli di trasferimento con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
 - la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali;
- b) controlli presso l'ufficio tecnico del Comune per verificare quanto segue:
 - la regolarità edilizia e urbanistica;
 - la dichiarazione di agibilità/abitabilità;
 - i costi delle eventuali sanatorie;
 - eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;
 - eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi a espropriazione;
- c) controlli presso i competenti uffici amministrativi per verificare:
 - eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali e storico-artistici e diritti di prelazione dello Stato (ex D. Lgs. 42/2004);
- d) controllo presso l'amministrazione condominiale:
 - l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
 - l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno di esercizio in corso e in quello precedente;

- l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate;
- e) controllo presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la registrazione del titolo dei terzi occupanti.

2.2. Accesso ai luoghi

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, in qualità di Custode Giudiziario, ha provveduto a contattare l'esecutato per organizzare il sopralluogo, che è avvenuto in data 12/01/2024 alle ore 10.00 e per vie brevi al sottoscritto esperto stimatore, dell'accesso presso l'immobile in oggetto.

Compiuti i preliminari controlli, dopo l'esame dei documenti riversati in atti, non palesandosi evidenti criticità, nella data concordata col debitore esecutato, è stato effettuato l'accesso ai luoghi, con la presenza del sig. _____ e del dott. Bendinelli di I.V.G. di Reggio Emilia, al fine di verificare lo stato di fatto degli immobili oggetto di procedura esecutiva. Successivamente sono state effettuate le seguenti attività:

- la misurazione plano-altimetrica degli immobili con la relativa restituzione grafica;
- lo scatto di fotografie.

3. LA FORMAZIONE DEI LOTTI

L'esecuzione forzata in oggetto riguarda due di beni (unità immobiliari), con una loro autonomia funzionale, la formazione dei lotti risulta necessaria per facilitare la vendita nella legittima prospettiva di ottenere un maggior ricavato al fine di salvaguardare creditore e debitore. In virtù della conformazione costruttiva, della destinazione e dell'ubicazione, la vendita può avvenire con la suddivisione in due lotti, come di seguito elencati:

- **Lotto 1** – Piena proprietà di porzione di fabbricato, costituito da negozio posto al secondo livello interrato (S2), sito in Comune di Ventasso (RE), alla via Provinciale Ventasso n. 2/B, loc. Ramiseto;
- **Lotto 2** – Piena proprietà di porzione di fabbricato, costituito da negozio posto al secondo livello interrato (S2), sito in Comune di Ventasso (RE), alla via Provinciale Ventasso n. 2/C, loc. Ramiseto;

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE – Lotto 1

4.1. Dati catastali dei beni come risultanti dagli atti di pignoramento

Secondo l'Atto di Pignoramento e relativa Nota di Trascrizione i beni oggetto della presente procedura risultano censiti al Catasto Fabbricati come segue:

Schema I

Immobil Natura del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Mapp.	Sub.	Zona cens.	Categoria ¹	Classe	Consistenza Superficie
1	Negozio Comune di Ventasso (RE) Ramiseto	52	231	66		C/1		---

Diritto pignorato:

Diritto di PROPRIETA' per la quota 1/1.

4.2. Dati catastali dei beni come risultanti da visura all'atto della perizia

Come da visura catastale i beni oggetto della presente perizia risultano censiti al Catasto Fabbricati come segue:

Schema II

Immobil N.	Ubicazione Indirizzo	Dati catastali							
		Fg.	Mapp.	Sub.	Zona cens.	Categ or.	Classe	Consistenza Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Ventasso (RE) Sezione Ramiseto Via Provinciale	52	231	66	-	C/1	2	51 mq Sup. Totale 52 mq	€ 590,00

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 redditività) - 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.

	Ventasso n. 2B Piano: S2								
Intestato									
1								Proprietà per 1/1	

4.3. Commenti alla situazione catastale

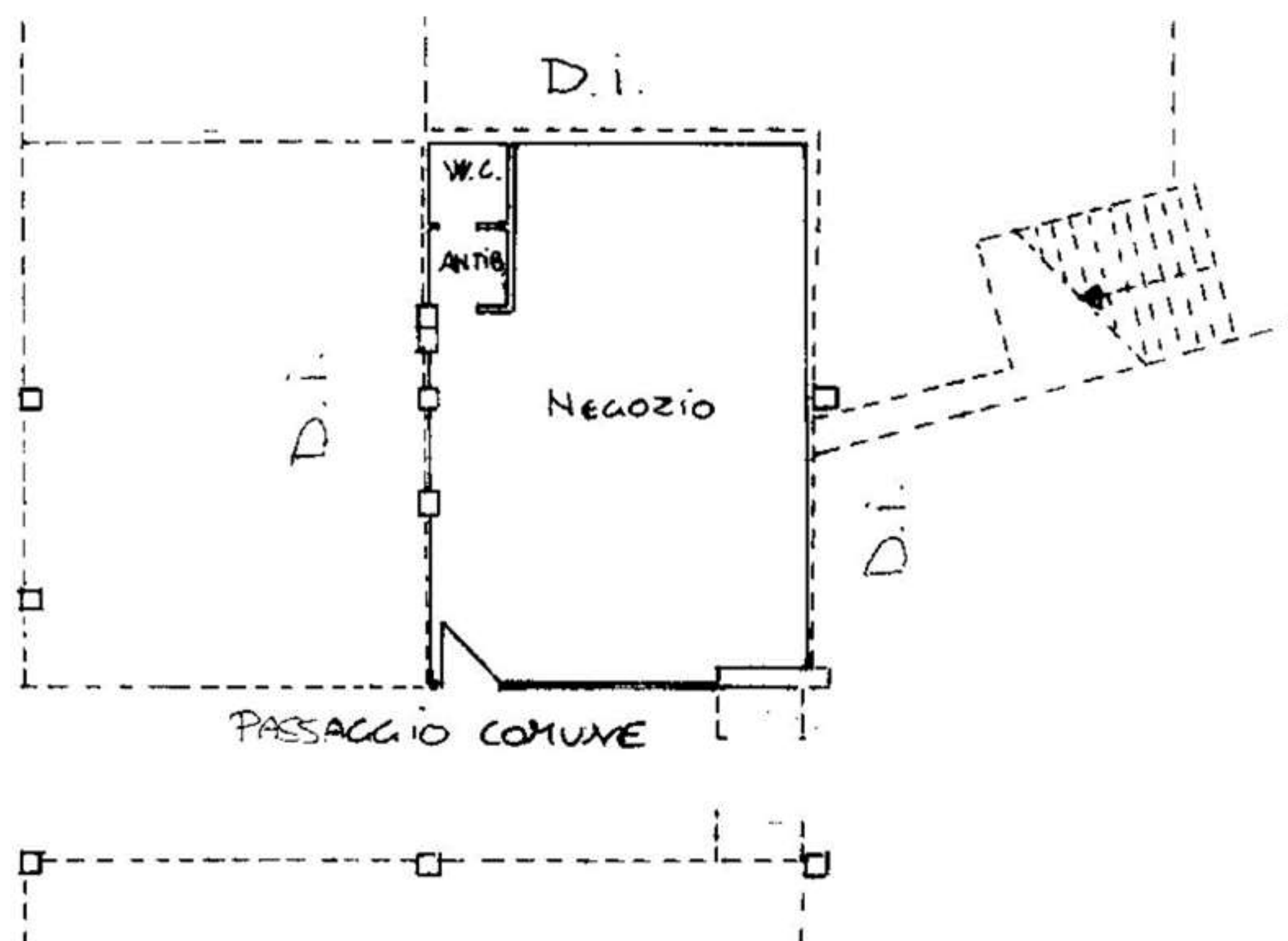
I dati censuari catastali riportati nello Schema I sono quelli desunti dall'Atto di Pignoramento e relativa Nota di Trascrizione, mentre quelli dello Schema II sono stati ricavati dalla visura catastale attuale. L'unità immobiliare risulta regolarmente censita e vi è corrispondenza tra i dati identificativi indicati nell'Atto di Pignoramento con quelli presenti nelle certificazioni catastali.

Raffrontando la planimetria catastale acquisita presso Agenzia delle Entrate Territorio di Reggio Emilia a firma del geom. Torri Dario, con lo stato di fatto rilevato, si riscontrano le seguenti difformità:

- una porta di collegamento con l'adiacente negozio sub. 67 (Lotto 2);
- un ripostiglio realizzato al posto dell'antibagno e del w.c.;
- la diversa posizione della porta d'ingresso.

Per quanto sopra rilevato non è possibile avere la conformità della planimetria catastale, pertanto, tale apertura dovrà essere chiusa e dovrà essere ripristinato l'antibagno e il w.c., in quanto l'unità immobiliare dovrà ritornare a essere funzionalmente indipendente rispetto al negozio di cui sub. 67.

Nello stato di fatto dell'unità immobiliare, si rileva una altezza al soffitto di 2,90 m.



PIANTA SECONDO LIVELLO INTERRATO H=2.95

Estratto della planimetria catastale – Comune di Ventasso (RE) Foglio 52 Particella 231 sub. 66.



Estratto della mappa catastale – Comune di Ventasso (RE) Foglio 52 Particella 231.

4.4. Confini catastali

Negozio (sub. 66) posto al piano secondo interrato (S2): a nord con sub. 63 ragioni di terzi (magazzino) e sub. 113 (area cortiliva comune), a est con sub. 112 (passaggio comune), a sud con sub. 67 ragioni di terzi (negozio - lotto 2), a ovest con sub. 63 ragioni di terzi (magazzino).

4.5.

4.6. Parti comuni

L'unità immobiliare in oggetto è accessoriata della proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare di cui fa parte (art. 1117 C.C.), da una ricerca al Catasto Fabbricati risulta essere presente l'elaborato planimetrico con il rispettivo elenco subalterni, di cui vengono inseriti negli allegati.

5. SOMMARIA DESCRIZIONE – Lotto 1

5.1. Descrizione commerciale

Piena e intera proprietà di negozio collocato in fabbricato condominiale, sito in Comune di Ventasso (RE), località Ventasso Laghi - Ramiseto alla via Provinciale Ventasso n. 2/B, in zona turistica all'interno di una galleria commerciale, posta al piano secondo interrato, composto da un unico locale con ripostiglio.

La superficie commerciale del negozio è di 54,16 mq.

Nel suo insieme l'immobile in oggetto presenta un pessimo stato di manutenzione.

6. PROVENIENZA DEI BENI – Lotto 1

Il bene immobile staggito in oggetto, è stato pervenuto alla Società debitrice esecutata, come segue:

- in ragione di 1/1, per ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato in Castelnovo Ne' Monti (RE) in data 26/07/2003, a ministero del Notaio Dottor Giuseppe Beccari, con Repertorio N. 207.931, Raccolta N. 31.278, trascritto a Reggio Emilia in data 07/08/2003 ai numeri R.G. 20.962 e R.P. 13.017, mediante il quale la società acquistava dai sig.ri

l'immobile attualmente staggito, posto in Comune di

Ventasso (RE) località Ramiseto, Via Provinciale Ventasso e precisamente porzione di fabbricato di civile costituita da negozio;

- in ragione di 1/1, per MODIFICA PATTI SOCIALI DI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO stipulato in Castelnovo né Monti (RE) in data 18/06/2005, a ministero del Notaio Dottor Giuseppe Beccari, con Repertorio N. 219.967, Raccolta N. 34.515, trascritto a Reggio Emilia in data 06/07/2005 ai numeri R.G. 18884 e R.P. 10594 a seguito del decesso del socio sig. _____, veniva costituita una società in nome collettivo sotto la ragione sociale
- in regime di 1/1, per CESSIONE QUOTA DI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO stipulato in Reggio Emilia (RE) in data 01/03/2016, a ministero del Notaio Dottor Filippo Arleoni, con Repertorio N. 609 Raccolta N. 371 Trascritto a Reggio Emilia il 15/03/2016 ai numeri R.G. 5580 e R.P. 4182 dove il sig. _____ cede l'intera quota di partecipazione alla sig.ra Erta Delia con mutamento della ragione sociale in

7. STATO DI POSSESSO (3° com. art. 173-bis c.p.c.) – Lotto 1

Alla data dell'ultimo sopralluogo l'immobile sopradescritto risulta libero, ma nella disponibilità dell'esecutato, occupato da beni mobili.

Ai fini della procedura l'immobile sarà liberato dai beni mobili come verrà disposto dal Giudice dell'Esecuzione.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI – Lotto 1

8.1. Vincoli giuridici a carico dell'acquirente

Non risultano domande giudiziali trascritte;

Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

8.2. Vincoli giuridici a carico della procedura

Viene di seguito riportato l'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene, suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento (ipoteche iscritte antecedentemente il pignoramento, che ha dato origine

all'esecuzione e quelli successivi ed eventuale sequestro conservativo trascritto presso i RR.II. prima della trascrizione del pignoramento), riscontrato nella Certificazione Notarile del 3 dicembre 2020 allegata dal procedente alla presente procedura e nelle Ispezioni Ipotecarie effettuate in data 12/02/2024 dal sottoscritto esperto:

1. Pignoramento che ha dato origine all'esecuzione immobiliare:
 - TRASCRIZIONE del 29/09/2020 - Registro Particolare 12575 Registro Generale 18776 Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3299 del 10/08/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
2. Ipotecche iscritte antecedentemente il pignoramento escluse ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate:
 - TRASCRIZIONE del 20/12/2016 - Registro Particolare 17625 Registro Generale 24875 Pubblico ufficiale: TRIBUNALE Repertorio 7971 del 10/12/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

8.3. Oneri condominiali

L'unità immobiliare staggita in oggetto fa parte del "Condominio San Cipriano", dalla certificazione dell'amministratore condominiale datata 05/02/2024 si rileva quanto segue:

- presenza di un debito maturato per le spese ordinarie e straordinarie per gli anni d'esercizio 2022 e 2023 di Euro 3.219,17;
- tuttora sono in corso opere di ristrutturazione (iniziate nel 2020);
- non è possibile avere dati relativi ai consumi ordinari, in quanto non sono attive le utenze, trattandosi di edificio in corso di ristrutturazione e non abitabile;
- i millesimi di proprietà relativi al sub. 66 sono 17,30.

8.4. Diritti di prelazione

Il bene immobiliare staggito oggetto della presente perizia non rientra nella categoria dei beni di interesse culturale (riconosciuti di interesse storico-artistico), pertanto, non comporta l'obbligo di darne notizia nel bando di vendita e di

comunicarlo all'amministrazione preposta, non risulta nessun diritto di prelazione dello Stato.

9. REGOLARITA' EDIFICATORIA (Legge n. 47/85) – Lotto 1

Dall'accesso agli atti (richiesta prot. n. 11 del 02/01/2024) avvenuto in data 26/01/2024 presso la sede dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ventasso in località Busana, dove mi sono stati messi a disposizione vari faldoni contenenti le pratiche edilizie dell'complesso immobiliare quale è posta l'unità immobiliare staggita (la ricerca presso l'archivio è stata effettuata dal personale del comune), si è riscontrato che i titoli amministrativi relativi all'unità immobiliare in esame e al restante complesso immobiliare, sono i seguenti:

- Convenzione Edilizia stipulata dal Notaio Beccari Rep. N. 82041 tra l'Amministrazione del Comune di Ramiseto e la Ventasso Village Finanziaria S.r.l. in data 09/10/1990 registrata a Reggio Emilia 20/12/1990;
- Concessione Edilizia N. 35/90 del 04/03/1991 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ramiseto relativa alla edificazione dell'immobile;
- Concessione Edilizia N. 98/90 del 04/03/1991 relativa alle sistemazioni esterne e al verde condominiale;
- Concessione Edilizia N. 29/92 del 30/04/1992 (Variante alla Concessione Edilizia N. 35/90) relativa alle variazioni di volumetria dell'immobile;
- Concessione Edilizia N. 2/93 del 17/06/1993 (Variante alla Concessione Edilizia N. 98/90) relativa alla variazione di sistemazioni esterne delle opere e del verde condominiale;
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 3/93 del 17/06/1993 (ai sensi della Legge n. 47/85 del 28 febbraio 1985);
- Agibilità parziale e temporanea del 24 luglio 1993 (decaduta);
- Permesso di Costruire in Sanatoria N. 25/2007 – Prot. n. 273;
- Permesso di Costruire N. R2010/012 del 24/09/2010 – Prot. n. 540 relativo al cambio di destinazione d'uso senza opere di locali posti all'interno del fabbricato 5 (non riguarda gli ambienti destinati a spazi commerciali);

- Ordinanza Sindacale n. 12/2017 del 19/06/2017 Prot. n. 8262 per chiusura attività e messa in sicurezza.

Qualora presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ventasso dovessero emergere altri atti oltre a quelli sopra elencati non mostrati allo scrivente e che pertanto non possono essere stati esaminati e considerati in fase di redazione della presente perizia, occorrerà verificare la rispondenza degli stessi rispetto allo stato dei luoghi. Pertanto, lo scrivente non si ritiene responsabile nel caso in cui la documentazione prelevata dall'archivio comunale non fosse completa e/o corretta.

In merito all'attestazione di regolarità edilizia, viene redatta sulla scorta di quanto lo scrivente ha potuto visionare in sede di accesso agli atti e secondo le informazioni ricevute dal tecnico del servizio edilizia privata.

Dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo, dalla comparazione con ultimo stato autorizzato, dove si riscontra: l'assenza dei servizi igienici, l'apertura di una porta di collegamento con il sub. 67 (lotto 2), l'impianto elettrico divolto e dall'assenza dell'abitabilità/agibilità dell'intero complesso immobiliare, l'immobile in oggetto risulta non conforme.

La conformità edilizia dell'immobile staggito verrà ottenuta al raggiungimento di uno stato di ordinarietà con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria/conformità amministrativa, rimarrà comunque sprovvista di Abitabilità (parti comuni), dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia riguardante tutte le unità immobiliari del complesso immobiliare/Condominio San Cipriano (CORPO 5) sprovvisto di Abitabilità.

Nota: se dovessero emergere altri elementi non valutati/valutabili durante la redazione della presente relazione, ogni eventuale onere da esso derivanti rimane a carico dell'aggiudicatario poiché si fa presente che l'immobile in oggetto, essendo di provenienza giudiziaria (ex art. 2922 c.c. "nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per cause di lesione"), è venduto secondo la formula del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia.

Destinazione urbanistica: l'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare staggita in oggetto, ricade in Ambiti consolidati a prevalente funzione turistico-alberghiera, come si evince dalla Tav. RUE R4.R sud – Pianificazione territorio rurale, viene

regolamentato dall'Art. 35.3 del Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Ventasso e dalle Norme di Attuazione del PSC Art. 112 commi 1,3 e 6.

9.1. Eventuali opere di ripristino

Dovrà essere chiusa la porta di collegamento con l'adiacente negozio (sub. 67 - Lotto 2) e ripristinato l'antibagno e il w.c. (ora locale ripostiglio) in quanto l'unità immobiliare in esame deve risultare funzionalmente indipendente rispetto al negozio di cui al sub. 67. Costo stimato in complessivi € 3.500,00 (*tremilacinquecento/00 Euro*).

9.2. Costi di regolarizzazione

Il costo della pratica edilizia in sanatoria/conformità amministrativa per riportare l'unità immobiliare in oggetto a uno stato di ordinarietà, inclusi oneri, onorari, spese, diritti, sanzioni e l'aggiornamento catastale è stimabile in complessivi € 3.500,00 (*tremilacinquecento/00 Euro*).

Inoltre, va fatto presente che comunque l'immobile in oggetto sarà sprovvisto di Abitabilità (che dovrà essere complessiva, riguardante l'intero complesso immobiliare accessoriato delle parti comuni), della mancanza dell'approvvigionamento elettrico e del riscaldamento, le cui centraline di allacciamento alle pubbliche reti permangono a carico dell'intero condominio.

9.3. Certificazione energetica

Da ricerca su Catasto Energetico della Regione Emilia-Romagna l'immobile commerciale in oggetto risulta sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

10. ANALITICA DESCRIZIONE – Lotto 1

Notizie di carattere generale

Il negozio staggito fa parte di un fabbricato condominiale denominato “San Cipriano”, situato nella zona turistica del “Ventasso Laghi”, ubicato nel Comune del Ventasso località Ramiseto in via Provinciale Ventasso n. 2/B.

Caratteristiche dell'edificio

L'edificio (Corpo 5), nel quale ricade il bene immobile staggito fa parte di un ampio complesso immobiliare la cui edificazione risale ai primi anni '90. L'edificio possiede una destinazione d'uso residenziale e commerciale ed è costituito da cinque piani fuori terra e da tre piani sotto il livello stradale, dove al piano secondo sottostrada sono collocati gli spazi commerciali.

L'edificio presenta struttura portante mista, in muratura di laterizio e cemento armato, i solai d'interpiano sono in latero-cemento.

L'edificio si presenta in corso di ristrutturazione, dove si distingue in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione la parte residenziale e in stato di precarietà la zona destinata agli spazi commerciali, che presenta la necessità di un consistente intervento manutentivo. Le utenze non sono attive.

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Nello specifico trattasi di piena e intera proprietà di una unità immobiliare, con destinazione commerciale, situata al secondo piano sotto il livello stradale, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni (art. 1117 e seguenti del c.c.).

Il negozio con altezza di 2,90 m, risulta composto da un vano oltre a un locale ripostiglio che dovrà essere riportato allo stato originario, ovvero costituito da un w.c. con antibagno.

Il negozio presenta due vetrine, una posta sul lato nord con affaccio sull'area cortiliva comune e l'altra a est all'interno della galleria commerciale dove è presente l'accesso.

Le finiture interne sono le seguenti: tramezzi in laterizio intonacati e tinteggiati; pavimento piastrelle di ceramica; porte interne in legno tamburato; i telai delle vetrate sono costituiti da elementi metallici provvisti di vetro semplice; nel vano principale è presente una controsoffittatura lignea in parte smontata.

L'immobile è sprovvisto di impianti funzionanti, sprovvisto dell'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico risulta manomesso parzialmente smontato, l'impianto idrico da ripristinare.

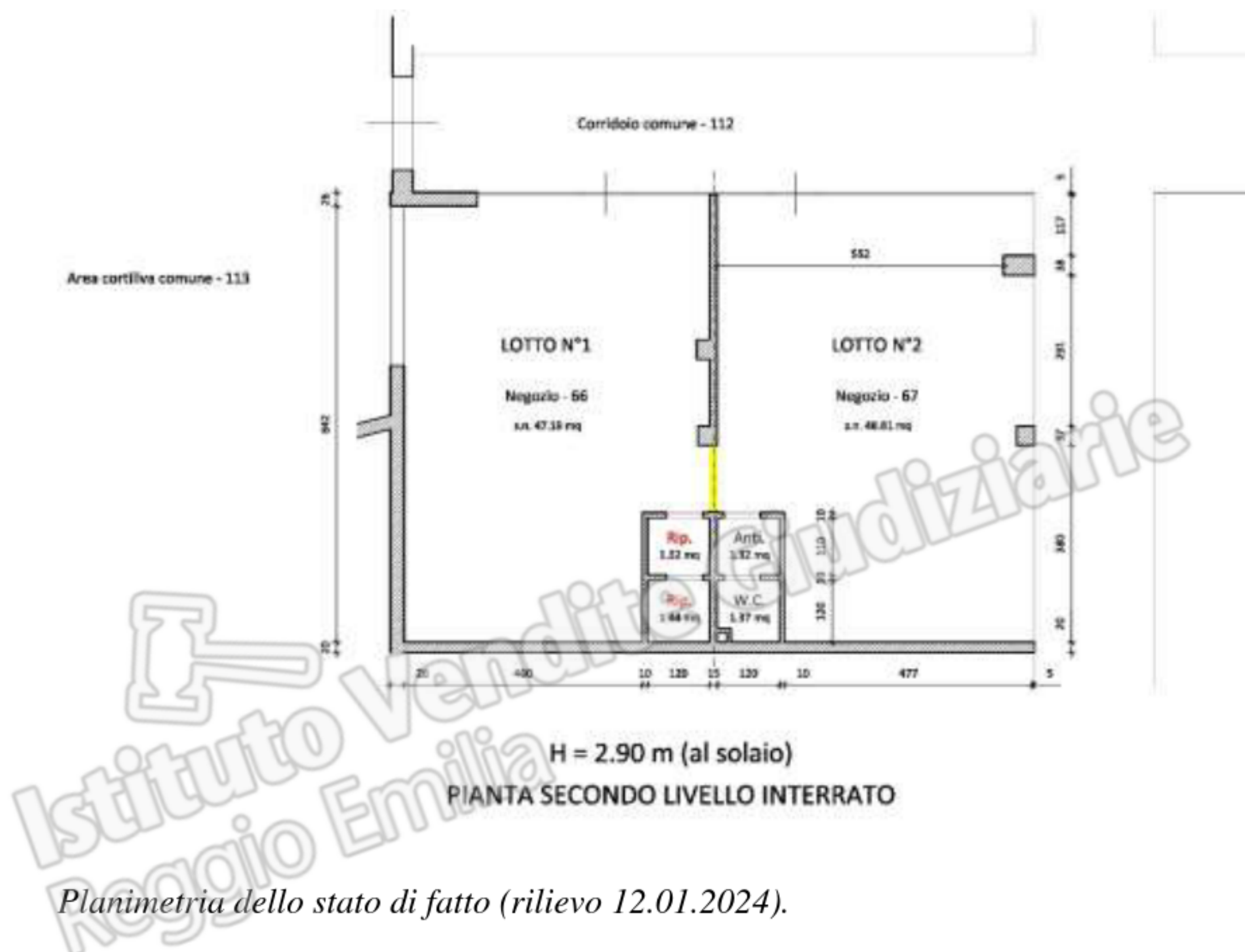
Il negozio si presenta in pessimo stato di manutenzione, sono presenti pregiudizievoli fenomeni di infiltrazione d'acqua dal soffitto che hanno danneggiato il controsoffitto e il rivestimento del solaio.

Consistenza

La consistenza è stata determinata mediante il rilievo planimetrico dell'unità immobiliare.

La superficie commerciale² del negozio è di 54,16 mq computata al 100%.

La superficie utile calpestabile del negozio misurata al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne, è così composta: superficie dei locali principali 49,95 mq.



Planimetria dello stato di fatto (rilievo 12.01.2024).

² La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- ☐ 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 presenta impianti 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

11. LA METODOLOGIA ESTIMATIVA – Lotto 1

Il quesito posto all'esperto, richiede una stima immobiliare, con un approccio di tipo commerciale che ha come obbiettivo l'aspetto economico del valore di mercato.

La dottrina estimativa definisce il valore di mercato come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare, alla data della valutazione e per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, per una compravendita effettuata in normali condizioni di mercato, tenendo conto che la trattativa si è svolta fra soggetti indipendenti ognuno agente nell'ambito dei propri interessi, con capacità ordinarie e senza costrizioni.

L'esperto visto lo scopo della stima, ritiene di espletare l'incarico affidato attenendosi in linea con uno dei principi fondamentali dell'estimo, che prevede che il giudizio si fondi sulla comparazione, pertanto la metodologia adottata che conduce alla valutazione del bene, è quella "diretta", attraverso il procedimento sintetico di stima per comparazione.

Sulla base dei valori medi di mercato che è stato possibile reperire per beni simili per tipologia e caratteristiche, compravenduti nella stessa zona in tempi recenti, ponendoli a confronto con i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare NOMISMA aggiornati al 1° semestre 2023, con l'osservazione dei listini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), l'attento esame ispettivo condotto sull'immobile dove mette in luce le caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) che differenziano gli immobili a confronto e le apportate dovute correzioni viene individuato il valore unitario medio di mercato (Euro/mq).

Viene ottenuto il valore del lotto come segue:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: Lotto 1

Descrizione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore Totale
Negozio	mq. 54,16	1,00	mq. 54,16		
Totale			mq. 54,16	€ 580,00	€ 31.412,80
Valore dell'immobile posto in uno stato di ordinarietà					€ 31.412,80
<u>Deduzioni/Considerazioni:</u> Valore dell'immobile attuale dove si presenta con un pessimo stato di manutenzione e conservazione, assenza di impianti e Abitabilità. Applico una riduzione del valore di mercato del -40% (-€ 12.565,12)					€ 18.847,68

Totale Valore di mercato - Lotto 1	€ 18.847,68
---	--------------------

Vengono detratti, ove presenti, gli ulteriori costi a carico dell'acquirente, quali i costi per regolarità edilizia e catastale, i costi per opere di ripristino, oltre alle eventuali spese condominiali insolute arretrate (anno in corso e precedente).

CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima – detrazioni

Ai sensi del 2° comma dell'art. 568 c.p.c. viene applicata la riduzione del valore di mercato praticata per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (- 20%)	-€ 3.769,54
Costi per opere di ripristino	-€ 3.500,00
Costi per la regolarizzazione (pratica edilizia in sanatoria)	-€ 3.500,00
Costi per la regolarizzazione catastale	-€ -----
Spese condominiali insolute	-€ 3.219,17
Costi per bonifica rifiuti anche tossici	-€ -----
Totale Valore Base d'asta Lotto 1	€ 4.858,97

Per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, si determina:

IL VALORE DELLA BASE D'ASTA	€ 4.900,00
------------------------------------	-------------------

Ai sensi dell'Art. 571, II Comma, C.P.C. viene determinata l'offerta minima:

IL VALORE DELL'OFFERTA MINIMA	€ 3.675,00
--------------------------------------	-------------------

12. ALLEGATI

12.01 COMUNICAZIONE INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

12.02 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

12.03 VISURE CATASTALI

12.04 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

12.05 PLANIMETRIA CATASTALE ED ELABORATO PLANIMETRICO

12.06 DOCUMENTAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

12.07 ISPEZIONE IPOTECARIA

12.08 CERTIFICAZIONE DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

12.09 VALORI IMMOBILIARI NOMISMA

12.10 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

12.11 RICEVUTA DELLA RICERCA SUL CATASTO ENERGETICO REGIONALE

12.12 PLANIMETRIA DI RILIEVO E RESTITUZIONE GRAFICA

12.13 CD-ROM CONTENENTE I FILE PERIZIA.PDF, PERIZIA PER PUBBLICITÀ.DOC, ALLEGATO A.DOC, ALLEGATO B.DOC, DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.JPG

Gli allegati fanno parte integrante della relazione e pertanto vanno integralmente presi in visione, al fine di una migliore comprensione.

§ § § § §

Copia del presente elaborato peritale verrà trasmessa in forma semplice all'indirizzo di residenza del debitore esecutato e mezzo PEC al legale del creditore procedente e ai legali dei creditori intervenuti.

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rassegno la presente relazione che viene depositata telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Tanto doveva il sottoscritto a evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, lì 13.02.2024

L'Esperto designato

Dottore Agronomo Andrea Tagliavini

