

**Procedura esecutiva immobiliare 102/2022**  
Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Camilla Sommariva**

Esecuzione promossa da:

contro:

**Relazione tecnica e di stima con allegati**

Relativa ad immobile uso abitazione  
posto in localita' Storlo civ. 21 a Cervarezza

Esperto designato: geom. Pietro Barigazzi



## 0-SOMMARIO

<b>0-SOMMARIO</b> .....	<b>2</b>
<b>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>3</b>
<b>2- QUESITO, COMUNICAZIONI E OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>4</b>
<b>3-DATI CATASTALI</b> .....	<b>5</b>
<b>4-DEFINIZIONI E DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>7</b>
4.1. <i>DEFINIZIONE DEI PARAMETRI DI CONSISTENZA</i> .....	7
4.2. <i>DESCRIZIONE DEI BENI</i> .....	9
<b>5- LOTTI DI VENDITA</b> .....	<b>11</b>
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI.....	11
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	11
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA .....	12
5.1.4-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	12
5.1.5-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	12
5.1.6-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	12
5.1.7-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	13
5.1.8 -LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE .....	13
5.1.9- LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	15
5.2.10- LOTTO UNICO: CONDOMINIO .....	15
<b>6- ALTRE NOTIZIE</b> .....	<b>16</b>
<b>7- ALLEGATI</b> .....	<b>16</b>
7.1. COPIA NOMINA.....	17
7.2. DISCIPLINARE DI INCARICO .....	17
7.3. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E VISURA IPOTECARIA .....	17
7.4. COPIA ATTO DI PROVENIENZA.....	17
7.5. COGROGRAFIA D'INSERIMENTO .....	17
7.6. MAPPA CATASTALE .....	17
7.7. TITOLI EDILIZI .....	17
7.8. VISURE CATASTALI .....	17
7.9. SCHEDE CATASTALI.....	17

## 1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

### Lotto Unico

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI		22/12/2021 - RP 10376				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PIENA PROPRIETÀ -				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	SI		Ventasso - Cervarezza loc. Storlo civ. 21				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPALE</u>	<u>SUB.</u>	<u>Categoria catastale</u>
			Cervarezza Ventasso	61	620	3	A/4
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO		LA INDIVIDUAZIONE CATASTALE E' COMPLETA ED UNIVOCA, LA SCHEDA CATASTALE CORRISPONDE SOSTANZIALMENTE ALLA LEGITTIMITA' ED ALLA REALTA'				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	VER.		STATO DI LEGITTIMITA' SOSTANZIALMENTE CONFORME				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.		L'IMPIANTSTICA E' FATISCENTE				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO		RILASCIATO NEL 2020 IN CLASSE ENERGETICA NON DETERMINABILE - ESSENDO PRIVO DI IMPIANTI				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		IMMOBILE A DISPOSIZIONE DEL DEBITORE				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-		SCADENTE				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-		NON RILEVATI				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-		NON RILEVATI -				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		CASA UNIFAMILIARE ABBINATA SENZA SEPSE CONDOMINIALI				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>			<b>Lotto unico € .22.500,00 -</b>				
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>			<b>Lotto unico € .16.875,00 -</b>				
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>			04/05/2023 - ore 11,40				
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>			<b>BANCA MONTE PASCHI SIENA</b> - via Zacchetti 2 - REGGIO NELL'EMILIA				

Esperto nominato dal Giudice per la redazione del presente elaborato:

**geom. Pietro Barigazzi**

iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1492, iscritto dal 1985 al n. 315 all'elenco dei Consulenti del Tribunale di Reggio Emilia. al n. 70 dell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia.

Disclaimer:

- ✚ L'esperto ha visionato direttamente lo stato dei beni oggetto di stima e non ha verso questi alcun interesse.
- ✚ L'esperto dichiara di aver agito secondo le competenze e gli standard professionali fissati dalle norme R.D. 274 del 11.02.1929 e le piu' aggiornate metodologie peritali italiane ed internazionali nonche' al codice deontologico pubblicato sulla G.U 18 del 23.01.2007, al meglio della propria conoscenza, capacità ed esperienza.
- ✚ Le stime, le indicazioni, le opinioni contenute nella presente relazione sono rese in base al giudizio professionale ed esperienza e non costituiscono certificazione e/o garanzia.
- ✚ La data di stima è da intendersi alla data di sottoscrizione della presente perizia, secondo le indicazioni specifiche espresse in definizione per i valori attribuiti, salvo diversa indicazione.
- ✚ Le valutazioni espresse non comprendono mai imposte e tasse, che vanno considerate a parte.
- ✚ La quantificazione di eventuali sanatorie o costi di ripristino sono meramente indicative sulla base degli elementi raccolti in loco e presso i preposti uffici pubblici.
- ✚ Le valutazioni sono state redatte nel presupposto che gli immobili risultino liberi da gravami ipotecari eventualmente presenti.
- ✚ Gli allegati alla relazione di stima fanno parte integrante dell'elaborato e risultano necessari per la piena comprensione.
- ✚ La presente stima non da' luogo ad alcuna attestazione sostitutiva la proprieta', ne' altra garanzia alcuna, essendo stata redatta ai sensi dell'art 2922 del cpc per l'assegnazione quale bene visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritti in cui si trova; in particolare per quanto riguarda le dotazioni elettriche, termoidrauliche e di qualsivoglia impianto si rimanda ad analisi, studio e parere delle figure competenti per legge in materia.

## **2- QUESITO, COMUNICAZIONI E OPERAZIONI PERITALI**

L'Ill.ma Sig.a Giudice dott. Camilla Sommariva ha dato incarico al perito scrivente, tramite articolato disciplinare, di procedere con la stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili di proprieta' dell'esecutato, con riferimento alle piu' attendibili valutazioni correnti di incontro tra la domanda e l'offerta del mercato immobiliare, ai fini liquidatori del compendio oggetto di stima per vendita da fissarsi nel breve periodo tramite asta.

L'esperto ha provveduto a sopralluogo a seguito di accesso dell'IVG, durante il quale e' avvenuta la disamina della consistenza dei beni e dello stato di manutenzione e conduzione di questi, realizzando rilievo sommario con laser tramite misure dirette, con successiva verifica allo stato legittimato ed ai vari titoli autorizzati, nonche' direttamente effettuato il rilievo fotografico dei beni oggetto di procedura.

Durante il corso delle operazioni peritali sono stati ricercati e reperiti l'atto di provenienza, i dati e gli atti depositati presso i pubblici uffici catastali e di municipalità, che vengono di seguito allegati al presente elaborato.

Al procuratore legale del precedente ed intervenuti nonché al debitore viene inviato via e.mail, ad avvenuto deposito sul PCT, copia del presente elaborato peritale ed allegati; contestualmente viene consegnata la copia di cortesia ed allegati all'Associazione notarile ed il CD senza i riferimenti sensibili alla sede dell'IVG.

### 3-DATI CATASTALI

#### 3.1. Tabella 1 dati catastali come risultanti sull'atto di pignoramento

INTESTATI:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
		Proprietà	1/1

- BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI <sup>1</sup>

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	VENTASSO(RE) VIA STORLO n. 21 Piano T-1 Sez: D	61	620	3	Cat.A/4	02	5,5 vani	Euro: 136,34

#### 3.2. Tabella 2 dati catastali come realmente risultanti alla data della perizia:

INTESTATI:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
----------------------------	----------------	------------	-------

<sup>1</sup> 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 redditualità) - 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.

		Proprieta'	1/1
--	--	------------	-----

*- BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI*

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	VENTASSO(RE) VIA STORLO n. 21 Piano T-1 Sez: D	61	620	3	Cat.A/4	02	5,5 vani	Euro: 136,34

**Commenti alla situazione catastale:**

- I dati catastali riportati nella tabella 1 sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 7.3); quelli della tabella 2 sono quelli della situazione catastale attuale (vedi allegato 7.8-). Tutte le proprietà oggetto di esecuzione risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza catastale tra i beni pignorati e quelli accatastati. L'area compreso sedime del fabbricato ha superficie catastale di mq 217 nominali, gravato da servitu' di passaggio a favore della particella 817.

**Confini catastali:**

- L'immobile inteso in unico corpo confina a nord ed est con particella 817, a sud ed ovest stradello comune censito alla particella 621. Salvi altri.



Estratto di mappa foglio 61 - Comune di Ventasso- Ramiseto

## **4-DEFINIZIONI E DESCRIZIONE DEI BENI**

### **4.1. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI DI CONSISTENZA**

per **VALORE DI MERCATO DEL BENE** si è inteso il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà descritta, offerta sul libero mercato per un periodo congruo a quello ragionevolmente sufficiente per reperire compratore edotto sui possibili usi e delle caratteristiche dei beni compravenduti nonché delle condizioni correnti del mercato – quale libera determinazione delle parti a conclusione di contratto senza legami, vincoli o condizionamenti coercitivi – tenuto conto sia del valore attuale corrente di utilizzo che del valore potenziale del bene;

al riguardo per International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Simile riferimento viene riportato sul Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa e dalla Banca d'Italia nella circolare dedicata. La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

**Superficie commerciale:** la superficie commerciale, misurata in m<sup>2</sup>, è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali e secondarie di un immobile che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Nel caso specifico i criteri di riferimento di base utilizzati dai periti estimatori sono quelli condivisi ed utilizzati nell'ambito del Tribunale di Reggio Emilia che fanno riferimento ai seguenti criteri per la determinazione della superficie commerciale:

- 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 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

**Superficie catastale:** nel D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria viene specificato che: "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3).

L' allegato C del DPR ne stabilisce i criteri di determinazione:

1) Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4) La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

c) del 25 per cento qualora non comunicanti;

d) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

e) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

**Superficie fondiaria:** superficie del lotto formato per procedura urbanistica al momento di entrata in vigore del piano (in mq.)

**Superficie territoriale:** somma delle superfici fondiaria e di quelle per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Superficie utile:** per superficie utile abitabile, così come descritta dal Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici", si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi.

La presente stima è redatta in procedura esecutiva, pertanto con la necessità di individuare il valore più probabile di assegnazione dei beni in ottica liquidatoria tramite asta pubblica, con la migliore valorizzazione ottenibile nel più ridotto periodo possibile.

Si ritiene che l'indicazione della superficie catastale, verificata nella disposizione e consistenza durante il sopralluogo e nel calcolo dalle schede depositate, sia il modo piu' coerente di rappresentare il successivo calcolo di stima, ancorche' comunque considerato l'immobile a corpo e non a misura.

#### **4.2. DESCRIZIONE DEI BENI**

La presente perizia riguarda la piena proprieta' di appezzamento di terreno di nominali mq 217 posto in localita' Storlo di Cervarezza di Ventasso al civico 21, con sovrastante edificio unifamiliare su due livelli abbinato ad altra abitazione.

Palazzina rettangolare edificata dalla Stato per dare tetto alla popolazione travolta da movimento franoso del 1946, poi passata allo IACP e quindi assegnata in forma onerosa dal Demanio agli occupanti assegnatari; facente parte di una frazione edificata tra il 1956 ed il 1959 di ventiquattro alloggi realizzati in villette indipendenti abbinata con area cortiliva esclusiva di pertinenza, oltre ad altre successive costruzioni preesistenti e successive.

Il fabbricato mostra le caratteristiche tecnologiche costruttive dell'epoca di costruzione e versa in mediocri condizioni di manutenzione e conduzione, che lo rendono di fatto inagibile; e' stata verificata infatti la presenza di impianti, serramenti e paramenti fatiscenti; dovra' essere pertanto oggetto di integrale ristrutturazione.

La proprieta' risulta non recitata e con le canalizzazioni principali ed impianti, come detto, sono da rifare.

La struttura del fabbricato e' in muratura intonacata, i solai sono in laterizio, copertura ordita in due falde dove si notano i ferri perimetrali che risultano a vista e la malta di protezione dilavata; e' da prevedersi pertanto la necessita di intervento di rifacimento integrale della copertura.

Le finiture interne all'edificio risultano anch'esse in stato mediocre, con prevalenza di marmette o cotto, scala che collega i due piani in legno.

Le pareti in muratura ed i soffitti sono finiti con intonaci in malta di calce lisciata tinteggiata obsoleti, priva degli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda.

I serramenti interni sono in legno e vetro semplice, con scuri esterni scollati ed non piu' utilizzabili.

Le porte interne e quella d'ingresso sono di legno massello non piu' utilizzabile.

Anche l'edificio in aderenza non versa in buone condizioni, sono visibili su questo alcune opere di sistemazione in economia in corso.

Privo di licenze di costruzione data l'epoca e le modalita' di costruzione tramite lo Stato, l'immobile viene accatastato nel 2007 in occasione della assegnazione definitiva agli occupanti.



L'alloggio e' composto al piano terra da ingresso, cantina, soggiorno e cucina, scala di collegamento al piano primo; al piano primo disimpegno, bagno e due camere da letto; la superficie coperta di ciascun piano risulta di commerciali mq 43.

La superficie catastale ragguagliata dell'alloggio oggetto di stima risulta di consistenza complessiva mq 75, **compresa la quota di aree scoperte mq 84**; misurazione di consistenza immobiliare realizzata dall'ufficio effettuata secondo il contenuto dell'allegato C del DPR 138/98 e Provvedimento del Direttore dell'Agenzia

delle Entrate 29 marzo 2013, sostanzialmente condivisibile tramite calcolo e lettura della consistenza sulla scheda catastale, ancorche' considerate a corpo e non a misura, cosi' come di seguito valutata.

Per l'alloggio oggetto di perizia e' stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica scaduto nel 2020 in classe non determinabile, in quanto trattasi di edificio privo di impianti di riscaldamento.

## **5- LOTTI DI VENDITA**

Trattandosi di unica unita' immobiliare residenziale, la messa in vendita dell'immobile oggetto di stima risulta, ad avviso dello scrivente, con la proposta in assegnazione in unico lotto.

### **5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	VENTASSO(RE) VIA STORLO n. 21 Piano T-1 Sez: D	61	620	3	Cat.A/4	02	5,5 vani	Euro: 136,34

### **5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE**

Trattasi della piena proprietà di appezzamento di terreno di nominali mq 217 posto in localita' Storlo di Cervarezza di Ventasso al civico 21, con sovrastante edificio unifamiliare su due livelli, abbinato ad altra abitazione.

Il fabbricato mostra le caratteristiche costruttive dell'epoca di costruzione, versa in mediocri condizioni di manutenzione e conduzione che lo rendono di fatto inagibile; mostra impianti, serramenti, paramenti fatiscenti; dovra' di conseguenza essere pertanto oggetto di integrale ristrutturazione.

L'alloggio e' composto al piano terra da ingresso, cantina, soggiorno e cucina, scala di collegamento al piano primo; al piano primo disimpegno, bagno e due camere da letto; la superficie coperta di ciascun piano risulta di commerciali mq 43.

La superficie catastale ragguagliata dell'alloggio oggetto di stima risulta di consistenza complessiva mq 75, compresa la quota di aree scoperte mq 84.

Per l'alloggio oggetto di perizia e' stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica scaduto nel 2020 in classe non determinabile, in quanto privo di impianti di riscaldamento.

### **5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA**

L'edificio e' stato edificato dallo Stato tra il 1956 ed il 1959.

Non risulta in Comune depositato alcun documento.

Accatastato nello stato in cui si trovava nel 2007 al fine di procedere all'assegnazione da parte del Demanio in forma onerosa all'assegnatario.

L'accatastamento non riporta correttamente la posizione delle pareti del piano primo, anche se queste non hanno avuto dalla costruzione alcun cambiamento; fatto imputabile a mero errore materiale del tecnico che ha redatto l'accatastamento, che quindi rappresenta difformita' in tolleranza costruttiva.

Si ritiene pertanto che l'immobile sia conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico alle norme, l'eventuale costo di rifacimento della corretta scheda catastale viene considerato a carico dell'aggiudicatario.

### **5.1.4-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Viene di seguito fornita quantificazione solo del tutto indicativa dei possibili costi di rilievo e nuovo accatastamento in complessivi euro 1.000,00.

### **5.1.5-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta vuoto ed allo stato inagibile.

### **5.1.6-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

L'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene, da cancellarsi a cura della procedura, desunti dai certificati di conservatoria allegati agli atti aggiornati alla data del 26.03.2023 con recente visura, di seguito si riportano:

La visura di controllo effettuata dallo scrivente in data 26.03.2023 presso il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate, non evidenzia l'iscrizione e trascrizione successive a quanto sopra riportato.

#### **5.1.7-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non risulta diritto di prelazione dello Stato.

#### **5.1.8 -LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE**

##### **Criteri adottati per la valutazione dei beni.**

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo importo realizzabile dagli 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 dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

Il criterio per la determinazione del valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Il criterio base comparativo adottato risulta quello comunemente applicato per metodologia di comparazione per il costruito attualmente presente posto sul mercato (Market comparison approach MCA), facendo pertanto riferimento alla vetrina immobiliare dei valori medi degli immobili urbani per destinazione e zona pubblicata dall'agenzia del territorio, dei valori medi dei terreni edificabili dell'osservatorio IMUP-IMIS comunale per la valutazione del sottoposto fondo ovvero di aree edificabili, quindi di comparazione con beni analoghi recentemente compravenduti od offerti sul mercato in zone analoghe o mercati di concorrenza;

oltre al valore comparativo storico ed attuale si è tenuto conto, a livello indicativo e come verifica della stima, della possibile valutazione del bene con altri analoghi procedimenti: pertanto è stato preso in esame il valore di trasformazione del bene; valore di sostituzione del bene; valore risultante dai flussi finanziari; eventuale introduzione ed adozione di coefficiente personalizzato con risultante nella valutazione di sintesi relativa al caso specifico, riferito all'epoca di realizzo liquidatorio dei beni.

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un primo periodo di ripresa dopo oltre dieci anni di profonda crisi del settore immobiliare, che ha generato mancanza generale di liquidità e contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata e da intendersi a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.

- Le condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

Si fa presente che la norma precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformita' anche non rilevate nella presente relazione, resteranno a carico dell'aggiudicatario: i beni oggetto di perizia essendo di provenienza giudiziaria - ex art 2922 cpc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi sulla cosa ed essa non puo' essere impugnata per cause di lesione - sono venduti nella formula del 'visto e piaciuto', intesi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza appunto garanzia alcuna.

L'importo di minima offerta prevede l'applicazione di una riduzione del 25% sull'importo di base d'asta. Legge 6 agosto 2015, n. 132 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria (GU Serie Generale n.192 del 20-8-2015 - Suppl. Ordinario n. 50); entrata in vigore del provvedimento 21/08/2015.

Nella valutazione che segue la forbice di valore OMI per le abitazioni di tipo economico nella zona censuaria variano da 360 a 450 euro al mq; lo stato in cui l'immobile versa impone la una marginalita' negativa che porta l'importo al mq ad attestarsi ad euro 350.

**Valore del lotto unico: stima del bene così come in precedenza individuato e descritto:**

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così indicato e descritto, risulta la seguente:

<i>stima immobile in unico lotto</i>				
<i>n.</i>	<i>descrizione</i>	<i>consistenza</i>	<i>valutazione unit</i>	<i>valore</i>
1	villetta abbinata su due livelli	84	€ 350,00	€ 29.400,00
	<b>sommano</b>			<b>€ 29.400,00</b>

**valore complessivo - € 29.400,00**

Alla presente valutazione vanno detratti i costi di nuovo accatastamento, quantificati in euro 1.000,00:

**Valore rideterminato con arrotondamento € 28.400,00**

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, comprese le

problematiche edilizie ed eventuale chiamata a far fronte alle spese condominiali degli ultimi due anni, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% ;  
risultando come segue:

<b>Valore a corpo - base d'asta - con arrotondamento</b>	<b>€</b>	<b>22.500,00</b>
--	----------	------------------

L'importo di minima offerta, LEGGE 6 agosto 2015, n. 132 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83, recante misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria. (15G00136) (GU Serie Generale n.192 del 20-8-2015 - Suppl. Ordinario n. 50) Entrata in vigore del provvedimento: 21/08/2015, con ulteriore deduzione del 25% risulta pertanto come segue:

<b>Valore a corpo - offerta minima -</b>	<b>€</b>	<b>16.875,00</b>
--	----------	------------------

Di cui la tabella finale riassuntiva:

<i>stima immobile in unico lotto</i>				
<i>n.</i>	<i>descrizione</i>	<i>consistenza</i>	<i>valutazione unit</i>	<i>valore</i>
1	villetta abbinata su due livelli	84	€ 350,00	€ 29.400,00
	<b>sommano</b>			<b>€ 29.400,00</b>
	a dedurre spese di nuovo accatastamento			€ 1.000,00
	<b>sommano valore con arrotondamento</b>			<b>€ 28.400,00</b>
	deduzione per vendita ex art. 2922 cpc			€ 5.680,00
	<b>valore di base d'asta - con arrotondamento</b>			<b>€ 22.500,00</b>
	<b>offerta minima</b>			<b>€ 16.875,00</b>

#### **5.1.9- LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

I beni hanno la seguente provenienza:  
l'immobile e' pervenuto all'attuale proprieta' tramite

copia dell'atto e' stata dallo scrivente richiesta al notaio ed ottenuta; viene allegata alla presente perizia al punto 7.4.

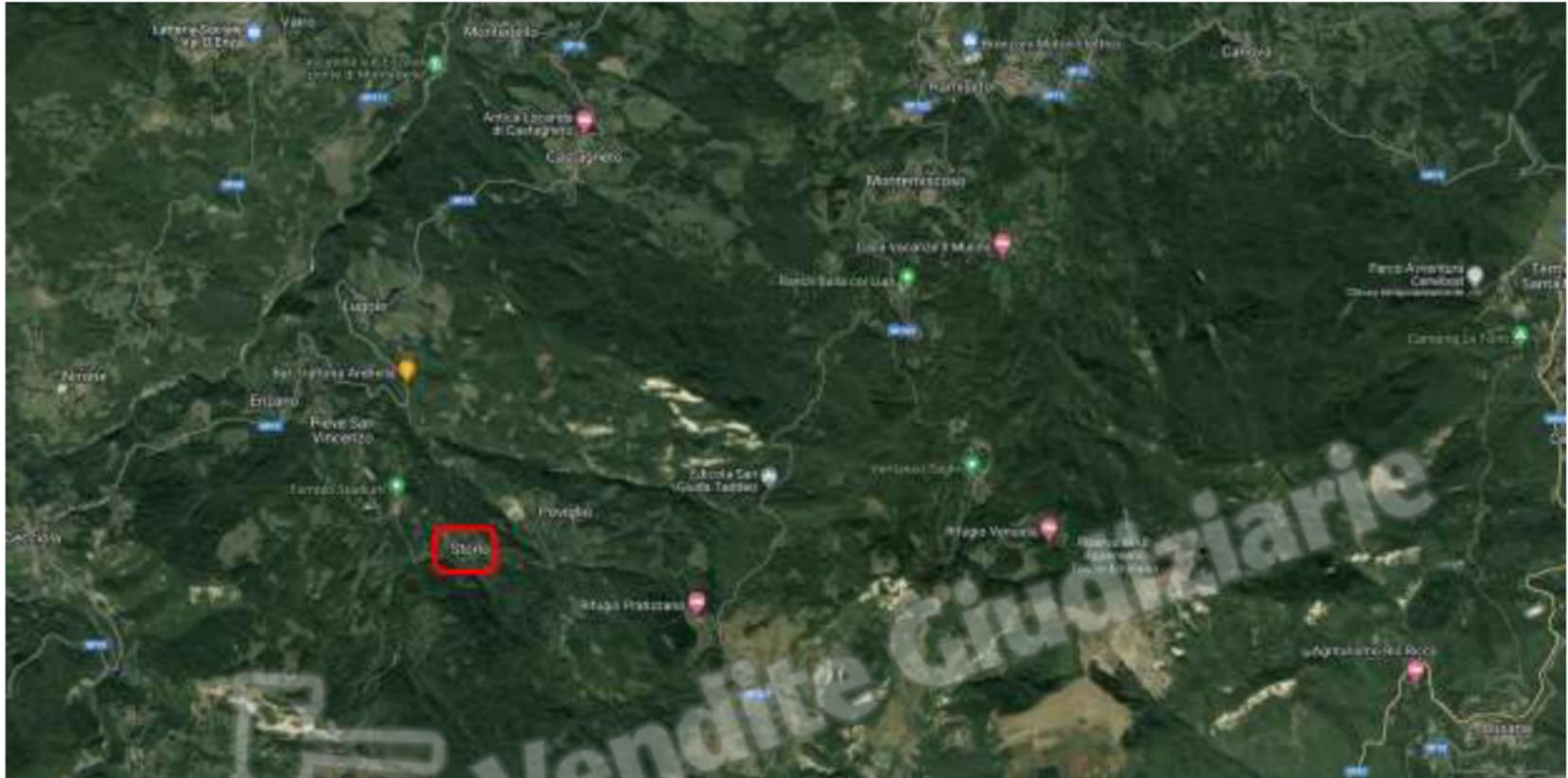
#### **5.2.10- LOTTO UNICO: CONDOMINIO**

Edificio unifamiliare privo di condominio.

## **6- ALTRE NOTIZIE**

Non vi sono altre informazioni da riportare.

*Inquadramento aereofogrammetrico LOTTO UNICO :*



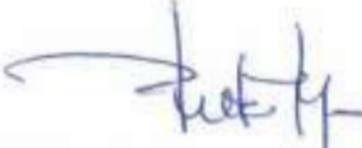
## **7- ALLEGATI**

- 7.1. COPIA NOMINA
- 7.2. DISCIPLINARE DI INCARICO
- 7.3. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E VISURA IPOTECARIA
- 7.4. COPIA ATTO DI PROVENIENZA
- 7.5. COROGRAFIA D'INSERIMENTO
- 7.6. MAPPA CATASTALE
- 7.7. TITOLI EDILIZI
- 7.8. VISURE CATASTALI
- 7.9. SCHEDE CATASTALI

Gli allegati A e B vengono trasmessi con fascicolo a parte.

Confidando di aver operato al meglio della mia capacita' ed esperienza, tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, li' 26.03.2023  
L'esperto estimatore designato

  
  
geom. Pietro Barigazzi

ESTERNO	ESTERNO

<i>ESTERNO</i>	<i>ESTERNO</i>

<i>INTERNO</i>	<i>INTERNO</i>

<i>INTERNO</i>	<i>INTERNO</i>

--	--

  
Istituto Vendite Giudiziarie  
Reggio Emilia

<i>INTERNO</i>	<i>INTERNO</i>
----------------	----------------

  
**Istituto Vendite Giudiziarie**  
**Reggio Emilia**