

Studio tecnico
MELLONI geom. FEDERICO
Via Brigata Reggio, n. 32 - 42124 Reggio Emilia
telefono 0522/383300 FAX 0522/365759
cell. 3394008204 e.mail: federico.melloni@alice.it
federico@studiomelloni.com

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare 3/2023

LOTTO 1

Giudice delegato: **Dott.ssa Camilla Sommariva**

Esecuzione promossa da:

CONTRO

Rapporto di valutazione

Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitativo con area cortiliva e accessori in corso di ristrutturazione posto in vecchia borgata montana sito in località Frale di Toano, via Frale snc.

Esperto designato: **Melloni geom. Federico**



**Studio tecnico
MELLONI geom. FEDERICO**

Via Brigata Reggio, n. 32 - 42124 Reggio Emilia
telefono 0522/383300 FAX 0522/365759
cell. 3394008204 e.mail: federico.melloni@alice.it
federico@studiomelloni.com

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI	■	27/01/2023 – 1791/1243				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PROPRIETÀ – PIENA ED INTERA PROPRIETÀ'				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-		TOANO, LOCALITÀ FRALE VIA FRALE SNC				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPALE</u>	<u>SUB.</u>	<u>categoria</u>
			TOANO	62	489		F/4
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	■	NECESSITA DI NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO		■	NECESSITA DI SANATORIA			
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NO	■		NON ESISTENTI			
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO						
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	■	LIBERO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-		■	PRESENZA DI MATERIALI DI NESSUN VALORE			
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	NO	■		NON PRESENTI			
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	NO		■	NON PRESENTI			
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	NO	■					
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 24.000,00						
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 18.000,00						
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.</u>	21/02/2024						
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	Credit Agricole Italia, Ag. 4, Via Emilia all'Angelo 38, Reggio E.						

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	3
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2-COMUNICAZIONI	4
3-DATI CATASTALI	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010	5
4-DESCRIZIONE DEI BENI	6
5-LOTTI DI VENDITA	7
5.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI	7
5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	8
5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001	8
5.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	9
5.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	9
5.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
5.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	10
5.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE	10
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	10
<i>VALORE E DECURTAZIONI</i>	10
5.10-LOTTO 1: VALORE D'ASTA	11
<i>DEPREZZAMENTI</i>	11
<i>VALORE D'ASTA</i>	11
<i>OFFERTA MINIMA D'ASTA</i>	11
5.12-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	11
6-ALTRE OSSERVAZIONI	11
6.1-LOTTO 1: <i>SITUAZIONE CONDOMINIALE</i>	11
6.2-LOTTO 1: <i>RESOCONTO BENI MOBILI</i>	11
7-ALLEGATI	12
1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	12
2. MAPPA CATASTALE.....	12
3. VISURE CATASTALI	12
4. PLANIMETRIA NON CATASTALE	12
5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE	12
6. ATTO PROVENIENZA	12
7. CONCESSIONI EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI	12
8. CERTIFICATO STATO CIVILE	12
9. CERTIFICATO DI MORTE USUFRUTTUARIA	12
10. ALLEGATI A-B.....	12
11. SUPPORTO INFORMATICO (CD)	12

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 3/2023 – LOTTO 1

Esecutato:

Procedente:

Intervenuti:

Oggetto: Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitativo con area cortiliva e accessori in corso di ristrutturazione posto in vecchia borgata montana sito in località Frale di Toano, via Frale snc.

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati e l'I.V.G. della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I. - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
IN CORSO DI DEFINIZIONE	Comune di Toano via Frale snc	62		mapp. 489		F/4	

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

II - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
IN CORSO DI DEFINIZIONE	Comune di Toano via Frale snc	62		mapp. 489		F/4	

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione

catastale attuale. Si conferma la piena rispondenza tra lo schema I e II. Gli immobili non risultano però regolarmente censiti in quanto:

- non risulta presente agli atti l'elaborato planimetrico indicante la consistenza del bene per immobili censiti in categorie temporanee "F";
- non risulta corretta l'intestazione in quanto ancora presente l'usufruttuaria deceduta nel 2007;

Le precedenti irregolarità risultano correggibili mediante pratiche catastali con una spesa quantificabile in €. 1.000,00 circa.

- **Confini catastali:**

Il fabbricato con area cortiliva (mappale 489) confina: a nord con i mappali 547 e 555; a est con i mappali 35, 547 e 533; a sud con la pubblica via Frale; a ovest con il mappale 635.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitativo con area cortiliva e accessori in corso di ristrutturazione.

L'intero fabbricato, presente nelle mappe di impianto e pertanto antecedente al '900, è posto in vecchia borgata montana denominata Frale ubicata a circa 4 km sud del centro di Toano ed edificato in aderenza a fabbricati di altra proprietà.

Radicalmente ristrutturato nel 2001 circa, è composto da due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato dove trovava posto un ampio alloggio con servizi. La struttura portante è costituita da fondazioni a sacco, pareti in parte in sasso a vista e in parte intonacato al civile; la copertura è nuova a più falde in legno con manto in coppi e lattoneria in rame; Anche il solaio interpiano tra terra e primo risulta in legno risalente all'epoca di ristrutturazione.

Alla data del sopralluogo il fabbricato risulta internamente al grezzo risultando assenti pareti divisorie, scala, impiantistica, intonaci ed ogni finitura potendo però definire dal progetto agli atti al piano terra la zona giorno, al piano primo/sottotetto la zona notte e le cantine/servizi al piano seminterrato.

Gli immobili sono forniti di piccola area cortiliva di cui la maggior parte risulta gravata da servitù di passaggio a favore di altri fabbricati della borgata.

Gli immobili oggetto di esecuzione si presentano alla data del sopralluogo in stato di abbandono ma strutturalmente in buone condizioni di conservazione per merito dell'intervento manutentivo risalente all'anno 2001.

La superficie commerciale parametrata degli immobili risulta specificata come segue:

Alloggio piano terra (mq. 70.00 x 100%)	mq.	70.00
Portico piano terra (mq. 8.50 x 30%)	mq.	2.55
Alloggio piano primo (mq. 70.00 x 100%)	mq.	70.00
Cantine piano seminterrato (mq. 70.00 x 25%)	mq.	17.50
Forno piano seminterrato (mq. 8.00 x 25%)	mq.	2.00
Area cortiliva pertinenziale (mq. 150.00 primi 140.00 x 10%)	mq.	14.00
Area cortiliva pertinenziale (mq. 150.00 successivi 10.00 x 2%)	mq.	0.20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA	mq.	176.00

5-LOTTE DI VENDITA

Lo scrivente ritiene che i beni sopra descritti, nel loro complesso, per la loro conformazione, ampiezza, superficie, dotazione di servizi, impianti, struttura, tipologia, destinazione urbanistica e d'uso, **non siano comodamente divisibili in quote**. La vendita può avvenire solamente **in unico lotto**.

5.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
IN CORSO DI DEFINIZIONE	Comune di Toano via Frale snc	62		mapp. 489		F/4	

5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitativo con area cortiliva e accessori in corso di ristrutturazione posto in vecchia borgata montana.

Superficie commerciale mq 176.00 circa; Conformità edilizia: necessita di sanatoria; Libero; Non esistono spese condominiali.

5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001

Di seguito viene riportato l'elenco di tutte le procedure edilizie inerenti gli immobili oggetto di esecuzione precisando che il bene risulta esistente sulle vecchie mappe del catasto "cessato" e pertanto antecedente all'introduzione del primo strumento urbanistico.

- Denuncia di Inizio Attività n. 174/1995 del 10/11/1995 (realizzazione recinzione di metallica);
- Denuncia di Inizio Attività n. 22/2001 del 21/02/2001 (straordinaria manutenzione alla copertura);

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, lo scrivente ha rilevato la NON REGOLARITA' EDILIZIA in quanto in merito al primo titolo edilizio la recinzione non risulta più esistente; in merito al secondo titolo i lavori di ristrutturazione si sono estesi al totale rifacimento del solaio del piano primo, alla completa demolizione delle pareti interne, della scala e dell'impiantistica oltre al ripristino esterno di murature in sasso ed architravi.

Non risultano presenti le Certificazioni degli impianti peraltro non esistenti e tantomeno la Certificazione energetica.

5.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Da informazioni recepite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Toano, precisando che i lavori saranno da terminare, le difformità descritte risultano sanabili la presentazione di una PRATICA EDILIZIA in SANATORIA oltre a PRATICA SISMICA IN SANATORIA oltre a RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E ABITABILITA' a fine lavori che comporta una spesa presumibile di €. 11.000,00 complessivi di ammenda e di spese tecniche oltre ad IVA e oneri previdenziali se dovuti. All'importo sopra descritto vorrà aggiunto quanto indicato al precedente punto 3.3. (€. 1.000,00).

Si precisa che risulta difficile quantificare con certezza l'importo della sanzione e la realizzabilità della sanatoria pertanto eventuali importi eccedenti dovuti a ulteriori sanzioni o ripristini saranno comunque ricompresi nei deprezzamenti previsti al punto 5.9.

5.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di esecuzione risultano liberi ed in stato di completo abbandono. L'esecuto risulta civilmente coniugato in regime di separazione dei beni come da certificato in allegato.

5.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Viene di seguito riportato l'elenco delle formalità gravanti sul bene, aggiornate alla data del 20/01/2024, che di seguito si riassumono:

Sanatoria edilizia e catastale €. - 12.000,00

Valore risultante complessivo a corpo €. 30.000,00

5.10-LOTTO 1: VALORE D'ASTA

DEPREZZAMENTI

Il valore del bene sopra riportato deve comunque essere ridotto del 20% in quanto del suddetto bene manca la garanzia da vizi occulti.

VALORE D'ASTA

€. 30.000,00 - 20% €. 24.000,00

OFFERTA MINIMA D'ASTA

€. 24.000,00 - 25% €. 18.000,00

5.12-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni in esame sono pervenuti all'attuale ditta proprietaria come segue:

- Atto di compravendita notaio dott.ssa Ilaria Acerra del 15/02/2007 rep. 241 racc. 218 in allegato;
- Riunione di usufrutto in morte di Tamburini Caterina - certificato in allegato.

6-ALTRE OSSERVAZIONI

6.1-LOTTO 1: SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile non è inserito in complesso condominiale e pertanto non esistono spese condominiali comuni.

6.2-LOTTO 1: RESOCONTO BENI MOBILI

Da sopralluogo effettuato all'interno dell'immobile risulta presente vario di nessun valore.

7-ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. MAPPA CATASTALE
3. VISURE CATASTALI
4. PLANIMETRIA NON CATASTALE
5. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE
6. ATTO PROVENIENZA
7. CONCESSIONI EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI
8. CERTIFICATO STATO CIVILE
9. CERTIFICATO DI MORTE USUFRUTTUARIA
10. ALLEGATI A-B
11. SUPPORTO INFORMATICO (CD)

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, 20/01/2024

L'esperto stimatore



Istituto Vendite Giudiziarie
Reggio Emilia