

**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 UNICO**



**APPARTAMENTO IN VIA PROVINCIALE VENTASSO CONDOMINIO ERICA  
LOC. RAMISETO VENTASSO LAGHI - VENTASSO (RE)**

## SOMMARIO

<b>1. RIASSUNTO E DATI GENERALI.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Schema sinottico riassuntivo dell’elaborato peritale.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2. Dati generali.....</b>	<b>4</b>
<b>2. COMUNICAZIONI E OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1. Operazioni peritali .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2. Accesso ai luoghi .....</b>	<b>5</b>
<b>3. LA FORMAZIONE DEI LOTTI.....</b>	<b>6</b>
<b>4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE – Lotto Unico .....</b>	<b>6</b>
<b>4.1. Dati catastali dei beni come risultanti dagli atti di pignoramento .....</b>	<b>6</b>
<b>4.2. Dati catastali dei beni come risultanti da visura all’atto della perizia.....</b>	<b>7</b>
<b>4.3. Commenti alla situazione catastale .....</b>	<b>7</b>
<b>4.4. Confini dell’unità immobiliare urbana .....</b>	<b>9</b>
<b>5. SOMMARIA DESCRIZIONE – Lotto Unico.....</b>	<b>9</b>
<b>5.1. Descrizione commerciale.....</b>	<b>9</b>
<b>6. PROVENIENZA DEI BENI – Lotto Unico .....</b>	<b>10</b>
<b>7. STATO DI POSSESSO (3° com. art. 173-bis c.p.c.) – Lotto Unico .....</b>	<b>10</b>
<b>8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI – Lotto Unico.....</b>	<b>11</b>
<b>8.1. Vincoli giuridici a carico dell’acquirente .....</b>	<b>11</b>
<b>8.2. Vincoli giuridici a carico della procedura .....</b>	<b>11</b>
<b>8.3. Oneri condominiali .....</b>	<b>12</b>
<b>8.4. Diritti di prelazione .....</b>	<b>12</b>
<b>9. REGOLARITA’ EDIFICATORIA (Legge n. 47/85) – Lotto Unico .....</b>	<b>12</b>
<b>9.1. Eventuali opere di ripristino.....</b>	<b>14</b>
<b>9.2. Costi di regolarizzazione.....</b>	<b>14</b>
<b>9.3. Certificazione energetica.....</b>	<b>14</b>
<b>10. ANALITICA DESCRIZIONE – Lotto Unico .....</b>	<b>14</b>
<b>11. LA METODOLOGIA ESTIMATIVA – Lotto Unico .....</b>	<b>17</b>
<b>12. ALLEGATI.....</b>	<b>18</b>

## 1. RIASSUNTO E DATI GENERALI

### 1.1. Schema sinottico riassuntivo dell'elaborato peritale

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA			
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) loc. Ramiseto Ventasso Laghi Via Provinciale Ventasso			
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE DI VENTASSO – Sezione RAMISETO			
		Foglio	Particella	Sub.	Categoria
		52	88	92	A/3
CONFORMITÀ CATASTALE	NO	NON CONFORME			
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	NON CONFORME			
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO	NON SONO PRESENTI LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ' DEGLI IMPIANTI			
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	NON PRESENTE NEL CATASTO ENERGETICO REGIONALE			
STATO DI POSSESSO	-	LIBERO DA PERSONE			
PRESENZA DI BENI MOBILI	-	Presenza di mobilio, oggetti di arredo e oggetti personali 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 € 8.344,10 EURO Ottomilatrecentoquarantaquattro/10			
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€ 7.100,00 - EURO Settemilacento/00				
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€ 5.325,00 - EURO Cinquemilatrecentoventicinque/00				
UDIENZA ART. 127 ter c.p.c.	29/11/2023 (deposito di note scritte)				
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	Banca Monte Paschi di Siena Via Zacchetti, n. 2 - Reggio Emilia (RE)				

## 1.2. Dati generali

- Procedente:
  - CONDOMINIO ERICA CARDO GENZIANELLA (Cod. Fisc. 91030960354) con sede a Ventasso (RE) Loc. Ramiseto – Ventasso Laghi rappresentato e difeso dall'Avv. Gabriele Iori  
PEC: gabriele.iori@ordineavvocatireggioemilia.it
- Debitrice esecutata:
  - MALPELI FRANCO & C. S.N.C. di Erta Delia (Cod. Fisc. 01560030353) con sede in Ventasso (RE) località Ramiseto via Bombardi n. 67.

## 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, la data e il luogo dell'inizio delle operazioni peritali.

Le operazioni peritali sono state iniziate il giorno 14/05/2022 alle ore 9:00 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**

Compiuti i preliminari controlli, dopo l'esame dei documenti riversati in atti, non palesandosi evidenti criticità, concordato con la persona delegata della società debitrice esecutata, il giorno 29 giugno 2021 è stato effettuato il primo accesso ai luoghi, con l'ausilio del custode giudiziario I.V.G. di Reggio Emilia, al fine di verificare lo stato di fatto dell'immobile oggetto di procedura esecutiva. In tale sede sono state effettuate le seguenti attività:

- la misurazione plano-altimetrica dell'immobile con la relativa restituzione grafica;
- il rilievo fotografico.

Il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 18/07/2023, dispone il proseguimento dell'incarico già affidatomi con Decreto del 03/06/2021, ritenuto di

effettuare un secondo sopralluogo, per verificare lo stato di conservazione e per verificare lo stato di possesso/godimento dell'immobile staggito, in accordi con la parte esecutata in data 25/10/2023 accedo nuovamente ai luoghi e con l'occasione scatto nuove fotografie.

### 3. LA FORMAZIONE DEI LOTTI

L'esecuzione forzata in oggetto riguarda una porzione di fabbricato condominiale. In virtù della natura, della conformazione costruttiva, della destinazione e dell'ubicazione, la vendita può avvenire solo in un unico lotto di vendita.

**Lotto Unico** – Piena proprietà di porzione di fabbricato condominiale, abitazione di tipo economico, sita in Comune di Ventasso (RE), località Ramiseto via Provinciale Ventasso, posta al piano interrato (S2).

### 4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE – Lotto Unico

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

Secondo l'Atto di Pignoramento e relativa Nota di Trascrizione il bene oggetto della presente procedura risulta censito al Catasto Fabbricati come segue:

#### Schema I

Immobilabile	Ubicazione	Dati catastali							
		Fg.	Mapp.	Sub.	Zona cens.	Categoria <sup>1</sup>	Classe	Consistenza	
1	Abitazione di Tipo	Comune di Ventasso (RE)	52	88	92		A/3		-

<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.

	Economico	Ramiseto Via Provinciale Ventasso							
--	-----------	---	--	--	--	--	--	--	--

*Diritto pignorato relativo all'unità immobiliare staggita:*

1. MALPELI FRANCO E C. S.N.C. sede VENTASSO (RE) C.F. 01560030353

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 il bene oggetto della presente perizia risulta censito al Catasto Fabbricati come segue:

#### **Schema II**

Immobile N.	Ubicazione Indirizzo	Dati catastali							
		Fg.	Mapp.	Sub.	Zona cens.	Categor.	Classe	Consistenza Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Ventasso (RE) Sezione Ramiseto Via Provinciale Ventasso Piano: S2	52	88	92	-	A/3	U	2,5 vani Sup. Totale 41 mq Sup. Totale escluse aree scoperte 41 mq	€ 123,95
<b>Intestato</b>									
1	MALPELI FRANCO E C. SNC DI ERTA DELIA sede in RAMISETO					CF 01560030353		Proprietà per 1/1	

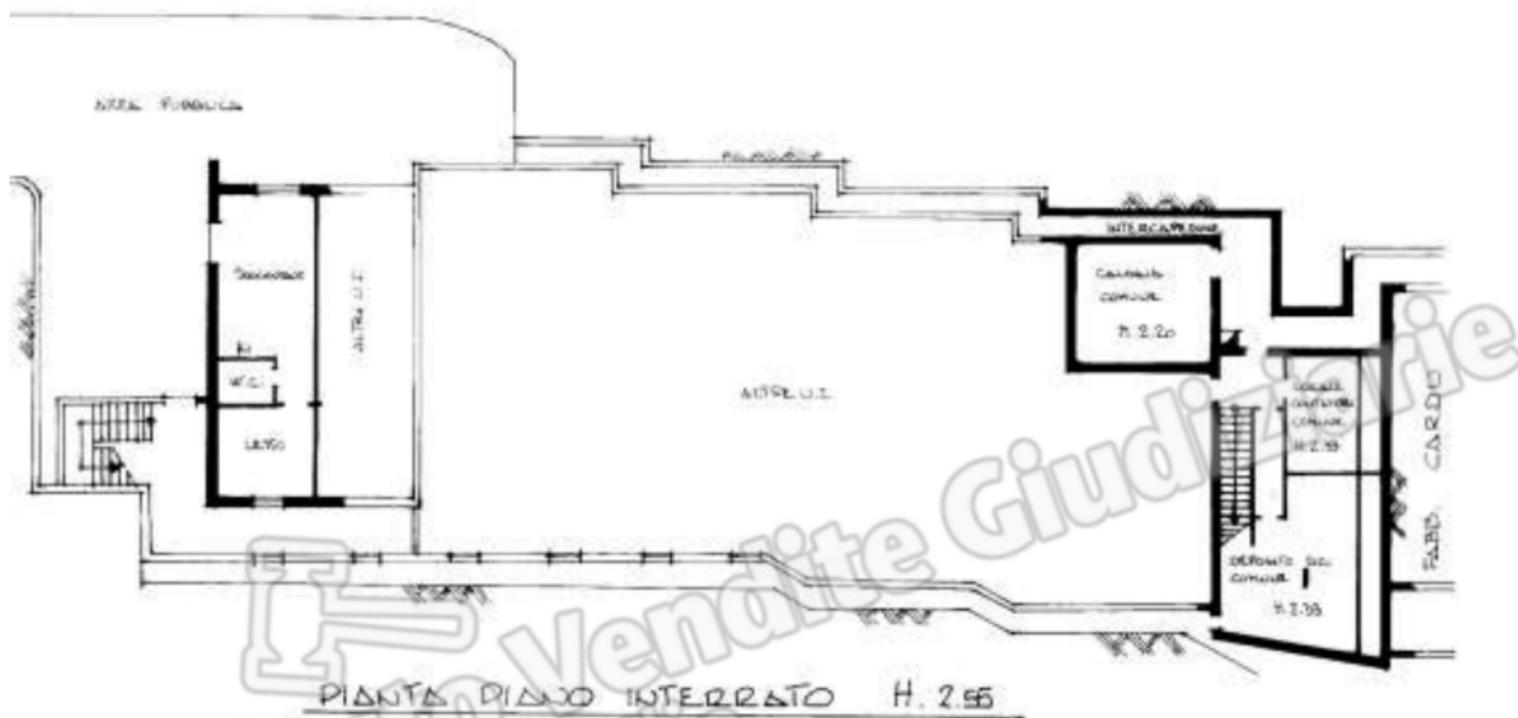
#### 4.3. Commenti alla situazione catastale

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 (20/10/2023). 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 depositata in Catasto (Agenzia delle Entrate Territorio di Reggio Emilia), con lo stato di fatto rilevato, si riscontrano le seguenti difformità:

- la planimetria catastale non riproduce fedelmente la configurazione reale (attuale) dell'immobile, manca la rappresentazione della parete con relativa porta in continuità col lato dell'angolo cottura, che crea un disimpegno.

La difformità riscontrata, ha rilevanza catastale, in quanto si realizza una diversa disposizione degli spazi interni che incide sulla consistenza e di conseguenza sulla rendita, pertanto comporta l'obbligo della presentazione della dichiarazione di variazione con una nuova planimetria catastale (Circolare n. 2 del 09.07.2010 Direzione dell'Agenda del Territorio).



*Estratto della planimetria catastale agli atti – Foglio 52 Particella 88 Sub. 92.*



*Estratto della mappa catastale – Comune di Ventasso Foglio 52 Particella 88.*

#### **4.4 Confini dell'unità immobiliare urbana**

L'unità immobiliare (sub. 92) confina:

- a nord con cortile comune e passaggio condominiale comune;
- a levante con cortile comune;
- a sud da ragioni altrui (sub. 93);
- a ponente con passaggio condominiale comune.

### **5. SOMMARIA DESCRIZIONE – Lotto Unico**

#### **5.1. Descrizione commerciale**

Piena e intera proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione, sito in Comune di Ventasso (RE) località Ramiseto Ventasso Laghi in via Provinciale Ventasso, composta da appartamento al piano secondo seminterrato costituito da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno e camera.

La superficie commerciale dell'abitazione è di 41,77 mq.

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

## **6. PROVENIENZA DEI BENI – Lotto Unico**

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

- in ragione di 1/1, per ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato in Reggio Emilia (RE) in data 11/06/1999, a ministero del Notaio Dottor Giuseppe Beccari, con Repertorio N. 177.575, Raccolta N. 24.678, trascritto a Reggio Emilia in data 29/06/1999 ai numeri R.G. 12497 e R.P. 8453, mediante il quale la società “MALPELI FRANCO E C. S.N.C.” acquistava dal “COMUNE DI RAMISETO” l’immobile attualmente staggito, posto in Comune di Ventasso (RE) località Ramiseto, Via Provinciale Ventasso e precisamente porzione di fabbricato di civile abitazione composta da appartamento al piano secondo seminterrato;
- 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. Malpeli Franco, veniva costituita una società in nome collettivo sotto la ragione sociale “MALPELI FRANCO E C. S.N.C. DI MALPELI CLAUDIO E ERTA DELIA”;
- 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. Malpeli Claudio cede l’intera quota di partecipazione alla sig.ra Erta Delia con mutamento della ragione sociale in “MALPELI FRANCO E C. S.N.C. DI ERTA DELIA.

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

Alle date dei sopralluoghi effettuati l’immobile sopradescritto risultava libero da persone, 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 Unico**

### **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 precedente alla presente procedura e nelle Ispezioni Ipotecarie effettuate in data 20/10/2023 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. Ipoteca iscritta antecedentemente il pignoramento:

- ISCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 1893 Registro Generale 11087 Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 65 del 17/01/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 16/05/2016 - Registro Particolare 1539 Registro Generale 9621 Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 1855 del 05/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 03/05/2016 - Registro Particolare 1365 Registro Generale 8731 Pubblico ufficiale: TRIBUNALE ORDINARIO DI

MILANO Repertorio 8992 del 19/03/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- ISCRIZIONE del 13/05/2014 - Registro Particolare 899 Registro Generale 7566 Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI Repertorio 350 del 18/06/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 28/02/2014 - Registro Particolare 350 Registro Generale 3388 Pubblico ufficiale: TRIBUNALE Repertorio 1148 del 28/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

### **8.3. Oneri condominiali**

L'unità immobiliare staggita in oggetto fa parte del "Condominio ERICA", dalla certificazione dell'amministratore condominiale datata 26/10/2023 si rileva quanto segue:

- le spese ordinarie di gestione e manutenzione ammontano mediamente a Euro 1.000,00/2.000,00 all'anno (dipende dal consumo volontario del riscaldamento che è centralizzato);
- le spese insolute dell'anno in corso sono pari a Euro 8.344,10 e quelle dell'anno precedente Euro 6.558,51;
- attualmente non sono state deliberate spese straordinarie.

### **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), non comporta l'obbligo di darne notizia nel bando di vendita e di comunicarlo all'amministrazione preposta, pertanto non risulta nessun diritto di prelazione dello Stato.

## **9. REGOLARITA' EDIFICATORIA (Legge n. 47/85) – Lotto Unico**

Dall'accesso agli atti (Prot. n. 8487 del 31/07/2023) si è riscontrato che l'edificazione del fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare staggita, oggetto

della presente relazione e le successive opere relative alla unità immobiliare di cui sopra, sono state licenziate con seguenti titoli abilitativi edilizi:

- LICENZA EDILIZIA rilasciata dal Sindaco del Comune di Ramiseto Pratica N°52/76 del 28/09/1976 per “Costruzione Corpo di fabbrica n. 2 del P.P.F. già approvato” alla società I.S.E.V. S.r.l. con sede a Genova (GE);
- CONCESSIONE EDILIZIA “VARIANTE al progetto di cui alla Licenza Ed. N°52/76 del 28/09/1976”, rilasciata dal Sindaco del Comune di Ramiseto in data 10/06/1978 alla società I.S.E.V. S.r.l. con sede a Genova (GE) e per essa il delegato sig. Bigi Ilio;
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' Pratica N°52/76 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ramiseto in data 08/03/1979.

Dall'Atto di COMPRAVENDITA del 11/06/1999, stipulato dal Notaio G. Beccari (Rep. N. 177.575) citato nel “Capitolo 6 – Provenienza dei Beni”, venivano dichiarate dalla parte venditrice, ovvero dal Comune di Ramiseto (rappresentata dal geom. Gianfranco Azzolini nella sua qualità di Responsabile del Settore Tecnico-Patrimonio del Comune di Ramiseto), oltre alle pratiche edilizie di cui sopra, anche una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 95/97 agli Atti Comunali al Prot. n. 3962 del 24 Ottobre 1997. Inoltre, viene citata anche la Delibera della Giunta Comunale del 7 giugno 1999 esecutiva ai sensi di legge, con oggetto “Vendita appartamento sito in località Ventasso Laghi. Aggiudicazione I° Lotto”, dove viene descritto il bene, riportati gli estremi catastali e la regolarità tecnica. Premesso, quanto sopra, nell'Atto di Compravendita non veniva riportato l'oggetto della pratica edilizia D.I.A., dove per regolarizzare l'unità immobiliare in oggetto doveva trattare un cambio di destinazione d'uso con opere, ed essendo attualmente irreperibile presso l'archivio del Comune del Ventasso non posso attestare con certezza la Conformità Edilizia dello Stato Attuale dove attualmente l'ultimo Stato Legittimato (1978) presenta una diversa distribuzione degli spazi interni e una destinazione d'uso diversa a quella abitativa, ovvero con destinazione d'uso “ambulatorio medico”. Tuttavia le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria preliminarmente concordata con l'Ufficio Edilizia Pubblica del Comune di Ventasso.

Destinazione urbanistica: Il fabbricato 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**

Non vi sono opere da ripristinare.

### **9.2. Costi di regolarizzazione**

Le difformità catastali citate precedentemente (cap. 4.3), saranno regolarizzate con la presentazione di un Docfa di variazione, per il lavoro sopradescritto viene stimato un costo dell'onorario del tecnico professionista pari a Euro 300,00 il predetto importo si intende escluso da IVA, Cassa Previdenziale e alle spese catastali (tributi speciali catastali e all'imposta di bollo). Mentre, per le difformità edilizie di cui sopra descritte, saranno regolarizzate con una pratica in sanatoria con un costo dell'onorario del tecnico stimato pari a Euro 2.000,00 il predetto importo si intende escluso da IVA, Cassa Previdenziale, ai diritti di segreteria e alla eventuale sanzione se dovuta.

### **9.3. Certificazione energetica**

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

## **10. ANALITICA DESCRIZIONE – Lotto Unico**

### **Notizie di carattere generale**

L'alloggio staggito fa parte di un fabbricato condominiale denominato "Erica", prospiciente alle piste della piccola stazione sciistica denominata "Ventasso Laghi", ubicato nel Comune del Ventasso località Ramiseto in via Provinciale Ventasso. In zona turistica, il contesto ambientale è tranquillo, adatto per amanti del tracking, della raccolta dei funghi e in inverno degli sport sulla neve.

### **Caratteristiche costruttive del fabbricato**

Il fabbricato condominiale “Erica” risulta essere stato ultimato in data 01/12/1978, ed è costituito da tre piani utili fuori terra (di dimensioni decrescenti per migliorare l’effetto d’impatto paesaggistico), tali piani sono destinati ad alloggi, la conformazione del terreno ha comportato la realizzazione di un piano seminterrato (S2) e di un piano interrato (S1).

L’edificio presenta struttura portante, per quanto è stato possibile osservare, mista in C.A. e muratura laterizia, fondazioni in C.A. poste secondo la linea di massima pendenza, i solai sono di laterizio armato e protette da un manto di flexicoat e dove necessario isolate con pannello di lana di roccia con spessore 10 cm.

Le superfici prospettiche si presentano con finitura esterna con C.A. in facciavista, intonaco plastico, serramenti esterni in alluminio preverniciato.

Il tetto a due falde presenta una struttura in laterizio cemento, protetta da un manto di copertura in coppi, la lattoneria è in lamiera verniciata, i davanzali sono in pietra levigata, così come le soglie, i parapetti sono costituiti da ringhiere metalliche e gli avvolgibili sono in pvc di colore testa di moro.

### **Caratteristiche dell’unità immobiliare**

L’appartamento si presenta disposto su di un piano, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno cieco con aspirazione forzata e una camera da letto.

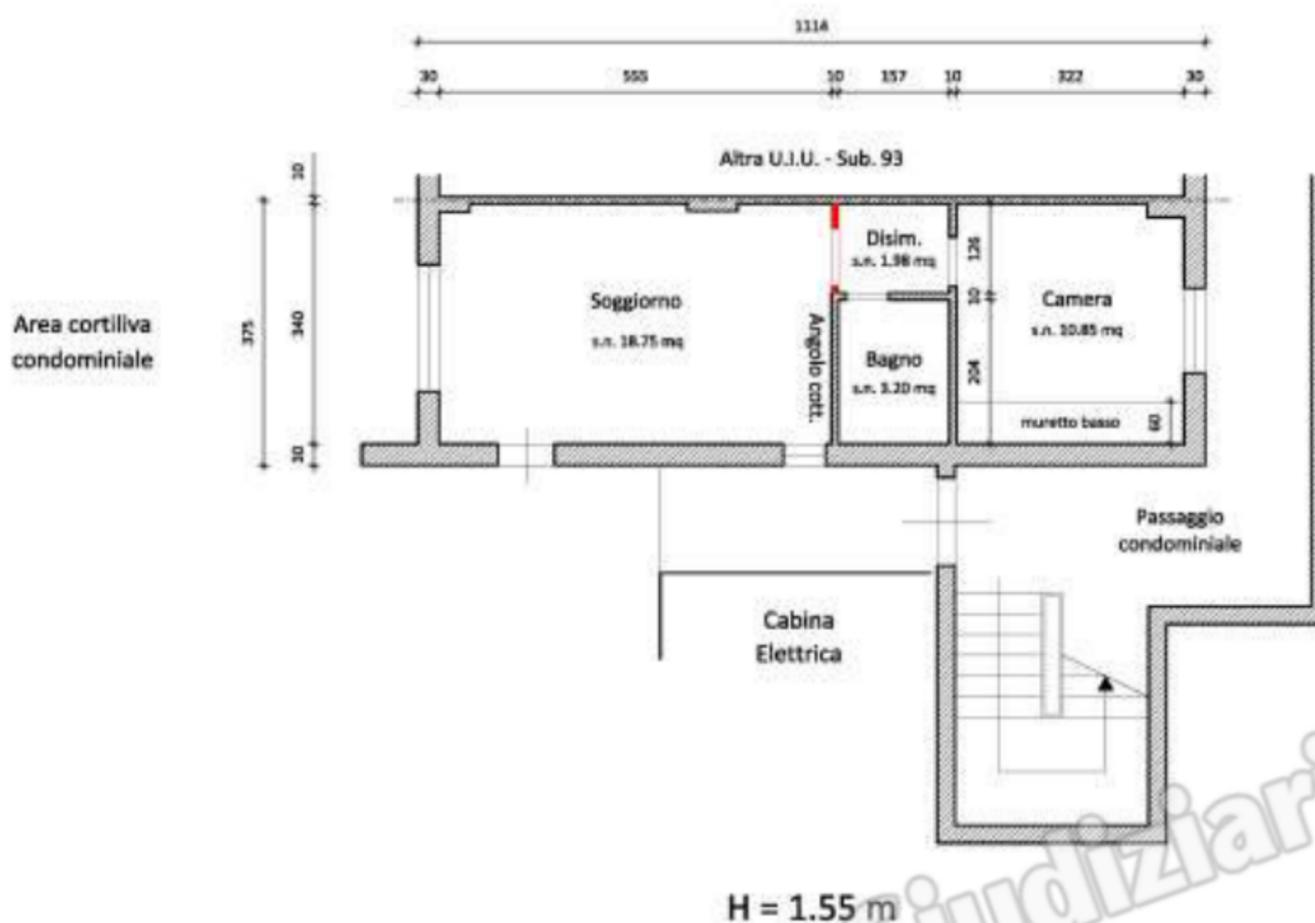
I locali internamente sono rifiniti come segue: pareti e soffitto sono intonacati al civile con finitura “rustica” e tinteggiati con colore bianco, i pavimenti, i rivestimenti e i battiscopa sono di materiale ceramico, le porte interne sono lisce in legno tamburato, i telai dei serramenti esterni sono in legno dotati di vetro camera.

I sanitari del bagno sono in ceramica con relativa rubinetteria, il bagno è allestito con lavabo, doccia, bidet e water. Gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) sono realizzati sottotraccia in tutti i locali. L’impianto di riscaldamento è centralizzato con contabilizzazione autonoma ed è costituito da elementi radianti in ghisa a colonne, per la regolazione della temperatura invernale è presente un termostato ambiente. La produzione dell’acqua calda sanitaria è affidata a un boiler elettrico posto nel locale bagno.

L’appartamento nel suo insieme si presenta in mediocre stato di manutenzione.

### **Consistenza**

La consistenza è stata determinata mediante il rilievo di misurazione dell'appartamento effettuato durante il primo sopralluogo, dove la **superficie commerciale<sup>2</sup>** risulta essere di **41,77 mq** (superficie dei locali principali al 100%).



### PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Rappresentazione grafica stato di fatto (rilievo del 29/06/2021).

<sup>2</sup> 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 è rifinita da 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 Unico

Il quesito posto all'esperto, richiede una stima immobiliare, con un approccio di tipo commerciale che ha come obiettivo 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 svolge 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 il giudizio fondato 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 2° semestre 2022, con l'osservazione dei listini dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Anno 2023 – Semestre 1°, 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:**

Descrizione	Superficie (SU)	Coeff.	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Totale
Abitazione locali principali	mq. 41,77	1,00	mq. 41,77		
	Abitazione		mq. 41,77	€ 531,22	€ 22.189,06
<b>Totale Valore di mercato - Lotto Unico</b>					<b>€ 22.189,06</b>

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%)	-€	4.437,81
Costi per opere di ripristino (cap. 9.1)	-€	-----
Costi per pratiche edilizie in sanatoria (cap. 9.2)	-€	2.000,00
Costi per pratiche catastali di regolarizzazione (cap. 9.2)	-€	300,00
Spese condominiali insolute	-€	8.344,10
Costi per bonifica rifiuti anche tossici	-€	-----
<b>Totale Valore Base d'asta Lotto Unico</b>	<b>€</b>	<b>7.107,15</b>

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

<b>IL VALORE DELLA BASE D'ASTA</b>	<b>€</b>	<b>7.100,00</b>
------------------------------------	----------	-----------------

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

<b>IL VALORE DELL'OFFERTA MINIMA</b>	<b>€</b>	<b>5.325,00</b>
--------------------------------------	----------	-----------------

**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. PLANIMETRIE CATASTALI*

*12.06. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA*

*12.07. ISPEZIONE IPOTECARIA*

*12.08. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI*

*12.09. VALORI IMMOBILIARI NOMISMA*

*12.10. RICEVUTA DELLA RICERCA SUL CATASTO ENERGETICO REGIONALE*

*12.11. PLANIMETRIA DI RILIEVO E RESTITUZIONE GRAFICA*

*12.12. CERTIFICAZIONE DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE*

*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 trasmesso in forma semplice all'indirizzo di residenza del debitore esecutato e mezzo PEC al legale del creditore procedente.

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 ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, li 06.11.2023

**L'Esperto designato**

---

*Dottore Agronomo Andrea Tagliavini*

