

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@geopec.it
federico@studiomelloni.com

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Sezione Fallimentare

Liquidazione del Patrimonio 1/2023 unita alla 02/2023 LOTTO UNICO

Giudice delegato: **Dottor Niccolò Stanzani Maserati**

Liquidatore: **Avv. Guido Paralupi**

CONTRO

GIACOMINI ROBERTA procedura **01/2023**

PISCIONERI ROBERTO procedura **02/2023**

Rapporto di valutazione

Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitativo composto da due alloggi con accessori, basso servizio e autorimessa in corpo staccato oltre ad area cortiliva posti in ambito rurale e ubicati in Cadelbosco di Sopra, località Villa Seta via Ponte Forca n. 10 e 12.

Esperto designato: **Melloni geom. Federico**



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2-OPERAZIONI PERITALI	3
3-DATI CATASTALI	3
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	3
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010	5
4-DESCRIZIONE DEI BENI	5
5-LOTTE DI VENDITA	7
5.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	8
5.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	9
5.3-LOTTO UNICO: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 ...	10
5.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	11
5.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	11
5.7-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
5.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE	12
5.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE.....	12
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	12
<i>VALORE E DECURTAZIONI</i>	13
5.10-LOTTO UNICO: VALORE D'ASTA	13
<i>DEPREZZAMENTI</i>	13
<i>VALORE D'ASTA</i>	14
<i>OFFERTA MINIMA D'ASTA</i>	14
5.11-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	14
6-ALTRE OSSERVAZIONI	14
6.1-LOTTO UNICO: SITUAZIONE CONDOMINIALE	14
6.2-LOTTO UNICO: RESOCONTO BENI MOBILI	14
7-ALLEGATI	14
1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	14
2. MAPPA CATASTALE.....	14
3. VISURE CATASTALI	14
4. PLANIMETRIE CATASTALI.....	14
5. ATTO PROVENIENZA	14
6. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	14
7. CONCESSIONI EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI	14
8. STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO	14
9. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	14

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI**LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO****n. 01/2023 unita alla n. 02/2023****Soggetti:** PISCIONERI ROBERTO e GIACOMINI ROBERTA**Oggetto:** Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitativo composto da due alloggi con accessori, basso servizio e autorimessa in corpo staccato oltre ad area cortiliva posti in ambito rurale e ubicati in Cadelbosco di Sopra, località Villa Seta via Ponte Forca n. 10 e 12.**2-OPERAZIONI PERITALI**

L'esperto ha provveduto ad effettuare sopralluogo unitamente all'avvocato liquidatore oltre ad avere effettuato accesso presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, l'Archivio Notarile ed il Comune di Cadelbosco di Sopra.

3-DATI CATASTALI**3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA***BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)***INTESTATI:**

GIACOMINI Roberta nata a PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) il 22/03/1967

Codice fiscale: GCMRRT67C62H037P *Proprietà per 1/1 in separazione dei beni*

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
AUTORIMESSA	Comune di CADELBOSCO DI SOPRA via Ponte Forca	19		Mapp. 128 Sub. 2	Mq. 13	C/6 classe U	42,97 euro

AUTORIMESSA	Comune di CADELBOSCO DI SOPRA via Ponte Forca	19		Mapp. 128 Sub. 3	Mq. 17	C/6 classe U	56,19 euro
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Comune di CADELBOSCO DI SOPRA via Ponte Forca n. 12	19		Mapp. 129 Sub. 2	Vani 5	A/3 classe 1	284,05 euro

INTESTATI:

PISCIONERI Roberto nato a CROTONE (KR) il 12/03/1960

Codice fiscale: PSCRRT60C12D122C *Proprietà per ½ in separazione dei beni*

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
AUTORIMESSA	Comune di CADELBOSCO DI SOPRA via Ponte Forca	19		Mapp. 128 Sub. 1	Mq. 16	C/6 classe U	52,89 euro
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Comune di CADELBOSCO DI SOPRA via Ponte Forca n. 10	19		Mapp. 129 Sub. 1	Vani 4	A/3 classe u	227,24 euro
LOCALI DI DEPOSITO	Comune di CADELBOSCO DI SOPRA via Ponte Forca	19		Mapp. 278	Mq. 43	C/2 classe 1	122,14 euro

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)**INTESTATI:**

GIACOMINI Roberta nata a PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) il 22/03/1967

Codice fiscale: GCMRRT67C62H037P *Proprietà per ½ in separazione dei beni*

PISCIONERI Roberto nato a CROTONE (KR) il 12/03/1960

Codice fiscale: PSCRRT60C12D122C *Proprietà per ½ in separazione dei beni*

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Superficie mq. e Deduz.	Categoria e classe	Rendita
TERRENO	Comune di CADELBOSCO DI SOPRA	19		Mapp. 355	00.02.22	PRATO IRR. ARB. classe 2	R.D. 1,58 euro R.A. 1,83 euro

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

- Gli immobili non risultano regolarmente censiti in quanto da sopralluogo risultano incongruenze per consistenza e distribuzione interna alle schede catastali; gli alloggi insistono su due mappali differenti (128 e 129) e pertanto manca la "graffatura" al mappale 128; risultano errate le indicazioni delle aree cortilive pertinenziali; il terreno differisce per qualità colturale dalla realtà; SI PRECISA INOLTRE CHE LE AUTORIMESSE AL SUB. 2 AL SUB. 3 E PORZIONE DEL SUB. 1 DOVRANNO ESSERE DEMOLITE E PERTANTO LA CONSISTENZA DEL COMPENDIO SI RIDURRA'.

Risulta quindi necessaria una nuova pratica di accatastamento per tutte le unità immobiliari urbane aggiornando gli immobili alla situazione attuale oltre all'allineamento della qualità colturale con apposito MODELLO CATASTALE 26 con una spesa quantificabile in €. 2.000,00 circa.

- **Confini catastali:**

Complessivamente i fabbricati con aree cortilive e terreno in unico corpo confinano: a nord con i mappali 125, 282, 354; a est con il mappale 354; a sud con i mappali 352, 353, 354; a ovest con il mappale 125 e canale denominato "Fossa di Vialato".

4-DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitativo composto da due alloggi con accessori, basso servizio e autorimessa in corpo staccato oltre ad area cortiliva.

Gli immobili sono ubicati in Comune di Cadelbosco di Sopra, località Villa Seta via Ponte Forca n. 10 e 12 a circa km. 6 direzione nord dal centro del

Comune; Posti in aperta campagna ed in prossimità del Canale Irriguo per il quale i beni vengono assoggettati a vincolo paesaggistico, risultano facilmente accessibili dalla pubblica via Ponte Forca e da stradello privato di altra proprietà su cui risulta presente diritto di passaggio trascritto.

Il fabbricato abitativo, risalente ai primi anni '900, risulta porzione di più ampio fabbricato di altra proprietà; di pianta rettangolare e posto all'estremità di lotto di terreno di uso esclusivo, è composto da due piani fuori terra oltre ad un sottotetto dove trovano posto due alloggi unifamiliari con accessori.

La struttura portante verticale è dell'epoca e costituita da fondazioni a sacco, pareti in mattoni intonacati al civile privi di tinteggi; Le strutture orizzontali, in laterizio e cemento armato, risultano presumibilmente sostituite durante la ristrutturazione degli anni '80; la copertura a più falde è in travetti in cemento precompresso con interposti tavelloni e manto in tegole.

L'unità abitativa al piano terra è composta da zona giorno con angolo cottura, ingresso, disimpegno notte, due camere da letto e bagno; L'unità abitativa al piano primo e sottotetto è composta da zona giorno con angolo cottura, ingresso, due camere da letto e bagno con al piano sottotetto locali rifiniti come l'abitazione ma senza i requisiti dell'abitabilità.

Il fabbricato ha le seguenti finiture: pavimenti in ceramica o laminato; pareti intonacate al civile e tinteggiate ed in parte rivestite in ceramica nei bagni e negli angoli cottura; La scala d'arredo è in legno con struttura in metallo; I tre servizi igienici risultano composti da: il primo al piano terra da WC, lavabo e doccia, il secondo al piano primo da WC, bidet, lavabo e vasca, il terzo al piano sottotetto (non autorizzato) da WC, bidet, lavabo e piatto doccia con box; gli apparecchi igienico sanitari sono di colore bianco con rubinetteria in ottone cromato.

I serramenti finestre sono costituiti da telai in alluminio anodizzato utilizzati negli anni '80 con vetro semplice e protetti esternamente da persiane di colore bianco.

Gli appartamenti sono dotati dei seguenti impianti collegati tra loro: elettrico per illuminazione sottotraccia, gas e acqua di rete, riscaldamento con caldaia a gas con produzione di acqua calda di consumo con termosifoni ad elementi verticali in ghisa.

I fabbricati sono dotati di area cortiliva di superficie pari a mq. 600 circa; Parzialmente recintata, risulta in parte carrabile in battuto di cemento e in parte mantenuta a giardino priva di alberature; Si precisa che risulta

presente diritto di passaggio a carico delle aree cortilive in favore dei fabbricati posti a nord di altra proprietà.

L'immobile principale nel suo complesso, ristrutturato radicalmente nel 1980 e oggetto di alcune manutenzioni ad inizio anni 2000, risulta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Prospettante sulla medesima area cortiliva risulta presente un vecchio basso servizio già presente nelle mappe di impianto e pertanto antecedente all'anno 1900; Disposto su due piani risulta in materiali dell'epoca ed in sufficiente stato di conservazione in quanto risultano eseguite, anche se non autorizzate, manutenzioni risalenti agli anni 2000.

Nell'area cortiliva trova posto inoltre un corpo autorimesse edificato negli anni '80 circa e da demolire per la quasi totalità in quanto abusivo.

La superficie commerciale parametrata degli immobili risulta specificata come segue:

Alloggio piano terra (mq. 82.00 x 100%)	mq.	82.00
Alloggio piano primo (mq. 82.00 x 100%)	mq.	82.00
Balcone-ingresso piano primo (mq. 2.40 x 30%)	mq.	0.72
Alloggio piano secondo - sottotetto (mq. 82.00 x 40%)	mq.	32.80
Basso servizio piano terra (mq. 24.00 x 25%)	mq.	6.00
Basso servizio piano primo (mq. 23.00 x 25%)	mq.	5.75
Area cortiliva pertinenziale (mq. 600.00 primi 164.00 x 10%)	mq.	16.40
Area cortiliva pertinenziale (mq. 600.00 successivi 436.00 x 2%)	mq.	8.72
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA	mq.	234.00
<u>AUTORIMESSA sub 1 (da demolire per mq. 4)</u>	<u>mq.</u>	<u>15.00</u>
<u>AUTORIMESSA sub 2 (da demolire)</u>	<u>mq.</u>	<u>0.00</u>
<u>AUTORIMESSA sub 3 (da demolire)</u>	<u>mq.</u>	<u>0.00</u>

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 quindi solamente **in unico lotto**.

5.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

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

INTESTATI:

GIACOMINI Roberta nata a PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) il 22/03/1967

Codice fiscale: GCMRRT67C62H037P Proprietà per 1/1 in separazione dei beni

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
AUTORIMESSA	Comune di CADELBOSCO DI SOPRA via Ponte Forca	19		Mapp. 128 Sub. 2	Mq. 13	C/6 classe U	42,97 euro
AUTORIMESSA	Comune di CADELBOSCO DI SOPRA via Ponte Forca	19		Mapp. 128 Sub. 3	Mq. 17	C/6 classe U	56,19 euro
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Comune di CADELBOSCO DI SOPRA via Ponte Forca n. 12	19		Mapp. 129 Sub. 2	Vani 5	A/3 classe 1	284,05 euro

INTESTATI:

PISCIONERI Roberto nato a CROTONE (KR) il 12/03/1960

Codice fiscale: PSCRRT60C12D122C Proprietà per 1/2 in separazione dei beni

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
AUTORIMESSA	Comune di CADELBOSCO DI SOPRA via Ponte Forca	19		Mapp. 128 Sub. 1	Mq. 16	C/6 classe U	52,89 euro
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Comune di CADELBOSCO DI SOPRA via Ponte Forca n. 10	19		Mapp. 129 Sub. 1	Vani 4	A/3 classe u	227,24 euro

LOCALI DI DEPOSITO	Comune di CADELBOSCO DI SOPRA via Ponte Forca	19		Mapp. 278	Mq. 43	C/2 classe 1	122,14 euro
--------------------	--	----	--	-----------	--------	--------------	-------------

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)

INTESTATI:

GIACOMINI Roberta nata a PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) il 22/03/1967

Codice fiscale: GCMRRT67C62H037P *Proprietà per 1/2 in separazione dei beni*

PISCIONERI Roberto nato a CROTONE (KR) il 12/03/1960

Codice fiscale: PSCRRT60C12D122C *Proprietà per 1/2 in separazione dei beni*

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Superficie mq. e Deduz.	Categoria e classe	Rendita
TERRENO	Comune di CADELBOSCO DI SOPRA	19		Mapp. 355	00.02.22	PRATO IRR. ARB. classe 2	R.D. 1,58 euro R.A. 1,83 euro

5.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitativo composto da due alloggi con accessori, basso servizio e autorimessa in corpo staccato oltre ad area cortiliva posti in ambito rurale

Disposizione interna: PIANO TERRA: alloggio indipendente composto da zona giorno con angolo cottura, ingresso, disimpegno notte, due camere da letto e bagno; PIANO PRIMO e sottotetto: alloggio indipendente composto da zona giorno con angolo cottura, ingresso, due camere da letto e bagno con al piano sottotetto locali rifiniti come l'abitazione ma senza i requisiti dell'abitabilità; Basso servizio composto da 2 piani utilizzati a ripostiglio.

Superficie commerciale abitazione, basso servizio e area cortiliva mq. 234 circa; Autorimessa (l'unica parzialmente recuperabile) mq. 15.

Conformità edilizia: necessita di importanti sanatorie e ripristini; Nel possesso della proprietà; Nessuna spesa condominiale.

5.3-LOTTO UNICO: 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 relazione precisando che i fabbricati (abitazione e basso servizio) risultano antecedenti all'introduzione del primo strumento urbanistico

QUANTO AL FABBRICATO ABITATIVO E AUTORIMESSE:

- Concessione di Edificare protocollo 3481 del 16/08/1979 n. 179/1979 (demolizione e ricostruzione copertura);
- Concessione di Edificare protocollo 432 del 26/02/1980 n. 13/1980 (sistemazione interna ed esterna fabbricato abitativo con frazionamento unità immobiliari);
- Concessione di Edificare protocollo 5715 del 05/02/1981 n. 9/1981 del 1981 (variante alla precedente pratica 13/1980 per ampliamento autorimesse);
- Autorizzazione di Abitabilità del 16/12/1983 certificato numero 34/1982;
- Denuncia di Inizio attività n. 24/1999 del 24/03/1999 per manutenzione straordinaria al tetto dell'abitazione;
- Denuncia di Inizio attività n. 07/126 del 29/10/2007 per realizzazione di recinzione di confine.

QUANTO AL BASSO SERVIZIO: non risultano presenti pratiche edilizie.

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, lo scrivente ha rilevato la NON REGOLARITA' EDILIZIA e più precisamente:

Il fabbricato abitativo si presenta attualmente difforme rispetto agli elaborati grafici della pratica edilizia agli atti per modifiche alle disposizioni interne anche strutturali, modifiche alle aperture, modifica alla scala interna, modifiche delle altezze interne che rendono inabitabili i locali, modifiche ai prospetti, cambio d'uso non autorizzato a sottotetto, realizzazione di tettoia non autorizzata;

Il basso servizio si presenta attualmente difforme rispetto alla prima ed unica scheda catastale del 1993 in quanto risultano evidenti opere di manutenzione straordinaria oltre a modifiche alle disposizioni interne anche strutturali, creazione scala interna di collegamento e rifacimento solaio interpiano, modifiche alle aperture, modifiche delle altezze interne;

Il corpo autorimesse si presenta attualmente difforme rispetto agli elaborati grafici di variante della Concessione 9/1981 in quanto l'ampliamento risulta legittimato con il titolo sopracitato ma il corpo principale non risulta esistere nell'atto di compravendita del 1979 e quindi assente in tale data e successivamente non risultano pratiche edilizie per cui del tutto abusivo e non sanabile.

Inoltre: risultano presenti difformità sulla recinzione di confine; Gran parte dei titoli abilitativi risultano incompleti; Non risultano presenti le Certificazioni degli impianti e nemmeno la Certificazione energetica.

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

Da informazioni recepite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cadelbosco di Sopra gli abusi risultano parzialmente sanabili con la presentazione di una PRATICA EDILIZIA in SANATORIA e una PRATICA PAESAGGISTICA IN SANATORIA (in quanto gli immobili rientrano nell'ambito assoggettato A TUTELA PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART.142 DEL D.Lgs. 42/2004) che comporta una spesa presumibile di €. 25.000,00 complessivi di ammende, sanzioni e di spese tecniche oltre ad IVA e oneri previdenziali se dovuti; Sarà inoltre necessario provvedere allo smontaggio della tettoia in legno a collegamento dei due fabbricati, alla demolizione della maggior parte del corpo autorimesse oltre allo smontaggio/demolizione di parte dei pavimenti dell'abitazione al fine di ripristinare le altezze minime ai fini abitativi e se del caso rifarli alla quota conforme con una spesa quantificata in euro 25.000,00 circa; L'importo delle sanatorie risulta comprensivo dei €. 2.000,00 menzionati al precedente punto 3.2.

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 ricompresi nei deprezzamenti previsti al punto 5.9. in quanto la pratica passerà al vaglio della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) e della Sovrintendenza dei beni culturali di Bologna.

5.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo i beni oggetto di stima risultano occupati dai proprietari coniugati e dalla propria famiglia.

5.7-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Viene di seguito riportato l'elenco delle formalità gravanti sul bene, aggiornate alla data del 10/01/2024, che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 09/01/2003 al n. 179 R.P., a favore di BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A. con sede in MANTOVA a carico di PISCIONERI ROBERTO e GIACOMINI ROBERTA titolari della proprietà per la somma di €. 232.500,00 fatta eccezione per il terreno al mappale 355.
- **Costituzione di fondo patrimoniale** trascritto in data 21/02/2012 al n. 2134 R.P., a favore di PISCIONERI ROBERTO e GIACOMINI ROBERTA a carico di PISCIONERI ROBERTO e GIACOMINI ROBERTA titolari della proprietà.
- **Ipoteca legale** iscritta in data 25/03/2013 al n. 656 R.P., a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede in FIRENZE a carico di PISCIONERI ROBERTO per la somma di €. 97.315,72 fatta eccezione per il terreno al mappale 355.
- **Ipoteca in rinnovazione** iscritta in data 23/12/2022 al n. 5630 R.P., a favore di BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A. con sede in MANTOVA a carico di PISCIONERI ROBERTO e GIACOMINI ROBERTA titolari della proprietà per la somma di €. 232.500,00 fatta eccezione per il terreno al mappale 355.
- **Atto giudiziario – Sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata del sovraindebitato** trascritto in data 09/03/2023 al n. 3793 R.P. a carico di PISCIONERI ROBERTO e GIACOMINI ROBERTA titolari della proprietà.

5.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risultano allo scrivente diritti di prelazione.

5.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli 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.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificato esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

epoca di costruzione e caratteristiche strutturali; salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture; dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva; stato di conservazione e manutenzione; dotazione e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

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 periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata 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.

VALORE E DECURTAZIONI

La valutazione di mercato, effettuata a corpo non a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Alloggi con accessori (€/mq. 700,00 circa) **€. 165.000,00**

Autorimessa (€/mq. 340,00 circa) **€. 5.000,00**

Alla quale dovranno essere dedotti e quindi a carico del futuro acquirente:

Spese condominiali arretrate circa **€. /**

Sanatoria edilizia, catastale e ripristini **€. - 50.000,00**

Valore risultante complessivo a corpo **€. 120.000,00**

5.10-LOTTO UNICO: 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

€. 120.000,00 – 20% **€. 96.000,00**

OFFERTA MINIMA D'ASTA

€. 96.000,00 – 25% **€. 72.000,00**

5.11-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

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

Atto di Compravendita Notaio Dott.ssa Maria Panessa del 19/12/2002 Repertorio n. 8967 in allegato.

6-ALTRE OSSERVAZIONI

6.1-LOTTO UNICO: SITUAZIONE CONDOMINIALE

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

6.2-LOTTO UNICO: RESOCONTO BENI MOBILI

Da sopralluogo effettuato all'interno degli immobili risulta presente mobilio di scarso valore.

7-ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. MAPPA CATASTALE
3. VISURE CATASTALI
4. PLANIMETRIE CATASTALI
5. ATTO PROVENIENZA
6. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
7. CONCESSIONI EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI
8. STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO
9. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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, 26/02/2024

L'esperto stimatore

