

**Procedura concorsuale per sovraindebitamento
Ricorso 121/2023 Murru Antonio Maria**

Giudice relatore: **Dott. Niccolo' Stanzani Maserati**
Liquidatore giudiziale: **Dott. Daniele Maramotti**

Relazione tecnica e di stima con allegati
Relativa a porzione di immobile uso abitazione e garage
posti in via Garofalo 4 a Rubiera

Esperto stimatore designato: **geom. Pietro Barigazzi**



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2- QUESITO, COMUNICAZIONI E OPERAZIONI PERITALI	4
3-DATI CATASTALI	5
4-DEFINIZIONI E DESCRIZIONE DEI BENI	6
4.1. <i>DEFINIZIONE DEI PARAMETRI DI CONSISTENZA</i>	6
4.2. <i>DESCRIZIONE DEI BENI</i>	8
5- LOTTI DI VENDITA	13
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	14
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	14
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA	14
5.1.4-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	15
5.1.5-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	15
5.1.6-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
5.1.7-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	15
5.1.8 -LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	15
5.1.9- LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	17
5.2.10- LOTTO UNICO: CONDOMINIO	17
6- ALTRE NOTIZIE	18
7- ALLEGATI	18
7.1. ATTO DI PROCEDIMENTO E COPIA DELLA NOMINA	18
7.2. CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE ED ATTO DI PROVENIENZA	18
7.3. VISURE CATASTALI	18
7.4. SCHEDE CATASTALI.....	18
7.5. ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE	18
7.6. OSSERVATORIO VALORI IMMOBILIARI	18

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

Lotto UNICO

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>TRASCRIZIONE ACQUISTO</u>	SI						
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PROPRIETÀ - QUOTA 1/2 -				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	SI		Via Garofalo 4° Rubiera				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Categoria catastale
		RUBIERA	17	394	45	A/2	
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI		17	394	7	c/6	LA INDIVIDUAZIONE CATASTALE E' COMPLETA ED UNIVOCA, LA SCHEDA CATASTALE CORRISPONDE ALLA LEGITTIMITA' ED ALLA REALTA'
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	SI.		STATO DI LEGITTIMITA' SOSTANZIALMENTE CONFORME				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.		APPARENTEMENTE CONFORMI' - DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO		NON RILEVATO -				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		IMMOBILE OCCUPATO DAL RICHIEDENTE, CONIUGE E FAMIGLIA				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-		Normale senza pezzi di pregio				
<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>	-		NON RISULTANO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE				
<u>VALORE DETERMINATO IMMOBILE</u>	Lotto unico € 86.250,00 -						

Esperto nominato 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 dà luogo ad alcuna attestazione sostitutiva la proprietà, né 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

Il Liquidatore Giudiziale della procedura dott. Daniele Maramotti ha dato incarico al perito scrivente, di procedere con la stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili di proprietà del richiedente, con riferimento alle più 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, durante il quale è 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.

3-DATI CATASTALI

3.1. data catastali come oggi risultanti

INTESTATI:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
MURRU ANTONIO MARIA nato a SASSARI (SS) il 19/05/1974	MRRNNM74E19I452L	Proprieta'	1/2
SITNEROVA KATERINA nata a REPUBBLICA CECA (EE) il 23/08/1979	STNKRN79M63Z156C	Proprieta'	1/2

- BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI ¹

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/2	RUBIERA(RE) VIA GAROFALO n. 4 Piano T	17	394	7	Cat.C/6	02	19 m ²	Euro: 67,71
F	Proprieta' per 1/2	RUBIERA(RE) VIA GAROFALO n. 4 Piano T-3 - 4	17	394	45	Cat.A/3	02	4,5 vani	Euro: 302,13

Commenti alla situazione catastale:

• I dati catastali riportati sono quelli della situazione catastale attuale (vedi allegato 7.3-). Tutte le proprietà oggetto di esecuzione risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza catastale tra i beni visionati e quelli accatastati.

• I sigg. Murru e Sitnerova hanno acquistato l'immobile in stato coniugato con regime di comunione dei beni.

I confini delle unità immobiliari oggetto di perizia sono evidenziati nell'elaborato planimetrico allegato alla presente perizia.

¹ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - **A/3: abitazioni di tipo economico** - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/10: uffici e studi privati - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** - C/7: tettoie chiuse o aperte - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcrici e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditività) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

Confini catastali:

- Le unita' immobiliari risultano confinanti con le porzioni evidenziate nell'elaborato planimetrico, allegato 7.5.



Estratto di mappa foglio 17 - Comune di Rubiera

4-DEFINIZIONI E DESCRIZIONE DEI BENI

4.1. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI DI CONSISTENZA

per **VALORE DI MERCATO DEL BENE** si e' inteso il piu' probabile prezzo di trasferimento della proprieta' 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 nonche' 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 e' l'importo stimato al quale un determinato immobile puo' 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 attivita' di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacita', 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 m², e' 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 e' redatta in procedura esecutiva, pertanto con la necessita' di individuare il valore piu' probabile di assegnazione dei beni in ottica liquidatoria tramite asta pubblica, con la migliore valorizzazione ottenibile nel piu' ridotto periodo possibile.

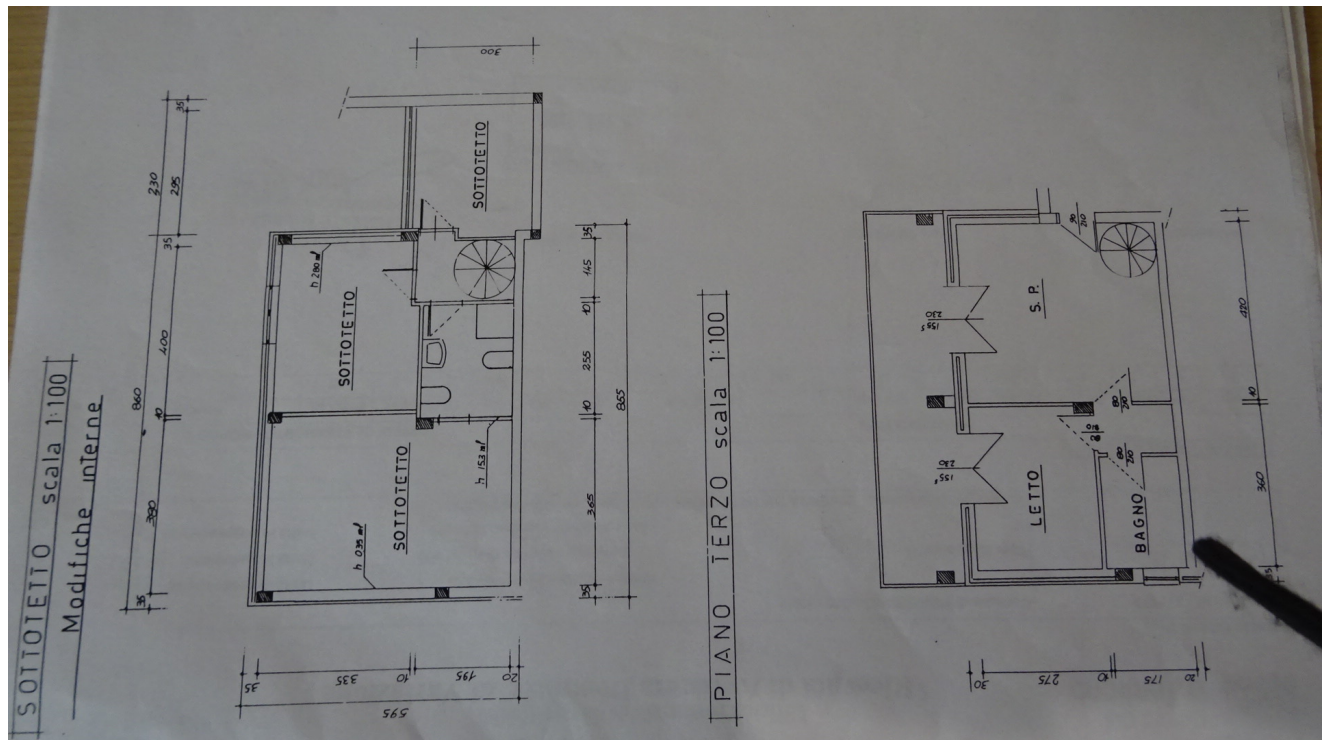
Si ritiene che l'indicazione della superficie catastale, verificata nella disposizione e consistenza durante il sopralluogo e nel calcolo dalle schede depositate, sia il modo piu' coerente di rappresentare il successivo calcolo di stima, ancorche' comunque considerato l'immobile a corpo e non a misura.

4.2. DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprieta' di appezzamento di porzione di edificio residenziale dotato di ascensore posto nella zona periferica di Rubiera, in via Garofalo 4.

Edificio costituito da un piano terreno adibito ad autorimesse e cantine, tre piani utili fuoriterra e piano quarto adibito a sottotetto, in buono stato di complessivo di manutenzione e conduzione.

L'area risulta recintata con cancelli di ingresso separati carraio e pedonale in ferro verniciato, corsia esterna e spazi di manovra in autobloccante.



L'alloggio posto al piano terzo e' composto da soggiorno, antibagno, bagno, camera da letto ed ampio balcone, con scala interna di collegamento al piano sottotetto; al piano quarto sottotetto sono stati ricavati un bagno, due locali adibiti a sottotetto e un locale dalle altezze molto ridotte utilizzato a solaio. Al piano terra e' situata cantina in

proprietà esclusiva posta a lato del vano ascensore.

La struttura del fabbricato è mista in cemento armato e muratura, all'esterno è stato realizzato tamponamento faccia a vista; i solai in sono in latero cemento, la copertura realizzata con solaio inclinato in latero cemento;
le divisorie interne sono in laterizio, l'impiantistica è stata realizzata sottotraccia; ,
le finiture interne all'edificio risultano generalmente quelle dell'epoca di costruzione, con intonaci in malta di calce lisciata tinteggiata;
i serramenti interni sono in legno con vetro camera, con avvolgibili esterni;
le porte interne sono di legno tamburato, la porta di ingresso è blindata.
La scala a chiocciola interna è in legno con corrimano.

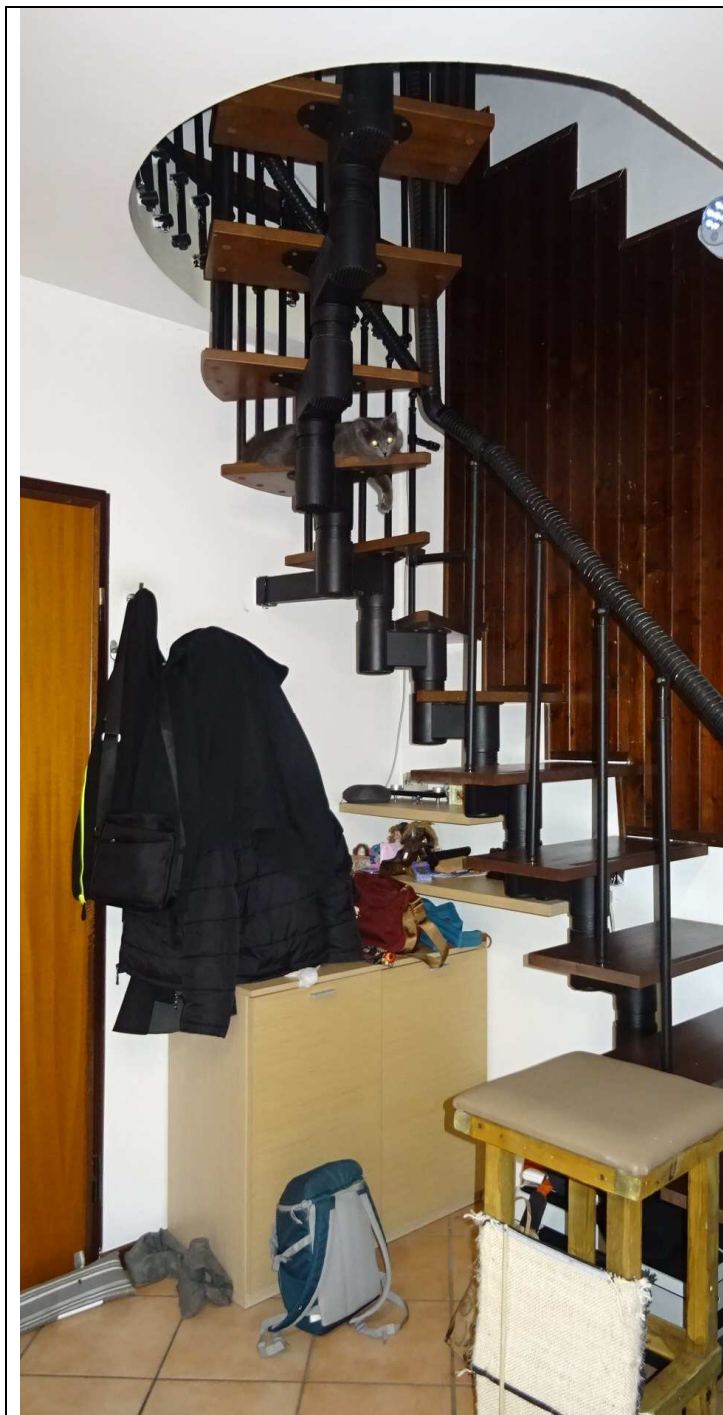
Ai fini della stima, in relazione alle determinazioni delle superfici per poi procedere alla stima con valutazione unitaria monoparametrica corretta con coefficienti di marginalità che il bene esprime, si procede alla esposizione delle superfici catastali:

L'alloggio posto al piano terzo altezza cm 270, comprensivo dei locali pertinenziali di sottotetto e cantina, risulta di superficie catastale pari a mq 65; l'autorimessa è di mq 21 catastali.

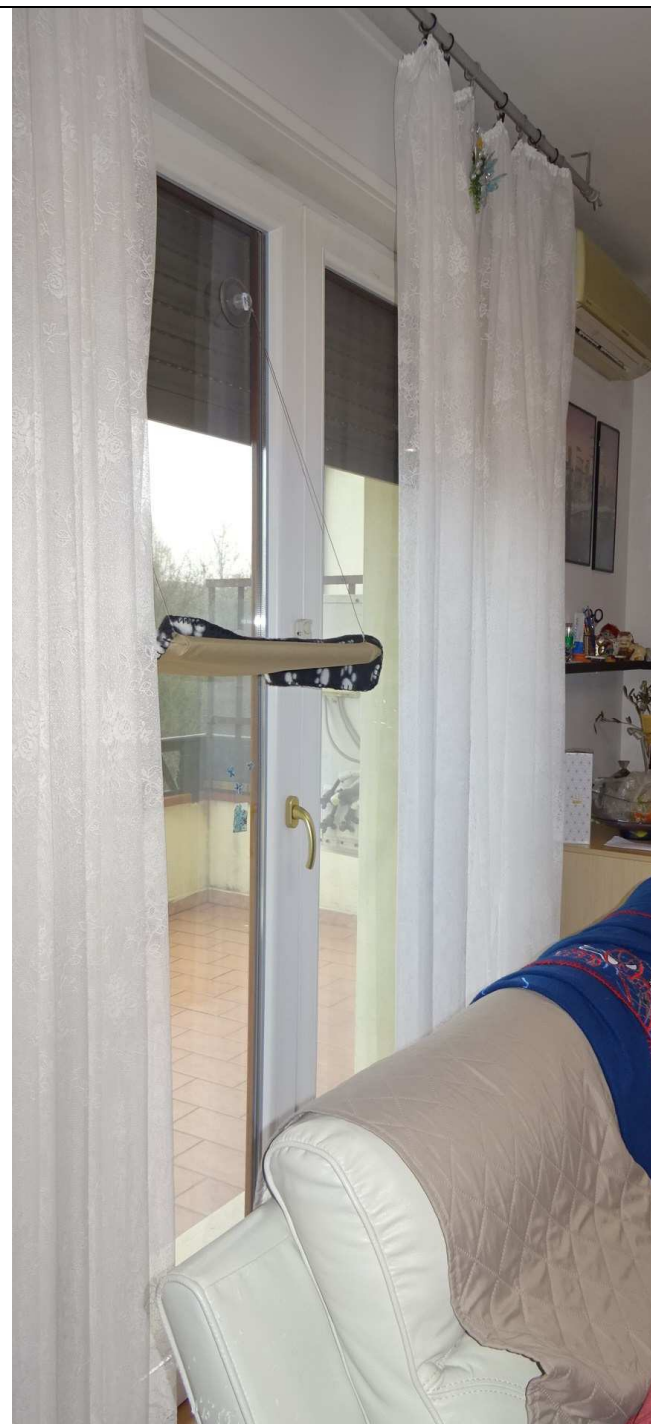
Per l'alloggio oggetto di perizia non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica.

Si allega la pianta dell'ultimo titolo abilitativo di sanatoria, poi conseguentemente accatastato.





Soggiorno



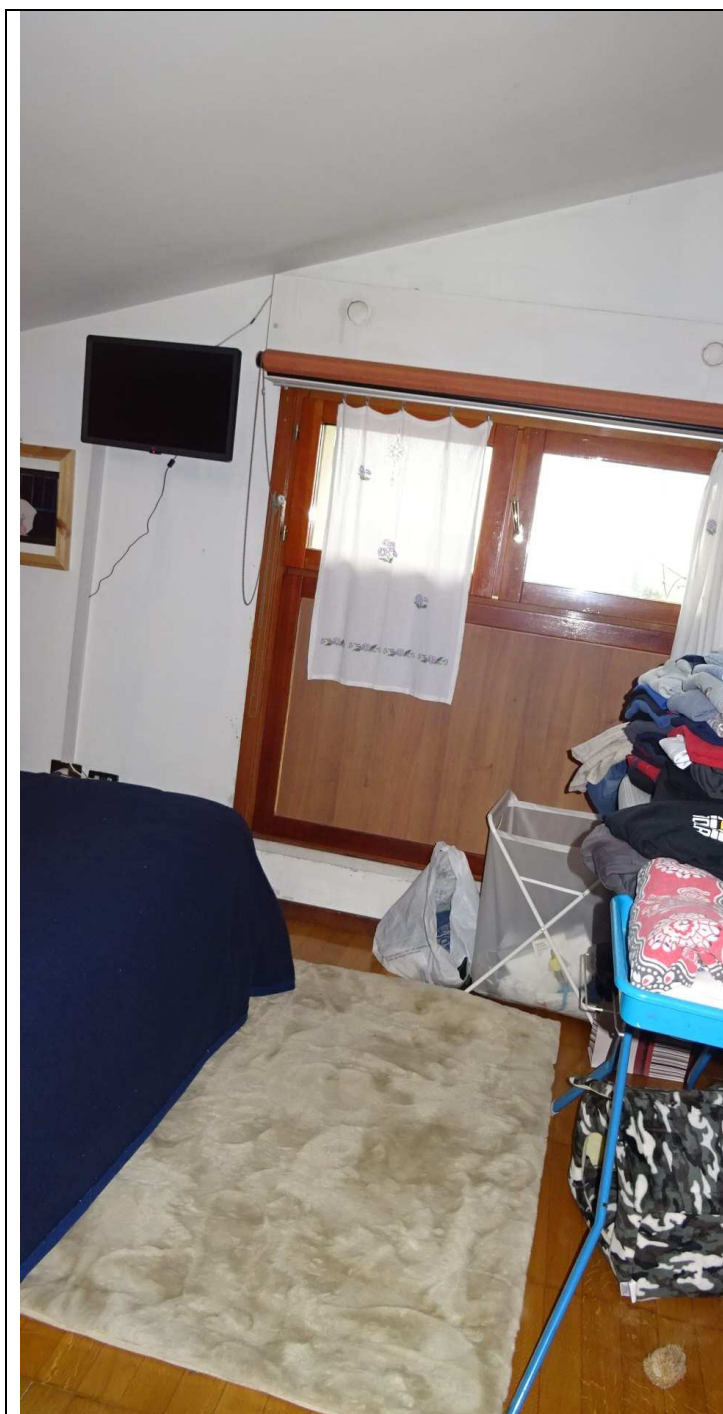
soggiorno



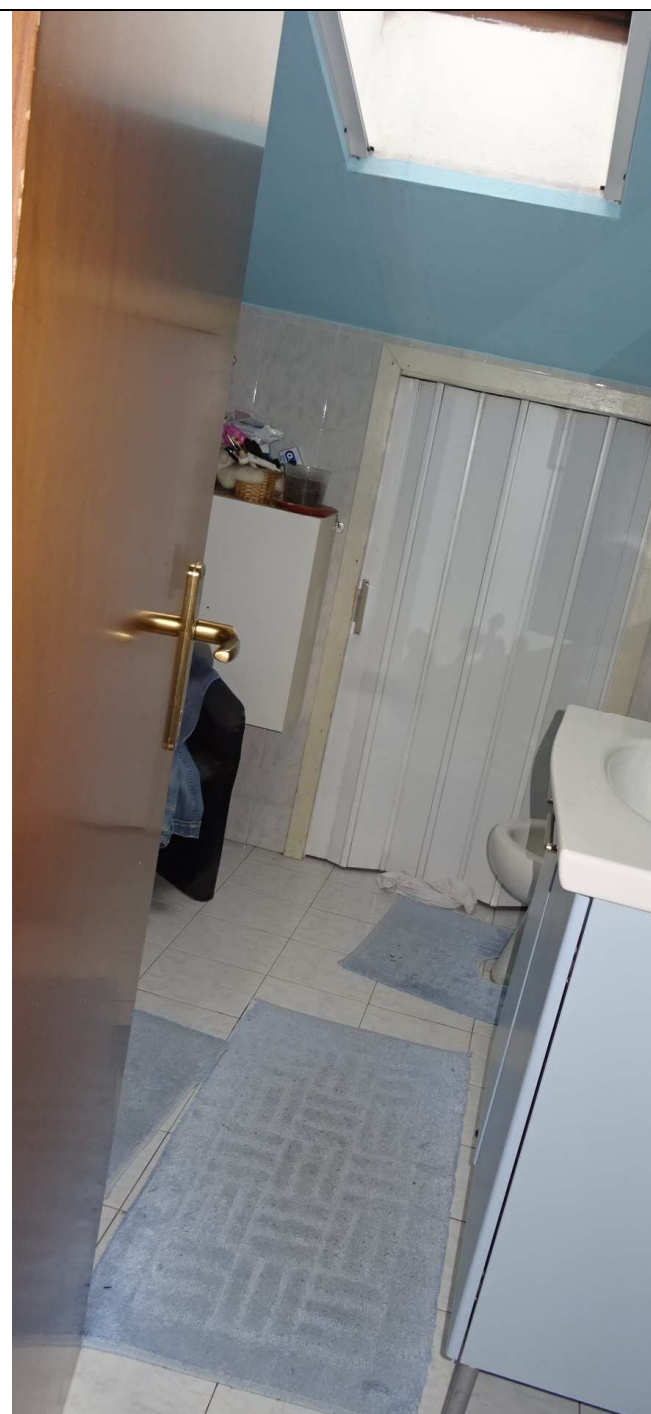
Letto



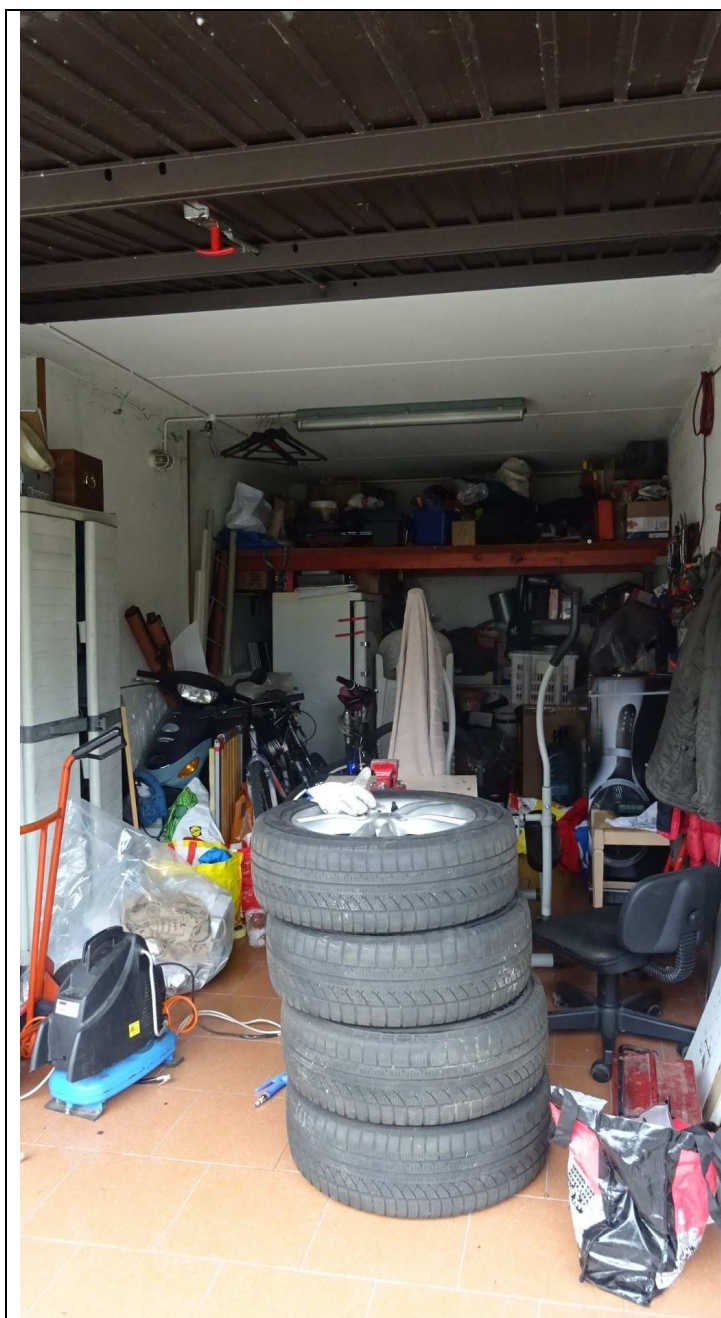
bagno



sottotetto



Bagno sottotetto



autorimessa



cantina

5- LOTTI DI VENDITA

Trattandosi di unica unita' funzionale, l'unico modo di 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	Proprieta' per 1/2	RUBIERA(RE) VIA GAROFALO n. 4 Piano T	17	394	7	Cat.C/6	02	19 m ²	Euro: 67,71
F	Proprieta' per 1/2	RUBIERA(RE) VIA GAROFALO n. 4 Piano T-3 - 4	17	394	45	Cat.A/3	02	4,5 vani	Euro: 302,13

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Trattasi della valutazione di appartamento posto al piano terzo e sottotetto con autorimessa al piano terreno inseriti in palazzina condominiale residenziale in via Garofalo 4 a Rubiera.

Porzione di immobile che risulta sostanzialmente conforme, per quanto e' stato possibile constatare, alle normative edilizie ed urbanistiche comunali e catastali.

Per l'alloggio oggetto di perizia non e' stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica.

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio in cui sono inserite le unita' immobiliari oggetto di stima, e' stato edificato in virtu' ed in conformita' della concessione edilizia n. 440/91 del 25.02.1992 e successiva variante n 5/94 del 28.01.1994; successivamente oggetto di asseverazione per opere interne di distribuzione nel sottotetto con pratica di cui al n. 398/95 - prot. 11310 del 25.09.1995.

Quanto rilevato presente oggi sul posto a livello di ubicazione, consistenza di pianta e volumetrica, risulta sostanzialmente conforme a quanto risultante dallo stato di legittimita' depositato in Comune.

Da segnare che il locale letto e' attualmente occupato dalla cucina; al fine di regolarizzare l'utilizzo dei locali risultera' necessario spostare la cucina sul soggiorno e ripristinare l'uso a letto della camera, cosi' come non avere letti al piano sottotetto; di queste opere di modifica d'uso si terra' conto nella valutazione che segue.

Non e' stato reperito l'attestato di prestazione energetica.

5.1.4-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Le modifiche d'uso dei locali sopra descritte, necessiteranno a parere dello scrivente secondo esperienza di un costo indicativo pari ad euro 5.000,00.

5.1.5-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato dai proprietari; il contenuto di arredo e' di stato corrente; non sono stati individuati pezzi di valore.

5.1.6-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene, da cancellarsi a cura della procedura, sono riportati sul certificato sostitutivo che viene allegato, atto rilasciato in data 23.02.2024, con copia dell'atto di provenienza. Allegato 7.2.

5.1.7-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta diritto di prelazione dello Stato.

5.1.8 -LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

Criteria 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(Markert 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 e' tenuto conto, a livello indicativo e come verifica della stima, della possibile valutazione del bene con altri analoghi procedimenti: pertanto e' 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.

Nel caso di successiva vendita competitiva all'asta: si fa presente che la norma precisa che eventuali oneri per incongruenza/difformità 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 può 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.

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</i>				
<i>n.</i>	<i>descrizione</i>	<i>consistenza</i>	<i>valutazione unit</i>	<i>valore</i>
1	abitazione e pertinenze	65	€ 1.200,00	€ 78.000,00
2	autorimessa	21	€ 650,00	€ 13.650,00
	sommano -			€ 91.650,00

valore complessivo - € 91.650,00

Alla presente valutazione vanno detratti i costi di ripristini e regolarizzazione edilizia urbanistica relativi all'uso dei locali, eventuali costi condominiali;
quantificati in forma indicativa complessiva in euro 5.000,00:

Valore rideterminato con arrotondamento	€ 86.000,00
--	--------------------

Nel caso di vendita competitiva all'asta:

L'importo di minima offerta per l'intero immobile stimato, 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:

Valore a corpo - offerta minima -	€ 64.500,00
--	--------------------

Di cui la tabella finale riassuntiva:

	<i>stima immobile</i>			
<i>n.</i>	<i>descrizione</i>	<i>consistenza</i>	<i>valutazione unit</i>	<i>valore</i>
1	abitazione e pertinenze	65	€ 1.200,00	€ 78.000,00
2	autorimessa	21	€ 650,00	€ 13.650,00
	sommano -			€ 91.650,00
	a dedurre costi e spese	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
	valore del compendio immobiliare con arrotondamento			€ 86.000,00
	a dedurre offerta minima			€ 22.500,00
	valore immobiliare offerta minima			€ 64.500,00

5.1.9- LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni hanno la seguente provenienza:

l'immobile e' pervenuto all'attuale proprieta' tramite l'acquisto con atto dott. Cleto Carbonara del 06.10.2003 al rep 9682. (come risultante da visura catastale e certificato sostitutivo notarile)

5.2.10- LOTTO UNICO: CONDOMINIO

L'immobile risulta amministrato dallo studio Castiglioni, che e' da inizio anno 2024 formalmente chiuso ed al centro di denunce ed indagini della Procura reggiana per ammanchi, pertanto non si escludono conseguenze economiche anche su questo condominio. L'attuale proprietario ha dichiarato che non risultano in relazione all'immobile oggetto di perizia, spese condominiali insolute rispetto a quelle richieste.

6- ALTRE NOTIZIE

Non vi sono altre informazioni da riportare.

7- ALLEGATI

- 7.1. ATTO DI PROCEDIMENTO E COPIA DELLA NOMINA
- 7.2. CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE ED ATTO DI PROVENIENZA
- 7.3. VISURE CATASTALI
- 7.4. SCHEDE CATASTALI
- 7.5. ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- 7.6. OSSERVATORIO VALORI IMMOBILIARI

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

Reggio Emilia, li' 07.05.2024

L'esperto estimatore designato



geom. Pietro Barigazzi