

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Nella causa civile– G.I. Ill.mo **Dott. Damiano Dazzi**

promossa da: - attrice –

con **avv.**

contro - convenute -

con **avv**

e - costituito -

con **avv.**

**Allegato 7.) all'elaborato peritale del CTU
Valutazione immobile oggetto di causa**

Il sottoscritto Geom. Pietro Barigazzi che veniva nominato CTU con ordinanza in data 27.04.2023 dell'Ill.mo Sig. Giudice dott. Damiano Dazzi; che disponeva il seguente quesito:

“Il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti prodotti dalle parti, ispezionato il bene immobile oggetto di comunione ereditaria sito in Correggio Via Alda Ferrari, assunta ogni necessaria informazione anche presso Pubblici Uffici e presso Banco BPM

Omissis

3) in particolare, quanto al bene immobile sito in Correggio Via Alda Ferrari, dica quali pratiche siano necessarie per ottenerne la regolarizzazione quantificando i relativi costi; determini il valore dell'immobile ed il valore delle singole quote, tenuto conto altresì del diritto di abitazione del coniuge; dica se l'immobile sia o meno comodamente divisibile;

Omissis



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	7
4.1. <i>DEFINIZIONE DEI PARAMETRI DI CONSISTENZA</i>	7
4.2. <i>DESCRIZIONE DEI BENI</i>	9
5- LOTTI DI VENDITA	10
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	11
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	11
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA	11
5.1.4-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	12
5.1.5-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	12
5.1.6-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
5.1.7-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	12
5.1.8 -LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	13
5.1.9- LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	16
5.2.10- LOTTO UNICO: CONDOMINIO	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
6- ALTRE NOTIZIE	16
7- ALLEGATI	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
7.1. COPIA NOMINA.....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
7.2. DISCIPLINARE DI INCARICO	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
7.3. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E VISURA IPOTECARIA.....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
7.4. COPIA ATTO DI PROVENIENZA	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
7.5	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

Lotto Unico

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>CAUSA CIVILE RG / RP.</u>			3422.2021				
<u>DIRITTO REALE STIMATO</u>	SI		PROPRIETÀ -				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	SI		Via Alda Ferrari 3/B Correggio				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	SI		<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPP</u>	<u>SUB.</u>	<u>Categoria catastale</u>
			CORREGGIO	82	651	2 8 e 9	A/2 C/6
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI		LA INDIVIDUAZIONE CATASTALE E' COMPLETA ED UNIVOCA, LA SCHEDA CATASTALE NON CORRISPONDE ALLA LEGITTIMITA' ED ALLA REALTA'				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	VER.		STATO DI LEGITTIMITA' SOSTANZIALMENTE CONFORME, VANNO RIPRISTINATI GLI USI CON MODESTI RISTRINI				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.		APPARENTEMENTE CONFORMI' - DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	SI		RILEVATO IN CLASSE E -				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		IMMOBILE OCCUPATO DA COMPROPRIETARIO				
<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>	-		CASA UNIFAMILIARE CON SPESE CONDOMINIALI ESSENZIALI				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>			Lotto unico € .000,00 - senza considerare il diritto di abitazione				
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>			Lotto unico € .250,00 - senza considerare il diritto di abitazione				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>			Lotto unico € .000,00 - considerando il diritto di abitazione				
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>			Lotto unico € .250,00 - considerando il diritto di abitazione				

Esperto nominato dal Giudice per la redazione del presente elaborato:

geom. Pietro Barigazzi

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

Disclaimer:

- ✚ L'esperto ha visionato direttamente lo stato dei beni oggetto di stima e non ha verso questi alcun interesse.
- ✚ L'esperto dichiara di aver agito secondo le competenze e gli standard professionali fissati dalle norme R.D. 274 del 11.02.1929 e le più aggiornate metodologie peritali italiane ed internazionali nonché 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

L'Ill.mo Sig. Giudice dott. Damiano Dazzi 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 de cuius, 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, nonché direttamente effettuato il rilievo fotografico dei beni oggetto di procedura.

Durante il corso delle operazioni peritali sono stati ricercati e reperiti i dati e gli atti depositati presso i pubblici uffici catastali e di municipalità, utilizzati per la stima che segue.

3-DATI CATASTALI

3.1. Tabella 1 data catastali come risultanti in visura

INTESTATI:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota

- BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI ¹

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta'	CORREGGIO(RE) VIA ALDA FERRARI n. 3/B Piano T-1	82	651	2	Cat.A/2	02	5,5 vani	Euro: 681,72
F	Proprieta'	CORREGGIO(RE) VIA ALDA FERRARI n. 3 Interno 6 Piano T	82	651	8	Cat.C/6	03	15 m ²	Euro: 54,23

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 ultrapolare - 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 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.

3.2. Tabella 2 dati catastali risultanti in visura:

INTESTATI:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota

- BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà'	CORREGGIO(RE) VIA ALDA FERRARI n. 3 Piano T	82	651	9	Cat.C/6	01	13 m2	Euro: 34,24

Commenti alla situazione catastale:

- I dati catastali riportati nelle tabelle 1 e 2 sono quelli desunti dagli atti di causa, già intestati al de cuius Piccinini Lino. Il sub. 9 non risulta volturato, da rettificare la voltura ed eventuale mancato inserimento sull'atto di successione. Tutte le proprietà oggetto di stima risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza catastale tra i beni visionati e quelli accatastrati. L'area dell'edificio comprende in via esclusiva parte dell'area cortiliva, come da elaborato planimetrico.

Confini catastali:

- Le unità immobiliari confinano correttamente con quanto indicato sull'elaborato planimetrico.

-



Estratto di mappa foglio 82 - Comune di Correggio

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

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

Superficie commerciale: la superficie commerciale, misurata in m², è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali e secondarie di un immobile che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Nel caso specifico i criteri di riferimento di base utilizzati dai periti estimatori sono quelli condivisi ed utilizzati nell'ambito del Tribunale di Reggio Emilia che fanno riferimento ai seguenti criteri per la determinazione della superficie commerciale:

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva

- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

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

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

- 1) Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- 3) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- 4) La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

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

La superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- c) del 25 per cento qualora non comunicanti;
- d) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- e) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

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

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

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

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

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

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

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

4.2. DESCRIZIONE DEI BENI

La presente perizia riguarda la piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale posto in Correggio, in via Alda Ferrari n. 3 e censito al foglio 82, particella 651.

Palazzina rettangolare posta al centro del lotto, edificata nel 2005, priva di ascensore, mostra le tipiche caratteristiche costruttive e paramentali dell'epoca di costruzione.

L'edificio ad utilizzo esclusivamente residenziale, è inserito in recente lottizzazione dotata di viabilità, parcheggi e spazi di manovra, fabbricato che versa in buono stato di manutenzione e conduzione.

La proprietà risulta interamente recintata e con muretti in cemento armato e recinzione, cancelli in ferro verniciato.

Il fabbricato è allacciato alle reti comunali dei servizi;

La struttura del fabbricato è mista cemento armato e muratura intonacata e tinteggiata, con parti in mattone a faccia a vista;

i solai in latero cemento e la copertura con solaio e sporto in cemento armato.

Oggetto della presente stima un appartamento al piano primo con ingresso e servizi al piano terra, garage e posto auto, area cortiliva in proprietà esclusiva; dotato di proprio accesso pedonale censito al civico 3/B, mentre l'autorimessa ed il posto auto risultano accessibili da cancello carraio comune condominiale automatizzato.

Le finiture interne all'alloggio risultano in buono stato, con prevalenza di ceramica in buono stato di conservazione e manutenzione

I tramezzi sono in laterizio; pareti ed i soffitti sono finiti con intonaci in malta di calce lisciata tinteggiata;

l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è autonomo prodotto da caldaia alimentata a gas incassata sul balcone al piano primo; impiantistica di distribuzione realizzata sottotraccia, riscaldamento distribuito con termo in acciaio;

i serramenti interni sono in legno con vetro camera, con scuretti all'esterno ed inferriate fisse che sono state posizionate su tutte le aperture del piano terreno;

le porte interne sono di legno tamburato, la porta di ingresso è blindata.

L'accesso al vano scale che portano all'alloggio del piano primo sono anche il disimpegno per i locali del piano terreno.

L'alloggio posto al piano primo di altezza cm 270 e' composto da soggiorno di mq 18,45 con presenza di angolo cottura, disimpegno mq 6,03, ripostiglio mq 7,01, bagno di mq 5,29, letto di mq 14,17, guardaroba di mq 7,99 e due balconi di mq 4,57 e 4,62;

la scala con l'ingresso del piano terra ha larghezza gradino cm 90; al piano terra di altezza cm 250 e' presente l'ingresso di mq 2,38, con precedente porticato di mq 2,28, stenditoio di mq 16,01, disimpegno di mq 2,09, lavanderia di mq 3,30, cantina di mq 4,00 quindi autorimessa di mq 16,30.

L'alloggio posto al piano primo e sue pertinenze, di altezza cm 270 ha superficie catastale ragguagliata inserita in visura pari a 95 mq, comprensiva delle aree scoperte mq 107;

misurazione di consistenza immobiliare realizzata dall'ufficio effettuata secondo il contenuto dell'allegato C del DPR 138/98 e Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013, sostanzialmente condivisibile tramite calcolo e lettura della consistenza sulle tavole di progetto sopra richiamate, ancorche' considerate a corpo e non a misura, cosi' come di seguito valutata.

L'autorimessa di altezza cm 272 ha superficie catastale ragguagliata inserita in visura pari a 21 mq; misurazione di consistenza immobiliare realizzata dall'ufficio effettuata secondo il contenuto dell'allegato C del DPR 138/98 e Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013, sostanzialmente condivisibile tramite calcolo e lettura della consistenza sulle tavole di progetto sopra richiamate, ancorche' considerata a corpo e non a misura, cosi' come di seguito valutata.

Per l'alloggio oggetto di perizia e' stato rilasciato l'attestato di prestazione energetica, agli atti, che l'inserisce in categoria E.

5- LOTTI DI VENDITA

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

5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta'	CORREGGIO(RE) VIA ALDA FERRARI n. 3/B Piano T-1	82	651	2	Cat.A/2	02	5,5 vani	Euro: 681,72
F	Proprieta'	CORREGGIO(RE) VIA ALDA FERRARI n. 3 Interno 6 Piano T	82	651	8	Cat.C/6	03	15 m ²	Euro: 54,23
F	Proprieta'	CORREGGIO(RE) VIA ALDA FERRARI n. 3 Piano T	82	651	9	Cat.C/6	01	13 m ²	Euro: 34,24

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Trattasi della piena proprieta' di porzione di immobile residenziale costituita da appartamento con ingresso e servizi al piano terreno, scala di collegamento al piano primo con alloggio; autorimessa, posto auto, area cortiliva ad uso esclusivo al piano terreno.

Sull'alloggio oggetto di perizia e' stato rilasciata certificazione energetica in classe E.

Immobile sostanzialmente conforme, per quanto e' stato possibile constatare, alle normative edilizie urbanistiche comunali e catastali, necessita di modeste opere di ripristino delle destinazione d'uso in spazi di servizio non residenziali.

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio in cui sono inserite le unita' immobiliari oggetto di stima, e' stato edificato a seguito di Concessione edilizia di fabbricato residenziale di 4 alloggi PG 8610 del 21.07.2005, cui e' seguita variante PG 4521 del 29.03.2006; comunicazione di fine lavori depositata in data 08.05.2006.

Reso abitabile con provvedimento PG 2131.10 rilasciato in data 23.05.2010.

Vi e' corrispondenza tra quanto legittimato e quanto rilevato in loco, tenuto conto delle tolleranze fissate da specifica circolare regionale interpretativa.

Si segnala che e' stato realizzato un porticato esterno sulla proprieta' esclusiva riferibile all'unita' immobiliare abitativa oggetto di stima, che puo' venire agevolmente reso legittimo come pergolato in attivita' edilizia libera con eventuale copertura a telo plastificato retraibile, tramite rimozione del tavolato e strato superiore impermeabilizzante;

inoltre il bagno realizzato al piano terra puo' essere agevolmente considerato lavanderia con la rimozione dell'apparecchiatura vater attualmente presente;

l'angolo cottura al piano terra inserito nel locale stenditoio puo' essere agevolmente rimosso, senza dubbi interpretativi sulla funzione di servizio del locale.

5.1.4-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Viene di seguito fornita quantificazione solo del tutto indicativa dei possibili costi di ripristino che dovranno essere realizzati sull'immobile, per conseguirne legittimita' e conseguente commerciabilita' dello stesso.

Sulla base di quanto in precedente descritto, si ritiene che le modifiche indicate abbiano un costo omnicomprensivo pari ad euro 2.000,00.

5.1.5-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato

5.1.6-LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Non sono stati evidenziati agli atti di causa sull'immobile vincoli ed oneri giuridici ad eccezione di residua consistenza di mutuo, oggetto della relazione generale di risposta al quesito.

5.1.7-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta evidenziato agli atti di causa il diritto di prelazione dello Stato.

5.1.8 -LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

Criteri adottati per la valutazione dei beni.

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo importo realizzabile dagli stessi se posti sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

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

Il criterio base comparativo adottato risulta quello comunemente applicato per metodologia di comparazione per il costruito attualmente presente posto sul mercato (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 è tenuto conto, a livello indicativo e come verifica della stima, della possibile valutazione del bene con altri analoghi procedimenti: pertanto è stato preso in esame il valore di trasformazione del bene; valore di sostituzione del bene; valore risultante dai flussi finanziari; eventuale introduzione ed adozione di coefficiente personalizzato con risultante nella valutazione di sintesi relativa al caso specifico, riferito all'epoca di realizzo liquidatorio dei beni.

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

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

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

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

L'osservatorio OMI fissa nella zona censuaria per le abitazioni civili o ville-villini un valore tra 1000 e 1500, in stato ottimo tra 1300 e 1900 euro/mq;

Si e' rilevato che l'edificio e' in lottizzazione in frazione con prevalenti vicine aree agricole;

edificio recente e' in buono stato ma privo di ascensore;

gli elementi accessori quale il pozzo la casetta in legno di deposito attrezzi, pergolato ed accessori sono stati considerati quali elementi incrementativi dell'importo unitario di valutazione;

la valutazione unitaria sulla superficie catastale corrispondente viene fissata ad euro 1.200 per quanto riguarda l'alloggio, euro 500 per quanto riguarda l'autorimessa, accessori comprensivi nel calcolo della superficie catastale incluse le aree scoperte.

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

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

Valore del lotto unico: stima del bene cosi' 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	107	€ 1.200,00	€ 128.400,00
2	autorimessa	19	€ 500,00	€ 9.500,00
3	posto auto	12	€ 400,00	€ 4.800,00
	sommano - con arrotondamento			€ 142.700,00

valore complessivo - € 142.700,00

Alla presente valutazione vanno detratti i costi di ripristini per regolarizzazione edilizia urbanistica e catastale, quantificati in euro 2.000,00:

Valore rideterminato con arrotondamento € 140.700,00

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, comprese le problematiche edilizie ed eventuale chiamata a far fronte alle spese condominiali degli ultimi due anni, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% ;
risultando come segue:

Valore a corpo - base d'asta - con arrotondamento	€ 112.000,00
--	---------------------

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

Valore a corpo - offerta minima -	€ 84.000,00
--	--------------------

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	107	€ 1.200,00	€ 128.400,00
2	autorimessa	19	€ 500,00	€ 9.500,00
3	posto auto	12	€ 400,00	€ 4.800,00
	sommano - con arrotondamento			€ 142.700,00
	a dedurre costi e spese	0	€ -	€ 2.000,00
	valore del compendio immobiliare			€ 140.700,00
	a dedurre mancata garanzia vizi e tempi procedura			€ 28.140,00
	valore base d'asta con arrotondamento			€ 112.000,00
	a dedurre offerta minima			€ 28.000,00
	offerta minima			€ 84.000,00

Gli schemi sopra esposti non tengono conto delle quote del diritto di abitazione sull'immobile di spettanza Zanchetta Maria Luisa, nata il 14.04.1958; la percentuale oggi spettante per questo diritto, considerato il saggio legale al 5% di legge, ammonta al 50% del valore dell'immobile.

Lo schema riassuntivo risultante considerando solo la nuda proprieta' sull'immobile risulta il seguente:

<i>stima immobile</i>				
n.	descrizione	consistenza	valutazione unit	valore
1	abitazione e pertinenze	107	€ 1.200,00	€ 128.400,00
2	autorimessa	19	€ 500,00	€ 9.500,00
3	posto auto	12	€ 400,00	€ 4.800,00
	sommano - con arrotondamento			€ 142.700,00
	a dedurre costi e spese	0	€ -	€ 2.000,00
	valore nuda proprieta' dell'immobile 50%			€ 70.350,00
	a dedurre mancata garanzia vizi e tempi procedura			€ 14.070,00
	valore base d'asta nuda proprieta' con arrotondamento			€ 56.000,00
	a dedurre offerta minima			€ 14.000,00
	offerta minima nuda proprieta'			€ 42.000,00

5.1.9- LOTTO UNICO: CONDOMINIO

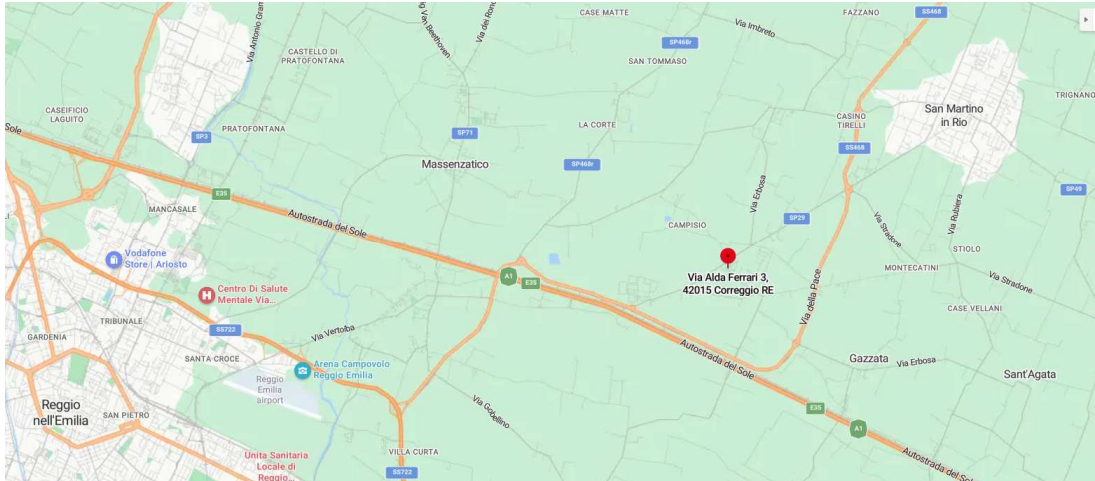
Il condominio in cui le unita' oggetto di stima sono inserite e' privo di amministratore nominato; i costi condominiali risultano autogestiti esi limitano alla alimentazione elettrica del cancello carraio e gestione delle poche parti comuni.

6- ALTRE NOTIZIE

Non vi sono altre informazioni da riportare.

Inquadramento LOTTO UNICO :

CAUSA 3422.21 - Tribunale di Reggio Emilia -
Perizia tecnica e di stima



Reggio Emilia, li' 22.09.2023
L'esperto estimatore designato



ESTERNO



ESTERNO



ESTERNO



ESTERNO

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

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