

MANUELA BOLITI – geometra

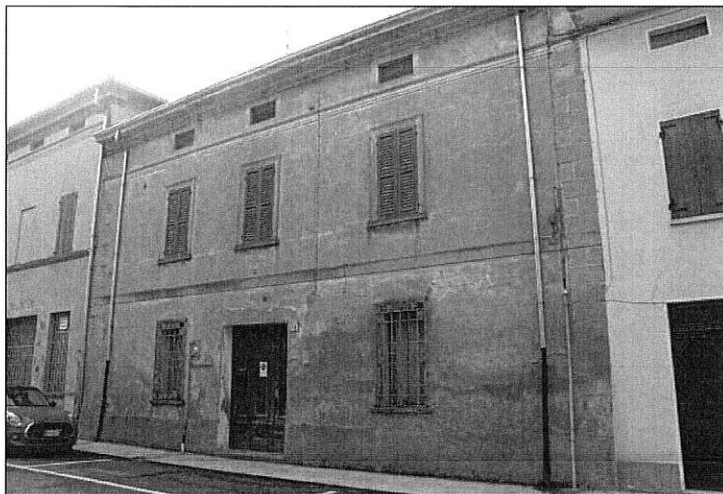
Iscritto al collegio Geometri e Geometri laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1930
Iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del tribunale di Reggio Emilia al n. 777

Via Don Z. Iodi, 5 - 42121 Reggio Emilia
telefono 0522.432611 fax 0522.453123 cell.
e.mail bolitim Manuela@gmail.com pec manuela.boliti@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

**PROCEDIMENTO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA
SOVRAINDEBITAMENTO N.2978/2017 R.G.V.G.**

STUDIO ARCHIVOLTO ARCHITETTURE E INTERNI



**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
PERIZIA LOTTO 3
FABBRICATO ABITATIVO IN POMPONESCO (MN)**

REGGIO EMILIA 26.06.2019

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	2
1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA	4
3-INDIVIDUAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI.....	5
3.0 - UBICAZIONE LOTTO 3	5
3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI.....	6
3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
3.3 - DESCRIZIONE DEI BENI	6
3.4- CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA.....	7
3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	8
3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI	8
3.7 - PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE	8
3.8 - VALORE DEI BENI.....	10
4 - ALLEGATI	12

1- PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

Il sottoscritto geometra Manuela Boliti iscritta al Collegio dei Geometri di Reggio Emilia col n° 1930 domiciliata a Reggio Emilia in via Don Z. Iodi n. 5, in qualità di esperto estimatore iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 777, ha ricevuto il conferimento d'incarico di perito estimatore dal nominato consulente Dott.ssa Federica Lenzini nell'ambito della procedura di OCC - Organismo di composizione della crisi "L'ARCHIVOLTO con sede a Reggio Emilia (cf: 00723010351).

L'incarico espletato nel corso del 2017-2018 ha previsto la redazione di una perizia di stima sommaria degli immobili al fine di supportare il giudizio del consulente nominato.

A seguito del decreto di omologa del 14.07.2018, il **dott. Leonardo Riccio Liquidatore per la vendita dei beni ha incaricato il sottoscritto professionista alla redazione delle perizie di vendita dei singoli lotti** complete delle verifiche e dei contenuti richiesti dall'art. 173-bis disp.Att. C.P.C.

L'incarico ha previsto la redazione di n.4 perizie immobiliari contenenti l'identificazione dei beni, le verifiche di provenienza e catastali, le verifiche di rispondenza edilizia ed urbanistica, le verifiche ipotecarie, le descrizioni e le verifiche di consistenza, la ricerca dei valori di mercato e la stima del valore di commercializzazione attuale dei beni e il valore di liquidazione o pronto realizzo.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ho provveduto ad eseguire i necessari sopralluoghi ed accertamenti tecnici, e all'esame della documentazione fornita e reperita presso i pubblici uffici.

In premessa lo scrivente precisa:

- *di aver ottemperato all'incarico in autonomia ed indipendenza e di non avere in corso rapporti di lavoro con i soggetti in procedura od interesse sui beni oggetto di stima;*
- *di aver visionato direttamente lo stato dei beni immobili oggetto di stima;*
- *di aver agito secondo le competenze e gli standard professionali fissati dalle norme R.D. .274 del 11.02.1929 dal codice deontologico pubblicato sulla G.U 18 del 23.01.2007 e del codice delle Valutazioni Immobiliari, al meglio della propria conoscenza, capacità ed esperienza;*
- *che la data di stima è da intendersi all'attualità, secondo le indicazioni specificatamente espresse in stima dei valori attribuiti;*
- *gli allegati alla relazione di stima fanno parte integrante dell'elaborato e ne risultano necessari per la piena comprensione;*
- *le valutazioni sono state redatte nel presupposto che gli immobili risultino liberi da gravami ipotecari, vincoli e servitù, ovvero contratti od asservimenti se non espressamente citati negli elaborati stessi.*

2-TIPOLOGIA DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

I **beni immobili** liquidabili all'interno dell'accordo di sovra iniebitamento sono contenuti in n.4 PERIZIE di seguito individuate:

- ✓ LOTTO 1 - *NEGOZIO in via Filippo Re n.11 a Reggio Emilia (RE)*
- ✓ LOTTO 2 - *FABBRICATO ABITATIVO in via Filippo Re n.15 a Reggio Emilia (RE)*
- ✓ LOTTO 3 - *FABBRICATO ABITATIVO in via G. Garibaldi n.12 a Pomponesco (MN)*
- ✓ LOTTO 4 - *AUTORIMESSE in via A. Pansa a Reggio Emilia*

Le valutazioni sono da riferirsi alla data attuale.

3-INDIVIDUAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI

3.0 - UBICAZIONE LOTTO 3

FABBRICATO ABITATIVO IN VIA G. GARIBALDI N.12 POMPONESCO (MN)



Zona residenziale centrale – via G. Garibaldi n.12, Pomponesco (MN)



3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cen	Mappale e subalterno	Consistenza superficie	Categoria ¹ e classe	Rendita
abitazione	Comune POMPONESCO via G. Garibaldi n.12, P.T-1-2	9	/	297 sub 301 300 sub 301	8,5 vani	A/3 di 1 [^] classe	€ 289,73

3.2-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni censiti e quelli accertati.
- Si precisa che dal confronto tra lo stato visionato e licenziato e la mappa e planimetrie catastali sono emerse alcune difformità catastali; in mappa risulta ancora un vecchio basso servizio demolito, nelle planimetrie risulta un rustico che dovrà essere oggetto di sanatoria edilizia; non è attestabile la conformità catastale a norma di legge (art.29 comma 1 bis legge 27.02.1985 n.52).

in allegato - visura - mappa – planimetria catastale

3.3 - DESCRIZIONE DEI BENI

FABBRICATO ABITATIVO IN VIA G. GARIBALDI N.12 POMPONESCO (MN)

Il bene oggetto di stima è una porzione di fabbricato abitativo da terra a tetto con area cortiliva, ubicato nella zona centrale cittadina in via G. Garibaldi n° 12 nel Comune di Pomponesco.

Il bene è un antico fabbricato con facciata sulla via pubblica, androne e accesso al retrostante cortilivo e giardino di ampie dimensioni (circa 800 mq).

L'alloggio si sviluppa su tre piani fuori terra, ed è composto a piano terra da ingresso, camera, cucina, ripostiglio, vano rustico, wc e tre ripostigli in bassi servizi, accessibili dall'area cortiliva, a

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:

piano primo da disimpegno, tre camere da letto, a piano secondo (sottotetto) da tre vani ad uso soffitta. I piani sono collegati tra loro da scala interna esclusiva. La superficie complessiva è di mq 250,75 comprensiva dei vani accessori ragguagliati come illustrati in tabella di valutazione; le altezze dei locali abitativi dichiarate sono di ml 3,30-3,00. Il cortile e giardino risulta con secondario accesso e completamente recintato.

Il bene risulta disabitato e in disuso da anni in generale stato fatiscente con finiture ed impianti assenti e inadeguati all'abitazione, con copertura ad assito aperto e murature con copiose risalite d'umidità; bassi servizi in fatiscente stato di conservazione.

La zona risulta residenziale limitrofa alla piazza del paese con buoni servizi commerciali e viabilità di collegamento.

3.4- CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Il complesso risulta edificato in data antecedente al 1° settembre 1967, in seguito sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi dal Comune di Pomponesco, allegati alla presente perizia:

- Concessione edilizia n.25/92 prot. N. 1766 del 22.07.1992, per la demolizione di rustico e costruzione di muro divisorio,
- Autorizzazione edilizia n. 29/94 del 15.10.1994, per la demolizione e ricostruzione di una recinzione con apertura di un passo carraio,

L'analisi dello stato dei luoghi ha rilevato una situazione non conforme ai progetti autorizzati e alle attuali planimetrie catastali; il rilievo ha evidenziato misure nelle tolleranze costruttive e pressoché corretta distribuzione interna ed esterna per quanto riguarda il corpo principale, mentre risultano sul retro cortilivo alcuni volumi incongrui, in particolare è presente una tettoia a pollaio che dovrà essere rimossa e un rustico che dovrà essere sanato o demolito. Dal confronto con l'ufficio tecnico comunale il rustico è risultato sanabile con Permesso di costruire in sanatoria oneroso (circa euro 4.000,00 per oneri e sanzione).

Le difformità rilevate risultano pertanto ripristinabili o regolarizzabili con complessivo costo stimato in euro 10.000,00 per costi tecnici, oneri-sanzioni e rimozioni, importo che verrà sottratto dal valore immobiliare e le regolarizzazioni resteranno a carico dell'acquirente.

- Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti (norma I.46/90 – DM 37/08).
- Non sono stati reperiti/forniti i certificati energetici.

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 -.....

in allegato – documentazione edilizia

3.5-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni provengono alla sig.ra _____ per stipula del seguente atto:

- ✓ atto di compravendita a ministero del Notaio Besana Francesco del 23.03.1999 n. rep. 106447/14219, trascritto il 15.04.1999 al n.2834 di RP.

I beni risultano disabitati, liberi da contratti e compromessi.

in allegato – atto di provenienza

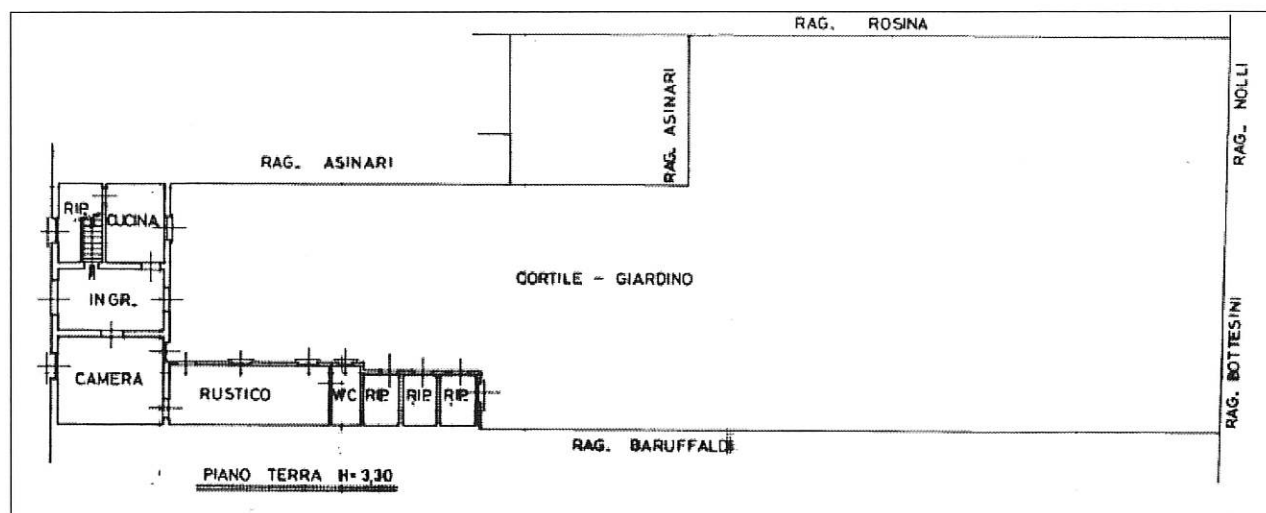
3.6-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

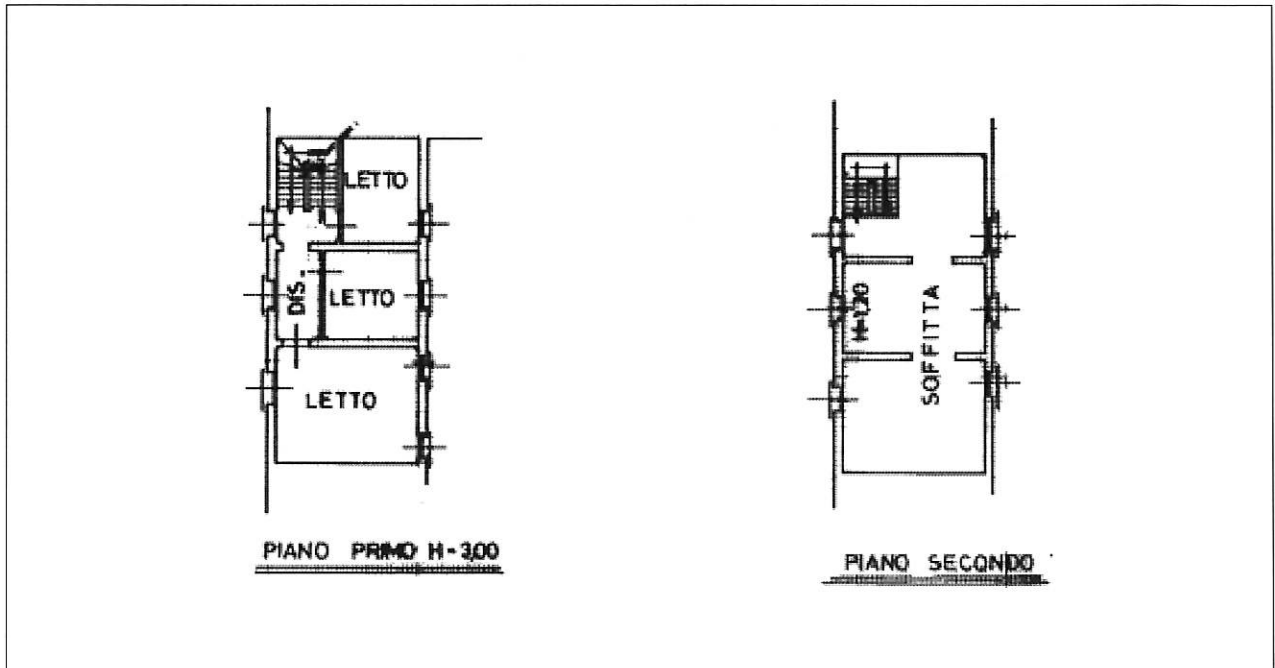
Dalle ricerche svolte al 06.02.2018 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia del Territorio di Reggio Emilia a carico dell’immobile in oggetto non risultano trascrizioni ipotecarie e/o pregiudizievoli.

in allegato – visure ipotecarie

3.7 - PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE

nb: planimetrie illustrative fuori scala in allegato planimetrie catastali ed edilizie in scala







3.8 - VALORE DEI BENI

VALUTAZIONE DEI BENI: 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 dello stesso se posto sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di attribuire al bene un valore desunto dalle superfici calcolate e da un valore unitario a mq di riferimento reperito dal confronto fra i dati del mercato immobiliare e le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Valori di mercato

Condizioni estrinseche. La zona d'ubicazione del bene è residenziale e servita da viabilità di collegamento ai principali centri della zona.

Condizioni intrinseche. Il fabbricato è autonomo e condizioni di inagibilità ma a tipologia signorile.

Dall'analisi di mercato si rilevano i prezzi statistici desunti dagli osservatori immobiliari ufficiali (OMI anno 2017 1° semestre) che attribuiscono alla zona centrale, per abitazioni civili in normale stato di conservazione, un valore di €/mq 550/750,00, ville e villini €/mq 650/900,00; la seconda analisi del mercato locale conferma la compravendita di beni simili in normali condizioni a €/mq 800/900,00. Viste le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene come illustrate, considerando anche le attuali condizioni di recessione del mercato immobiliare in genere e il rallentamento delle compravendite si attribuisce un valore unitario prudenziale di €/mq 300,00, considerando i costi necessari di ristrutturazione per riportare il bene alle condizioni di ordinarietà.

Superfici

Le superfici commerciali utilizzate per il calcolo della presente stima sono state desunte dai dati di progetto e catastali e rappresentano al 100% la superficie abitativa, in percentuale la superficie di servizio e accessoria, come indicato in tabella; il valore finale dei cespiti arrotondato è da intendersi a corpo e non a misura.

STIMA DEL BENE LOTTO 3 - FABBRICATO ABITATIVO IN VIA G. GARIBALDI N.12 POMPONESCO (MN)

Dati dimensionali e superfici					Valorizzazione		
Destinazione	sup. totale (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)	Sup. commerciale totale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato attuale	Valore di liquidazione
Abitazione pt	84,00	1,00	84,00	250,75	€ 300,00	€ 75.225,00	€ 63.941,25
Abitazione p1	84,00	1,00	84,00				
Sottotetto p2	84,00	0,25	21,00				
rustico pt	34,00	0,50	17,00				
basso servizio pt	19,00	0,25	4,75				
area cortiliba	800,00	0,05	40,00				
Detrazioni per regolarizzazione edilizia e catastale						€ 10.000,00	€ 10.000,00
TOTALI						€ 65.225,00	€ 53.941,25

Si esprime in tabella un secondo valore utile alla liquidazione forzata dei beni con procedura competitiva ad asta giudiziaria.

**VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL BENE EURO 54.000,00
(EURO CINQUANTAQUATTROMILA)**

Niente altro da comunicare.

4 - ALLEGATI

All.1 - documentazione catastale

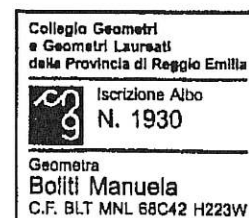
All.2 - documentazione edilizia

All.3 - atto di provenienza

All.4 - visure ipotecarie

Reggio Emilia, li 26.06.2019

L'esperto estimatore



Geometra MANUELA BOLITI