

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@alice.it
federico@studiomelloni.com

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Procedura: COMPOSIZIONE DI CRISI

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Gestore della crisi da sovraindebitamento: **Dottor Silvio Facco**

FIORANTE LEONARDO c.f: FRNLRD69S05L259H

CERVINSCHI NATALIA c.f: CRVNTL82A66Z140N

Rapporto di valutazione

**Piena ed intera proprietà di alloggio al piano terzo con autorimessa al piano terreno
posti in complesso condominiale oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del C.C.)
siti in Comune di Guastalla, centro storico, via Pascoli n. 8.**

Esperto nominato: **Melloni geom. Federico**



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	2
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2-COMUNICAZIONI	3
3-DATI CATASTALI	3
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME DA TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO.....	3
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	4
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010.....	4
4-DESCRIZIONE DEI BENI	5
5-LOTTO DI VENDITA.....	6
5.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI	6
5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	7
5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001	7
5.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	8
5.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	9
5.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
5.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	9
5.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE	9
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....</i>	<i>9</i>
<i>VALORE E DECURTAZIONI.....</i>	<i>10</i>
<i>DEPREZZAMENTI.....</i>	<i>10</i>
5.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	10
6-ALTRE OSSERVAZIONI.....	10
<i>6.1-LOTTO 1: SITUAZIONE CONDOMINIALE.....</i>	<i>10</i>
<i>6.2-LOTTO 1: RESOCONTO BENI MOBILI.....</i>	<i>11</i>
7-ALLEGATI	11
1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	11
2. MAPPA CATASTALE.....	11
3. VISURA CATASTALE	11
4. PLANIMETRIE CATASTALI.....	11
5. ISCRIZIONI IPOTECARIE	11
6. ATTO COMPRAVENDITA.....	11
7. CONCESSIONI EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI	11

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Soggetti: Fiorente Leonardo e Cervinschi Natalia

Oggetto: Piena ed intera proprietà di alloggio al piano terzo con autorimessa al piano terreno posti in complesso condominiale oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del C.C.) siti in Comune di Guastalla via Pascoli n. 8.

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate della nomina e dello svolgimento delle operazioni peritali.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME DA TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

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

INTESTATI:

CERVINSCHI Natalia nata in MOLDOVA il 26/01/1982

Codice fiscale: CRVNTL82A66Z140N *Proprietà per 1/2;*

FIORANTE Leonardo nato a TORRE DEL GRECO (NA) il 05/11/1969

Codice fiscale: FRNLRD69S05L259H *Proprietà per 1/2;*

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Alloggio	Comune di Guastalla Via Pascoli n. 8	17		Mapp. 94 Sub. 26	Vani 6	A/2 classe 1	542,28 euro
Autorimessa	Comune di Guastalla Via Pascoli n. 8	17		Mapp. 94 Sub. 4	Mq. 17	C/6 classe 4	90,43 euro

3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

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

INTESTATI:

CERVINSCHI Natalia nata in MOLDOVA il 26/01/1982

Codice fiscale: CRVNTL82A66Z140N *Proprietà per 1/2;*

FIORENTE Leonardo nato a TORRE DEL GRECO (NA) il 05/11/1969

Codice fiscale: FRNLRD69S05L259H *Proprietà per 1/2;*

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Alloggio	Comune di Guastalla Via Pascoli n. 8	17		Mapp. 94 Sub. 26	Vani 6	A/2 classe 1	542,28 euro
Autorimessa	Comune di Guastalla Via Pascoli n. 8	17		Mapp. 94 Sub. 4	Mq. 17	C/6 classe 4	90,43 euro

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

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dalla trascrizione dell'atto di liquidazione del patrimonio mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Si conferma la piena rispondenza tra lo schema I e II. Gli immobili non risultano però regolarmente censiti in quanto da sopralluogo risultano presenti variazioni alle unità immobiliari; Risulta quindi necessaria una nuova pratica di accatastamento per le unità aggiornando gli immobili alla situazione attuale con una spesa quantificabile in €. 1.000,00 circa.
- Confini catastali:

L'alloggio al piano terzo confina a nord, sud e est con vuoto su aree cortilive comuni; a ovest con vano scala comune, ascensore comune, alloggio altre ragioni.

L'autorimessa al piano terreno confina a nord con area cortiliva comune; a sud con corridoio comune, cantina altre regioni e vano scala comune; a est con autorimessa altre ragioni; a ovest con vano ascensore comune e centrale termica.

4-DESCRIZIONE DEI BENI¹

I beni immobili in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di alloggio al piano terzo con autorimessa al piano terreno posti in complesso condominiale oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del C.C.); Sono ubicati nel centro storico del Comune di Guastalla, in zona residenziale posta a pochi metri dalla piazza principale e posti in complesso condominiale denominato "Condominio Il Leone".

Il complesso, costruito nel 1970 circa, è composto da sei piani fuori terra oltre al piano sottotetto dove trovano posto alloggi di varie tipologie con autorimesse pertinenziali; L'appartamento oggetto di stima è posto al piano terzo con ascensore con esposizione nord, est, sud.

La struttura portante è costituita da telaio in C.A., con tamponamenti in muratura a facciavista. I solai sono del tipo latero-cementizio; la copertura è a più falde con manto in tegole.

L'ingresso comune alle unità immobiliari è protetto da portoncino in alluminio e vetro; la scala è a due rampanti con gradini rivestiti in marmo, ringhiera in ferro verniciato e corrimano in legno.

L'unità abitativa è composta da ingresso, soggiorno con balcone, tinello con cucinotto, disimpegno notte, bagno, due camere da letto.

L'appartamento ha le seguenti finiture: pavimenti e battiscopa in graniglia di marmo e cemento levigato, pareti in parte intonacate al civile e tinteggiate e in parte rivestite in ceramica nel cucinotto e nel bagno.

Il servizio igienico è dotato di WC, bidet, lavabo con sottostante mobiletto, vasca e piatto doccia con box; gli apparecchi igienico sanitari sono di colore bianco con rubinetteria in ottone cromato con miscelatore sostituiti recentemente.

I serramenti finestre sono costituiti da telai in alluminio anodizzato con vetrocamera e protetti esternamente da serramenti avvolgibili in PVC.

Il balcone ha struttura portante in cemento armato con pavimento in materiale ceramico non gelivo e protetto esternamente da parapetto in ferro verniciato a smalto.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico per illuminazione sottotraccia, gas di rete; acqua potabile proveniente dal civico acquedotto,

¹ Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

riscaldamento condominiale centralizzato con termosifoni in ghisa e contacalorie, climatizzatore, citofono, telefono e TV.

L'immobile, come già detto, è provvisto al piano terreno di autorimessa con finiture base e raggiungibile da corridoio comune e da area cortiliva carrabile e asfaltata.

L'intero complesso condominiale edificato nel 1970 circa, così come l'alloggio con relative pertinenze, risultano in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

Si precisa che non risultano presenti i Certificati di Conformità degli impianti che risultano presumibilmente a norma.

La superficie commerciale parametrata degli immobili risulta di complessivi mq 104.35 specificata come segue:

Abitazione piano terzo (mq. 91.00 x 100%)	mq.	103.00
Balcone piano terzo (mq. 4.50 x 30%)	mq.	1.35
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	mq.	104.35
AUTORIMESSA	mq.	17.00

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 1: DATI CATASTALI

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

INTESTATI:

CERVINSCHI Natalia nata in MOLDOVA il 26/01/1982

Codice fiscale: CRVNTL82A66Z140N *Proprietà per 1/2;*

FIORANTE Leonardo nato a TORRE DEL GRECO (NA) il 05/11/1969

Codice fiscale: FRNLRD69S05L259H *Proprietà per 1/2;*

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Alloggio	Comune di Guastalla Via Pascoli n. 8	17		Mapp. 94 Sub. 26	Vani 6	A/2 classe 1	542,28 euro
Autorimessa	Comune di Guastalla Via Pascoli n. 8	17		Mapp. 94 Sub. 4	Mq. 17	C/6 classe 4	90,43 euro

5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena ed intera proprietà di alloggio al piano terzo con autorimessa al piano terreno posti in complesso condominiale oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del C.C.).

Disposizione interna alloggio: PIANO TERZO: ingresso, soggiorno con balcone, tinello, cucinotto, due camere da letto e bagno; PIANO TERRENO: autorimessa.

Superficie commerciale parametrata dell'alloggio risulta di complessivi mq 104 circa; Autorimessa mq. 17

L'alloggio costruito nel 1968 circa e con finiture dell'epoca risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

Conformità edilizia: presenta difformità ma rientranti in tolleranza; Conformità catastale: necessita di aggiornamento catastale; Risultano spese condominiali insolute.

5.3-LOTTO 1: 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 stima:

- Concessione edilizia 28/1968 P.G. del 21/02/1968
- Certificato di agibilità 28/1968 P.G. del 08/04/1969.

Non risultano presenti le Certificazioni degli impianti e nemmeno la Certificazione energetica.

5.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, lo scrivente ha rilevato che l'immobile presenta alcune parziali difformità alla distribuzione interna, ai prospetti ed alle altezze dei locali rispetto agli elaborati grafici sopra citati.

Dette difformità rientrano, a tutti gli effetti, nell'ambito di applicazione dell'art. 19 bis, comma 1ter della L.R. 23/2004 e s.m.i. in materia di vigilanza sull'attività edilizia, il quale, sancendo e tutelando il "principio di certezza delle posizioni giuridiche e l'affidamento dei privati", stabilisce che "costituiscono tolleranze costruttive le parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia eseguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. E' fatta salva possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'Art. 21-novies della Legge n.241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste".

Pertanto, dette difformità parziali non costituiscono violazione edilizia, in quanto rientrano nelle parziali difformità relative a immobile che è stato oggetto di sopralluogo da parte di funzionario incaricato e che, successivamente al rilascio del Certificato di Abitabilità/Usabilità, non ha subito opere tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi, né è stato assoggettato ad alcun provvedimento sanzionatorio che possa limitare la commerciabilità.

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie lo scrivente può quindi dichiarare la regolarità edilizia/urbanistica.

Necessita invece di aggiornamento catastale come previsto al precedente punto 3 in quanto risulta essenziale l'obbligo di conformità catastale previsto negli atti notarili di compravendita dall'art. 29 comma 1 bis L. 52/85 e come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10.

5.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati della proprietà.

5.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Viene di seguito riportato l'elenco delle formalità gravanti sul bene, aggiornate alla data del 20/04/2022:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 11/03/2009 al n. 1439 R.P., a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK SPA con sede in Milano a carico di Fiorente Leonardo e Cervinski Natalia proprietari ciascuno della quota di ½ per la somma di €. 169.500,00.

5.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risultano allo scrivente diritti di prelazione.

5.9-LOTTO 1: 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'edificio 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:

Alloggio con balcone (€/mq. 900,00 circa) **€. 93.000,00**

Autorimessa (€/mq. 650,00 circa) **€. 11.000,00**

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

Sanatoria catastale **€. - 1000,00**

Valore risultante complessivo a corpo **€. 103.000,00**

DEPREZZAMENTI

Nel caso in cui si proceda alla vendita forzosa saranno applicate le riduzioni di legge per mancanza di garanzia da vizi occulti ed offerta minima d'asta in base al comma 2 dell'art. 571 c.p.c.

5.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni in esame sono pervenuti all'attuale ditta proprietaria da Atto di Compravendita Notaio Dottor Anna Maria Tosi del 26/02/2009 rep. 43426.

6-ALTRE OSSERVAZIONI

6.1-LOTTO 1: SITUAZIONE CONDOMINIALE

Si precisa che saranno a carico del nuovo proprietario, nel caso risultino insolute, le spese di esercizio delle ultime due annualità a decorrere dalla data del decreto di trasferimento come precisato dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

6.2-LOTTO 1: RESOCONTO BENI MOBILI

Da sopralluogo effettuato all'interno dell'alloggio sono risultati presenti mobili di scarso valore e consueti di un alloggio (cucina componibile, TV, letti, tavolo e sedie)

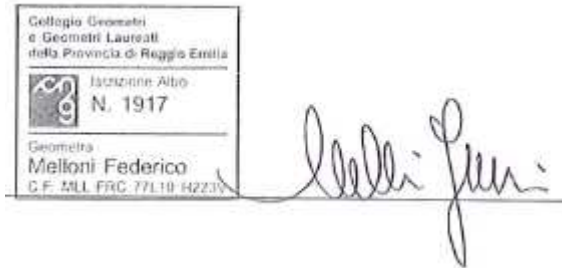
7-ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. MAPPA CATASTALE
3. VISURA CATASTALE
4. PLANIMETRIE CATASTALI
5. ISCRIZIONI IPOTECARIE
6. ATTO COMPRAVENDITA
7. CONCESSIONI EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI

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, 20/04/2022

L'esperto stimatore

The image shows a professional stamp on the left and a handwritten signature on the right. The stamp is from the 'Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia' and includes the text 'Iscrizione Albo N. 1917', 'Geometra Melloni Federico', and 'C.F. MILL.FRC.77110-64230'. The signature is written in cursive over a horizontal line.

Melloni geom. Federico