

BENATTI Geom. GUGLIELMO  
Via IV° Novembre n. 3 - 42016 Guastalla (RE)  
Telefono e fax 0522 824421  
cell. 339 7246942 e.mail: [guglielmobenatti@alice.it](mailto:guglielmobenatti@alice.it)

## TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 278/2013

Giudice delegato: *Dott. Gianluigi Morlini*

Esecuzione promossa da:

contro:

**Rapporto di valutazione**

Immobile posto in Ramiseto – via Vicolo Borgo Vecchio n.13

Esperto designato: geom. Benatti Guglielmo



## 0-SOMMARIO

<b>0-SOMMARIO</b> .....	<b>2</b>
<b>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>3</b>
<b>2-COMUNICAZIONI</b> .....	<b>3</b>
<b>3-DATI CATASTALI</b> .....	<b>3</b>
<b>3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO</b> .....	<b>3</b>
<b>3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA</b> .....	<b>4</b>
<b>3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE</b> .....	<b>6</b>
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>6</b>
<b>5-LOTTO DI VENDITA</b> .....	<b>7</b>
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI .....	7
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	8
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO .....	9
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	9
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	9
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i> .....	9
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i> .....	9
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE .....	9
5.1.9 -LOTTO 1: VALORE DEL BENE .....	10
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i> .....	10
<i>VALORE LOTTO 1</i> .....	10
5.1.10 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	11
<b>6- ALTRE OSSERVAZIONI</b> .....	<b>12</b>
<b>7- ALLEGATI</b> .....	<b>12</b>
7.1. ALLEGATO A,B,C,D LOTTO 1 .....	12
7.2. COROGRAFIA E MAPPA CATASTALE LOTTO 1 .....	12
7.3. VISURE CATASTALI LOTTO 1 .....	12
7.4. PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO .....	12
7.5. TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI .....	12
7.6. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI.....	12
7.7. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE .....	12
7.8. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI .....	12
7.9. COPIA DEL CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE.....	12
7.10. ISPEZIONE IPOTECARIA .....	12
7.11. RILIEVO FOTOGRAFICO .....	12
7.12. CERTIFICATI DI RESIDENZA .....	12
7.13. CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E .....	12
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	

## **1- RIASSUNTO E DATI GENERALI**

### **PROCEDURA N. 278/2013**

**Esecutati:**

**Procedente:**

**Intervenuto: ----**

- **Data conferimento incarico:** 02/04/2014
- **Termine di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni 25/08/2014
- **Udienza:** 08/10/2014 ore 9,10
- **Atto pignoramento:** trascritto il 21/05/2013 al R.G. 9147 - R.P. 6009
- **Contributo unificato:** SI

## **2-COMUNICAZIONI**

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R<sup>1</sup> della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali in data 10/04/2014, in particolare sono stati avvertiti:

## **3-DATI CATASTALI**

### **3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO<sup>2</sup>**

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

**INTESTATI:**

- propr. per 1/2;

- propr. per 1/2.

---

<sup>1</sup> Vedi Allegati 7.1.

<sup>2</sup> Vedi allegato 7.3.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria <sup>3</sup> e classe	Rendita
Abitazione	Comune di Ramiseto Via Vicolo Borgo Vecchio n. 13	29	-	461 sub. 1	Vani 8	A/2 di classe U	475,14 euro

### I. - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI

#### INTESTATI:

- propr. per 1/2;
- propr. per 1/2.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale e subalterno	Superficie ha are ca	Qualità e classe	Reddito Dominicale Agrario	
terreno	Comune di Ramiseto Via Vicolo Borgo Vecchio n. 13	29	548	00.30	Seminativo di 2 <sup>^</sup> classe	0,06 euro	0,04 euro
terreno	Comune di Ramiseto Via Vicolo Borgo Vecchio n. 13	29	573	01.35	Seminativo di 2 <sup>^</sup> classe	0,27 euro	0,17 euro
terreno	Comune di Ramiseto Via Vicolo Borgo Vecchio n. 13	29	574	00.36	Seminativo di 2 <sup>^</sup> classe	0,07 euro	0,05 euro

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

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

3

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 sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - **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.

**INTESTATI:**

- propr. per 1/2;
- propr. per 1/2.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria <sup>4</sup> e classe	Rendita
Abitazione	Comune di Ramiseto Via Vicolo Borgo Vecchio n. 13	29	-	461 sub. 1	Vani 8	A/2 di classe U	475,14 euro

**I. - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI**

**INTESTATI:**

- propr. per 1/2;
- propr. per 1/2.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale e subalterno	Superficie ha are ca	Qualità e classe	Reddito	
						Dominicale	Agrario
terreno	Comune di Ramiseto Via Vicolo Borgo Vecchio n. 13	29	548	00.30	Seminativo di 2 <sup>^</sup> classe	0,06 euro	0,04 euro
terreno	Comune di Ramiseto Via Vicolo Borgo Vecchio n. 13	29	573	01.35	Seminativo di 2 <sup>^</sup> classe	0,27 euro	0,17 euro
terreno	Comune di Ramiseto Via Vicolo Borgo Vecchio n. 13	29	574	00.36	Seminativo di 2 <sup>^</sup> classe	0,07 euro	0,05 euro

4

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 sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – **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.

### 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 7.8) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.

Confini catastali: a nord in parte in aderenza con altri fabbricati mapp. 246 e 360 ed in parte con mapp.li 552, 416 e 546; ad est con mapp.553;a sud con mapp. 572; ad ovest con mapp. 547 e 584.

### 4-DESCRIZIONE DEI BENI<sup>5</sup>

Piena proprietà di una porzione di un fabbricato da terra a cielo, in corso di ristrutturazione, elevato su tre piani con annesso terreno di pertinenza, posto in Ramiseto, via Vicolo Borgo Vecchio n. 13, identificato nella scheda catastale.

La struttura dell'edificio è in parte in muratura laterizia ed in parte in sasso, con solai in laterizio-cemento, copertura a falde inclinate con struttura in travetti di cemento e tavelloni e con sovrastante manto di copertura in tegole.

Il fabbricato è composto: piano terra: ingresso, deposito attrezzi, cantina; piano rialzato: vano scala, bagno, soggiorno, pranzo, cucina; piano sottotetto: disimpegno, bagno, 2 camere da letto. L'area di pertinenza esterna non è recintata e pertanto non risulta ben definita nei suoi confini dalla strada d'accesso.

L'immobile presenta finiture esterne con muratura intonacata a calce ed in parte tinteggiata, il corpo scala, oggetto di ampliamento, in cemento armato è ancora da intonacare. All'interno, piano seminterrato ed piano rialzato, presentano finiture con intonaci in malta di calce e cemento del tipo civile tinteggiati a tempera; i pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica; i serramenti interni sono in pvc con vetro camera; solo alcune finestre hanno persiane esterne in legno ad ante. Il portoncino d'ingresso al piano seminterrato è in legno massello, quello al piano rialzato è in legno di tipo blindato. Il riscaldamento è costituito da caldaia a gas con produzione di acqua calda, tubazioni sottotraccia e radiatori in acciaio.

Il vano scala ed il piano sottotetto sono in corso di ristrutturazione e manca la scala che porta al piano rialzato ed al sottotetto. La scala esterna non è ultimata e manca la rampa che collega il piano seminterrato.

**La superficie commerciale parametrata dell'edificio è di complessivi mq<sup>6</sup> 140,00 circa**, costituita dalla superficie commerciale dell'alloggio di mq 116,00, e dalla

<sup>5</sup> Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

<sup>6</sup> La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- 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

superficie del piano seminterrato considerato al 60% di mq. 40,11. Il terreno pertinenziale ha una superficie di mq. 739,00

## 5-LOTTI DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita può avvenire solo in **un unico lotto** corrispondente all'edificio, oltre al terreno pertinenziale.

### 5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

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

##### INTESTATI:

- propr. per 1/2;
- propr. per 1/2.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria <sup>7</sup> e classe	Rendita
Abitazione	Comune di Ramiseto Via Vicolo Borgo Vecchio n. 13	29	-	461 sub. 1	Vani 8	A/2 di classe U	475,14 euro

#### I. - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI

##### INTESTATI:

- 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

7

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 sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - **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.

- propr. per 1/2;
- propr. per 1/2.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale e subalterno	Superficie ha are ca	Qualità e classe	Reddito Dominicale Agrario	
terreno	Comune di Ramiseto Via Vicolo Borgo Vecchio n. 13	29	548	00.30	Seminativo di 2^classe	0,06 euro	0,04 euro
terreno	Comune di Ramiseto Via Vicolo Borgo Vecchio n. 13	29	573	01.35	Seminativo di 2^classe	0,27 euro	0,17 euro
terreno	Comune di Ramiseto Via Vicolo Borgo Vecchio n. 13	29	574	00.36	Seminativo di 2^classe	0,07 euro	0,05 euro

### 5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di una porzione di un fabbricato, in corso di ristrutturazione, elevato su tre piani con terreno pertinenziale, posto in Ramiseto, via Vicolo Borgo Vecchio n. 13, identificato nella scheda catastale. La superficie complessiva dell'unità immobiliare risulta di circa mq. 140,00, costituita dalla superficie commerciale dell'alloggio di mq 116,00 e dalla superficie del piano seminterrato considerato al 60% di mq. 40,11, oltre al terreno di pertinenza di mq. 739,00. L'edificio, in fase di ristrutturazione, presenta alcune parti con finiture normali (piano seminterrato e piano rialzato), vano scala e sottotetto con finiture ed impiantistica ancora da realizzare. L'immobile non è conforme alle norme edilizie-urbanistiche e la scheda catastale non corrisponde allo stato visionato.

### 5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile si trova in fase di ristrutturazione. A seguito di accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Ramiseto si è accertato il rilascio ai Sigg.ri – del Permesso di costruire n. 62/2005 del 20/09/2005; non è stata dichiarata la fine lavori e di conseguenza il fabbricato è privo di Abitabilità. I lavori di ristrutturazione non sono stati ultimati, poiché manca la scala che collega il piano rialzato al sottotetto e quella esterna che collega il piano seminterrato al piano rialzato; il piano sottotetto è allo stato grezzo con finitura ed impiantistica da completare. Allo stato attuale il Permesso di Costruire rilasciato è scaduto, pertanto l'immobile non è conforme alle norme edilizie-urbanistiche e la scheda catastale non corrisponde allo stato visionato. L'unità

immobiliare, di conseguenza, non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica e della Certificazione degli impianti tecnologici.

#### **5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

Demolizione del bagno al piano seminterrato, realizzato al posto del vano ricovero attrezzi.  
Spesa prevista € 600,00

#### **5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Per regolarizzare la situazione urbanistica, ed in particolare per quelle opere eseguite in base del progetto approvato, (attualmente scaduto) occorre presentare pratica edilizia Permesso di Costruire in Sanatoria al Comune di Ramiseto – importo di € 6.500,00 circa, comprensivi di sanzione, diritti di segreteria, spese tecniche, catastali ed Iva.

#### **5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Non essendo stato possibile accedere all'immobile, stante l'irreperibilità degli esecutati, l'esperto stimatore ha fatto l'accesso in loco assistito dalla Polizia Municipale di Ramiseto ed ha fatto sostituire da un fabbro la serratura della porta del piano seminterrato dell'abitazione, la cui chiave viene depositata unitamente al rapporto di valutazione. I locali sono pertanto liberi da persone ma non da cose.

#### **5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

##### **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano altre limitazioni.

##### **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA**

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni, aggiornato alla data del 11.08.2014 sul bene, da cancellarsi a cura della procedura:

•

#### **5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

### 5.1.9 -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'edificato esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture;

dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva; stato di conservazione e manutenzione;

dotazione e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

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

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

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 criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

#### **VALORE LOTTO 1**

Stima del bene descritto:

Abitazione	Comune di Ramiseto Via Vicolo Borgo Vecchio n. 13	29	-	461 sub. 1	Vani 8	A/2 di classe U	475,14 euro
------------	---	----	---	------------	--------	-----------------	-------------

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

superficie commerciale: mq.140,00 x euro 400,00 per arrotondamento = euro 56.000,00

terreno	Comune di Ramiseto Via Vicolo Borgo Vecchio n. 13	29	548	00.30	Seminativo di 2^classe	0,06 euro	0,04 euro
terreno	Comune di Ramiseto Via Vicolo Borgo Vecchio n. 13	29	573	01.35	Seminativo di 2^classe	0,27 euro	0,17 euro
terreno	Comune di Ramiseto Via Vicolo Borgo Vecchio n. 13	29	574	00.36	Seminativo di 2^classe	0,07 euro	0,05 euro

superficie commerciale TERRENO: mq 739,00 x euro 3,00 per arrotondamento = euro 2.200,00

**valore risultante complessivo - a corpo - € 58.200,00**

- Detratto il costo per le opere di ripristino - € 600,00
- Detratto il costo per la regolarizzazione urbanistica - € 6.500,00

**Valore risultante per differenza complessivo € 51.100,00**

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, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 30% risultando pertanto come segue:

<b>Valore a corpo - base d'asta - per arrotondamento</b>	<b>€ 36.000,00</b>
--	--------------------

### 5.1.10 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto 1 hanno la seguente **provenienza**:

- 
- 

@ @ @

## **6- ALTRE OSSERVAZIONI**

Nessuna.

## **7- ALLEGATI**

- 7.1. ALLEGATO A,B,C,D LOTTO 1
- 7.2. COROGRAFIA E MAPPA CATASTALE LOTTO 1
- 7.3. VISURE CATASTALI LOTTO 1
- 7.4. PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 1
- 7.5. TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI- C.D.U.
- 7.6. SCRITTURA PRIVATA
- 7.7. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI
- 7.8. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- 7.9. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI E MUTUO FONDIARIO
- 7.10. COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE
- 7.11. ISPEZIONE IPOTECARIA
- 7.12. CERTIFICATI DI RESIDENZA
- 7.13. RILIEVO FOTOGRAFICO
- 7.14. CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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, li 18.08.2014

L'esperto stimatore designato

---

geom. Benatti Guglielmo