

studio tecnico

**geom. Sergio Zanni**

via Martiri della Bettola n. 47/1 – 42123 Reggio Emilia (RE)

telefono 0522.322882 - fax 0522.322882

e-mail: sergio@studiozanni.it

pec: sergio.zanni@geopec.it

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni immobiliari

### **Esecuzione immobiliare n. 14/2023**

**- LOTTO 4 -**

Giudice delegato: **Dott.ssa Camilla Sommariva**

Esecuzione promossa da:

contro:

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE ed allegati**

Immobili: **Appartamento al piano secondo  
sito a Castellarano (RE), via del Taglio snc**

Esperto designato: **geom. Sergio Zanni**



**SCHEMA RIASSUNTIVO: Esecuzione immobiliare RG 14/2023: LOTTO 4**

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO - RG-RP</u>	SI	31/01/2023 con R.G. 2032, R.P. 1431				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PIENA PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	CASTELLARANO (RE), VIA DEL TAGLIO SNC				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>
		CASTELLARANO	41	191	13	A/2
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	PLANIMETRIA CATASTALE NON CONFORME NECESSARIA REGOLARIZZAZIONE CON PRATICA DOCCA				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	NON CONFORME - PRESENZA DI DIFFORMITA' NECESSARIA REGOLARIZZAZIONE CON PRATICA EDILIZIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NECESSARIE OPERE EDILI ED IMPIANTISTICHE PER RIPRISTINO DEL LOCALE SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NON GARANTITA	NON SI GARANTISCE IL PIENO E CORRETTO FUNZIONAMENTO DEGLI IMPIANTI, PARZIALMENTE MODIFICATI ED IN PARTE PRIVI DI DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' PRESENTI DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ EX DM 37/2008, LA CUI VALIDITA' NON È GARANTITA E DOVRÀ ESSERE VERIFICATA A CURA E SPESE DELL'ACQUIRENTE				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	LIBERO DA PERSONE, NON OCCUPATO. LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	ARREDATO CON MOBILIO DI MODESTO VALORE				
<u>PRESENZA MATERIALI TOSSICO O NOCIVI STABILMENTE INFISSI NEGLI IMMOBILI (A CARICO ACQUIRENTE)</u>	NO	NON PRESENTI (PER QUANTO VISIVAMENTE VERIFICABILE)				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	NO	NON PRESENTI				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	NON INDICABILI PER ASSENZA DI CONDOMINIO REGOLARMENTE COSTITUITO				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 100.000,00 - Euro centomila /00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 75.000,00 - Euro settantacinquemila /00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.</u>	18/09/2024					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA, Via Battaglione Toscano n. 1/a, Reggio Emilia					

## 0- SOMMARIO

<b>0- SOMMARIO</b> .....	<b>3</b>
<b>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>4</b>
<b>2- COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>4</b>
<b>3.4- DATI CATASTALI – LOTTO 4</b> .....	<b>7</b>
3.4.1- LOTTO 4: DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL’ATTO DI PIGNORAMENTO .....	7
3.4.2- LOTTO 4: DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA .....	7
3.4.3- LOTTO 4: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	8
3.4.4- LOTTO 4: PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010 .....	8
<b>4.4- DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 4</b> .....	<b>9</b>
<b>5.4- LOTTI DI VENDITA – LOTTO 4</b> .....	<b>14</b>
5.4.1 -LOTTO 4: DATI CATASTALI .....	14
5.4.2 -LOTTO 4: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	14
5.4.3 -LOTTO 4: REGOLARITA’ EDILIZIA .....	15
5.4.4 -LOTTO 3: OPERE DI RIPRISTINO .....	18
5.4.5 -LOTTO 4: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	19
5.4.6 -LOTTO 4: OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE.....	19
5.4.7 -LOTTO 4: EVENTUALE SEGNALAZIONE AI SERVIZI SOCIALI .....	19
5.4.8 -LOTTO 4: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	20
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL’ACQUIRENTE</i> .....	20
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i> .....	21
5.4.9 -LOTTO 4: DIRITTO DI PRELAZIONE E VINCOLI .....	22
5.4.10-LOTTO 4: INFORMAZIONI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE .....	22
5.4.11-LOTTO 4: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE .....	22
5.4.12-LOTTO 4: FOTOGRAFIE ED ELABORATI GRAFICI .....	23
<i>INQUADRAMENTO:</i> .....	23
<i>FOTOGRAFIE:</i> .....	24
<i>ELABORATI GRAFICI:</i> .....	28
5.4.13-LOTTO 4: VALORE DEL BENE.....	29
5.4.14-LOTTO 4: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	31
5.4.15-LOTTO 4: PRECISAZIONI IN MATERIA DI MATERIALI TOSSICI E NOCIVI E RIFIUTI .....	31
5.4.16-LOTTO 4: PRECISAZIONI AI SENSI DM 37/2008 .....	32
5.4.17-LOTTO 4: CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	32
<b>6.4- STATO CIVILE DEL DEBITORE</b> .....	<b>33</b>
<b>7.4- NOTE</b> .....	<b>34</b>
<b>8.4- ELENCO DEGLI ALLEGATI</b> .....	<b>35</b>
8.1     ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE .....	35
8.4.2   LOTTO 4: VISURE CATASTALI STORICHE .....	35
8.4.3   LOTTO 4: PLANIMETRIE CATASTALI ATTUALI – ELABORATO PLANIMETRICO .....	35
8.4     ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE IN ATTI COMUNALI .....	35
8.5     ESTRATTO TAVOLE GRAFICHE RELATIVE ALLO STATO LEGITTIMO .....	35
8.4.6.A   LOTTO 4: RILIEVO UNITÀ IMMOBILIARI CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI .....	35
8.4.6.B   LOTTO 4: RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITÀ RISCOSE RISPETTO ALL’ULTIMA TAVOLA GRAFICA IN ATTI COMUNALI .....	35
8.7     COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI .....	35
8.8     ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE .....	35
8.9     CERTIFICATO SOSTITUTIVO ART. 567 C.P.C.....	35
8.10    VISURE IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO .....	35
8.11    ATTO DI COMPRAVENDITA DI PROVENIENZA .....	35
8.4.12   LOTTO 4: CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA - STATO CIVILE .....	35
8.13    RELAZIONE AGENZIA ENTRATE RELATIVA A CONTRATTI DI AFFITTO E COMODATO .....	35
8.4.16   LOTTO 4: ESITO NEGATIVO RICERCA TELEMATICA ATTESTATO ENERGETICO .....	35
8.17    COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE REP.26309/11617 DEL 05/02/2018 E NOTA DI TRASCRIZIONE .....	35
8.4.18   LOTTO 4: ALLEGATI A, B .....	35
8.19    CD-ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	35

## 1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura: **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 14/2023 - LOTTO 4**

---

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT.SSA CAMILLA SOMMARIVA**

---

Esecutati:

---

Procedente:

---

Creditori Intervenuti:

---

1. Data conferimento incarico: **14/02/2024** (notificato il 15/02/2024)
2. Termine di consegna relazione: **19/08/2024**
3. Udienza: **18/09/2024**
4. Data trascrizione pignoramento: **31/01/2023** con R.G. 2032, **R.P. 1431**

## 2- COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI

L'esperto stimatore ha provveduto ad informare gli Esecutati con lettera raccomandata A/R <sup>1</sup> e con lettera inviata a mezzo pec <sup>2</sup> l'avvocato nominato dagli stessi, oltre il Creditore procedente ed i Creditori intervenuti (tramite gli Avvocati nominati), comunicando la propria nomina e l'inizio delle operazioni peritali stabilita per il giorno 5 marzo 2024 alle ore 9.00 presso lo studio dello scrivente; nello specifico sono stati avvertiti:

- L'Esecutata , a mezzo raccomandata A/R regolarmente consegnata;
- L'Esecutato , a mezzo raccomandata A/R regolarmente consegnata;
- L'avv. , legale dei Debitori Esecutati, a mezzo pec regolarmente consegnata;
- L'avv. per il Creditore procedente, a mezzo pec regolarmente consegnata;
- Gli avv. , per il Creditore intervenuto , a mezzo pec regolarmente consegnate;
- , quale Creditore intervenuto, a mezzo pec regolarmente consegnata;
- Per conoscenza, il Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, a mezzo pec regolarmente consegnata.

In data 15/02/2024, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia ha inviato allo scrivente, a mezzo pec <sup>3</sup>, una copia della raccomandata A/R inviata agli Esecutati attraverso la quale è stata comunicata l'avvenuta sostituzione nella custodia dei beni pignorati e fissata la data di primo accesso ai cespiti per il giorno 11/03/2024; contestualmente, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia ha indicato allo scrivente il nominativo del referente per la procedura in oggetto, nella persona del Dott. .

In data 05/03/2024 alle ore 9.00 è stato dato inizio alle operazioni peritali presso lo studio dell'esperto, ove nessuno si è presentato.

Nei giorni successivi si è concordato con il Custode Giudiziario di spostare la data di primo accesso ai cespiti per il giorno 21/03/2024.

In data 21/03/2024 l'esperto, unitamente ad un collaboratore di studio ed al Custode Giudiziario IVG Dott. si è recato presso gli immobili pignorati, che risultavano non accessibili; si concordava pertanto con il Custode Giudiziario un ulteriore accesso per il giorno 09/04/24, per svolgere le attività delegate.

In data 09/04/2024 lo stimatore, unitamente ad un collaboratore di studio ed al Custode Giudiziario IVG Dott. si è recato presso gli immobili pignorati e, alla presenza dell'occupante , ha potuto accedere all'immobile sub.19 svolgendo regolarmente il sopralluogo di rito, durante il quale sono stati effettuati rilievi, accertamenti, misure e scatto di fotografie; il Custode Giudiziario ha contestualmente provveduto in tale sede ad identificare gli occupanti ed a fornire loro le informazioni previste dall'incarico. Contestualmente, il Custode Giudiziario concordava telefonicamente con l'occupante del sub. 14, , di effettuare l'accesso per la giornata del 16/04/2024.

Per effettuare l'accesso agli altri cespiti ed espletare le attività di rito, in assenza di riscontri concreti alle comunicazioni inviate da IVG ai debitori ed al loro legale, il Custode organizzava un accesso forzoso per le restanti unità immobiliari pignorate, fissato alla medesima data del 16/04/2024.

In data 16/04/2024 lo stimatore si è recato nuovamente presso gli immobili pignorati, unitamente ad un collaboratore di studio, al Custode Giudiziario IVG , al fabbro e ad una pattuglia della Polizia Locale Unione Tresinaro-Secchia; alla presenza della a consentire le verifiche presso i locali pignorati e depositaria delle chiavi di ingresso, si è potuto accedere agli immobili sub.12-13-20 e mapp. 193 sub.6, risultati liberi da persone, svolgendo regolarmente le attività di rito ed effettuando rilievi, accertamenti, misure e scatto di fotografie; il , occupante dell'alloggio sub.14, ha consentito l'accesso a tale cespite, permettendo allo stimatore di svolgere le medesime attività peritali sopra dette.

---

<sup>1</sup> Vedi Allegato 8.7

<sup>2</sup> Vedi Allegato 8.7

<sup>3</sup> Vedi Allegato 8.7

L'Esperto estimatore ha provveduto successivamente a raccogliere, presso gli uffici competenti, tutta la documentazione necessaria alla stesura della presente relazione tecnica.

Infine, l'esperto ha svolto accurate ricerche ed indagini di mercato necessarie alla redazione del presente rapporto di valutazione.

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo pec ai Legali dei Debitori, del Creditore Procedente e dei Creditori Interventuti. Una copia cartacea sarà depositata presso l'Associazione Notarile di Reggio Emilia e presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, al quale sarà inoltre inviata copia a mezzo pec.

**SULLA BASE DELLA SUDDIVISIONE IN LOTTI RIPORTATA NEL PARAGRAFO 5 DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE GENERALE, SI PROCEDE ALLA STESURA DELLA PRESENTE PERIZIA RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI CHE COMPONGONO IL LOTTO 4.**

**3.4- DATI CATASTALI – LOTTO 4****3.4.1- LOTTO 4: DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO<sup>4</sup>****"I b" - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)**

Intestati:

1. **Usufrutto 1/1**
2. **Nuda proprietà 1/1**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Castellarano								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria <sup>5</sup>	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
<b>Abitazione</b>	Castellarano, via Taglio	-	<b>41</b>	<b>191</b>	<b>13</b>	A/2	-	3,5 vani	--	--

**3.4.2- LOTTO 4: DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA<sup>6</sup>****"II b" - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)**

Intestati:

1. **Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni**
2. **Nuda proprietà 1/1**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Castellarano								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria <sup>7</sup>	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
<b>Abitazione</b>	Castellarano, via Taglio piano 2	-	<b>41</b>	<b>191</b>	<b>13</b>	A/2	2	3,5 vani	Totale: 92 mq Totale escluse aree scoperte (**) 92 mq	€ 343,44

(\*\*): Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

<sup>4</sup> Vedi Allegato 8.8

<sup>5</sup> Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/2: abitazioni di tipo civile.**

<sup>6</sup> Vedi Allegato 8.4.2

<sup>7</sup> Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/2: abitazioni di tipo civile.**

### 3.4.3- LOTTO 4: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema “I b” sono quelli desunti dall’ atto di pignoramento<sup>8</sup>, mentre quelli indicati nello schema “II b” si riferiscono alla situazione catastale attuale<sup>9</sup>, alla data della presente perizia.
- Le proprietà di cui al presente LOTTO 4 risultano regolarmente censite e si riscontra piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.
- L’individuazione degli immobili colpiti da ipoteca è da ritenersi chiara ed univoca.

#### Confini:

Confini appartamento sub.13 - piano primo: a nord con vuoto su strada pubblica via Migliorini; a est con vuoto su sub.17 di altre ragioni (*in base ad ultimo elaborato planimetrico agli atti*) e con vuoto su area cortiliva sub.19 (bene pignorato, oggetto di altro lotto di vendita); a sud con vano scala comune sub.15 e altra abitazione sub.14 (bene pignorato, oggetto di altro lotto di vendita); a ovest con vuoto su strada pubblica via del Taglio.

### 3.4.4- LOTTO 4: PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010<sup>10</sup>

È stata svolta la verifica della conformità allo stato di fatto dei dati e della planimetria catastale, ai sensi dell’art. 29 comma 1-bis, Legge n.52 del 27/02/1985, come introdotto dall’art. 19, comma 14 del D.L. n.78 del 31/05/2010; analizzando la mappa catastale<sup>11</sup>, le visure storiche<sup>12</sup>, le planimetrie catastali<sup>13</sup> e l’elaborato planimetrico<sup>14</sup> si rileva quanto segue.

**Appartamento sub.13 - piano secondo:** la consistenza dell’unità immobiliare visionata NON corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale<sup>15</sup> depositata presso l’Agenzia del Territorio, per avvenuta realizzazione di un bagno nell’ex locale soggiorno, oltre difformità nella collocazione di una porta interna, imprecisioni/omissioni nell’indicazione delle altezze interne, oltre altre imprecisioni di carattere grafico di scarsa rilevanza; pertanto, si rende necessaria la presentazione di pratica di variazione catastale Docfa

**Si dichiara, pertanto, la NON conformità dello stato di fatto rispetto alla documentazione catastale in atti, con obbligo di regolarizzazione, in capo all’Acquirente, mediante redazione di pratica catastale Docfa.**

Al riguardo si precisa che la pratica di variazione Doc.Fa si renderà parimenti necessaria anche nell’ipotesi di regolarizzazione dei beni enunciata nel successivo paragrafo 5.4.3, al fine di sanare le difformità riscontrate.

---

<sup>8</sup> Vedi Allegato 8.8

<sup>9</sup> Vedi Allegato 8.4.2

<sup>10</sup> **Decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 114/L alla Gazzetta Ufficiale n. 125 del 31 maggio 2010. Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica Art. 19. (Aggiornamento del catasto)**

14. All’articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma: «1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all’identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.».

15. La richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l’indicazione dei dati catastali degli immobili. La mancata o errata indicazione dei dati catastali è considerata fatto rilevante ai fini dell’applicazione dell’imposta di registro ed è punita con la sanzione prevista dall’art. 69 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

16. Le disposizioni di cui ai commi 14 e 15 si applicano a decorrere dal 1° luglio 2010.

<sup>11</sup> Vedi Allegato 8.1

<sup>12</sup> Vedi Allegato 8.4.2

<sup>13</sup> Vedi Allegato 8.4.3

<sup>14</sup> Vedi Allegato 8.4.3

<sup>15</sup> Vedi Allegato 8.4.3



#### 4.4- DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 4

**Piena proprietà di appartamento al piano secondo**, ubicato in fabbricato condominiale sito in Comune di Castellarano, via del Taglio snc.

L'immobile è situato nel pieno centro cittadino, e precisamente nel borgo storico in prossimità della rocca di Castellarano, in apprezzabile contesto prevalentemente residenziale comodo a tutti i principali servizi.

Il cespite fa parte di un edificio condominiale d'epoca incastonato tra Via del Taglio, via San Biagio e Via Migliorini, che è stato oggetto di un globale intervento di ristrutturazione per restauro e risanamento conservativo negli anni 2009-2011; il fabbricato è distribuito su tre piani fuori terra (oltre piano sottotetto), dispone di struttura portante in muratura mista laterizia riqualificata, solai piani di tipo misto ligneo-cementizio, copertura a falde inclinate con capriate ed orditura e soprastanti tavelloni laterizi; all'esterno l'edificio presenta facciate intonacate e tinteggiate con modanature decorative nella fascia al piano terra, cornici marcapiani, cornicioni in legno e tavelloni a vista, manto di copertura in coppi laterizi e lattonerie in lamiera preverniciata.

L'edificio condominiale è composto da n.5 appartamenti, di cui due con ingresso autonomo esterno, e tre accessibili tramite parti comuni; nello specifico, il fabbricato presenta la seguente suddivisione interna: al piano terra si trovano l'ingresso comune con vano scala condominiale (sub.15), la centrale termica comune (sub.16) e n.2 abitazioni con accesso autonomo (sub.19 e sub.20, quest'ultima sviluppata anche al piano primo) dotate di aree cortilive esclusive; al piano primo è collocato un altro appartamento (sub.12), oltre alla zona notte dell'appartamento sub.20, mentre al piano secondo si trovano ulteriori n.2 alloggi (sub.13 e 14); infine, completa il fabbricato una soffitta grezza comune al piano terzo sottotetto, accessibile con botola e scala retrattile dal vano scala comune.

Il fabbricato risulta direttamente accessibile dalla pubblica via e non dispone di area cortiliva comune; è dotato di due cortili interni, assegnati quali pertinenze esclusive degli alloggi al piano terra.

L'accesso alla centrale termica comune viene effettuato attraversando le aree cortilive di pertinenza dell'alloggio sub.20, sui cui dovrà essere costituita servitù di passaggio.

L'edificio si presenta esteriormente in buono stato conservativo, così come le parti comuni interne, pur rilevandosi localizzati ammaloramenti di intonaci e tinteggi presumibilmente derivanti da umidità ascendente alla base delle murature esterne, nonché carenze manutentive generali, in particolare alla copertura del fabbricato, che presenta parziale occlusione dei canali di gronda da fogliame e detriti; per quanto riguarda gli impianti condominiali, gli occupanti del fabbricato hanno segnalato il danneggiamento dei pannelli solari comuni in copertura, non funzionanti, ed alcuni pregressi malfunzionamenti dell'impianto di riscaldamento centralizzato che richiederebbero opere di adeguamento e/o riparazione e/o sostituzione impianti della centrale termica e relative reti di distribuzione e condotti di scarico fumi; potrebbe inoltre rendersi necessario l'eventuale adeguamento e/o sostituzione del portoncino di ingresso condominiale, per le ragioni esposte nei successivi paragrafi. Restano in capo all'Acquirente i costi pro quota millesimale per le opere di ripristino, riparazione e/o adeguamento di vizi e/o difetti edilizi e impiantistici su parti e impianti comuni condominiali.

L'unità immobiliare pignorata di cui al presente LOTTO 4 è raggiungibile attraverso le parti comuni condominiali: dalla pubblica via del Taglio si raggiunge direttamente il portoncino di ingresso comune in legno, dotato di un gradino a salire in entrata, che permette l'accesso all'ingresso comune, avente pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate, con scala condominiale di collegamento ai piani a due rampanti, realizzata in struttura metallica con pedate e pianerottoli intermedi in legno e dotata di ringhiera e corrimano in ferro verniciato; i pianerottoli di sbarco ai piani sono invece pavimentati in ceramica.

**L'appartamento sub.13** in oggetto è ubicato al piano secondo: è composto<sup>16</sup> da ingresso, due camere, bagno, oltre tre locali (camera, disimpegno e bagno) da ripristinare all'originaria destinazione di soggiorno con angolo cottura.

L'alloggio ha altezza interna prevalente pari a 2,78 mt. circa e presenta le seguenti finiture, risalenti all'epoca epoca di ristrutturazione anni 2009-2011: pavimenti in piastrelle ceramiche tipo gres o similare; pareti intonacate e tinteggiate a tempera semilavabile; porta di ingresso blindata; serramenti esterni in legno

---

<sup>16</sup> Vedi Allegato 8.4.6.a

verniciato con vetro-camera, scuri esterni in legno verniciato; porte interne tipo laminato o similare con finitura liscia cieca, di cui una scorrevole.

È presente un gradino a salire per l'accesso al bagno a fianco dell'ingresso; detto servizio igienico dispone di pavimentazione in ceramica, con rivestimento in piastrelle realizzato solo all'interno del box doccia, mentre le restanti pareti sono tinteggiate; il bagno è completo dei seguenti apparecchi igienico sanitari, in mediocre stato conservativo: lavabo, bidet, wc e piatto doccia dotati di rubinetterie di tipo monocomando, oltre attacchi per lavatrice.

Occorre precisare che il soggiorno con angolo cottura originariamente realizzato con l'intervento di ristrutturazione degli anni 2009-2011 risulta essere stato trasformato e suddiviso in tre locali, utilizzati quali camera, bagno e disimpegno; l'angolo cottura è stato eliminato, realizzando al suo posto un secondo servizio igienico, ma restano comunque visibili le scatole impiantistiche delle pregresse dotazioni al servizio della cucina; questo secondo bagno è dotato di lavabo, bidet, wc e piatto doccia con rubinetterie di tipo monocomando, con linee di adduzione e scarico realizzate esternamente, occultate da muretto basso in cartongesso.

Seppure l'esecuzione di tale intervento risulti previsto nel progetto depositato con CIL N.763/2012 prot.10793 del 02/08/2012, trattandosi di opere espressamente in contrasto con i requisiti igienico sanitari dei principali dei locali di abitazione previsti dal DM 5/7/1975, nonché dai regolamenti comunali vigenti nell'ipotesi di destinazione d'uso ad appartamento (poiché privano l'alloggio della stanza soggiorno con angolo cottura, e comunque perché risultano pregiudizievoli dei rapporti aeroilluminanti, inferiori ai minimi di norma e in ogni caso peggiorativi dei preesistenti, risultando pertanto non ammissibili), **nella presente perizia si prevede la necessità di regolarizzare l'appartamento tramite ripristino dell'originario unico locale destinato a soggiorno con angolo cottura, come meglio enunciato al successivo paragrafo 5.4.3**; i costi di tale regolarizzazione restano ad integrale carico dell'Acquirente.

L'alloggio è dotato dei seguenti impianti, eseguiti per la maggior parte sottotraccia: impianto termico di riscaldamento di tipo centralizzato condominiale costituito da caldaia ditta "Baxi" Duo-Tec MP alimentata a gas metano posizionata nella centrale termica comune (sub.16), distribuzione interna all'alloggio mediante collettore e pannelli radianti a pavimento, regolazione con termostati per ambienti; con produzione combinata di acqua calda sanitaria di tipo centralizzato condominiale tramite la medesima caldaia comune e bollitore verticale ad accumulo da 800 lt, integrato con sistema a pannelli solari posizionati sulla copertura (danneggiati e non funzionanti); impianto gas metano di rete con fornitura autonoma per l'alimentazione dei fuochi di cottura, presumibilmente distaccato e/o modificato per quanto sopra detto; impianto idrico allacciato all'acquedotto cittadino con unico contatore condominiale, modificato per l'avvenuta realizzazione del secondo bagno; impianto elettrico con contatore autonomo posizionato in armadietto esterno, anch'esso modificato per l'esecuzione delle opere sopra descritte; impianto telefonico; oltre impianto videocitofonico ed impianto antenna tv condominiale.

In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, pertanto non se garantisce il pieno e corretto funzionamento; gli impianti originari sono dotati di certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008; tuttavia, gli impianti realizzati successivamente, al servizio del secondo bagno (idrico sanitario, di scarico ed elettrico) sono privi delle dichiarazioni di conformità, mentre gli impianti preesistenti dell'ex angolo cottura risultano ancora visibili, ma potrebbero essere stati modificati, pregiudicando la validità delle dichiarazioni di conformità, che pertanto non è garantita e dovrà essere verificata a cura e spese dell'Acquirente. A maggior chiarimento si vedano i contenuti del paragrafo 5.4.16.

Restano parimenti in carico all'Acquirente, anche se non espressamente quantificati, tutti i costi eventualmente necessari per la verifica, riparazione, adeguamento, messa a norma e certificazione sia degli impianti autonomi dei cespiti, sia degli impianti comuni condominiali (pro quota millesimale), ivi comprese le opere di adeguamento necessarie nell'ipotesi di regolarizzazione dell'appartamento tramite ripristino dell'originario unico locale destinato a soggiorno con angolo cottura, come meglio enunciato ai successivi paragrafi 5.4.3 e 5.4.4.

L'appartamento si presenta complessivamente in discreto stato conservativo, ma necessita di interventi di manutenzione, risanamento e ripristino in quanto, oltre alle già citate problematiche impiantistiche condominiali e dell'angolo cottura, presenta rilevanti perdite dal box doccia del bagno dell'ingresso, con lesioni nel piatto doccia, piastrelle adiacenti sollevate e danneggiate, deterioramento di stuccature e sigillature, con conseguenti evidenti segni di infiltrazione sia in corrispondenza delle pareti del bagno stesso che nell'alloggio sottostante sub.12 (anch'esso pignorato e facente parte di altro lotto di vendita) con deterioramenti e degrado di intonaci e tinteggi e soffitto e a parete; sono inoltre presenti localizzate muffe ed efflorescenze a soffitto. Si segnalano inoltre altri difetti, quali diffusi danni puntuali agli intonaci interni, con rimozione di piccole porzioni oltre altre lesioni e cavillature, che necessitano di idonee stuccature e di un globale ritinteggio dei locali; presenza di una porta interna danneggiata per localizzato sfondamenti del pannello e della struttura interna, deterioramento della verniciatura dei serramenti e dei davanzali in alcuni punti, oltre altro.

- O - O - O - O - O -

L'alloggio si presenta libero da persone, non occupato, privo di masserizie ed oggetti personali, arredato con mobili di modesto valore presumibilmente di proprietà degli esecutati.

- O - O - O - O - O -

**La superficie commerciale<sup>17</sup> parametrata dell'immobile risulta di complessivi mq<sup>18</sup> 91,00 circa, costituita da: superficie commerciale dell'alloggio di mq 91,00 considerata al 100%.**

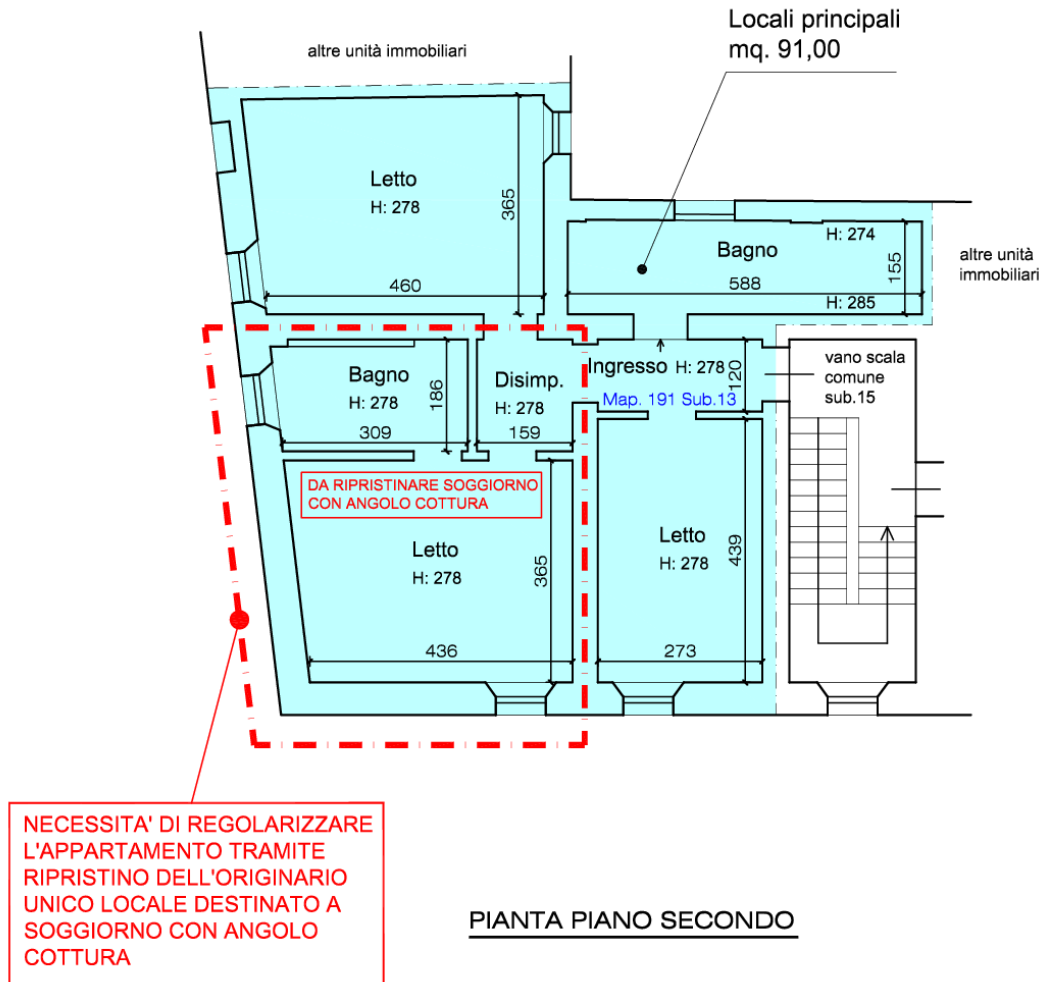
---

<sup>17</sup> Vedi Allegato 8.4.6.a

<sup>18</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*
- 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 considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie*
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo*

**RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE CON INDICAZIONE  
DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**



LEGENDA :

Locali principali: 100%



*(Estratto dell'Allegato 8.4.6.a - fuori scala)*

- O - O - O - O - O -

### **PARTI COMUNI CONDOMINIALI:**

Il pignoramento colpisce espressamente anche i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio censite al mappale 191, sub.15 e sub.16.

Occorre precisare che la consistenza delle parti comuni non risulta indicata nell'Atto<sup>19</sup> di compravendita di provenienza a ministero Notaio SILVIO VEZZI Rep.111513/16730 del 16/05/2005, in quanto all'epoca dell'acquisto non erano catastalmente identificate, né esistenti secondo l'attuale consistenza; sono state definite ed identificate successivamente all'acquisto dei beni da parte degli esecutati, dopo aver effettuato opere di ristrutturazione e trasformazione degli immobili; tali parti comuni sono state costituite in data 03/08/2011 con denuncia di variazione prot.RE0199505 quali sub.15 e 16 (senza tuttavia depositare elaborato planimetrico che ne rappresentasse la consistenza), e più recentemente sono state graficamente rappresentate con **elaborato planimetrico<sup>20</sup> prot.RE24667 del 26/02/2023**, identificando al contempo anche un residuo piccolo reliquato stradale quale bene comune non censibile sub.21, mai censito in precedenza.

In forza di tali variazioni, le parti comuni risultano catastalmente censite come segue:

- **map. 191 sub.15: categoria BCNC: vano scala comune ai subb.12, 13 e 14 (P.T-1-2);**
- **map. 191 sub.16: categoria BCNC: centrale termica comune ai subb.12, 13, 14, 19 e 20 (P.T.)**
- **map. 191 sub.21: categoria BCNC: porzione di strada comune ai subb.12, 13, 14, 19 e 20 (P.T.)**

Per quanto è stato possibile verificare in sede di sopralluogo, al piano terzo sottotetto risulta altresì presente anche una soffitta grezza comune, accessibile con botola e scala retrattile dal vano scala comune, non indicata nel sopraccitato elaborato planimetrico.

Considerato che il pignoramento è da intendersi automaticamente esteso, limitatamente ai proporzionali diritti di comproprietà spettanti alle unità pignorate, a tutte le parti comuni dell'edificio definite ai sensi dell'art.1117 C.C. e a quelle porzioni che sono identificate catastalmente come BCNC (anche se non espressamente menzionate nell'atto di pignoramento, come per il sub.21), **ne consegue che, a parere dello scrivente, nella vendita sono da intendersi comprese anche le relative quote proporzionali millesimali ai sensi dell'art.1117 C.C. sulle parti comuni condominiali, censite con i subalterni 15, 16 e 21 del mappale 191, come indicate e rappresentate nell'elaborato planimetrico<sup>21</sup> prot.RE24667 del 26/02/2023, e la relativa quota proporzionale millesimale sulla soffitta comune al piano terzo sottotetto, anche se non identificata catastalmente.**

Fatta salva ogni diversa determinazione in merito che lo scrivente rimette all'Ill.mo Sig. Giudice.

---

<sup>19</sup> Vedi Allegato 8.11

<sup>20</sup> Vedi Allegato 8.4.3

<sup>21</sup> Vedi Allegato 8.4.3

## 5.4- LOTTI DI VENDITA – LOTTO 4

La suddivisione in lotti inerente l'intero compendio pignorato è riportata nel paragrafo 5 del Rapporto di Valutazione Generale della Procedura in oggetto; sulla base di tale suddivisione, la presente perizia è riferita:

**LOTTO 4: Comune di Castellarano (RE), Via del Taglio snc: piena proprietà di appartamento posto al piano secondo**, oltre al proporzionale diritto di comproprietà sulle parti comuni come precisate dall'art.1117 del C.C. e definite in perizia.

### 5.4.1 -LOTTO 4: DATI CATASTALI

Intestati:

1. **Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni**
2. **Nuda proprietà 1/1**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Castellarano								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria <sup>22</sup>	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
<b>Abitazione</b>	Castellarano, via Taglio piano 2	-	<b>41</b>	<b>191</b>	<b>13</b>	A/2	2	3,5 vani	Totale: 92 mq Totale escluse aree scoperte (**) 92 mq	€ 343,44

(\*\*): Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

### 5.4.2 -LOTTO 4: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di Castellarano (RE), Via del Taglio snc, piena proprietà di appartamento posto al piano secondo ubicato in fabbricato condominiale d'epoca di recente ristrutturazione; comprese le relative quote indivise sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 del C.C. e come definite in perizia.

L'alloggio è composto da ingresso, due camere, bagno, oltre tre locali (camera, disimpegno e bagno) da ripristinare all'originaria destinazione di soggiorno con angolo cottura, per una superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 91,00.

Finiture recenti, in discreto stato conservativo; necessita di interventi di manutenzione e ripristino.

Impianti tecnologici in parte centralizzati condominiali ed in parte autonomi, parzialmente modificati, di cui non si garantisce il funzionamento e la validità delle dichiarazioni di conformità.

Presenti difformità rispetto ai titoli abilitativi in atti comunali, da regolarizzare mediante pratica edilizia per accertamento di conformità ed opere edili ed impiantistiche di ripristino del soggiorno con angolo cottura.

Documentazione catastale non conforme, da regolarizzare mediante pratica di variazione catastale.

Eventuali spese condominiali inavase non indicabili per assenza di Condominio regolarmente costituito; necessarie opere di riparazione e/o adeguamento di parti ed impianti comuni.

Immobile non occupato, libero al decreto di trasferimento.

<sup>22</sup> Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/2: abitazioni di tipo civile.**

### 5.4.3 -LOTTO 4: REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata via pec in data 28/03/2024 presso il Comune di Castellarano, in data 02/04/2024 lo scrivente riceveva copia dei titoli abilitativi<sup>23</sup> relativi agli immobili pignorati, reperiti ed inviati tramite pec in formato pdf dai competenti addetti comunali.

Preso atto che non sono stati reperiti titoli abilitativi inerenti la costruzione originaria del fabbricato, trattandosi di immobile edificato in data antecedente il 1 settembre 1967, come altresì dichiarato nell'Atto<sup>24</sup> di provenienza a ministero Notaio SILVIO VEZZI Rep.111513/16730 del 16/05/2005, già presente nella mappa del cd. "Catasto di Impianto" dell'anno 1890; tanto premesso, si elencano di seguito i titoli abilitativi in atti comunali relativi ai successivi interventi effettuati sui beni pignorati, e precisamente:

- **Denuncia Inizio Attività N.209/2009 prot.12867 presentata in data 29/09/2009** per opere di "Restauro e risanamento conservativo di Tipo B in zona A" intestata a " "; e successiva **Denuncia Inizio Attività N.45/2010 prot.2347 presentata in data 26/02/2010** per "Variante alla DIA n.209/2009 del 29/09/2009"; e successiva **Denuncia Inizio Attività N.181/2011 prot.9562 presentata in data 11/07/2011** per "Variante alla DIA prot.n.12897 del 29/09/2009 e successiva variante in corso d'opera del 26/02/2010 prot. 2347"; a cui ha fatto seguito la **richiesta di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità N.279/2011 prot.13225 presentata in data 14/10/2011** corredata da **Scheda Tecnica Descrittiva e Comunicazione di Fine Lavori prot.13224**.
- **Comunicazione di intervento di manutenzione straordinaria ex.art.6 comma 2 lett. a) DPR 380/2001 N.763/2012 prot.10793 presentata in data 02/08/2012** per "Realizzazione di alcune pareti divisorie in cartongesso" intestata a " ", relativa ai soli appartamenti sub.12 e 13.

Si rende necessario determinare lo stato legittimo dei beni a cui fare riferimento per la valutazione della conformità urbanistico edilizia degli stessi; vista la fase di modifica della normativa nazionale e regionale attualmente in corso (di cui si dirà nel prosieguo del presente paragrafo), per la definizione dello stato legittimo<sup>25</sup> dei beni si fa cautelativamente riferimento alla normativa regionale vigente, e precisamente all'art.10 bis L.R. 15/2013, che si riporta di seguito:

"STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI: Art. 10 bis L.R. 15/2013: (aggiunto da art.7 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

1. *Fatto salvo quanto previsto dai commi da 2 a 6, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell'articolo 21, comma 01, della medesima legge regionale n. 23 del 2004.*
2. *L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello unico, nell'ambito dei relativi controlli.*
3. *Nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*
4. *Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. "... omissis...."*

Nel caso in esame, per l'appartamento sub.13 si prende quale riferimento di verifica la rappresentazione riportata nell'elaborato grafico allegato alla CIL N.763/2012 prot.10793 del 02/08/2012 per le sole opere introdotte con tale pratica (peraltro avente elaborati grafici con evidenti errori ed imprecisioni, oltre che

<sup>23</sup> Vedi Allegato 8.4

<sup>24</sup> Vedi Allegato 8.11

<sup>25</sup> STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI: Si veda anche art. 9 bis comma 1bis D.P.R. 380/2001

carenti di tutte le quote interne); per le restanti opere, si prende quale riferimento di verifica la rappresentazione riportata nell'elaborato grafico allegato alla DIA PG 181/2011.

Per quanto si è potuto verificare, **lo stato rilevato degli immobili NON corrisponde esattamente a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate all'ultimo titolo abilitativo in atti comunali**<sup>26</sup>, per la presenza di **alcune difformità interne ed esterne** elencate di seguito.

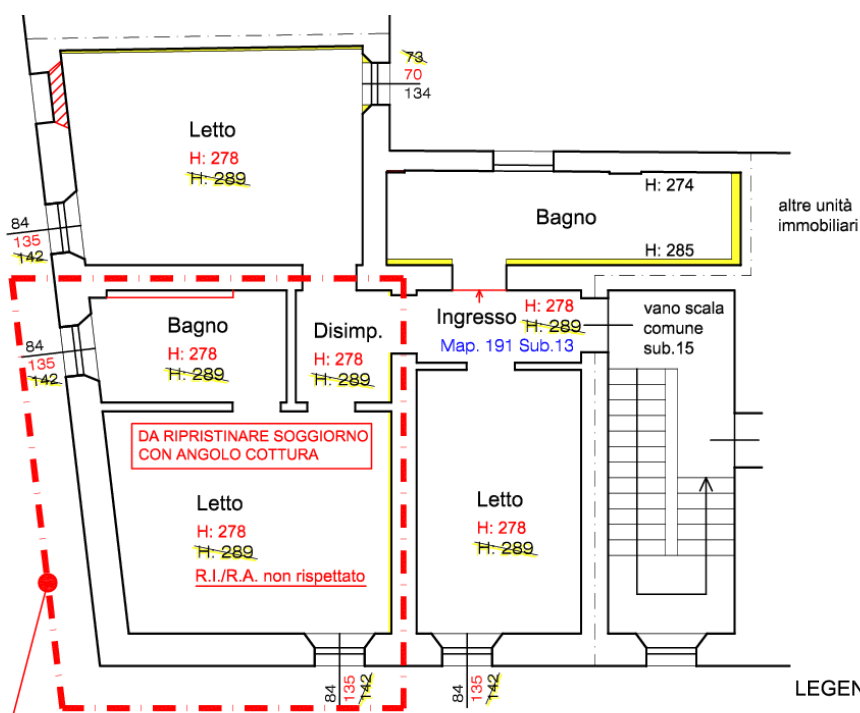
A mero titolo indicativo non esaustivo, sono state rilevate:

**ALLOGGIO MAP.191 SUB.13:**

- irregolarità dimensionali di alcune aperture esterne;
- formazione di gradino a salire per l'accesso al bagno a fianco all'ingresso;
- modifica delle altezze interne;
- altre modeste difformità agli spessori delle murature, con conseguenti minime variazioni alle dimensioni interne dei locali;
- inesatta/omessa rappresentazione grafica di particolari costruttivi.

Il tutto come meglio illustrato nell'elaborato grafico<sup>27</sup> di confronto tra lo stato rilevato e l'ultima tavola grafica in atti comunali; si precisa che tale elaborato ha mero valore indicativo ed è stato redatto al solo fine di rendere maggiormente comprensibili le difformità rilevate attraverso una semplice rappresentazione grafica e/o correzione delle quote legittime sulla base delle misure effettivamente rilevate.

**RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE RISPETTO ALL'ULTIMA TAVOLA GRAFICA IN ATTI COMUNALI**



**NECESSITA' DI REGOLARIZZARE L'APPARTAMENTO TRAMITE RIPRISTINO DELL'ORIGINARIO UNICO LOCALE DESTINATO A SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA**

**PIANTA PIANO SECONDO**

*(Estratto dell'Allegato 8.4.6.b - fuori scala)*

**LEGENDA :**

- Demolizione
- Costruzione
- Errori grafici di rappresentazione nella CIL 763/2012

N.B. = Trattasi di rappresentazione di massima delle difformità rilevate, avente mero valore indicativo.

<sup>26</sup> Vedi Allegato 8.5

<sup>27</sup> Vedi Allegato 8.4.6.b



Per quanto è stato possibile verificare, le difformità sopra indicate relative all'alloggio parrebbero riconducibili ad opere realizzate nel corso di esecuzione della Denuncia Inizio Attività N.209/2009 e successive varianti, come appare desumibile da tipologia e caratteristiche di materiali e finiture, allineamento delle finestre sui prospetti, vetustà oggettivamente riscontrata in sito, nonché documentazione fotografica depositata in atti comunali.

Svolte le opportune analisi, rilevato che la richiesta di agibilità N.279/2011 può intendersi assentita per avvenuto decorso dei termini di formazione del silenzio assenso, in mancanza di verbale di sopralluogo o ispezione dei funzionari incaricati, non rendendo applicabile, nel caso di specie, il regime delle cd. "difformità tollerate in sede di agibilità", ex art.19bis, comma 1-ter, L.R. 23/2004 e art.34ter comma 4 DPR 380/2001; tenuto conto, pertanto, che le difformità riscontrate non risultano classificabili entro i limiti delle cd. "tolleranze costruttive" ex art.19bis L.R. 23/2004 e artt. 34bis e 34ter DPR 380/2001, **lo scrivente le valuta quali opere realizzate in difformità rispetto ai titoli abilitativi in atti comunali, da regolarizzare mediante presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità ai sensi art. 17 LR 23/2004 e s.m.i.**, oltre pratiche accessorie correlate (si veda paragrafo 5.4.5).

Occorre inoltre rilevare che **la suddivisione dell'originario locale soggiorno in tre locali destinati a camera, bagno e disimpegno, con eliminazione dell'angolo cottura, costituisce un intervento che, seppur previsto nel progetto depositato con CIL N.763/2012 prot.10793 del 02/08/2012, per la destinazione d'uso ad appartamento risulta espressamente in contrasto con i requisiti igienico sanitari previsti dal DM 5/7/1975 per i principali dei locali di abitazione, nonché previsti dai regolamenti comunali vigenti:** tale intervento, presumibilmente ideato per utilizzare l'alloggio ad affittacamere, ha di fatto privato l'appartamento della stanza soggiorno con angolo cottura, peraltro con pregiudizievole violazione dei rapporti aeroilluminanti, inferiori ai minimi di norma e in ogni caso peggiorativi dei rapporti preesistenti, risultando pertanto non conformi.

Per questi motivi, posto che il cespite è destinato ad appartamento, lo scrivente ritiene che **l'avvenuta suddivisione del soggiorno in tre locali (camera, bagno e disimpegno) sia da ritenersi non conforme alla destinazione d'uso dell'immobile quale appartamento, nonché realizzata in violazione dei requisiti minimi igienico sanitari; pertanto, si ritiene che tali opere debbano essere rimosse, dovendosi ripristinare, in sostanza, lo stato legittimo dell'immobile con unico soggiorno dotato di angolo cottura, secondo la conformazione autorizzata con DIA PG 181/2011, tramite esecuzione delle necessarie opere edili ed impiantistiche, i cui costi restano integralmente a carico dell'Acquirente, meglio descritte nel successivo paragrafo 5.4.4.**

- O - O - O - O - O -

**Conclusivamente, quindi, l'immobile necessita di regolarizzazione mediante presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità ai sensi art. 17 LR 23/2004 e s.m.i.**, oltre pratiche accessorie correlate (si veda paragrafo 5.4.5), **e ripristino del locale soggiorno con angolo cottura mediante esecuzione delle necessarie opere edili ed impiantistiche** (si veda paragrafo 5.4.4). Il ripristino del locale soggiorno dovrà essere rappresentato nella pratica per accertamento di conformità.

**Alla luce di tali riscontri, si attesta la NON conformità edilizia<sup>28</sup> dello stato di fatto degli immobili rispetto al c.d. "stato legittimo" dei beni come definito dall'art.10bis L.R. 15/2013.**

<sup>28</sup> Le analisi e le valutazioni contenute nel presente elaborato sono svolte sulla base della documentazione reperita e di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo, anche in riferimento ai contenuti ed alle modalità interpretative fornite dalla Regione Emilia-Romagna nella Circolare PG 2018.0410371 del 05/06/2018 inerente "Indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive ...". È espressamente esclusa la verifica in merito alle parti comuni condominiali.

Il giudizio di regolarità edilizia viene espresso sulla base di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo e degli atti reperiti dall'ufficio tecnico del Comune di Castellarano a cura degli addetti preposti, che sono stati inviati in formato pdf all'esperto in data 02/04/2024 in adempimento ad istanza regolarmente inoltrata in data 28/03/2024: con tale istanza l'esperto forniva alla Pubblica Amministrazione i seguenti criteri di ricerca: indirizzo dell'immobile, dati catastali attuali e precedenti, dati degli attuali proprietari, dati dei precedenti proprietari, ed espressa richiesta di "ricerca e consultazione di tutte le concessioni edilizie, varianti, agibilità ed ulteriori pratiche esistenti (nessuna esclusa) relative agli immobili pignorati"; si declina ogni responsabilità in merito ad eventuali incongruenze e/o omissioni tra gli atti utilizzati per redigere la presente relazione e gli atti effettivamente presenti negli archivi comunali, nel caso in cui la documentazione esibita all'esperto dall'addetto comunale risultasse incompleta e/o parziale. Le valutazioni sono espresse inoltre sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e delle norme attualmente in vigore.

- O - O - O - O - O -

L'analisi dello stato legittimo degli immobili, le valutazioni in merito alle difformità riscontrate ed alla regolarizzazione in sanatoria dei beni sono state svolte in riferimento alla normativa regionale attualmente vigente (LR 23/2004) ed al Testo Unico dell'edilizia DPR 380/2001, al quale sono state recentemente apportate rilevanti modifiche con il Decreto Legge n.69/2024 (cd. Decreto "Salva Casa") e relativa conversione in Legge n.105 del 24/07/2024; la normativa in materia è da considerarsi ancora "in evoluzione", vista la compresenza di norme regionali e nazionali non pienamente concordanti, dovendosi ritenere plausibile che alla stessa normativa regionale (cui lo scrivente fa tuttora riferimento) vengano presumibilmente apportate modifiche entro un breve lasso di tempo. Si evidenzia pertanto all'Acquirente che le valutazioni svolte nel presente elaborato potrebbero subire variazioni anche a breve termine, sia in funzione dei cambiamenti normativi in materia di prossima adozione a livello regionale, sia in rapporto alle variazioni interpretative-applicative che ne deriveranno rispetto alle prassi finora consolidate.

Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (*quali per esempio la necessità di regolarizzazioni, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici vigenti e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia*), si precisa che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.).

#### **5.4.4 -LOTTO 3: OPERE DI RIPRISTINO**

In base all'ipotesi di adeguamento e regolarizzazione enunciata nel precedente paragrafo 5.4.3, **al fine di ripristinare l'alloggio con idoneo locale destinato a soggiorno con angolo cottura** secondo la conformazione autorizzata con DIA PG 181/2011, si prevede **l'esecuzione delle opere edili ed impiantistiche necessarie per rimuovere l'attuale suddivisione in tre locali (camera, bagno e disimpegno), quali a mero titolo indicativo non esaustivo la demolizione del bagno e relativi impianti, compresa demolizione delle relative pareti divisorie interne, il ripristino degli impianti per l'angolo cottura e tutte le correlate opere di finitura ed adeguamento necessarie**, i cui costi restano integralmente a carico dell'Acquirente.

Occorre evidenziare che l'esecuzione delle opere di ripristino sopra elencate, ed i relativi costi, possono risultare variabili a seconda delle intenzioni del futuro Acquirente, nonché in ragione delle diverse tipologie e modalità di intervento attuabili, in forma più o meno "radicale".

Ciò premesso, i costi per l'esecuzione di tali opere restano integralmente a carico dell'Acquirente e si quantificano a titolo meramente indicativo non vincolante, in modo forfettario per una somma pari ad **Euro 4.000,00** (euro quattromila/00).

Dette opere dovranno essere realizzate prima della presentazione della pratica di sanatoria per la regolarizzazione delle altre difformità sanabili (di cui al successivo paragrafo 5.4.5), oppure previa autorizzazione contestualmente richiesta con la stessa pratica, cd. "sanatoria con opere di adeguamento".

Fatta salva la facoltà dell'Acquirente di ripristinare la conformità dei beni anche secondo altre modalità, se ed ove ammissibili e comunque nel rispetto delle normative vigenti.

Parimenti, anche se non espressamente quantificati, restano a carico dell'Acquirente tutti i costi eventualmente necessari per ripristino, riparazione e/o adeguamento di vizi e/o difetti edilizi e impiantistici, nessuno escluso, sia sul cespite oggetto di vendita, sia pro quota millesimale su parti e impianti comuni condominiali.

#### 5.4.5 -LOTTO 4: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Unitamente ai costi di ripristino indicati al precedente paragrafo 5.4.4, sono previsti i seguenti costi, necessari alla regolarizzazione delle altre difformità sanabili sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale:

**Pratica edilizia:** Accertamento di conformità ai sensi art. 17 LR 23/2004 e s.m.i. mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per regolarizzazione delle difformità esistenti, per una somma<sup>29</sup> indicativamente pari ad **Euro 4.800,00** (euro quattromilaottocento/00), comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni presunte ipotizzabili. Oltre alla difformità riscontrate, con tale pratica si dovrà regolarizzare anche il ripristino del locale soggiorno con angolo cottura.

**Pratica catastale:** Regolarizzazione della documentazione catastale con presentazione di pratica Docfa come indicato nel paragrafo 3.4.4, per una somma<sup>30</sup> pari ad **Euro 500,00** (euro cinquecento/00), comprensiva di oneri di presentazione.

La stima dei costi di regolarizzazione è redatta alla data della perizia ed è da ritenersi a tal data riferita; le valutazioni sono espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici attualmente vigenti; **in ogni caso non costituiscono alcuna garanzia circa il buon esito ed il rilascio della sanatoria.**

È fatta salva la facoltà dell'Acquirente di effettuare il ripristino della conformità urbanistico edilizia dei beni anche secondo altre modalità, se e qualora ammissibili ai sensi delle vigenti normative.

#### 5.4.6 -LOTTO 4: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Immobili liberi da persone, non occupati.

Da considerarsi, pertanto, liberi al decreto di trasferimento.

#### 5.4.7 -LOTTO 4: EVENTUALE SEGNALAZIONE AI SERVIZI SOCIALI

Di competenza del Custode Giudiziario, nei casi previsti, come risultante dall'incarico conferito dall'III. Sig. Giudice dell'Esecuzione.

---

<sup>29</sup> L'importo effettivo dovrà essere stabilito secondo accordi tra le parti per quanto riguarda l'onorario del professionista, mentre per quanto riguarda oneri, diritti di segreteria e sanzioni sarà determinato sulla base delle tariffe di legge vigenti al momento della presentazione della pratica in sanatoria e secondo i calcoli effettuati dall'Ufficio Tecnico comunale.

<sup>30</sup> L'importo effettivo dovrà essere stabilito secondo accordi tra le parti per quanto riguarda l'onorario del professionista, mentre per quanto riguarda oneri di presentazione ed eventuali sanzioni sarà determinato sulla base delle tariffe di legge vigenti al momento della presentazione della pratica di aggiornamento catastale.

#### 5.4.8 -LOTTO 4: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- Patti, condizioni, servitù ed obblighi derivanti da Atto<sup>31</sup> di compravendita di provenienza a ministero Notaio SILVIO VEZZI, Rep.111513/16730, del 16/05/2005, trascritto a Reggio Emilia in data 24/05/2005 ai nn. 14464/8167, e precedenti Atti in esso richiamati o citati nell'allegato Certificato sostitutivo<sup>32</sup> ex art. 567 c.p.c., nessuno escluso;
- Patti, condizioni, servitù ed obblighi derivanti da Atto di compravendita a ministero Notaio ANNIBALE ALPI, Rep.6842/3712, del 29/10/1958, trascritto a Reggio Emilia in data 20/11/1958 al n. 6861 RP, e precedenti Atti in esso richiamati, nessuno escluso;

##### FONDO PATRIMONIALE:

Tanto evidenziato, si rimette ogni valutazione in merito all'Ill.mo Sig. Giudice.

- Non risultano domande giudiziali trascritte.
- Non risultano altri atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nella presente relazione.

---

<sup>31</sup> Vedi Allegato 8.11

<sup>32</sup> Vedi Allegato 8.9

**VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA**

Per l'elenco dell'elenco delle iscrizioni e dei pignoramenti gravanti sui beni in oggetto, da cancellarsi a cura della procedura, si fa riferimento alle formalità pregiudizievoli desunte dal certificato sostitutivo prodotto in atti<sup>33</sup> alla data del 31/01/2023, e successive visure ipotecarie di aggiornamento alla data del 09/08/2024<sup>34</sup>, così riassunte:

---

<sup>33</sup> Vedi Allegato 8.9

<sup>34</sup> Vedi Allegato 8.10

#### 5.4.9 -LOTTO 4: DIRITTO DI PRELAZIONE E VINCOLI

Per quanto è stato possibile verificare, non sussistono diritti di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, vincoli paesistici, forestali e storico-artistici. Secondo gli strumenti

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Castellarano (P.S.C. e R.U.E.), i beni pignorati sono classificati in ambito di Centro storico, sottoposti a tutela con categoria di intervento "Restauro e risanamento conservativo" (Tav CS2a RUE vigente).

#### 5.4.10-LOTTO 4: INFORMAZIONI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Il cespite fa parte di un compendio edilizio composto da più unità immobiliari e parti comuni, ma non costituito formalmente in "Condominio"; per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, non esistono tabelle millesimali, regolamento condominiale, e non risulta nominato un Amministratore pro tempore.

Gli occupanti, in merito, hanno riferito l'esistenza delle seguenti spese condominiali:

- fornitura gas metano dell'impianto termico centralizzato condominiale per il riscaldamento e la produzione acqua calda sanitaria degli alloggi;
- fornitura di acqua degli alloggi, tramite unico contatore condominiale;
- fornitura energia elettrica per le parti comuni (ingresso e vano scala, centrale termica), tramite specifico contatore condominiale.

Gli occupanti non hanno saputo fornire indicazioni circa i criteri di ripartizione utilizzati per la suddivisione di tali spese, né l'ammontare medio delle spese ordinarie annuali, né sull'esistenza di eventuali spese condominiali insolute; i contratti di fornitura condominiali risulterebbero in parte intestati all'occupante del sub.19, ed in parte in capo agli eseguiti.

Alla luce di tali informazioni, non è possibile indicare l'ammontare di eventuali spese condominiali insolute arretrate, né l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie, né l'ammontare dei costi pro quota eventualmente necessari per ripristino, riparazione e/o adeguamento di vizi e/o difetti edilizi e impiantistici su parti e impianti comuni condominiali.

Si precisa che, qualora esistenti, anche se non quantificate, **saranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese condominiali insolute 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; parimenti, **saranno a carico del nuovo proprietario le spese pro quota per l'eventuale costituzione del Condominio, la redazione di Regolamento condominiale e tabelle millesimali e la nomina dell'Amministratore pro tempore, nonché inerenti ogni altra attività necessaria ai fini della gestione del condominio e delle parti comuni**; ivi comprese le **spese pro quota relative ai costi eventualmente necessari per ripristino, riparazione e/o adeguamento di vizi e/o difetti edilizi e impiantistici su parti e impianti comuni condominiali, al momento non quantificabili** (tra cui si segnalano, a mero titolo indicativo non esaustivo, opere di manutenzione alla copertura, riparazione e/o sostituzione pannelli solari, opere di adeguamento e/o riparazione e/o sostituzione impianti della centrale termica e relative reti di distribuzione e condotti di scarico fumi, eventuale adeguamento/sostituzione del portoncino di ingresso condominiale per ripristinare la conformità alle tavole grafiche in atti comunali, ecc.)

#### 5.4.11-LOTTO 4: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

In data 13/03/2024 lo scrivente ha inoltrato via pec all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia la richiesta<sup>35</sup> di verifica della sussistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso in cui gli eseguiti compaiano quali "soggetto proprietario - locatore - contro o dante causa", relativamente agli immobili colpiti da pignoramento.

In data 22/04/2024, tramite comunicazione pec prot.32970/2024, l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia ha attestato<sup>36</sup> che relativamente ai soggetti eseguiti non risultano in vigore contratti di locazione e/o comodati d'uso inerenti gli immobili pignorati di cui al presente LOTTO 4.

---

<sup>35</sup> Vedi Allegato 8.13

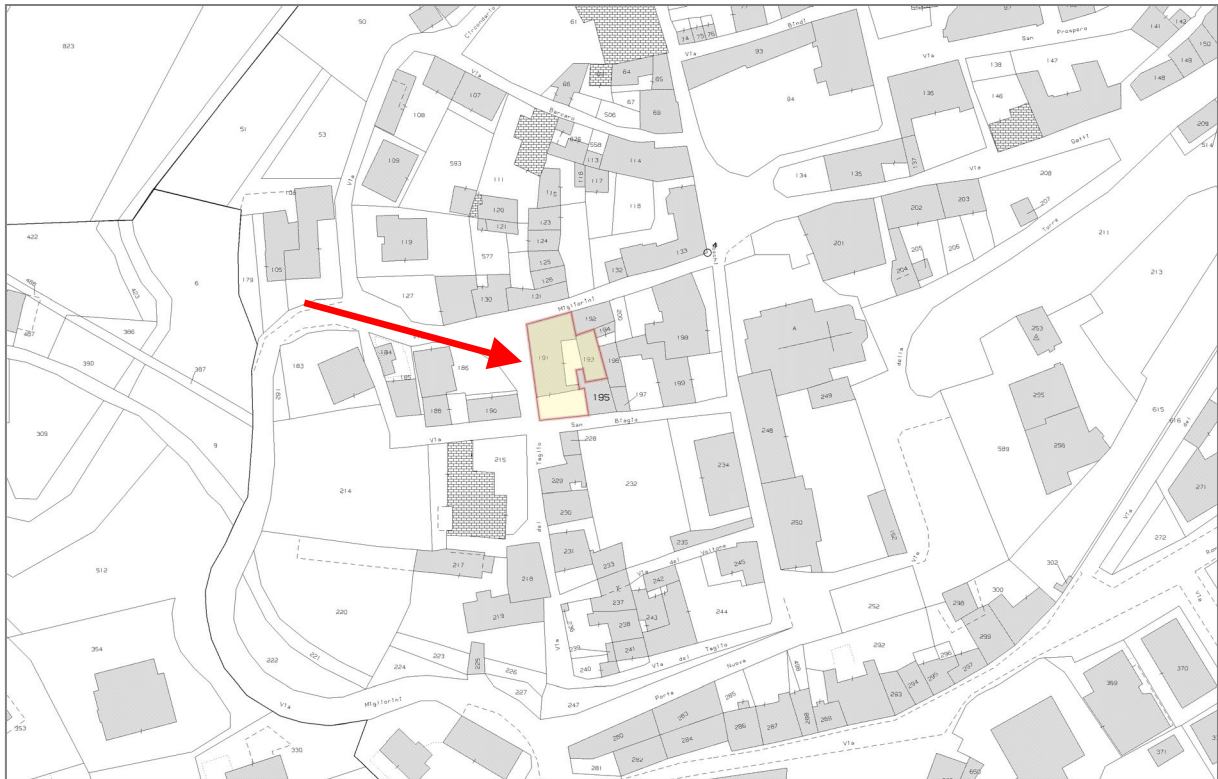
<sup>36</sup> Vedi Allegato 8.13



### 5.4.12-LOTTO 4: FOTOGRAFIE ED ELABORATI GRAFICI

#### INQUADRAMENTO:

Inquadramento degli immobili: estratto di mappa catastale fuori scala:



Inquadramento degli immobili: estratto di mappa satellitare fuori scala:





**FOTOGRAFIE:**

Esterno 1: Vista di insieme – Prospetto ovest su via del Taglio



Esterno 2: Prospetto nord su via Migliorini



Esterno 3: Prospetto sud - fronte su via San Biagio





Esterno 4: Vista di insieme – Prospetti sud-ovest – fronti su via del Taglio angolo via San Biagio



Esterno 5: Prospetti interni

Interno 1: p.secondo – Letto

Interno 2: p.secondo – Letto *(da ripristinare a soggiorno)*

Interno 3: p.secondo – Letto

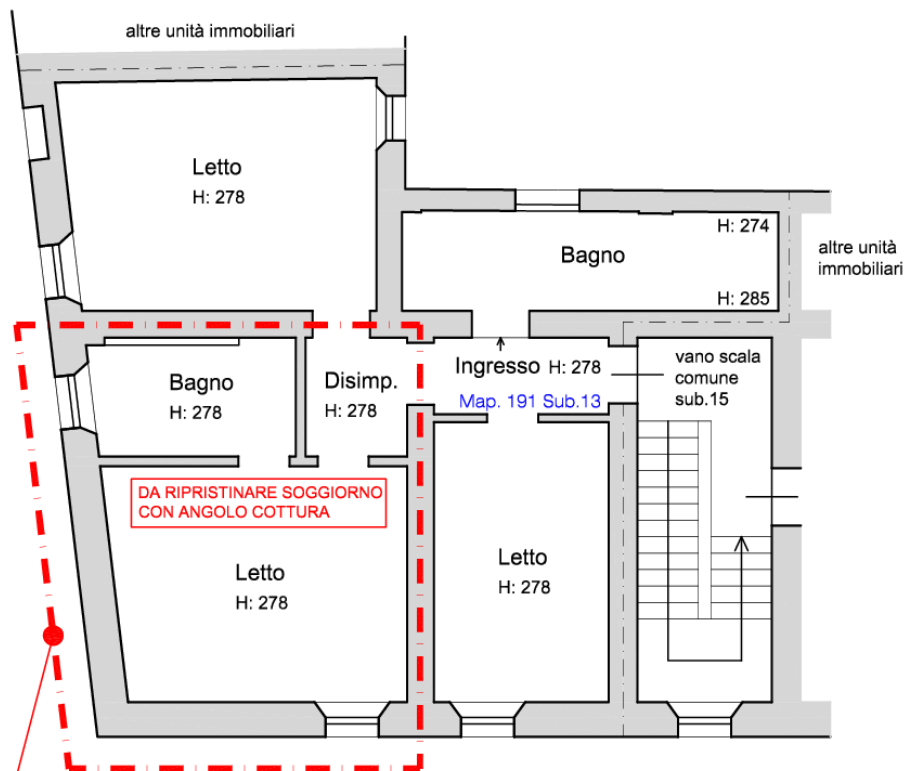
Interno 4: p.secondo – Ingresso

Interno 5: p.secondo – Bagno principale

Interno 6: p.secondo – Bagno secondario  
*(da ripristinare a angolo cottura)*

**ELABORATI GRAFICI:**

Le planimetrie riportate riferiscono l'attuale distribuzione interna indicativa dei locali e sono fuori scala, basate rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo.



NECESSITA' DI REGOLARIZZARE  
L'APPARTAMENTO TRAMITE  
RIPRISTINO DELL'ORIGINARIO  
UNICO LOCALE DESTINATO A  
SOGGIORNO CON ANGOLO  
COTTURA

PIANTA PIANO SECONDO



## 5.4.13-LOTTO 4: VALORE DEL BENE

### SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una *valutazione estimativa ai sensi ex art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.*, volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato, nelle condizioni in cui si trovano; tale valore è definito dagli Standards Internazionali di Valutazione come *“il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed 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”*.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni secondo principio di ordinarietà tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli, riferito allo stato conservativo degli immobili riscontrato alla data del sopralluogo, compiutamente descritto ed illustrato in perizia, anche con relazioni fotografiche, applicando le metodologie di seguito descritte; al valore di mercato così ottenuto viene **applicato un abbattimento forfettario pari al 20% in ragione delle condizioni particolari della vendita forzata, imposta dalla procedura, che prevede l'assenza di garanzie sui vizi dei beni, nonché tempistiche e condizioni di vendita che non rendono immediatamente disponibile gli immobili all'Acquirente**. Vengono inoltre detratti gli ulteriori costi che restano a carico dell'Acquirente, descritti nei precedenti paragrafi.

### CRITERI ESTIMATIVI ED INQUADRAMENTO DI MERCATO

I concetti estimativi adottati tengono conto delle principali caratteristiche degli immobili descritte nei precedenti paragrafi quali epoca costruttiva, tipologia e caratteristiche strutturali, stato di conservazione e manutenzione, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipologia e completezza di finiture; dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva; dotazione e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro, collegamenti viari, accessibilità, dotazione dei servizi primari e secondari. Si considerano inoltre tutti gli ulteriori elementi che possono influenzare i valori ricercati.

Tali caratteristiche vanno poi inquadrare all'interno del contesto macroeconomico attuale.

Nello specifico contesto provinciale ove sorgono gli immobili, dopo il primo decennio del 2000 caratterizzato da pianificazioni urbanistiche fortemente espansive, il comparto immobiliare ha vissuto una crisi di elevate dimensioni e durata protrattosi fino al 2016, arrivando ad una sostanziale stagnazione dovuta al raggiungimento dei massimi livelli di ribasso; dalla seconda metà del 2017 si è rilevata una modesta ripresa della domanda e delle iniziative immobiliari, consolidatasi nel 2019 fino all'arrivo della pandemia da virus Covid-19 nel 2020 e dal conseguente lock-down della nazione; recentemente, si osservano segnali di ripresa della domanda e delle iniziative immobiliari, anche in ragione della nuova riapertura alla disponibilità al credito da parte degli istituti bancari: si registrano modesti ma significativi recuperi dei prezzi di vendita, benché la domanda risulti in parte disincentivata dagli alti tassi di interesse praticati sui mutui.

Il settore edilizio risulta particolarmente attivo per interventi di recupero e riqualificazione di immobili, fortemente incentivati dalle rilevanti agevolazioni fiscali esistenti per interventi di efficientamento energetico, adeguamento sismico e ristrutturazione edilizia, culminati con il cd. “superbonus 110%”, ideato per contrastare la crisi economica derivante dalla pandemia mondiale; le iniziative immobiliari di nuova costruzione risultano piuttosto contenute, relative in gran parte a residui piani attuativi derivanti da precedenti pianificazioni, dovendosi ritenere ormai superate le politiche urbanistiche espansive degli anni passati, ormai pienamente orientate alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente ed al contenimento del consumo del suolo in attuazione dei criteri introdotti dalla nuova legge urbanistica regionale 24/2017.

In tale contesto, la sopraggiunta guerra in Ucraina, la conseguente crisi energetica con innalzamento dei costi delle forniture, la contemporanea esplosione del mercato della riqualificazione degli immobili ed i considerevoli aumenti dei costi di materiali, uniti alla ormai prossima conclusione degli ultimi interventi incentivati dal “superbonus 110%” ed alla politica monetaria di rialzo dei tassi posta in essere per contrastare la forte inflazione (che tuttavia pare aver raggiunto il proprio apogeo), costituiscono fattori e variabili di incidenza imprevedibile sull'andamento e sui prezzi di mercato, sia nel breve quanto nel medio-lungo periodo, e pongono interrogativi sulle ripercussioni economiche che potrebbero derivarne rispetto al futuro sviluppo del mercato immobiliare e del comparto edilizio.

**HIGHEST AND BEST USE (HBU):**

Ai fini estimativi, occorre necessariamente individuare il cd. "Highest and Best Use" (HBU) del bene, ossia ciò che il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa definisce come il più conveniente e miglior uso degli immobili.

L'HBU è l'uso che presenta il valore massimo tra il valore di mercato dell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi prospettabili per lo stesso immobile; in sostanza, l'HBU indica la destinazione d'uso maggiormente redditizia.

Tale destinazione è quella attuale dell'immobile se non vi sono destinazioni alternative o se il valore di mercato corrente è maggiore dei valori di trasformazione nelle possibili destinazioni alternative.

Nel caso in esame, data la tipologia dei beni, la loro collocazione e le normative urbanistiche vigenti, si ritiene che il valore secondo l'attuale destinazione d'uso (*MVEU, market value for the existing use*) corrisponda all'HBU degli immobili, che pertanto verranno valutati per lo stato di fatto descritto nella presente perizia e per la destinazione d'uso residenziale legittima.

**VALORE LOTTO 4**

La valutazione dei beni viene determinata con metodo comparativo monoparametrico (*ossia quel procedimento di stima del valore di mercato che si basa, come termine di paragone, sull'impiego di un parametro di confronto tecnico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro prescelto cd. "Superficie Commerciale"*) sulla base del confronto con valori medi di mercato che è stato possibile reperire per beni simili per tipologia e caratteristiche, compravenduti nella stessa zona in tempi recenti; le indagini sono state integrate con informazioni acquisite presso operatori di settore, nonché desunte da recenti pubblicazioni statistiche.

Tramite applicazione di opportuni coefficienti di adeguamento, per svolgere il corretto confronto delle diverse caratteristiche qualitative, manutentive e dimensionali dei comparabili, si è determinato il valore mercantile medio unitario; si procede pertanto alla stima nel seguente modo:

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: LOTTO 4**

Descrizione	Superficie	Coeff. di ragguglio	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
Locali principali appartamento sub.13	mq. 91,00	1,00	mq. 91,00	€ 1.500,00	€ 136.500,00
<b>Totale Valore commerciale LOTTO 4</b>					<b>€ 136.500,00</b>

**CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima - detrazioni**

<b>Abbattimento 20% per vendita giudiziaria con assenza di garanzia per vizi occulti</b>	-€	27.300,00
Costi per opere di ripristino	(paragrafo 5.4.4)	-€ 4.000,00
Costi per Pratica edilizia di regolarizzazione (sanatoria)	(paragrafo 5.4.5)	-€ 4.800,00
Costi per Pratica variazione catastale	(paragrafo 5.4.5)	-€ 500,00
<b>Totale Valore base d'asta LOTTO 4</b>		<b>€ 99.900,00</b>

La valutazione del valore commerciale deve intendersi riferita ad immobili disponibili, posti sul libero mercato; come già detto, al valore intero dei beni è stato applicato un **abbattimento forfettario pari al 20% in ragione delle condizioni particolari della vendita forzata, imposta dalla procedura, che prevede l'assenza di garanzie sui vizi dei beni, nonché tempistiche e condizioni di vendita che non rendono immediatamente disponibile gli immobili all'Acquirente**; sono stati inoltre detratti gli ulteriori costi che restano a carico dell'Acquirente, descritti nei precedenti paragrafi, quali i costi per le spese di regolarizzazione edilizia e catastale ed i costi per le opere di ripristino necessarie.

Per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, si è determinato il

**Valore Base d'Asta LOTTO 4: €. 100.000,00 (Euro centomila/00)**

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:

**Valore Minimo dell'Offerta LOTTO 4: €. 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00)**

Si precisa che i valori riportati sono da intendersi validi esclusivamente a fini valutativi nell'ambito della procedura esecutiva, lasciando integralmente a carico dell'Acquirente i costi per le regolarizzazioni, ripristini, adeguamenti e bonifiche necessarie, nonché spese condominiali insolute, anche se non espressamente quantificati.

Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.

#### **5.4.14-LOTTO 4: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

Come desunto dal Certificato sostitutivo<sup>37</sup> art. 567 c.p.c. prodotto in atti, i beni di cui al lotto unico sopra indicato risultano appartenere per la quota di 1/1 di nuda proprietà all'esecutato e per la quota di 1/1 di usufrutto, e pertanto complessivamente risultano appartenere agli esecutati per la piena proprietà, in virtù di Atto<sup>38</sup> di compravendita di provenienza a ministero Notaio SILVIO VEZZI, Rep.111513/16730, del 16/05/2005, trascritto a Reggio Emilia in data 24/05/2005 ai nn. 14464/8167, per acquisto da .

Per i precedenti passaggi di proprietà, si fa riferimento e sono da intendersi qui espressamente ed integralmente richiamati i contenuti della ricostruzione storico ventennale effettuata dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitranò nel Certificato sostitutivo<sup>39</sup> ex art. 567 c.p.c. prodotto in atti.

#### **5.4.15-LOTTO 4: PRECISAZIONI IN MATERIA DI MATERIALI TOSSICI E NOCIVI E RIFIUTI**

Materiali tossici o nocivi stabilmente infissi negli immobili: per quanto è stato possibile verificare visivamente, non si rileva la presenza di materiali tossici o nocivi stabilmente infissi negli immobili pignorati. Non può tuttavia escludersi, vista la datazione dell'edificio, la presenza di condutture, canne fumarie e/o altri manufatti contenenti fibrocemento amianto, posti sottotraccia.

Rifiuti: non presenti.

Altri materiali: nell'appartamento sono presenti mobili ed elettrodomestici di modesto valore, presumibilmente di proprietà degli esecutati.

---

<sup>37</sup> Vedi Allegato 8.9

<sup>38</sup> Vedi Allegato 8.11

<sup>39</sup> Vedi Allegato 8.9

#### 5.4.16-LOTTO 4: PRECISAZIONI AI SENSI DM 37/2008

L'alloggio è dotato di impianti tecnologici descritti nei precedenti paragrafi.

In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti; pertanto, **non se garantisce il pieno e corretto funzionamento.**

Tramite accesso agli atti comunali, sono state reperite le dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 redatte dalla ditta \_\_\_\_\_, datate 03/05/2011 con prot.3542, specificamente relative all' "Impianto Riscaldamento - idrico sanitario" di parti comuni (n.3542 parti comuni) e del singolo appartamento (n.3542-D), e all' "Impianto elettrico" di parti comuni (n.3542 parti comuni) e del singolo appartamento (n.3542-D), depositate in allegato alla richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità in data 14/10/2011 con prot.13225.

Per quanto è stato possibile visionare in sede di sopralluogo, **si rilevano evidenti segni di modifiche degli impianti originali, e precisamente:**

- **risultano realizzati successivamente gli impianti al servizio del secondo bagno** (idrico sanitario, di scarico ed elettrico), **privi delle dichiarazioni di conformità;**
- gli impianti preesistenti dell'ex angolo cottura risultano ancora visibili, ma potrebbero essere stati modificati, **pregiudicando la validità delle dichiarazioni di conformità, che pertanto non è garantita e dovrà essere verificata a cura e spese dell'Acquirente.**

Restano in carico all'Acquirente anche i costi per le eventuali opere di adeguamento e messa a norma, ivi comprese le opere di adeguamento necessarie nell'ipotesi di regolarizzazione dell'appartamento tramite ripristino dell'originario unico locale destinato a soggiorno con angolo cottura, enunciate a paragrafi 5.4.3 e 5.4.4.

Per quanto riguarda gli impianti condominiali, gli occupanti del fabbricato hanno segnalato il danneggiamento dei pannelli solari comuni in copertura, non funzionanti, ed alcuni pregressi malfunzionamenti dell'impianto di riscaldamento centralizzato che richiederebbero opere di adeguamento e/o riparazione e/o sostituzione impianti della centrale termica e relative reti di distribuzione e scarico fumi; pertanto, occorre considerare che potranno rendersi necessarie opere di ripristino, riparazione, adeguamento e/o sostituzione di tali impianti comuni condominiali, i cui costi pro quota millesimale restano in capo all'Acquirente.

#### 5.4.17-LOTTO 4: CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non è stata rinvenuta alcuna certificazione in merito, né è presente in banca dati "SACE" della regione Emilia-Romagna dopo verifica telematica<sup>40</sup>.

---

<sup>40</sup> Vedi Allegato 8.4.16



## **6.4- STATO CIVILE DEL DEBITORE**

## 7.4- NOTE

- Si precisa che, qualora esistenti, anche se non quantificate, saranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese condominiali insolute 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; parimenti, saranno a carico del nuovo proprietario le spese pro quota per l'eventuale costituzione del Condominio, la redazione di Regolamento condominiale e tabelle millesimali e la nomina dell'Amministratore pro tempore, nonché inerenti ogni altra attività necessaria ai fini della gestione del condominio e delle parti comuni; ivi comprese le spese pro quota relative ai costi eventualmente necessari per ripristino, riparazione e/o adeguamento di vizi e/o difetti edilizi e impiantistici su parti e impianti comuni condominiali (manutenzione copertura, pannelli solari, centrale termica e relative reti di distribuzione e condotti di scarico fumi, ecc).
- Le indicazioni di costi ed obblighi in capo all'Acquirente relativi a regolarizzazione amministrative, catastali, opere di ripristino, ecc., sono da ritenersi meramente indicative, riferite alla data dell'elaborato ed espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e fornite dai competenti uffici tecnici comunali, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici vigenti a tal data. Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (*quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia*), si evidenzia che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.); in ogni caso non costituiscono alcuna garanzia circa il buon esito ed il rilascio della sanatoria.
- L'analisi dello stato legittimo degli immobili, le valutazioni in merito alle difformità riscontrate ed alla regolarizzazione in sanatoria dei beni sono state svolte in riferimento alla normativa regionale attualmente vigente (LR 23/2004) ed al Testo Unico dell'edilizia DPR 380/2001, al quale sono state recentemente apportate rilevanti modifiche con il Decreto Legge n.69/2024 (cd. Decreto "Salva Casa") e relativa conversione in Legge n.105 del 24/07/2024; la normativa in materia è da considerarsi ancora "in evoluzione", vista la compresenza di norme regionali e nazionali non pienamente concordanti, dovendosi ritenere plausibile che alla stessa normativa regionale (cui lo scrivente fa tuttora riferimento) vengano presumibilmente apportate modifiche entro un breve lasso di tempo. Si evidenzia pertanto all'Acquirente che le valutazioni svolte nel presente elaborato potrebbero subire variazioni anche a breve termine, sia in funzione dei cambiamenti normativi in materia di prossima adozione a livello regionale, sia in rapporto alle variazioni interpretative-applicative che ne deriveranno rispetto alle prassi finora consolidate.
- Anche se non espressamente quantificati, restano a carico dell'Acquirente tutti i costi eventualmente necessari per ripristino, riparazione e/o adeguamento di vizi e/o difetti edilizi e impiantistici, nessuno escluso, sia sul cespite oggetto di vendita, sia pro quota millesimale su parti e impianti comuni condominiali.
- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un giudizio professionale del tecnico redattore; pertanto, non costituiscono garanzie e/o certificazioni di sorta.
- Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è da intendersi a corpo e non a misura.
- I valori indicati nella presente relazione sono al netto delle imposte e delle tasse.
- L'esperto stimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- Le valutazioni sono svolte nel presupposto essenziale che gli immobili siano liberi da ipoteche o altri gravami ed in particolare di quelli descritti al paragrafo 5.4.8.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno integralmente visionati per comprenderne pienamente i contenuti.

## 8.4- ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 8.1 Estratto di mappa catastale
- 8.4.2 LOTTO 4: Visure catastali storiche
- 8.4.3 LOTTO 4: Planimetrie catastali attuali – elaborato planimetrico
- 8.4 Estratto pratiche edilizie in atti comunali
- 8.5 Estratto tavole grafiche relative allo stato legittimo
- 8.4.6.a LOTTO 4: Rilievo unità immobiliari con indicazione delle superfici commerciali
- 8.4.6.b LOTTO 4: Rappresentazione grafica delle difformità riscontrate rispetto all'ultima tavola grafica in atti comunali
- 8.7 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati
- 8.8 Atto di pignoramento immobiliare
- 8.9 Certificato sostitutivo art. 567 c.p.c.
- 8.10 Visure ipotecarie di aggiornamento
- 8.11 Atto di compravendita di provenienza
- 8.4.12 LOTTO 4: Certificato di stato di famiglia e residenza - Stato civile
- 8.13 Relazione Agenzia Entrate relativa a contratti di affitto e comodato
- 8.4.16 LOTTO 4: Esito negativo ricerca telematica Attestato Energetico
- 8.17 Costituzione di fondo patrimoniale Rep.26309/11617 del 05/02/2018 e nota di trascrizione
- 8.4.18 LOTTO 4: Allegati A, B
- 8.19 CD-Rom contenente la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, espletando l'incarico ricevuto in modo indipendente ed in assenza di interessi confliggenti, rimango a disposizione per ogni spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, lì 14.08.2024

**L'esperto stimatore**

---

*geom. Sergio Zanni*

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.