



# TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

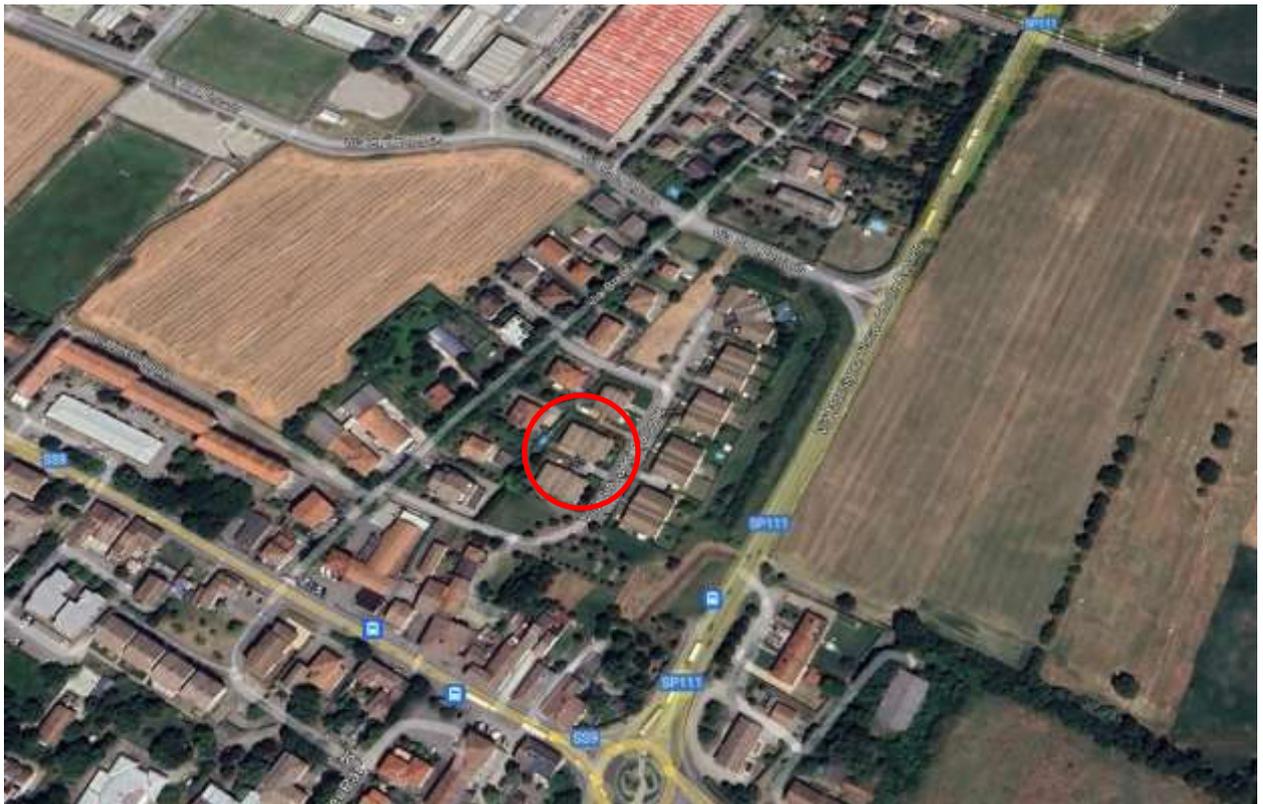
Esecuzione immobiliare n. 207-2023

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

Promossa da:

Contro: **Carbone Peticari Francesco e Scandaliato Maria**  
residenti in via Falcone n. 3 Sant'Ilario d'Enza

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE E ALLEGATI



Procedura esecutiva n° 207-2023

<b>DATO</b>	<b>CONFORME</b>	<b>SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA</b>				
<b>TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO – RG / RP.</b>	SI	<b>22/11/2023</b> – Reg. generale n. 25880 Reg. particolare n. 19056				
<b>DIRITTO REALE PIGNORATO</b>	SI	<b>PROPRIETÀ</b> – QUOTA 1/1				
<b>UBICAZIONE IMMOMILI</b>	-	SANT'ILARIO D'ENZA– via FALCONE N. 3				
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	-	<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>
		SANT'ILARIO D'ENZA	19	299	11	A/2
		SANT'ILARIO D'ENZA	19	299	4	C/6
<b>CONFORMITÀ CATASTALE</b>	SI					
<b>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</b>	NO	NOTE				
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	SI	<b>IMPIANTI APPARENTEMENTE A NORMA CERTIFICAZIONE DEPOSITATI IN SEDE DI RICHIESTA DI AGIBILITA'</b>				
<b>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	SI	<b>PRESENTE</b>				
<b>STATO OCCUPAZIONALE</b>	-	<b>OCCUPATO DAGLI ESECUTATI E LA LORO FAMIGLIA</b>				
<b>STATO DI ARREDAMENTO</b>	-	<b>ARREDI IN BUONO STATO PRESENTI</b>				
<b>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</b>	-	<b>ASSENTI</b>				
<b>PRESENZA DI AMIANTO NELLE COPERTURE</b>	-	<b>ASSENTI -</b>				
<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>	NO	<b>VI SONO SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE</b>				
<b>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</b>	<b>€. 90.000,00</b> - EURO <i>NOVANTAMILA/00</i>					
<b>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</b>	<b>€. 67.500,00</b> - EURO <i>SESSANTASETTEMILACINQUECENTO/00</i>					
<b>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</b>	<b>16/10/2024</b>					
<b>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</b>	<b>BANCA</b> - Credit Agricole Italia, Ag. 4, Via Emilia all'Angelo, 38, Reggio E.					

## 0-SOMMARIO

<b>0-SOMMARIO .....</b>	<b>3</b>
<b>1-RIASSUNTO E DATI GENERALI.....</b>	<b>4</b>
<b>2-COMUNICAZIONI E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>4</b>
2.1- COMUNICAZIONI.....	4
2.2- SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI .....	4
<b>3-DATI CATASTALI.....</b>	<b>5</b>
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....	5
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA .....	6
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE .....	6
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI .....</b>	<b>7</b>
<b>5-LOTTO DI VENDITA.....</b>	<b>9</b>
<b>5.1-LOTTO UNICO.....</b>	<b>10</b>
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI .....	10
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	10
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA .....	11
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	12
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	13
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	13
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	13
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....</i>	<i>13</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....</i>	<i>13</i>
<b>5.1.8. –STATO CIVILE DEI DEBITORI .....</b>	<b>14</b>
5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE .....	14
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO.....</i>	<i>14</i>
5.1.10-LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI .....	16
6-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE .....	16
6.1 – FOTOGRAFIE: .....	16
6.2 - PIANTE:.....	22
<b>8. –ELENCO DEGLI ALLEGATI .....</b>	<b>23</b>
8.1. - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE .....	23
8.2. - COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI .....	23
8.3. - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE .....	23
8.4. - VISURE CATASTALI AGGIORNATE .....	23
8.5. - PLANIMETRIE CATASTALI.....	23
8.5.1 - ELABORATO PLANIMETRICO.....	23
8.6. – ISPEZIONI CONSERVATORIA .....	23
8.7. – CONCESSIONE EDILIZIA .....	23
8.7.1. DIA VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA .....	23
8.8. – ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ .....	23
8.9. – RILIEVO ALLOGGIO .....	23
8.9.1– COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE CONDOMINIO .....	23
8.10. - ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI .....	23
8.11. – CERTIFICATI DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA .....	23
8.12. – CERTIFICATI DI STATO LIBERO .....	23
8.13. – VALORI OMI .....	23
ALLEGATI A, B, .....	23
CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE .....	23
FOTOGRAFICA .....	23

## 1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

### PROCEDURA N° 207-2023

**Esecutati:**

residenti in

**Procedente:**

- **Data conferimento incarico:** 19-03-2024
- **Consegna della relazione alla Cancelleria delle Esecuzioni entro il:** 16/09-2024
- **Udienza:** 16/10/2024
- **Data trascrizione pignoramento:** 22/11/2023

## 2-COMUNICAZIONI E SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

### 2.1- COMUNICAZIONI

In data 27 marzo 2024, si è provveduto a dare comunicazione scritta, a mezzo di P.E.C. e a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno dell'incarico ricevuto, delle sue finalità e dell'inizio delle operazioni peritali presso il mio studio a far data dal 04 aprile 2024:

**al creditore procedente:**

**agli esecutati:**

residenti in via Falcone n. 3 Sant'Ilario d'Enza

### 2.2- SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

- In data 04 aprile 2024 ho fatto richiesta presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio delle planimetrie catastali del bene in oggetto.
- In data 16 aprile 2024 ho fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Ilario

d'Enza, di copia degli atti che hanno autorizzato la costruzione del fabbricato per la verifica della conformità urbanistica dei beni oggetto di pignoramento;

- In data 30 maggio 2024 ho fatto richiesta e ritirato i certificati anagrafici degli esecutati.

- In data 08 giugno 2024 ho fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica sussistenza contratti d'affitto sull'immobile pignorato.

In data 24/06/2024 l'Agenzia delle Entrate comunicava la non sussistenza i contratti di locazione, risulta solo un contratto di comodato non opponibile alla procedura (**vedi allegato 8.14**)

Lo scrivente, per poter adempiere al quesito posto, ha effettuato il sopralluogo presso il bene in data 13 maggio 2024, accompagnato dal Dott. Degl'Incerti Tocci dell'IVG,

### 3-DATI CATASTALI

#### 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO<sup>1</sup>

##### 1 a - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

**residenti in Via Falcone n. 3 Sant'Ilario d'Enza**

**Proprietari per la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno:**

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria <sup>2</sup>	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Sant'Ilario d'Enza Via Falcone n. 3 Piano T	Abitazione	19	299	11		A/2	1	3,5 vani	67 mq.	€ 289,22
2	Comune di Sant'Ilario d'Enza Via Falcone n. 3 Piano S1	Autorimessa	19	299	4		C/6	3	23 mq.	26 mq.	€ 89,09

<sup>1</sup> Vedi allegato 8.1

<sup>2</sup> 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 redditività) - **IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE**: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

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

#### 2 a - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

**residenti in Via Falcone n. 3 Sant'Ilario d'Enza**

**Proprietari per la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno:**

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria <sup>3</sup>	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Sant'Ilario d'Enza Via Falcone n. 3 Piano T	Abitazione	19	299	11		A/2	1	3,5 vani	67 mq.	€ 289,22
2	Comune di Sant'Ilario d'Enza Via Falcone n. 3 Piano S1	Autorimessa	19	299	4		C/6	3	23 mq.	26 mq.	€ 89,09

### 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema 1 a sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 8.1) mentre quelli dello schema 2 a sono quelli della situazione catastale attuale come da visure (vedi allegato 8.4). Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastrati. La consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata corrisponde alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato 8.5).

Le planimetrie catastali non sono fedeli alla situazione attuale per quanto meglio descritto al successivo paragrafo 5.1.3.

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.

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione è situato in comune di Sant'Ilario d'Enza in località Calerno in via Falcone n. 3 nella periferia nord della frazione, in prossimità alla viabilità principale dell'asse nord sud via Monsignor Romero, che collega al casello autostradale Terre di Canossa; all'interno di un quartiere residenziale, il fabbricato è stato costruito negli anni 2003-2004.

Il fabbricato si sviluppa, su due piani destinati ad abitazione, oltre al piano interrato destinato ad autorimesse e corsello comune.

La scala della palazzina ove si trova l'alloggio in oggetto è a servizio delle unità immobiliari a destinazione residenziale, oltre a collegare il piano interrato.

Sono presenti, infine, Beni Comuni Non Censibili, come meglio specificato nell'elaborato planimetrico "**vedi Allegato 8.5.1**".

Le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato sono indicate dagli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile. I millesimi generali di proprietà sono di 117,2041/1.000, così come risulta dalla tabella millesimale approvata.

Il condominio denominato "FALCONE B" ha come amministratore lo Studio di Sant'Ilario d'Enza, da comunicazione ricevuta "**vedi Allegato 8.9.1**" risulta che le spese condominiali annue ammontano a circa € 600,00; risultano inoltre spese condominiali arretrate per circa € 3.200,00.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono:

**1 - abitazione** al piano terra, composta da: ingresso pranzo soggiorno con portico e angolo cottura, disimpegno notte, una camera matrimoniale e un ripostiglio (utilizzato come camera), oltre a antibagno e bagno, con esposizione sul lato ovest. Il tutto prospiciente area cortiliva esclusiva.

L'area cortiliva comune dell'intero compendio è limitata al corsello d'ingresso pedonale realizzato con pavimentazione in ceramica è destinata a viabilità di accesso al vano scala comune; l'accesso alle autorimesse avviene tramite passo carraio con rampa e corsello comune.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e muratura con solai in latero cemento, le facciate sono in muratura a vista.

Il portone d'ingresso condominiale ha struttura in metallo con specchiatura in vetro.

Le finiture del vano scala sono: pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e gradini in granito e ringhiera in ferro.

---

<sup>4</sup> Le misure riportate sono indicative e hanno il solo scopo di illustrare meglio le caratteristiche dell'appartamento, si riferiscono alle superfici commerciali, quindi compresi i muri.

L'alloggio è stato eseguito con murature laterizie intonacate ed ha un'altezza interna di circa mt. 2.70, i serramenti esterni sono in legno con vetro camera e tapparelle in PVC ed inferiate sempre in metallo. Il grado di finitura interno è discreto, infatti i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti del bagno e della zona cottura; la porta d'ingresso è del tipo blindato con serrature di sicurezza, le porte interne in legno verniciato con pannellatura.

Si rileva la presenza di muffe sui muri del disimpegno notte e camera da letto.

Gli impianti di energia elettrica, riscaldamento e idrico sanitario anch'essi sono in buone condizioni e funzionanti.

I locali sono allacciati alle reti di gas, luce, fognatura e acqua; dotati di riscaldamento autonomo con caldaia a gas con produzione di acqua calda sanitaria (posta nel bagno) con radiatori in metallo; il bagno è accessoriato con sanitari in porcellana bianca, è presente impianto di climatizzazione estiva con unità esterna e split interno.

**2 – autorimessa** al piano interrato del fabbricato residenziale, con accesso dal cortile comune tramite rampa d'accesso, ove si trova il passo carraio che immette su via Petrolini. È stata realizzata con muri in parte in cemento armato a vista in parte con blocchi di cemento sempre a vista e pavimento in battuto di cemento, la basculante di accesso è in lamiera verniciata è inoltre dotata di apertura automatica che però risulta non funzionante.

Il tutto in discreto stato di manutenzione e conduzione.

## RIEPILOGO SUPERFICI

Fg	Part	Sub	DESCRIZIONE	LUNG.	LARG.	SUP. LORDA	%	SUP. COMM. <sup>5</sup>
19	299	11	ABITAZIONE piano terra	7,25	6,15	44,59	100,00	44,59
				5,15	5,80	29,87	100,00	29,87
			a dedurre portico	3,45	2,30	-7,94	100,00	-7,94
			portico	3,45	2,30	7,94	40,00	3,17
			SOMMANO					69,70
			<b>SI ARROTONDA</b>					<b>70,00</b>
19	299	4	Autorimessa	6,70	3,50	23,45	100,00	23,45
			SOMMANO					23,45
			<b>SI ARROTONDA</b>					<b>23,00</b>
19	299	11	Area cortiliva esclusiva	22,50	6,80	153,00	100,00	153,00
			a dedurre	6,00	1,00	6,00	100,00	-6,00
			SOMMANO					147,00
			<b>SI ARROTONDA</b>					<b>145,00</b>

Si può quindi concludere che: la superficie commerciale complessiva della abitazione è di circa **mq. 70,00**. Mentre la superficie commerciale dell'autorimessa è di **mq. 23,00**; oltre all'area cortiliva esclusiva di circa **mq. 145,00**

## 5-LOTTE DI VENDITA

Trattasi di unico lotto funzionale, in quanto il compendio immobiliare è composto da una abitazione con locali accessori e autorimessa, il cui migliore realizzo prevede la messa in vendita dell'intero compendio immobiliare; pertanto, la vendita sarà a lotto unico.

- 
- 5 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 sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
  - le autorimesse e i posti auto vengono stimati in base alla superficie commerciale

## 5.1-LOTTO UNICO

### 5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

**residenti in Via Falcone n. 3 Sant'Ilario d'Enza**

**Proprietari per la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno:**

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Sant'Ilario d'Enza Via Falcone n. 3 Piano T	Abitazione	19	299	11		A/2	1	3,5 vani	67 mq.	€ 289,22
2	Comune di Sant'Ilario d'Enza Via Falcone n. 3 Piano S1	Autorimessa	19	299	4		C/6	3	23 mq.	26 mq.	€ 89,09

Confini dell'alloggio:

- a nord: vano scala comune subalterno 19 e ragioni subalterno 12;
- a sud: con ragioni mappale 300;
- a ovest: con ragioni subalterno 12;
- a est: con ragioni subalterno 14.

Confini dell'autorimessa:

- a nord: con terrapieno;
- a sud: con corsello autorimesse comune subalterno 20;
- a ovest: con autorimessa subalterno 22;
- a est: con vano scala comune subalterno 19.

### 5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

A Sant'Ilario d'Enza località Calerno, in via Falcone n. 3 nella periferia nord della frazione:  
**piena proprietà di:**

**1 - alloggio** al piano terra composto da: ingresso pranzo soggiorno con portico e angolo cottura, disimpegno notte, una camera matrimoniale e un ripostiglio, oltre a antibagno e bagno, con superficie commerciale complessiva di circa **mq. 70.00** con esposizione sul lato ovest.

Il tutto prospiciente area cortiliva esclusiva con superficie commerciale complessiva di circa **mq. 145.00**

**2 – autorimessa** al piano interrato con accesso dal corsello comune che tramite rampa è collegato al passo carraio che immette su via Falcone di superficie commerciale di circa **mq. 23.00**

Il tutto in sufficiente stato di manutenzione e conduzione, risultano spese condominiali arretrate e piccole difformità edilizie.

### **5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA**

Il compendio immobiliare sopra descritto, come si rileva dal RUE in vigore, risulta urbanisticamente identificato come: **Art.19 –ambiti prevalentemente residenziali**

*Regolati dal:* **comma 4 zone edificate, o in corso di edificazione, in base a PUA già approvati (Rc)**

alla data di adozione del RUE, sono le parti urbane con assetti planivolumetrici, distribuzione delle funzioni e cessioni di aree pubbliche definiti in base a piani attuativi che hanno coinvolto porzioni urbane significative; in queste zone si conferma il tessuto edilizio già esistente o programmato, così come nelle aree oggetto di accordi di programma. Ai fini normativi sono assimilate a queste zone le aree edificate con assetti planivolumetrici e funzionali fortemente incidenti nella fisionomia del tessuto urbano consolidato. Usi ammessi: funzione prevalente: residenza; funzioni complementari: attività commerciali (negozi di vicinato e strutture di vendita medio-piccole limitatamente a quelle esistenti), esercizi pubblici, artigianato di servizio, laboratori artigianali di ridotte dimensioni, uffici e studi professionali, attività finanziarie e assicurative, sedi di associazioni per attività di carattere sociale, socio-sanitario, culturale, ricreativo e sportivo, sedi di partiti, organizzazioni sindacali, ordini professionali. Interventi ammessi: cambi d'uso che non alterino l'equilibrio tra i diversi usi prefigurato dallo strumento attuativo di riferimento e/o consolidatosi nel tempo e siano compatibili con il clima acustico nel caso di edifici prospicienti arterie di traffico; manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia che non comporti preventiva demolizione e non comporti ampliamento all'esterno della sagoma planivolumetrica; costruzione di nuovi edifici all'interno di PUA in corso di attuazione o di aree oggetto di accordi di programma; nelle aree oggetto di accordi di programma nelle quali gli interventi previsti non sono stati ancora realizzati, il POC, in conformità a quanto previsto dal PSC, può prevedere modifiche degli usi che non comportino aumento della Su né del carico urbanistico;



**ESTRATTO RUE TAV. 2**

Gli immobili sopra descritti sono stati realizzati a seguito del rilascio da parte del Comune di Sant'Ilario d'Enza delle seguenti autorizzazioni:

N.	Data	Oggetto	Descrizione Opera	Intestario
N. 157/2002 Reg. Cost.	16/04/2003	Permesso di Costruire <b>Allegato 8.7</b>	Nuova Costruzione edifici residenziali stralcio A P.P. "Quartiere Brenta"	IMPRES S.R.L.
N. 74/2004 Prat. Edil.	28/03/2004	DIA Variante a Concessione Edilizia <b>Allegato 8.7.1</b>	Nuova Costruzione edifici residenziali stralcio A P.P. "Quartiere Brenta"	IMPRES S.R.L.
Prot. N. 12503/X-10	13/09/2014	Attestazione di Abitabilità <b>Allegato 8.8</b>	Nuova Costruzione edifici residenziali stralcio A P.P. "Quartiere Brenta"	IMPRES S.R.L.

Pertanto, durante il sopralluogo si sono potute verificare le risposdenze tra lo stato dei luoghi e gli atti autorizzativi rilasciati, nonché con la planimetria catastale; da detto raffronto, sono emerse delle piccole difformità, in particolare: piccole difformità nella dimensione dei locali interni rientranti nelle normali tolleranze, diverse dimensioni nell'altezza delle finestre rispetto a quanto autorizzato non rientranti nelle tolleranze costruttive.

Come da schema che si allega. **(vedi allegato 8.9)**

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

I beni oggetto del pignoramento sono perfettamente funzionali all'uso a cui sono destinati per quanto precedentemente descritto.

### **5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE<sup>6</sup>**

Constatato che esistono delle difformità interne all'alloggio, le opere difformi limitatamente alle opere edili si possono ricomprendere in un atto in sanatoria per accertamento di conformità. Si può stimare un costo complessivo tra spese tecniche (pratica comune e variazione catastale) e sanzione di circa **€ 5.800,00**.

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

L'immobile, come si evidenzia dai certificati di residenza e stato di famiglia (**vedi allegato 8.11**) risulta occupato dagli esecutati e la loro famiglia così composta:

- 
- 
- 
- 

Pertanto, l'alloggio si può considerare "da liberarsi al decreto di trasferimento".

### **5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

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

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

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

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli si prende nota della certificazione notarile allegata dal precedente alla presente procedura e a nuove aggiornate ispezioni presso la Conservatoria RR. II. (**vedi allegato 8.6**) che di seguito si riassumono:

---

<sup>6</sup> La stima dei costi di regolarizzazione è stata redatta alla data della perizia a seguito di accesso presso l'ufficio tecnico comunale e colloqui con i funzionari incaricati, ed è da ritenersi indicativa; pertanto non ci si assume alcuna responsabilità in merito, nel caso di future richieste da parte dell'Amministrazione Comunale di eventuale altra documentazione, oneri, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte dell'ufficio tecnico comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici attualmente vigenti e/o dall'entrata in vigore di nuove norme locali o statali in materia edilizia.

- **Ipoteca volontaria:**

Reg. generale n. 3272 Reg. particolare n. 380 del 20/02/2013

a favore di:

contro:

**Proprietari per la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno:**

- **Pignoramento:**

Reg. generale n. 25880 Reg. particolare n. 19056 del 22/11/2023

a favore di;

contro:

**Proprietari per la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno:**

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Comune di Sant'Ilario d'Enza Via Falcone n. 3 Piano T	Abitazione	19	299	11		A/2	1	3,5 vani	67 mq.	€ 289,22
2	Comune di Sant'Ilario d'Enza Via Falcone n. 3 Piano S1	Autorimessa	19	299	4		C/6	3	23 mq.	26 mq.	€ 89,09

### 5.1.8. –STATO CIVILE DEI DEBITORI

Gli esecutati risultano essere di stato libero, così come riportato certificati di stato libero rilasciati dal Comune di Sant'Ilario d'Enza e presenti nel fascicolo. **(vedi allegato 8.12)**

### 5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

#### VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO

Lo scrivente ha effettuato accurate indagini di mercato per assumere quegli elementi comparativi che, in sede di libera compravendita in zona e/o in zone assimilabili concorrono a determinare il più probabile valore di mercato di beni simili a quello in esame. Tenuto conto delle risultanze delle indagini effettuate in un mercato attualmente in fase di rallentamento,

vista la particolare congiuntura economica in particolare i tassi d'interesse sui mutui; l'immobile vista la sua ubicazione nella zona della prima periferia nord della frazione di Calerno, la sua consistenza, il suo sufficiente stato di manutenzione e conduzione, la situazione impiantistica e serramentistica; e per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenta una discreta appetibilità e può essere commerciabile, la redditività è discreta in relazione alla richiesta di beni analoghi.

Si ritiene applicabile, per il caso in esame, il criterio di stima a valore di mercato, per confronto. Non mancano elementi di riferimento nel settore delle abitazioni in condominio, dei quali sono noti i valori richiesti sul mercato.

In particolare, vengono presi in esame valori in relazione a compravendite di locali assimilabili presenti in zona, nonché alla vetrina delle agenzie immobiliari e dei professionisti operanti in zona, apportando poi quei correttivi ritenuti applicabili e verificati anche tramite le valutazioni dell'osservatorio immobiliare OMI **(vedi allegato 8.13)**

Zona: Suburbana/FRAZIONE DI CALERNO

Codice zona: E2, Microzona 3 che per l'immobile in oggetto, presenta valori da € 730,00 a € 1.050,00 a mq. per abitazioni di tipo civile, e per le autorimesse valori da € 510,00 a € 750,00 a mq. considerando uno stato di conservazione normale.

L'esame degli elementi di raffronto ed il loro aggiornamento, alla data attuale, viene effettuato con opportuni correttivi atti a tener conto di tutti gli elementi caratterizzanti il bene in esame ed in precedenza dettagliati: anno di costruzione, caratteristiche delle strutture, tipologia delle finiture, tipologia impiantistica, dimensioni dei vani e loro distribuzione interna; oltre che l'ubicazione, gli spazi comuni e comunque tutte le caratteristiche che possano incidere sulla valutazione, in particolare lo stato di manutenzione e conduzione precedentemente descritto.

L'esame degli elementi di riferimento, applicato allo specifico caso in esame, considerato il tipo d'immobile, consente di ricavare i seguenti valori unitari:

- abitazioni civili	=€ /mq.	<b>1.300,00</b>
- autorimesse	=€ /mq.	<b>700,00</b>
- area cortiliva esclusiva	=€ /mq.	<b>100,00</b>

Da cui si ricava la seguente valutazione degli immobili:

DESCRIZIONE	SUP. COMMERC.	PREZZO MQ.	IMPORTO
Abitazione	70,00	€ 1.300,00	€ 84.000,00
Autorimessa	23,00	€ 700,00	€ 13.800,00
Area cortiliva esclusiva	145,00	€ 100,00	€ 11.600,00
<b>SOMMANO</b>			<b>€ 121.600,00</b>

**Il valore commerciale, da considerarsi a corpo, è di € 121.600,00**

Abbattimento forfettario del valore: trattandosi di un'esecuzione immobiliare gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile il bene, e per mancanza di garanzie per vizi occulti

€ - 24.600,00

**Valore complessivo del bene**

€ 97.000,00

1. Il valore dell'intero bene in caso di spese per regolarizzazione edilizia, a carico della procedura è di:

**Totale (1)**

€ 97.000,00

2. Il valore dell'intero bene in caso di spese per regolarizzazione edilizia a carico dell'acquirente,

è di:

€ 97.000,00

a dedurre:

Sanatoria

-€ 5.800,00

Spese condominiali arretrate (due annualità)

-€ 1.200,00

**Totale (2)**

€ 90.000,00

3. In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c.,

si determina:

**Valore Minimo dell'Offerta**

€ 67.500,00

### 5.1.10-LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni sopra descritti sono pervenuti agli esecutati, per atto di compravendita a ministero del Notaio dott. Antonino Vacirca, stipulato in Reggio Emilia il 13 febbraio 2013 Repertorio n. 49995 Raccolta n. 29895. Trascritto a Reggio Emilia il 20/02/2013 al n. 3271 di R.G. e n. 2210 di R.P. (vedi allegato 8.10)

## 6-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE

### 6.1 – FOTOGRAFIE:





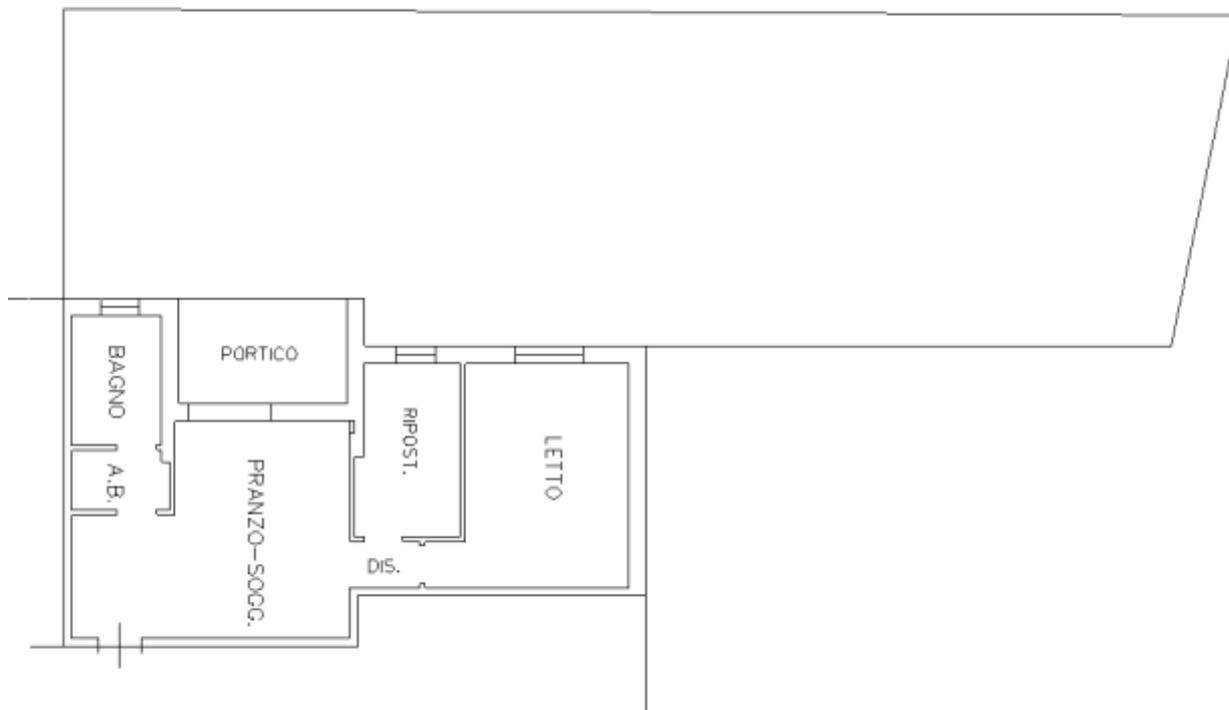




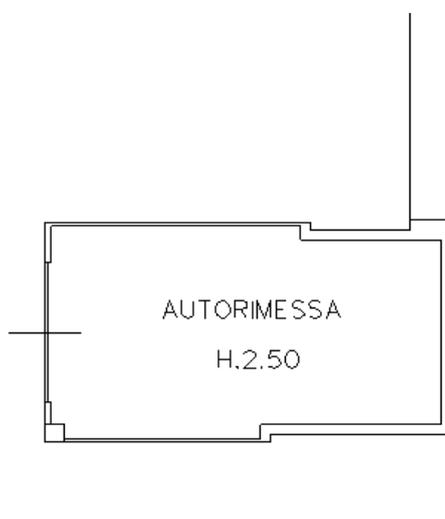


## 6.2 - PIANTE:

Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati



Planimetria catastale Alloggio



Planimetria Catastale Autorimessa

## 7. -NOTE

Non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

L'alloggio risulta arredato con mobili privi di valore commerciale.

Nell'autorimessa sono presenti diverse suppellettili.

Nell'area cortiliva esclusiva e presente una piscina fuori terra smontabile.

## 8. -ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 8.1. - Atto di pignoramento immobiliare
- 8.2. - Comunicazione inizio operazioni peritali
- 8.3. - Estratto di mappa catastale
- 8.4. - Visure catastali aggiornate
- 8.5. - Planimetrie catastali
- 8.5.1- Elaborato Planimetrico
- 8.6. - Ispezioni conservatoria
- 8.7. - Permesso di Costruire
- 8.7.1. DIA Variante a Concessione Edilizia
- 8.8. - Attestazione di Abitabilità
- 8.9. - Rilievo Alloggio
- 8.9.1- Comunicazione Amministratore Condominio
- 8.10.- Atto di provenienza dei beni
- 8.11.- Certificati di stato di famiglia e residenza
- 8.12.- Certificati di stato libero
- 8.13.- Valori OMI
- 8.14.- Comunicazione Agenzia delle Entrate

allegati A, B,

cd rom contenente la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica

Reggio Emilia, 09/07/2024

L'esperto stimatore  
(Gianni geom. Baisi)

