

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 94/2023

Giudice delegato: **G.E. Dott. Camilla Sommariva**

Esecuzione promossa da:

Contro:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Terreni con sovrastante edificio bifamigliare in corso di costruzione con lavori al grezzo con autorimesse ed aree pertinenziali
CANOSSA (RE), Loc. Selvapiana**

Esperto designato: Ing. Fiorenza Pierli



Studio Tecnico Associato Ing. Giovanni Davoli – Ing. Fiorenza Pierli

Via Romana,10 Albinea (RE) telefono 0522.1845122 FAX 0522.015025 mail: info@studiodavolipierli.it

SOMMARIO

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2-COMUNICAZIONI	3
3-DATI CATASTALI.....	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
3.2-DATI CATASTALI AGGIORNATI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	6
4-DESCRIZIONE DEI BENI.....	7
5- LOTTI DI VENDITA.....	30
5.1-LOTTO UNICO.....	30
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	30
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	31
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITÀ EDILIZIA	32
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	34
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	34
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	35
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	35
5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE	36
5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	36
VALORE LOTTO UNICO.....	37
5.1.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA	39
6-ALTRE OSSERVAZIONI	40
6.1 LOCAZIONE	40
6.2 QUALIFICAZIONE FISCALE	40
6.3 ULTERIORI INFORMAZIONI.....	41
6.4 ASSUNZIONI METODOLOGICHE.....	41
7-ALLEGATI.....	42

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA N°94/2023

Esecutato:

-

Procedente:

-
- **Data conferimento incarico:** 19/10/2023
- **Scadenza di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni: 22/04/2024
- **Udienza:** 22/05/2024 (come da proroga concessa in data 30/01/2024)
- **Atto di pignoramento:** trascritto RG 11789 e RP 8653 il 26/05/2023
- **Contributo unificato:** SI

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o PEC¹ della nomina, dell'inizio delle operazioni peritali previste per il giorno 27/03/2023 alle ore 09:00 che avverrà in via telematica in videoconferenza, e della data del sopralluogo da definire con il custode IVG Reggio Emilia.

In particolare sono stati avvertiti:

Il sopralluogo si è svolto in data 09/11/2023 alla presenza dell'esecutato

Durante lo stesso sopralluogo lo Scrivente ha fatto accesso agli immobili e ha effettuato rilievi metrici atti a verificarne la consistenza (in allegato 17).

Lo Scrivente ha verificato che copia del provvedimento del GE contenente il quesito sia stato consegnato al debitore che abita nell'immobile affinché questi sia edotto degli obblighi che lo stesso è tenuto a rispettare come indicato nel quesito stesso.

A valle del sopralluogo svoltosi in data 09/11/2023, l'esperto estimatore rilevava che trattasi di edificio bifamigliare in corso di costruzione comprensiva di n.2 U.I. abitative, n.2 autorimesse e n.2 aree ad uso parcheggi privati e che tali UI non risultano accatastate al catasto fabbricati e non sono indicate in pianta nell'estratto di mappa catastale.

¹ Vedi allegato 5

Rilevata la necessità di accatastamento comprensivo di rilievo del lotto e del fabbricato e di redazione "tipo mappale con frazionamento" nonché di presentazione di "docfa" per accatastamento delle UI in corso di costruzione, con redazione dell'elaborato planimetrico, in data 14/11/2023 l'esperto estimatore richiedeva autorizzazione al GE, con successivo visto ricevuto dal GE in data 17/11/2023 (in allegato 11).

In data 30/01/2024 l' Ill.mo GE autorizzava la proroga, differendo l'udienza ex art. 569 c.p.c. al 22 maggio 2024 (concessione di proroga in allegato 12).

Copia della presente perizia verrà trasmessa in forma semplice all'indirizzo mail dell'esecutato e via pec agli avvocati del precedente e del debitore.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

*Ia - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI
COMUNE DI CANOSSA (RE) (C669)*

INTESTATI:

•

Dati catastali: Identificativi e Classamento							
Fg.	Mappale	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale Agrario
20	472	-	-	-	-	-	-
20	477	-	-	-	-	-	-
20	491	-	-	-	-	-	-
20	494	-	-	-	-	-	-

²

Vedi allegato 6

Di seguito **i dati catastali precedenti le rettifiche catastali**, come risultanti dalle visure catastali storiche alla data del 23/10/2023.

IIa - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI
COMUNE DI CANOSSA (RE) (C669)

INTESTATI:

Dati catastali: Identificativi e Classamento								
Fg.	Mappale	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz	Reddito	
							Domenicale	Agrario
20	472	-	SEMIN ARBOR	2	396 mq	-	2,15 €	2,86 €
20	477	-	SEMIN ARBOR	2	285 mq	-	1,55 €	2,06 €
20	491	-	SEMIN ARBOR	2	316 mq	-	1,71 €	2,28 €
20	494	-	SEMIN ARBOR	2	253 mq	-	1,37 €	1,83 €

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

Di seguito **i dati catastali successivi alle rettifiche catastali**, con l'accatastamento del "tipo mappale con frazionamento" effettuato durante la procedura esecutiva, come da Pratica n.RE0017354 in atti dal 23/02/2024.

IIIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI CANOSSA (RE) (C669)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Superficie catastale	Rendita
AUTORIMESSA IN CORSO COSTRUZIONE	Loc. SELVAPIANA n. SNC Piano S1	20	-	582 sub.1	-	F/3	-	-
ALLOGGIO e P.AUTO IN CORSO COSTRUZIONE	Loc. SELVAPIANA n. SNC Piano S1-T-1-2	20	-	577 sub.1 582 sub.2 582 sub.3	-	F/3	-	-
AUTORIMESSA IN CORSO COSTRUZIONE	Loc. SELVAPIANA n. SNC Piano S1	20	-	582 sub.4	-	F/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 (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.

ALLOGGIO e P.AUTO IN CORSO COSTRUZIONE	Loc. SELVAPIANA n. SNC Piano S1-T-1-2	20	-	577 sub.2 582 sub.5 582 sub.6	-	F/3	-	-
--	--	----	---	-------------------------------------	---	-----	---	---

** 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).

IIIb - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI
COMUNE DI CANOSSA (RE) (C669)

INTESTATI:

•

Dati catastali: Identificativi e Classamento								
Fg.	Mappale	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz	Reddito	
							Domenicale	Agrario
20	576	-	SEMIN ARBOR	2	368 mq	-	2,00 €	2,66 €
Annotazione di immobile: comprende il Fg.20 n.581								
20	578	-	SEMIN ARBOR	2	298 mq	-	1,62 €	2,15 €
Annotazione di immobile: comprende il Fg.20 n.579								

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dalla trascrizione dell'atto di pignoramento (vedi allegato 6), quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale precedente l'accatastamento con "tipo mappale con frazionamento" Pratica n.RE0017354 in atti dal 23/02/2024. **Tutte le proprietà risultano ad oggi regolarmente censite e vi è corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.**

Durante il sopralluogo **sono state riscontrate difformità** tra la consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata e gli estratti di mappa depositati presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato 2) in quanto l'edificio bifamigliare in corso di costruzione comprensiva di n.2 U.I. abitative, n.2 autorimesse e n.2 aree ad uso parcheggi privati non risultano accatastate al catasto fabbricati e non erano indicate in pianta nell'estratto di mappa catastale. In data 17/11/2023 il GE autorizzava l'accatastamento comprensivo di rilievo del lotto e degli edifici e di redazione "tipo mappale con frazionamento" nonché di presentazione di "docfa" per accatastamento delle UI in corso di costruzione, con redazione dell'elaborato planimetrico.

I dati catastali riportati nello schema IIIa e IIIb sono quelli riportati nelle visure catastali aggiornate alla situazione attuale.

In allegato le visure catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico aggiornato e l'estratto di mappa aggiornato (vedi allegati 1,3,4).

Confini catastali: (così come desunti dall'atto di provenienza e dall'estratto di mappa) a nord ragioni del mappale 75; ad est ragioni del mappale 478; a sud i mappali 493, 492 e 475; ad ovest i mappali 474 e 471.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di lotto costituito da terreni con sovrastante edificio bifamigliare in corso di costruzione con lavori al grezzo con autorimesse ed aree pertinenziali, il tutto sito in località Selvapiana di Canossa (RE).

Piena proprietà di lotto costituito da quattro appezzamenti di terreno a destinazione agricola e residenziale, con sovrastante edificio bifamigliare in corso di costruzione con lavori al grezzo ed aree pertinenziali, il tutto sito in località Selvapiana di Canossa (RE). Il lotto è localizzato nella frazione periferica ed agricola di Selvapiana a circa 6 km da Ciano D'Enza, ad una quota di circa 500 m slm, in una zona tranquilla che gode di ampia ed estesa panoramicità, anche verso i castelli di Canossa e di Rossena. Il sito ha giacitura acclive in direzione degradante verso Sud.

Trattasi di due unità abitative pressoché simmetriche in corso di costruzione, comprendenti due autorimesse e due aree a parcheggio privato, con area cortiliva comune antistante l'edificio sul lato sud e due aree a verde privato sul lato nord.

Il lotto con abbinata bifamigliare costruita al grezzo risulta identificato come "Lotto 4b" in base al Piano Particolareggiato di iniziativa privata a destinazione residenziale di espansione vincolata a P.T. denominato "P.P.23". Tale lotto risulta costituito da quattro appezzamenti di terreni, precedentemente identificati al CT al Fg.20 ai mappali 472-477-491-494 che sono stati variati nel corso della procedura esecutiva con Pratica catastale di tipo mappale con frazionamento n.RE0017354 in atti dal 23/02/2024. I terreni risultano attualmente identificati al CT al Fg.20 ai mappali 576-577-578-582 mentre le sovrastanti unità immobiliari sono stati accatastate al catasto fabbricati come unità in corso di costruzione (F/3).

I terreni del lotto in oggetto risultano avere la destinazione urbanistica agricola e residenziale, come riportato in dettaglio nel CDU (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal comune di Canossa (RE) a prot. n.0008260 in data 14/11/2023. I terreni in oggetto hanno la seguente destinazione urbanistica

in base al piano Regolatore Vigente (PRG) del comune di Canossa(RE)

- i terreni censiti al CT al FG. 20 ai MAPP. 472 - 477: "Zona agricola normale di prima classe" (art. 23.1 delle Norme Tecniche d'Attuazione)

- i terreni censiti al CT al FG. 20 ai MAPP. 491 - 494: "Zona residenziale di espansione vincolata a piano particolareggiato" (art. 20.7 delle Norme Tecniche di Attuazione);

in base al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Reggio Emilia

- i terreni censiti al CT al FG. 20 ai MAPP. 472 - 477 - 491 - 494: "Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale" (art. 42 delle Norme Tecniche d'Attuazione).

Il CDU risulta rilasciato in data 14/11/2023 sui precedenti mappali poi variati nel corso nella procedura.

Di seguito inquadramento urbanistico con evidenza dei mappali del lotto in oggetto come da estratti di mappa catastali (confronto tra estratto di mappa PRIMA e DOPO l'aggiornamento catastale effettuato nel corso della procedura esecutiva).



INQUADRAMENTO DEL LOTTO - Estratto di mappa con evidenza dei mappali dei terreni – mapp. 472-477-491-494 (PRIMA dell'aggiornamento catastale)



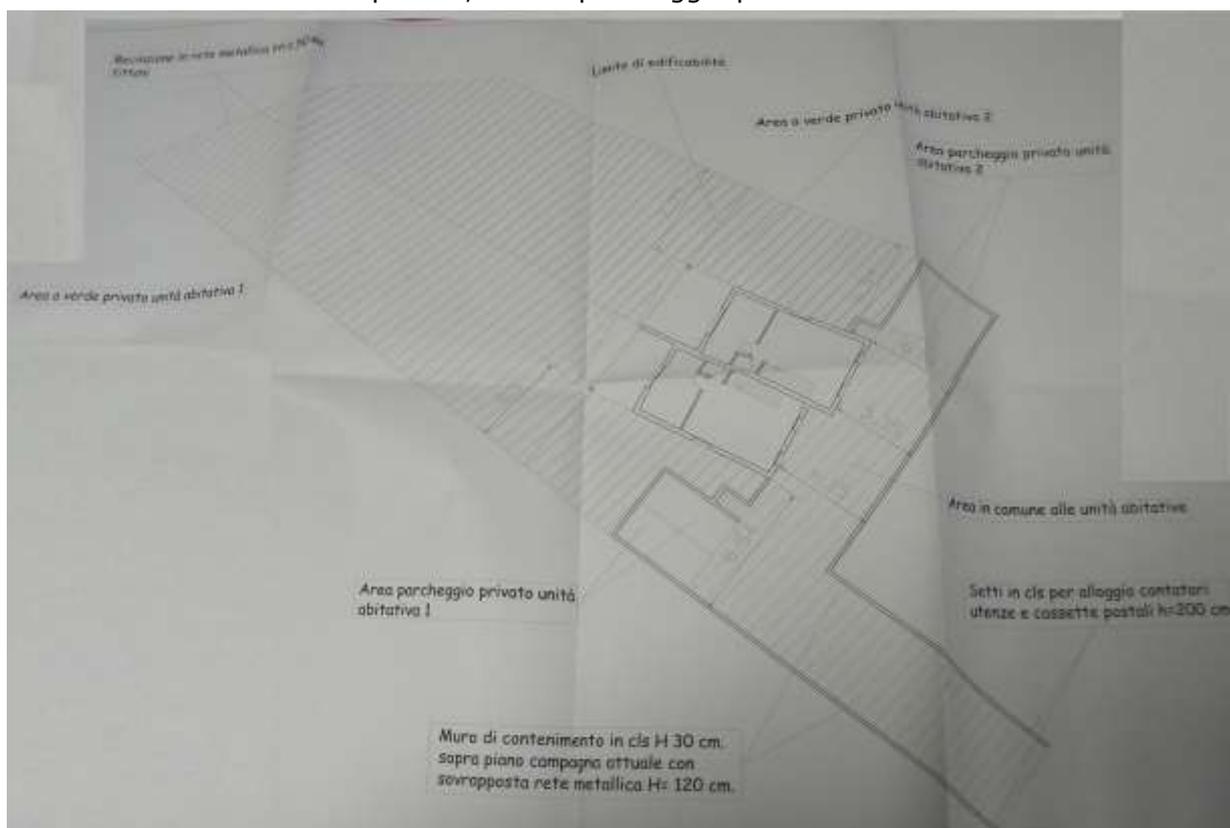
INQUADRAMENTO DEL LOTTO - Estratto di mappa con evidenza dei mappali dei terreni – mapp. 576-577-578-582 (DOPPO l'aggiornamento catastale)

L'edificio bifamigliare a destinazione residenziale risulta con lavori al grezzo iniziati nel 2011 ed interrotti presumibilmente nel 2013.

Sulla base della "Relazione tecnico descrittiva" e dai grafici autorizzativi (TAV. A.02 Planimetria generale - Distanze dai confini e destinazioni aree") allegati al Permesso di Costruire n.7/2011 del 16/07/2011 (documentazione edilizia completa in allegato 14) vengono identificate le due unità bifamigliari come unità abitativa 1 (UA1) posta ad Ovest ed unità abitativa 2 (UA2) posta a Est. Nella stessa relazione tecnico descrittiva si riepilogano le Superfici di progetto:

- S edificabile lotto = 681 mq
- Stot lotto = 1.250 mq
- S verde UA1= 410 mq
- S verde UA2 = 412 mq
- S parcheggi privati UA1 = 27 mq
- S parcheggi privati UA2 = 22.5 mq

Di seguito l'inquadramento del lotto come da planimetria generale di progetto estratta dalla TAV A.02 allegata al PdC n.7/11 del 16/07/2011 (documentazione edilizia completa in allegato 14), in cui si inquadra il lotto costituito da due unità abitative con relative aree a verde privato, aree a parcheggio privato ed area in comune.



INQUADRAMENTO DEL LOTTO come da PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (estratto da Tav.A02 allegata al PdC n.7/11 del 16/07/2011)

Sulla base della "Relazione tecnico descrittiva" allegata al Permesso di Costruire n.7/2011 del 16/07/2011 (documentazione edilizia completa in allegato 14), le unità abitative previste in progetto nella bifamiliare sono simili tra loro sia come superficie abitativa che area di pertinenza avendo comunque in comune la strada di accesso dall'area di manovra dal parcheggio pubblico per l'accesso alle singole proprietà. In tale area sono concentrati i sottoservizi destinati alle pubbliche utenze a servizio delle abitazioni e in particolare la rete di smaltimento acque bianche e nere (reti separate fino al confine di proprietà comune), la rete elettrica, la rete idrica e la sola predisposizione del gas metano. Il terreno di sedime delle costruzioni presenta una pendenza costante verso la zona destinata a parcheggio pubblico con un'appendice di collegamento tra l'area interessata e la pubblica via; tale conformazione orografica ha permesso di realizzare un piano seminterrato che presenta il lato nord completamente sotto il livello naturale dell'attuale terreno ed il lato posto a sud completamente libero atto a consentire l'accesso alla zona destinata a garages e a ingresso principale per le due unità abitative. Tale soluzione consente di realizzare la strada in comune seguendo la minima pendenza senza la necessità di dover eseguire muri di contenimento del terreno che possono ostacolare la vista o costituire barriere con i limitrofi lotti edificandi. La zona interessata dalla strada comune d'accesso presenta inoltre due distinte aree ad uso esclusivo delle stesse unità destinate a parcheggio. La delimitazione tra le aree destinate a parcheggio e l'area verde è costituita da muretto in cls. La struttura delle unità abitative è costituita da solettone in cls armato e pareti verticali anch'esse in cls fino all'imposta del primo solaio; quest'ultimo è di tipo a predalles prefabbricate con getto integrativo. Il muro divisorio tra le due unità abitative verrà costruito anch'esso in cls armato a cui saranno agganciate le rampe delle scale realizzate con il medesimo materiale. La struttura in elevazione a partire dal primo impalcato è realizzata in legno strutturale sia verticale che orizzontale e nelle falde inclinate di copertura con tamponamento esterno in lastre di fibrocemento accoppiato a lastre di polistirolo ad alta densità in modo da avere ridotti ponti termici ed un'elevata capacità di dispersione termica per consentire il raggiungimento della classe energetica A. Le parti costituenti le tramezzature interne e le strutture non portanti verranno realizzate con struttura in lamiera zincata pressa piegata rivestita da lastre in cartongesso di finitura. I telai saranno in struttura lignea con interposto vetro a doppia camera. Le pavimentazioni interne del fabbricato saranno eseguite al piano terra garages da pavimento in battuto di cemento con resinatura superficiale, la zona cantina da pavimento in ceramica e pareti rivestite con piastrelle fino a 150 cm, la zona ingresso, piano terra e primo piano da pavimenti in piastrelle di pietra dura, la zona bagni da piastrelle e rivestimenti in ceramica e la zona sottotetto da sottofondo di sabbia e cemento. Come finiture il portoncino d'ingresso agli alloggi è blindato, i serramenti interni in legno massello, la basculante di accesso ai garages è del tipo a contrappesi ad apertura manuale con pannello in lamiera metallica. Per gli impianti tecnologici si prevedono pannelli fotovoltaici integrati sul tetto, si prevede impianto termico destinato al riscaldamento degli ambienti e della produzione di acs con caldaia murale centralizzata a condensazione, unità terminali costituite da pavimento radiante con centralina climatica di regolazione. Per le singole zone cronotermostato ambiente programmabile. Come sistema di generazione si prevedono pompe di calore elettriche acqua-acqua per la climatizzazione delle singole unità immobiliari collegate a sonde a pozzo geotermiche.

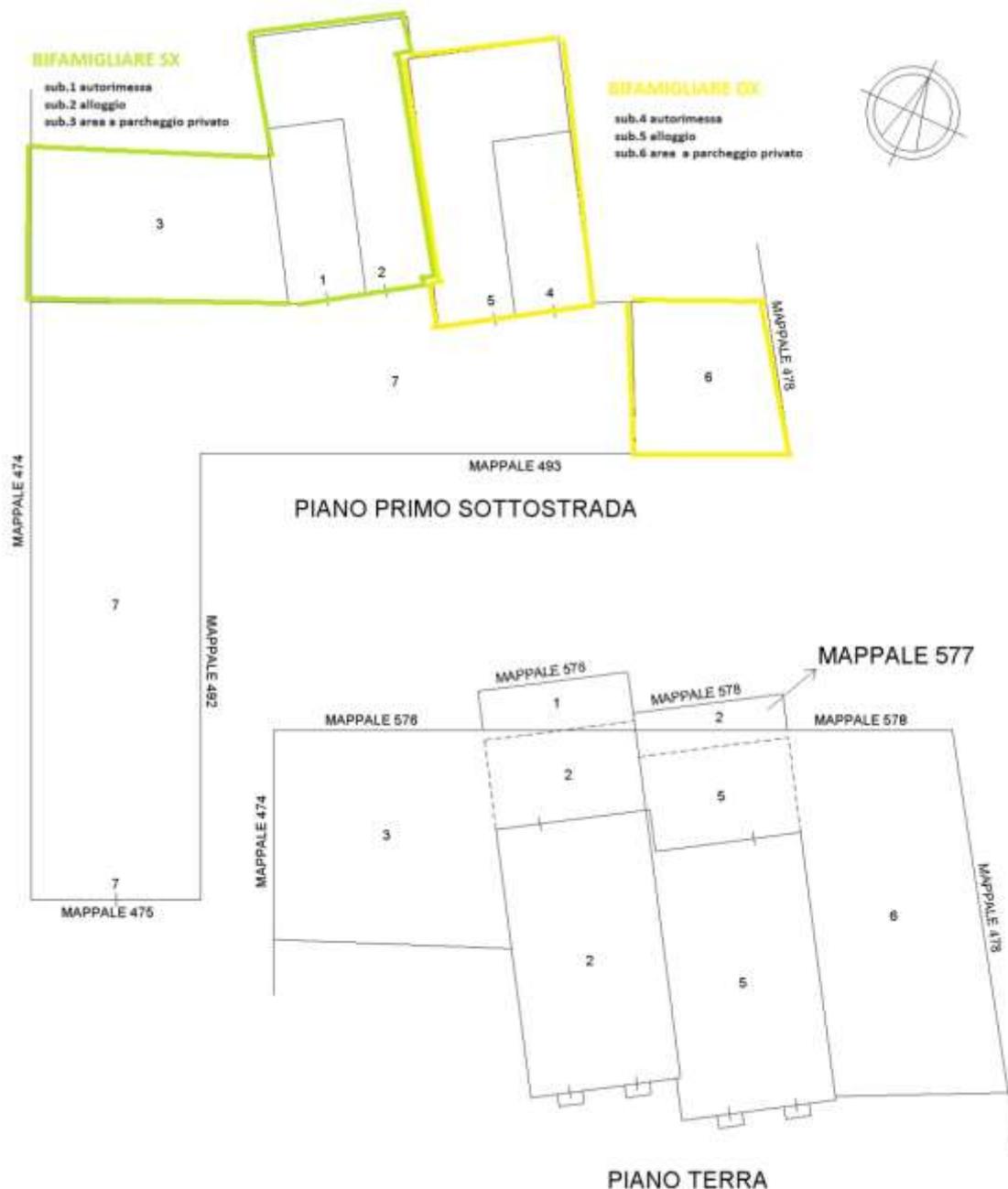
Ai soli fini della presente perizia, ciascuna delle due u.i. facenti parte di un edificio bifamigliare, viene così' identificata:

- **BIFAMIGLIARE SX:** la porzione abitativa posta a Ovest, anche chiamata UA1 nel Pdc n.7/2011 del 16/07/2011, con relativa area a parcheggio privato ed area a verde privato. In seguito a variazioni catastali avvenute durante la procedura, la bifamigliare sx risulta censita come unità in corso di costruzione (F/3) al CF al Fg. 20 mapp. 582 sub.1 (autorimessa); mapp. 582 sub.2 (abitazione) aggraffata con mapp. 582 sub.3 (area a parcheggio privato) aggraffata con mapp. 577 sub.1 (cortile lato Nord). L'area a verde privato della bifamigliare sx risulta censita al CT al Fg. 20 M.576 (di 368 mq catastali).

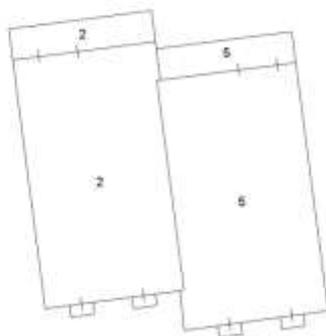
- **BIFAMIGLIARE DX:** la porzione abitativa posta a Est, anche chiamata UA2 nel Pdc n.7/2011 del 16/07/2011, con relativa area a parcheggio privato ed area a verde privato. In seguito a variazioni catastali avvenute durante la procedura, la bifamigliare dx risulta censita come unità in corso di costruzione (F/3) al CF al Fg. 20 mapp. 582 sub.4 (autorimessa); mapp. 582 sub.5 (abitazione) aggraffata con mapp. 582 sub.6 (area a parcheggio privato) aggraffata con mapp. 577 sub.2 (cortile lato Nord). L'area a verde privato della bifamigliare dx risulta censita al CT al Fg. 20 M.578 (di 298 mq catastali).

Sono ricompresi nel lotto e fanno parte di ciascuna u.i. le quote proporzionali dei diritti di proprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e seguenti. In particolare dall'elaborato planimetrico il sub.7 del mapp.582 risulta BCNC, corsia d'accesso, armadietti contatori e cortile lato Sud, comuni a tutti i sub dei mappali 582 e 577.

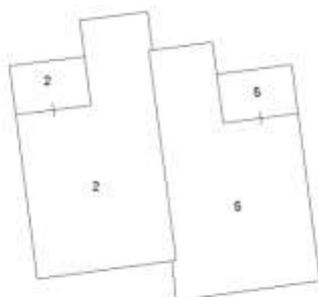
Di seguito due estratti dall'elaborato planimetrico aggiornato (in allegato 4), in cui si evidenziano la bifamigliare sx e la bifamigliare dx, con relative autorimesse ed aree a parcheggio privato.



INQUADRAMENTO DEL LOTTO – Elaborato planimetrico al piano PS1 e PT con evidenza dei vari mappali e subalterni del mapp.582 graffato con mappale 577 (DOPO l'aggiornamento catastale di tipo mappale)



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

INQUADRAMENTO DEL LOTTO – Elaborato planimetrico al piano P1 e P2 con evidenza dei vari mappali e subalterni del mapp.582 graffiato con mappale 577 (DOPO l'aggiornamento catastale di tipo mappale)

Ciascuna delle due delle due u.i. facenti parte dell'edificio bifamigliare risulta disposta su quattro livelli ai piani primo sottostrada, terra, primo e secondo sottotetto collegati da scale interne. Ogni u.i. facenti parte dell'edificio bifamigliare risulta costituita al piano seminterrato da: ingresso e cantina (al sopralluogo nella cantina risultava ricavato un vano ad uso bagno/lavanderia) (Hm=2.3 ml); al piano terra da: sala con due balconi, bagno, cucina che dà l'accesso ad una veranda che si affaccia sull'area cortiliva a verde privato (Hm=2.8 ml; Hsottotrave=2.6 ml); al primo piano da: due camere da letto con tre balconi e un bagno (Hm=2.8 ml; Hsottotrave=2.7 ml); al secondo piano da: un vano ad uso sottotetto (Hmax=2.4ml) con balcone incassato nel tetto (al sopralluogo con accesso tramite portafinestra). Le autorimesse risultano al piano terra (Hm=2.3 ml), con accesso dall'area cortiliva comune. Area cortiliva comune (di cui al sub.7 del mapp.582) di circa 206 mq e due aree a parcheggio privato rispettivamente di 47 mq (di cui al sub.3 del mapp.582) e di 28 mq (di cui al sub.6 del mapp.582). Due aree a verde privato rispettivamente di 368 mq (di cui al mapp.576 al CT) e di 298 mq (di cui al mapp. 578 al CT).

Al momento del sopralluogo, l'edificio bifamiliare risultava costruito al grezzo con pavimenti in ceramica all'interno dei vani ai piani terra, primo e secondo, con rivestimenti in ceramica nei bagni, con muri interni intonacati e tinteggiati, alcuni battiscopa in ceramica, piatti doccia e attacchi per sanitari nei bagni (mentre i sanitari non ancora montati si trovano in cantina al piano seminterrato), scale interne con pavimenti in ceramica, porte interne in legno, serramenti in legno con doppi vetri e scuri esterni in legno (seppur da riverniciare/sostituire in gran parte a causa di deterioramento), porta blindata per ciascuna delle due unità abitative, balconi con parapetti in metallo. Presente soletta in CA nelle verande, mancante la pavimentazione esterna. Risultano presenti le reti tecnologiche all'interno delle unità abitative, in particolare per quanto riguarda luce, acqua e fognatura, come ha informato il tecnico progettista e la proprietà al sopralluogo. All'interno dei vani sono visibili prese elettriche, cronotermostato ambiente, tubazioni per il riscaldamento a pavimento, cavi e pannelli fotovoltaici integrati sul tetto. Per quanto riguarda le autorimesse, esse risultano dotate di pavimentazione in cemento e di portoni esterni basculanti in metallo, seppur sia necessaria una loro manutenzione a causa di deterioramento.

L'area cortiliva comune (di cui al sub.7 del mapp.582), posta sul lato sud, al sopralluogo risultava da ultimare ed erano presenti cumuli di materiale di natura edile e vegetazione perlopiù spontanea. L'area cortiliva comune è delimitata da muretto di contenimento con recinzione, a confine con altra proprietà. Durante i rilievi effettuati per la pratica di accatastamento emergeva come **il muretto posto sul confine dell'area cortiliva comune sul lato sud con il mappale 493 ricadesse in parte sullo stesso mappale 493 di altra proprietà.** Necessaria la demolizione del muretto di confine per la porzione ricadente su altro lotto oppure necessario prendere accordi con la proprietà confinante.



Evidenza rilievi effettuati durante la pratica di accatastamento – Muretto di confine sconfinante in parte su mappale di altra proprietà

Due aree a verde privato corrispondenti agli attuali mappali 576 e 578 del Fg.20 al catasto terreni con vegetazione perlopiù spontanea. Si segnala che al sopralluogo l'area a verde privato NON risultava dotata di recinzione come previsto da progetto (la Tav.A.02 allegata al PdC n.7/2011 del 16/07/2011 riportava l'indicazione di "recinzione in rete metallica H=1,50 su fittoni" per delimitare le aree a verde privato).

Il lotto si presenta in insufficiente stato di conduzione e manutenzione.

L'intero lotto in oggetto risulta in stato di abbandono presumibilmente dal 2013 quando si sono interrotti i lavori di costruzione e da allora sull'edificio, sulle unità abitative e sul terreno circostante non sono state effettuate manutenzioni di nessun tipo. Gli immobili attualmente risultano in insufficiente stato manutentivo a causa di scarsa manutenzione, presenza di muffe ed insalubrità dei locali, con parti di intonaco staccate, fessurazioni sia interne che esterne ed infiltrazioni dai muri. Il cantiere risulta fermo da circa 10 anni e oltre alle opere di completamento sono necessarie attente verifiche da effettuarsi da parte di personale specializzato anche sulle parti impiantistiche già predisposte.

L'edificio appare compromesso per quanto riguarda la coibentazione esterna a cappotto, in quanto i pannelli risultano fessurati e parzialmente distaccati per una possibile lavorazione non effettuata a regola d'arte e/o per la vetustà e l'incuria. In prima battuta occorre rimuovere il rivestimento a cappotto, smaltirlo e posare un nuovo rivestimento coibentato.

Il fabbricato al piano seminterrato presenta ampie zone murarie e pavimenti con problemi di umidità di risalita che necessitano di un intervento di risanamento e impermeabilizzazione.

Il fabbricato presenta serramenti in pessime condizioni manutentive, con alcuni telai danneggiati da sostituire ed alcuni vetri rotti, nonché tutti gli scuri esterni da riverniciare.

Il fabbricato al sopralluogo presentava altresì delle muffe interne sui soffitti: necessarie opere di risanamento e verifiche da parte di personale specializzato di eventuali perdite dalla copertura.

Di seguito, un sommario elenco non esaustivo dei lavori necessari al completamento del fabbricato:

- verifica, integrazioni e completamento degli impianti;
- ultimazione e riparazione delle finiture interne ed esterne, tra cui: ripristini e/o sostituzione di telai e vetri rotti, rivernicitura scuri in legno, ripristini parti ammalorate e risanamento muri su cui sono presenti muffe, ripristino rivestimento esterno a cappotto, completamento di parti di pavimentazioni e battiscopa, completamento portici lato Sud, tinteggiatura vani sottotetto, ripristini e sostituzioni copertina del balcone incassato al piano secondo sottotetto.
- verifica della fornitura di sanitari e miscelatori (al sopralluogo risultavano accatastati in cantina al piano seminterrato) e loro posa;
- sistemazioni esterne in particolare dell'area cortiliva comune, compresa pulizia e rimozione materiale di varia natura, in particolare edile, e completamento recinzioni delle aree a verde privato.

La **superficie commerciale parametrata di ogni u.i. costituente l'edificio bifamigliare risulta di 137 mq⁴ circa**, costituita dalla superficie commerciale dei locali principali di 108 mq circa, dal 25% della superficie della cantina e ingresso al piano seminterrato di circa 31 mq, dal 40% (per i primi 10 mq) e dal 20% (per i mq eccedenti i 10 mq) della veranda al piano terra di circa 23 mq, dal 30% dei balconi al piano terra e primo di circa 9 mq, dal 25% dei locali sottotetto con balcone incassato di circa 43 mq, dal 50% della superficie dell'autorimessa di circa 20 mq.

La **superficie commerciale parametrata dell'edificio bifamigliare risulta di complessivi 311 mq circa**, costituite dalla superficie commerciale di ciascuna u.i. costituente l'edificio bifamigliare di circa 137 mq e due aree a parcheggio privato di circa 28 mq e 47 mq, computate al 50%. **Due aree a verde privato di circa 666 mq catastali complessivi valutate a corpo e a parte.**

EDIFICIO BIFAMIGLIARE ESTERNO – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



4

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



Edificio BIFAMIGLIARE – esterno – lato Nord



Edificio BIFAMIGLIARE – esterno – lato Nord



Area cortiliva comune



Area cortiliva comune con dettaglio contatori comuni

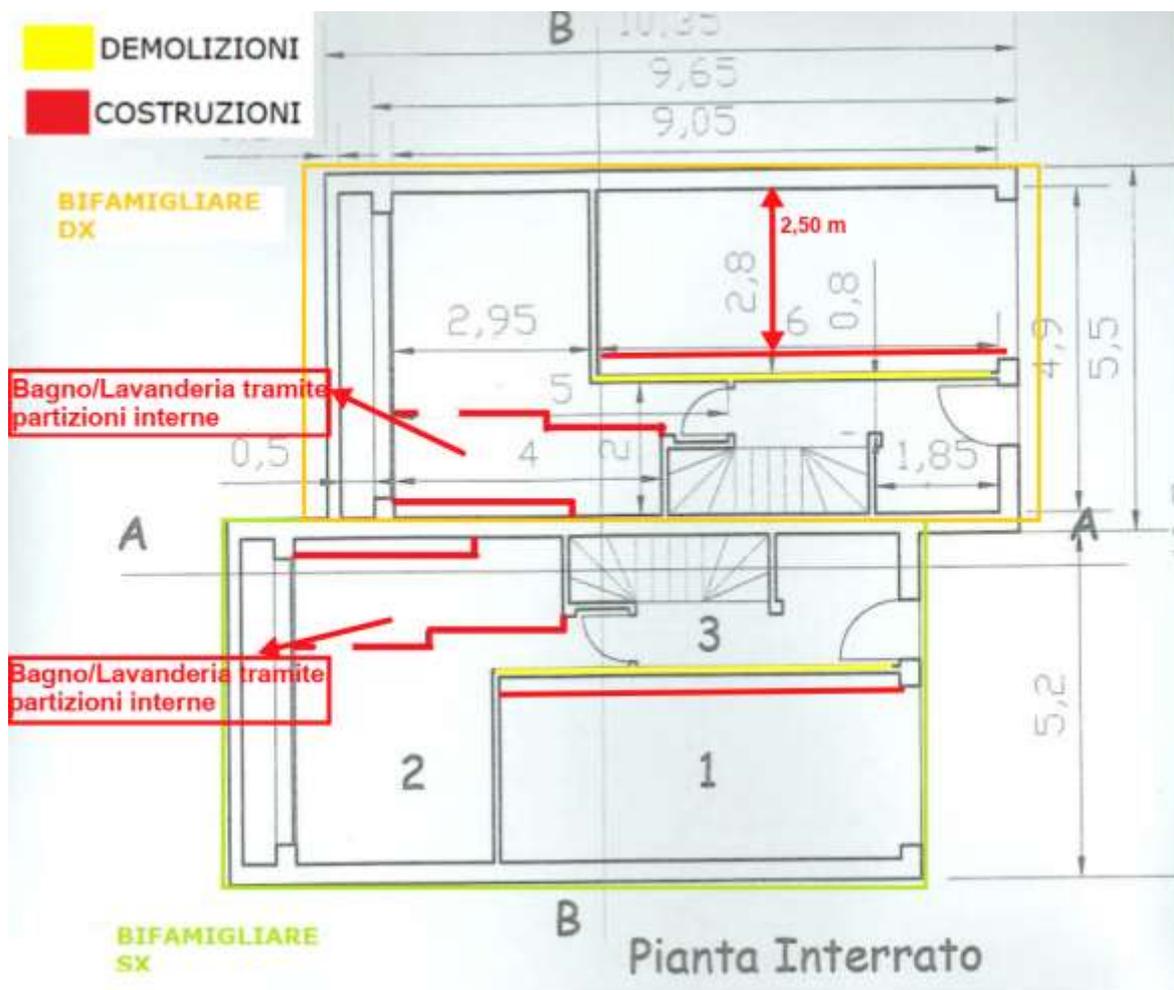


*Area a verde privato (di cui al mapp.578 al CT)-
BIFAMIGLIARE dx*



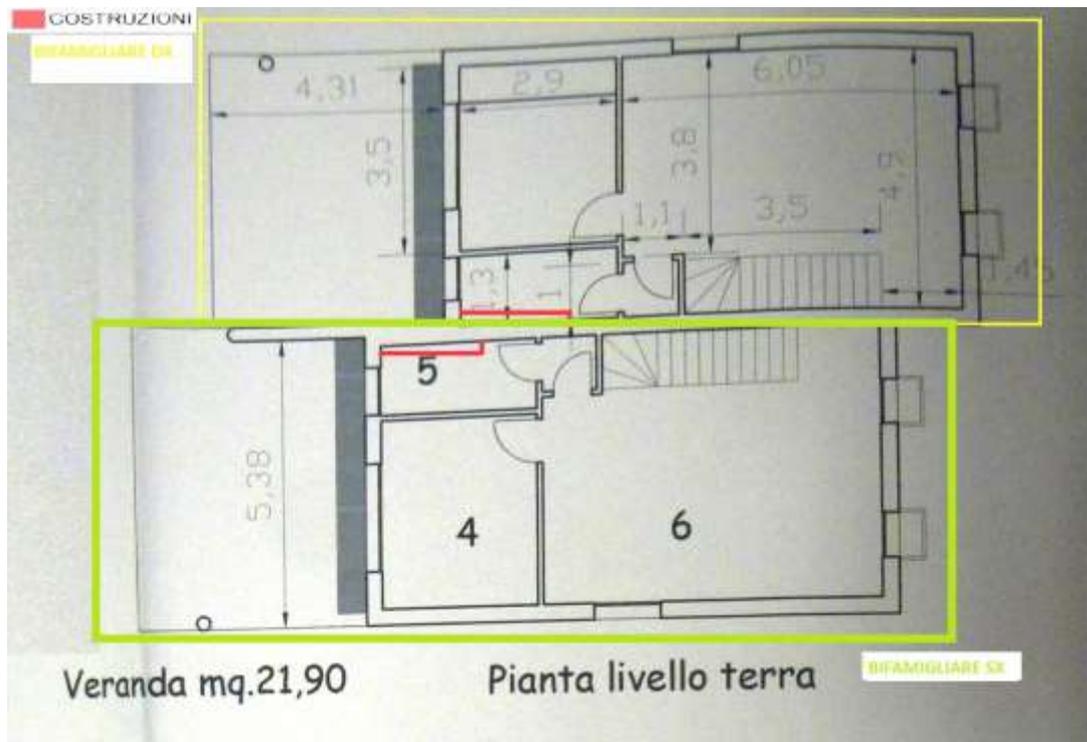
*Area a verde privato (di cui al mapp.576 al CT)-
BIFAMIGLIARE sx*

EDIFICIO BIFAMIGLIARE - PLANIMETRIE DI PROGETTO⁵ - Piano Interrato (fuori scala)



⁵ Estratto da Tavola di progetto allegata alla SCIA Prot. n. 674 del 28/01/2011

EDIFICIO BIFAMIGLIARE - PLANIMETRIE DI PROGETTO⁶ - Piano Terra (fuori scala)

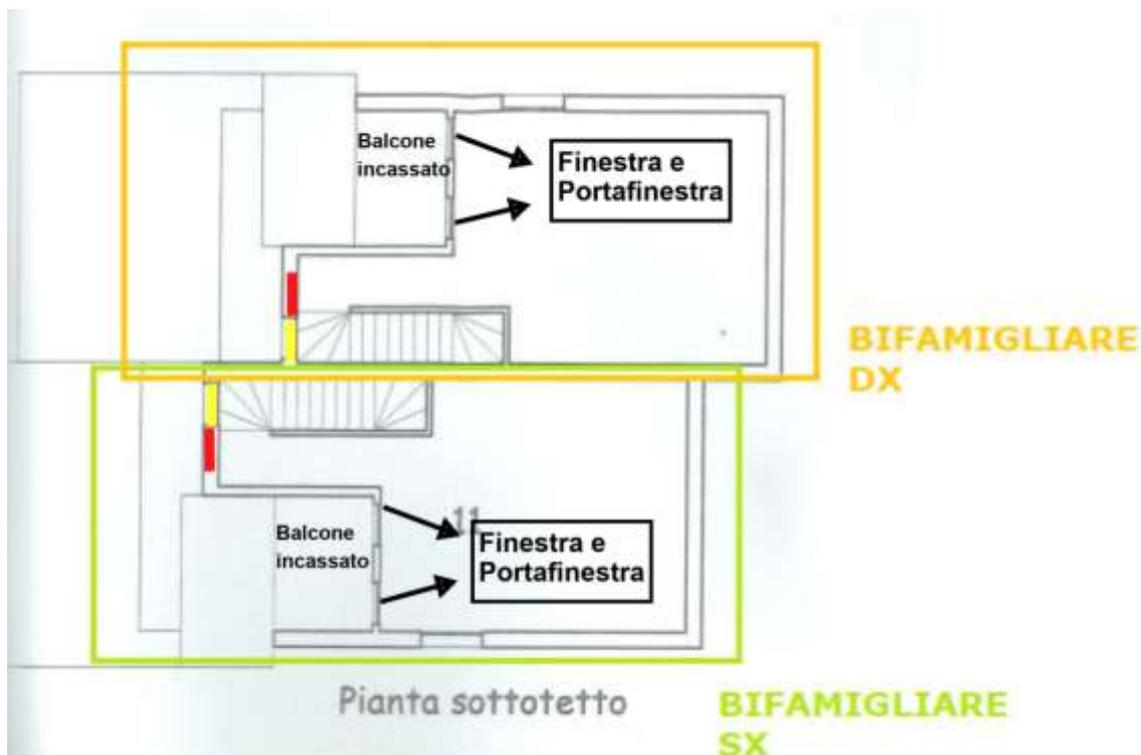


EDIFICIO BIFAMIGLIARE - PLANIMETRIE DI PROGETTO⁶ - Primo Piano (fuori scala)



⁶ Estratto da Tavola di progetto allegata alla SCIA Prot. n. 674 del 28/01/2011

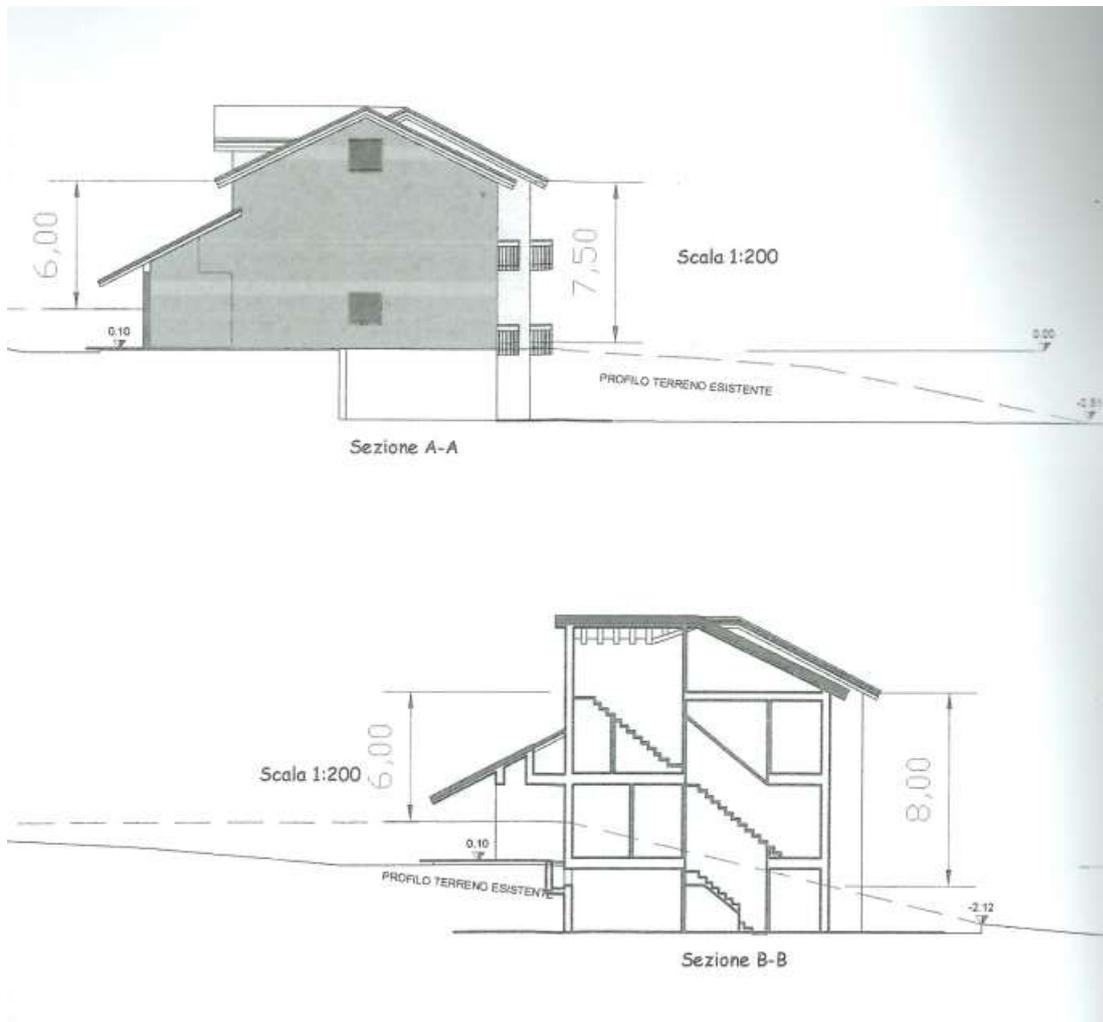
EDIFICIO BIFAMIGLIARE - PLANIMETRIE DI PROGETTO⁷ - Piano Sottotetto (fuori scala)

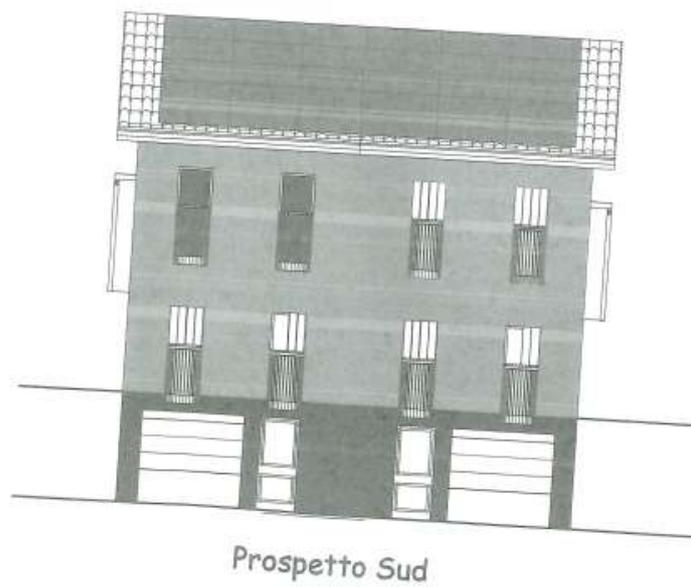


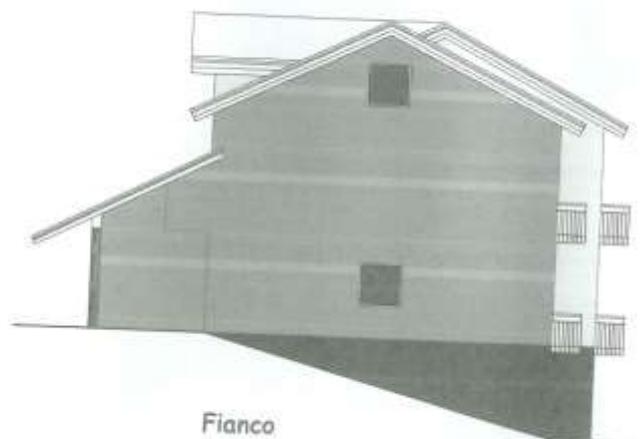
EDIFICIO BIFAMIGLIARE - SEZIONI e PROSPETTI DI PROGETTO⁷



⁷ Estratto da Tavola di progetto allegata alla SCIA Prot. n. 674 del 28/01/2011







BIFAMIGLIARE SX – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Bifamigliare sx – esterno



Bifamigliare sx – esterno fianco



Bifamigliare sx – esterno con dettagli



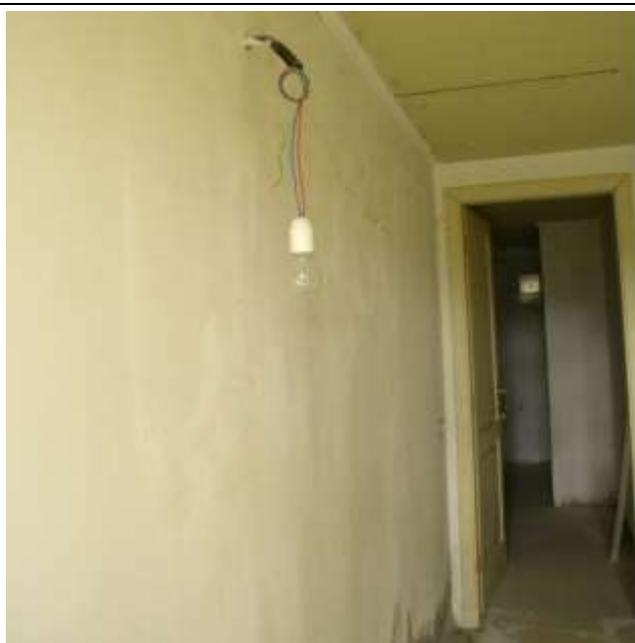
Bifamigliare sx – Autorimessa PS1



Bifamigliare sx – Autorimessa PS1



Bifamigliare sx – Area a parcheggio privata



Bifamigliare sx – Ingresso PS1



Bifamigliare sx – Ingresso PS1 con dettaglio quadro elettrico



Bifamigliare sx – Cantina PS1



Bifamigliare sx – Zona giorno PT



Bifamigliare sx – Dettaglio Cucina PT



Bifamigliare sx – Veranda PT



Bifamigliare sx – Bagno 1P



Bifamigliare sx – Camera 1P



Bifamigliare sx – Piano Sottotetto



Bifamigliare sx – Piano Sottotetto

BIFAMIGLIARE DX – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Bifamigliare dx – esterno



Bifamigliare dx – Autorimessa PS1



Bifamigliare dx – Autorimessa PS1



Bifamigliare dx – Autorimessa PS1 e muro di contenimento



Bifamigliare dx – Area a parcheggio privato



Bifamigliare dx - Bagno/Lavanderia PS1



Bifamigliare dx - Cantina PS1



Bifamigliare dx – Dettaglio muffa -Cantina PS1



*Bifamigliare dx – Dettaglio umidità risalita ingresso
PS1*



Bifamigliare dx – Dettaglio quadro elettrico PS1



Bifamigliare dx – Dettaglio muffa in Cucina PT



Bifamigliare dx - Veranda PT



Bifamigliare dx – zona giorno PT



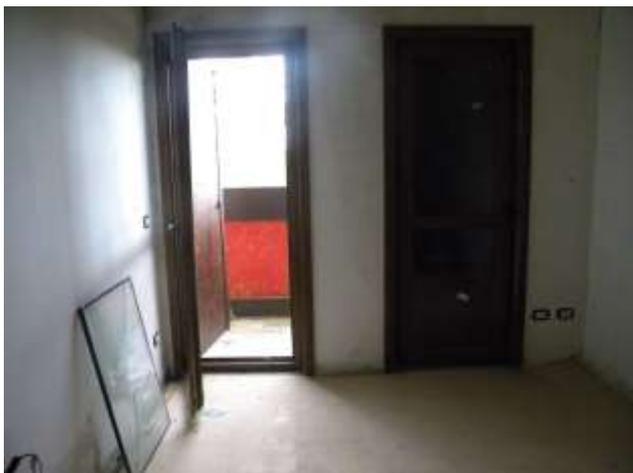
Bifamigliare dx – Dettaglio crepe su intonaco interno - Zona giorno PT



Bifamigliare dx – Bagno 1P



Bifamigliare dx – Dettaglio Bagno 1P



Bifamigliare dx - Camera 1P



Bifamigliare dx – Dettaglio muffa Camera 1P



Bifamigliare dx – Dettaglio scala interna



Bifamigliare dx – Dettaglio Piano Sottotetto



Bifamigliare dx - Piano Sottotetto



Bifamigliare dx - Piano Sottotetto

5- LOTTI DI VENDITA

Trattasi di unico lotto funzionale, che prevede la messa in vendita dei lotti di terreno a destinazione agricola e residenziale con sovrastante bifamigliare, autorimesse e servizi in corso di costruzione.

5.1-LOTTO UNICO

5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

IIIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CANOSSA (RE) (C669)

INTESTATI:

•

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
AUTORIMESSA IN CORSO COSTRUZIONE	Loc. SELVAPIANA n. SNC Piano S1	20	-	582 sub.1	-	F/3	-	-
ALLOGGIO e P.AUTO IN CORSO COSTRUZIONE	Loc. SELVAPIANA n. SNC Piano S1	20	-	577 sub.1 582 sub.2 582 sub.3	-	F/3	-	-
AUTORIMESSA IN CORSO COSTRUZIONE	Loc. SELVAPIANA n. SNC Piano S1	20	-	582 sub.4	-	F/3	-	-
ALLOGGIO e P.AUTO IN CORSO COSTRUZIONE	Loc. SELVAPIANA n. SNC Piano S1	20	-	577 sub.2 582 sub.5 582 sub.6	-	F/3	-	-

** 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).

IIIb - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI COMUNE DI CANOSSA (RE) (C669)

INTESTATI:

•

Dati catastali: Identificativi e Classamento							
Fg.	Mappale	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz	Reddito Domenicale Agrario
20	576	-	SEMIN ARBOR	2	368 mq	-	2,00 € 2,66 €
Annotazione di immobile: comprende il Fg.20 n.581							
20	578	-	SEMIN ARBOR	2	298 mq	-	1,62 € 2,15 €
Annotazione di immobile: comprende il Fg.20 n.579							

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di terreni a destinazione agricola e residenziale, con sovrastante fabbricato a due unità abitative pressoché simmetriche in corso di costruzione, comprendenti due autorimesse e due aree a parcheggio privato, con area cortiliva comune antistante l'edificio sul lato sud e due aree a verde privato sul lato nord, il tutto sito nella zona periferica agricola di notevole panoramicità di Selvapiana di Canossa (RE). Terreni destinati in base al CDU a: "Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale" in base al PTCP di Reggio Emilia; in parte a "Zona agricola normale di prima classe" ed in parte a "Zona residenziale di espansione vincolata a piano particolareggiato" in base al PRG (strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Canossa). Al sopralluogo risultava presente un fabbricato bifamigliare in corso di costruzione allo stato di grezzo, con lavori interrotti presumibilmente nel 2013. Al sopralluogo, ciascuna delle due u.i. costituenti l'edificio bifamigliare risultava disposta su quattro livelli ai piani primo sottostrada, terra, primo e secondo sottotetto collegati da scale interne. Ogni u.i. costituente l'edificio bifamigliare risulta costituita al piano seminterrato da: ingresso e cantina (al sopralluogo nella cantina risultava ricavato un vano ad uso bagno/lavanderia); al piano terra da: sala con due balconi, bagno e cucina che dà l'accesso ad una veranda che si affaccia sull'area cortiliva a verde privato; al primo piano da: due camere da letto con tre balconi e un bagno; al secondo piano da: un vano ad uso sottotetto con balcone incassato nel tetto (al sopralluogo con accesso tramite portafinestra). 311 mq di superficie commerciale per fabbricato a due unità abitative in corso di costruzione, comprendenti due aree a parcheggio privato e due autorimesse al piano terra con accesso dall'area cortiliva comune di circa 206 mq. Due terreni agricoli a verde privato di superficie catastale complessiva di 666 mq (di cui ai mapp.576 e 578 al CT). L'intero lotto si presenta in insufficiente stato di conduzione e manutenzione: l'edificio appare compromesso per quanto riguarda la coibentazione esterna a cappotto, in quanto i pannelli risultano fessurati e parzialmente distaccati; ampie zone murarie e pavimenti al piano seminterrato con problemi di umidità di risalita; presenza di muffe ed insalubrità interna dei locali; serramenti in pessime condizioni manutentive, con alcuni telai danneggiati da sostituire ed alcuni vetri rotti, nonché tutti gli scuri esterni da riverniciare. Il cantiere risulta fermo da circa 10 anni e oltre alle opere di completamento sono necessarie attente verifiche da parte di personale specializzato anche sulle parti impiantistiche già predisposte. Titolo edilizio decaduto. Lotto identificato come lotto 4b all'interno del piano particolareggiato denominato "PP23" approvato con delibera n.70 del 29/09/2005 dal comune di Canossa e soggetto a convenzione urbanistica stipulata con lo stesso comune di Canossa (RE) in data 16/02/2007. Da individuare di concerto con l'amministrazione comunale l'iter per ultimare l'intervento. Sono da prevedersi costi di ripristino per demolizione di muretto posto in confine che ricade su mappale di altra proprietà e per verifiche ed eventuali costi di smaltimento e bonifica del materiale edile presente nel lotto. Sono da prevedersi costi di regolarizzazione edilizia per procedere con il completamento dell'opera. Terreni non locati. Al momento non soggetto a certificazione energetica.

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITÀ EDILIZIA

I terreni del lotto in oggetto, originariamente censiti al CT al Fg. 20 mappali 472-477-491-494 (prima dell'aggiornamento catastale avvenuto nel corso della procedura esecutiva), risultano avere la destinazione urbanistica agricola e residenziale, come riportato in dettaglio nel **CDU** (certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal comune di Canossa (RE) a **prot. n.0008260 in data 14/11/2023**. I terreni in oggetto hanno la seguente destinazione urbanistica

in base al piano Regolatore Vigente (PRG) del comune di Canossa(RE)

- i terreni censiti al CT al FG. 20 ai MAPP. 472 - 477: "**Zona agricola normale di prima classe**" (art. 23.1 delle Norme Tecniche d'Attuazione)

- i terreni censiti al CT al FG. 20 ai MAPP. 491 - 494: "**Zona residenziale di espansione vincolata a piano particolareggiato**" (art. 20.7 delle Norme Tecniche di Attuazione);

in base al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Reggio Emilia

- i terreni censiti al CT al FG. 20 ai MAPP. 472 - 477 - 491 - 494: "**Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale**" (art. 42 delle Norme Tecniche d'Attuazione).

Il CDU risulta rilasciato in data 14/11/2023 sui precedenti mappali poi variati nel corso nella procedura.

In data 29/11/2023 l'esperto stimatore si è recato presso l'Ufficio tecnico comunale di Canossa (RE) per prendere visione del fascicolo edilizio.

Dalla disamina dell'intero fascicolo edilizio (vedi allegato 14), risulta che l'edificio bifamigliare a destinazione residenziale in corso di costruzione, con lavori al grezzo, risulta costruito in virtù di:

- **Permesso di costruire n.7/2011 del 16/07/2011** per "realizzazione di 2 unità abitative in loc. Selvapiana", con richiesta di PdC n.3098/2011 di PG del 09/05/2011 e comunicazione di inizio lavori a Prot. n.7502 del 07/11/2011. In rif. ai vincoli idrogeologici, risulta autorizzazione rilasciata dalla comunità montana a prot. 6030 del 29/11/2011 purché vengano rispettate le prescrizioni della relazione geologica a firma Dott. Geol. Giovanni Michiara.

- successiva **SCIA Prot. n.674 di PG del 28/01/2013** per "variante al PdC 7/2011", con inizio lavori in data 28/01/2013. Dalla relazione di asseveramento allegata alla SCIA risulta che le varianti consistono in modifica alla copertura unità bifamigliari per eliminazione contrasti interpretativi su altezze del fabbricato per evitare eventuali contenziosi che potessero sorgere in merito alla determinazione dell'altezza massima di costruzione post intervento di sistemazione del terreno.

I lavori sono stati presumibilmente interrotti nel 2013 e NON risulta depositata la comunicazione di fine lavori strutturali, né il collaudo delle strutture né la comunicazione di ultimazione lavori.

In particolare, nel fascicolo risulta presente la relazione illustrativa delle opere in c.a. datate 31/10/2011 con allegati i grafici delle strutture (pianta fondazioni e pianta primo solaio), con dichiarazione del progettista che tali grafici allegati sono conformi al progetto ai sensi dell'art.4 L.1086 del 5/11/71. Dalla disamina del

fascicolo e successivo colloquio intercorso con il tecnico comunale **si segnala il mancato deposito della documentazione sismica su modulistica regionale ai sensi della LR n.19 del 30/10/2008.**

Dalla disamina del fascicolo edilizio risulta che il fabbricato bifamigliare è stato edificato su lotto interessato dalla convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Canossa per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata a destinazione residenziale di espansione vincolata a P.T. denominato "P.P.23" (con atto Notaio Raffaella Ferretti in data 16 febbraio 2007 n.40480/10378 Rep., con contestuale cessione di aree, registrato a Reggio Emilia il 9 marzo 2007 al n.3272 ivi trascritto il 9 marzo 2007 n.7671/4611). **In dettaglio il lotto in cui è sito l'edificio bifamigliare in oggetto risulta identificato come lotto 4b all'interno del piano particolareggiato PP23 approvato con delibera n.70 del 29/09/2005 dal comune di Canossa e soggetto a convenzione urbanistica stipulata con lo stesso comune di Canossa (RE) in data 16/02/2007.** Lo scrivente in data 16/04/2024 richiedeva mezzo PEC copia degli elaborati del PP23 non rinvenuti alla data attuale sul sito del comune, senza riceverne risposta in tempo utile per il deposito della perizia. Lo scrivente si riserva di integrare la presente perizia qualora emergessero elementi utili. In particolare, la convenzione non riporta espressamente la durata di validità del piano particolareggiato; in virtù dell'art.16 della legge 1150 del 17/08/1942, che indica dieci anni come termine massimo di validità dei piani di lottizzazione, ed in considerazione delle varie proroghe⁸ occorse nel corso degli ultimi anni, **rimane da individuare di concerto con l'amministrazione comunale l'iter per ultimare l'intervento.**

Rispetto all'ultima pratica presentata ovvero la SCIA Prot n.674 di PG del 28/01/2013 per "variante al PdC 7/2011", si segnala che **lo stato rilevato al sopralluogo corrisponde sostanzialmente al planivolumetrico del progetto di variante mentre le distribuzioni interne NON corrispondono esattamente a quelle riportate negli ultimi grafici assentiti** e risultano le seguenti difformità:

- variazioni dimensionali interne al piano seminterrato del fabbricato: ciascuna delle due autorimesse presenta una superficie inferiore rispetto a quella riportata negli ultimi grafici assentiti (dimensioni autorimessa da progetto: 2.80 ml per 6.00 ml, mentre dai rilievi effettuati a campione al sopralluogo: 2.50 ml per 6.00 ml) e ciascuno dei due ingressi al piano seminterrato presentano una superficie maggiore (dimensioni ingresso da progetto: 1.85 ml per 2.00 ml, mentre dai rilievi effettuati a campione al sopralluogo: 1.85 ml per 2.30 ml),
- in ciascuna delle due cantine al piano seminterrato sono state ricavati due vani ad uso bagno/lavanderia tramite partizioni interne,
- al piano sottotetto è stato ricavato l'accesso a ciascun balcone incassato nel tetto tramite portafinestra ed è stato rilevato lo spostamento di una finestra in posizione differente rispetto agli ultimi grafici autorizzativi.
- sono presenti alcune variazioni dimensionali delle partizioni interne ai piani terra e primo.

A seguito di colloquio intercorso con il tecnico comunale, risulta che il titolo edilizio risulta decaduto e che lo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Canossa è il PRG. Necessario presentare un nuovo titolo edilizio con i grafici aggiornati allo stato di fatto, se sanabili. E'

⁸ Vedasi alcuni esempi per il calcolo delle proroghe delle convenzioni urbanistiche
<https://www.dirittopa.it/it/interventi/edilizia/la-proroga-di-validita-dei-titoli-edilizi-e-delle-convenzioni-a-che-punto-siamo/>

necessario prevedere un accertamento tecnico delle difformità riscontrate per l'eventuale sanatoria, che potrà essere verificata e determinata solo dopo un contraddittorio con l'ufficio tecnico comunale. Successivamente sarà necessario completare le opere e consegnare la documentazione mancante tra cui la documentazione sismica su modulistica regionale e le dichiarazioni di conformità impiantistiche per ottenere il certificato di conformità edilizia ed agibilità. Successivamente sarà necessario provvedere alla certificazione energetica.

Alla data del 10/04/2024 non risulta rilasciato alcun attestato energetico sugli immobili in oggetto⁹ (vedi allegato 15 – ispezione SACE – regione Emilia Romagna).

L'esperto stimatore provvedeva a consultare l'atlante dei Beni Paesaggistici presenti in Emilia-Romagna (Vincoli paesaggistici specifici) (<https://territorio.regione.emilia-romagna.it/paesaggio/studi-analisi-e-approfondimenti-tematici/atlante-beni-pae>).
Il lotto in oggetto non ricade tra gli immobili e le aree di interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Sono da prevedersi costi per i ripristini consistenti in: demolizione di muretto di contenimento in cemento con recinzione posto in confine tra l'area cortiliva comune (di cui al sub.7 del mapp.582) ed il mappale 493 in quanto dai rilievi effettuati per l'accatastamento lo stesso muretto risulta in parte ricadente sul mappale 493 di altra proprietà. **Il tutto per una spesa forfettaria di circa 2.000 Euro.**

Sono da prevedersi verifiche ed eventuali costi per lo smaltimento e la bonifica del materiale edile presente all'interno ed all'esterno del fabbricato e dell'area cortiliva. **Il tutto per una spesa forfettaria indicativa di circa 2.000 Euro.**

Al momento non sono state computati costi per le demolizioni delle opere realizzate in difformità.

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Sono da prevedersi costi di regolarizzazione per la presentazione di un nuovo titolo edilizio, che risulta decaduto, con i grafici aggiornati allo stato di fatto, se sanabili, in riferimento alle difformità rilevate al paragrafo 5.1.3. Risulta necessario prevedere un accertamento tecnico delle difformità riscontrate al sopralluogo per le opere realizzate in difformità dall'ultimo titolo edilizio. **Rimane da individuare di concerto con l'amministrazione comunale l'iter per ultimare l'intervento.** Risulta necessaria la consegna di tutta la documentazione mancante tra cui la fine lavori delle strutture, il collaudo strutturale e la documentazione sismica su modulistica regionale (di cui alla LR 30/10/2008 n.19 "Norme per la riduzione del rischio sismico"), come meglio riportato nel paragrafo 5.1.3. regolarità edilizia.

Sono da prevedersi costi per la regolarizzazione, sia per la presentazione di un nuovo titolo edilizio con la verifica delle difformità riscontrate se sanabili che per la verifica e presentazione della documentazione sismica su modulistica regionale, al momento non quantificabili analiticamente e forfettariamente quantificati in circa 20.000 Euro comprensiva di spese tecniche (tra cui il progettista e strutturista), sanzioni e oneri. L'esatto ammontare di sanzioni, oneri e spese tecniche potrà essere stabilito solo al termine della pratica.

⁹ Ricerca effettuata sugli identificativi catastali precedenti e attuali sul portale SACE – Ermes Energia predisposto dalla regione Emilia Romagna <https://sace.regione.emilia-romagna.it/Login.aspx?ReturnUrl=%2f>

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'edificio bifamigliare in corso di costruzione con lavori al grezzo risulta LIBERO da persone. Il fabbricato ed i terreni ad area cortiliva risultano occupati da vegetazione perlopiù spontanea, con cumuli di materiali edili e di scarto di varia natura.

STATO CIVILE¹⁰

5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Come risultante dall'atto di provenienza (in allegato 7) i terreni risultano interessati dalla convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Canossa per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata a destinazione residenziale di espansione vincolata a P.T. denominato "P.P.23", con atto Notaio in data 16 febbraio 2007 n.40480/10378 Rep., con contestuale cessione di aree, registrato a Reggio Emilia il 9 marzo 2007 al n.3272 ivi trascritto il 9 marzo 2007 n.7671/4611.
- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte nei appositi capitoli della relazione.

¹⁰

Vedi allegato 10

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni, aggiornate alla data del 05/04/2024¹¹ (vedi allegato 9), da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Viadana (MN) ai n.ri 5108/954 del 08/03/2011 derivante da conc.ne a garanzia di apertura di credito concesso a favore della , ipoteca capitale di euro 250.000,00, importo totale euro 500.000,00 contro Sig. .
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Viadana (MN) ai n.ri 12686/1772 del 23/07/2012 derivante da conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso a favore della , ipoteca capitale di euro 120.000,00, importo totale euro 240.000,00 contro .
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Viadana (MN) ai n.ri 6885/824 del 29/04/2014 derivante da conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso a favore della , ipoteca capitale di euro 270.000,00, importo totale euro 540.000,00 contro .
- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Reggio Emilia il 26/05/2023, ai n.ri 11789/8653, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24/04/2023 Numero di repertorio 2310 emesso da UFF.GIUD. TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA a favore di contro .

5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione dello Stato.

5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificato esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture;
- dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva; stato di conservazione e manutenzione;

¹¹ La ricerca è stata effettuata sui terreni con gli identificativi catastali precedenti la variazione avvenuta durante la procedura esecutiva. La ricerca effettuata sui nuovi identificativi catastali non riporta alcuna iscrizione/trascrizione.

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

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

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

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

Le superfici dei fabbricati sono state desunte dai progetti depositati in atti comunali e verificate nella consistenza mediante rilievi di massima a campione.

La superficie dei terreni è quella riportata in atti catastali.

VALORE LOTTO UNICO

Stima del bene descritto:

La valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – delle unità immobiliari così descritte e censite viene determinata come segue:

AUTORIMESSA IN CORSO COSTRUZIONE	Loc. SELVAPIANA n. SNC Piano S1	20	-	582 sub.1	-	F/3	-	-
ALLOGGIO e P. AUTO IN CORSO COSTRUZIONE	Loc. SELVAPIANA n. SNC Piano S1	20	-	577 sub.1 582 sub.2 582 sub.3	-	F/3	-	-
AUTORIMESSA IN CORSO COSTRUZIONE	Loc. SELVAPIANA n. SNC Piano S1	20	-	582 sub.4	-	F/3	-	-
ALLOGGIO e P. AUTO IN CORSO COSTRUZIONE	Loc. SELVAPIANA n. SNC Piano S1	20	-	577 sub.2 582 sub.5 582 sub.6	-	F/3	-	-

Valore fabbricato bifamigliare con autorimesse e servizi in corso costruzione – a corpo -
311 mq x 400 €/mq € 124.000,00

20	576	-	SEMIN ARBOR 2	368 mq	-	2,00 €	2,66 €	
Annotazione di immobile: comprende il Fg.20 n.581								
20	578	-	SEMIN ARBOR 2	298 mq	-	1,62 €	2,15 €	
Annotazione di immobile: comprende il Fg.20 n.579								

Valore dei terreni – a corpo - € 1.000,00

Valore risultante complessivo - a corpo - € 125.000,00

- **Nessuna decurtazione per lo stato d'uso e di manutenzione** (l'immobile è stato valutato nello stato di fatto al sopralluogo)
- **Spese di ripristino** (per dettagli si rimanda al paragrafo corrispondente "spese di ripristino") **€ 4.000,00**
- **Spese di regolarizzazione** (per dettagli si rimanda al paragrafo corrispondente "spese di regolarizzazione") **€ 20.000,00**

Valore complessivo – per arrotondamento € 101.000,00

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi, modalità e particolarità di mercato, anche a causa dell'assenza di garanzie per vizi occulti, della condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta ed indisponibilità abitativa immediata, per la presenza e lo smaltimento di rottami, rifiuti e materiali, anche tossici o nocivi, che eventualmente risultassero presenti, nonché per oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale e ripristini, lasciati interamente a carico dell'acquirente, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando come segue:

Valore a corpo - base d'asta – per arrotondamento € 80.000,00
--

L'offerta minima corrisponde alla valutazione base d'asta ridotta del 25%, risultando come segue:

Offerta minima € 60.000,00

5.1.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA

I beni di cui al lotto unico hanno la seguente provenienza desunta dalle certificazioni sostitutive notarili (in allegato 8) che di seguito si riassumono brevemente.

I terreni in CANOSSA (RE) Foglio 20 Particelle 472 e 491 erano pervenuti:

I terreni in CANOSSA (RE) Foglio 20 Particelle 477 e 494 erano pervenuti:

Per la provenienza al ventennio si rimanda alla certificazione sostitutiva notarile (in allegato 8) che qui si intende integralmente riportata.

6-ALTRE OSSERVAZIONI

6.1 LOCAZIONE

Dai riscontri effettuati presso l'Agenda delle Entrate **NON risultano contratti di locazione in riferimento all'esecutato e alle unità immobiliari in oggetto.**

6.2 QUALIFICAZIONE FISCALE

Lo Scrivente ha richiesto via mail all'esecutato la sottoscrizione dell'allegato C inerente la qualificazione fiscale degli immobili in oggetto.

Ad oggi l'allegato C non è pervenuto firmato, pertanto è stato compilato dallo Scrivente sulla base delle informazioni reperite durante le operazioni peritali, in allegato 18.

6.3 ULTERIORI INFORMAZIONI

Durante le operazioni peritali è emerso che il terreno seminativo arborato identificato al fg. 20 mapp.478 del CT del comune di Canossa (RE) di 282 mq catastali, confinante con il lotto in esame, è oggetto di vendita nella procedura fallimentare n.62/2017 Tribunale di Reggio Emilia – . Il Curatore informava la scrivente che il fallimento è disponibile ad alienare, ove arrivassero offerte nella procedura, anche questi terreni.

6.4 ASSUNZIONI METODOLOGICHE

- Questa relazione è stata preparata esercitando il proprio giudizio professionale sulla base delle conoscenze disponibili, utilizzando personale di adeguata competenza, prestando la massima cura ed attenzione.
- Le stime, i costi, le raccomandazioni e le opinioni presentate in questa relazione sono fornite sulla base dell'esperienza e di un giudizio professionale e non costituiscono garanzie e/o certificazioni.
- L'esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- L'esperto ha ispezionato personalmente e/o con propri collaboratori di fiducia gli immobili oggetto di stima, salvo diversa indicazione.
- I valori espressi nella relazione sono sempre al netto delle imposte/tasse.
- Nonostante le metodologie di calcolo il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.

- Eventuali quantificazioni relative a spese di sanatoria, spese condominiali ed altre spese assimilabili sono da ritenersi meramente indicative e stimate in base alle indicazioni fornite dai competenti uffici.
- Per la regolarità edilizia l'esperto stimatore si è basato sulla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale esibita in originale dall'addetto comunale previa regolare istanza di accesso agli atti. La ricerca è stata effettuata sulla base dei dati catastali, degli attuali e precedenti proprietari e dell'indirizzo degli immobili. Laddove si verificasse che la documentazione esibita al perito dall'addetto comunale e rimessa in allegato risulti incompleta o incoerente lo scrivente non si ritiene responsabile circa eventuali incongruenze tra gli atti utilizzati per redigere la presente relazione e gli atti presenti negli archivi comunali.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte nell'ipotesi che non vi siano costi di bonifica e/o smaltimento riconducibili a rifiuti e/o contaminazioni occulte o comunque non apprezzabili in sede di sopralluogo.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte senza considerare la presenza dei gravami ipotecari eventualmente presenti.
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Gli allegati fanno parte integrante delle presente perizia.

7-ALLEGATI

1. Corografia ed estratto di mappa catastale aggiornato DOPO la variazione catastale avvenuta nel corso della procedura esecutiva
2. Estratto di mappa e visure catastali storiche PRIMA della variazione catastale
3. Visure catastali storiche aggiornate DOPO la variazione catastale avvenuta nel corso della procedura esecutiva
4. Elaborato planimetrico aggiornato DOPO la variazione catastale avvenuta nel corso della procedura esecutiva
5. Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati
6. Atto di pignoramento immobiliare e trascrizione
7. Atto di provenienza dei beni
8. Certificazione sostitutiva notarile
9. Documentazione ipocatastale (agg. al 05/04/2024)
10. Certificati anagrafici e stato civile
11. Visto del GE di autorizzazione per accatastamento
12. Concessione proroga del GE
13. Certificato di destinazione urbanistica dei terreni
14. Documentazione edilizia
15. Assenza certificazione energetica
16. Verifica Agenzia delle Entrate – assenza contratti di locazione
17. Rilievi metrici
18. Allegati a, b, c

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Albinea (RE), li' 18/04/2024

L'esperto estimatore designato

Ing. Fiorenza Pierli