

studio tecnico

geom. Sergio Zanni

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

telefono 0522.322882 - fax 0522.322882

e-mail: sergio@studiozanni.it

pec: sergio.zanni@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 14/2023

- LOTTO 1 -

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

Esecuzione promossa da:

contro:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ed allegati

Immobili: **Appartamento al piano terra con accesso autonomo ed area esclusiva sito a Castellarano (RE), via del Taglio snc**

Esperto designato: **geom. Sergio Zanni**



SCHEMA RIASSUNTIVO: Esecuzione immobiliare RG 14/2023: LOTTO 1

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA										
<u>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO - RG-RP</u>	SI	31/01/2023 con R.G. 2032, R.P. 1431										
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PIENA PROPRIETÀ – QUOTA 1/1										
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	CASTELLARANO (RE), VIA DEL TAGLIO SNC										
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<table border="1"> <thead> <tr> <th>COMUNE</th> <th>FOGLIO</th> <th>MAPPALE</th> <th>SUB.</th> <th>categoria</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CASTELLARANO</td> <td>41</td> <td>191</td> <td>19</td> <td>A/2</td> </tr> </tbody> </table>	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria	CASTELLARANO	41	191	19	A/2
COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria								
CASTELLARANO	41	191	19	A/2								
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	PLANIMETRIA CATASTALE NON CONFORME NECESSARIA REGOLARIZZAZIONE CON PRATICA DOCSA										
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	NON CONFORME - PRESENZA DI DIFFORMITA' NECESSARIA REGOLARIZZAZIONE CON PRATICA EDILIZIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NECESSARIE OPERE EDILI PER RIPRISTINO CONFORMITA'										
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NON GARANTITA	NON SI GARANTISCE IL PIENO E CORRETTO FUNZIONAMENTO DI TUTTI GLI IMPIANTI. PRESENTI DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ EX DM 37/2008, LA CUI VALIDITÀ NON È GARANTITA E DOVRÀ ESSERE VERIFICATA A CURA E SPESE DELL'ACQUIRENTE										
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	SI	APE N.08882-483528-2023, RILASCIATO IL 12/10/2023, VALIDO FINO AL 12/10/2033, CLASSE ENERGETICA "F"										
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	OCCUPATO DA TERZI in forza di contratto di COMODATO D'USO GRATUITO stipulato in data successiva al pignoramento, da ritenersi NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA. IMMOBILE DA LIBERARE A CURA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO										
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	ARREDATO CON MOBILIO DI DISCRETO VALORE										
<u>PRESENZA MATERIALI TOSSICI O NOCIVI STABILMENTE INFISSI NEGLI IMMOBILI (A CARICO ACQUIRENTE)</u>	NO	NON PRESENTI (PER QUANTO VISIVAMENTE VERIFICABILE)										
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	NO	NON PRESENTI										
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	NON INDICABILI PER ASSENZA DI CONDOMINIO REGOLARMENTE COSTITUITO										
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 98.000,00 - Euro novantottomila /00											
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 73.500,00 - Euro settantatremilacinquecento /00											
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.</u>	18/09/2024											
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA, Via Battaglione Toscano n. 1/a, Reggio Emilia											

0- SOMMARIO

0- SOMMARIO	3
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2- COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI	5
3.1- DATI CATASTALI – LOTTO 1	7
3.1.1- LOTTO 1: DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	7
3.1.2- LOTTO 1: DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	7
3.1.3- LOTTO 1: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	8
3.1.4- LOTTO 1: PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010	8
4.1- DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 1	9
5.1- LOTTI DI VENDITA – LOTTO 1	14
5.1.1 -LOTTO 1: DATI CATASTALI	14
5.1.2 -LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	14
5.1.3 -LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA	15
5.1.4 -LOTTO 1: OPERE DI RIPRISTINO	18
5.1.5 -LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	19
5.1.6 -LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	19
5.1.7 -LOTTO 1: EVENTUALE SEGNALAZIONE AI SERVIZI SOCIALI	19
5.1.8 -LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	20
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	21
5.1.9 -LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE E VINCOLI	22
5.1.10-LOTTO 1: INFORMAZIONI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	22
5.1.11-LOTTO 1: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE	22
5.1.12-LOTTO 1: FOTOGRAFIE ED ELABORATI GRAFICI	24
<i>INQUADRAMENTO:</i>	24
<i>FOTOGRAFIE:</i>	25
<i>ELABORATI GRAFICI:</i>	30
5.1.13-LOTTO 1: VALORE DEL BENE.....	31
5.1.14-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	33
5.1.15-LOTTO 1: PRECISAZIONI IN MATERIA DI MATERIALI TOSSICI E NOCIVI E RIFIUTI	33
5.1.16-LOTTO 1: PRECISAZIONI AI SENSI DM 37/2008	34
5.1.17-LOTTO 1: CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	34
6.1- STATO CIVILE DEL DEBITORE	35
7.1- NOTE	36
8.1- ELENCO DEGLI ALLEGATI	37
8.1 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	37
8.1.2 LOTTO 1: VISURE CATASTALI STORICHE	37
8.1.3 LOTTO 1: PLANIMETRIE CATASTALI ATTUALI E STORICHE PRECEDENTI – ELABORATO PLANIMETRICO	37
8.4 ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE IN ATTI COMUNALI	37
8.5 ESTRATTO TAVOLE GRAFICHE RELATIVE ALLO STATO LEGITTIMO	37
8.1.6.A LOTTO 1: RILIEVO UNITÀ IMMOBILIARI CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI	37
8.1.6.B LOTTO 1: RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITÀ RISCOSE RISPETTO ALL'ULTIMA TAVOLA GRAFICA IN ATTI COMUNALI	37
8.7 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI	37
8.8 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	37
8.9 CERTIFICATO SOSTITUTIVO ART. 567 C.P.C.....	37
8.10 VISURE IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO	37
8.11 ATTO DI COMPRAVENDITA DI PROVENIENZA	37
8.1.12 LOTTO 1: CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA – STATO CIVILE	37
8.13 RELAZIONE AGENZIA ENTRATE RELATIVA A CONTRATTI DI AFFITTO E COMODATO	37
8.1.14 LOTTO 1: COMODATO D'USO GRATUITO DEL 01/12/2023.....	37
8.1.15 LOTTO 1: PROPOSTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO DEL 22/04/2023.....	37
8.1.16 LOTTO 1: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	37
8.17 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE REP.26309/11617 DEL 05/02/2018 E NOTA DI TRASCRIZIONE.....	37
8.1.18 LOTTO 1: ALLEGATI A, B, D	37
8.19 CD-ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	37

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura: **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 14/2023 - LOTTO 1

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

Esecutati:

Procedente:

Creditori Intervenuti:

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

2- COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ Vedi Allegato 8.7

² Vedi Allegato 8.7

³ Vedi Allegato 8.7

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

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

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

SULLA BASE DELLA SUDDIVISIONE IN LOTTI RIPORTATA NEL PARAGRAFO 5 DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE GENERALE, SI PROCEDE ALLA STESURA DELLA PRESENTE PERIZIA RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI CHE COMPONGONO IL LOTTO 1.

3.1- DATI CATASTALI – LOTTO 1**3.1.1- LOTTO 1: DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO⁴****"I b" - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)**

Intestati:

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

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Castellarano								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria ⁵	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Abitazione	Castellarano, via Taglio	-	41	191	10	A/2	-	4 vani	--	--

3.1.2- LOTTO 1: DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA⁶**"II b" - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)**

Intestati:

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

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Castellarano								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria ⁷	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Abitazione	Castellarano, via Taglio SNC piano T	-	41	191	19	A/2	2	4 vani	Totale: 89 mq Totale escluse aree scoperte (**): 87 mq	€ 392,51

(**): 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).

⁴ Vedi Allegato 8.8

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

⁶ Vedi Allegato 8.1.2

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

3.1.3- LOTTO 1: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello **schema “I b”** sono quelli desunti dall’ **atto di pignoramento**⁸, mentre quelli indicati nello **schema “II b”** si riferiscono alla **situazione catastale attuale**⁹, **alla data della presente perizia**.
- Le proprietà risultano regolarmente censite, ma **non si riscontra corrispondenza tra gli attuali identificativi catastali ed i subalterni riportati nel pignoramento**: ciò deriva dal fatto che, in data successiva al pignoramento, gli esecutati hanno presentato denuncia di variazione n.RE0024667 del 26/02/2023 per “frazionamento e fusione” con la quale i sub. 10 e 11 pignorati sono stati soppressi ed hanno dato origine agli attuali sub. 19 (oggetto del presente LOTTO 1 di vendita) e sub. 20 (compreso nel LOTTO 2). Tale variazione ha riguardato una ridefinizione delle assegnazioni delle aree cortilive pertinenziali dei due alloggi al piano terra ex sub.10 e 11, oltre all’identificazione di un piccolo reliquato stradale quale bene comune non censibile sub.21 che non era mai stato identificato in precedenza.
In base delle verifiche svolte sulla documentazione storico catastale¹⁰ acquisita, con particolare riferimento alla rappresentazione grafica riportata nelle planimetrie catastali¹¹ dei subb.10 e 11 pignorati rispetto agli attuali subb.19 e 20, **si può affermare che la consistenza complessiva dei subb.10 e 11 pignorati corrisponde pienamente alla consistenza complessiva degli attuali sub.19 e 20.**
- **Per tali ragioni, si ritiene che l’individuazione della consistenza degli immobili colpiti da ipoteca sia da ritenersi comunque chiara ed univoca, rimettendo ogni ulteriore valutazione in merito all’Ill.mo Sig. Giudice.**

Confini:

Confini appartamento sub.19 - piano terra: a nord con strada pubblica via Migliorini; a est con cantina con sub.17 di altre ragioni e con mappale 193 di altre ragioni (*in base ad ultimo elaborato planimetrico agli atti*); a sud con vano scala comune sub.15, centrale termica comune sub.16 e con area cortiliva di altra abitazione sub.20 (bene pignorato, oggetto di altro lotto di vendita); a ovest con strada pubblica via del Taglio.

3.1.4- LOTTO 1: PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010¹²

È stata svolta la verifica della conformità allo stato di fatto dei dati e della planimetria catastale, ai sensi dell’art. 29 comma 1-bis, Legge n.52 del 27/02/1985, come introdotto dall’art. 19, comma 14 del D.L. n.78 del 31/05/2010; analizzando la mappa catastale¹³, le visure storiche¹⁴, le planimetrie catastali¹⁵ e l’elaborato planimetrico¹⁶ si rileva quanto segue.

⁸ Vedi Allegato 8.8

⁹ Vedi Allegato 8.1.2

¹⁰ Vedi Allegato 8.1.3

¹¹ Vedi Allegato 8.1.3

¹² **Decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 114/L alla Gazzetta Ufficiale n. 125 del 31 maggio 2010. Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica Art. 19. (Aggiornamento del catasto)**

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

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

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

¹³ Vedi Allegato 8.1

¹⁴ Vedi Allegato 8.1.2

¹⁵ Vedi Allegato 8.1.3

¹⁶ Vedi Allegato 8.1.3

Appartamento sub.19 - piano terra: la consistenza dell'unità immobiliare visionata NON corrisponde esattamente alla planimetria catastale¹⁷ depositata presso l'Agenzia del Territorio, per errata rappresentazione di una finestra nella camera da letto, errata rappresentazione di ripostiglio (non presente), errata rappresentazione di spalla non presente nel soggiorno, omessa indicazione delle distinte altezze dei vari locali, oltre altre imprecisioni di carattere grafico di scarsa rilevanza; pertanto, si rende necessaria la presentazione di pratica di variazione catastale Docfa.

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

4.1- DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 1

Piena proprietà di appartamento al piano terra con accesso autonomo ed area cortiliva esclusiva, ubicato in fabbricato condominiale sito in Comune di Castellarano, via del Taglio snc.

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

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

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

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

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

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

L'unità immobiliare pignorata di cui al presente LOTTO 1 è raggiungibile direttamente dalla pubblica via del Taglio, in quanto dispone di accesso indipendente esterno tramite portoncino blindato con sopraluce fisso e un gradino a salire in ingresso.

¹⁷ Vedi Allegato 8.1.3

L'appartamento sub.19 in oggetto è ubicato al piano terra: è composto¹⁸ da soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno, oltre cortile esclusivo.

L'alloggio ha altezze interne variabili da 2,87 a 3,44 mt. circa, con alcuni gradini interni per l'accesso alle varie stanze, e presenta le seguenti finiture, risalenti all'epoca di ristrutturazione anni 2009-2011: pavimenti in piastrelle ceramiche tipo gres o similare; pareti intonacate e tinteggiate a tempera semilavabile; porta di ingresso blindata con sopraluce fisso; serramenti esterni in legno verniciato con vetro-camera, scuri esterni in legno verniciato, zanzariere esterne avvolgibili; porte interne tipo laminato o similare con finitura lisca cieca, travi in legno a vista a soffitto in alcune stanze. L'angolo cottura è privo di rivestimento.

Il bagno presenta pavimentazione in ceramica, con rivestimento in piastrelle realizzato solo all'interno del box doccia, mentre le restanti pareti sono tinteggiate; il servizio igienico è completo dei seguenti apparecchi igienico sanitari, in buono stato conservativo: lavabo a semi-incasso, bidet, wc e piatto doccia dotati di rubinetterie di tipo monocomando.

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

In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento di tutti gli impianti, pertanto non se garantisce il pieno e corretto funzionamento; gli impianti sono dotati di certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008, come meglio evidenziato al paragrafo 5.1.16; per quanto è stato possibile visionare in sede di sopralluogo, non si rilevano evidenti segni di modifiche e/o manomissioni agli impianti originali, tuttavia la validità delle dichiarazioni di conformità non è garantita e dovrà essere verificata a cura e spese dell'Acquirente, al quale restano a carico anche i costi per le eventuali opere di adeguamento e messa a norma (ove necessario).

Oltre alle già descritte problematiche agli impianti condominiali, l'occupante ha segnalato il malfunzionamento dell'impianto videocitofonico e dell'impianto di riscaldamento dell'appartamento in alcuni ambienti: in ogni caso, anche se non espressamente quantificati, restano a carico dell'Acquirente tutti i costi eventualmente necessari per la verifica, riparazione, adeguamento, messa a norma e certificazione sia degli impianti autonomi dei cespiti, sia degli impianti comuni condominiali (pro quota millesimale).

L'area cortiliva esclusiva è una porzione di corte interna pavimentata in autobloccanti di circa 19 mq; è delimitata su tre lati dalle pareti esterne del condominio e dei fabbricati circostanti, mentre sul lato sud è presente una rete metallica plastificata su paletti (parzialmente rimossa) a separazione dall'adiacente cortile di altra unità sub.20. L'area è gravata da servitù di passaggio di condutture interrato impiantistiche e fognarie al servizio dell'edificio condominiale e delle relative unità che lo compongono, come evincibile dalla presenza di pozzetti, griglia di raccolta acque piovane e altre derivazioni; non si può escludere la presenza di altri sottoservizi e/o impianti di pertinenza dei fabbricati circostanti.

E' presente una piccola pensilina in ferro con manto di copertura in coppi a protezione della porta finestra di accesso all'area cortiliva, non autorizzata, che potrebbe risultare non sanabile; nel caso, sarà da rimuovere a cura e spese dell'Acquirente.

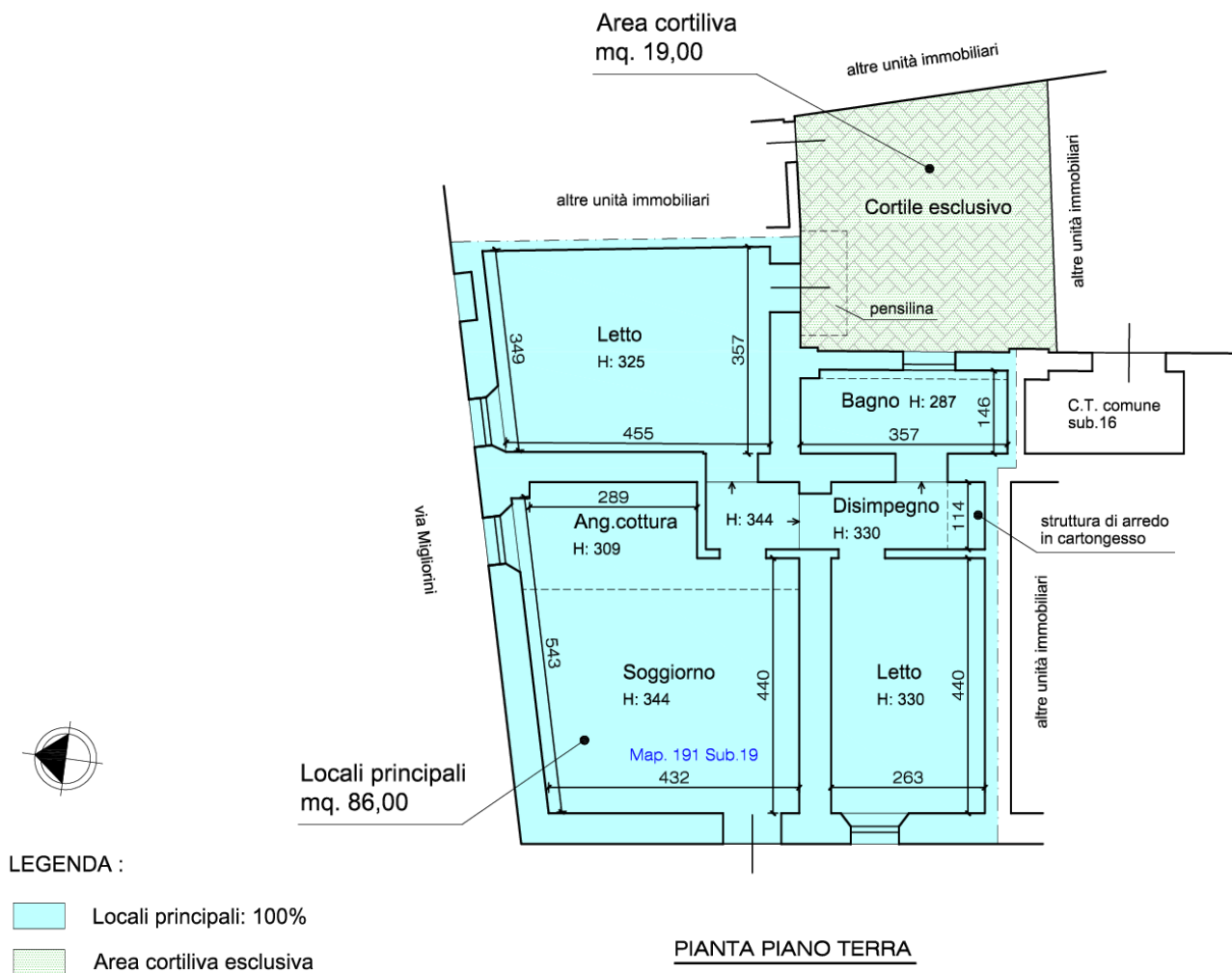
L'appartamento si presenta complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione; tuttavia, oltre alle già citate problematiche impiantistiche, si segnala la presenza di umidità ascendente alla base delle murature esterne con localizzati ammaloramenti di intonaci e tinte; in sede di sopralluogo, l'occupante ha dichiarato che le medesime problematiche sussisterebbero anche internamente, ma non sono visibili a seguito di un intervento di risanamento delle porzioni ammalorate recentemente effettuato a sue spese (la cui efficacia non viene garantita). Al riguardo, si precisa che, al sopralluogo, l'impianto elettrico risultava completamente privo delle placche esterne, così come la cassetta scarico del wc era priva di pannello anteriore, apparentemente rimosse per le opere di tinteggio di cui sopra. Necessita pertanto di interventi di manutenzione e ripristino.

¹⁸ Vedi Allegato 8.6

- O - O - O - O - O -

La superficie commerciale¹⁹ parametrata dell'immobile risulta di complessivi mq²⁰ 86,00 circa, costituita da: superficie commerciale dell'alloggio di mq 86,00 considerata al 100%; l'area cortiliva esclusiva viene valutata a parte per la sua superficie pari a circa mq 19,00.

RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI



(Estratto dell'Allegato 8.1.6.a - fuori scala)

¹⁹ Vedi Allegato 8.1.6.a

²⁰ La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

- O - O - O - O - O -

PARTI COMUNI CONDOMINIALI:

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

Occorre precisare che la consistenza delle parti comuni non risulta indicata nell'Atto²¹ di compravendita di provenienza a ministero Notaio SILVIO VEZZI Rep.111513/16730 del 16/05/2005, in quanto all'epoca dell'acquisto non erano catastalmente identificate, né esistenti secondo l'attuale consistenza; sono state definite ed identificate successivamente all'acquisto dei beni da parte degli esecutati, dopo aver effettuato opere di ristrutturazione e trasformazione degli immobili; tali parti comuni sono state costituite in data 03/08/2011 con denuncia di variazione prot.RE0199505 quali sub.15 e 16 (senza tuttavia depositare elaborato planimetrico che ne rappresentasse la consistenza), e più recentemente sono state graficamente rappresentate con **elaborato planimetrico²² prot.RE24667 del 26/02/2023**, identificando al contempo anche un residuo piccolo reliquato stradale quale bene comune non censibile sub.21, mai censito in precedenza.

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

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

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

Considerato che il pignoramento è da intendersi automaticamente esteso, limitatamente ai proporzionali diritti di comproprietà spettanti alle unità pignorate, a tutte le parti comuni dell'edificio definite ai sensi dell'art.1117 C.C. e a quelle porzioni che sono identificate catastalmente come BCNC (anche se non espressamente menzionate nell'atto di pignoramento, come per il sub.21), **ne consegue che, a parere dello scrivente, nella vendita sono da intendersi comprese anche le relative quote proporzionali millesimali ai sensi dell'art.1117 C.C. sulle parti comuni condominiali, censite con i subalterni 15, 16 e 21 del mappale 191, come indicate e rappresentate nell'elaborato planimetrico²³ prot.RE24667 del 26/02/2023, e la relativa quota proporzionale millesimale sulla soffitta comune al piano terzo sottotetto, anche se non identificata catastalmente.**

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

- O - O - O - O - O -

L'alloggio si presenta occupato e vissuto, con mobilio, arredi ed elettrodomestici di discreto valore, oltre che masserizie ed oggetti personali, di proprietà dell'occupante (per quanto dichiarato in sede di sopralluogo).

²¹ Vedi Allegato 8.11

²² Vedi Allegato 8.1.3

²³ Vedi Allegato 8.1.3

- 0 - 0 - 0 - 0 - 0 -

PORZIONE ESCLUSA DELLA VENDITA:

Si segnala, a confine con la camera da letto nord est, la **presenza di un locale cantina/deposito di altra proprietà, escluso dal pignoramento**, che tuttavia è attualmente accessibile esclusivamente tramite porta esterna prospettante sul cortile dell'appartamento di cui al presente LOTTO 1; rilevato che, al sopralluogo, questo locale è risultato indebitamente utilizzato dall'occupante dell'appartamento pignorato, **si segnala all'Acquirente che tale locale è ESPRESSAMENTE ESCLUSO DAL PRESENTE LOTTO 1 DI VENDITA, e, risultando ad oggi un locale intercluso, potrebbe comportare l'esistenza di un gravame sui beni in oggetto, ossia l'esercizio e/o la costituzione coattiva di servitù di passaggio per accedervi tramite i locali e l'area cortiliva dell'appartamento sub.19.**



(Ingresso del locale espressamente escluso dal LOTTO 1)

5.1- LOTTI DI VENDITA – LOTTO 1

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

LOTTO 1: Comune di Castellarano (RE), Via del Taglio snc: piena proprietà di appartamento posto al piano terra con accesso autonomo ed area cortiliva esclusiva, oltre al proporzionale diritto di comproprietà sulle parti comuni come precisate dall'art.1117 del C.C. e definite in perizia.

5.1.1 -LOTTO 1: DATI CATASTALI

Intestati:

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

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Castellarano								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria ²⁴	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Abitazione	Castellarano, via Taglio SNC piano T	-	41	191	19	A/2	2	4 vani	Totale: 89 mq Totale escluse aree scoperte (**) 87 mq	€ 392,51

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

5.1.2 -LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

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

L'alloggio è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno, per una superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 86,00, oltre cortile esclusivo di circa 19,00 mq.

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

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

Presenti difformità rispetto ai titoli abilitativi in atti comunali, da regolarizzare in parte mediante pratica edilizia per accertamento di conformità, ed in parte tramite opere edili per eliminazione difformità non sanabili.

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

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

L'immobile dovrà essere liberato dal Custode Giudiziario.

²⁴ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/2: abitazioni di tipo civile.**

5.1.3 -LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata via pec in data 28/03/2024 presso il Comune di Castellarano, in data 02/04/2024 lo scrivente riceveva copia dei titoli abilitativi²⁵ relativi agli immobili pignorati, reperiti ed inviati tramite pec in formato pdf dai competenti addetti comunali.

Preso atto che non sono stati reperiti titoli abilitativi inerenti la costruzione originaria del fabbricato, trattandosi di immobile edificato in data antecedente il 1 settembre 1967, come altresì dichiarato nell'Atto²⁶ di provenienza a ministero Notaio SILVIO VEZZI Rep.111513/16730 del 16/05/2005, già presente nella mappa del cd. "Catasto di Impianto" dell'anno 1890; tanto premesso, si elencano di seguito i titoli abilitativi in atti comunali relativi ai successivi interventi effettuati sui beni pignorati, e precisamente:

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

Si rende necessario determinare lo stato legittimo dei beni a cui fare riferimento per la valutazione della conformità urbanistico edilizia degli stessi; vista la fase di modifica della normativa nazionale e regionale attualmente in corso (di cui si dirà nel prosieguo del presente paragrafo), per la definizione dello stato legittimo²⁷ dei beni si fa cautelativamente riferimento alla normativa regionale vigente, e precisamente all'art.10 bis L.R. 15/2013, che si riporta di seguito:

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

1. Fatto salvo quanto previsto dai commi da 2 a 6, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell'articolo 21, comma 01, della medesima legge regionale n. 23 del 2004.

2. L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello unico, nell'ambito dei relativi controlli.

3. Nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

4. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. "... omissis...."

Nel caso in esame, per l'appartamento sub.19 si prende quale riferimento di verifica la rappresentazione riportata nell'elaborato grafico allegato alla DIA PG 181/2011.

²⁵ Vedi Allegato 8.4

²⁶ Vedi Allegato 8.11

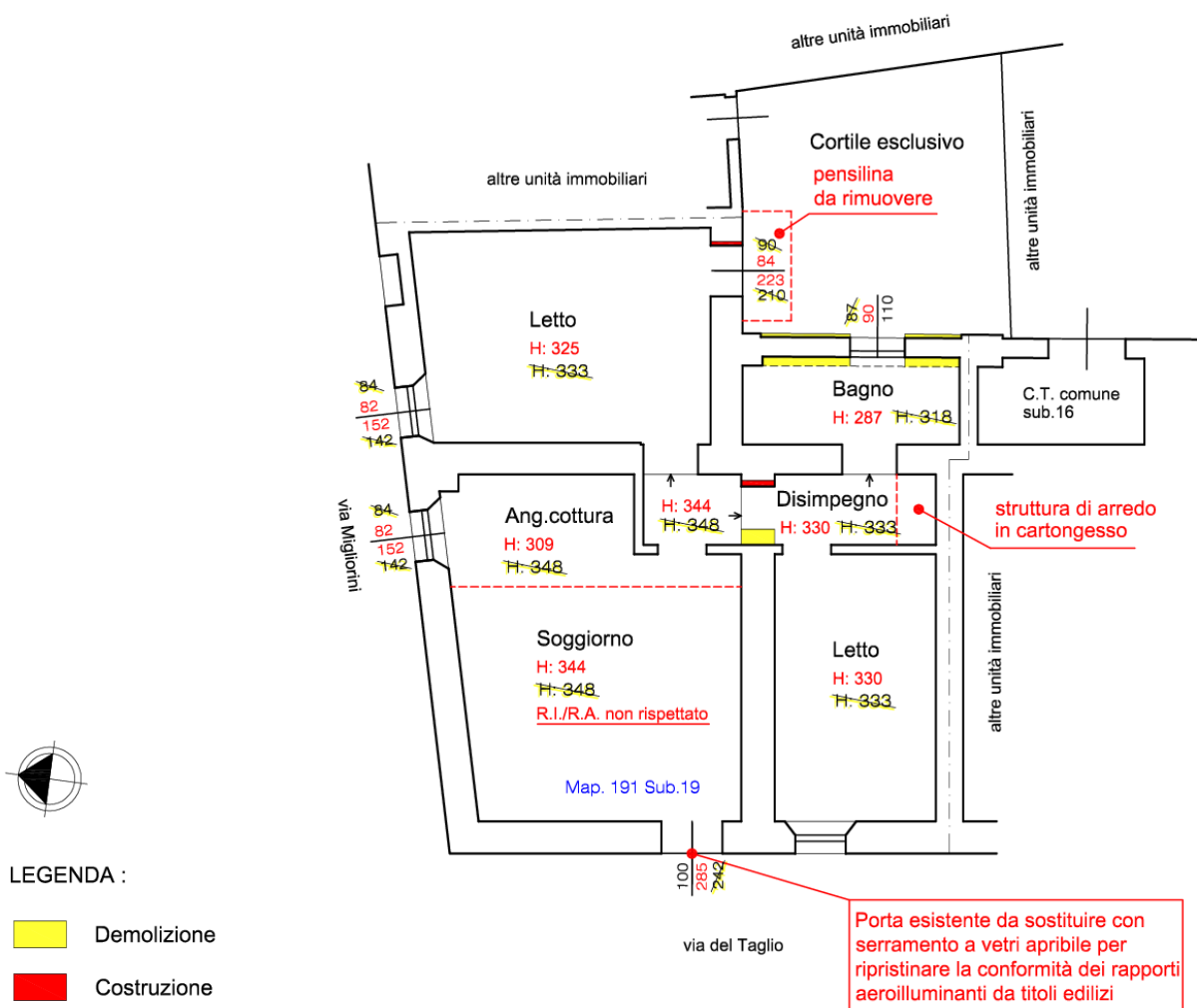
²⁷ STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI: Si veda anche art. 9 bis comma 1bis D.P.R. 380/2001

Per quanto si è potuto verificare, **lo stato rilevato degli immobili NON corrisponde esattamente a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate all'ultimo titolo abilitativo in atti comunali** ²⁸, **per la presenza di alcune difformità interne ed esterne** elencate di seguito.

A mero titolo indicativo non esaustivo, sono state rilevate irregolarità dimensionali di alcune aperture esterne, modifica della conformazione porta di ingresso, modifica delle altezze interne (anche tramite formazione di controsoffitto nella zona cottura), demolizione di uno spallone murario, ed altre modeste difformità a spessori di murature, formazione di struttura di arredo in cartongesso, realizzazione di una pensilina a protezione della porta di accesso al cortile esclusivo, oltre inesatta rappresentazione grafica di particolari costruttivi.

Il tutto come meglio illustrato nell'elaborato grafico²⁹ di confronto tra lo stato rilevato e l'ultima tavola grafica in atti comunali; si precisa che tale elaborato ha mero valore indicativo ed è stato redatto al solo fine di rendere maggiormente comprensibili le difformità rilevate attraverso una semplice rappresentazione grafica e/o correzione delle quote legittime sulla base delle misure effettivamente rilevate.

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



²⁸ Vedi Allegato 8.5

²⁹ Vedi Allegato 8.1.6b

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

Le difformità sopra descritte risultano essere così suddivisibili:

- **in parte sanabili** tramite presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità ai sensi art. 17 LR 23/2004 e s.m.i.;
- **in parte non sanabili** poiché in contrasto con vigenti normative, o subordinati ad autorizzazioni di terzi, pertanto da considerarsi abusi da rimuovere al fine di ripristinare la conformità e lo stato legittimo dei beni.

Il tutto come di seguito meglio indicato.

5.1.3.A - DIFFORMITA' SANABILI

A mero titolo indicativo non esaustivo, sono da ritenersi presumibilmente sanabili tutte le difformità sopra elencate, ad esclusione della modifica della conformazione porta di ingresso e della realizzazione della pensilina a protezione della porta di accesso al cortile esclusivo, di cui si dirà nel successivo paragrafo.

Svolte le opportune analisi, rilevato che la richiesta di agibilità N.279/2011 può intendersi assentita per avvenuto decorso dei termini di formazione del silenzio assenso, in mancanza di verbale di sopralluogo o ispezione dei funzionari incaricati, non rendendo applicabile, nel caso di specie, il regime delle cd. "difformità tollerate in sede di agibilità", ex art.19bis, comma 1-ter, L.R. 23/2004 e art.34ter comma 4 DPR 380/2001; tenuto conto, pertanto, che una parte delle difformità riscontrate non risulta classificabile entro i limiti delle cd. "tolleranze costruttive" ex art.19bis L.R. 23/2004 e artt. 34bis e 34ter DPR 380/2001, **lo scrivente le valuta quali opere realizzate in difformità rispetto ai titoli abilitativi in atti comunali, da regolarizzare mediante presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità ai sensi art. 17 LR 23/2004 e s.m.i.**, oltre pratiche accessorie correlate (si veda paragrafo 5.1.5).

5.1.3.B - DIFFORMITA' NON SANABILI, DA RIMUOVERE

Sono da ritenersi NON sanabili le seguenti difformità:

- **modifica della conformazione della porta di ingresso**, che risulta realizzata con portoncino cieco e soprastante sopra luce rettangolare, in luogo della porta a vetri con sopra luce ad arco prevista e rappresentata graficamente nel prospetti allegati alla DIA PG 181/2011; tale difformità appare non regolarizzabile in quanto in contrasto con le vigenti normative urbanistico-edilizie ed igienico sanitarie, poiché pregiudica il rispetto dei requisiti igienico sanitari, nella fattispecie il rispetto dei rapporti aeroilluminanti minimi del locale soggiorno (peraltro espressamente indicati sia nella tavole grafica delle piante, sia nello specifico elaborato "Verifica rapporti illuminanti" allegati alla succitata DIA PG 181/2011).
- **realizzazione della pensilina a protezione della porta di accesso al cortile esclusivo**, la cui eventuale autorizzazione dovrà essere avallata dalla Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio e richiederà anche l'autorizzazione del Condominio, e pertanto non può darsi per scontata.

Per questi motivi, **lo scrivente valuta tali difformità quali opere abusive NON sanabili, da rimuovere ed adeguare, dovendosi ripristinare lo stato legittimo dell'immobile e la conformazione autorizzata con DIA PG 181/2011 tramite esecuzione delle necessarie opere edili, i cui costi restano integralmente a carico dell'Acquirente, meglio descritte nel successivo paragrafo 5.1.4.**

5.1.3.C – REGOLARITA' EDILIZIA

Alla luce di tali riscontri, si attesta la NON conformità edilizia³⁰ dello stato di fatto degli immobili rispetto al c.d. "stato legittimo" dei beni come definito dall'art.10bis L.R. 15/2013.

– O – O – O – O – O –

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

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

5.1.4 -LOTTO 1: OPERE DI RIPRISTINO

Le difformità indicate nel precedente paragrafo 5.1.3.B non sono considerate sanabili e dovranno essere rimosse ed adeguate: pertanto, per ripristinare la conformità urbanistica dei beni, lo stato legittimo dell'immobile e la conformazione autorizzata con DIA PG 181/2011, si prevede la **rimozione del portoncino di ingresso e la sua sostituzione con serramento a vetri ad arco, idoneo a ripristinare i rapporti aeroilluminanti minimi da normativa per il locale soggiorno (con correlate opere edili), oltre alla rimozione della pensilina sopra la porta finestra di accesso all'area cortiliva.**

I costi per l'esecuzione di tali opere restano integralmente a carico dell'Acquirente e si quantificano a titolo meramente indicativo non vincolante, in modo forfettario per una somma pari ad **Euro 3.500,00** (euro tremilacinquecento/00).

Dette opere dovranno essere realizzate prima della presentazione della pratica di sanatoria per la regolarizzazione delle altre difformità sanabili (di cui al successivo paragrafo 5.1.5), oppure previa autorizzazione contestualmente richiesta con la stessa pratica, cd. "sanatoria con opere di adeguamento".

³⁰ *Le analisi e le valutazioni contenute nel presente elaborato sono svolte sulla base della documentazione reperita e di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo, anche in riferimento ai contenuti ed alle modalità interpretative fornite dalla Regione Emilia-Romagna nella Circolare PG 2018.0410371 del 05/06/2018 inerente "Indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive ...". È espressamente esclusa la verifica in merito alle parti comuni condominiali.*

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

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

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

5.1.5 -LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Unitamente ai costi di ripristino indicati al precedente paragrafo 5.1.4, sono previsti i seguenti costi, necessari alla regolarizzazione delle altre difformità sanabili sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale:

Pratica edilizia: Accertamento di conformità ai sensi art. 17 LR 23/2004 e s.m.i. mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per regolarizzazione delle difformità esistenti, per una somma³¹ indicativamente pari ad **Euro 4.800,00** (euro quattromilaottocento/00), comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni presunte ipotizzabili.

Pratica catastale: Regolarizzazione della documentazione catastale con presentazione di pratica Docfa come indicato nel paragrafo 3.1.4, per una somma³² pari ad **Euro 500,00** (euro cinquecento/00), comprensiva di oneri di presentazione.

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

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

5.1.6 -LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili pignorati risultano occupati da terzi, in forza contratto di comodato³³ d'uso gratuito registrato presso Agenzia Entrate al n.1903/3X/2023, e precisamente dalla

Il tutto come rilevato in sede di sopralluogo e come attestato dal certificato³⁴ di residenza e stato di famiglia acquisito presso l'Ufficio Anagrafe dal Comune di Castellarano.

L'immobile dovrà essere liberato a cura del Custode Giudiziario, stante la non opponibilità del contratto di comodato di uso gratuito al ceto creditorio, salvo diversa determinazione del Giudice; per maggiori chiarimenti in merito si veda il successivo paragrafo 5.1.11.

In ogni caso, si rimette ogni valutazione in merito all'Ill.mo Sig. Giudice.

5.1.7 -LOTTO 1: EVENTUALE SEGNALAZIONE AI SERVIZI SOCIALI

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

³¹ L'importo effettivo dovrà essere stabilito secondo accordi tra le parti per quanto riguarda l'onorario del professionista, mentre per quanto riguarda oneri, diritti di segreteria e sanzioni sarà determinato sulla base delle tariffe di legge vigenti al momento della presentazione della pratica in sanatoria e secondo i calcoli effettuati dall'Ufficio Tecnico comunale.

³² L'importo effettivo dovrà essere stabilito secondo accordi tra le parti per quanto riguarda l'onorario del professionista, mentre per quanto riguarda oneri di presentazione ed eventuali sanzioni sarà determinato sulla base delle tariffe di legge vigenti al momento della presentazione della pratica di aggiornamento catastale.

³³ Vedi Allegato 8.1.14

³⁴ Vedi Allegato 8.1.12

5.1.8 -LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Patti, condizioni, servitù ed obblighi derivanti da Atto³⁵ di compravendita di provenienza a ministero Notaio SILVIO VEZZI, Rep.111513/16730, del 16/05/2005, trascritto a Reggio Emilia in data 24/05/2005 ai nn. 14464/8167, e precedenti Atti in esso richiamati o citati nell'allegato Certificato sostitutivo³⁶ ex art. 567 c.p.c., nessuno escluso;
- Patti, condizioni, servitù ed obblighi derivanti da Atto di compravendita a ministero Notaio ANNIBALE ALPI, Rep.6842/3712, del 29/10/1958, trascritto a Reggio Emilia in data 20/11/1958 al n. 6861 RP, e precedenti Atti in esso richiamati, nessuno escluso;

FONDO PATRIMONIALE:

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

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

³⁵ Vedi Allegato 8.11

³⁶ Vedi Allegato 8.9

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco dell'elenco delle iscrizioni e dei pignoramenti gravanti sui beni in oggetto, da cancellarsi a cura della procedura, si fa riferimento alle formalità pregiudizievoli desunte dal certificato sostitutivo prodotto in atti³⁷ alla data del 31/01/2023, e successive visure ipotecarie di aggiornamento alla data del 09/08/2024³⁸, così riassunte:

³⁷ Vedi Allegato 8.9

³⁸ Vedi Allegato 8.10

5.1.9 -LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE E VINCOLI

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

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

5.1.10-LOTTO 1: INFORMAZIONI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

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

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

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

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

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

Si precisa che, qualora esistenti, anche se non quantificate, **saranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese condominiali insolute di esercizio delle ultime due annualità a decorrere dalla data del decreto di trasferimento** come precisato dall’art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile; parimenti, **saranno a carico del nuovo proprietario le spese pro quota per l’eventuale costituzione del Condominio, la redazione di Regolamento condominiale e tabelle millesimali e la nomina dell’Amministratore pro tempore, nonché inerenti ogni altra attività necessaria ai fini della gestione del condominio e delle parti comuni**; ivi comprese le **spese pro quota relative ai costi eventualmente necessari per ripristino, riparazione e/o adeguamento di vizi e/o difetti edilizi e impiantistici su parti e impianti comuni condominiali, al momento non quantificabili** (tra cui si segnalano, a mero titolo indicativo non esaustivo, opere di manutenzione alla copertura, riparazione e/o sostituzione pannelli solari, opere di adeguamento e/o riparazione e/o sostituzione impianti della centrale termica e relative reti di distribuzione e condotti di scarico fumi, eventuale adeguamento/sostituzione del portoncino di ingresso condominiale per ripristinare la conformità alle tavole grafiche in atti comunali, ecc.)

5.1.11-LOTTO 1: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

In data 13/03/2024 lo scrivente ha inoltrato via pec all’Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia la richiesta³⁹ di verifica della sussistenza di contratti di locazione e/o comodati d’uso in cui gli eseguiti compaiano quali “soggetto proprietario - locatore - contro o dante causa”, relativamente agli immobili colpiti da pignoramento.

In data 22/04/2024, tramite comunicazione pec prot.32970/2024, l’Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia ha attestato⁴⁰ che relativamente ai soggetti eseguiti ed al cespite pignorato di cui al presente LOTTO 1 sono stati

³⁹ Vedi Allegato 8.13

⁴⁰ Vedi Allegato 8.13

reperiti: il contratto di locazione n.2139/3T/2014, avente durata dal 15/09/2014 al 14/09/2017, prorogato fino al 14/09/2019 e risolto in data 15/11/2018; il contratto di locazione n.3341/3T/2019, avente durata dal 05/03/2019 al 04/03/2020, rettificato in data 03/02/2022; ed il **contratto di comodato⁴¹ d'uso gratuito n.1903/3X/2023 in favore dell'attuale occupante, avente durata dal 01/12/2023 al 30/11/2024, in corso di validità, registrato in data successiva al pignoramento.**

In sede di sopralluogo il cespite è risultato effettivamente occupato dalla _____, che ha consegnato copia del contratto di comodato.

Rilevato che il contratto di comodato d'uso gratuito ha data successiva al pignoramento ed è comunque inopponibile al ceto creditorio in quanto gratuito; dato atto che ogni precedente contratto di locazione risulta scaduto e superato dal comodato *de quo*, e comunque risolto per comportamento concludente, ai fini della presente stima si procede considerato il contratto di comodato gratuito NON OPPONIBILE alla procedura, rimettendo ogni ulteriore valutazione in merito all'Ill.mo sig. Giudice.

La comodataria _____ esibiva inoltre e **consegnava copia di "PROPOSTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO"** ⁴² dell'immobile in oggetto da lei sottoscritta quale proponente acquirente in data **22/04/2023**, controfirmata per accettazione dai proprietari esecutati in data 05/03/2023 successiva al pignoramento; rilevato che tale "Proposta irrevocabile d'acquisto" è stata sottoscritta in data successiva al pignoramento, si evidenzia altresì che, in base alle verifiche svolte, la stessa **non risulta trascritta alla Conservatoria dei RR.II.** e pertanto, ad avviso dello scrivente, è da ritenersi **non opponibile alla procedura**, fatta salva ogni diversa determinazione del Giudice.

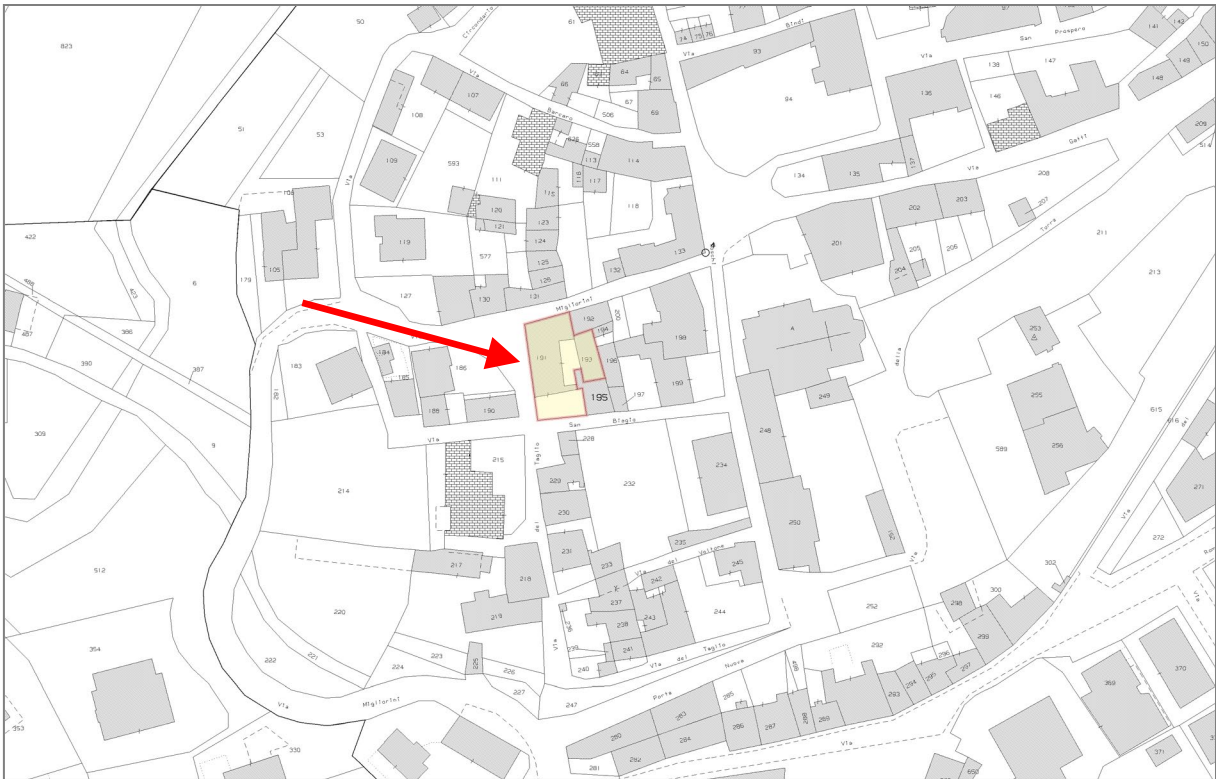
⁴¹ Vedi Allegato 8.1.14

⁴² Vedi Allegato 8.1.15

5.1.12-LOTTO 1: FOTOGRAFIE ED ELABORATI GRAFICI

INQUADRAMENTO:

Inquadramento degli immobili: estratto di mappa catastale fuori scala:



Inquadramento degli immobili: estratto di mappa satellitare fuori scala:



FOTOGRAFIE:

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



Esterno 2: Prospetto nord su via Migliorini



Esterno 3: Prospetto sud - fronte su via San Biagio



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



Interno 1: p.terra – Letto

Interno 2: p.terra – Letto

Interno 3: p.terra – Bagno

Interno 4: p.terra –Soggiorno

Interno 5: p.terra – Particolare soffito soggiorno e angolo cottura

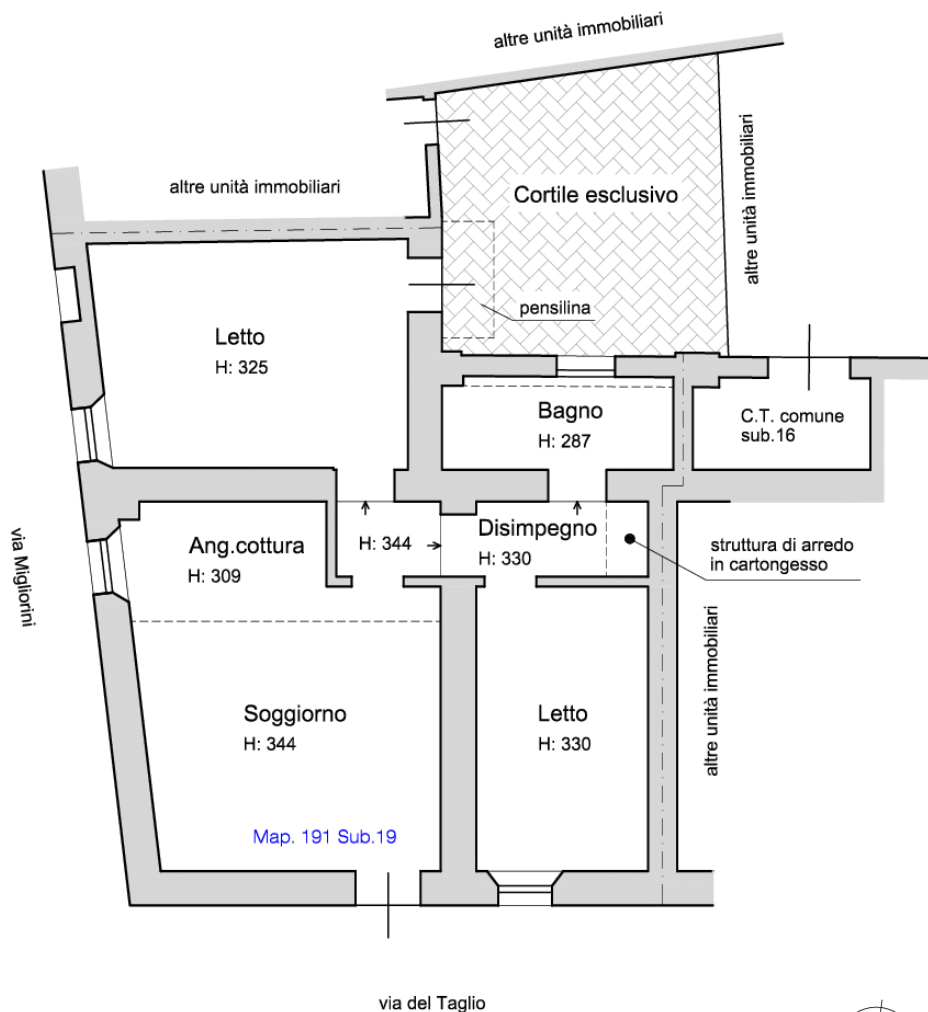
Interno 6: p.terra – Disimpegno

Esterno 5: Prospetti interni

Esterno 6: Cortile esclusivo

ELABORATI GRAFICI:

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



PIANTA PIANO TERRA

5.1.13-LOTTO 1: VALORE DEL BENE

SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una *valutazione estimativa ai sensi ex art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.*, volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato, nelle condizioni in cui si trovano; tale valore è definito dagli Standards Internazionali di Valutazione come *“il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

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

CRITERI ESTIMATIVI ED INQUADRAMENTO DI MERCATO

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

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

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

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

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

HIGHEST AND BEST USE (HBU):

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

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

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

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

VALORE LOTTO 1

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

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: LOTTO 1

Descrizione	Superficie	Coeff. di ragguaglio	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
Locali principali appartamento sub.19	mq. 86,00	1,00	mq. 86,00	€ 1.500,00	€ 129.000,00
Area cortiliva esclusiva	mq. 19,00	1,00	mq. 19,00	€ 240,00	€ 4.560,00
Totale Valore commerciale LOTTO 1					€ 133.560,00

CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima - detrazioni

Abbattimento 20% per vendita giudiziaria con assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 26.712,00
Costi per opere di ripristino (paragrafo 5.1.4)	-€ 3.500,00
Costi per Pratica edilizia di regolarizzazione (sanatoria) (paragrafo 5.1.5)	-€ 4.800,00
Costi per Pratica variazione catastale (paragrafo 5.1.5)	-€ 500,00
Totale Valore base d'asta LOTTO 1	€ 98.048,00

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

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

Valore Base d'Asta LOTTO 1: €. 98.000,00 (Euro novantottomila/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta LOTTO 1: €. 73.500,00 (Euro settantatremilacinquecento/00)

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

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

5.1.14-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

Come desunto dal Certificato sostitutivo⁴³ art. 567 c.p.c. prodotto in atti, i beni di cui al lotto unico sopra indicato risultano appartenere per la quota di 1/1 di nuda proprietà all'esecutato e per la quota di 1/1 di usufrutto, e pertanto complessivamente risultano appartenere agli esecutati per la piena proprietà, in virtù di Atto⁴⁴ di compravendita di provenienza a ministero Notaio SILVIO VEZZI, Rep.111513/16730, del 16/05/2005, trascritto a Reggio Emilia in data 24/05/2005 ai nn. 14464/8167, per acquisto da .

Per i precedenti passaggi di proprietà, si fa riferimento e sono da intendersi qui espressamente ed integralmente richiamati i contenuti della ricostruzione storico ventennale effettuata dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano nel Certificato sostitutivo⁴⁵ ex art. 567 c.p.c. prodotto in atti.

5.1.15-LOTTO 1: PRECISAZIONI IN MATERIA DI MATERIALI TOSSICI E NOCIVI E RIFIUTI

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

Rifiuti: non presenti.

Altri materiali: nell'appartamento sono presenti mobili, arredi ed elettrodomestici di discreto valore, oltre masserizie ed oggetti personali, di proprietà dell'occupante (per quanto dichiarato in sede di sopralluogo).

⁴³ Vedi Allegato 8.9

⁴⁴ Vedi Allegato 8.11

⁴⁵ Vedi Allegato 8.9

5.1.16-LOTTO 1: PRECISAZIONI AI SENSI DM 37/2008

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

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

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

Posto che, per quanto è stato possibile visionare in sede di sopralluogo, non si rilevano evidenti segni di modifiche e/o manomissioni agli impianti originari, **la validità delle dichiarazioni di conformità non è garantita e dovrà essere verificata a cura e spese dell'Acquirente.** al quale restano a carico anche i costi per le eventuali opere di adeguamento e messa a norma (ove necessari).

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

Per quanto riguarda gli impianti dell'appartamento, l'occupante ha segnalato il malfunzionamento dell'impianto videocitofonico e dell'impianto di riscaldamento dell'appartamento in alcuni ambienti: in ogni caso, anche se non espressamente quantificati, restano a carico dell'Acquirente tutti i costi eventualmente necessari per la verifica, riparazione, adeguamento, messa a norma e certificazione sia degli impianti autonomi dei cespiti, sia degli impianti comuni condominiali (pro quota millesimale).

5.1.17-LOTTO 1: CERTIFICAZIONE ENERGETICA

È stata svolta consultazione telematica presso banca dati "SACE" regione Emilia-Romagna rilevando la presenza della seguente certificazione:

LOTTO 1 SUB. 19:

Attestato⁴⁶ di Prestazione Energetica N. 08882-483528-2023 rilasciato il 12/10/2023, valido fino al 12/10/2023, redatto dal geom. Grignaffini Riccardo, Classe Energetica "F", EP gl,nren = 278,93 kWh/mq/anno.

Si segnala che, presso la stessa banca dati "SACE" regione Emilia-Romagna, è presente anche un ulteriore Attestato riferito al precedente identificativo catastale sub.10 del medesimo appartamento sub.19 di cui al presente LOTTO 1, e precisamente l'Attestato⁴⁷ di Prestazione Energetica N. 00078-122077-2014 rilasciato il 07/10/2014, valido fino al 07/10/2024, redatto da arch. Erik Gasparini, Classe Energetica "D", EP tot = 110,40 kWh/mq/anno.

⁴⁶ Vedi Allegato 8.1.16

⁴⁷ Vedi Allegato 8.1.16

6.1- STATO CIVILE DEL DEBITORE

7.1- NOTE

- Si precisa che, qualora esistenti, anche se non quantificate, saranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese condominiali insolute di esercizio delle ultime due annualità a decorrere dalla data del decreto di trasferimento come precisato dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile; parimenti, saranno a carico del nuovo proprietario le spese pro quota per l'eventuale costituzione del Condominio, la redazione di Regolamento condominiale e tabelle millesimali e la nomina dell'Amministratore pro tempore, nonché inerenti ogni altra attività necessaria ai fini della gestione del condominio e delle parti comuni; ivi comprese le spese pro quota relative ai costi eventualmente necessari per ripristino, riparazione e/o adeguamento di vizi e/o difetti edilizi e impiantistici su parti e impianti comuni condominiali (manutenzione copertura, pannelli solari, centrale termica e relative reti di distribuzione e condotti di scarico fumi, ecc).
- Le indicazioni di costi ed obblighi in capo all'Acquirente relativi a regolarizzazione amministrative, catastali, opere di ripristino, ecc., sono da ritenersi meramente indicative, riferite alla data dell'elaborato ed espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e fornite dai competenti uffici tecnici comunali, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici vigenti a tal data. Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (*quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia*), si evidenzia che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.); in ogni caso non costituiscono alcuna garanzia circa il buon esito ed il rilascio della sanatoria.
- L'analisi dello stato legittimo degli immobili, le valutazioni in merito alle difformità riscontrate ed alla regolarizzazione in sanatoria dei beni sono state svolte in riferimento alla normativa regionale attualmente vigente (LR 23/2004) ed al Testo Unico dell'edilizia DPR 380/2001, al quale sono state recentemente apportate rilevanti modifiche con il Decreto Legge n.69/2024 (cd. Decreto "Salva Casa") e relativa conversione in Legge n.105 del 24/07/2024; la normativa in materia è da considerarsi ancora "in evoluzione", vista la compresenza di norme regionali e nazionali non pienamente concordanti, dovendosi ritenere plausibile che alla stessa normativa regionale (cui lo scrivente fa tuttora riferimento) vengano presumibilmente apportate modifiche entro un breve lasso di tempo. Si evidenzia pertanto all'Acquirente che le valutazioni svolte nel presente elaborato potrebbero subire variazioni anche a breve termine, sia in funzione dei cambiamenti normativi in materia di prossima adozione a livello regionale, sia in rapporto alle variazioni interpretative-applicative che ne deriveranno rispetto alle prassi finora consolidate.
- Anche se non espressamente quantificati, restano a carico dell'Acquirente tutti i costi eventualmente necessari per ripristino, riparazione e/o adeguamento di vizi e/o difetti edilizi e impiantistici, nessuno escluso, sia sul cespite oggetto di vendita, sia pro quota millesimale su parti e impianti comuni condominiali.
- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un giudizio professionale del tecnico redattore; pertanto, non costituiscono garanzie e/o certificazioni di sorta.
- Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è da intendersi a corpo e non a misura.
- I valori indicati nella presente relazione sono al netto delle imposte e delle tasse.
- L'esperto stimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- Le valutazioni sono svolte nel presupposto essenziale che gli immobili siano liberi da ipoteche o altri gravami ed in particolare di quelli descritti al paragrafo 5.1.8.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno integralmente visionati per comprenderne pienamente i contenuti.

8.1- ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 8.1 Estratto di mappa catastale
- 8.1.2 LOTTO 1: Visure catastali storiche
- 8.1.3 LOTTO 1: Planimetrie catastali attuali e storiche precedenti – elaborato planimetrico
- 8.4 Estratto pratiche edilizie in atti comunali
- 8.5 Estratto tavole grafiche relative allo stato legittimo
- 8.1.6.a LOTTO 1: Rilievo unità immobiliari con indicazione delle superfici commerciali
- 8.1.6.b LOTTO 1: Rappresentazione grafica delle difformità riscontrate rispetto all'ultima tavola grafica in atti comunali
- 8.7 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati
- 8.8 Atto di pignoramento immobiliare
- 8.9 Certificato sostitutivo art. 567 c.p.c.
- 8.10 Visure ipotecarie di aggiornamento
- 8.11 Atto di compravendita di provenienza
- 8.1.12 LOTTO 1: Certificato di stato di famiglia e residenza - Stato civile
- 8.13 Relazione Agenzia Entrate relativa a contratti di affitto e comodato
- 8.1.14 LOTTO 1: Comodato d'uso gratuito del 01/12/2023
- 8.1.15 LOTTO 1: Proposta irrevocabile d'acquisto del 22/04/2023
- 8.1.16 LOTTO 1: Attestato di Prestazione Energetica
- 8.17 Costituzione di fondo patrimoniale Rep.26309/11617 del 05/02/2018 e nota di trascrizione
- 8.1.18 LOTTO 1: Allegati A, B, D
- 8.19 CD-Rom contenente la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica

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

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, lì 14.08.2024

L'esperto stimatore

geom. Sergio Zanni

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