

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. 175/2023**

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

Esecuzione promossa da:

contro:

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

Immobili: **Porzione di fabbricato terra-tetto a due alloggi con area cortiliva e basso servizio abusivo sito a Scandiano (RE), loc. Arceto, via Martiri n.15**

Esperto designato: **geom. Sergio Zanni**



**SCHEMA RIASSUNTIVO: Esecuzione immobiliare RG 175/2023**

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO - RG-RP</u>	SI	28/09/2023 con R.G. 21092, R.P. 15487				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PIENA PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	SCANDIANO (RE), LOC. ARCETO, VIA MARTIRI N.15				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>
		SCANDIANO	15	52	16	A/2
		SCANDIANO	15	52	17	A/2
		SCANDIANO	15	691	1	C/6
		SCANDIANO	15	691	2	C/6
		SCANDIANO	15	686	4	BCNC
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	PLANIMETRIE CATASTALI NON CONFORMI ELABORATO PLANIMETRICO DA AGGIORNARE MAPPA CATASTALE DA AGGIORNARE				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	PRESENZA DI DIFFORMITA' IN PARTE SANABILI, IN PARTE NON SANABILI, DA RIPRISTINARE NECESSARIA REGOLARIZZAZIONE CON PRATICA EDILIZIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NECESSARIE OPERE EDILI ED IMPIANTISTICHE DI RIPRISTINO				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NO	IMPIANTI PRIVI DELLE CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ; NON SE NE GARANTISCE IL PIENO E CORRETTO FUNZIONAMENTO.				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	OCCUPATO DAGLI ESECUTATI E LORO FAMILIARI DA LIBERARSI AL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	ARREDATO CON MOBILIO DI DISCRETO VALORE				
<u>PRESENZA MATERIALI TOSSICO O NOCIVI STABILMENTE INFISSI NEGLI IMMOBILI (A CARICO ACQUIRENTE)</u>	NO	NON PRESENTI (PER QUANTO VISIVAMENTE VERIFICABILE)				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	NO	NON PRESENTI				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	NON INDICABILI PER ASSENZA DI CONDOMINIO REGOLARMENTE COSTITUITO				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 192.000,00 - Euro centonovantaduemila /00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 144.000,00 - Euro centoquarantaquattromila /00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.</u>	18/09/2024					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA, Via Battaglione Toscano n. 1/a, Reggio Emilia					

**0- SOMMARIO**

<b>0- SOMMARIO</b> .....	<b>3</b>
<b>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>4</b>
<b>2- COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>5</b>
<b>3- DATI CATASTALI</b> .....	<b>6</b>
3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	6
3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA .....	7
3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	8
3.4- PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010 .....	8
<b>4- DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>10</b>
<b>5- LOTTI DI VENDITA</b> .....	<b>15</b>
5.1.1 -LOTTO UNICO: DATI CATASTALI .....	16
5.1.2 -LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	16
5.1.3 -LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA.....	17
5.1.4 -LOTTO UNICO: OPERE DI RIPRISTINO .....	24
5.1.5 -LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	26
5.1.6 -LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	27
5.1.7 -LOTTO UNICO: EVENTUALE SEGNALAZIONE AI SERVIZI SOCIALI.....	27
5.1.8 -LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	27
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i> .....	27
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i> .....	28
5.1.9 -LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE E VINCOLI.....	29
5.1.10-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE .....	29
5.1.11-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE.....	29
5.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE ED ELABORATI GRAFICI .....	30
<i>INQUADRAMENTO:</i> .....	30
<i>FOTOGRAFIE:</i> .....	31
<i>ELABORATI GRAFICI:</i> .....	40
5.1.13-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE .....	41
5.1.14-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	44
5.1.15-LOTTO UNICO: PRECISAZIONI IN MATERIA DI MATERIALI TOSSICI E NOCIVI E RIFIUTI .....	44
5.1.16-LOTTO UNICO: PRECISAZIONI AI SENSI DM 37/2008 .....	45
5.1.17-LOTTO UNICO: CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	45
<b>6- STATO CIVILE DEL DEBITORE</b> .....	<b>45</b>
<b>7- NOTE</b> .....	<b>46</b>
<b>8- ELENCO DEGLI ALLEGATI</b> .....	<b>47</b>
8.1     ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE .....	47
8.2     VISURE CATASTALI .....	47
8.3     PLANIMETRIE CATASTALI ED ELABORATO PLANIMETRICO ATTUALI – ESITI RICERCHE STORICHE .....	47
8.4     ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE IN ATTI COMUNALI .....	47
8.5     ESTRATTO TAVOLE GRAFICHE RELATIVE ALLO STATO LEGITTIMO .....	47
8.6.A    RILIEVO UNITÀ IMMOBILIARI CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI .....	47
8.6.B    RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITÀ RISCOSTRATE RISPETTO ALL'ULTIMA TAVOLA GRAFICA IN ATTI COMUNALI .....	47
8.6.C    RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE PRINCIPALI OPERE DI RIPRISTINO NECESSARIE .....	47
8.7     COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI .....	47
8.8     ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE .....	47
8.9     CERTIFICATO SOSTITUTIVO ART. 567 C.P.C.....	47
8.10    VISURE IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO .....	47
8.11    ATTO DI COMPRAVENDITA DI PROVENIENZA .....	47
8.12    CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA - STATO CIVILE .....	47
8.13    RELAZIONE AGENZIA ENTRATE RELATIVA A CONTRATTI DI AFFITTO .....	47
8.14    ESITO NEGATIVO RICERCA TELEMATICA ATTESTATO ENERGETICO .....	47
8.15    ATTO COSTITUZIONE SERVITÙ NEGATIVA NOTAIO CATALINI REP.89734/16948 DEL 13/12/1999 .....	47
8.16    SCRITTURA PRIVATA DATATA 05/08/2002, NON TRASCRITTA .....	47
8.17    ALLEGATI A, B.....	47
8.18    CD-ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	47

## 1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura: **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 175/2023**

---

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

---

Esecutato:

Procedente:

Creditori Intervenuti:

- 
- Data conferimento incarico: **14/02/2024** (notificato il 15/02/2024)
  - Termine di consegna relazione: **19/08/2024**
  - Udienza: **18/09/2024**
  - Data trascrizione pignoramento: **28/09/2023** con R.G. 21092, **R.P. 15487**

## 2- COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI

L'esperto stimatore ha provveduto ad informare con lettera raccomandata A/R <sup>1</sup> gli Esecutati e con lettera inviata a mezzo pec <sup>2</sup> il Creditore procedente (tramite l'Avvocato nominato) ed il Creditore intervenuto, comunicando la propria nomina e l'inizio delle operazioni peritali stabilita per il giorno 5 marzo 2024 alle ore 9.15 presso lo studio dello scrivente; nello specifico sono stati avvertiti:

- L'Esecutato sig. \_\_\_\_\_, a mezzo raccomandata A/R regolarmente consegnata;
- L'Esecutata sig.ra \_\_\_\_\_, a mezzo raccomandata A/R regolarmente consegnata;
- L'Esecutato sig. \_\_\_\_\_, a mezzo raccomandata A/R regolarmente consegnata;
- L'Esecutata sig.ra \_\_\_\_\_, a mezzo raccomandata A/R regolarmente consegnata;
- L'avv. \_\_\_\_\_, per il Creditore procedente, a mezzo pec regolarmente consegnata;
- L' \_\_\_\_\_, quale Creditore intervenuto, a mezzo pec regolarmente consegnata;
- Per conoscenza, il Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, a mezzo pec regolarmente consegnata.

In data 15/02/2024, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia ha inviato allo scrivente, a mezzo pec <sup>3</sup>, una copia della raccomandata A/R inviata agli Esecutati attraverso la quale è stata comunicata l'avvenuta sostituzione nella custodia dei beni pignorati e fissata la data di primo accesso ai cespiti per il giorno 13/03/2024; 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 9.15 è stato dato inizio alle operazioni peritali presso lo studio dell'esperto, ove nessuno si è presentato.

In data 15/03/2024 l'esperto, unitamente ad un collaboratore di studio ed al Custode Giudiziario IVG Dott. \_\_\_\_\_ si è recato presso gli immobili pignorati, 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 a identificare gli occupanti ed a fornire loro le informazioni previste dall'incarico.

L'Esperto stimatore 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 agli Esecutati tramite posta ordinaria ed al Legale del Creditore Procedente a mezzo pec, come pure al Creditore intervenuto. 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.

---

<sup>1</sup> Vedi Allegato 8.7

<sup>2</sup> Vedi Allegato 8.7

<sup>3</sup> Vedi Allegato 8.7

**3- DATI CATASTALI****3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO<sup>4</sup>****"I b" - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)**

Intestati:

1. **Nuda Proprietà per 1/2**
2. **Nuda Proprietà per 1/2**
3. **Usufrutto per 1/2**
4. **Usufrutto per 1/2**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Scandiano								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria <sup>5</sup>	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
<b>Abitazione</b>	Scandiano, via Martiri n.15 piano T	-	15	52	16	A/2	1	4,5 vani	--	€ 313,75
<b>Abitazione</b>	Scandiano, via Martiri n.15 piano 1-2	-	15	52	17	A/2	1	5 vani	--	€ 348,61
<b>Autorimessa</b>	Scandiano, via Martiri n.15 piano T	-	15	691	1	C/6	3	36 mq.	--	€ 135,73
<b>Autorimessa</b>	Scandiano, via Martiri n.15 piano T	-	15	691	2	C/6	3	24 mq.	--	€ 67,86
<b>Area Cortiliva</b>	Scandiano, via Martiri n.15 piano T	-	15	686	4	F/6	-	--	--	--

<sup>4</sup> Vedi Allegato 8.8<sup>5</sup> Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/2: abitazioni di tipo civile; C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse; F/6: fabbricato in attesa di dichiarazione**

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

Intestati:

1. **Nuda Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni**
2. **Nuda Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni**
3. **Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni**
4. **Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Scandiano								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria <sup>7</sup>	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
<b>Abitazione</b>	Scandiano, via Martiri n.15 piano T	-	<b>15</b>	<b>52</b>	<b>16</b>	A/2	1	4,5 vani	Totale: 84 mq Totale escluse aree scoperte (**) 84 mq	€ 313,75
<b>Abitazione</b>	Scandiano, via Martiri n.15 piano 1-2	-	<b>15</b>	<b>52</b>	<b>17</b>	A/2	1	5 vani	Totale: 127 mq Totale escluse aree scoperte (**) 119 mq	€ 348,61
<b>Autorimessa</b>	Scandiano, via Martiri n.15 piano T	-	<b>15</b>	<b>691</b>	<b>1</b>	C/6	3	36 mq.	44 mq.	€ 135,73
<b>Autorimessa</b>	Scandiano, via Martiri n.15 piano T	-	<b>15</b>	<b>691</b>	<b>2</b>	C/6	3	18 mq.	24 mq.	€ 67,86
<b>Area Cortiliva</b>	Scandiano, via Martiri n.15 piano T	-	<b>15</b>	<b>686</b>	<b>4</b>	BCNC Bene Comune Non Censibile (privo di intestazione)				

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

<sup>6</sup> Vedi Allegato 8.2

<sup>7</sup> Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/2: abitazioni di tipo civile; C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse; BCNC: bene comune non censibile**

### 3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema "I b" sono quelli desunti dall' atto di pignoramento<sup>8</sup>, mentre quelli indicati nello schema "II b" si riferiscono alla situazione catastale attuale<sup>9</sup>, alla data della presente perizia.
- Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e si riscontra piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.
- Nella nota di trascrizione del pignoramento, si segnala che il mappale 686 sub.4 viene indicato in categoria F/6, mentre in realtà è catastalmente censito come Bene Comune Non Censibile; al riguardo, si noti che, nell'Atto<sup>10</sup> di compravendita di provenienza a ministero Notaio Catalini Rep.89733/16947 del 13/12/1999, l'area cortiliva contraddistinta con detto mappale 686 sub.4 è stata acquistata per la nuda proprietà in ragione di ½ ciascuno dai sigg. \_\_\_\_\_, e per l'usufrutto in ragione di ½ ciascuno dai sigg. \_\_\_\_\_, e pertanto risulta di fatto appartenere complessivamente per la piena proprietà agli esegutari, colpita da pignoramento;
- L'individuazione degli immobili colpiti da ipoteca è da ritenersi chiara ed univoca.

#### Confini:

L'intero compendio immobiliare pignorato confina:

- a nord: con mappale 707 di altre ragioni;
- a est: con abitazione mappale 52 sub.12 di altre ragioni e con abitazione mappale 53 di altre ragioni;
- a sud: con vano scala comune mappale 52 sub.14 e con abitazione mappale 52 sub.12 di altre ragioni;
- a ovest: con area cortiliva comune mappale 686 sub.3 e con mappale 690 di altre ragioni.

### 3.4- PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010<sup>11</sup>

È stata svolta la verifica della conformità allo stato di fatto dei dati e delle planimetrie catastali, 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<sup>12</sup> la mappa catastale, le visure, le planimetrie e l'elaborato planimetrico, si rileva quanto segue.

- **Abitazione map.52 sub.16.** La consistenza dell'unità immobiliare visionata NON corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, per l'avvenuta chiusura della porta di comunicazione con il vano scala comune map.52 sub.14, oltre minime imprecisioni di carattere grafico; pertanto, **si rende necessaria la presentazione di pratica di variazione catastale Docfa.**

<sup>8</sup> Vedi Allegato 8.8

<sup>9</sup> Vedi Allegato 8.2

<sup>10</sup> Vedi Allegato 8.11

<sup>11</sup> **Decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 114/L alla Gazzetta Ufficiale n. 125 del 31 maggio 2010. Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica Art. 19. (Aggiornamento del catasto)**

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

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

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

<sup>12</sup> Vedi Allegato 8.1



- **Abitazione map 52 sub.17.** La consistenza dell'unità immobiliare visionata NON corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, per l'avvenuta chiusura delle porte di comunicazione con il vano scala comune map.52 sub.14 sia al piano primo che al piano secondo, oltre a minime imprecisioni di carattere grafico e correzione delle altezze in base alle DTU vigenti; i locali accessori al piano secondo sono risultati impropriamente utilizzati quali camere da letto e bagno, destinazioni non autorizzate, e pertanto dovranno essere ripristinate le destinazioni d'uso accessorie legittime quali soffitte e lavanderia; pertanto, si rende necessaria la presentazione di pratica di variazione catastale Docfa.
- **Autorimesse map.691 sub.1 e sub.2.** Trattasi di fabbricato realizzato in difformità da titolo abilitativo decaduto, che potrebbe risultare non sanabile sotto il profilo urbanistico-edilizio, giacché l'eventuale regolarizzazione è subordinata all'acquisizione, tra l'altro, di atti autorizzativi di assenso di terzi confinanti in deroga dalle norme vigenti (distanze dai confini); per tali ragioni, meglio esposte nei successivi paragrafi, non potendosi fornire alcuna garanzia circa l'effettiva possibilità di regolarizzare in sanatoria tale corpo di fabbrica, nel presente elaborato si procede con una stima di tipo prudenziale, valutando cautelativamente queste autorimesse come fabbricato abusivo non sanabile, da demolire a cura e spese dell'Acquirente, in luogo del quale eventualmente potranno trovare collocazione alcuni posti auto scoperti; in tale ipotesi, pertanto, dal punto di vista catastale si renderà necessaria la redazione di pratica Pregeo per Tipo Mappale in demolizione totale e successiva pratica Docfa di soppressione delle autorimesse sub.1-2 con eventuale costituzione di posti auto scoperti (o di area urbana), oltre all'aggiornamento dell'Elaborato Planimetrico.
- **Elaborato Planimetrico.** La suddivisione indicata nell'Elaborato Planimetrico e nel relativo Elenco Subalterni attualmente depositati presso l'Agenzia del Territorio NON corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali delle singole unità ed a quanto esistente in loco; sostanzialmente tale Elaborato, datato 03/12/1999, non è mai stato aggiornato e rappresenta ancora la situazione catastale antecedente all'acquisto dei beni da parte degli esecutati con Atto<sup>13</sup> a ministero Notaio Catalini Rep.89733/16947 del 13/12/1999. Si noti infatti che, con tale atto, l'area comune map.686 sub.4 censita come Bene Comune Non censibile è divenuta di piena proprietà degli esecutati (*nuda proprietà per ½ ciascuno sigg. \_\_\_\_\_, l'usufrutto per ½ ciascuno sigg. \_\_\_\_\_*); inoltre, successivamente a tale acquisto, gli esecutati hanno effettuato variazioni per divisione (il sub. 10 ha originato i sub. 16 e 17) e nuove edificazioni (i map.691 e 692 hanno originato le autorimesse map.691 sub. 1 e 2). **Si conferma quindi la necessità di presentazione di pratica di variazione catastale Docfa per aggiornamento dell'Elaborato Planimetrico e dell'Elenco Subalterni.**

**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 delle pratiche catastali sopra descritte.**

---

<sup>13</sup> Vedi Allegato 8.11

## 4- DESCRIZIONE DEI BENI

**Piena proprietà di porzione di fabbricato terra-tetto a due alloggi con area cortiliva e basso servizio abusivo,** ubicati in Comune di Scandiano, località Arceto, via Martiri n.15.

Il compendio immobiliare è situato in località Arceto, frazione posizionata a circa 4 km a nord est rispetto al centro di Scandiano, in posizione periferica ad est del torrente Tresinaro, in contesto prevalentemente residenziale ai margini della zona agricola circostante.

I cespiti pignorati costituiscono una porzione da terra a tetto di fabbricato d'epoca, già presente nella mappa del cd. "Catasto di Impianto" dell'anno 1888, destinata a due appartamenti a seguito di interventi di ristrutturazione eseguiti nei primi anni 2000; fanno parte del compendio pignorato anche una piccola area cortiliva esclusiva ed una porzione di basso servizio in corpo staccato destinato ad autorimesse, anch'esso edificato nei primi anni 2000 in base a titolo abilitativo decaduto e pertanto da considerarsi cautelativamente quale fabbricato abusivo non sanabile, da demolire a cura e spese dell'Acquirente; il tutto come meglio specificato nel prosieguo del presente elaborato.

La porzione residenziale è distribuita su tre piani fuori terra, presenta struttura portante in muratura, solai piani di tipo latero cementizio, copertura a falde inclinate con travi e travetti in legno lamellare e tavolato-assito in legno; all'esterno l'edificio presenta facciate con finitura ad intonaco, manto di copertura in coppi vecchi, lattonerie in lamiera preverniciata, davanzali in cemento e graniglia di marmo, scala esterna e relativo ballatoio con intradosso in cemento armato a vista, parapetti in parte in ferro zincato ed in parte in muratura intonacata, con tettoia/porticato abusivo in legno sopra al ballatoio (da rimuovere).

Gli appartamenti pignorati mapp.52 subb.16-17 fanno parte di un fabbricato di maggiore consistenza composto complessivamente da n.5 abitazioni con due vani scala comuni separati: gli alloggi pignorati costituiscono la porzione terra-tetto nord di tale edificio, e dispongono di accessi autonomi esterni: risultano infatti tamponate le preesistenti porte di comunicazione con il vano scala comune map.52 sub.14 (civico 17), dal quale parimenti gli alloggi potrebbero accedere, disponendo delle proporzionali quote indivise di comproprietà come indicato nell'Atto<sup>14</sup> di acquisto. Si precisa che non è stato possibile effettuare l'accesso a tale vano scala comune: in sede di sopralluogo è risultato chiuso, non accessibile, e gli esecutati hanno riferito di non avere mai avuto il possesso delle chiavi del portone esterno di ingresso.

Le autorimesse pignorate (mapp.691) fanno parte di un più ampio basso servizio abusivo in corpo staccato costituito da un unico corpo di fabbrica al solo piano terra, che comprende, oltre alle due autorimesse pignorate (mapp.691 subb.1-2), anche un'ulteriore autorimessa non pignorata di altra proprietà (map.690). Edificato in aderenza ad altro fabbricato, presenta struttura portante in muratura intonacata, copertura monofalda con orditura ed assito in legno e manto di copertura con lastre ondulate, in parte con soprastanti coppi vecchi, e lattonerie in lamiera preverniciata.

L'accesso ai cespiti pignorati viene effettuato dalla pubblica via Martiri tramite area cortiliva di uso comune (mapp.686 sub.3, peraltro gravata da servitù di passaggio in favore del mappale 690), priva di cancelli, parzialmente recintata con rete metallica sostenuta da paline, inghiaia e dotata di marciapiede in cemento adiacente al fabbricato residenziale map.52; tale area comune conduce all'area cortiliva esclusiva pignorata collocata tra il fronte nord del fabbricato abitativo map.52 subb.16-17 e il basso servizio autorimesse map.691, in parte censita autonomamente quale mapp.686 sub.4, ed in parte legata alle due autorimesse map.691 quale area pertinenziale: nel complesso, si tratta di una porzione di cortile non recintato, avente modesta estensione e forma irregolare trapezoidale, in parte inghiaiato ed in parte pavimentato in battuto di cemento, che funge da area di manovra per l'accesso alle autorimesse pignorate e consente al contempo di accedere sia all'abitazione al piano terra sub.16, sia all'abitazione al piano primo e secondo sub.17 tramite scala esterna in c.a. con gradini in ceramica e ringhiera in ferro. Presente anche una strettissima striscia di area cortiliva sul lato nord del basso servizio.

L'edificio abitativo mapp. 52 si presenta complessivamente in discreto stato conservativo, rilevandosi tuttavia alcune carenze manutentive e modesti ammaloramenti localizzati alla base delle murature causati presumibilmente da umidità di risalita, oltre ad accentuato degrado della soletta della scala esterna con deterioramento del cemento armato a vista per rilevanti fenomeni di percolazione di acque meteoriche e/o infiltrativi, con formazione di rilevanti efflorescenze e muffe; oltre a deterioramento di vari infissi esterni.

Il basso servizio abusivo ad uso autorimesse mapp.691 appare in buono stato conservativo.

<sup>14</sup> Vedi Allegato 8.11

**L'appartamento map.52 sub.16 al piano terra** è composto<sup>15</sup> da soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio e lavanderia.

L'alloggio ha altezza interna pari a 2,70 mt. e presenta finiture corrispondenti agli standard delle costruzioni dei primi anni 2000, nello specifico: pavimenti in piastrelle ceramiche posate in diagonale; pareti intonacate e tinteggiate; porta di ingresso in legno con specchiature a vetri, non blindata; serramenti esterni in legno tinta noce con vetro-camera, oscuranti esterni in legno tinta noce; davanzali e soglie in cemento e graniglia di marmo; porte interne tamburate con impiallacciatura in legno tinta noce; la cucina dispone di rivestimento in piastrelle ceramiche di altezza 215 cm circa.

Il bagno presenta pavimento e rivestimento (di altezza 225 cm) in ceramica ed è completo dei seguenti apparecchi igienico sanitari, in buono stato conservativo: lavabo, bidet, wc e piatto doccia dotati di rubinetterie di tipo monocomando.

Il locale lavanderia dispone di pavimento e rivestimento (di altezza 200 cm) in piastrelle ceramiche, presenta un lavatoio con rubinetterie di tipo monocomando, attacco per lavatrice e caldaia pensile a gas.

L'alloggio è dotato dei seguenti impianti, eseguiti prevalentemente sottotraccia: impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia pensile ditta "Immergas" modello "Victrix Exa" alimentata a gas metano, posizionata nella lavanderia, con produzione integrata di acqua calda sanitaria, corpi radianti in alluminio; impianto gas metano di rete con contatore autonomo posizionato in armadietto metallico all'esterno del fabbricato; impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale con contatore autonomo; impianto elettrico con contatore autonomo posizionato in armadietto sulla facciata esterna del fabbricato; impianto telefonico; impianto di climatizzazione monosplit con unità esterna collocata nel cortile esclusivo map.686 sub.4; impianto antenna tv condominiale.

Gli impianti tecnologici sono privi delle e certificazioni di conformità ai sensi L.46/90 e DM.37/2008 e pertanto non se ne garantisce il pieno e corretto funzionamento; dovranno essere verificati a cura e spese dell'Acquirente, al quale restano in carico anche tutti i costi per le eventuali opere di adeguamento, messa a norma (ove necessario) e certificazione di legge.

L'alloggio si presenta complessivamente in buono stato conservativo, tuttavia si segnalano modesti segni di umidità ascendente alla base delle murature con circoscritte aree di deterioramento di intonaci, minime segni di efflorescenze, oltre localizzati danni ad intonaci e tinte e minime presenze di muffe.

**L'appartamento map.52 sub.17 al piano primo e secondo** è composto<sup>16</sup> da soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio al piano primo, oltre scala esterna di accesso con relativo ballatoio (trasformato abusivamente in loggiato, da rimuovere) e scala interna di collegamento al soprastante piano secondo sottotetto, destinato a locali accessori abusivamente trasformati in locali abitativi, e precisamente composto da due soffitte utilizzate come camere, lavanderia trasformata in bagno, oltre disimpegno ed una terrazza.

L'alloggio ha altezza interna tra 2,71 e 2,74 mt. al piano primo, e altezze variabili da 1,87 a 4,07 mt. al piano secondo, misurate sotto tavolato; presenta finiture corrispondenti agli standard delle costruzioni dei primi anni 2000, analogamente all'alloggio al piano terra, nello specifico: pavimenti in piastrelle ceramiche posate in diagonale; pareti intonacate e tinteggiate; porta di ingresso in legno con specchiature a vetri, non blindata; serramenti esterni in legno tinta noce con vetro-camera, oscuranti esterni in legno tinta noce; davanzali e soglie in cemento e graniglia di marmo; porte interne tamburate con impiallacciatura in legno tinta noce; la cucina dispone di rivestimento in piastrelle ceramiche di altezza 195 cm circa.

La scala esterna di accesso dall'area cortiliva è realizzata in c.a. con gradini in ceramica e ringhiera in ferro, mentre il ballatoio di arrivo al piano primo dispone di pavimentazione con piastrelle ceramiche e parapetto in muratura laterizia intonacata e tinteggiata; **la copertura in legno realizzata sopra il ballatoio, ed i relativi pilastri di sostegno, costituiscono un abuso non sanabile, da rimuovere a cura e spese dell'Acquirente.**

La scala interna presenta alzate e pedate in elementi ceramici ed è priva di parapetto-ringhiera.

Il bagno al piano primo dispone di pavimento e rivestimento (di altezza 215 cm) in ceramica ed è completo dei seguenti apparecchi igienico sanitari, in buono stato conservativo: lavabo, bidet, wc e vasca dotati di rubinetterie di tipo monocomando.

---

<sup>15</sup> Vedi Allegato 8.6.a

<sup>16</sup> Vedi Allegato 8.6.a

Occorre precisare che l'abusiva **trasformazione d'uso dei locali accessori al piano secondo sottotetto, autorizzati come lavanderia e soffitte, in locali abitativi riscaldati quali bagno e camere da letto, risulta non regolarizzabile** in quanto tali locali (ad esclusione della lavanderia) non posseggono i requisiti minimi di abitabilità previsti dalla LR 11/1998 e s.m.i per il recupero dei sottotetti in locali principali abitativi e, nelle attuali condizioni, non possono essere destinati a funzioni principali di SU Superficie Utile per mancato rispetto di altezza media utile e/o rapporti aeroilluminanti. **Si prevede pertanto che tali opere debbano essere rimosse ripristinando lo stato legittimo e le destinazioni d'uso quali locali di SA Superficie Accessoria, mediante esecuzione delle necessarie opere edili ed impiantistiche, meglio descritte nel successivo paragrafo 5.1.4**

Le due soffitte sono utilizzate indebitamente quali camere da letto e presentano le medesime finiture del piano primo; la lavanderia, come detto, è stata abusivamente trasformata in un vero e proprio servizio igienico, con pavimento e rivestimento (di altezza 187 cm) in piastrelle ceramiche, completo di lavatoio, bidet, wc e piatto doccia dotati di rubinetterie di tipo monocomando, oltre attacco per lavatrice.

La terrazza al piano secondo dispone di pavimentazione con piastrelle tipo klinker e parapetto in muratura laterizia intonacata e tinteggiata: si segnala la presenza di due finestre dotate di grate in ferro, di pertinenza di unità immobiliare di altra proprietà, aventi affaccio diretto sulla terrazza.

L'alloggio è dotato dei seguenti impianti, eseguiti prevalentemente sottotraccia: impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia pensile ditta "Immergas" modello "Extra" alimentata a gas metano, posizionata nella terrazza al piano secondo, con produzione integrata di acqua calda sanitaria, regolazione con unico cronotermostato ambiente tipo on/off, corpi radianti in alluminio; impianto gas metano di rete con contatore autonomo posizionato in armadietto metallico all'esterno del fabbricato; impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale con contatore autonomo; impianto elettrico con contatore autonomo posizionato in armadietto sulla facciata esterna del fabbricato; impianto telefonico; impianto di climatizzazione composto da un impianto monosplit al piano primo ed un impianto monosplit al piano secondo; impianto antenna tv condominiale.

Gli impianti tecnologici sono privi delle e certificazioni di conformità ai sensi L.46/90 e DM.37/2008 e pertanto non se ne garantisce il pieno e corretto funzionamento; dovranno essere verificati a cura e spese dell'Acquirente, al quale restano in carico anche tutti i costi per le eventuali opere di adeguamento, messa a norma (ove necessario) e certificazione di legge.

L'alloggio si presenta complessivamente in buono stato conservativo; si segnalano minimi difetti e circoscritte presenze di muffe.

**Le autorimesse (map. 691 sub.1-2)**<sup>17</sup> sono collocate nel basso servizio abusivo che, come detto, costituisce un fabbricato in unico corpo al piano fuori terra e comprende anche un'ulteriore autorimessa non pignorata di altra proprietà (map.690); i cespiti pignorati insistono su un'area di 125 mq di superficie catastale (map.691), occupata per circa 61,60 mq dal sedime edificato delle autorimesse subb.1-2 e per la restante parte di circa 63 mq destinato ad aree cortilive di manovra; pur se catastalmente divisa in due distinte unità subb.1 e 2, di fatto si tratta di un unico ambiente destinato ad autorimessa, dimensionato per tre posti auto e dotato di tre portoni basculanti in lamiera metallica; presenta altezze interne variabili da 2,74 m a 3,35 m, copertura con travetti ed assito in legno a vista, pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate. Dispone di impianto elettrico collegato all'abitazione al p.t. (map.52 sub.16), secondo quanto riferito dagli eseguiti.

Come già anticipato, si segnala che l'intero fabbricato delle autorimesse, comprendente quindi sia le due unità pignorate mapp.691 che l'ulteriore autorimessa adiacente di altra proprietà mapp.690 non pignorata, risulta edificato in forza di titolo edilizio decaduto, e comunque realizzato anche in parziale difformità a tale titolo con ampliamento della porzione non pignorata in violazione delle distanze minime dai confini da normativa; **tali autorimesse potrebbero risultare quindi non sanabili sotto il profilo urbanistico-edilizio**, giacché l'eventuale regolarizzazione è subordinata all'acquisizione, tra l'altro, di atti autorizzativi di assenso di terzi confinanti in deroga dalle norme vigenti (distanze dai confini); per tali ragioni, meglio esposte nei successivi paragrafi, **non potendosi fornire alcuna garanzia circa l'effettiva possibilità di regolarizzare in sanatoria tale corpo di fabbrica, nel presente elaborato si procede con una stima di tipo prudenziale, valutando cautelativamente queste autorimesse come fabbricato abusivo non sanabile, da demolire a cura e spese dell'Acquirente**, in luogo del quale eventualmente potranno trovare collocazione alcuni posti auto scoperti e relative aree di manovra (al riguardo si vedano gli approfondimenti esposti al paragrafo 5.1.3).

---

<sup>17</sup> Vedi Allegato 8.6.a

Il calcolo delle **superfici commerciali** è stato effettuato adottando i criteri<sup>18</sup> convenzionalmente utilizzati nell'ambito delle procedure esecutive svolte presso il Tribunale di Reggio Emilia. Come già anticipato, la stima del valore dei beni viene svolta con riferimento alle superfici commerciali calcolate senza tenere conto della reale consistenza delle autorimesse mapp.691 subb.1-2, da ritenersi cautelativamente un fabbricato abusivo non sanabile, da demolire a cura e spese dell'Acquirente; il mappale 691 verrà stimato a corpo tenendo conto dell'estensione dell'area di ciascun subalterno, comprendente il sedime delle autorimesse esistenti da demolire ed i relativi cortili pertinenziali, area sulla quale potranno eventualmente trovare collocazione alcuni posti auto scoperti e relative aree di manovra:

Ciò doverosamente premesso, le superfici commerciali paramtrate del compendio immobiliare risultano le seguenti, opportunamente arrotondate:

- **APPARTAMENTO MAPP.52 SUB.16 – P.T:** la superficie commerciale parametrata del cespite risulta di complessivi **mq 84,00 circa**, costituita dalla superficie dell'appartamento p.t. mq 84,00 considerata al 100%.
- **APPARTAMENTO MAPP.52 SUB.17 – P.1-2:** la superficie commerciale parametrata del cespite risulta di complessivi **mq 123,75 circa**, costituita da: superficie dei locali principali al p.1 mq 84,00 considerata al 100%; superficie dei locali al p.2 di mq 52,00 considerata al 60% quali locali accessori rifiniti con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma privi dei requisiti di abitabilità; superficie del ballatoio di mq. 9,80 considerata al 30%; superficie della terrazza di mq. 27,40 al 30% fino a 10 mq. e al 15% oltre i 10 mq.
- **AREA MAPP. 691 SUB.1-2 (AUTORIMESSE DA DEMOLIRE – P.T.):** l'autorimessa sub.1 misura una superficie lorda di mq.35,30 oltre aree cortilive per circa 36,00 mq; l'autorimessa sub.2 misura una superficie lorda di mq.26,30 oltre aree cortilive per circa 27,00 mq; ciò precisato, tali cespiti non verranno stimati in base a questi parametri, ma sarà effettuata una valutazione a corpo tenendo conto dell'estensione dell'area di ciascun subalterno, comprendente il sedime delle autorimesse esistenti da demolire ed i relativi cortili pertinenziali, pari a circa 72,00 mq per il sub.1 e circa 53,00 mq per il sub.2.
- **AREA CORTILIVA MAPP. 686 SUB.4:** valutata a parte per la sua superficie pari a circa mq 52,00.

Si precisa le parti comuni vengono considerate comprese pro quota nei valori di stima dei singoli cespiti.

– O – O – O – O – O –

Oltre a quanto sopra descritto, per gli immobili è compreso il proporzionale diritto di comproprietà sulle parti ed enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 C.C., come indicate nell'Atto<sup>19</sup> di compravendita di provenienza a ministero Notaio BENEDETTO CATALINI, Rep.89733/16947 del 13/12/1999, trascritto a Reggio Emilia in data 30/12/1999 ai nn. 25945/17571 ed ai nn. 25948/17574, del quale si riporta uno stralcio:

*“Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni all'intero fabbricato tali considerati dall'art. 1117 del C.C. ed in particolare del vano scala individuato nell'elaborato planimetrico con il mappale 52 sub. 14 e dell'area cortiliva individuata nell'elaborato planimetrico con il mappale 686 sub.3”.*

– O – O – O – O – O –

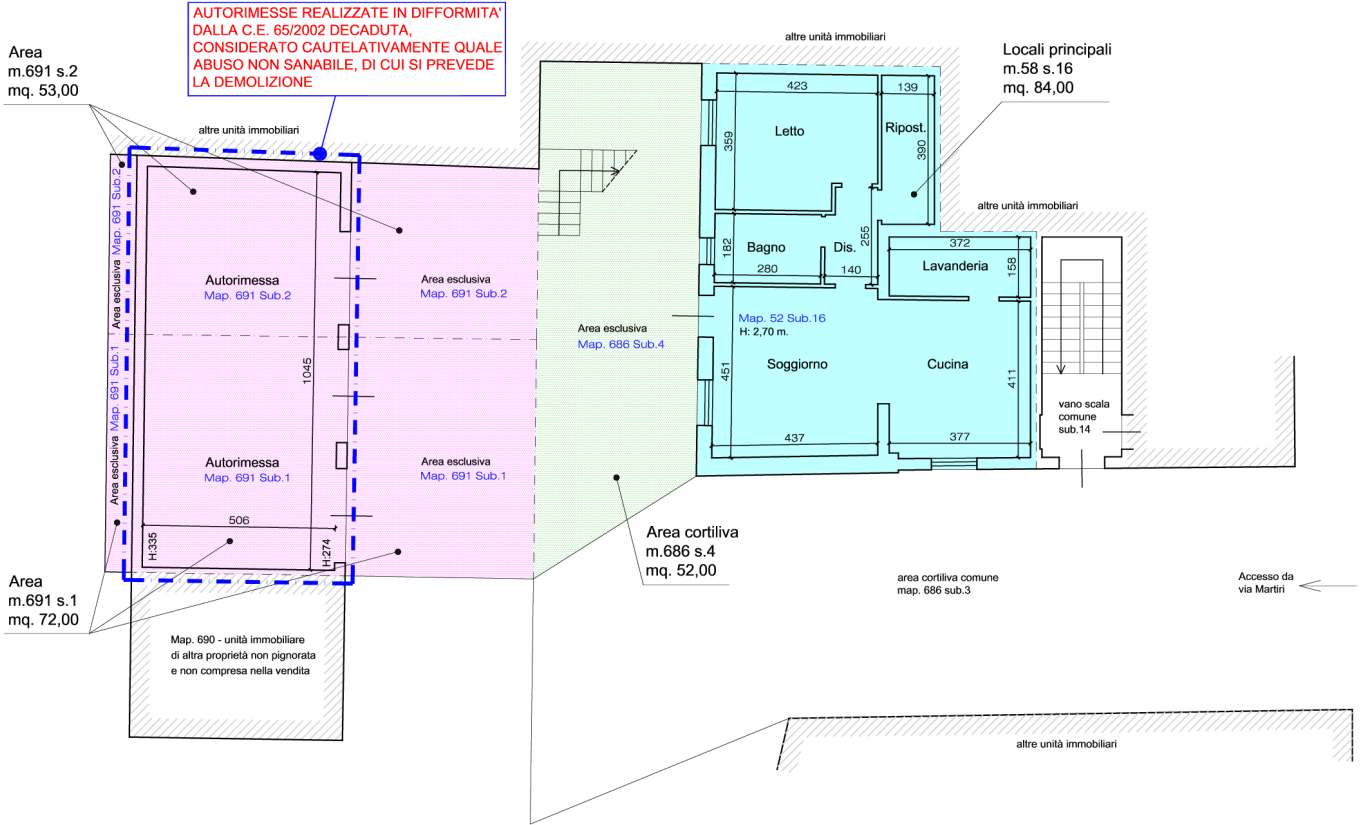
Gli immobili si presentano occupati e vissuti, con mobilio, arredi ed elettrodomestici di discreto valore, oltre che masserizie ed oggetti personali, di proprietà degli esecutati.

<sup>18</sup> La **superficie commerciale** dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

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

<sup>19</sup> Vedi Allegato 8.11

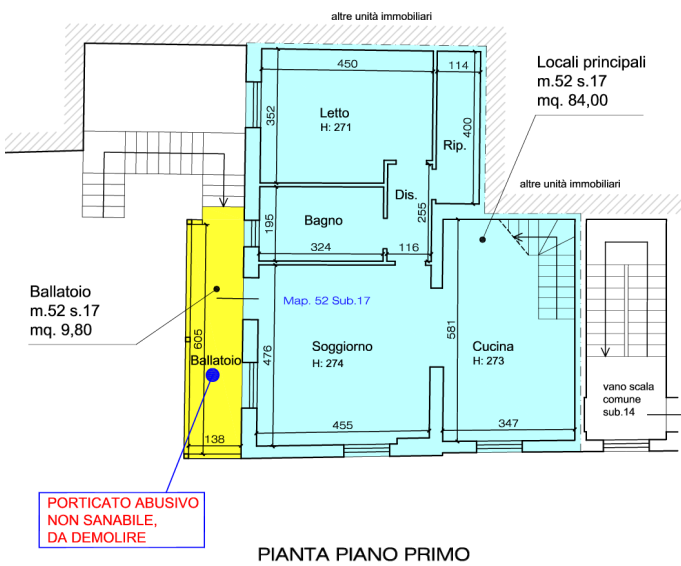
**RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**



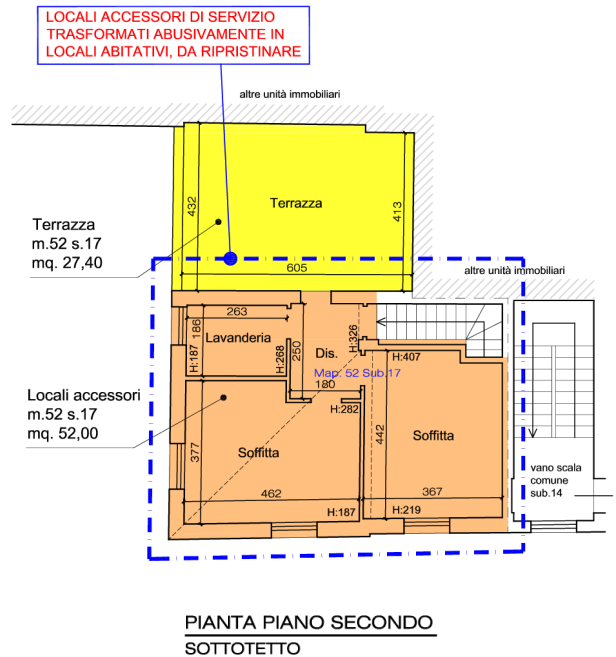
LEGENDA :

- Locali principali: 100%
- Locali accessori rifiniti impiantisticamente come locali di SU: 60%
- Balconi e terrazze con superficie fino a 10 mq.: 30%  
Balconi e terrazze con superficie oltre a 10 mq.: 15%
- Area comprendente il sedime delle autorimesse esistenti di cui si prevede la demolizione ed i relativi cortili pertinenziali
- Area cortiliua

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO SOTTOTETTO

*(Estratto dell'Allegato 8.6.a - fuori scala)*



## 5- LOTTI DI VENDITA

In virtù delle caratteristiche, tipologia, destinazione d'uso ed ubicazione degli immobili in oggetto, **considerate le rilevanti difformità riscontrate**, meglio descritte nei successivi paragrafi, **lo scrivente ritiene che i beni siano da considerarsi non utilmente divisibili nell'interesse della procedura esecutiva**.

Come già anticipato, le autorimesse pignorate map.691 subb.1-2 fanno parte di un edificio in maggiore corpo di fabbrica che comprende anche un'ulteriore autorimessa non pignorata di altra proprietà mapp.690; tale edificio risulta realizzato in forza di Concessione Edilizia n.65/2002, titolo edilizio decaduto, e comunque difformemente dallo stesso per ampliamento in violazione delle distanze minime dai confini da normativa.

A seguito di opportuno confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Scandiano, si è concluso che la regolarizzazione in sanatoria della sola porzione pignorata sia da ritenersi non percorribile; stante l'oggettiva unitarietà strutturale dell'edificio, l'eventuale possibilità di regolarizzare le due autorimesse pignorate mapp.691 subb.1-2 è vincolata all'ipotetica presentazione di richiesta in sanatoria per l'intero fabbricato uso autorimesse (comprendente quindi anche la porzione ovest non pignorata map. 690, di altra proprietà), e condizionata al verificarsi di alcune condizioni essenziali che non rientrano nell'esclusiva autonomia decisionale del futuro Acquirente, ma subordinate a scelte che potranno essere liberamente operate da soggetti terzi confinanti (acquisizione atti autorizzativi di assenso all'edificazione a distanze in deroga dalle norme vigenti). Per tali ragioni, **il fabbricato uso autorimesse viene cautelativamente considerato, sotto il profilo estimativo nell'ambito ed ai fini della presente procedura esecutiva, quale un edificio abusivo non sanabile, da demolire a cura e spese dell'Acquirente**. Le due autorimesse map.691 subb.1-2 vengono pertanto stimate per il mero valore dell'area su cui insistono, valorizzabile e fruibile quali posti auto scoperti di uso esclusivo ed area cortiliva di manovra, con detrazione dei costi che l'Acquirente dovrà sostenere per le opere di demolizione della struttura e variazione catastali conseguenti.

Indipendentemente dall'ipotesi di regolarizzazione degli immobili utilizzata nella presente perizia, resta impregiudicata la facoltà per il futuro Acquirente, ove normativamente ammissibile, di tentare di procedere alla regolarizzazione dei beni secondo altre modalità, anche al fine di preservarne l'attuale consistenza, fermo restando che non si può fornire alcuna garanzia circa un eventuale buon esito della sanatoria, anche qualora tutte le autorizzazioni dei terzi venissero acquisite, in ragione delle pregiudizievoli condizioni esposte in perizia; in tale articolato contesto, **l'ipotesi di vendita separata dei cespiti in due lotti composti ciascuno da n.1 alloggio e n.1 autorimessa parrebbe ulteriormente pregiudizievole** non tanto per l'appetibilità dei singoli beni, quanto perché **andrebbe a complicare maggiormente la già complessa situazione edile urbanistica delle autorimesse e le correlate eventuali possibilità di regolarizzazione in sanatoria**; in sostanza, introducendo un maggior numero di distinti nuovi soggetti proprietari, i cui interessi alla regolarizzazione dei beni potrebbero non essere convergenti, si andrebbe ad incrementare l'aleatorietà della effettiva possibilità di agire con unità di intenti al fine di acquisire gli eventuali assensi dai soggetti terzi confinanti per tentare di conseguire la regolarizzazione del corpo autorimesse; in vero, **non si può financo escludere che tale ipotesi di vendita in lotti separati potrebbe generare anche ipotetici contenziosi tra i futuri Acquirenti per la gestione delle attività di regolarizzazione**.

**Anche l'ipotesi di suddivisione in due lotti con assegnazione di entrambe le autorimesse map.691 subb.1-2 ad un unico alloggio è da ritenersi non percorribile**; la stessa CE n.65/2002 decaduta consentiva infatti l'edificazione di autorimesse private pertinenziali secondo le quote normativamente ammesse in base proporzionale rispetto alle diverse superfici dei due alloggi pignorati (map.52 subb.16-17) e di un'un'altra abitazione non pignorata; ossia si tratta di una Concessione intestata a plurimi soggetti, riguardante l'edificazione ex novo di un unico fabbricato su aree di diversa proprietà, di cui solo una parte colpita dal pignoramento. In altri termini, la consistenza delle autorimesse realizzate era (ed è) subordinata all'estensione dei singoli alloggi di cui costituiscono pertinenza, pertanto l'assegnazione di entrambe le autorimesse ad un unico alloggio pignorato oltrepaserebbe la quota proporzionale di parcheggi privati ammessi ed autorizzabili per tale unità abitativa, **rendendo errata dal punto di vista urbanistico tale suddivisione, giacché non sanabile**.

Per tutte queste ragioni, **si giudica la vendita più adeguata in unico lotto**, inerente la piena proprietà di fabbricato terra-tetto a due alloggi con area cortiliva e basso servizio abusivo, oltre al proporzionale diritto di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio così come precisate dall'art.1117 del C.C. e nell'atto di provenienza.

**5.1.1 -LOTTO UNICO: DATI CATASTALI****BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)**

Intestati:

1. **Nuda Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni**
2. **Nuda Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni**
3. **Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni**
4. **Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Scandiano								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria 20	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
<b>Abitazione</b>	Scandiano, via Martiri n.15 piano T	-	15	52	16	A/2	1	4,5 vani	Totale: 84 mq Totale escluse aree scoperte (**) 84 mq	€ 313,75
<b>Abitazione</b>	Scandiano, via Martiri n.15 piano 1-2	-	15	52	17	A/2	1	5 vani	Totale: 127 mq Totale escluse aree scoperte (**) 119 mq	€ 348,61
<b>Autorimessa</b>	Scandiano, via Martiri n.15 piano T	-	15	691	1	C/6	3	36 mq.	44 mq.	€ 135,73
<b>Autorimessa</b>	Scandiano, via Martiri n.15 piano T	-	15	691	2	C/6	3	18 mq.	24 mq.	€ 67,86
<b>Area Cortiliva</b>	Scandiano, via Martiri n.15 piano T	-	15	686	4	BCNC Bene Comune Non Censibile (privo di intestazione)				

**(\*\*)** : 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 UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE**

In Comune di Scandiano, località Arceto, via Martiri n.15, piena proprietà di fabbricato terra-tetto a due alloggi con area cortiliva e basso servizio abusivo; comprese le relative quote indivise sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 del C.C. e come descritte nell'atto di provenienza.

<sup>20</sup> Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/2: abitazioni di tipo civile; C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse; BCNC: bene comune non censibile**



La porzione abitativa fa parte di un vetusto fabbricato ristrutturato nei primi anni duemila, composto da un appartamento al piano terra di superficie commerciale pari a 84 mq, ed un appartamento su due livelli ai piani primo e secondo sottotetto di superficie commerciale pari a 123,75 mq, oltre area cortiliva non recintata di circa 52 mq.

Finiture dei primi anni duemila in buono stato conservativo; impianti tecnologici privi di certificazioni di conformità, da verificare ed adeguare, di cui non si garantisce il funzionamento.

Presente basso servizio destinato a due autorimesse, edificato su area di 125 mq in difformità da titolo abilitativo decaduto, da considerarsi cautelativamente un abuso non sanabile, da demolire.

Presenti rilevanti difformità rispetto agli elaborati grafici licenziati: necessitano di regolarizzazione mediante pratica edilizia per accertamento di conformità, pratiche di variazione catastale, opere di ripristino e demolizione per rimozione degli abusi non sanabili, come meglio descritto in perizia.

Eventuali spese condominiali inevase non indicabili per assenza di Condominio regolarmente costituito.

Gli immobili dovranno essere liberati al decreto di trasferimento dal Custode Giudiziario.

### 5.1.3 -LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

#### 5.1.3.A – TITOLI ABILITATIVI (ACCESSO IN ATTI COMUNALI):

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata via pec in data 29/03/2024 presso il Comune di Scandiano, in data 08/05/2024 lo scrivente ha preso atto che non sono stati reperiti titoli abilitativi inerenti la costruzione originaria del fabbricato principale mapp.52; trattasi di un immobile edificato in data antecedente il 1 settembre 1967, già presente nella mappa del cd. "Catasto di Impianto" dell'anno 1888; ciò premesso, lo scrivente ha preso visione dei seguenti titoli abilitativi<sup>21</sup>, reperiti dai competenti addetti, relativi agli immobili pignorati, e precisamente:

1. **Comunicazione opere interne art.26 L.47/85 N.4/2001 Prot. 5160 depositata in data 19/02/2001** relativo ad alloggio al piano terra intestata a " ";
2. **Comunicazione opere interne art.26 L.47/85 N.5/2001 Prot. 5161 depositata in data 19/02/2001** relativo ad alloggio al piano primo e sottotetto intestata a " ";
3. **Concessione Edilizia N. 65/2002 Prot. 22768 rilasciata in data 12/08/2002** per "Costruzione di fabbricato ad uso autorimesse a pertinenza di fabbricati residenziali" intestata a " " successivamente volturato a " " con P.C. 65-1/2002 Prot. 23549 in data 21/08/2003; **TITOLO DA RITENERSI DECADUTO per mancate comunicazione di inizio lavori, nomina di Direttore Lavori ed Impresa Esecutrice entro i termini di legge, nonché mancata comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità con relativo collaudo.**

#### 5.1.3.B – STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI:

Si rende necessario determinare lo stato legittimo dei beni a cui fare riferimento per la valutazione della conformità urbanistico edilizia degli stessi; vista la fase di modifica della normativa nazionale e regionale attualmente in corso (di cui si dirà nel prosieguo del presente paragrafo), per la definizione dello stato legittimo<sup>22</sup> dei beni si fa cautelativamente riferimento alla normativa regionale vigente, e precisamente all'art.10 bis L.R. 15/2013, che si riporta di seguito:

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

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

<sup>21</sup> Vedi Allegato 8.4

<sup>22</sup> STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI: Si veda anche art. 9 bis comma 1bis D.P.R. 380/2001

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...."

Le risultanze dell'accesso in atti pongono preliminarmente in evidenza che, all'Atto<sup>23</sup> di acquisto a ministero Notaio Benedetto Catalini Rep.89733/16947 del 13/12/1999, gli Esecutati acquistarono un'unica unità abitativa su tre piani identificata con il sub.10, ma non è stata reperita una successiva pratica edilizia che ne abbia autorizzato espressamente il frazionamento in due unità immobiliari abitative autonome (gli attuali sub.16 e 17). Tale anomalia è stata approfondita con ulteriori ricerche storico catastali, rilevando l'avvenuto frazionamento catastale in due alloggi effettuato dagli esecutati in data 08/03/2001, senza riuscire a reperire, tuttavia, l'originaria planimetria catastale dell'unità censita come sub.10, oggetto della compravendita, in quanto la pratica di variazione catastale n.5608 del 3/12/1999 con la quale tale sub.10 venne costituito non è risultata presente né presso l'archivio catastale di Reggio Emilia, né presso l'archivio centrale di Bologna (vedasi comunicazione<sup>24</sup> dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia). Parimenti, non è stato possibile reperire le planimetrie catastali di prima denuncia.

Tutto ciò considerato, preso atto che l'Amministrazione comunale di Scandiano ha comunque recepito le pratiche edilizie sopra indicate senza alcun rilievo e/o contestazione, nelle quali gli immobili in esame vengono sempre rappresentati quali n.2 unità abitative divise ed indipendenti, parrebbe possibile considerare legittima tale divisione, come è stato confermato allo scrivente dal competente Ufficio tecnico comunale a seguito di opportuno confronto in merito con il geom. Sante Immovilli in data 25/06/2024, e come parrebbe desumersi dalle prime interpretazioni delle recenti modifiche introdotte all'art.9-bis del Testo Unico dell'edilizia DPR 380/2001 con il Decreto Legge n.69/2024 (cd. Decreto "Salva Casa") e relativa conversione in Legge n.105 del 24/07/2024.

Quanto al basso servizio destinato ad autorimesse (map.691, oltre 690 non pignorato), si tratta di un edificio realizzato in forza di Concessione Edilizia n.65/2002 Prot. 22768 rilasciata in data 12/08/2002: tuttavia, le risultanze dell'accesso in atti hanno evidenziato che **tale titolo è da ritenersi decaduto** per mancata comunicazione di inizio lavori, mancata nomina di Direttore Lavori ed Impresa Esecutrice entro i termini di legge, nonché mancata comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità con relativo collaudo; anche tale interpretazione è stata condivisa con il tecnico comunale geom. in data 25/06/2024.

Conclusivamente, quindi, nel caso in esame, per la determinazione dello "stato legittimo" dell'edificio abitativo map.52 si prendono, quali riferimenti di verifica, le rappresentazioni riportate negli elaborati grafici allegati alla Comunicazione opere interne art.26 N.4/2001 Prot. 5160 del 19/02/2001 per l'appartamento al piano terra, ed alla Comunicazione opere interne art.26 N.5/2001 Prot. 5161 del 19/02/2001 per l'appartamento ai piani primo e secondo; quanto al basso servizio uso autorimesse, non può che prendersi a riferimento la citata Concessione Edilizia n.65/2002 Prot. 22768 del 12/08/2002, pur tenendo conto della decadenza del titolo.

Per quanto si è potuto verificare, **lo stato rilevato degli immobili NON corrisponde a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate ai sopracitati titoli abilitativi in atti comunali**<sup>25</sup>, per la presenza di svariate difformità sia interne che esterne, elencate di seguito.

---

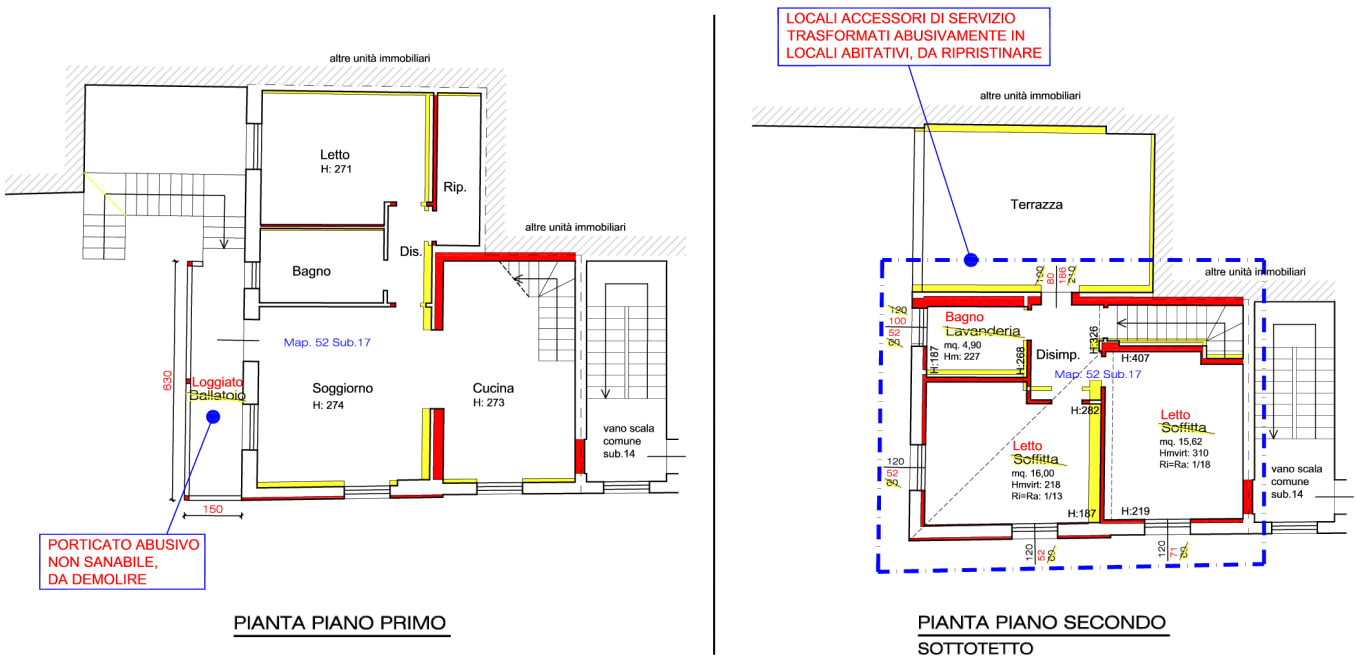
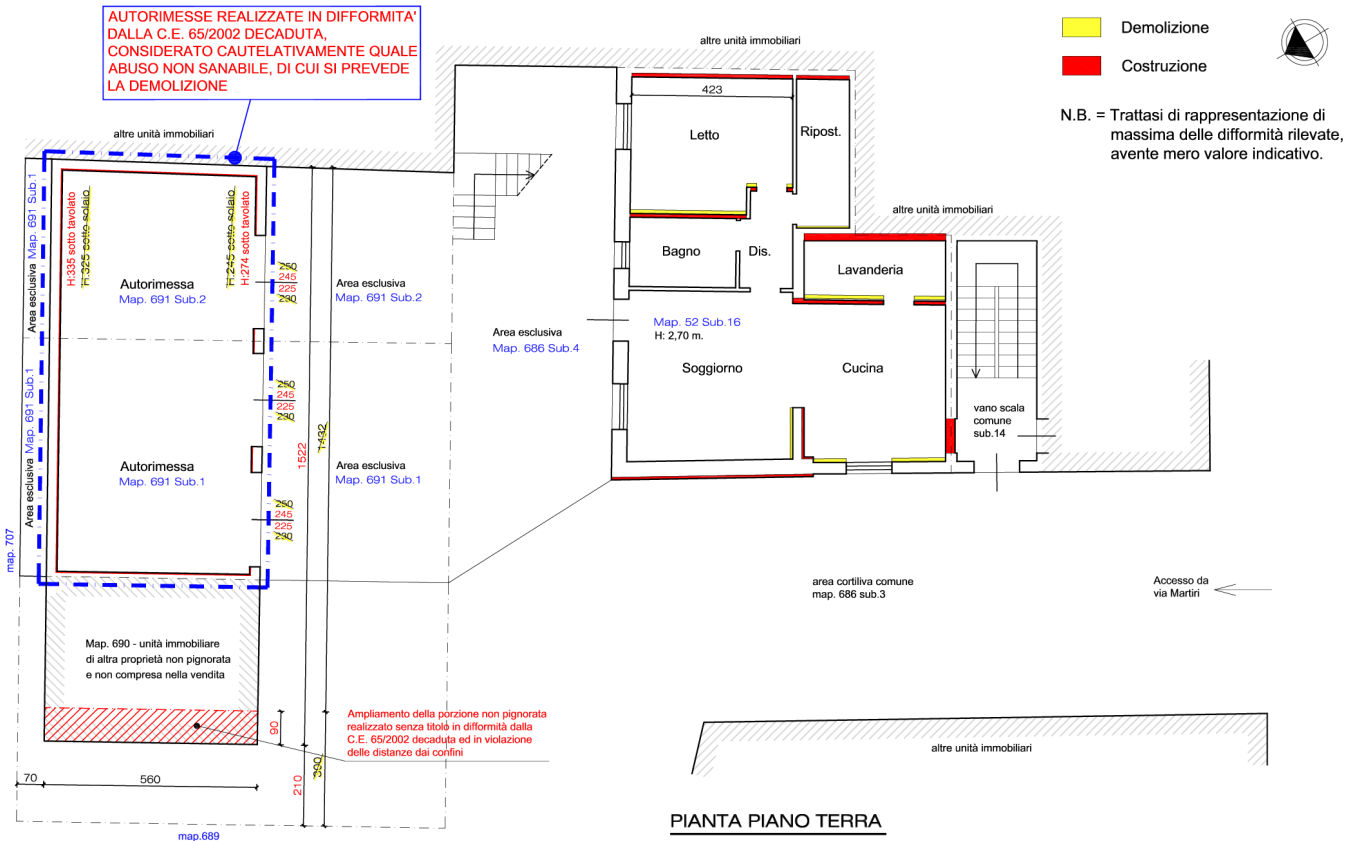
<sup>23</sup> Vedi Allegato 8.11

<sup>24</sup> Vedi Allegato 8.3

<sup>25</sup> Vedi Allegato 8.5

Il tutto come meglio illustrato nell'elaborato grafico<sup>26</sup> di confronto tra lo stato rilevato e le ultime tavole grafiche 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 legittimate sulla base delle misure effettivamente rilevate.

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



(Estratto dell'Allegato 8.6.b - fuori scala)

<sup>26</sup> Vedi Allegato 8.6b

**5.1.3.C – DIFFORMITA' RICONTRATE NEI DUE APPARTAMENTI MAP.52 SUBB.16-17:**

A mero titolo indicativo non esaustivo, si rilevano le seguenti difformità:

**Appartamento piano terra map.52 sub.16**

- tamponamento di una porta di comunicazione con il vano scala comune;
- modeste difformità interne ed esterne ed allo spessore dei muri perimetrali ed interni;

**Appartamento piani primo e secondo sottotetto map.52 sub.17:**

- tamponamento di due porte di comunicazione con il vano scala comune;
- significative difformità interne ed esterne ed allo spessore dei muri perimetrali ed interni;
- formazione di porticato sopra il ballatoio della scala esterna di accesso al piano primo con trasformazione dello stesso in loggiato;
- trasformazione d'uso dei locali accessori al piano secondo sottotetto, autorizzati come lavanderia e soffitte, in locali abitativi riscaldati quali bagno e camere da letto.

Per quanto è stato possibile verificare, le difformità sopra indicate relative alle due abitazioni, parrebbero riconducibili ad opere realizzate nel corso di esecuzione delle richiamate Comunicazione opere interne art.26 L.47/85 N.4/2001 Prot. 5160 del 19/02/2001 e N.5/2001 Prot. 5161 del 19/02/2001, come appare ragionevolmente desumibile da tipologia e caratteristiche di materiali e finiture, nonché vetustà oggettivamente riscontrata in sito.

Svolte le opportune analisi, lo scrivente ritiene che le difformità sopra descritte relative alle due unità abitative, siano in parte plausibilmente rientranti nelle cd. tolleranze costruttive ex art.19bis LR 23/2004 e art.34bis DPR 380/2001 (*difformità interne ed esterne per presumibili errori grafici di rappresentazione*), in parte sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria (*tamponamento delle porte di comunicazione con il vano scala comune*) ed in parte oggetto di ripristino degli usi legittimi (*lavanderia e soffitte in luogo di bagno e camere e ripristino ballatoio con rimozione del portico*).

Conclusivamente, le difformità riscontrate alle due unità abitative risultano essere così suddivisibili:

- **in parte plausibilmente classificabili quali "tolleranze costruttive"** ex art.19bis LR 23/2004 e art.34bis DPR 380/2001: *difformità interne ed esterne per presumibili errori grafici di rappresentazione*
- **in parte sanabili tramite presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità** ai sensi art. 17 LR 23/2004 e s.m.i., oltre pratiche accessorie e correlate (si veda paragrafo 5.1.5): *tamponamento delle porte di comunicazione con il vano scala comune*.
- **in parte da rimuovere/demolire ripristinando lo stato legittimo**, trattandosi di:
  - **difformità risultate non sanabili**, in quanto in contrasto con norme vigenti: **la formazione del porticato sopra al ballatoio al piano primo risulta in violazione delle distanze minime dai confini e dai fabbricati limitrofi, pertanto se ne prevede l'obbligo di demolizione.**
  - **difformità per le quali la rimozione ed il ripristino dello stato legittimo è da ritenersi l'opzione economicamente preferibile nell'interesse della presente procedura, indipendentemente dalla possibilità di regolarizzazione delle stesse** (si veda par. 5.1.4): l'avvenuta **trasformazione d'uso dei locali accessori al piano secondo sottotetto, autorizzati come lavanderia e soffitte, in locali abitativi riscaldati quali bagno e camere da letto, risulta non regolarizzabile** in quanto tali locali (ad esclusione della lavanderia) non posseggono i requisiti minimi di abitabilità previsti dalla LR 11/1998 e s.m.i per il recupero dei sottotetti in locali principali abitativi e, nelle attuali condizioni, non possono essere destinati a funzioni principali SU (mancato rispetto di altezza media utile e/o rapporti aeroilluminanti). **Si prevede pertanto che tali opere debbano essere rimosse ripristinando lo stato legittimo e le destinazioni d'uso quali locali di Superficie Accessoria<sup>27</sup>, mediante esecuzione delle necessarie opere edili ed impiantistiche, meglio descritte nel successivo paragrafo 5.1.4.**

<sup>27</sup> **Locali di Superficie Accessoria (SA)** secondo le Definizioni Tecniche Uniformi Regione Emilia-Romagna



Si precisa che quanto sopra è da considerarsi l'opzione economicamente più conveniente nell'interesse della presente procedura per il ripristino della regolarità edilizia degli immobili: resta impregiudicata la facoltà del futuro acquirente, ove normativamente ammissibile, di regolarizzare i beni secondo altre modalità, più onerose, anche quali l'ipotetica sanatoria di alcuni locali del piano secondo (disimpegno, lavanderia ed una soffitta mediante apertura di lucernario) in locali abitativi utili, previa esecuzione delle correlate opere di adeguamento (apertura di lucernari, ecc); il tutto integralmente a spese dell'Acquirente, sia per opere edili ed impiantistiche di adeguamento, sia per spese tecniche, oneri, sanzioni e monetizzazioni.

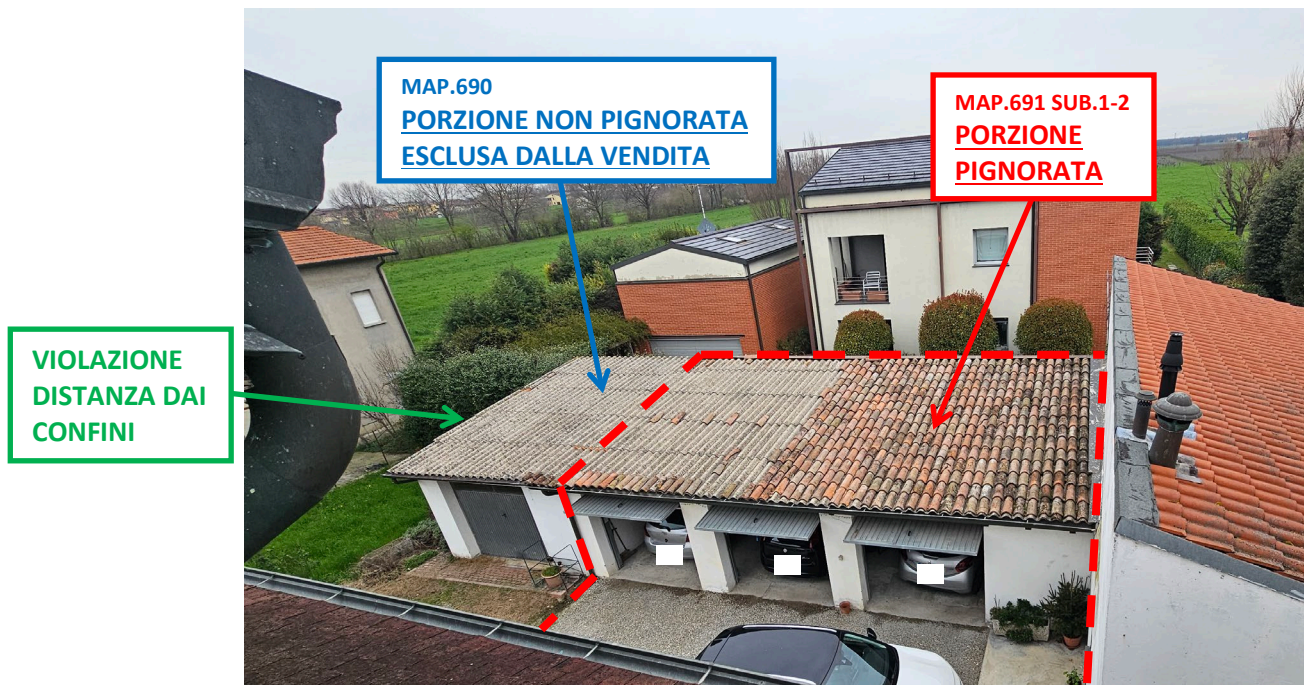
#### 5.1.3.D – DIFFORMITA' RICONTRATE NELLE AUTORIMESSE MAP.691 SUBB.1-2:

Discorso a parte necessita invece il **fabbricato ad uso autorimesse pignorato mapp.691.**

Trattasi di fabbricato in unico corpo staccato dall'edificio principale, ad uso autorimesse (mapp.691-690), di cui risulta pignorata solo la porzione est (map. 691 sub.1-2); l'intero fabbricato è stato edificato nei primi anni duemila in forza<sup>28</sup> di Concessione Edilizia n.65/2002 Prot. 22768 rilasciata in data 12/08/2002, come già detto **titolo abilitativo da ritenersi decaduto** per mancata comunicazione di inizio lavori, mancata nomina di Direttore Lavori ed Impresa Esecutrice entro i termini di legge, nonché mancata comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità con relativo collaudo; il tutto, come confermato allo scrivente in data 25/06/2024 dal tecnico comunale geom. Sante Immovilli a seguito di opportuno confronto in merito.

Di fatto, quindi, **l'intero basso servizio (mapp.691 e mapp.690 non pignorato) è da considerarsi tutt'ora un edificio completamente abusivo, o quantomeno edificato in parziale difformità ed in ampliamento da una Concessione Edilizia comunque decaduta, in violazione delle distanze minime dai confini.**

Si rilevano infatti difformità sostanziali che coinvolgono non soltanto la porzione pignorata, bensì l'intero fabbricato, il quale, rispetto a quanto autorizzato con la suddetta CE n.65/2002 decaduta, risulta ampliato di circa 90 cm sul lato ovest (porzione non pignorata), innalzato sul fronte sud, modificato nella tipologia di struttura di copertura (in legno anziché in latero cemento), nonché modificato nelle forometrie delle aperture esterne.



<sup>28</sup> Ed in forza di reciproca concessione tra i mappali 689-690-691-692 a costruire su detti mappali tre corpi autorimesse tra loro accorpati, trascritta a Reggio Emilia in data 30/12/1999 ai nn. 25950/17576 - nn. 25951/17577 – nn. 25952/17578, derivante da Atto a ministero Notaio BENEDETTO CATALINI, Rep.89733/16947 del 13/12/1999, trascritto a Reggio Emilia in data 30/12/1999 ai nn. 25945/17571 ed ai nn. 25948/17574 (Allegato 8.11)

Occorre inoltre tenere conto che la CE n.65/2002 decaduta era stata rilasciata in base ad una duplice deroga di edificazione rispetto alle distanze minime dai confini, rispettivamente pari a 70 cm sul lato nord (mediante atto notarile<sup>29</sup> regolarmente trascritto in Conservatoria dei RR.II. e depositato in atti comunali) e di 3 metri dal confine ovest porzione non pignorata di altra proprietà (mediante scrittura privata<sup>30</sup> depositata in atti comunali): distanza, quest'ultima, che non risulta rispettata, stante l'avvenuto ampliamento di circa 90 cm verso il confine ovest della porzione non pignorata di altra proprietà (map. 690). In altri termini, l'edificio risulta a distanza dal confine inferiore rispetto ai 3 metri concessi (all'epoca) in deroga dal confinante con scrittura privata (mai trascritta alla Conservatoria dei RR.II.).

Si rileva, inoltre, che la stessa CE n.65/2002 decaduta consentiva l'edificazione di autorimesse private pertinenziali secondo le quote normativamente ammesse in base proporzionale rispetto alle diverse superfici dei due alloggi pignorati (map.52 subb.16-17) e di un'un'altra abitazione non pignorata; ossia si trattava di una Concessione intestata a plurimi soggetti, riguardante l'edificazione ex novo di un unico fabbricato su aree di diversa proprietà, di cui solo una parte colpita dal pignoramento. Il tutto ai sensi dell'art.12bis della Disciplina Particolareggiata per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico culturale esterno alle zone omogenee "A" e "B1", subordinato al consenso della CQAP e del Consiglio Comunale, trattandosi di complesso edilizio ubicato secondo il P.R.G. vigente dell'epoca in "Zona B2 residenziale edificata e di completamento" (art.13.3), ma sottoposto a vincolo quale edificio di valore storico culturale censito come unità di indagine scheda n.1648.

Indipendentemente dal fatto che l'intero edificio ad uso autorimesse sia stato realizzato su aree di distinta e diversa proprietà, stanti tutte le specificità sopra elencate e l'oggettiva **unitarietà strutturale del fabbricato**, a seguito di opportuno confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Scandiano, si è concluso che **la regolarizzazione in sanatoria della sola porzione pignorata sia da ritenersi non percorribile.**

Ne consegue che **l'eventuale possibilità di regolarizzare le due autorimesse pignorate mapp.691 subb.1-2 sia vincolata all'ipotetica presentazione di richiesta in sanatoria per l'intero fabbricato uso autorimesse (comprendente quindi anche la porzione ovest non pignorata map. 690, di altra proprietà), e condizionata al verificarsi di alcune condizioni essenziali che non rientrano nell'esclusiva autonomia decisionale del futuro Acquirente, ma subordinate a scelte che potranno essere liberamente operate da soggetti terzi (confinanti, ecc), quali:**

- eventuale assenso del proprietario map .690 alla presentazione di istanza in sanatoria per l'intero corpo autorimesse;
- eventuale autorizzazione dei confinanti map.li 689-707 per ulteriore deroga dalle distanze dai confini sui lati ovest e nord;
- in caso di mancata autorizzazione dei confinanti map.li 689-707, eventuale assenso del proprietario dell'autorimessa map. 690 alla demolizione parziale della porzione eccedente i 3,00 mt dal confine, e realizzazione delle opere di demolizione e adeguamento correlate;
- eventuale ottenimento dell'autorizzazione sismica in sanatoria per l'intero edificio, comprensivo anche della porzione map. 690 non pignorata, qualora fosse accertato che l'edificio in esame è stato realizzato dopo l'anno 2005; comprese esecuzione di eventuali opere di adeguamento strutturali ove necessarie.

**Conclusivamente, il futuro acquirente non avrà la possibilità di decidere e procedere autonomamente con l'eventuale regolarizzazione in sanatoria della porzione oggetto di pignoramento map.691.**

Per tali ragioni, stante l'oggettiva aleatorietà ed incertezza sulla effettiva possibilità di acquisire gli eventuali assensi dai soggetti terzi confinanti, **lo scrivente ritiene che il fabbricato uso autorimesse sia da considerarsi cautelativamente, nell'ambito ed ai fini della presente procedura esecutiva, quale un edificio abusivo non sanabile, da demolire a cura e spese dell'Acquirente.**

Nel presente elaborato, le due autorimesse map.691 subb.1-2 **verranno pertanto stimate per il mero valore dell'area su cui insistono, valorizzabile e fruibile quali posti auto scoperti di uso esclusivo ed area cortiliva di manovra, con detrazione dei costi che l'Acquirente dovrà sostenere per le opere di demolizione della struttura e variazione catastali conseguenti.**

---

<sup>29</sup> Vedi Allegato 8.15: Atto di costituzione servitù negativa reciproca a ministero Notaio BENEDETTO CATALINI, Rep.89734/16948 del 13/12/1999, trascritto a Reggio Emilia in data 04/01/2000 ai nn. 256/199 ed ai nn. 257/200

<sup>30</sup> Vedi Allegato 8.16: Scrittura privata datata 05/08/2002

Le modalità di demolizione parziale della sola porzione pignorata dovranno essere effettuate previa analisi strutturale svolta da professionista abilitato (al fine di non eseguire opere pregiudizievoli per la staticità strutturale della residua porzione sul map. 690 non pignorato) oppure, ove non risultasse ammissibile e/o praticabile la demolizione parziale, previo assenso del proprietario della porzione ovest map. 690 alla demolizione integrale dell'edificio.

Per il futuro Acquirente è comunque impregiudicata la facoltà di tentare di procedere alla regolarizzazione dei beni secondo altre modalità, anche al fine di preservarne l'attuale consistenza, fermo restando che non si fornisce alcuna garanzia circa un eventuale buon esito della sanatoria (anche qualora tutte le autorizzazioni dei terzi venissero acquisite) in ragione delle pregiudizievoli condizioni sopra esposte e della intervenuta assunzione del nuovo strumento urbanistico comunale PUG; in ogni caso, ogni maggior onere e costo da tali attività resta comunque ad esclusivo carico dell'acquirente.

### 5.1.3.E – REGOLARITA' EDILIZIA:

**Alla luce di tali riscontri, si attesta la NON conformità edilizia<sup>31</sup> dello stato di fatto degli immobili rispetto al c.d. "stato legittimo" dei beni come definito dall'art.10bis L.R. 15/2013.**

**Immobili privi di certificato di abitabilità.**

– O – O – O – O – O –

L'analisi dello stato legittimo degli immobili e le valutazioni in merito alla possibile regolarizzazione in sanatoria delle difformità riscontrate 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.).

<sup>31</sup> Le analisi e le valutazioni contenute nel presente elaborato sono svolte sulla base della documentazione reperita e di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo, anche in riferimento ai contenuti ed alle modalità interpretative fornite dalla Regione Emilia-Romagna nella Circolare PG 2018.0410371 del 05/06/2018 inerente "Indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive ...". È espressamente esclusa la verifica in merito alle parti comuni condominiali.

Il giudizio di regolarità edilizia viene espresso sulla base di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo e degli atti reperiti dall'ufficio tecnico del Comune di Scandiano o a cura degli addetti preposti, che sono stati esibiti all'esperto in data 08/05/2024 in adempimento ad istanza regolarmente inoltrata in data 29/03/2024: con tale istanza l'esperto forniva alla Pubblica Amministrazione i seguenti criteri di ricerca: indirizzo dell'immobile, dati catastali attuali, 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.

### 5.1.4 -LOTTO UNICO: OPERE DI RIPRISTINO

Al fine di ripristinare la conformità edile urbanistica dei beni e per il buon esito della pratica di regolarizzazione in sanatoria di cui al successivo paragrafo 5.1.5, per le ragioni indicate nel precedente paragrafo dovranno essere eliminati gli abusi non sanabili ed effettuate le opere di adeguamento dei locali nel rispetto delle vigenti normative e di quanto legittimamente autorizzato.

#### 5.1.4.A – OPERE DI RIPRISTINO DA ESEGUIRE NELL' APPARTAMENTO MAP.52 SUB.17:

In base all'ipotesi di regolarizzazione degli immobili enunciata nel precedente paragrafo 5.1.3.C, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'appartamento pignorato P.1-2 sub.17 giudicate da rimuovere e/o demolire, poiché risultate non sanabili in quanto in contrasto con norme vigenti, oppure per le quali la rimozione è da ritenersi l'opzione economicamente preferibile nell'interesse della presente procedura, (indipendentemente dalla sanabilità delle stesse), a mero titolo indicativo non esaustivo, si prevede l'esecuzione delle seguenti opere edili ed impiantistiche di ripristino, i cui costi restano integralmente a carico dell'Acquirente:

- al piano primo: demolizione del porticato abusivamente realizzato sopra il ballatoio;
- al piano secondo sottotetto: ripristino delle destinazioni d'uso accessorie<sup>32</sup> e di servizio dei locali: eliminazione del bagno con ripristino in locale lavanderia tramite opere di adeguamento impiantistiche, compresa rimozione degli apparecchi sanitari non ammissibili (wc, bidet e piatto doccia), oltre altre correlate opere edili, di finitura ed adeguamento impiantistico per il ripristino della conformità degli altri locali alle vigenti normative e secondo lo stato legittimo (locali accessori di servizio destinati a soffitte). Si precisa che potrebbe essere richiesta l'eliminazione e/o il distacco dei radiatori, considerato che in base ai disposti del Piano Aria regionale l'impianto di riscaldamento al piano sottotetto non può essere utilizzato (trattandosi di locali accessori).

Si ribadisce che quanto sopra indicato è da considerarsi l'opzione economicamente più conveniente nell'interesse della presente procedura per il ripristino della regolarità edilizia degli immobili: resta impregiudicata la facoltà del futuro acquirente, ove normativamente ammissibile, di regolarizzare i beni secondo altre modalità, più onerose, anche quali l'ipotetica sanatoria di alcuni locali del piano secondo (disimpegno, lavanderia ed una soffitta mediante apertura di lucernario) in locali abitativi utili, previa esecuzione delle correlate opere di adeguamento (apertura di lucernari, ecc); il tutto integralmente a spese dell'Acquirente, sia per opere edili ed impiantistiche di adeguamento, sia per spese tecniche, oneri, sanzioni e monetizzazioni.

#### 5.1.4.B – OPERE DI RIPRISTINO DA ESEGUIRE NELLE AUTORIMESSE MAP.691 SUBB.1-2:

Come analiticamente esposto nel precedente paragrafo 5.1.3.D, il futuro acquirente non avrà la possibilità di decidere e procedere autonomamente con l'eventuale regolarizzazione in sanatoria della porzione oggetto di pignoramento map.691.

In ragione dell'oggettiva aleatorietà ed incertezza sulla effettiva possibilità di acquisire gli eventuali assensi dai soggetti terzi confinanti, **nell'ambito ed ai fini della presente procedura esecutiva, lo scrivente ritiene che il fabbricato uso autorimesse sia da considerarsi cautelativamente quale un edificio abusivo non sanabile, da demolire a cura e spese dell'Acquirente.**

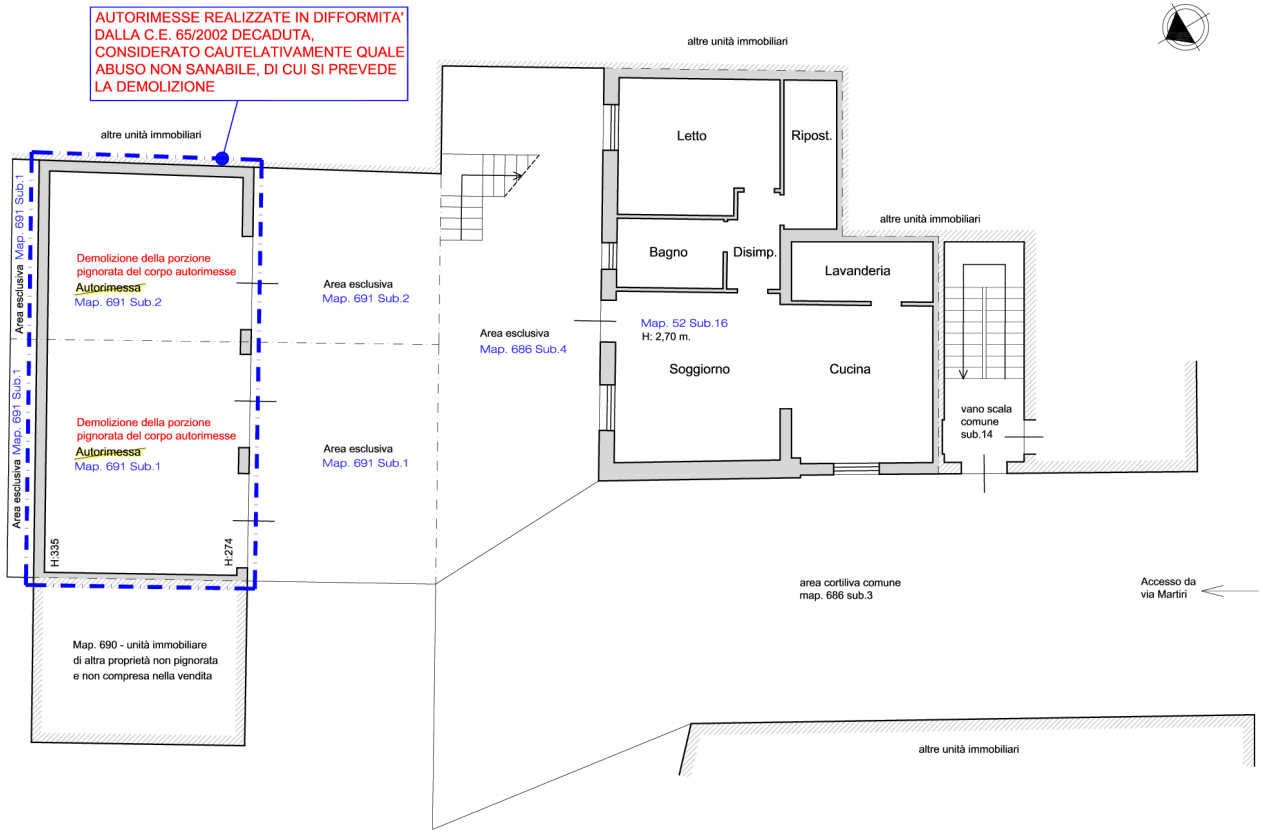
Nel presente elaborato, le due autorimesse map.691 subb.1-2 verranno pertanto stimate per il mero valore dell'area su cui insistono, valorizzabile e fruibile quali posti auto scoperti di uso esclusivo ed area cortiliva di manovra, con detrazione dei costi che l'Acquirente dovrà presumibilmente sostenere per le opere di demolizione della struttura e variazione catastali conseguenti.

In base a tale ipotesi di regolarizzazione, quali opere di ripristino si prevede quindi la necessità di effettuare la demolizione parziale della sola porzione pignorata del corpo autorimesse, previa analisi strutturale svolta da professionista abilitato (al fine di non eseguire opere pregiudizievoli per la staticità strutturale della residua porzione sul map. 690 non pignorato) oppure, ove non risultasse ammissibile e/o praticabile la demolizione parziale, previo assenso del proprietario della porzione ovest map. 690 alla demolizione integrale dell'edificio.

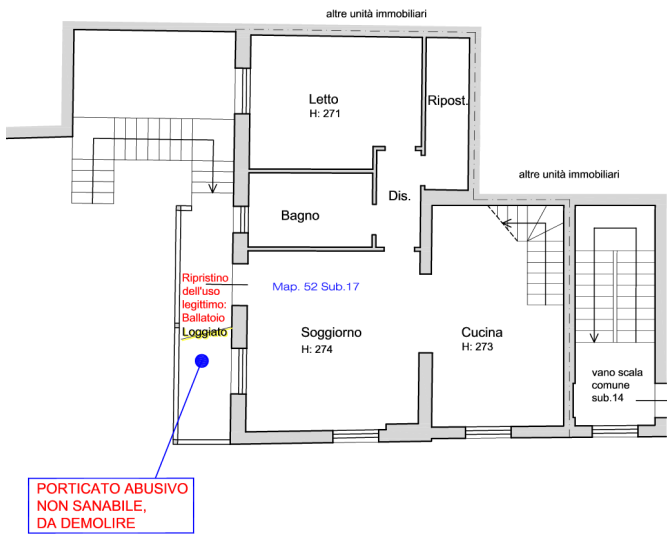
<sup>32</sup> **Locali di Superficie Accessoria (SA)** secondo le Definizioni Tecniche Uniformi Regione Emilia-Romagna



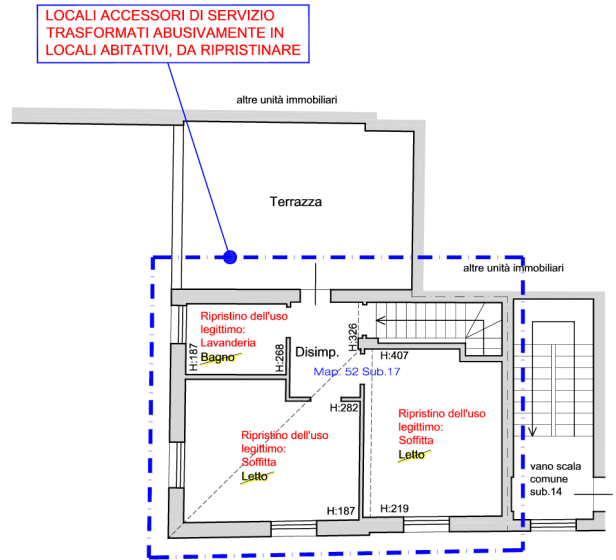
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE PRINCIPALI OPERE DI RIPRISTINO NECESSARIE PER L'ELIMINAZIONE DEGLI ABUSI NON SANABILI



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO SOTTOTETTO

(Rappresentazione indicativa delle opere di ripristino da eseguire  
Estratto dell'Allegato 8.6.c - fuori scala)

**5.1.4.C – QUANTIFICAZIONE INDICATIVA DEI PRESUNTI COSTI PER OPERE DI RIPRISTINO:**

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

A titolo meramente indicativo non vincolante, i presunti costi per l'esecuzione delle opere di ripristino sopra elencate nei paragrafi 5.1.4.A e 5.1.4.B vengono quantificati in modo forfettario per una somma pari ad **Euro 10.000,00** (euro diecimila/00).

Nel caso in cui non risultasse ammissibile e/o praticabile la demolizione parziale dell'edificio, si segnala che i maggiori costi di demolizione integrale del fabbricato potrebbero financo ricadere integralmente sull'Acquirente.

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".

Per il futuro Acquirente è comunque impregiudicata la facoltà di tentare di procedere alla regolarizzazione dei beni secondo altre modalità, anche al fine di preservarne l'attuale consistenza, fermo restando che non si fornisce alcuna garanzia circa un eventuale buon esito della sanatoria (anche qualora tutte le autorizzazioni dei terzi venissero acquisite) in ragione delle pregiudizievoli condizioni sopra esposte e della intervenuta assunzione del nuovo strumento urbanistico comunale PUG; in ogni caso, ogni maggior onere e costo da tali attività resta comunque ad esclusivo carico dell'acquirente.

**5.1.5 -LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Con riferimento all'ipotesi di regolarizzazione degli immobili enunciata nel precedente paragrafo 5.1.3, sono previsti i seguenti costi, necessari alla regolarizzazione delle altre difformità sanabili sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale (*unitamente all'esecuzione delle opere di ripristino di cui al precedente paragrafo 5.1.4*):

**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 abusi sanabili (*e, nel caso, contestuale esecuzione delle opere di adeguamento alle vigenti normative*), per una somma<sup>33</sup> indicativamente pari ad **Euro 7.000,00** (euro settemila/00), comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni presunte ipotizzabili. Esclusi costi per ulteriori spese tecniche eventualmente necessarie per altri incarichi professionali correlati e/o inerenti pratiche accessorie alla sanatoria, che parimenti restano in capo all'Acquirente.

**Pratiche catastali:** Regolarizzazione della documentazione catastale con presentazione di pratiche Pregeo e Docfa come indicato nel paragrafo 3.4, per una somma<sup>34</sup> indicativamente pari ad **Euro 2.800,00** (euro duemilaottocento/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 e fornite dal competente ufficio tecnico comunale, 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.

<sup>33</sup> L'importo effettivo dovrà essere stabilito secondo accordi tra le parti per quanto riguarda l'onorario del professionista, mentre per quanto riguarda oneri, diritti di segreteria e sanzioni sarà determinato sulla base delle tariffe di legge vigenti al momento della presentazione della pratica in sanatoria e secondo i calcoli effettuati dall'Ufficio Tecnico comunale.

<sup>34</sup> L'importo effettivo dovrà essere stabilito secondo accordi tra le parti per quanto riguarda l'onorario del professionista, mentre per quanto riguarda oneri di presentazione ed eventuali sanzioni sarà determinato sulla base delle tariffe di legge vigenti al momento della presentazione della pratica di aggiornamento catastale.

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

Gli immobili pignorati risultano occupati dai debitori e loro familiari, nello specifico

; il tutto come dichiarato dagli esecutati ed accertato in sede di sopralluogo dallo scrivente e dal Custode Giudiziario, e confermato dal certificato<sup>35</sup> di residenza e stato di famiglia acquisito presso l'Ufficio Anagrafe dal Comune di Scandiano.

L'immobile è da considerarsi, pertanto, **da liberare al decreto di trasferimento a cura del Custode Giudiziario.**

### 5.1.7 -LOTTO UNICO: EVENTUALE SEGNALAZIONE AI SERVIZI SOCIALI

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

### 5.1.8 -LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Patti, condizioni, servitù ed obblighi derivanti da Atto<sup>36</sup> di compravendita di provenienza a ministero Notaio BENEDETTO CATALINI, Rep.89733/16947 del 13/12/1999, trascritto a Reggio Emilia in data 30/12/1999 ai nn. 25945/17571 ed ai nn. 25948/17574, e precedenti Atti in esso richiamati o citati nell'allegato Certificato sostitutivo<sup>37</sup> ex art. 567 c.p.c., nessuno escluso; tra cui si segnala quanto previsto e richiamato nel rogito ad autentica dott. Furio Catalini in data 31/07/1974 rep.12307/1837 e delle servitù ivi costituite; nonché si segnala la servitù di passaggio gravante sull'area cortiliva comune mapp.686 sub.3 in favore del mappale 690 trascritta a Reggio Emilia in data 30/12/1999 ai nn. 25949/17575, e la reciproca concessione di servitù reale negativa tra i mappali 689-690-691-692 all'autorizzazione a costruire su detti mappali tre corpi autorimesse tra loro accorpati trascritta a Reggio Emilia in data 30/12/1999 ai nn. 25950/17576 - nn. 25951/17577 – nn. 25952/17578.
- Patti, condizioni, servitù ed obblighi derivanti da Atto<sup>38</sup> di costituzione servitù negativa reciproca a ministero Notaio BENEDETTO CATALINI, Rep.89734/16948 del 13/12/1999, trascritto a Reggio Emilia in data 04/01/2000 ai nn. 256/199 ed ai nn. 257/200, e precedenti Atti in esso richiamati o citati nell'allegato Certificato sostitutivo<sup>39</sup> ex art. 567 c.p.c., nessuno escluso
- Non risultano domande giudiziali trascritte.
- Non risultano altri atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nella presente relazione.

---

<sup>35</sup> Vedi Allegato 8.12

<sup>36</sup> Vedi Allegato 8.11

<sup>37</sup> Vedi Allegato 8.9

<sup>38</sup> Vedi Allegato 8.15

<sup>39</sup> Vedi Allegato 8.9

**VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA**

Per l'elenco dell'elenco delle iscrizioni e dei pignoramenti gravanti sui beni in oggetto, da cancellarsi a cura della procedura, si fa riferimento alle formalità pregiudizievoli desunte dal certificato sostitutivo prodotto in atti<sup>40</sup> alla data del 05/10/2023, e successive visure ipotecarie di aggiornamento alla data del 06/08/2024<sup>41</sup>, così riassunte:

---

<sup>40</sup> Vedi Allegato 8.9

<sup>41</sup> Vedi Allegato 8.10

### 5.1.9 -LOTTO UNICO: 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 e forestali.

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Scandiano (P.S.C. e R.U.E.), i beni pignorati sono collocati in ambiti urbani consolidati, e precisamente in “tessuti prevalentemente residenziali di matrice moderna” (art.25 RUE); fanno parte di un complesso edilizio il cui corpo originario è sottoposto a vincolo quale “edificio di interesse testimoniale” (art.23), assoggettato a modalità di intervento per “ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (RVP)”, disciplinato sulla base delle caratteristiche specifiche dell’edificio censite con Unità di indagine scheda n.1648 (Elaborato 2.4 del RUE); pertanto, eventuali interventi sul compendio pignorato dovranno essere conformi ai criteri specificamente previsti dagli strumenti vigenti per il recupero del patrimonio edilizio di interesse testimoniale.

Si segnala, infine, l’intervenuta assunzione del nuovo strumento urbanistico comunale PUG.

### 5.1.10-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

I cespiti fanno parte di un compendio edilizio composto da più unità immobiliari e parti comuni, ma non costituito in “Condominio”; non esistono tabelle millesimali, regolamento condominiale, e non risulta nominato un Amministratore pro tempore.

In sede di sopralluogo, gli Esecutati non hanno riferito dell’esistenza di spese condominiali; tuttavia, per quanto riscontrabile i beni fanno parte di un complesso edilizio avente parti comuni per le quali è ragionevole dedurre che ordinariamente sussistano spese condominiali, che parrebbero riconducibili a costi pro quota per fornitura energia elettrica per la gestione del vano scala comune map.52 sub.14, e costi di manutenzione dell’area cortiliva comune mapp.686 sub.3 (meglio identificabile come area di tipo super-condominiale, peraltro gravata da servitù di passaggio in favore del mappale 690). Per tali motivi, non è possibile indicare l’ammontare di eventuali spese condominiali insolute arretrate, né l’ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

Qualora esistenti, saranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese 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.

### 5.1.11-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

In data 13/03/2024 lo scrivente ha inoltrato via pec all’Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia la richiesta<sup>42</sup> di verifica della sussistenza di contratti di locazione e/o comodati d’uso in cui l’esecutato compaia quale “soggetto proprietario - locatore - contro o dante causa”, relativamente agli immobili colpiti da pignoramento.

In data 22/04/2024, tramite comunicazione pec prot.32963/2024, l’Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia ha attestato che relativamente ai soggetti esegutati non risultano in vigore contratti di locazione e/o comodati d’uso inerenti agli immobili pignorati.

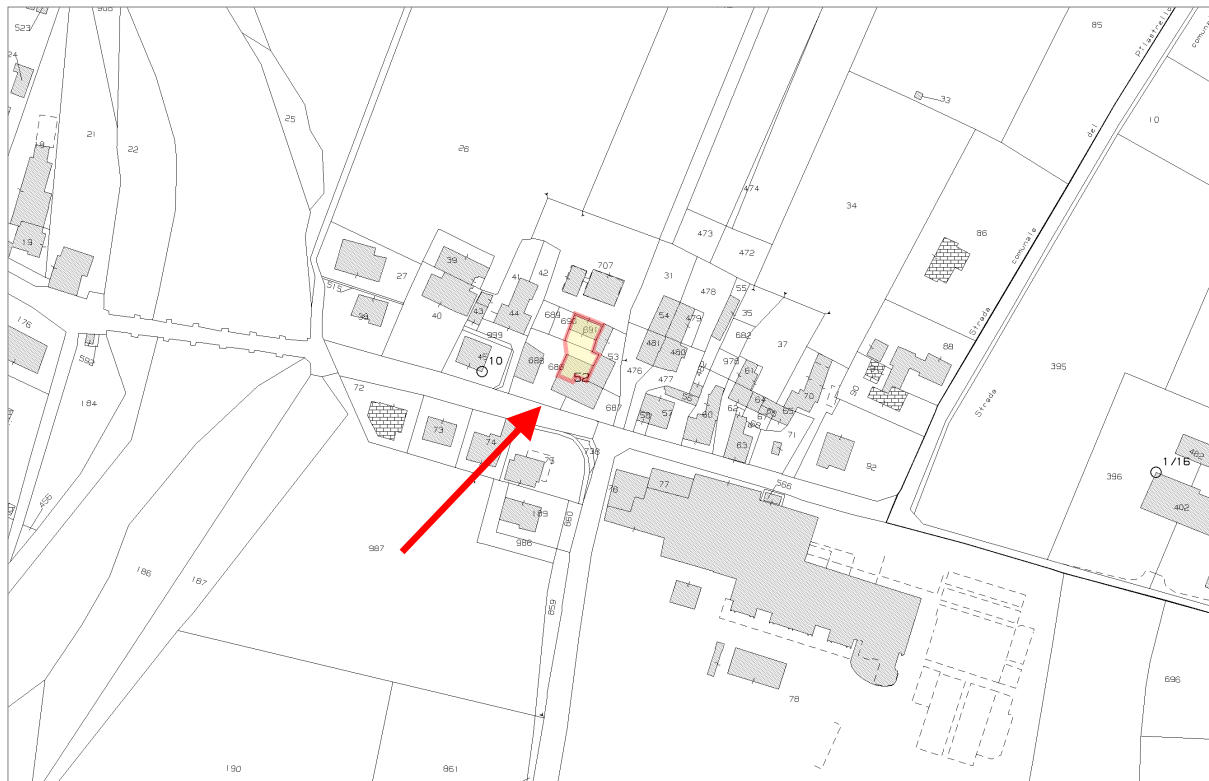
---

<sup>42</sup> Vedi Allegato 8.13

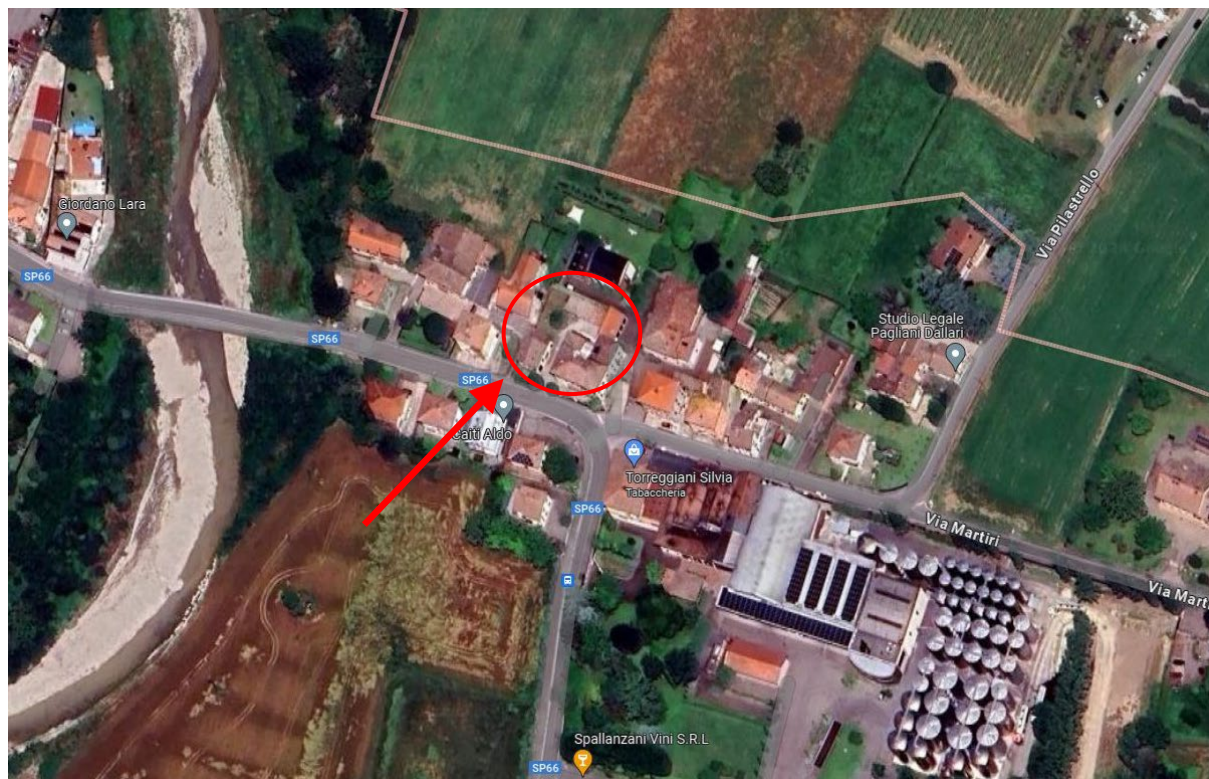
### 5.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE ED ELABORATI GRAFICI

#### INQUADRAMENTO:

Inquadramento degli immobili: estratto di mappa catastale fuori scala:



Inquadramento degli immobili: estratto di mappa satellitare fuori scala:





**FOTOGRAFIE:**

Esterno 1: Vista nord



Esterno 2: Vista ovest



Interno 1: Appartamento map.52 sub.16 p.terra - Soggiorno

Interno 2: Appartamento map.52 sub.16 p.terra - Cucina



Interno 3: Appartamento map.52 sub.16 p.terra - Letto

Interno 4: Appartamento map.52 sub.16 p.terra – Bagno Interno 5: Appartamento map.52 sub.16 p.terra – Disimpegno

Esterno 3: Appartamento map.52 sub.17 - Scala esterna

Esterno 4: Appartamento map.52 sub.17 p.primo - ballatoio

Interno 6: Appartamento map.52 sub.17 p.primo - Soggiorno

Interno 7: Appartamento map.52 sub.17 p.primo - Cucina

Interno 8: Appartamento map.52 sub.17 p.primo – Camera da letto

Interno 9: Appartamento map.52 sub.17 p.primo – Bagno    Interno 10: Appartamento map.52 sub.17 – Scala interna

Interno 11: Appartamento map.52 sub.17 p.secondo - Soffitta abusivamente utilizzata come camera da letto

Interno 1: Appartamento map.52 sub.17 p.secondo - Soffitta abusivamente utilizzata come camera da letto

Interno 13: Appartamento map.52 sub.17 p.secondo  
Lavanderia abusivamente trasformata in bagno

Interno 14: Appartamento map.52 sub.17 p.2 –  
Disimpegno

Interno 15: Appartamento map.52 sub.17 p.secondo - Terrazza

Esterno 5: Autorimesse map.691 sub.1-2 – vista d’insieme



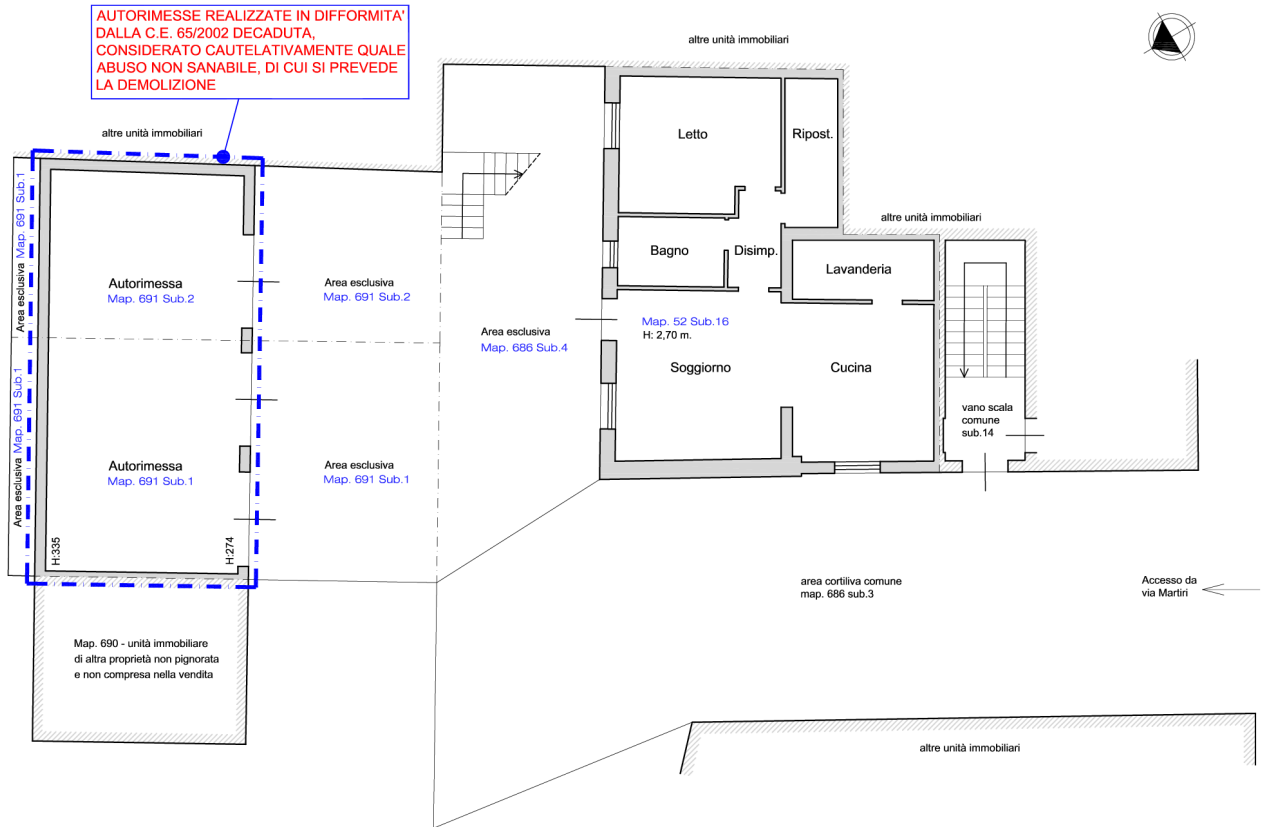
Esterno 6: Autorimesse map.691 sub.1-2 – fronte sud



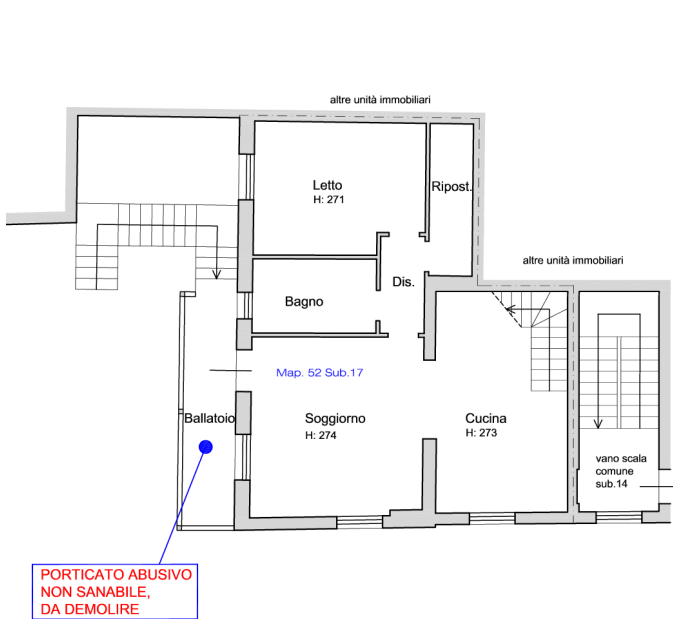
Interno 16: p.terra - Autorimesse map.691 sub.1-2 - interno

**ELABORATI GRAFICI:**

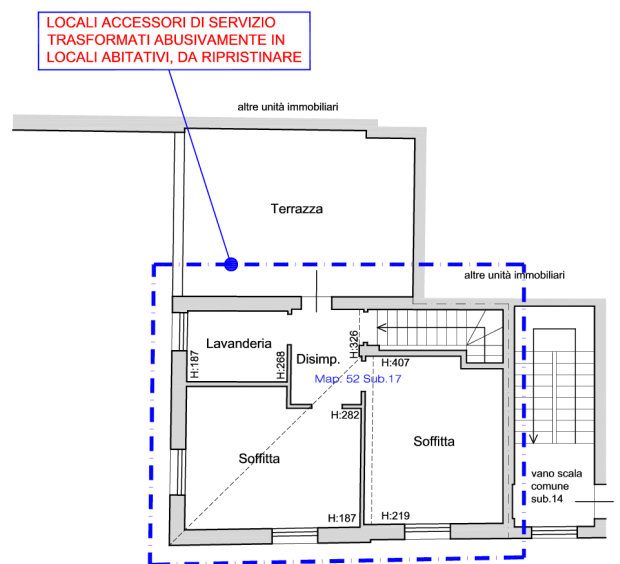
Le planimetrie riportate riferiscono l'attuale distribuzione interna indicativa dei locali e sono fuori scala, basate rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo.



**PIANTA PIANO TERRA**



**PIANTA PIANO PRIMO**



**PIANTA PIANO SECONDO SOTTOTETTO**



### 5.1.13-LOTTO UNICO: 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, tra cui la decadenza del titolo abilitativo e le rilevanti difformità riscontrate per il fabbricato mapp.691 destinato ad autorimesse; come analiticamente esposto in perizia, infatti, il futuro acquirente non avrà la possibilità di decidere e procedere autonomamente con l'eventuale regolarizzazione in sanatoria delle autorimesse map.691 subb.1-2: per tali ragioni **il fabbricato uso autorimesse viene considerato cautelativamente, sotto il profilo estimativo nell'ambito ed ai fini della presente procedura esecutiva, quale un edificio abusivo non sanabile, da demolire a cura e spese dell'Acquirente. Le due autorimesse map.691 subb.1-2 vengono pertanto stimate per il mero valore dell'area su cui insistono, valorizzabile e fruibile quali posti auto scoperti di uso esclusivo ed area cortiliva di manovra, con detrazione dei costi che l'Acquirente dovrà sostenere per le opere di demolizione della struttura e variazione catastali conseguenti.**

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 UNICO**

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 sono determinati i valori mercantili medi unitari; si procede pertanto alla stima nel seguente modo:

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

Descrizione	Superficie	Coeff. di ragguglio	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
<b>APPARTAMENTO P.T. mapp.52 sub.16</b>					
Appartamento piano terra	mq. 84,00	1,00	mq. 84,00		
			mq. 84,00	€ 1.070,00	€ 89.880,00
<b>Totale Valore commerciale MAPPALE 52 SUB.16</b>					<b>€ 89.880,00</b>

<b>APPARTAMENTO P.1-2 mapp.52 sub.17</b>					
Locali principali piano primo	mq. 84,00	1,00	mq. 84,00		
Locali accessori piano secondo	mq. 52,00	0,60	mq. 31,20		
Ballatoio	mq. 9,80	0,30	mq. 2,94		
Terrazza (fino a 10 mq)	mq. 10,00	0,30	mq. 3,00		
Terrazza (oltre a 10 mq)	mq. 17,40	0,15	mq. 2,61		
			mq. 123,75	€ 1.250,00	€ 154.687,50
<b>Totale Valore commerciale MAPPALE 52 SUB.17</b>					<b>€ 154.687,50</b>

<b>AREA CORTILIVA map.686 sub.4</b>					
Area cortiliva	mq. 52,00	1,00	mq. 52,00	€ 70,00	€ 3.640,00
<b>Totale Valore commerciale MAPPALE 686 SUB.4</b>					<b>€ 3.640,00</b>

<b>AUTORIMESSA DA DEMOLIRE map.691 sub.1</b>					
Area di sedime e area cortiliva pert.	mq. 72,00	valutazione a corpo			€ 9.400,00
<b>Totale Valore commerciale MAPPALE 691 SUB.1</b>					<b>€ 9.400,00</b>

<b>AUTORIMESSA DA DEMOLIRE map.691 sub.2</b>					
Area di sedime e area cortiliva pert.	mq. 53,00	valutazione a corpo			€ 7.000,00
<b>Totale Valore commerciale MAPPALE 691 SUB.2</b>					<b>€ 7.000,00</b>

<b>Totale Valore commerciale LOTTO UNICO</b>					<b>€ 264.607,50</b>
--	--	--	--	--	---------------------

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

<b>Abbattimento 20% per vendita giudiziaria con assenza di garanzia per vizi occulti</b>	-€	52.921,50
Costi per opere di ripristino (paragrafo 5.1.4)	-€	10.000,00
Costi per Pratica edilizia di regolarizzazione (sanatoria) (paragrafo 5.1.5)	-€	7.000,00
Costi per Pratiche catastali di regolarizzazione (paragrafo 5.1.5)	-€	2.800,00
<b>Totale Valore base d'asta LOTTO UNICO</b>		<b>€ 191.886,00</b>

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

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

<b>Valore Base d'Asta Lotto Unico: €. 192.000,00</b> (Euro centonovantaduemila/00)
--

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

<b>Valore Minimo dell'Offerta: €. 144.000,00</b> (Euro centoquarantaquattromila/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 espone nella presente relazione, il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.

#### **5.1.14-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

Come desunto dal Certificato sostitutivo<sup>43</sup> art. 567 c.p.c. prodotto in atti, i beni di cui al lotto unico sopra indicato risultano appartenere per la piena proprietà agli esecutati (Nuda Proprietà per 1/2), (Nuda Proprietà per 1/2), (Usufrutto per 1/2) (Usufrutto per 1/2) in virtù di Atto<sup>44</sup> di compravendita a ministero Notaio BENEDETTO CATALINI, Rep.89733/16947, del 13/12/1999, trascritto a RE il 30/12/1999 ai nn. 25945/17571 e 25948/17574, 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. Trotta Antonio nel Certificato sostitutivo<sup>45</sup> ex art. 567 c.p.c. prodotto in atti.

#### **5.1.15-LOTTO UNICO: 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 alla data del sopralluogo.

Altri materiali: sono presenti mobili, arredi ed elettrodomestici di discreto valore, oltre masserizie ed altri oggetti, di proprietà degli esecutati.

---

<sup>43</sup> Vedi Allegato 8.9

<sup>44</sup> Vedi Allegato 8.11

<sup>45</sup> Vedi Allegato 8.9

#### **5.1.16-LOTTO UNICO: PRECISAZIONI AI SENSI DM 37/2008**

L'immobile in oggetto è dotato di impianti tecnologici descritti nei precedenti paragrafi.

Gli impianti tecnologici sono privi delle certificazioni di conformità ai sensi L.46/90 e DM.37/2008 e pertanto non se ne garantisce il pieno e corretto funzionamento; dovranno essere verificati e adeguati a cura e spese dell'Acquirente.

Restano a carico dell'Acquirente tutti i costi per le eventuali opere di verifica, adeguamento, messa a norma (ove necessario) e certificazione di legge.

#### **5.1.17-LOTTO UNICO: CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Non è stata rinvenuta alcuna certificazione in merito, né è presente in banca dati "SACE" della regione Emilia-Romagna dopo verifica telematica<sup>46</sup>.

### **6- STATO CIVILE DEL DEBITORE**

---

<sup>46</sup> Vedi Allegato 8.14

## 7- NOTE

- 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.)
- L'analisi dello stato legittimo degli immobili e le valutazioni in merito alla possibile regolarizzazione in sanatoria delle difformità riscontrate 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.
- Indipendentemente dall'ipotesi di regolarizzazione degli immobili utilizzata nella presente perizia, resta impregiudicata la facoltà per il futuro Acquirente, ove normativamente ammissibile, di tentare di procedere alla regolarizzazione dei beni secondo altre modalità, anche al fine di preservarne l'attuale consistenza, fermo restando che non si fornisce alcuna garanzia circa un eventuale buon esito della sanatoria (anche qualora tutte le autorizzazioni dei terzi venissero acquisite) in ragione delle pregiudizievoli condizioni esposte in perizia; in ogni caso, ogni maggior onere e costo da tali attività resta comunque ad esclusivo carico dell'acquirente.
- 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.
- Si precisa che, in ogni caso ed indipendentemente dalle somme indicate nel presente elaborato, saranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese 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.
- 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- ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 8.1 Estratto di mappa catastale
- 8.2 Visure catastali
- 8.3 Planimetrie catastali ed Elaborato planimetrico attuali – esiti ricerche storiche
- 8.4 Estratto pratiche edilizie in atti comunali
- 8.5 Estratto tavole grafiche relative allo stato legittimo
- 8.6.a Rilievo unità immobiliari con indicazione delle superfici commerciali
- 8.6.b Rappresentazione grafica delle difformità riscontrate rispetto all'ultima tavola grafica in atti comunali
- 8.6.c Rappresentazione grafica delle principali opere di ripristino necessarie
- 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
- 8.12 Certificato di stato di famiglia e residenza - Stato civile
- 8.13 Relazione Agenzia Entrate relativa a contratti di affitto
- 8.14 Esito negativo ricerca telematica Attestato Energetico
- 8.15 Atto costituzione servitù negativa Notaio CATALINI Rep.89734/16948 del 13/12/1999
- 8.16 Scrittura privata datata 05/08/2002, non trascritta
- 8.17 Allegati A, B
- 8.18 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 09.08.2024

**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.