

studio tecnico

geom. Sergio Zanni

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

telefono 0522.322882 - fax 0522.322882

e-mail: sergio@studiozanni.it

pec: sergio.zanni@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 14/2023

- LOTTO 2 -

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

Esecuzione promossa da:

contro:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ed allegati

Immobili: **Appartamento tipo maisonette su due piani con accesso autonomo, area esclusiva e cantina-deposito sito a Castellarano (RE), via San Biagio n.6**

Esperto designato: **geom. Sergio Zanni**



SCHEMA RIASSUNTIVO: Esecuzione immobiliare RG 14/2023: LOTTO 2

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO - RG-RP</u>	SI	31/01/2023 con R.G. 2032, R.P. 1431				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PIENA PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	CASTELLARANO (RE), VIA DEL TAGLIO SNC				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>
		CASTELLARANO	41	191	20	A/2
			41	193	6	C/2
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	PLANIMETRIE CATASTALI NON CONFORMI NECESSARIA REGOLARIZZAZIONE CON PRATICHE DOCCA				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	NON CONFORME - PRESENZA DI DIFFORMITA' NECESSARIA REGOLARIZZAZIONE CON PRATICA EDILIZIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ				
<u>NOTE:</u>		NELL'ATTO DI TRASFERIMENTO DEI BENI OCCORRERÀ COSTITUIRE AI SENSI DELL'ART.1062 C.C. UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO GRAVANTE SULL'AREA CORTILIVA E SUL PORTICO DELL'ALLOGGIO, A FAVORE DELLE ALTRE UNITA' DELL'EDIFICIO, PER L'ACCESSO ALLA CENTRALE TERMICA COMUNE SUB.16				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NON GARANTITA	NON SI GARANTISCE IL PIENO E CORRETTO FUNZIONAMENTO DEGLI IMPIANTI. PRESENTI DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ EX DM 37/2008, LA CUI VALIDITA' NON È GARANTITA E DOVRÀ ESSERE VERIFICATA A CURA E SPESE DELL'ACQUIRENTE				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	SI	APE N.08882-483555-2023, RILASCIATO IL 12/10/2023, VALIDO FINO AL 12/10/2033, CLASSE ENERGETICA "G"				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	LIBERO DA PERSONE, NON OCCUPATO. LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	PRESENTI MOBILI CUCINA				
<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>	€. 240.000,00 - Euro duecentoquarantamila /00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 180.000,00 - Euro centottantamila /00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	18/09/2024					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA, Via Battaglione Toscano n. 1/a, Reggio Emilia					

0- SOMMARIO

0- SOMMARIO	3
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2- COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI	5
3.2- DATI CATASTALI – LOTTO 2	7
3.2.1- LOTTO 2: DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	7
3.2.2- LOTTO 2: DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	7
3.2.3- LOTTO 2: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	8
3.2.4- LOTTO 2: PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010	9
4.2- DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 2	9
5.2- LOTTI DI VENDITA – LOTTO 2	15
5.2.1 -LOTTO 2: DATI CATASTALI	15
5.2.2 -LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE	15
5.2.3 -LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA	16
5.2.4 -LOTTO 2: OPERE DI RIPRISTINO	20
5.2.5 -LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	20
5.2.6 -LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	20
5.2.7 -LOTTO 2: EVENTUALE SEGNALAZIONE AI SERVIZI SOCIALI	20
5.2.8 -LOTTO 2: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	21
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	22
5.2.9 -LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE E VINCOLI	23
5.2.10-LOTTO 2: INFORMAZIONI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	23
5.2.11-LOTTO 2: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE	24
5.2.12-LOTTO 2: FOTOGRAFIE ED ELABORATI GRAFICI	25
<i>INQUADRAMENTO:</i>	25
<i>FOTOGRAFIE:</i>	26
<i>ELABORATI GRAFICI:</i>	33
5.2.13-LOTTO 2: VALORE DEL BENE.....	34
5.2.14-LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	36
5.2.15-LOTTO 2: PRECISAZIONI IN MATERIA DI MATERIALI TOSSICI E NOCIVI E RIFIUTI	36
5.2.16-LOTTO 2: PRECISAZIONI AI SENSI DM 37/2008	37
5.2.17-LOTTO 2: CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	37
6.2 - STATO CIVILE DEL DEBITORE	38
7.2- NOTE	39
8.2- ELENCO DEGLI ALLEGATI	40
8.1 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	40
8.2.2 LOTTO 2: VISURE CATASTALI STORICHE	40
8.2.3 LOTTO 2: PLANIMETRIE CATASTALI ATTUALI E STORICHE PRECEDENTI – ELABORATO PLANIMETRICO	40
8.4 ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE IN ATTI COMUNALI	40
8.5 ESTRATTO TAVOLE GRAFICHE RELATIVE ALLO STATO LEGITTIMO	40
8.2.6.A LOTTO 2: RILIEVO UNITÀ IMMOBILIARI CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI	40
8.2.6.B LOTTO 2: RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITÀ RISCOSE RISPETTO ALL'ULTIMA TAVOLA GRAFICA IN ATTI COMUNALI	40
8.7 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI	40
8.8 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	40
8.9 CERTIFICATO SOSTITUTIVO ART. 567 C.P.C.....	40
8.10 VISURE IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO	40
8.11 ATTO DI COMPRAVENDITA DI PROVENIENZA	40
8.2.12 LOTTO 2: CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA - STATO CIVILE	40
8.13 RELAZIONE AGENZIA ENTRATE RELATIVA A CONTRATTI DI AFFITTO E COMODATO	40
8.2.16 LOTTO 2: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	40
8.17 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE REP.26309/11617 DEL 05/02/2018 E NOTA DI TRASCRIZIONE	40
8.2.18 LOTTO 2: ALLEGATI A, B	40
8.19 CD-ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	40

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura: **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 14/2023 - LOTTO 2

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

Esecutati:

Procedente:

Creditori Intervenuti:

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

2- COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ Vedi Allegato 8.7

² Vedi Allegato 8.7

³ Vedi Allegato 8.7

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

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

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

SULLA BASE DELLA SUDDIVISIONE IN LOTTI RIPORTATA NEL PARAGRAFO 5 DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE GENERALE, SI PROCEDE ALLA STESURA DELLA PRESENTE PERIZIA RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI CHE COMPONGONO IL LOTTO 2.

3.2- DATI CATASTALI – LOTTO 2**3.2.1- LOTTO 2: DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO⁴****"I b" - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)**

Intestati:

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

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Castellarano								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria ⁵	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Abitazione	Castellarano, via S. Biagio n.6	-	41	191	11	A/2	-	6,5 vani	--	--
Cantina-deposito	Castellarano, via S. Biagio n.6	-	41	195	7	C/2	-	48 mq	--	--

3.2.2- LOTTO 2: DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA⁶**"II b" - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)**

Intestati:

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

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Castellarano								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria ⁷	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Abitazione	Castellarano, via S. Biagio n.6 piano T-1	-	41	191	20	A/2	2	6,5 vani	Totale: 182 mq Totale escluse aree scoperte (**) 171 mq	€ 637,82
Cantina-deposito	Castellarano, via S. Biagio n.6 piano T	-	41	193	6	C/2	U	48 mq	Totale: 64 mq	€ 171,05

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

⁴ Vedi Allegato 8.8

⁵ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/2: abitazioni di tipo civile; C/2: magazzini e locali di deposito**

⁶ Vedi Allegato 8.2.2

⁷ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/2: abitazioni di tipo civile; C/2: magazzini e locali di deposito**

3.2.3- LOTTO 2: COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello **schema “I b”** sono quelli desunti dall’ **atto di pignoramento⁸**, mentre quelli indicati nello **schema “II b”** si riferiscono alla **situazione catastale attuale⁹, alla data della presente perizia.**
- Le proprietà risultano regolarmente censite, ma **non si riscontra corrispondenza tra gli attuali identificativi catastali ed i subalterni riportati nel pignoramento: ciò deriva dal fatto che, in data successiva al pignoramento, gli esecutati hanno presentato denuncia di variazione n.RE0024667 del 26/02/2023 per “frazionamento e fusione” con la quale i sub. 10 e 11 pignorati sono stati soppressi ed hanno dato origine agli attuali sub. 20 (oggetto del presente LOTTO 2 di vendita) e sub. 19 (compreso nel LOTTO 1).** Tale variazione ha riguardato una ridefinizione delle assegnazioni delle aree cortilive pertinenziali dei due alloggi al piano terra ex sub.10 e 11, oltre all’identificazione di un piccolo reliquato stradale quale bene comune non censibile sub.21 che non era mai stato identificato in precedenza, e che consente l’accesso ai cespiti di cui al presente LOTTO 2 dalla pubblica via.
In base delle verifiche svolte sulla documentazione storico catastale¹⁰ acquisita, con particolare riferimento alla rappresentazione grafica riportata nelle planimetrie catastali¹¹ dei subb.10 e 11 pignorati rispetto agli attuali subb.19 e 20, **si può affermare che la consistenza complessiva dei subb.10 e 11 pignorati corrisponde pienamente alla consistenza complessiva degli attuali sub.19 e 20.**
- **Per tali ragioni, si ritiene che l’individuazione della consistenza degli immobili colpiti da ipoteca sia da ritenersi comunque chiara ed univoca, rimettendo ogni ulteriore valutazione in merito all’Ill.mo Sig. Giudice.**

Confini:

Confini appartamento map.191 sub.20: al piano terra: a nord con vano scala comune map.191 sub.15, centrale termica comune map.191 sub.16 e con area cortiliva di altra abitazione map.191sub.19 (bene pignorato, oggetto di altro lotto di vendita); a est con cantina map.193 sub.6 stesso lotto e mapp.195 di altre ragioni; a sud con strada pubblica via San Biagio e map.191 sub.21 bene comune non censibile – strada pubblica; a ovest con strada pubblica via del Taglio e map.191 sub.21 bene comune non censibile – strada pubblica; al piano primo: a nord con vano scala comune map.191 sub.15 e abitazione map.191 sub.12 (bene pignorato, oggetto di altro lotto di vendita); a est con mapp.195 di altre ragioni e vuoto su area cortiliva esclusiva; a sud con vuoto su area cortiliva esclusiva; a ovest con vuoto su strada pubblica via del Taglio.

Confini cantina-deposito map.193 sub.6: al piano terra: a nord con mapp.192 di altre ragioni; a est con mapp.194 e 196 di altre ragioni; a sud con mapp.195 di altre ragioni; a ovest con area cortiliva esclusiva dell’appartamento map.191 sub.20 stesso lotto, con area cortiliva di pertinenza dell’appartamento map.191 sub.19 (bene pignorato, oggetto di altro lotto di vendita), e con map.195 di altre ragioni.

⁸ Vedi Allegato 8.8

⁹ Vedi Allegato 8.1.2

¹⁰ Vedi Allegato 8.1.3

¹¹ Vedi Allegato 8.1.3

3.2.4- LOTTO 2: PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010¹²

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

Appartamento map.191 sub.20 - piano terra e primo: la consistenza dell'unità immobiliare visionata NON corrisponde esattamente alla planimetria catastale¹⁷ depositata presso l'Agenzia del Territorio, per cambio d'uso da studio a ingresso e da ingresso a portico; errata rappresentazione di una finestra nel bagno, indicata quale porta finestra; omessa indicazione delle distinte altezze dei vari locali; errata rappresentazione di cancello pedonale non esistente; oltre altre imprecisioni di carattere grafico a scala interna e spalle di scarsa rilevanza; pertanto, si rende necessaria la presentazione di pratica di variazione catastale Docfa.

Cantina-deposito map.193 sub.6 - piano terra: la consistenza dell'unità immobiliare visionata NON corrisponde esattamente alla planimetria catastale¹⁸ depositata presso l'Agenzia del Territorio, per omessa rappresentazione di due finestri, omessa indicazione delle distinte altezze dei locali, oltre altre imprecisioni di carattere grafico di scarsa rilevanza a scala e spalloni; pertanto, si rende necessaria la presentazione di pratica di variazione catastale Docfa.

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

4.2- DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 2

Piena proprietà di appartamento tipo maisonette su due piani con accesso autonomo, area cortiliva esclusiva e cantina-deposito, ubicato in fabbricato condominiale sito in Comune di Castellarano, via San Biagio n.6.

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

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

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

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

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

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

¹³ Vedi Allegato 8.1

¹⁴ Vedi Allegato 8.2.2

¹⁵ Vedi Allegato 8.2.3

¹⁶ Vedi Allegato 8.2.3

¹⁷ Vedi Allegato 8.2.3

¹⁸ Vedi Allegato 8.2.3

cornici marcapiani, cornicioni in legno e tavelloni a vista, manto di copertura in coppi laterizi e lattonerie in lamiera preverniciata.

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

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

L'accesso alla centrale termica comune viene effettuato attraversando le aree cortilive ed il portico di pertinenza dell'alloggio sub.20 del presente LOTTO 2, sulle quali dovrà essere costituita servitù di passaggio.

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

Le unità immobiliari pignorati di cui al presente LOTTO 2 sono raggiungibili dalla pubblica via San Biagio, transitando sulla porzione di strada (di fatto annessa alla pubblica via) catastalmente censita quale bene comune non censibile con il map.191 sub.21 (*porzione di strada comune ai subb.12, 13, 14, 19 e 20 in oggetto*); in tal modo si accede all'area cortiliva esclusiva dell'alloggio sub.20 ed al relativo ingresso indipendente esterno al piano terra protetto da portoncino blindato.

L'appartamento sub.20 in oggetto è una maisonette con accesso autonomo distribuita su due livelli, ai piani terra e primo, e presenta la seguente suddivisione¹⁹ interna: al piano terra ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e portico, oltre scala interna di collegamento al piano primo ove si trovano due camere, due disimpegni, bagno e cabina armadi; oltre due aree cortilive esclusive al piano terra.

L'alloggio presenta le seguenti finiture, risalenti all'epoca di ristrutturazione anni 2009-2011: pavimenti in piastrelle ceramiche tipo gres o similare; pareti intonacate e tinteggiate a tempera semilavabile; portoncino di ingresso blindato; serramenti esterni in legno verniciato con vetro-camera, scuri esterni in legno verniciato; porte interne tipo laminato o similare con finitura liscia cieca; a soffitto, travi e travetti in legno a vista nella maggior parte delle stanze, con tavolati e zambinature di rivestimento in parte verniciati ed in parte al grezzo, da completare nelle stuccature e nella verniciatura. L'angolo cottura è privo di rivestimento. La scala interna di collegamento è di tipo autoportante con struttura metallica centrale e pedate in legno.

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

Il bagno al piano primo presenta pavimentazione in ceramica, anch'esso con rivestimento in piastrelle realizzato solo all'interno del box doccia, e restanti pareti tinteggiate; il servizio igienico è completo dei seguenti apparecchi igienico sanitari, in discreto stato conservativo: lavabo, bidet, wc e piatto doccia dotati di rubinetterie di tipo monocomando, oltre attacchi per lavatrice.

¹⁹ Vedi Allegato 8.2.6.a

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

In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, pertanto non se garantisce il pieno e corretto funzionamento; gli impianti sono dotati di certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008, come meglio evidenziato al paragrafo 5.2.16; per quanto è stato possibile visionare in sede di sopralluogo, non si rilevano evidenti segni di modifiche e/o manomissioni agli impianti originari, tuttavia la validità delle dichiarazioni di conformità non è garantita e dovrà essere verificata a cura e spese dell'Acquirente, al quale restano a carico, anche se non espressamente quantificati, tutti i costi eventualmente necessari per la verifica, riparazione, adeguamento, messa a norma e certificazione sia degli impianti autonomi dei cespiti, sia degli impianti comuni condominiali (pro quota millesimale).

L'abitazione è dotata di due aree cortilive esclusive, interamente pavimentate in autobloccanti; la porzione sud costituisce l'area di accesso pedonale e carrabile all'alloggio, estesa per circa 77 mq, e consente un comodo posteggio per due autovetture; è dotata di portale di ingresso ad arco privo di cancello, e risulta interamente delimitata dalle pareti dell'edificio condominiale, dell'edificio confinante e dalla recinzione su strada realizzata con muri in pietra; attraverso un piccolo porticato sul fianco est, dotato di cancello in ferro a due ante, si accede alla parte nord dell'area cortiliva, costituita da una porzione di corte interna di circa 33 mq, delimitata su tre lati dalle pareti esterne del condominio e dei fabbricati circostanti, mentre sul lato nord è presente una rete metallica plastificata su paletti (parzialmente rimossa) a separazione dall'adiacente cortile di altra unità sub.19.

Dal punto di vista urbanistico, in base ai titoli abilitativi in atti comunali, nella porzione di area cortiliva sud sono collocati due parcheggi privati di pertinenza dell'alloggio.

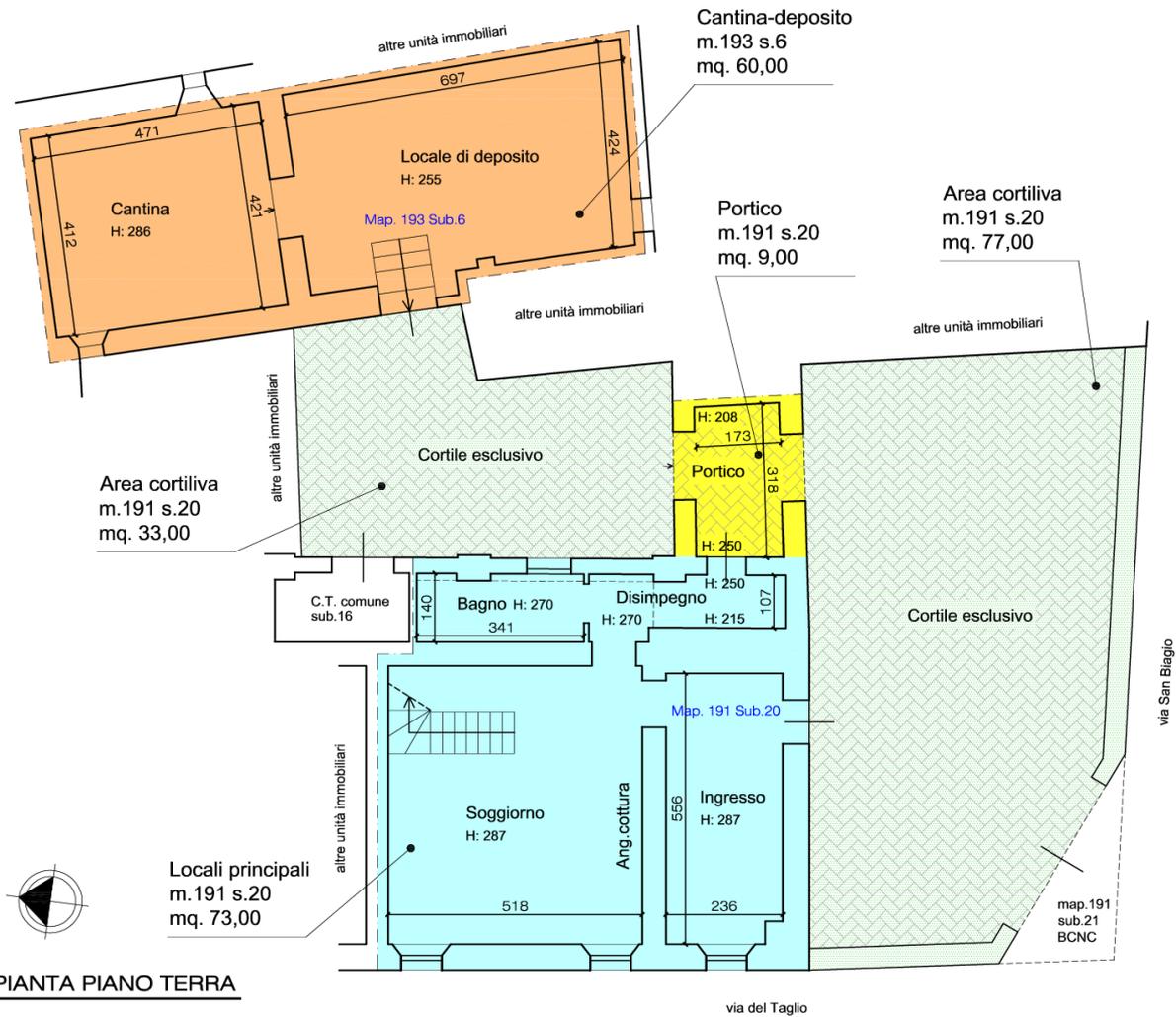
Le aree cortilive esclusive e il portico sono gravate da servitù di passaggio di condutture interrato impiantistiche e fognarie al servizio dell'edificio condominiale e delle relative unità che lo compongono, come evincibile dalla presenza di pozzetti, fossa biologica tipo Imhoff, griglia di raccolta acque piovane e altre derivazioni, tra cui il pozzetto "Pratik" del contatore per la fornitura condominiale di acqua per l'intero condominio; non si può escludere la presenza di altri sottoservizi e/o impianti di pertinenza dei fabbricati circostanti.

Le aree cortilive esclusive ed il portico sono altresì gravati da servitù di passaggio per l'accesso alla centrale termica comune map.191 sub.16, che dovrà essere regolarmente costituita in favore delle altre unità abitative del fabbricato condominiale; infatti, la porta di ingresso della centrale termica comune prospetta direttamente sulla corte interna esclusiva dell'alloggio.

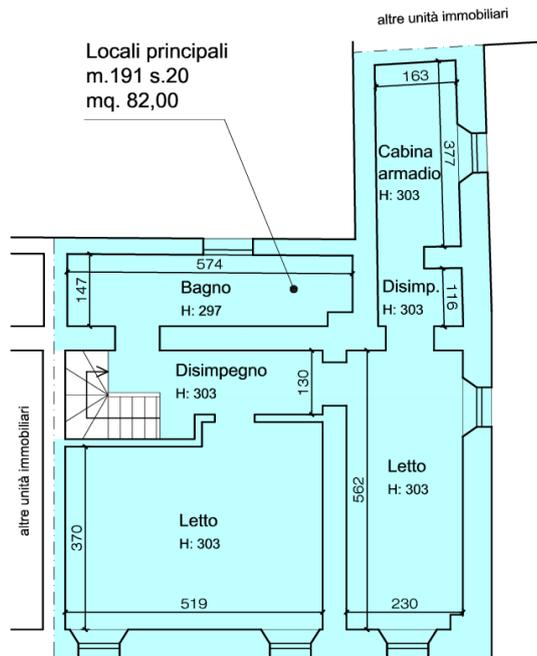
L'appartamento si presenta complessivamente in discreto stato conservativo, ma necessita di interventi di manutenzione, risanamento e ripristino in quanto, oltre alle già citate problematiche impiantistiche condominiali, presenta rilevanti fenomeni di umidità ascendente alla base delle murature esterne ed interne dei locali al piano terra, con diffusi deterioramenti e degrado di intonaci e tinteggi, distacco di alcuni battiscopa ed altri danni conseguenti; oltre altri difetti e vizi quali danni localizzati agli intonaci interni con lesioni, cavillature e stuccature imperfette; danni ad alcune porte interne con localizzati sfondamenti del pannello e della struttura interna, deterioramento della verniciatura dei serramenti e dei davanzali in alcuni punti, scala interna con pedate in legno fortemente graffiate, oltre altro.

La cantina-deposito mapp.193 sub.6 è una vetusta porzione dell'edificio d'epoca (map.193) adiacente al fabbricato condominiale de quo, leggermente interrata, accessibile dalla corte esclusiva interna dell'appartamento tramite vecchio portone in legno: l'unità è suddivisa in due locali comunicanti, originariamente destinati a stalla e deposito, ai quali si accede scendendo alcuni gradini; l'unità risulta in scadente stato conservativo, presenta finiture vetuste, per lo più originarie dell'epoca costruttiva, priva di intonaci e tinteggi, priva di impianti, con pareti in pietrame e porzioni in mattoni a vista, pavimentazioni di vario tipo disconnesse, solaio soprastante ligneo in pessimo stato conservativo e precarie condizioni statiche.

RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

LEGENDA :

- Locali principali: 100%
- Portici con superficie fino a 10 mq.: 40%
- Cantine-depositi con H>200 cm: 25%
- Area cortiliva esclusiva

(Estratto dell'Allegato 8.2.6.a - fuori scala)

La superficie commerciale²⁰ parametrata dell'immobile risulta di complessivi mq²¹ 158,60 circa, costituita da: superficie commerciale dei locali principali dell'alloggio ai piani terra e primo di mq 155,00 considerata al 100%; superficie del portico di mq. 9,00 considerata al 40%; l'area cortiliva esclusiva viene valutata a parte per la sua superficie pari a circa mq 110,00. La cantina-deposito map.193 sub.6 di superficie lorda mq. 60,00 circa viene considerata al 25% e stimata a parte, visto lo stato conservativo.

- O - O - O - O - O -

L'alloggio si presenta libero da persone e cose, ad eccezione di una cucina con elettrodomestici, presumibilmente di proprietà degli esecutati.

- O - O - O - O - O -

COSTITUZIONE DI SERVITU' EX ART. 1062 C.C. SU AREA CORTILIVA E PORTICO DEL MAP.191 SUB.20:

I beni in oggetto fanno parte di un edificio condominiale la cui proprietà risulta interamente in capo agli Esecutati; l'edificio dispone di centrale termica comune censita con il mapp.191 sub.16, accessibile unicamente attraverso le aree cortilive esclusive ed il portico dell'abitazione mapp.191 sub.20 di cui al presente LOTTO 2.

Disponendo la vendita in lotti separati, **si segnala che, ad avviso dello scrivente, nell'atto di trasferimento dei beni occorrerà costituire ai sensi dell'art.1062 c.c. una servitù di passaggio gravante sulle aree cortilive esclusive e sul portico dell'abitazione mapp.191 sub.20, in favore di tutte le altre abitazioni che fanno parte dell'edificio map.191 subb.12, 13, 14 e 19, per l'accesso alla suddetta centrale termica comune map.191 sub.16.**

Tanto precisato, si rimette ogni decisione in merito all'Ill.mo Sig. Giudice.

²⁰ Vedi Allegato 8.2.6.a

²¹ La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

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

- O - O - O - O - O -

PARTI COMUNI CONDOMINIALI:

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

Occorre precisare che la consistenza delle parti comuni non risulta indicata nell'Atto²² di compravendita di provenienza a ministero Notaio SILVIO VEZZI Rep.111513/16730 del 16/05/2005, in quanto all'epoca dell'acquisto non erano catastalmente identificate, né esistenti secondo l'attuale consistenza; sono state definite ed identificate successivamente all'acquisto dei beni da parte degli esecutati, dopo aver effettuato opere di ristrutturazione e trasformazione degli immobili; tali parti comuni sono state costituite in data 03/08/2011 con denuncia di variazione prot.RE0199505 quali sub.15 e 16 (senza tuttavia depositare elaborato planimetrico che ne rappresentasse la consistenza), e più recentemente sono state graficamente rappresentate con **elaborato planimetrico²³ prot.RE24667 del 26/02/2023**, identificando al contempo anche un residuo piccolo reliquato stradale quale bene comune non censibile sub.21, mai censito in precedenza.

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

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

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

Considerato che il pignoramento è da intendersi automaticamente esteso, limitatamente ai proporzionali diritti di comproprietà spettanti alle unità pignorate, a tutte le parti comuni dell'edificio definite ai sensi dell'art.1117 C.C. e a quelle porzioni che sono identificate catastalmente come BCNC (anche se non espressamente menzionate nell'atto di pignoramento, come per il sub.21), **ne consegue che, a parere dello scrivente, nella vendita sono da intendersi comprese anche le relative quote proporzionali millesimali ai sensi dell'art.1117 C.C. sulle parti comuni condominiali, censite con i subalterni 15, 16 e 21 del mappale 191, come indicate e rappresentate nell'elaborato planimetrico²⁴ prot.RE24667 del 26/02/2023, e la relativa quota proporzionale millesimale sulla soffitta comune al piano terzo sottotetto, anche se non identificata catastalmente.**

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

²² Vedi Allegato 8.11

²³ Vedi Allegato 8.2.3

²⁴ Vedi Allegato 8.2.3

5.2- LOTTI DI VENDITA – LOTTO 2

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

LOTTO 1: Comune di Castellarano (RE), Via San Biagio n.6: piena proprietà di appartamento tipo maisonette su due piani con accesso autonomo, area cortiliva esclusiva e cantina-deposito, oltre al proporzionale diritto di comproprietà sulle parti comuni come precisate dall'art.1117 del C.C. e definite in perizia.

5.2.1 -LOTTO 2: DATI CATASTALI

Intestati:

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

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Castellarano								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria ²⁵	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Abitazione	Castellarano, via S. Biagio n.6 piano T-1	-	41	191	20	A/2	2	6,5 vani	Totale: 182 mq Totale escluse aree scoperte (**) 171 mq	€ 637,82
Cantina-deposito	Castellarano, via S. Biagio n.6 piano T	-	41	193	6	C/2	U	48 mq	Totale: 64 mq	€ 171,05

(**): 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).

5.2.2 -LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di Castellarano (RE), Via San Biagio n.6, piena proprietà di appartamento tipo maisonette su due piani con accesso autonomo, area cortiliva esclusiva e cantina-deposito, ubicato in fabbricato condominiale d'epoca di recente ristrutturazione; comprese le relative quote indivise sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 del C.C. e come definite in perizia.

L'alloggio è composto al piano terra da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e portico, oltre scala interna di collegamento al piano primo ove si trovano due camere, due disimpegni, bagno e cabina armadi, per una superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 158,60; oltre due aree cortilive esclusive di circa 110,00 mq; la cantina-deposito misura una superficie lorda di circa 60,00 mq.

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

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

Presenti difformità rispetto ai titoli abilitativi in atti comunali, da regolarizzare mediante pratica edilizia per accertamento di conformità.

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

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

Immobile non occupato, libero al decreto di trasferimento.

²⁵ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/2: abitazioni di tipo civile; C/2: magazzini e locali di deposito**

5.2.3 -LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata via pec in data 28/03/2024 presso il Comune di Castellarano, in data 02/04/2024 lo scrivente riceveva copia dei titoli abilitativi²⁶ relativi agli immobili pignorati, reperiti ed inviati tramite pec in formato pdf dai competenti addetti comunali.

Preso atto che non sono stati reperiti titoli abilitativi inerenti la costruzione originaria del fabbricato, trattandosi di immobile edificato in data antecedente il 1 settembre 1967, come altresì dichiarato nell'Atto²⁷ di provenienza a ministero Notaio SILVIO VEZZI Rep.111513/16730 del 16/05/2005, già presente nella mappa del cd. "Catasto di Impianto" dell'anno 1890; tanto premesso, si elencano di seguito i titoli abilitativi in atti comunali relativi ai successivi interventi effettuati sui beni pignorati, e precisamente:

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

Si rende necessario determinare lo stato legittimo dei beni a cui fare riferimento per la valutazione della conformità urbanistico edilizia degli stessi; vista la fase di modifica della normativa nazionale e regionale attualmente in corso (di cui si dirà nel prosieguo del presente paragrafo), per la definizione dello stato legittimo²⁸ dei beni si fa cautelativamente riferimento alla normativa regionale vigente, e precisamente all'art.10 bis L.R. 15/2013, che si riporta di seguito:

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

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

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

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

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

²⁶ Vedi Allegato 8.4

²⁷ Vedi Allegato 8.11

²⁸ STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI: Si veda anche art. 9 bis comma 1bis D.P.R. 380/2001

Nel caso in esame, per l'appartamento map.191 sub.20 si prende quale riferimento di verifica la rappresentazione riportata nell'elaborato grafico allegato alla DIA PG 181/2011; mentre per la cantina-deposito map.193 sub.6, vista l'assenza di titoli abilitativi in atti comunali, si prende come riferimento la planimetria catastale²⁹ di prima denuncia n.7291315, datata 08/03/1940, ove il cespite era originariamente censito quale mapp.3235 sub.4 graffato map.4781 sub.1 (poi divenuti mapp.195 sub.4 graffato al map.191 sub.1).

Per quanto si è potuto verificare, **lo stato rilevato degli immobili NON corrisponde esattamente a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate all'ultimo titolo abilitativo in atti comunali**³⁰, **per la presenza di alcune difformità interne ed esterne** elencate di seguito.

A mero titolo indicativo non esaustivo, sono state rilevate:

ALLOGGIO MAP.191 SUB.20:

- cambio d'uso del locale ingresso in portico (aperto), e cambio d'uso del locale studio in ingresso, con spostamento della porta di ingresso in tale locale, ed esecuzione di semplice cancellata in ferro a protezione del portico;
- modifica della conformazione della scala interna, originariamente prevista a chiocciola, ma realizzata diversamente;
- spostamento della porta del bagno al piano primo, su muratura portante;
- spostamento della porta della camera al piano primo;
- irregolarità dimensionali di alcune aperture esterne, sia al piano terra che al piano primo;
- modifica di alcune altezze interne;
- modifica di alcuni spalloni murari;
- altre modeste difformità agli spessori delle murature,
- inesatta/omessa rappresentazione grafica di particolari costruttivi;

CANTINA-DEPOSITO MAP.193 SUB.6:

- presenza di un finestrino lato sud e difformità alle altezze interne rispetto alla planimetria catastale del 1940; oltre indicazione della originaria destinazione stalla, in luogo dell'attuale uso deposito, e la presenza di gradini a scendere graficamente non rappresentati.

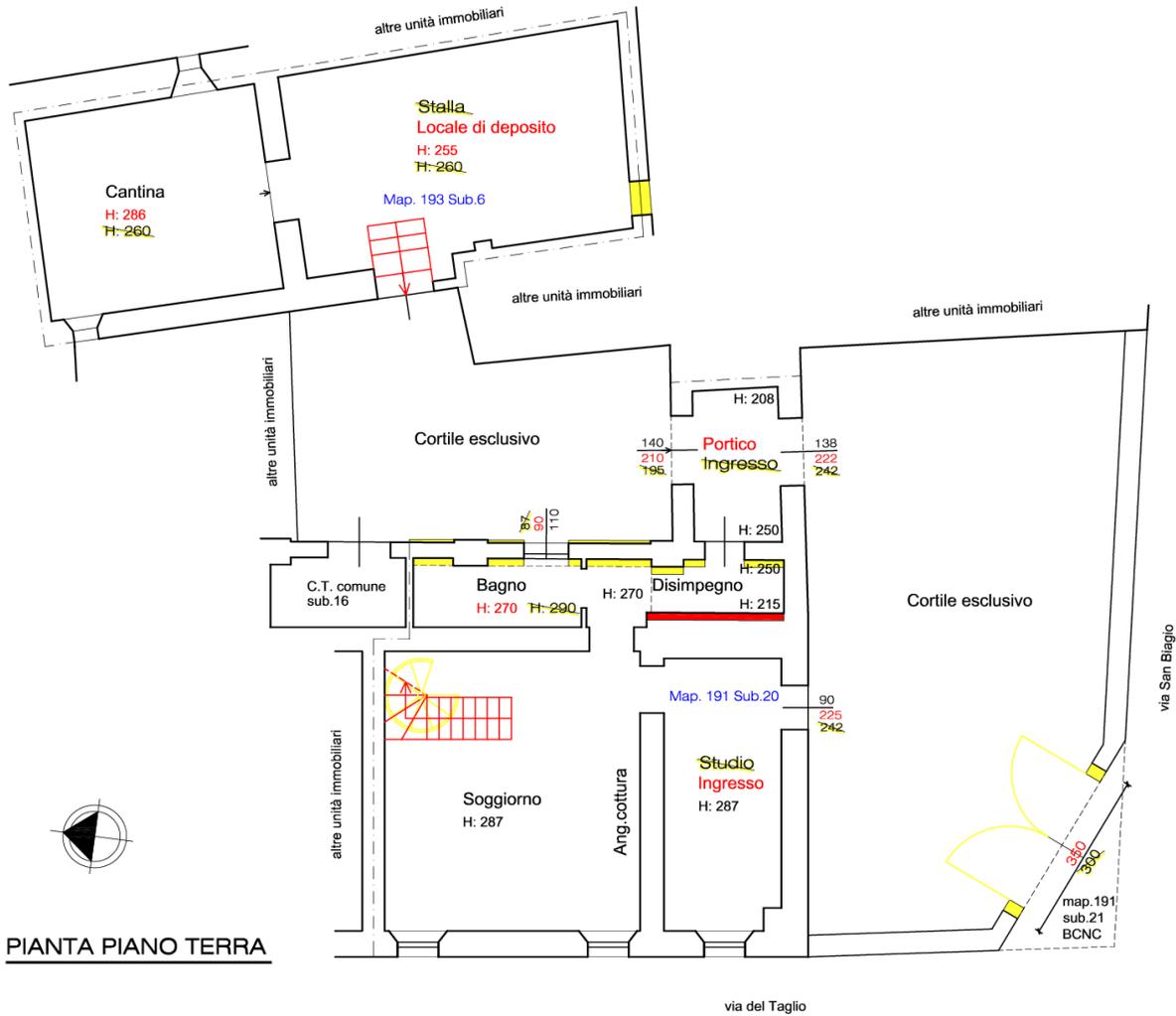
Il tutto come meglio illustrato nell'elaborato grafico³¹ di confronto tra lo stato rilevato e l'ultima tavola grafica in atti comunali; si precisa che tale elaborato ha mero valore indicativo ed è stato redatto al solo fine di rendere maggiormente comprensibili le difformità rilevate attraverso una semplice rappresentazione grafica e/o correzione delle quote legittime sulla base delle misure effettivamente rilevate.

²⁹ Vedi Allegato 8.2.3

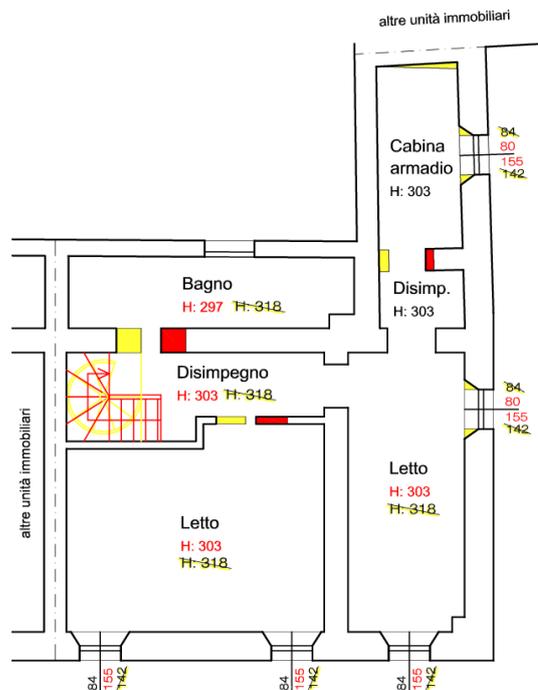
³⁰ Vedi Allegato 8.5

³¹ Vedi Allegato 8.2.6.b

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



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

LEGENDA :

- Demolizione
- Costruzione

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

(Estratto dell'Allegato 8.2.6.b - fuori scala)

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

Per le difformità rilevate nella cantina-deposito, occorre tenere conto che il raffronto è effettuato con una planimetria catastale del 1940, recante una rappresentazione molto semplificata, come da prassi dell'epoca, ove alcuni particolari venivano abitualmente omessi, giacché non rilevanti.

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

– O – O – O – O – O –

Alla luce di tali riscontri, si attesta la NON conformità edilizia³² dello stato di fatto degli immobili rispetto al c.d. "stato legittimo" dei beni come definito dall'art.10bis L.R. 15/2013.

– O – O – O – O – O –

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

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

³² Le analisi e le valutazioni contenute nel presente elaborato sono svolte sulla base della documentazione reperita e di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo, anche in riferimento ai contenuti ed alle modalità interpretative fornite dalla Regione Emilia-Romagna nella Circolare PG 2018.0410371 del 05/06/2018 inerente "Indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive ...". È espressamente esclusa la verifica in merito alle parti comuni condominiali.

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

5.2.4 -LOTTO 2: OPERE DI RIPRISTINO

Non previste.

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

5.2.5 -LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Sono previsti i seguenti costi, necessari alla regolarizzazione dei beni sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale:

Pratica edilizia: Accertamento di conformità ai sensi art. 17 LR 23/2004 e s.m.i. mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per regolarizzazione delle difformità esistenti, per una somma³³ indicativamente pari ad **Euro 5.800,00** (euro cinquemilaottocento/00), comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni presunte ipotizzabili.

Pratica catastale: Regolarizzazione della documentazione catastale con presentazione di pratiche Docfa come indicato nel paragrafo 3.2.4, per una somma³⁴ pari ad **Euro 800,00** (euro ottocento/00), comprensiva di oneri di presentazione.

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

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

5.2.6 -LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Immobili liberi da persone, non occupati.

Da considerarsi, pertanto, liberi al decreto di trasferimento.

5.2.7 -LOTTO 2: EVENTUALE SEGNALAZIONE AI SERVIZI SOCIALI

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

³³ 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.

³⁴ 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.

5.2.8 -LOTTO 2: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

FONDO PATRIMONIALE:

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

COSTITUZIONE DI SERVITU' EX ART. 1062 C.C. SU AREA CORTILIVA E PORTICO DEL MAP.191 SUB.20:

I beni in oggetto fanno parte di un edificio condominiale la cui proprietà risulta interamente in capo agli Esecutati; l'edificio dispone di centrale termica comune censita con il mapp.191 sub.16, accessibile unicamente attraverso le aree cortilive esclusive ed il portico dell'abitazione mapp.191 sub.20 di cui al presente LOTTO 2.

Disponendo la vendita in lotti separati, **si segnala che, ad avviso dello scrivente, nell'atto di trasferimento dei beni occorrerà costituire ai sensi dell'art.1062 c.c. una servitù di passaggio gravante sulle aree cortilive esclusive e sul portico dell'abitazione mapp.191 sub.20, in favore di tutte le altre abitazioni che fanno parte dell'edificio map.191 subb.12, 13, 14 e 19, per l'accesso alla suddetta centrale termica comune map.191 sub.16.**

Tanto precisato, si rimette ogni decisione in merito all'Ill.mo Sig. Giudice.

³⁵ Vedi Allegato 8.11

³⁶ Vedi Allegato 8.9

- 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.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

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

³⁷ Vedi Allegato 8.9

³⁸ Vedi Allegato 8.10

5.2.9 -LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE E VINCOLI

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

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

5.2.10-LOTTO 2: INFORMAZIONI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

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

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

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

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

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

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

5.2.11-LOTTO 2: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

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

In data 22/04/2024, tramite comunicazione pec prot.32970/2024, l’Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia ha attestato⁴⁰ che relativamente ai soggetti esecutati ed al cespite pignorato di cui al presente LOTTO 2 sono stati reperiti: il contratto di locazione n.1900/3T/2014, avente durata dal 10/08/2014 al 09/08/2017, prorogato fino al 01/07/2019 e risolto in data 01/02/2018; e il contratto di locazione n.1041/3T/2018, avente durata dal 05/03/2018 al 04/04/2019, prorogato fino al 04/03/2022.

Posto che l’unico contratto da prendere in esame risulterebbe essere il n.1041/3T/2018; rilevato che **l’immobile è risultato libero da persone, non occupato, non ammobiliato** (presente solo mobile cucina), e non avendosi quindi alcuna evidenza di un eventuale intervenuto tacito rinnovo, si ritiene pertanto che **ogni rapporto debba ritenersi concluso o comunque risolto per comportamento concludente delle parti**; per tali ragioni, lo scrivente ritiene che relativamente ai soggetti esecutati **non risultino contratti di locazione e/o comodati d’uso opponibili alla procedura inerenti gli immobili pignorati di cui al presente LOTTO 2**; fatta salva ogni diversa determinazione in merito, rimessa all’Ill.mo sig. Giudice.

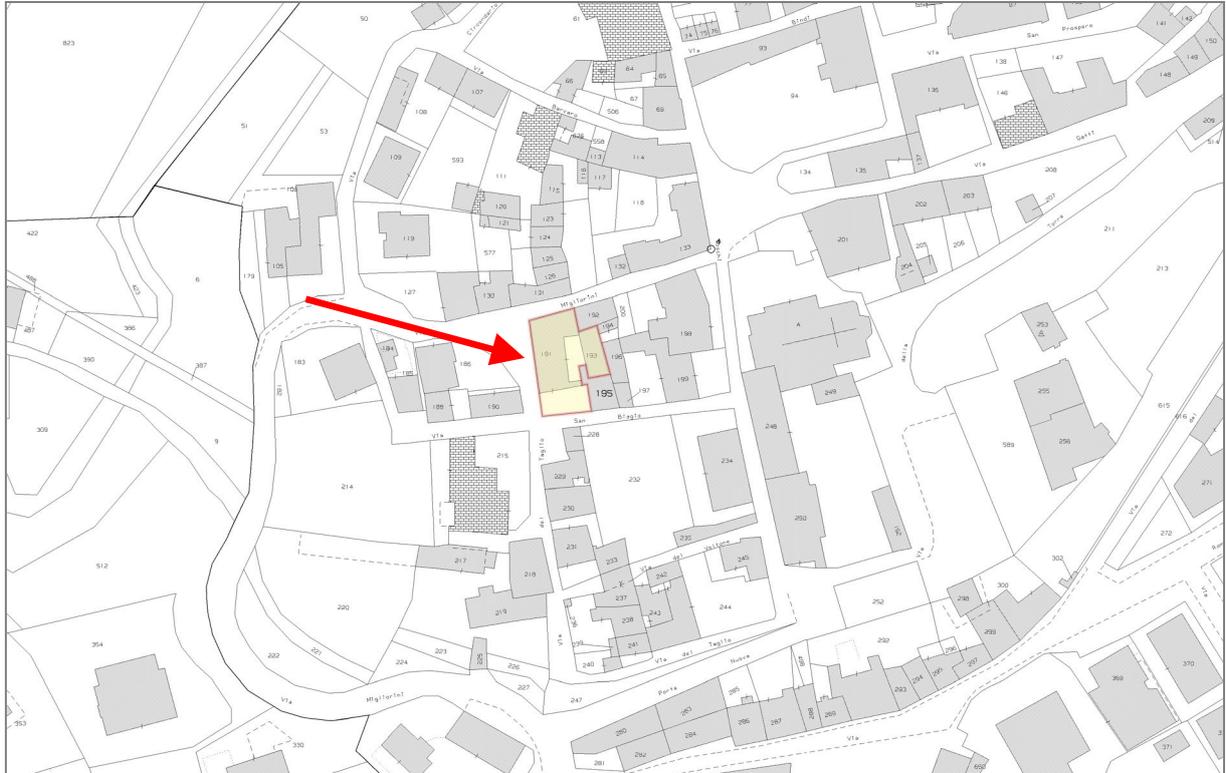
³⁹ Vedi Allegato 8.13

⁴⁰ Vedi Allegato 8.13

5.2.12-LOTTO 2: FOTOGRAFIE ED ELABORATI GRAFICI

INQUADRAMENTO:

Inquadramento degli immobili: estratto di mappa catastale fuori scala:



Inquadramento degli immobili: estratto di mappa satellitare fuori scala:



FOTOGRAFIE:

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



Esterno 2: Prospetto nord su via Migliorini



Esterno 3: Prospetto sud - fronte su via San Biagio



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



Esterno 5: Prospetti interni



Interno 1: p.terra – Soggiorno con angolo cottura

Interno 2: p.terra – Ingresso

Interno 3: p.terra – Bagno

Interno 4: p.terra – Disimpegno

Interno 5: p.terra – Scala interna

Interno 6: p.primo – Letto

Interno 7: p.primo – Letto

Interno 8: p.primo – Cabina armadio

Interno 9: p.primo – Bagno

Interno 10: p.primo – Disimpegno

Esterno 6: p.terra – Cortile esclusivo

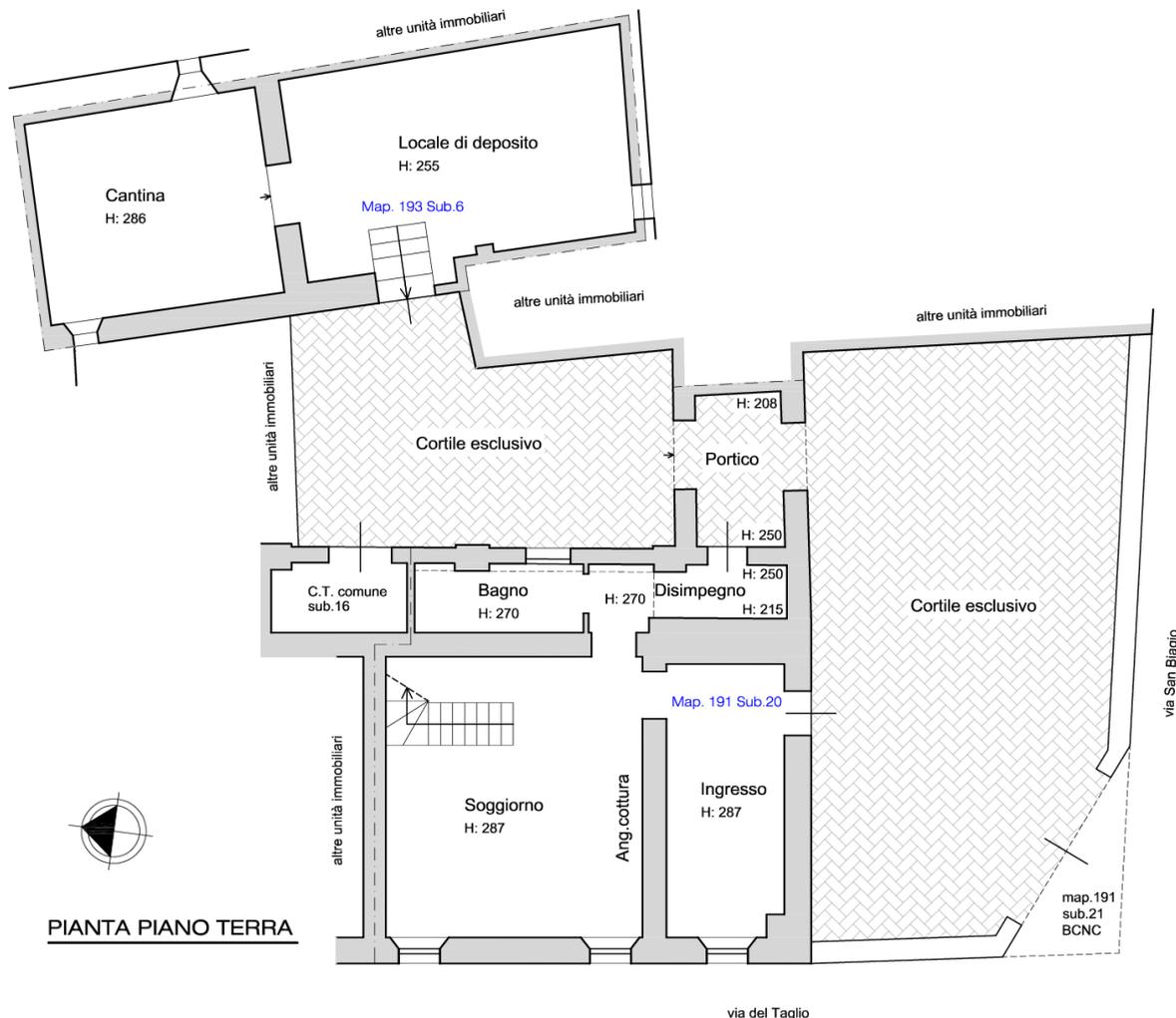
Esterno 7: p.terra – Portico

Esterno 8: p.terra – Cortile esclusivo

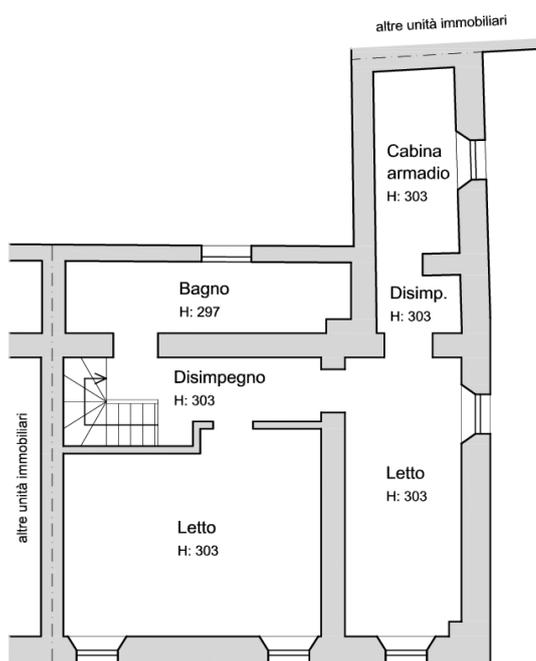
Interno 11: p.terra – Cantina / Deposito

ELABORATI GRAFICI:

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



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

5.2.13-LOTTO 2: VALORE DEL BENE

SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

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

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

CRITERI ESTIMATIVI ED INQUADRAMENTO DI MERCATO

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

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

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

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

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

HIGHEST AND BEST USE (HBU):

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

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

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

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

VALORE LOTTO 2

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

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: LOTTO 2

Descrizione	Superficie	Coeff. di ragguaglio	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
Locali principali appart. sub.20 P.T	mq. 73,00	1,00	mq. 73,00	€ 1.720,00	€ 125.560,00
Locali principali appart. sub.20 P.1	mq. 82,00	1,00	mq. 82,00	€ 1.720,00	€ 141.040,00
Portico appart. sub.20 P.T.	mq. 9,00	0,40	mq. 3,60	€ 1.720,00	€ 6.192,00
Area cortiliva esclusiva sub.20 P.T	mq. 110,00	1,00	mq. 110,00	€ 240,00	€ 26.400,00
Cantina-deposito map.193 sub.6 P.T	mq. 60,00	0,25	mq. 15,00	€ 600,00	€ 9.000,00
Totale Valore commerciale LOTTO 2					€ 308.192,00

CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima - detrazioni

Abbattimento 20% per vendita giudiziaria con assenza di garanzia per vizi occulti	-€ 61.638,40
Costi per Pratica edilizia di regolarizzazione (sanatoria) (paragrafo 5.2.5)	-€ 5.800,00
Costi per Pratica variazione catastale (paragrafo 5.2.5)	-€ 800,00
Totale Valore base d'asta LOTTO 2	
	€ 239.953,60

La valutazione del valore commerciale deve intendersi riferita ad immobili disponibili, posti sul libero mercato; come già detto, al valore intero dei beni è stato applicato un **abbattimento forfettario pari al 20% in ragione delle condizioni particolari della vendita forzata, imposta dalla procedura, che prevede l'assenza di garanzie sui vizi dei beni, nonché tempistiche e condizioni di vendita che non rendono immediatamente disponibile gli**

immobili all'Acquirente; sono stati inoltre detratti gli ulteriori costi che restano a carico dell'Acquirente, descritti nei precedenti paragrafi, quali i costi per le spese di regolarizzazione edilizia e catastale.

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

Valore Base d'Asta LOTTO 2: € 240.000,00 (Euro duecentoquarantamila/00)
--

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

Valore Minimo dell'Offerta LOTTO 2: € 180.000,00 (Euro centottantamila/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.

5.2.14-LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

Come desunto dal Certificato sostitutivo⁴¹ art. 567 c.p.c. prodotto in atti, i beni di cui al lotto unico sopra indicato risultano appartenere per la quota di 1/1 di nuda proprietà all'esecutato e per la quota di 1/1 di usufrutto, e pertanto complessivamente risultano appartenere agli esecutati per la piena proprietà, in virtù di Atto⁴² di compravendita di provenienza a ministero Notaio SILVIO VEZZI, Rep.111513/16730, del 16/05/2005, trascritto a Reggio Emilia in data 24/05/2005 ai nn. 14464/8167, per acquisto da .

Per i precedenti passaggi di proprietà, si fa riferimento e sono da intendersi qui espressamente ed integralmente richiamati i contenuti della ricostruzione storico ventennale effettuata dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano nel Certificato sostitutivo⁴³ ex art. 567 c.p.c. prodotto in atti.

5.2.15-LOTTO 2: PRECISAZIONI IN MATERIA DI MATERIALI TOSSICI E NOCIVI E RIFIUTI

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

Rifiuti: non presenti.

Altri materiali: è presente una cucina con elettrodomestici, presumibilmente di proprietà degli esecutati.

⁴¹ Vedi Allegato 8.9

⁴² Vedi Allegato 8.11

⁴³ Vedi Allegato 8.9

5.2.16-LOTTO 2: PRECISAZIONI AI SENSI DM 37/2008

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

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

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

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

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

5.2.17-LOTTO 2: CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

LOTTO 2 SUB. 20:

Attestato⁴⁴ di Prestazione Energetica N. 08882-483555-2023 rilasciato il 12/10/2023, valido fino al 12/10/2023, redatto dal geom. Grignaffini Riccardo, Classe Energetica "G", EP gl,nren = 366,45 kWh/mq/anno.

Si segnala che, presso la stessa banca dati "SACE" regione Emilia-Romagna, è presente anche un ulteriore Attestato riferito al precedente identificativo catastale sub.11 del medesimo appartamento sub.20 di cui al presente LOTTO 2, e precisamente l'Attestato⁴⁵ di Prestazione Energetica N. 00078-122070-2014 rilasciato il 07/10/2014, valido fino al 07/10/2024, redatto da arch. Erik Gasparini, Classe Energetica "D", EP tot = 127,79 kWh/mq/anno.

⁴⁴ Vedi Allegato 8.2.16

⁴⁵ Vedi Allegato 8.2.16

6.2 - STATO CIVILE DEL DEBITORE

7.2- NOTE

- Si precisa che, qualora esistenti, anche se non quantificate, saranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese condominiali insolute di esercizio delle ultime due annualità a decorrere dalla data del decreto di trasferimento come precisato dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile; parimenti, saranno a carico del nuovo proprietario le spese pro quota per l'eventuale costituzione del Condominio, la redazione di Regolamento condominiale e tabelle millesimali e la nomina dell'Amministratore pro tempore, nonché inerenti ogni altra attività necessaria ai fini della gestione del condominio e delle parti comuni; ivi comprese le spese pro quota relative ai costi eventualmente necessari per ripristino, riparazione e/o adeguamento di vizi e/o difetti edilizi e impiantistici su parti e impianti comuni condominiali (manutenzione copertura, pannelli solari, centrale termica e relative reti di distribuzione e condotti di scarico fumi, ecc).
- Le indicazioni di costi ed obblighi in capo all'Acquirente relativi a regolarizzazione amministrative, catastali, opere di ripristino, ecc., sono da ritenersi meramente indicative, riferite alla data dell'elaborato ed espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e fornite dai competenti uffici tecnici comunali, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici vigenti a tal data. Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (*quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia*), si evidenzia che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.); in ogni caso non costituiscono alcuna garanzia circa il buon esito ed il rilascio della sanatoria.
- L'analisi dello stato legittimo degli immobili, le valutazioni in merito alle difformità riscontrate ed alla regolarizzazione in sanatoria dei beni sono state svolte in riferimento alla normativa regionale attualmente vigente (LR 23/2004) ed al Testo Unico dell'edilizia DPR 380/2001, al quale sono state recentemente apportate rilevanti modifiche con il Decreto Legge n.69/2024 (cd. Decreto "Salva Casa") e relativa conversione in Legge n.105 del 24/07/2024; la normativa in materia è da considerarsi ancora "in evoluzione", vista la compresenza di norme regionali e nazionali non pienamente concordanti, dovendosi ritenere plausibile che alla stessa normativa regionale (cui lo scrivente fa tuttora riferimento) vengano presumibilmente apportate modifiche entro un breve lasso di tempo. Si evidenzia pertanto all'Acquirente che le valutazioni svolte nel presente elaborato potrebbero subire variazioni anche a breve termine, sia in funzione dei cambiamenti normativi in materia di prossima adozione a livello regionale, sia in rapporto alle variazioni interpretative-applicative che ne deriveranno rispetto alle prassi finora consolidate.
- Anche se non espressamente quantificati, restano a carico dell'Acquirente tutti i costi eventualmente necessari per ripristino, riparazione e/o adeguamento di vizi e/o difetti edilizi e impiantistici, nessuno escluso, sia sul cespite oggetto di vendita, sia pro quota millesimale su parti e impianti comuni condominiali.
- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un giudizio professionale del tecnico redattore; pertanto, non costituiscono garanzie e/o certificazioni di sorta.
- Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è da intendersi a corpo e non a misura.
- I valori indicati nella presente relazione sono al netto delle imposte e delle tasse.
- L'esperto stimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- Le valutazioni sono svolte nel presupposto essenziale che gli immobili siano liberi da ipoteche o altri gravami ed in particolare di quelli descritti al paragrafo 5.2.8.
- 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.

8.2- ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 8.1 Estratto di mappa catastale
- 8.2.2 LOTTO 2: Visure catastali storiche
- 8.2.3 LOTTO 2: Planimetrie catastali attuali e storiche precedenti – elaborato planimetrico
- 8.4 Estratto pratiche edilizie in atti comunali
- 8.5 Estratto tavole grafiche relative allo stato legittimo
- 8.2.6.a LOTTO 2: Rilievo unità immobiliari con indicazione delle superfici commerciali
- 8.2.6.b LOTTO 2: Rappresentazione grafica delle difformità riscontrate rispetto all'ultima tavola grafica in atti comunali
- 8.7 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati
- 8.8 Atto di pignoramento immobiliare
- 8.9 Certificato sostitutivo art. 567 c.p.c.
- 8.10 Visure ipotecarie di aggiornamento
- 8.11 Atto di compravendita di provenienza
- 8.2.12 LOTTO 2: Certificato di stato di famiglia e residenza - Stato civile
- 8.13 Relazione Agenzia Entrate relativa a contratti di affitto e comodato
- 8.2.16 LOTTO 2: Attestato di Prestazione Energetica
- 8.17 Costituzione di fondo patrimoniale Rep.26309/11617 del 05/02/2018 e nota di trascrizione
- 8.2.18 LOTTO 2: Allegati A, B
- 8.19 CD-Rom contenente la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica

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

Reggio Emilia, lì 14.08.2024

L'esperto stimatore

geom. Sergio Zanni

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