



Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Esecuzione Immobiliare N. 14/2023 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Dr. SAMUELE RESCINITI, Notaio in CORREGGIO, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile – Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive, con sede in Reggio Emilia, - via Paterlini 1 – presso il Palazzo di Giustizia, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottorssa SOMMARIVA CAMILLA, in data 18/09/2024, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

LOTTO 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. SERGIO ZANNI che si intende quivi integralmente richiamata)

In Comune di Castellarano (RE), Via del Taglio snc, **piena proprietà** di appartamento posto al piano terra con accesso autonomo ed area cortiliva esclusiva, ubicato in fabbricato condominiale d'epoca di recente ristrutturazione; comprese le relative quote indivise sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 del C.C. e come definite in perizia. L'alloggio è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno, per una superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 86,00, oltre cortile esclusivo di circa 19,00 mq.

• LOTTO 1:

A2 - Abitazione di tipo civile distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Castellarano (RE):

- o **Foglio: 41, Particella: 191, Subalterno: 19** (derivante da subalterni 10 e 11 oggetto di pignoramento a seguito di denuncia di variazione n. RE0024667 del 26/02/2023), categoria A/2, classe 2, 4 vani, superficie catastale totale: 89 mq., totale escluse aree scoperte: 87 mq., Via Taglio SNC, piano T, Rendita: Euro 392,51.

**Data della vendita: 14/01/2025 ore 15:30. Prezzo base: Euro 98.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00
Offerta minima: Euro 73.500,00.**

Confini:

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

Eventuali pertinenze ed accessori: sono ricomprese nella vendita 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 planimetrico prot.RE24667 del 26/02/2023, e la relativa quota proporzionale millesimale sulla soffitta comune al piano terzo sottotetto, anche se non identificata catastalmente.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal perito Geom. Sergio Zanni nella periza di stima in atti depositata, trattasi di immobile edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, come altresì dichiarato nell'Atto 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";



- 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”;
- 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”, relativa ai soli appartamenti sub.12 e 13.

Secondo quanto dichiarato dal perito, 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, per la presenza di alcune difformità interne ed esterne elencate di seguito.

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

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

Le difformità sopra descritte risultano essere così suddivisibili:

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

Alla luce di tali riscontri, lo stimatore attesta la NON conformità edilizia dello stato di fatto degli immobili rispetto al c.d. “stato legittimo” dei beni come definito dall’art.10bis L.R. 15/2013.

OPERE DI RIPRISTINO

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

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

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

Pratica edilizia: Accertamento di conformità ai sensi art. 17 LR 23/2004 e s.m.i. mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per regolarizzazione delle difformità esistenti;

Pratica catastale: Regolarizzazione della documentazione catastale con presentazione di pratica Docfa.

Costi presunti stimati in perizia.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

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

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



PORZIONE ESCLUSA DELLA VENDITA:

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

CERTIFICAZIONI

Risulta Attestato di Prestazione Energetica N. 08882-483528-2023 rilasciato il 12/10/2023, valido fino al 12/10/2023, quindi scaduto, Classe Energetica "F", EP gl,nren = 278,93 kWh/mq/anno.

Gli impianti risultano dotati di certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

Ulteriori Notizie: l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati.

Si segnala in particolare che nell'atto di provenienza a ministero Notaio Silvio Vezzi in data 16/05/2005 Rep. n. 111513/16730, registrato a Modena in data 19/05/2005 al n. 5540 serie 1T, è precisato che *"..non è compresa nella vendita una piccola porzione del fabbricato, individuata al Catasto Fabbricati di Castellarano, foglio 41 con il mappale 191/9, in quanto di proprietà di terzi, mentre è compresa nella vendita una piccola porzione del fabbricato attiguo, individuata nel Catasto Fabbricati di Castellarano, foglio 41, con il mappale 195/4.."*

Risulta, inoltre:

- COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE con Atto a ministero Notaio Antonio Nicolini, Rep.26309/11617 del 05/02/2018, trascritto in data 23/02/2018 ai nn. 4789/3124.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 2)**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. SERGIO ZANNI che si intende quivi integralmente richiamata)**

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.

• LOTTO 2:

A2 - Abitazione di tipo civile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castellarano (RE):

- o **Foglio: 41, Particella: 191, Subalterno: 20** (derivante da subalterni 10 e 11 oggetto di pignoramento, a seguito di denuncia di variazione n. RE0024667 del 26/02/2023), categoria A/2, classe 2, 6,5 vani, superficie catastale totale: 182 mq., totale escluse aree scoperte: 171 mq., Via San Biagio n. 6, piano T-1, Rendita: Euro 637,82.

C2 - Magazzini e locali di deposito distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castellarano (RE):

- o **Foglio: 41, Particella: 193, Subalterno: 6** (derivante dal mappale 195 subalterno 7 oggetto di pignoramento, a seguito di denuncia di variazione n. RE0024668 del 27/02/2023), categoria C/2, classe U, 48 mq., superficie catastale totale: 64 mq., Via San Biagio n. 6, piano T, Rendita: Euro 171,05.

Data della vendita: 14/01/2025 ore 15:30. Prezzo base: Euro 240.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00

Offerta minima: Euro 180.000,00.



Eventuali pertinenze ed accessori: sono ricomprese nella vendita 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 planimetrico prot.RE24667 del 26/02/2023, e la relativa quota proporzionale millesimale sulla soffitta comune al piano terzo sottotetto, anche se non identificata catastalmente.

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.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal perito Geom. Sergio Zanni nella perizia di stima in atti depositata, trattasi di immobile edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, come altresì dichiarato nell'Atto 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";
- 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";
- 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", relativa ai soli appartamenti sub.12 e 13.

Secondo quanto dichiarato dal perito, 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, 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.



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 stimatore 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.

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

NB: si segnala che 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 valutata la costituzione di eventuale servitù di passaggio.

OPERE DI RIPRISTINO

Non previste.

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.

Pratica catastale: Regolarizzazione della documentazione catastale con presentazione di pratiche Docfa.

Costi presunti stimati in perizia.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Appartamento map.191 sub.20 - piano terra e primo: la consistenza dell'unità immobiliare visionata NON corrisponde esattamente alla planimetria catastale 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 catastale 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.

CERTIFICAZIONI

Risulta Attestato di Prestazione Energetica N. 08882-483555-2023 rilasciato il 12/10/2023, valido fino al 12/10/2023, quindi scaduto, Classe Energetica "G", EP gl,nren = 366,45 kWh/mq/anno.

Gli impianti risultano dotati di certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

Ulteriori Notizie: l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati.

Si segnala in particolare che nell'atto di provenienza a ministero Notaio Silvio Vezzi in data 16/05/2005 Rep. n. 111513/16730, registrato a Modena in data 19/05/2005 al n. 5540 serie 1T, è precisato che *"..non è compresa nella vendita*



una piccola porzione del fabbricato, individuata al Catasto Fabbricati di Castellarano, foglio 41 con il mappale 191/9, in quanto di proprietà di terzi, mentre è compresa nella vendita una piccola porzione del fabbricato attiguo, individuata nel Catasto Fabbricati di Castellarano, foglio 41, con il mappale 195/4..".

Risulta, inoltre:

- COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE con Atto a ministero Notaio Antonio Nicolini, Rep.26309/11617 del 05/02/2018, trascritto in data 23/02/2018 ai nn. 4789/3124.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 3)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. SERGIO ZANNI che si intende quivi integralmente richiamata)

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

L'alloggio è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e due camere, per una superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 91,00.

• LOTTO 3:

A2 - Abitazione di tipo civile distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Castellarano (RE):

- o **Foglio: 41, Particella: 191, Subalterno: 12**, categoria A/2, classe 2, 3,5 vani, superficie catastale totale: 92 mq., totale escluse aree scoperte: 92 mq., Via Taglio, piano 1, Rendita: Euro 343,44.

**Data della vendita: 14/01/2025 ore 15:30. Prezzo base: Euro 104.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00
Offerta minima: Euro 78.000,00.**

Eventuali pertinenze ed accessori: sono ricomprese nella vendita 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 planimetrico prot.RE24667 del 26/02/2023, e la relativa quota proporzionale millesimale sulla soffitta comune al piano terzo sottotetto, anche se non identificata catastalmente.

Confini:

a nord con vuoto su strada pubblica via Migliorini; a est con sub.17 di altre ragioni (in base ad ultimo elaborato planimetrico agli atti) e con vuoto su area cortiliva sub.19 (bene pignorato, oggetto di altro lotto di vendita); a sud con vano scala comune sub.15 e altra abitazione sub.20 (bene pignorato, oggetto di altro lotto di vendita); a ovest con vuoto su strada pubblica via del Taglio.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal perito Geom. Sergio Zanni nella perizia di stima in atti depositata, trattasi di immobile edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, come altresì dichiarato nell'Atto 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";

- 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";

- 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", relativa ai soli



appartamenti sub.12 e 13.

Secondo quanto dichiarato dal perito, lo stato rilevato degli immobili NON corrisponde esattamente a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate all'ultimo titolo abilitativo in atti comunali, 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.12:

- Mancata esecuzione delle opere previste dalla CIL N.763/2012: è stato mantenuto l'originario unico locale destinato a soggiorno con angolo cottura autorizzato con DIA PG 181/2011, mentre il bagno e la camera previsti nel progetto della CIL N.763/2012 non sono stati realizzati.
- irregolarità dimensionali di alcune aperture esterne;
- modifica delle altezze interne;
- altre modeste difformità agli spessori delle murature, con conseguenti minime variazioni alle dimensioni interne dei locali;
- inesatta/omessa rappresentazione grafica di particolari costruttivi.

Per quanto è stato possibile verificare, le difformità sopra indicate parrebbero riconducibili in parte alla mancata esecuzione dei lavori di cui alla CIL N.763/2012 del 02/08/2012, ed in parte ad opere realizzate in difformità 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.

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 opere previste dalla CIL N.763/2012 non sono state realizzate, e che comunque 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.

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

OPERE DI RIPRISTINO

Non previste.

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.

Costi presunti stimati in perizia.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Il perito attesta la sostanziale conformità dello stato di fatto rispetto alla documentazione catastale in atti, e l'inesistenza di difformità rilevanti ai fini della determinazione della classificazione e rendita catastale; è da ritenersi non obbligatoria, ma comunque consigliabile, la presentazione di pratica Doc.Fa per esatta rappresentazione delle altezze interne, con eventuali costi che restano a carico dell'Acquirente.

CERTIFICAZIONI

Immobile privo di APE.

Gli impianti risultano dotati di certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008. Il perito segnala, tuttavia, che per quanto è stato possibile visionare in sede di sopralluogo, si rilevano evidenti segni di modifiche e/o manomissioni agli impianti originari nell'angolo cottura (idrico, gas, elettrico) e pertanto la validità delle dichiarazioni di conformità non è garantita e dovrà essere verificata a cura e spese dell'Acquirente, al quale restano a carico anche i costi per le eventuali opere di adeguamento e messa a norma (ove necessari).



Ulteriori Notizie: l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati.

Si segnala in particolare che nell'atto di provenienza a ministero Notaio Silvio Vezzi in data 16/05/2005 Rep. n. 111513/16730, registrato a Modena in data 19/05/2005 al n. 5540 serie 1T, è precisato che *"..non è compresa nella vendita una piccola porzione del fabbricato, individuata al Catasto Fabbricati di Castellarano, foglio 41 con il mappale 191/9, in quanto di proprietà di terzi, mentre è compresa nella vendita una piccola porzione del fabbricato attiguo, individuata nel Catasto Fabbricati di Castellarano, foglio 41, con il mappale 195/4.."*

Risulta, inoltre:

- COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE con Atto a ministero Notaio Antonio Nicolini, Rep.26309/11617 del 05/02/2018, trascritto in data 23/02/2018 ai nn. 4789/3124.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 4)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. SERGIO ZANNI che si intende quivi integralmente richiamata)

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

L'alloggio è composto da ingresso, due camere, bagno, oltre tre locali (camera, disimpegno e bagno) da ripristinare all'originaria destinazione di soggiorno con angolo cottura, per una superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 91,00.

• LOTTO 4:

A2 - Abitazione di tipo civile distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Castellarano (RE):

- o **Foglio: 41, Particella: 191, Subalterno: 13**, categoria A/2, classe 2, 3,5 vani, superficie catastale totale: 92 mq., totale escluse aree scoperte: 92 mq., Via Taglio, piano 2, Rendita: Euro 343,44.

Data della vendita: 14/01/2025 ore 15:30. Prezzo base: Euro 100.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 75.000,00.

Eventuali pertinenze ed accessori: sono ricomprese nella vendita 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 planimetrico prot.RE24667 del 26/02/2023, e la relativa quota proporzionale millesimale sulla soffitta comune al piano terzo sottotetto, anche se non identificata catastalmente.

Confini:

a nord con vuoto su strada pubblica via Migliorini; a est con vuoto su sub.17 di altre ragioni (in base ad ultimo elaborato planimetrico agli atti) e con vuoto su area cortiliva sub.19 (bene pignorato, oggetto di altro lotto di vendita); a sud con vano scala comune sub.15 e altra abitazione sub.14 (bene pignorato, oggetto di altro lotto di vendita); a ovest con vuoto su strada pubblica via del Taglio.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal perito Geom. Sergio Zanni nella perizia di stima in atti depositata, trattasi di immobile edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, come altresì dichiarato nell'Atto 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";

- 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";



- 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”, relativa ai soli appartamenti sub.12 e 13.

Secondo quanto dichiarato dal perito, lo stato rilevato degli immobili NON corrisponde esattamente a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate all’ultimo titolo abilitativo in atti comunali, 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.13:

- irregolarità dimensionali di alcune aperture esterne;
- formazione di gradino a salire per l’accesso al bagno a fianco all’ingresso;
- modifica delle altezze interne;
- altre modeste difformità agli spessori delle murature, con conseguenti minime variazioni alle dimensioni interne dei locali;
- inesatta/omessa rappresentazione grafica di particolari costruttivi.

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.

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 stimatore 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.

Occorre inoltre rilevare che la suddivisione dell’originario locale soggiorno in tre locali destinati a camera, bagno e disimpegno, con eliminazione dell’angolo cottura, costituisce un intervento che, seppur previsto nel progetto depositato con CIL N.763/2012 prot.10793 del 02/08/2012, per la destinazione d’uso ad appartamento risulta espressamente in contrasto con i requisiti igienico sanitari previsti dal DM 5/7/1975 per i principali dei locali di abitazione, nonché previsti dai regolamenti comunali vigenti: tale intervento, presumibilmente ideato per utilizzare l’alloggio ad affittacamere, ha di fatto privato l’appartamento della stanza soggiorno con angolo cottura, peraltro con pregiudizievole violazione dei rapporti aeroilluminanti, inferiori ai minimi di norma e in ogni caso peggiorativi dei rapporti preesistenti, risultando pertanto non conformi.

Per questi motivi, posto che il cespite è destinato ad appartamento, lo stimatore ritiene che l’avvenuta suddivisione del soggiorno in tre locali (camera, bagno e disimpegno) sia da ritenersi non conforme alla destinazione d’uso dell’immobile quale appartamento, nonché realizzata in violazione dei requisiti minimi igienico sanitari; pertanto, si ritiene che tali opere debbano essere rimosse, dovendosi ripristinare, in sostanza, lo stato legittimo dell’immobile con unico soggiorno dotato di angolo cottura, secondo la conformazione autorizzata con DIA PG 181/2011, tramite esecuzione delle necessarie opere edili ed impiantistiche, i cui costi restano integralmente a carico dell’Acquirente.

Conclusivamente, quindi, l’immobile necessita di regolarizzazione mediante presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità ai sensi art. 17 LR 23/2004 e s.m.i., oltre pratiche accessorie correlate, e ripristino del locale soggiorno con angolo cottura mediante esecuzione delle necessarie opere edili ed impiantistiche. Il ripristino del locale soggiorno dovrà essere rappresentato nella pratica per accertamento di conformità.

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

OPERE DI RIPRISTINO

In base all’ipotesi di adeguamento e regolarizzazione sopra enunciata, al fine di ripristinare l’alloggio con idoneo locale destinato a soggiorno con angolo cottura secondo la conformazione autorizzata con DIA PG 181/2011, si prevede l’esecuzione delle opere edili ed impiantistiche necessarie per rimuovere l’attuale suddivisione in tre locali (camera, bagno e disimpegno), quali a mero titolo indicativo non esaustivo la demolizione del bagno e relativi impianti, compresa demolizione delle relative pareti divisorie interne, il ripristino degli impianti per l’angolo cottura e tutte le correlate opere



di finitura ed adeguamento necessarie, i cui costi restano integralmente a carico dell'Acquirente. Occorre evidenziare che l'esecuzione delle opere di ripristino sopra elencate, ed i relativi costi presunti stimati in perizia, possono risultare 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".

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Unitamente ai costi di ripristino sopra indicati, sono previsti i seguenti costi stimati in perizia, necessari alla regolarizzazione delle altre difformità sanabili sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale:

Pratica edilizia: Accertamento di conformità ai sensi art. 17 LR 23/2004 e s.m.i. mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per regolarizzazione delle difformità esistenti. Oltre alla difformità riscontrate, con tale pratica si dovrà regolarizzare anche il ripristino del locale soggiorno con angolo cottura.

Pratica catastale: Regolarizzazione della documentazione catastale con presentazione di pratica Docfa.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Secondo il perito, la consistenza dell'unità immobiliare visionata NON corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, per avvenuta realizzazione di un bagno nell'ex locale soggiorno, oltre difformità nella collocazione di una porta interna, imprecisioni/omissioni nell'indicazione delle altezze interne, oltre altre imprecisioni di carattere grafico di scarsa rilevanza; pertanto, si rende necessaria la presentazione di pratica di variazione catastale Docfa.

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

CERTIFICAZIONI

Gli impianti risultano dotati di certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008. Il perito, tuttavia, segnala che per quanto è stato possibile visionare in sede di sopralluogo, si rilevano evidenti segni di modifiche degli impianti originari, e precisamente:

- risultano realizzati successivamente gli impianti al servizio del secondo bagno (idrico sanitario, di scarico ed elettrico), privi delle dichiarazioni di conformità;
- gli impianti preesistenti dell'ex angolo cottura risultano ancora visibili, ma potrebbero essere stati modificati, pregiudicando la validità delle dichiarazioni di conformità, che pertanto non è garantita e dovrà essere verificata a cura e spese dell'Acquirente.

Immobile privo di APE.

Ulteriori Notizie: l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati.

Si segnala in particolare che nell'atto di provenienza a ministero Notaio Silvio Vezzi in data 16/05/2005 Rep. n. 111513/16730, registrato a Modena in data 19/05/2005 al n. 5540 serie 1T, è precisato che *"..non è compresa nella vendita una piccola porzione del fabbricato, individuata al Catasto Fabbricati di Castellarano, foglio 41 con il mappale 191/9, in quanto di proprietà di terzi, mentre è compresa nella vendita una piccola porzione del fabbricato attiguo, individuata nel Catasto Fabbricati di Castellarano, foglio 41, con il mappale 195/4.."*

Risulta, inoltre:

- COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE con Atto a ministero Notaio Antonio Nicolini, Rep.26309/11617 del 05/02/2018, trascritto in data 23/02/2018 ai nn. 4789/3124.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

LOTTO 5)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. SERGIO ZANNI che si intende quivi integralmente richiamata)

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

L'alloggio è composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e cabina armadio, per una superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 85,50.



• **LOTTO 5:****A2 - Abitazione di tipo civile** distinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Castellarano (RE):**

- **Foglio: 41, Particella: 191, Subalterno: 14**, categoria A/2, classe 2, 3 vani, superficie catastale totale: 87 mq., totale escluse aree scoperte: 87 mq., Via Taglio, piano 2, Rendita: Euro 294,38.

**Data della vendita: 14/01/2025 ore 15:30. Prezzo base: Euro 98.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00
Offerta minima: Euro 73.500,00.**

Eventuali pertinenze ed accessori: sono ricomprese nella vendita 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 planimetrico prot.RE24667 del 26/02/2023, e la relativa quota proporzionale millesimale sulla soffitta comune al piano terzo sottotetto, anche se non identificata catastalmente.

Confini:

a nord con vano scala comune sub.15, con altra abitazione sub.13 (bene pignorato, oggetto di altro lotto di vendita), e con vuoto su area cortiliva sub.20 (bene pignorato, oggetto di altro lotto di vendita); a est con vuoto su area cortiliva sub.20 (bene pignorato, oggetto di altro lotto di vendita) e con vuoto su map.195 di altre ragioni; a sud con vuoto su area cortiliva sub.20 (bene pignorato, oggetto di altro lotto di vendita); a ovest con vuoto su strada pubblica via del Taglio.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Sergio Zanni nella perizia di stima depositata in atti, trattasi di immobile edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, come altresì dichiarato nell'Atto 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";

- 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";

- 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", relativa ai soli appartamenti sub.12 e 13.

Secondo quanto dichiarato dal perito, lo stato rilevato degli immobili NON corrisponde esattamente a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate all'ultimo titolo abilitativo in atti comunali, 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.14:

- irregolarità dimensionali di alcune aperture esterne;
- modesta modifica delle altezze interne;
- altre modeste difformità agli spessori delle murature, con conseguenti minime variazioni alle dimensioni interne dei locali;
- oltre inesatta/omessa rappresentazione grafica di particolari costruttivi.

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.

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 stimatore 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.

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

OPERE DI RIPRISTINO

Non previste.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

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

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. Costi presunti stimati in perizia.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Secondo il perito, la consistenza dell'unità immobiliare visionata corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, ad esclusione di minime imprecisioni/omissioni nell'indicazione delle altezze interne e altre minime imprecisioni grafiche, da giudicarsi ininfluenti in base alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n.2 del 09/07/2010 prot. 36607, non sussistendo l'obbligo di dichiarazione di variazione in Catasto in quanto tali imprecisioni "non hanno rilevanza catastale", e non incidono su categoria, classe, consistenza e rendita dell'unità immobiliare in oggetto; pertanto, la presentazione di pratica di variazione catastale Docfa è da considerarsi non obbligatoria, ma comunque consigliabile.

Si attesta pertanto la sostanziale conformità dello stato di fatto rispetto alla documentazione catastale in atti, e l'inesistenza di difformità rilevanti ai fini della determinazione della classificazione e rendita catastale; è da ritenersi non obbligatoria, ma comunque consigliabile, la presentazione di pratica Doc.Fa per esatta rappresentazione delle altezze interne, con eventuali costi che restano a carico dell'Acquirente.

CERTIFICAZIONI

Gli impianti risultano dotati di certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica N. 00078-122062-2014-Rev01 rilasciato il 07/10/2014, valido fino al 07/10/2024, quindi scaduto, Classe Energetica "F", EP gl,nren = 247,64 kWh/mq/anno.

Ulteriori Notizie: l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. Si segnala in particolare che nell'atto di provenienza a ministero Notaio Silvio Vezzi in data 16/05/2005 Rep. n. 111513/16730, registrato a Modena in data 19/05/2005 al n. 5540 serie 1T, è precisato che *".non è compresa nella vendita una piccola porzione del fabbricato, individuata al Catasto Fabbricati di Castellarano, foglio 41 con il mappale 191/9, in quanto di proprietà di terzi, mentre è compresa nella vendita una piccola porzione del fabbricato attiguo, individuata nel Catasto Fabbricati di Castellarano, foglio 41, con il mappale 195/4.."*

Risulta, inoltre:

- COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE con Atto a ministero Notaio Antonio Nicolini, Rep.26309/11617 del 05/02/2018, trascritto in data 23/02/2018 ai nn. 4789/3124.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del custode giudiziario.

Condizioni generali di vendita con modalità telematica sincrona a mezzo del gestore della vendita - I.V.G. di Reggio Emilia - Zucchetti s.r.l. -

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 14 Gennaio 2025 alle ore 15.30 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra), con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:



A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per il lotto N. 1 il prezzo base per le offerte è di Euro 98.000,00 e l'offerta minima è di Euro 73.500,00.

Per il lotto N. 2 il prezzo base per le offerte è di Euro 240.000,00 e l'offerta minima è di Euro 180.000,00.

Per il lotto N. 3 il prezzo base per le offerte è di Euro 104.000,00 e l'offerta minima è di Euro 78.000,00.

Per il lotto N. 4 il prezzo base per le offerte è di Euro 100.000,00 e l'offerta minima è di Euro 75.000,00.

Per il lotto N. 5 il prezzo base per le offerte è di Euro 98.000,00 e l'offerta minima è di Euro 73.500,00.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Notaio delegato presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari (c/o Palazzo di Giustizia – piano terra – via Paterlini 1).

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

E) Entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto. Si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna.

F) La vendita si svolgerà senza incanto, secondo il sistema previsto dagli artt. 570-574 c.p.c., atteso che, ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., non può ritenersi probabile che la vendita con il sistema dell'incanto ex art. 576 c.p.c., possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene.

G) La vendita avverrà con modalità telematica sincrona.

H) II GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sarà la società di seguito indicata:

- IVG REGGIO EMILIA - ZUCCHETTI, raggiungibile sul sito ivgreggioemilia.fallcoaste.it.

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare offerta conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32, artt. 12 e segg., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul PVP, **tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia.** Ad essa dovrà essere allegata la ricevuta del versamento tramite **BONIFICO sul c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso "LA CASSA DI RAVENNA S.P.A." Agenzia di Reggio Emilia, Via Battaglione Toscano n. 1/a, identificato con il numero della procedura (RGE 14.2023) e con codice IBAN IT 45 L 06270 12800 CC0680319924 – della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).**

Il bonifico con cui è versata la cauzione deve avere valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.



Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a offrire personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

In caso di offerta formulata da più persone, ai sensi dell'art. 12/4, terzo periodo, D.M. n. 32/2015, all'offerta deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. ovvero che i coniugi depositino dichiarazione ex art. 179 c.c. dopo l'aggiudicazione, contestualmente alla prova del pagamento del saldo); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (al più tardi all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

All'offerta devono essere allegati i documenti di identità dell'offerente (nel caso di offerente minorenni, sia dell'offerente, sia di chi esercita la potestà su quest'ultimo), del presentatore, se differente dall'offerente, dell'avvocato mandatario.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

In caso di ricorso alla figura del presentatore, si dispone che il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata dal sistema, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta **dall'offerente** con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di casella PEC identificativa (c.d. PEC-ID), rilasciata da un gestore di PEC iscritto in apposito registro ministeriale ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, **ricongiungibile all'offerente**, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta, a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente.

Nell'offerta devono essere indicati i dati identificativi del bonifico bancario (Numero CRO) con cui è stata preventivamente versata la cauzione, **l'IBAN e i dati identificativi dell'intestatario del relativo conto corrente, che dovranno essere i medesimi di chi ha versato la cauzione.**

L'offerente, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

I) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatore e/o di agenzie; gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode, il professionista delegato e il referente della procedura. Gli annunci di vendita immobiliare pubblicati presso Agenzie immobiliari non attengono ad alcun rapporto (contrattuale o commerciale) fra queste ed il



Tribunale, pertanto ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita e allo stato del procedimento.

J) Alle operazioni di vendita possono prendere parte (con modalità telematiche) – **oltre agli offerenti e ai loro mandatarî muniti di procura speciale (atto pubblico o scrittura privata autenticata)** - le parti, i difensori delle parti, i creditori e i comproprietari non eseguiti, nonché altri soggetti autorizzati dal giudice o dal referente della procedura ex art. 20/1 D.M. n. 32/2015.

K) L'offerta di acquisto non è efficace, ex art. 571 c.p.c., se perviene oltre il termine sopra stabilito, o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato, o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

L) All'udienza sopra fissata, le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato.

M) In caso di offerta unica si deciderà sulla stessa ed in caso di più offerte si disporrà comunque la gara sull'offerta più alta.

In particolare:

- qualora l'unica offerta o quella risultante al termine della gara sia pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione;

- qualora l'unica offerta sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), previa consultazione delle parti e del Custode, si procederà ad aggiudicazione sempre che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ex art. 572 c.p.c. e sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

- qualora l'offerta più alta risultante al termine della gara sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), si procederà ad aggiudicazione sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

- qualora l'offerta sia inferiore al 75% del prezzo base (offerta minima), la stessa è inefficace;

- qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del maggiore offerente; nel caso di plurime offerte di eguale importo, qualora non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato l'offerta;

- nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base inferiore a € 50.000,00 e ad € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base di € 50.000,00 o superiore;

- allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, la gara è vinta dall'ultimo offerente.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'udienza. In particolare, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c sopraindicato il residuo prezzo, gli oneri fiscali e tributari, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, somme che il Notaio comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è inderogabilmente e improrogabilmente di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non considerato soggetto a sospensione feriale, né a proroga); ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Non si ritengono sussistenti "giustificati motivi" per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma 3 c.p.c.

Nello stesso termine di 120 giorni:

- **deve essere depositata** – presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – via Paterlini 1) – **la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;**



- **L'aggiudicatario deposita presso l'Associazione notarile dichiarazione scritta - resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - con cui fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. In difetto di tale dichiarazione, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento.**

N) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Notaio delegato.

O) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari o al custode giudiziario.

Ulteriori informazioni

Sui siti Internet www.ivgreggioemilia.it e <https://pvp.giustizia.it/pvp/> sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto;

Il gestore della vendita telematica - IVG di Reggio Emilia - Zucchetti, è raggiungibile sul sito ivgreggioemilia.fallcoaste.it.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia (con sede in via Saragat 19 – tel. 0522 513174 – fax 0522 271150) con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;

- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;

- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;

- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

CORREGGIO, 22/10/2024

Il Notaio Dr. SAMUELE RESCINITI

