

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. 179/2023**

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

Esecuzione promossa da: **TIGRI SPV S.R.L. tramite la procuratrice speciale  
BAYVIEW ITALIA 106 SPA.**  
(con avv. Roberto Calabresi e avv. Elisa Gaboardi)

contro: **[REDACTED]**

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

Immobili: **Appartamento con cantina e soffitta  
sito a Reggio Emilia (RE),  
piazzale Guglielmo Marconi n.14**

Esperto designato: **geom. Sergio Zanni**



## SCHEMA RIASSUNTIVO: Esecuzione immobiliare RG 179/2023

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO - RG-RP</u>	SI	09/10/2023 con R.G. 21984, R.P. 16139				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PIENA PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	REGGIO EMILIA (RE), PIAZZALE GUGLIELMO MARCONI N.14				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>
		REGGIO EMILIA	137	50	8	A/2
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI	PLANIMETRIA CATASTALE CONFORME SOFFITTA NON ACCESSIBILE – NON VALUTABILE				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	SI	SOSTANZIALE CORRISPONDENZA DELLO STATO DI FATTO RISPETTO ALLO STATO LEGITTIMO DEI BENI RAPPRESENTATO IN ATTI COMUNALI; presenti difformità che si ritiene non costituiscano violazioni edilizie in quanto classificabili quali tolleranze ex art. 19 bis L.R. 23/2004 SOFFITTA NON ACCESSIBILE – NON VALUTABILE				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NO	IMPIANTI TECNOLOGICI NON CONFORMI, IN PARTE DISTACCATI, DI CUI NON SI GARANTISCE IL FUNZIONAMENTO IN QUANTO MODIFICATI, DANNEGGIATI, INCOMPLETI E/O DISMESSI, DA RIPRISTINARE E ADEGUARE ALLE VIGENTI NORMATIVE.				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	OCCUPATO DA TERZI in forza di contratto di locazione tacitamente rinnovato in data successiva al pignoramento e pertanto da ritenersi NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA. PRESENTE ALTRO CONTRATTO DI LOCAZIONE FINO AL 19/09/2025, FORMALMENTE VALIDO MA CHE POTREBBE RITENERSI RISOLTO PER FATTI CONCLUDENTI. IMMOBILE DA LIBERARE A CURA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO, SALVO DIVERSA DETERMINAZIONE DEL GIUDICE				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	ARREDATO CON MOBILIO DI MODESTO VALORE				
<u>PRESENZA MATERIALI TOSSICO O NOCIVI STABILMENTE INFISSI NEGLI IMMOBILI (A CARICO ACQUIRENTE)</u>	NO	NON PRESENTI (PER QUANTO VISIVAMENTE VERIFICABILE)				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	SI	PRESENTI SVARIATI RIFIUTI DA SMALTIRE A NORMA DI LEGGE				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	SI	Indicativ. presunti €. 4.200,00 (Euro quattromiladuecento/00)				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 46.000,00 - Euro quarantaseimila /00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 34.500,00 - Euro trentaquattromilacinquecento /00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	18/09/2024					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA, Via Battaglione Toscano n. 1/a, Reggio Emilia					



**0- SOMMARIO**

<b>0- SOMMARIO</b> .....	<b>3</b>
<b>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>4</b>
<b>2- COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>5</b>
<b>3- DATI CATASTALI</b> .....	<b>6</b>
3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	6
3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA .....	6
3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	7
3.4- PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010 .....	7
<b>4- DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>8</b>
<b>5- LOTTI DI VENDITA</b> .....	<b>12</b>
5.1.1 -LOTTO UNICO: DATI CATASTALI .....	12
5.1.2 -LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	12
5.1.3 -LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA.....	13
5.1.4 -LOTTO UNICO: OPERE DI RIPRISTINO .....	17
5.1.5 -LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	17
5.1.6 -LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	17
5.1.7 -LOTTO UNICO: EVENTUALE SEGNALAZIONE AI SERVIZI SOCIALI.....	18
5.1.8 -LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	18
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i> .....	18
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i> .....	18
5.1.9 -LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE E VINCOLI.....	18
5.1.10-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE .....	19
5.1.11-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE.....	20
5.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE ED ELABORATI GRAFICI .....	22
<i>INQUADRAMENTO:</i> .....	22
<i>FOTOGRAFIE:</i> .....	23
5.1.13-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE .....	30
5.1.14-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	32
5.1.15-LOTTO UNICO: PRECISAZIONI IN MATERIA DI MATERIALI TOSSICI E NOCIVI E RIFIUTI .....	32
5.1.16-LOTTO UNICO: PRECISAZIONI AI SENSI DM 37/2008 .....	33
5.1.17-LOTTO UNICO: CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	33
<b>6- STATO CIVILE DEL DEBITORE</b> .....	<b>34</b>
<b>7- NOTE</b> .....	<b>34</b>
<b>8- ELENCO DEGLI ALLEGATI</b> .....	<b>35</b>
8.1     ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE .....	35
8.2     VISURE CATASTALI .....	35
8.3     PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE E STORICA .....	35
8.4     ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE IN ATTI COMUNALI .....	35
8.5     ESTRATTO TAVOLE GRAFICHE RELATIVE ALLO STATO LEGITTIMO .....	35
8.6     RILIEVO UNITÀ IMMOBILIARI CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI .....	35
8.7     COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI .....	35
8.8     ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE .....	35
8.9     CERTIFICATO SOSTITUTIVO ART. 567 C.P.C. ....	35
8.10    VISURE IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO .....	35
8.11    ATTO DI COMPRAVENDITA DI PROVENIENZA .....	35
8.12    CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA - STATO CIVILE .....	35
8.13    RELAZIONE AGENZIA ENTRATE RELATIVA A CONTRATTI DI AFFITTO E COPIA CONTRATTI DI LOCAZIONE .....	35
8.14    DOCUMENTAZIONE FORNITA DA AMMINISTRATORE CONDOMINIALE .....	35
8.15    ESITO NEGATIVO RICERCA TELEMATICA ATTESTATO ENERGETICO .....	35
8.16    ALLEGATI A, B, D.....	35
8.17    CD-ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	35



## 1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura: **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 179/2023**

---

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

---

Esecutati: [REDACTED]

---

Procedente: **TIGRI SPV S.R.L.** CF 05369010268  
Sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n.1  
tramite la procuratrice speciale  
**BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A.** CF 11417440960  
Sede in Milano (MI), piazza Generale Armando Diaz n.5  
con avv. Roberto Calabresi pec: [rcalabresi@pec.slcq.it](mailto:rcalabresi@pec.slcq.it)  
e avv. Elisa Gaboardi pec: [elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it](mailto:elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it)

---

Creditori Intervenuti: ---

---

- Data conferimento incarico: **14/02/2024** (notificato il 15/02/2024)
- Termine di consegna relazione: **19/08/2024**
- Udienza: **18/09/2024**
- Data trascrizione pignoramento: **09/10/2023** con R.G. 21984, R.P. 16139



## 2- COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI

L'esperto stimatore ha provveduto ad informare con lettera raccomandata A/R <sup>1</sup> gli Esecutati e con lettera inviata a mezzo pec <sup>2</sup> il Creditore procedente (tramite gli Avvocati nominati), comunicando la propria nomina e l'inizio delle operazioni peritali stabilita per il giorno 5 marzo 2024 alle ore 10.00 presso lo studio dello scrivente; nello specifico sono stati avvertiti:

- L'Esecutato sig. ██████████ a mezzo raccomandata A/R internazionale, con mancata consegna per destinatario assente;
- L'Esecutata sig.ra ██████████ a mezzo raccomandata A/R internazionale, con mancata consegna per destinatario assente;
- Gli avv. Roberto Calabresi e Elisa Gaboardi, per il Creditore procedente, a mezzo pec regolarmente consegnate;
- Per conoscenza, il Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, a mezzo pec regolarmente consegnata.

In data 16/02/2024, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia ha inviato allo scrivente, a mezzo pec <sup>3</sup>, una copia della raccomandata A/R inviata agli Esecutati attraverso la quale è stata comunicata l'avvenuta sostituzione nella custodia dei beni pignorati e fissata la data di primo accesso ai cespiti per il giorno 14/03/2024; 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. Luigi Degl'Incerti Tocci.

In data 05/03/2024 alle ore 10.00 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 11/03/2024.

In data 11/03/2024 l'esperto, unitamente ad un collaboratore di studio ed al Custode Giudiziario IVG Dott. Luigi Degl'Incerti Tocci si è recato presso gli immobili pignorati, senza riuscire ad effettuare l'accesso, non avendo la presenza di alcuno; il Custode Giudiziario ha contestualmente lasciato un avviso secondo le consuete modalità operative.

Nei giorni successivi il Custode Giudiziario veniva contattato da un occupante, concordando la data del 28/03/2024 per l'accesso ai cespiti.

In data 28/03/2024 lo stimatore, unitamente ad un collaboratore di studio ed al Custode Giudiziario IVG Dott. Luigi Degl'Incerti Tocci si è recato presso gli immobili pignorati e, alla presenza dell' occupanti sig. Zaheer Muhammad e suoi famigliari, ha potuto accedere all'appartamento al piano primo ed alla cantina al piano interrato svolgendo il sopralluogo di rito, durante il quale sono stati effettuati rilievi, accertamenti, misure e scatto di fotografie all'interno; **non è stato possibile accedere e visionare la soffitta pignorata al piano quinto sottotetto, risultata inaccessibile a causa della presenza, lungo l'ultima rampa della scala condominiale, di ingente quantitativo di materiali, suppellettili e mobili accatastati (di proprietà di soggetti non identificabili) che ostruiscono completamente il passaggio.** il Custode Giudiziario ha contestualmente provveduto in tale sede ad identificare gli occupanti ed a fornire loro le informazioni previste dall'incarico.

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

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

Copia della presente relazione verrà inviata agli Esecutati tramite posta ordinaria ed ai Legali del Creditore Procedente a mezzo pec. Una copia cartacea sarà depositata presso l'Associazione Notarile di Reggio Emilia e presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, al quale sarà inoltre inviata copia a mezzo pec.

---

<sup>1</sup> Vedi Allegato 8.7

<sup>2</sup> Vedi Allegato 8.7

<sup>3</sup> Vedi Allegato 8.7



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

Intestati:

1. [REDACTED]  
**Proprietà per 1/1 in regime di comunione legale**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Reggio Emilia								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria <sup>5</sup>	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
<b>Abitazione</b>	Reggio Emilia	-	<b>137</b>	<b>50</b>	<b>8</b>	A/2	--	--	--	--

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

Intestati:

1. [REDACTED]  
**Proprietà per 1/1**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Reggio Emilia								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria <sup>7</sup>	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
<b>Abitazione</b>	Reggio Emilia, piazzale G. Marconi n.4 piano 1 – S1	2	<b>137</b>	<b>50</b>	<b>8</b>	A/2	5	6,5 vani	Totale: 135 mq Totale escluse aree scoperte (**) 132 mq	€ 856,03

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

<sup>4</sup> Vedi Allegato 8.8

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

<sup>6</sup> Vedi Allegato 8.2

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



### 3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello **schema "I b"** sono quelli desunti dall' **atto di pignoramento**<sup>8</sup>, mentre quelli indicati nello **schema "II b"** si riferiscono alla **situazione catastale attuale**<sup>9</sup>, **alla data della presente perizia**.
- Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e si riscontra piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.
- **Si segnala errata toponomastica in visura catastale: è indicato il numero civico n.4 errato, anziché n.14** identificato al sopralluogo (e correttamente riportato nella planimetria catastale), e risulta altresì **omessa l'indicazione del piano quinto sottotetto**.
- L'individuazione degli immobili colpiti da ipoteca è da ritenersi chiara ed univoca.

#### Confini:

Confini **appartamento sub.8 - piano primo**: a nord con vuoto su piazzale pubblico, a ovest con abitazione di altre ragioni e con vano scala comune, a est con abitazione di altre ragioni, a sud con vuoto su area cortiliva map. 175 di altre ragioni.

Confini **cantina sub.8 - piano interrato**: a nord con terrapieno; a est con vuoto tecnico, a ovest con cantina di altre ragioni, a sud con corridoio comune.

Confini **soffitta sub.8 - piano quinto sottotetto**: a nord con passaggio comune, a est con vano scala comune, a ovest con soffitta di altre ragioni, a sud con vuoto su area cortiliva map. 175 di altre ragioni.

### 3.4- PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010<sup>10</sup>

È stata svolta la verifica della conformità allo stato di fatto dei dati e delle planimetrie catastali, ai sensi dell'art. 29 comma 1-bis, Legge n.52 del 27/02/1985, come introdotto dall'art. 19, comma 14 del D.L. n.78 del 31/05/2010; analizzando la mappa catastale<sup>11</sup>, la visura<sup>12</sup> e la planimetria<sup>13</sup> (anche storica), si rileva quanto segue.

- **Abitazione e cantina sub.8.** La consistenza dell'unità immobiliare visionata corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, ad esclusione di minime imprecisioni di carattere grafico (omessa indicazione della bocca di lupo, inesatta rappresentazione degli spessori murari nella cantina, omessa rappresentazione di particolari costruttivi di scarsa rilevanza nell'appartamento) e nell'indicazione dell'altezza interna nell'abitazione (indicata pari a 3.00 m. anziché 3.10 m. effettivi), da

<sup>8</sup> Vedi Allegato 8.8

<sup>9</sup> Vedi Allegato 8.2

<sup>10</sup> **Decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 114/L alla Gazzetta Ufficiale n. 125 del 31 maggio 2010. Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica Art. 19. (Aggiornamento del catasto)**

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

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

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

<sup>11</sup> Vedi Allegato 8.1

<sup>12</sup> Vedi Allegato 8.2

<sup>13</sup> Vedi Allegato 8.3



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.

- **Soffitta sub.8.** Non è possibile esprimere giudizio sulla conformità della soffitta in quanto il locale è risultato inaccessibile a causa della presenza, lungo l'ultima rampa della scala condominiale, di ingente quantitativo di materiali, suppellettili e mobili accatastati (di proprietà di soggetti non identificabili) che ostruiscono completamente il passaggio.

**Si attesta pertanto la sostanziale conformità dello stato di fatto dell'appartamento al piano primo e della cantina al piano interrato rispetto alla documentazione catastale in atti, e l'inesistenza di difformità rilevanti ai fini della determinazione della classificazione e rendita catastale; per quanto concerne la soffitta al piano quinto, lo scrivente è impossibilitato ad esprimere una valutazione causa inaccessibilità del locale, e pertanto si astiene da ogni giudizio in merito.**

Nel caso si dovesse accertare la non conformità dello stato di fatto della soffitta rispetto alla documentazione catastale in atti, si renderà necessaria la presentazione di pratica Docfa per la regolarizzazione catastale, i cui eventuali costi saranno integralmente a carico del futuro Acquirente; specificando fin d'ora che detta pratica di regolarizzazione potrebbe richiedere lo scorporo di cantina e soffitta quali unità separate rispetto all'appartamento al piano primo, in conformità alle attuali disposizioni in materia dettate dall'Agenzia delle Entrate.

#### 4- DESCRIZIONE DEI BENI

**Piena proprietà di appartamento al piano primo con cantina al piano interrato e soffitta al piano quinto sottotetto**, ubicati in fabbricato condominiale sito in Comune di Reggio Emilia, piazzale G. Marconi n.14.

L'immobile è situato ai margini del centro storico cittadino, e precisamente affaccia sul piazzale antistante la stazione ferroviaria ed il relativo parcheggio sotterraneo multipiano, all'interno di un quartiere prevalentemente residenziale afflitto da tempo da problematiche di disagio sociale, microcriminalità e situazioni di degrado.

I cespiti fanno parte di un complesso condominiale denominato CONDOMINIO "MARCONI", fabbricato a prevalente funzione residenziale con locali commerciali al piano terra, realizzato nei primi anni cinquanta quale ricostruzione di precedente edificio distrutto da eventi bellici; distribuito su cinque piani fuori terra ed un piano interrato, dotato di porticato di uso pubblico prospiciente il piazzale della stazione, dispone di struttura a pilastri e travi di cemento armato e muratura laterizia, solai piani di tipo latero cementizio, copertura a falde inclinate; all'esterno l'edificio presenta facciate con finitura prevalente tipo rivestimento simil laterizio faccia a vista, particolari rivestiti con materiale ceramico e tipo mosaico (in corrispondenza dei balconi), mentre il porticato al piano terra presenta rivestimenti in marmo; i balconi sono realizzati con solette in cemento armato, protetti da parapetti costituiti da profilati e pannellature metalliche.

L'edificio condominiale è suddiviso in due vani scala contraddistinti dai civici n.14 e n.15, e presenta la seguente suddivisione interna: al piano terra sono collocate le attività commerciali, i pubblici esercizi e gli ingressi dei due vani scala condominiali; i piani 1°-2°-3° e 4° sono destinati alle unità abitative, al piano quinto sottotetto sono collocate le soffitte mentre le cantine pertinenziali degli alloggi ed altre parti comuni sono poste al piano interrato.

L'edificio si presenta complessivamente in scadente stato conservativo, rilevandosi un generale degrado delle parti comuni oltre a carenze manutentive diffuse, e necessita di consistenti interventi di rifacimento, ripristino ed adeguamento; in base alla documentazione fornita dall'Amministratore pro tempore condominiale, si deduce che sussistono inoltre problematiche di tipo strutturale in due cantine dell'edificio, attualmente puntellate in modo provvisorio, causate da infiltrazioni, che richiedono il rifacimento della porzione di solaio e soprastante pavimentazione lato fronte bar, già rappresentate all'Assemblea condominiale da tecnico professionista incaricato dal Condominio, con presumibili costi dell'opera non ancora determinati né deliberati. Quanto agli impianti tecnologici, da tempo l'impianto di riscaldamento centralizzato originario e la fornitura di acqua condominiale sono stati distaccati per situazioni di morosità; all'interno del vano scala condominiale sussiste tuttora una sostanziale presenza di commistioni di linee impiantistiche di difficile identificazione,





generata dalle modifiche degli impianti tecnologici conseguenti ai distacchi sopraccitati, autonomamente eseguite da alcuni condòmini anche tramite condutture esterne a vista, ed altri collegamenti precari o provvisori, atti a ripristinare parzialmente le forniture autonome per singole unità.

È inoltre necessario il refacimento e la messa a norma dell'intero impianto elettrico condominiale, risultato in condizioni "estremamente pericolose" come verbalizzato in Assemblea straordinaria del 18/09/2023; risulta essere stato conferito incarico a tecnico professionista per le sole attività di progettazione dell'impianto, mentre l'Amministratore ha segnalato per un presunto costo dell'intervento pari a circa euro 50.000,00 (euro cinquantamila).

Presenti ulteriori criticità quali ascensore non funzionante, citofono danneggiato e guasto, perdite di acqua con allagamenti al piano interrato, oltre altro.

L'unità immobiliare pignorata è raggiungibile attraverso le parti comuni condominiali: dalla pubblica piazza Marconi, tramite il portico comune di uso pubblico si raggiunge il portoncino condominiale in ferro di ingresso al civico 14; da qui si accede alla scala condominiale di collegamento ai piani a due rampanti, dotata di gradini, alzate e pianerottoli in marmo, e ringhiera in ferro verniciato con corrimano in legno; l'impianto ascensore, come già detto, è distaccato e non funzionante.

**L'appartamento** in oggetto è posto al primo piano: è composto<sup>14</sup> da ingresso, soggiorno, tinello, cucina, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio, oltre due balconi.

**L'alloggio si trova globalmente in scadenti condizioni** dovute ad incuria ed assenza di manutenzione; **necessità di interventi per il ripristino della piena usabilità dei locali, comprese opere impiantistiche e di finitura**: si rilevano infatti un diffuso degrado di finiture, serramenti interni ed esterni ed impianti tecnologici, quali a mero titolo indicativo deterioramento e lesioni di intonaci, tinte, pavimenti e rivestimenti, danni e degrado accentuato dei serramenti, presenza di muffe localizzate e segni di possibili infiltrazioni dai piani soprastanti, impianti tecnologici in parte distaccati e non funzionanti (impianto di riscaldamento), parzialmente rimossi, danneggiati ed incompleti, oltre che modificati in modo precario, e comunque non a norma, oltre altri difetti e danni.

L'alloggio ha altezza interna pari a 3,10 mt. circa e presenta finiture in larga parte risalenti all'epoca costruttiva originaria, in scadente stato conservativo per vetustà e assenze manutentive, quali: pavimenti di varia natura, in parte in piastrelle ceramiche, in parte in legno, in parte in marmette (disconnesse e distaccate) ed in parte in cls liscio; pareti intonacate e tinte; porta di ingresso in legno tamburata, non blindata; serramenti esterni in legno a vetro semplice ed oscuranti con tapparelle in pvc (in parte danneggiate); davanzali e soglie in cemento e graniglia; porte interne di tipo economico tamburate con impiaccatura in legno verniciato o similare (in parte con specchiature a vetri); la cucina dispone di rivestimento in piastrelle ceramiche di altezza 180 cm circa; nel tinello risulta impropriamente collocato un mobile cucina che dovrà essere rimosso.

Il bagno presenta pavimento e rivestimento (di altezza 295 cm) in ceramica con evidenti lesioni, crepe, rigonfiamenti e porzioni in fase di distacco, ed è completo dei seguenti apparecchi igienico sanitari, in mediocre stato conservativo: lavabo, bidet, wc e vasca dotati di rubinetterie di tipo monocomando.

I balconi sono in pessimo stato conservativo, dispongono di pavimentazione con piastrelle ceramiche distaccate e sconnesse in più punti, parapetto metallici costituiti in parte da ringhiere ed in parte da pannellature.

**L'alloggio è dotato di impianti tecnologici non conformi alle vigenti normative e privi delle certificazioni di conformità, di cui non si garantisce il funzionamento in quanto parzialmente distaccati, danneggiati e/o incompleti, oltre che modificati in modo provvisorio/precario con condutture in parte a vista e in parte sottotraccia recanti commistioni financo con altre unità abitative**, anche di non facile identificazione, tra cui si segnala (nei limiti di quanto è stato possibile verificare visivamente ed in base a quanto riferito dall'occupante): l'originario impianto di riscaldamento centralizzato condominiale risulta non funzionante per avvenuto distacco dall'Ente erogatore per morosità pregresse, pertanto l'alloggio richiede l'esecuzione di un nuovo impianto di riscaldamento autonomo e/o trasformazione dell'impianto esistente in impianto autonomo con adeguamenti e posizionamento di nuova caldaia e relativi condotti di scarico a norma (se tecnicamente realizzabile) a cura e spese dell'Acquirente; l'impianto gas metano di rete è distaccato mediante avvenuta rimozione del contatore, risulta pertanto non funzionante ed in ogni caso è da considerarsi non conforme e da adeguare alle vigenti normative, così come l'alimentazione del piano cottura della cucina, provvisoriamente alimentata da una bombola GPL.

<sup>14</sup> Vedi Allegato 8.6



Assente di fatto anche la fornitura autonoma di acqua al servizio dell'impianto idrico sanitario, priva di contatore autonomo, ma provvisoriamente allacciata al contatore di altro appartamento soprastante, a causa dell'asserita presenza di tubazioni condominiali originarie ostruite e/o non funzionanti, da considerarsi inutilizzabili: al riguardo, in sede di sopralluogo, l'occupante ha riferito che i costi per la fornitura dell'acqua vengono suddivisi con l'appartamento soprastante, dal quale si attinge la fornitura, tuttavia tale soluzione artificiosa è da considerarsi inammissibile e non conforme alle vigenti normative, e necessita delle dovute opere di adeguamento con installazione di nuovo contatore al solo servizio dei beni pignorati e relative opere di adeguamento dell'impianto di adduzione.

L'impianto elettrico dell'appartamento è dotato di contatore autonomo posizionato nell'ingresso, appare funzionante ma ha subito evidenti modifiche anche di tipo precario con frutti e placche parzialmente rimossi e collegamenti provvisori: versa complessivamente in condizioni di completa inadeguatezza rispetto alle vigenti normative, e necessita pertanto di urgenti interventi di adeguamento e messa in sicurezza dai potenziali gravi rischi che ne derivano.

Anche l'impianto elettrico condominiale, come detto, è risultato in condizioni di elevata pericolosità e necessita di opere di completo rifacimento e adeguamento alle norme vigenti.

Presenti, infine, impianto citofonico condominiale danneggiato e non funzionante, ed impianto antenna tv condominiale.

**La cantina** al piano interrato è accessibile dalle parti comuni condominiali, segnalando che l'accesso al piano interrato è protetto da cancellata apribile posizionata ai fini di sicurezza antintrusione: trattasi di locale fatiscente e degradato di altezza interna pari a 2,13 m, avente pareti intonacate e soffitto al grezzo, pavimentato con battuto di cls, bocca di lupo per aerazione.

**La soffitta** al piano quinto sottotetto, come detto, **è risultata inaccessibile**: non è stato possibile visionarla a causa della presenza, lungo l'ultima rampa della scala condominiale, di ingente quantitativo di materiali, suppellettili e mobili accatastati (di proprietà di soggetti non identificabili) che ostruiscono completamente il passaggio; per quanto desumibile dalla sola planimetria catastale, trattasi di porzione aperta e non delimitata di soffitta di altezza e superficie contenute.

- O - O - O - O - O -

**La superficie commerciale<sup>15</sup> parametrata dell'immobile risulta di complessivi mq<sup>16</sup> 130,73 circa**, costituita da: superficie commerciale dell'alloggio di mq 123,00 considerata al 100%; superficie dei balconi di mq. 8,00 e 3,60 mq considerata al 30%; superficie della cantina di mq. 17,00 considerata al 25%; la soffitta viene valutata a corpo esclusivamente sulla base della rappresentazione grafica indicata nella planimetria catastale, in quanto il locale è risultato inaccessibile.

- O - O - O - O - O -

Oltre a quanto sopra descritto, per gli immobili è compreso il proporzionale diritto di comproprietà sulle parti ed enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 C.C., come indicate nell'Atto<sup>17</sup> di compravendita di provenienza a ministero Notaio ANTONINO VACIRCA, Rep.29529/14337, del 02/05/2006, trascritto a Reggio Emilia in data 17/05/2006 ai nn. 15408/8123, del quale si riporta uno stralcio:

*"Nella vendita e nel relativo prezzo sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti e enti comuni dell'intero fabbricato, tali per legge, destinazione ed uso".*

<sup>15</sup> Vedi Allegato 8.6

<sup>16</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

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

<sup>17</sup> Vedi Allegato 8.11



- 0 - 0 - 0 - 0 - 0 -

L'alloggio si presenta occupato e vissuto, con mobilio, arredi ed elettrodomestici di modesto valore, oltre che masserizie ed oggetti personali, presumibilmente di proprietà degli occupanti e/o dell'esecutato.

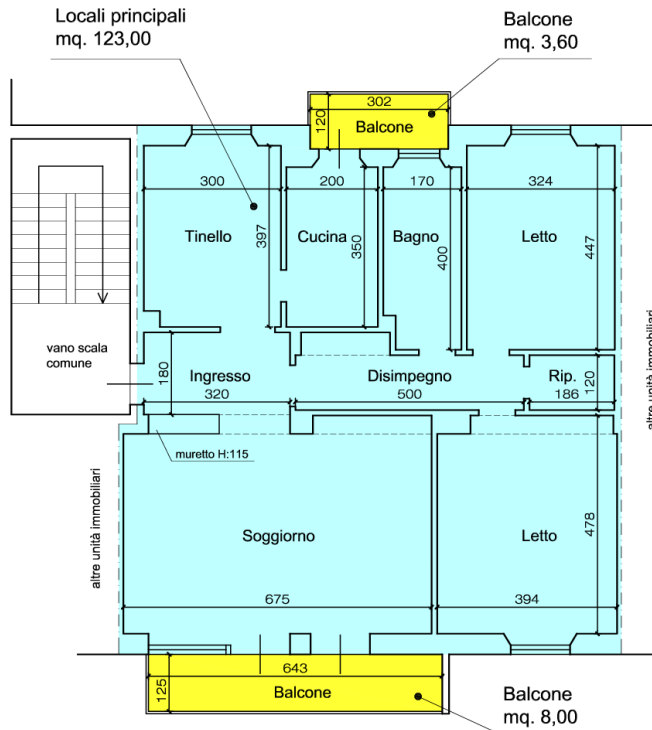
Nella cantina si trovano materiali, parti di mobili privi di valore, oltre rifiuti di varia natura.

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

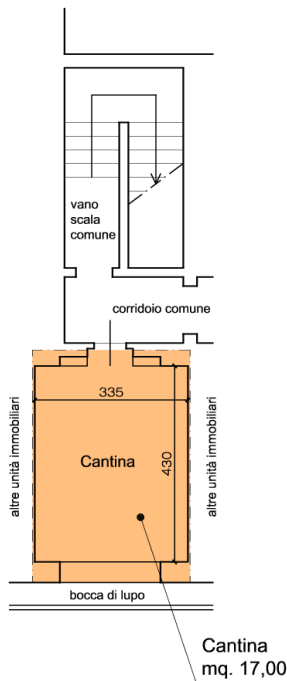


**LEGENDA :**

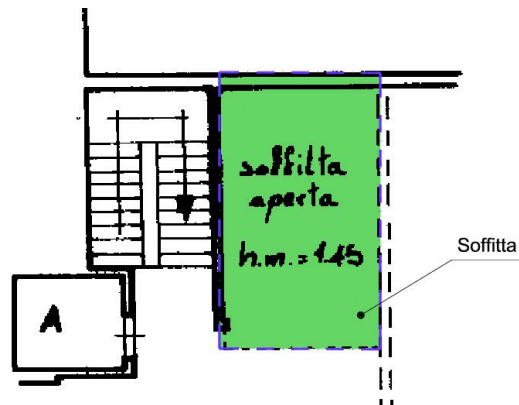
- Locali principali: 100%
- Balconi con superficie fino a 10 mq.: 30%
- Cantina con Hm > 2,00 m
- Soffitta con Hm < 2,00 m



**PIANTA PIANO PRIMO**  
H: 3,10 m.



**PIANTA PIANO INTERRATO**  
H: 2,13 m.



*N.B.: Estratto planimetria catastale del 21/05/1986  
allegata al Minicondono PG 19912/1986  
Locale soffitta NON rilevato causa inaccessibilità*

**PIANTA PIANO QUINTO SOTTOTETTO**

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



## 5- LOTTI DI VENDITA

In virtù delle caratteristiche, tipologia, destinazione d'uso ed ubicazione dei beni in oggetto, lo scrivente ritiene che i beni siano da considerarsi non utilmente divisibili nell'interesse della procedura esecutiva.

Per tali motivi, si giudica la vendita più adeguata in unico lotto, comprendente piena proprietà di appartamento al piano primo con cantina al piano interrato e soffitta al piano quinto sottotetto, oltre al proporzionale diritto di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio così come precisate dall'art.1117 del C.C. e nell'atto di provenienza.

### 5.1.1 -LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

#### BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

Intestati:

1. [REDACTED]

Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Reggio Emilia								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria <sup>18</sup>	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
<b>Abitazione</b>	Reggio Emilia, piazzale G. Marconi n.4 piano 1 – S1	2	137	50	8	A/2	5	6,5 vani	Totale: 135 mq Totale escluse aree scoperte (**): 132 mq	€ 856,03

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

### 5.1.2 -LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di Reggio Emilia, Piazzale Guglielmo Marconi n.14, piena proprietà di appartamento al piano primo con cantina al piano interrato e soffitta al piano quinto sottotetto, ubicato in complesso condominiale edificato negli anni 1953/54; comprese relative quote indivise sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 del C.C. e come descritte nell'atto di provenienza.

L'alloggio è composto da ingresso, soggiorno, tinello, cucina, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio, oltre due balconi, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 130,73 circa (escluso soffitta).

Alloggio con finiture d'epoca vetuste e degradate, in scadenti condizioni: necessita di interventi per il ripristino della piena usabilità dei locali, comprese opere impiantistiche e di finitura.

Impianti tecnologici non a norma in quanto modificati, incompleti, danneggiati, parzialmente non funzionanti e distaccati, da ripristinare ed adeguare alle vigenti normative.

La soffitta è risultata inaccessibile e non è stato possibile valutarne conformità edilizia e catastale.

Alla data del 15/07/2024 l'ammontare presunto di spese condominiali insolute nell'anno di esercizio in corso e nell'anno precedente risulta indicativamente pari ad Euro 4.200,00 (quattromiladuecento/00).

Presenti contratti di locazioni non opponibili alla procedura, salvo diversa determinazione del Giudice.

Immobile occupato da terzi, dovrà essere liberato dal Custode Giudiziario, salvo diversa determinazione del Giudice.

<sup>18</sup> Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/2: abitazioni di tipo civile.**



### 5.1.3 -LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di istanza di accesso agli atti inoltrata con sistema telematico tramite sito "Inpratica Reggio Emilia", lo scrivente ha potuto prendere visione dei titoli abilitativi<sup>19</sup> digitalizzati e resi consultabili dal succitato servizio preposto, elencati di seguito, in forza dei quali è stato realizzato l'edificio condominiale di cui fanno parte gli immobili in oggetto. Le pratiche edilizie in atti sono risultate numerose ed in parte non direttamente riguardanti gli immobili oggetto della presente perizia; si ritiene pertanto di elencare le sole pratiche riferibili ai beni pignorati:

1. **Autorizzazione Edilizia PG 9937/1952 rilasciata in data 05/08/1952** per "Ricostruzione di n.1 fabbricato ad uso negozi ed abitazione civile in viale 4 Novembre", successivamente modificata con **Autorizzazione Edilizia PG 6258/1953 rilasciata in data 07/12/1953** per "Costruzione di fabbricato civile ad uso abitazione e negozi in viale 4 Novembre- Piazzale Marconi" intestata a "██████████"; a cui ha fatto seguito la **richiesta di certificato di abitabilità PG 22819/1954 presentata in data 15/09/1954, dichiarata abitabile in data 22/09/1954** a seguito di sopralluogo effettuato dal Vigile Sanitario in data 18/09/1954;
2. **Autorizzazione Edilizia PG 879/1956 rilasciata in data 01/02/1956** per "Costruzione di fabbricato ad uso negozi in viale 4 Novembre" intestata a "██████████"; e successiva **Autorizzazione Edilizia PG 25005/1956 rilasciata in data 27/11/1956** per "Variante al progetto di costruzione di fabbricato ad uso negozi in viale 4 Novembre" intestata a "██████████"; a cui ha fatto seguito la **richiesta di certificato di agibilità PG 2471/1957 presentata in data 25/01/1957, dichiarata abitabile in data 04/02/1957** a seguito di sopralluogo effettuato dal Vigile Sanitario in data 04/02/1957;
3. **Minicondono ex art 48 L.47/85 PG 19912/1986 presentato in data 28/05/1986** per opere interne all'alloggio sub.8 intestata a "██████████" con visto di conformità agli artt. 26 e 48 L. 47/85 del tecnico istruttore in data 21/06/1991 (*si segnala tuttavia che da consultazione tramite sito "CPortal" del Comune di Reggio Emilia tale pratica risulta classificata con istruttoria "in corso"*);
4. **Minicondono ex art 48 L.47/85 PG 24232/1986 presentato in data 30/06/1986** per "Spostamento pareti delle cantine al piano seminterrato" intestata a "██████████" con attestazione di "*allegarsi al PS 15491/1986*" (ovvero Condono PG 33177/1986);
5. **Minicondono ex art 48 L.47/85 PG 24271/1986 presentato in data 30/06/1986** per "Suddivisione parete scantinato per creare vano centrale termica e diversa ubicazione della scala di accesso allo scantinato stesso" intestata a "██████████" con attestazione di "*allegarsi al PS 15491/1986*" (ovvero Condono PG 33177/1986);
6. **Minicondono ex art 48 L.47/85 PG 24308/1986 presentato in data 30/06/1986** per demolizione parete antibagno e spostamento parete cucinotto dell'alloggio sub.8, intestata a "██████████" con attestazione di "*allegarsi al PS 15491/1986*" (ovvero Condono PG 33177/1986); (*pratica priva di elaborati grafici*);
7. **Condono Edilizio ex art 31 L.47/85 PG 33177/1986 presentato in data 27/09/1986** per "Ristrutturazione con cambi di destinazione di locali posti al piano terra" con regolare versamento delle somme dovute per legge, a cui ha fatto seguito il rilascio di **Concessione Edilizia in Sanatoria PG 33177/1986 rilasciata in data 25/05/1988** intestata a "██████████"; **la domanda è da ritenersi accolta (a seguito di declassamento di un locale al piano primo non oggetto di pignoramento) come da successive attestazioni di avvenuto decorso del periodo necessario ai sensi dell'art.35 comma 12 L.47/85 integrato dall'art.4 comma 6 L.68/88 per la formazione del silenzio assenso emesse dal Comune di Reggio Emilia in data 20/10/1997 e 22/12/2009;**
8. **Denuncia Inizio Attività PG 15285/2003 presentata in data 29/07/2003** per "Opere di manutenzione alla copertura" intestata a "██████████", con successiva comunicazione di fine lavori PS 7209/2005 e Scheda Tecnica Descrittiva PG 16350/2005 depositate in data 01/08/2005.

<sup>19</sup> Vedi Allegato 8.4



Si rende necessario determinare lo stato legittimo dei beni a cui fare riferimento per la valutazione della conformità urbanistico edilizia degli stessi; vista la delicata fase di modifica della normativa nazionale attualmente in corso (di cui si dirà nel prosieguo del presente paragrafo), per la definizione dello stato legittimo<sup>20</sup> dei beni si fa cautelativamente riferimento alla normativa regionale vigente, e precisamente all'art.10 bis L.R. 15/2013, che si riporta di seguito:

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

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

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

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

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

Nel caso in esame, per l'appartamento e la soffitta si prende quale riferimento di verifica la rappresentazione riportata nell'elaborato grafico allegato al Minicondono PG 19912/1986, peraltro corrispondente alla planimetria catastale datata 21/05/1986 nonché ultima planimetria in atti (priva di quote dimensionali), facendo riferimento al contempo, per alcune misure, anche alla originaria Autorizzazione Edilizia PG 6258/1953 (anch'essa pressoché priva di quote); per quanto concerne la cantina si prende a riferimento l'elaborato grafico allegato al Condono edilizio PG 33177/1986.

**Lo stato di fatto dei beni è risultato sostanzialmente corrispondente a quanto indicato nelle rappresentazioni grafiche allegate ai sopraccitati titoli abilitativi<sup>21</sup>, ad esclusione delle seguenti difformità:**

- a) Abitazione: sono state rilevate irregolarità dimensionali di modesta entità in alcune aperture esterne ed al balcone sul retro, oltre ad un minimo incremento dell'altezza interna: tali modifiche sono riconducibili a variazioni che appaiono univocamente realizzate durante il corso dei lavori di esecuzione della costruzione originaria dell'edificio, in attuazione dell'Autorizzazione Edilizia PG 6258/1953, come chiaramente desumibile da tipologia e caratteristiche di materiali e finiture, elementi strutturali (solai), allineamento delle finestre sui prospetti, dagli architravi, continuità dei rivestimenti sulle facciate, ossia elementi che attestano l'originarietà dello stato di fatto, comprovato peraltro anche dalla evidente vetustà riscontrata in sito.
- b) Cantina: sono state rilevate minime imperfezioni nella rappresentazione degli effettivi spessori murari e negli spalloni, oltre all'omessa rappresentazione grafica di particolari di scarsa rilevanza e della bocca di lupo, che appare coeva alla costruzione originaria del fabbricato per conclamate evidenze strutturali.
- c) Soffitta: Non è possibile esprimere giudizio sulla conformità della soffitta in quanto il locale è risultato inaccessibile a causa della presenza, lungo l'ultima rampa della scala condominiale, di ingente quantitativo di materiali, suppellettili e mobili accatastati (di proprietà di soggetti non identificabili) che ostruiscono completamente il passaggio.

<sup>20</sup> STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI: Si veda anche art. 9 bis. D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.L. 69/2024.

<sup>21</sup> Vedi Allegato 8.5



Si ritiene quindi che le difformità elencate nei precedenti **punti a) e b)** possano essere classificate quali **“tolleranze di cantiere”**, ammesse ai sensi dell’art.19 bis, comma 1-bis, L.R. 23/2004, in quanto espressamente riconducibili alle casistiche annoverate al paragrafo 1.2, Circolare Regione Emilia-Romagna PG 2018.0410371 del 05/06/2018; inoltre, come detto, le difformità sopra indicate appaiono univocamente riconducibili ad opere realizzate nel corso della costruzione originaria del fabbricato, non rilevandosi evidenze visive di successive modifiche o variazioni; ciò considerato, pertanto, lo scrivente ritiene che tutte le difformità sopra descritte possano comunque essere classificate anche quali **“difformità tollerate in sede di agibilità”**, ammesse ai sensi dell’art.19 bis, comma 1-ter, L.R. 23/2004, in quanto espressamente riconducibili alle casistiche annoverate al paragrafo 1.3 della Circolare Regione Emilia Romagna PG 2018.0410371 del 05/06/2018; ciò in forza della citata dichiarazione di abitabilità dell’edificio PG 22819/1954 attestata in data 22/09/1954 a seguito di sopralluogo effettuato dal Vigile Sanitario in data 18/09/1954.

Per quanto riguarda il **punto c)** inerente la soffitta, stante l’inaccessibilità del locale, ci si limita solo ad osservare che nelle tavole grafiche allegate alla originaria Concessione Edilizia PG 6258/1953 viene rappresentato il piano quinto sottotetto solo nella sezione, ove peraltro non viene indicata l’ultima rampa di scale comuni che ne permette l’accesso; tuttavia, la soffitta pignorata e la rampa di scale condominiali di accesso sono indicate sia nella planimetria catastale di prima denuncia datata 26/03/1955, sia nella successiva planimetria catastale datata 21/05/1986 allegata al Minicondono PG 19912/1986; inoltre, si richiama la dichiarazione di abitabilità dell’edificio PG 22819/1954 attestata in data 22/09/1954 a seguito di sopralluogo effettuato dal Vigile Sanitario in data 18/09/1954; tali elementi, unitamente ad evidenze strutturali e costruttive che appaiono immutate e coeve alla costruzione originaria dell’edificio, fanno ritenere che la soffitta pignorata possa ritenersi legittimata quale **“difformità tollerate in sede di agibilità”**, ammessa ai sensi dell’art.19 bis, comma 1-ter, L.R. 23/2004); fermo restando che ma non si può esprimere giudizio di conformità per l’inaccessibilità del locale.

Si segnala all’Acquirente che, ai sensi dell’art. 19 bis, comma 1quater, L.R. 23/2004, e dell’art. 34 bis, comma 3, DPR 380/2001, tutte le difformità elencate al presente paragrafo, non costituendo violazioni edilizie, dovranno essere “dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

– O – O – O – O – O –

In ogni caso, resta in capo all’Amministrazione Comunale competente la verifica in via definitiva delle tolleranze costruttive sopra enunciate (all’atto di presentazione di una futura istanza di titolo abilitativo sui beni in esame) e la valutazione del pieno rispetto<sup>22</sup> dei requisiti ex art. 19 bis L.R. 23/2004 e art. 34bis DPR 380/2001.

Qualora il preposto Sportello Unico comunale non dovesse condividere ed accettare l’interpretazione in tema di “tolleranze costruttive” elaborata dallo scrivente tecnico nella presente relazione, e/o in caso di eventuale successiva modifica dell’attuale impianto normativo nazionale e/o regionale di riferimento in materia e/o relative interpretazioni giuridiche, si informa l’Acquirente che per alcune difformità rilevate potrebbe rendersi necessaria la regolarizzazione mediante pratica edilizia in sanatoria, con relativi costi per spese tecniche, sanzioni ed oblazioni correlate, e/o l’esecuzione di opere di adeguamento o ripristino dello stato legittimamente autorizzato in base ai titoli abilitativi in atti comunali, con relativi costi.

– O – O – O – O – O –

<sup>22</sup> Legge Regionale n.15/2013 - art.10bis comma 2:

*1-bis. 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.*



**Alla luce di tali riscontri, lo scrivente attesta la sostanziale corrispondenza <sup>23</sup> dello stato di fatto dell'appartamento e della cantina pignorati rispetto al cd. "stato legittimo" dei beni come definito dall'art.10bis L.R. 15/2013, con particolare riferimento all'ultima rappresentazione grafica depositata in atti al Servizio Edilizia del Comune di Reggio Emilia, ritenendo che le difformità riscontrate possano non costituire violazioni edilizie in quanto classificabili quali "tolleranze esecutive", e "tolleranze di cantiere" ai sensi art. 19 bis commi 1, 1-bis L.R. 23/2004, e comunque classificabili quali "difformità tollerate in sede di agibilità" ai sensi art. 19 bis comma 1-ter L.R. 23/2004. Per quanto concerne la soffitta al piano quinto, lo scrivente è impossibilitato ad esprimere una valutazione causa inaccessibilità del locale, e pertanto si astiene da ogni giudizio in merito. Fatti salvi gli effetti di ogni altra eventuale determinazione in merito spettante all'Amministrazione Comunale competente.**

- O - O - O - O - O -

L'analisi dello stato legittimo degli immobili e le valutazioni in merito alla classificazione in "tolleranza costruttiva" delle difformità riscontrate sono state svolte in riferimento alla normativa regionale attualmente vigente (LR 23/2004), data la delicata fase di modifica della normativa nazionale attualmente in corso; si segnala infatti all'Acquirente che la normativa in materia è da considerarsi "in evoluzione", alla luce delle recentissime modifiche al Testo unico dell'edilizia DPR 380/2001 introdotte con la pubblicazione in G.U. del Decreto Legge 69/2024 (cd. Decreto "Salva Casa"), ed all'imminenza dei relativi termini per la conversione in legge con possibili ulteriori rilevanti variazioni; vista la compresenza di norme regionali e nazionali non pienamente concordanti, si ritiene plausibile che alla stessa normativa regionale (cui lo scrivente fa tuttora riferimento) dovranno essere 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, in funzione dei cambiamenti normativi in materia di prossima adozione sia a livello nazionale che regionale, nonché sulle prassi interpretative attualmente utilizzate.**

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

<sup>23</sup> Le analisi e le valutazioni contenute nel presente elaborato sono svolte sulla base della documentazione reperita e di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo, anche in riferimento ai contenuti ed alle modalità interpretative fornite dalla Regione Emilia-Romagna nella Circolare PG 2018.0410371 del 05/06/2018 inerente "Indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive ...". È espressamente esclusa la verifica in merito alle parti comuni condominiali.

Il giudizio di regolarità edilizia viene espresso sulla base di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo e degli atti reperiti presso l'archivio comunale di Reggio Emilia a cura degli addetti preposti, digitalizzati attraverso sistema telematico "Inpratica Reggio Emilia", dei quali lo scrivente ha potuto prendere visione in data 20 e 21/05/2024: con tale istanza l'esperto forniva alla Pubblica Amministrazione i seguenti criteri di ricerca: indirizzo dell'immobile, dati catastali; 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 fornita all'esperto dal sistema telematico comunale risultasse incompleta e/o parziale. Le valutazioni sono espresse inoltre sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e delle norme regionali attualmente in vigore.





#### 5.1.4 -LOTTO UNICO: OPERE DI RIPRISTINO

**L'alloggio si trova globalmente in scadenti condizioni** dovute ad incuria ed assenza di manutenzione; **necessità di interventi per il ripristino della piena usabilità dei locali, comprese opere impiantistiche e di finitura**: si rilevano infatti un diffuso degrado di finiture, serramenti interni ed esterni ed impianti tecnologici, quali a mero titolo indicativo deterioramento e lesioni di intonaci, tinteggi, pavimenti e rivestimenti, danni e degrado accentuato dei serramenti, presenza di muffe localizzate e segni di possibili infiltrazioni dai piani soprastanti, impianti tecnologici in parte distaccati e non funzionanti (impianto di riscaldamento), parzialmente rimossi, danneggiati ed incompleti, oltre che modificati in modo precario, e comunque non a norma, oltre altri difetti e danni.

Restano ad integrale carico dell'Acquirente tutti gli oneri ed i costi necessari per il ripristino della piena usabilità dei beni, comprese opere di riparazione, adeguamenti impiantistici necessari nonché tutti i costi per le spese tecniche dovute e necessarie ad autorizzare tali lavori ai sensi delle vigenti normative in materia, nessuno escluso.

Ciò considerato, si precisa che la valutazione del più probabile valore di mercato del cespite viene svolta con riferimento allo stato conservativo riscontrato alla data del sopralluogo, inerente lo stato di fatto in cui gli immobili risultano attualmente, descritto nella presente relazione. Tutti i costi per le opere edili ed impiantistiche necessarie per il ripristino della piena usabilità dei beni, spese tecniche ed accessorie comprese, anche se non espressamente quantificati, restano integralmente in capo all'Acquirente.

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

Non previsti.

Restano comunque in capo all'Acquirente gli eventuali oneri e costi per la regolarizzazione delle difformità enunciate al paragrafo 5.1.3, in caso di diversa interpretazione da parte dell'Amministrazione Comunale competente in materia di "tolleranze costruttive" e/o di eventuale modifica dell'impianto normativo nazionale e regionale di riferimento; oltre ai costi per l'eventuale regolarizzazione catastale ed edilizia della soffitta nel caso lo stato di fatto risultasse non conforme allo stato legittimo.

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

Gli immobili pignorati risultano occupati da terzi, in forza contratto di locazione n.5851 Serie 3T registrato telematicamente in data 07/05/2015 e precisamente dall'affittuario e suoi familiari: [REDACTED]

[REDACTED] assieme alla moglie [REDACTED] ed ai 3 figli minorenni della coppia [REDACTED]

Il tutto come rilevato in sede di sopralluogo e come attestato dal certificato<sup>24</sup> di residenza e stato di famiglia fornito dall'occupante stesso e acquisito presso l'Ufficio Anagrafe dal Comune di Reggio Emilia.

**L'immobile dovrà essere liberato a cura del Custode Giudiziario**, salvo diversa determinazione del Giudice; per maggiori chiarimenti in merito si veda il successivo paragrafo 5.1.11.

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

<sup>24</sup> Vedi Allegato 8.12



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

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

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

#### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Patti, condizioni, servitù ed obblighi derivanti da Atto<sup>25</sup> di compravendita di provenienza a ministero Notaio ANTONINO VACIRCA, Rep.29529/14337, del 02/05/2006, trascritto a Reggio Emilia in data 17/05/2006 ai nn. 15408/8123, e precedenti Atti in esso richiamati o citati nell'allegato Certificato sostitutivo<sup>26</sup> ex art. 567 c.p.c., nessuno escluso;
- Non risultano domande giudiziali trascritte.
- Non risultano altri atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nella presente relazione.

#### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco dell'elenco delle iscrizioni e dei pignoramenti gravanti sui beni in oggetto, da cancellarsi a cura della procedura, si fa riferimento alle formalità pregiudizievoli desunte dal certificato sostitutivo prodotto in atti<sup>27</sup> alla data del 09/10/2023, e successive visure ipotecarie di aggiornamento alla data del 24/07/2024<sup>28</sup>, così riassunte:

- **IPOTECA VOLONTARIA:** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 11/05/2006 ai nn. 14753/3830 per euro 250.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 125.000,00 a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.c.r.l. con sede in Verona, domicilio ipotecario eletto in Verona, piazza Nogara n.2, codice fiscale 03231270236, contro [REDACTED] (Si rileva annotamento di surrogazione del 05/02/2010 ai nn. 2654/550 mediante il quale il credito viene ceduto da BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.c.r.l. con sede in Verona, domicilio ipotecario eletto in Verona, piazza Nogara n.2, codice fiscale 03231270236 a MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a. con sede in Siena, domicilio ipotecario eletto in Siena, via Salimbeni n.3, codice fiscale 00884060526).
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:** trascritto il 09/10/2023, ai nn. 21984/16139 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena, domicilio ipotecario eletto in Siena, via Salimbeni n.3, codice fiscale 00884060526, e contro [REDACTED]

### 5.1.9 -LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE E VINCOLI

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

<sup>25</sup> Vedi Allegato 8.11

<sup>26</sup> Vedi Allegato 8.9

<sup>27</sup> Vedi Allegato 8.9

<sup>28</sup> Vedi Allegato 8.10



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

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del CONDOMINIO "MARCONI" sito in Reggio Emilia, piazzale Marconi n.14-15 cod. fisc. 91131890351; Amministratore pro tempore studio "F&A s.r.l." con sede in Reggio Emilia, Via S. Vincenzi n. 8/b.

Sulla base delle informazioni e della documentazione<sup>29</sup> fornita con comunicazione mail<sup>30</sup> dall'Amministratore pro tempore in data 17/06/2024, e delle ulteriori informazioni e documentazione aggiuntiva fornita durante il successivo incontro del 15/07/2024 tenutosi presso la sede dello studio di Amministrazione, con riferimento al Rendiconto consuntivo gestione 01/01/2021 – 31/12/2021 ed al Preventivo gestione ordinaria 01/01/2022 – 31/12/2022 e 01/01/2023 – 31/12/2023, si rileva quanto segue (in riferimento ai beni pignorati):

- Ammontare medio delle presunte spese condominiali ordinarie: circa euro 1.000,00 (mille/00) annui.
- Ammontare delle presunte spese condominiali insolte nell'anno di esercizio in corso e nell'anno precedente:
  - **anno Esercizio 01/01/2022 – 31/12/2022:** debito maturato nell'anno pari a: spese ordinarie € 764,88, transazione IREN appartamenti € 619,48, quota parte posizione debitoria residua derivante da procedura esecutiva RG 169/2020 contro ██████████ € 854,16; a sommare un importo complessivo pari a € 2.238,52 (oltre saldo residuo degli esercizi precedenti insoluti);
  - **anno Esercizio 01/01/2023 – 31/12/2023:** preventivo di spesa per l'anno € 917,78 (oltre saldo residuo degli esercizi precedenti insoluti); l'Amministratore ha segnalato che a tale somma preventivata sono da aggiungere ulteriori spese già sostenute dal Condominio, che hanno incrementato tale somma a circa € 1.312,00; a cui vanno aggiunte ulteriori spese straordinarie per lavori già effettuati di sostituzione delle porte di ingresso condominiali, per una quota parte pari a € 428,00; a sommare un importo complessivo presunto pari a € 1.740,00 (oltre saldo residuo degli esercizi precedenti insoluti);
  - pertanto, alla data della presente perizia, ai soli fini della stima, tenuto dell'incarico già deliberato per la progettazione dell'impianto elettrico condominiale, si assume un ammontare delle **presunte spese condominiali insolte nell'anno di esercizio in corso e nell'anno precedente per un totale arrotondato pari ad Euro 4.200,00 (quattromiladuecento/00)**, salvo ulteriori conguagli.
  - Si segnala che la posizione debitoria complessiva dei beni pignorati desumibile dalla documentazione fornita dall'Amministratore al 31/12/2022, valutati il preventivo di spesa dell'anno 2023 e i riferiti costi sostenuti e da sostenersi, è da considerarsi al momento globalmente di poco inferiore a € 20.000,00.
- Eventuale sussistenza di spese di manutenzione straordinaria in programma e/o già deliberate:
  - **rifacimento dell'impianto elettrico condominiale: per un presunto costo dell'intervento pari a circa euro 50.000,00 (euro cinquantamila): opera non ancora deliberata; risulta deliberato il solo incarico a tecnico professionista per la progettazione, importo € 2.300,00 + oneri di legge.**
  - **rifacimento strutturale di solaio e pavimentazione lato fronte bar:** rappresentata all'Assemblea condominiale da tecnico professionista incaricato dal Condominio, **con presumibili costi dell'opera non ancora determinati né deliberati**; l'Amministratore riferisce che ad oggi gli unici importi quantificati sono il costo per le spese tecniche di progettazione, che ammontano a € 7.400,00 + oneri di legge, tuttavia si rileva che in data 19/04/2023 ***l'Assemblea straordinaria ha deliberato "con voto unanime di soprassedere, assumendosi le responsabilità civili e penali della situazione, ed incaricando l'Amministratore di far valutare la spesa dell'intervento nel suo complesso"***.
- Millesimi<sup>31</sup> di proprietà generali: il valore millesimale dell'unità è 51,03 su 1000 (51,03/1000).
- Regolamento di condominio: non presente.

Si precisa che, in ogni caso ed indipendentemente dalle somme indicate nel presente elaborato, saranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità a decorrere dalla data del decreto di trasferimento come precisato dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile.

<sup>29</sup> Vedi Allegato 8.14

<sup>30</sup> Vedi Allegato 8.14

<sup>31</sup> Vedi Allegato 8.14



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

In data 13/03/2024 lo scrivente ha inoltrato via pec all’Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia la richiesta<sup>32</sup> 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.32966/2024, l’Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia attestava<sup>33</sup> che, relativamente al soggetto esecutato Hussain Altaf ed ai beni pignorati, le ricerche hanno permesso di individuare l’esistenza di due contratti di locazione.

Vista la compresenza di due distinti contratti, di cui uno non riferibile agli attuali occupanti, data altresì la tipologia dei contratti e l’inesistenza dei testi presso Agenzia delle Entrate, venivano svolti approfondimenti e richiesta documentazione ad Agenzia delle Entrate, allo stesso occupante ed i soggetti che avevano curato la trasmissione telematica dei contratti, al fine di acquisire il maggior numero di informazioni in merito.

Sulla base delle indagini svolte, si rileva l’esistenza<sup>34</sup> dei seguenti contratti:

1. **CONTRATTO DI LOCAZIONE N.5851 SERIE 3T ANNO 2015 registrato il 7/5/2015, a favore dell’attuale occupante sig. [REDACTED]**

trattasi di contratto di locazione per uso abitativo agevolato ex Legge 431/1998 art. 2 comma 3, di durata 3 + 2 anni dal 04/05/2015 al 03/05/2020; prorogato formalmente con comunicazione ad Agenzia Entrate fino al 03/05/2024; rilevato che il successivo rinnovo, peraltro mai comunicato ad Agenzia Entrate, è tacitamente intervenuto in data successiva alla trascrizione del pignoramento (09/10/2023), ai fini della presente stima si giudica il contratto valido ma NON OPPONIBILE alla Procedura, rimettendo ogni ulteriore valutazione in merito all’Ill.mo Sig. Giudice.

2. **CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 11698 SERIE 3T ANNO 2021 registrato il 18/10/2021, a favore del sig. [REDACTED]**

trattasi di contratto di locazione per uso abitativo agevolato ex Legge 431/1998 art. 2 comma 1, di durata 4 + 4 anni dal 20/09/2021 al 19/09/2025; rilevato, come detto, che i beni pignorati risultano occupati e vissuti da sig. [REDACTED] e suoi familiari, e che il sig. [REDACTED] non risulta occupare l’immobile (nel quale ha preso residenza in data 01/10/2021, poi è stato cancellato per irreperibilità accertata in data 28/11/2023, come attestato dal certificato<sup>35</sup> storico acquisito presso l’Ufficio Anagrafe di Reggio Emilia); ciò considerato, si ritiene che il contratto appaia **FORMALMENTE VALIDO, MA POTREBBE ESSERE CONSIDERATO RISOLTO PER COMPORTAMENTO CONCLUDENTE**, rimettendo all’Ill.mo sig. Giudice ogni valutazione in merito.

**Ai fini della presente stima si procede ipotizzando che il contratto venga considerato NON OPPONIBILE alla procedura, non applicando alcun deprezzamento, con riserva di modifica dell’elaborato peritale in caso di diversa decisione del GE.**

Rimettendo quindi ogni determinazione in merito all’Ill.mo sig. Giudice, per maggior chiarezza si riassumono i dati riscontrati dei due contratti nelle seguenti tabelle:

1. CONTRATTO DI LOCAZIONE N.5851 SERIE 3T ANNO 2015	
• LOCAZIONE:	in favore dell’attuale occupante sig. [REDACTED]
• CONTRATTO:	Contratto <sup>36</sup> di locazione n.5851 serie 3T registrato telematicamente in data 07/05/2015 (antecedente al pignoramento)
• TIPOLOGIA:	Contratto di locazione per uso abitativo agevolato ex Legge 431/1998 art. 2 c.3
• DURATA:	durata 3 + 2 anni, a partire dal 04/05/2015 al 03/05/2020, prorogato formalmente fino al 03/05/2024 con comunicazione ad Ag. Entrate,

<sup>32</sup> Vedi Allegato 8.13

<sup>33</sup> Vedi Allegato 8.13

<sup>34</sup> Si declina ogni responsabilità in merito all’eventuale sussistenza di ulteriori contratti di locazione e/o comodato non segnalati dall’Agenzia delle Entrate competente

<sup>35</sup> Vedi Allegato 8.12

<sup>36</sup> Vedi Allegato 8.13



	<b>con successivo rinnovo tacitamente intervenuto in data successiva alla trascrizione del pignoramento 09/10/2023 (mai comunicato ad Ag. Entrate)</b>
• IMMOBILI:	foglio 137, mappale 50, sub. 8
• CANONE:	<b>Euro 3.000,00</b> annui (Euro tremila/00) – <b>cedolare secca</b>
• CONGRUITA':	<b>Si giudica il canone congruo</b> , in ragione delle pregiudizievoli condizioni dei beni
• OCCUPAZIONE:	Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal conduttore sig. [REDACTED] insieme alla moglie e tre figli minorenni
• OPPONIBILITA':	Si giudica il <b>contratto valido ma NON opponibile alla Procedura in quanto l'ultimo rinnovo tacito è intervenuto in data successiva alla trascrizione del pignoramento (09/10/2023)</b>
• DEPREZZAMENTO:	non applicato.

## 2. CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 11698 SERIE 3T ANNO 2021

- LOCAZIONE: in favore del sig. [REDACTED]
- CONTRATTO: Contratto<sup>37</sup> di locazione n.11698 serie 3T **registrato telematicamente in data 18/10/2021 (antecedente al pignoramento)**
- TIPOLOGIA: Contratto di locazione per uso abitativo agevolato ex Legge 431/1998 art. 2 c.1
- DURATA: **durata 4 + 4 anni, a partire dal 20/09/2021 al 19/09/2025**
- IMMOBILI: foglio 137, mappale 50, sub. 8
- CANONE: **Euro 4.800,00** annui (Euro quattromilaottocento/00) – **cedolare secca**
- CONGRUITA': **Si giudica il canone congruo**, seppur da ritenersi elevato, tenuto conto delle pregiudizievoli condizioni dei beni
- OCCUPAZIONE: Alla data del sopralluogo l'immobile **NON è risultato occupato dal sig. [REDACTED]** [REDACTED] il soggetto vi ha preso residenza in data 01/10/2021, poi è stato cancellato per irreperibilità accertata in data 28/11/2023, come attestato dal certificato<sup>38</sup> storico acquisito presso l'Anagrafe di Reggio Emilia)
- OPPONIBILITA': rilevato che i beni pignorati non risultano occupati e vissuti **dal sig. [REDACTED]** [REDACTED] bensì dall'intestatario dell'altro contratto di locazione sig. [REDACTED] e suoi familiari, **si ritiene che il contratto appaia FORMALMENTE VALIDO MA POTREBBE ESSERE CONSIDERATO RISOLTO PER COMPORTAMENTO CONCLUDENTE.**  
**Tanto premesso, SI RIMETTE ALL'ILL.MO GIUDICE OGNI VALUTAZIONE IN MERITO ALL'OPPONIBILITA' DEL CONTRATTO alla Procedura.**  
**In attesa della determinazione del Giudice, ai fini della presente stima si procede ipotizzando che il contratto venga considerato NON OPPONIBILE alla procedura, con riserva di modifica dell'elaborato peritale in caso di diversa decisione del GE.**
- DEPREZZAMENTO: in ragione di quanto sopra esposto, nella presente perizia si procede come detto ipotizzando il caso di **NON OPPONIBILITA'** del contratto, e pertanto, per il momento, non applicando alcun deprezzamento.  
**Con riserva di modifica della valutazione in caso di diversa decisione del GE.**

<sup>37</sup> Vedi Allegato 8.13

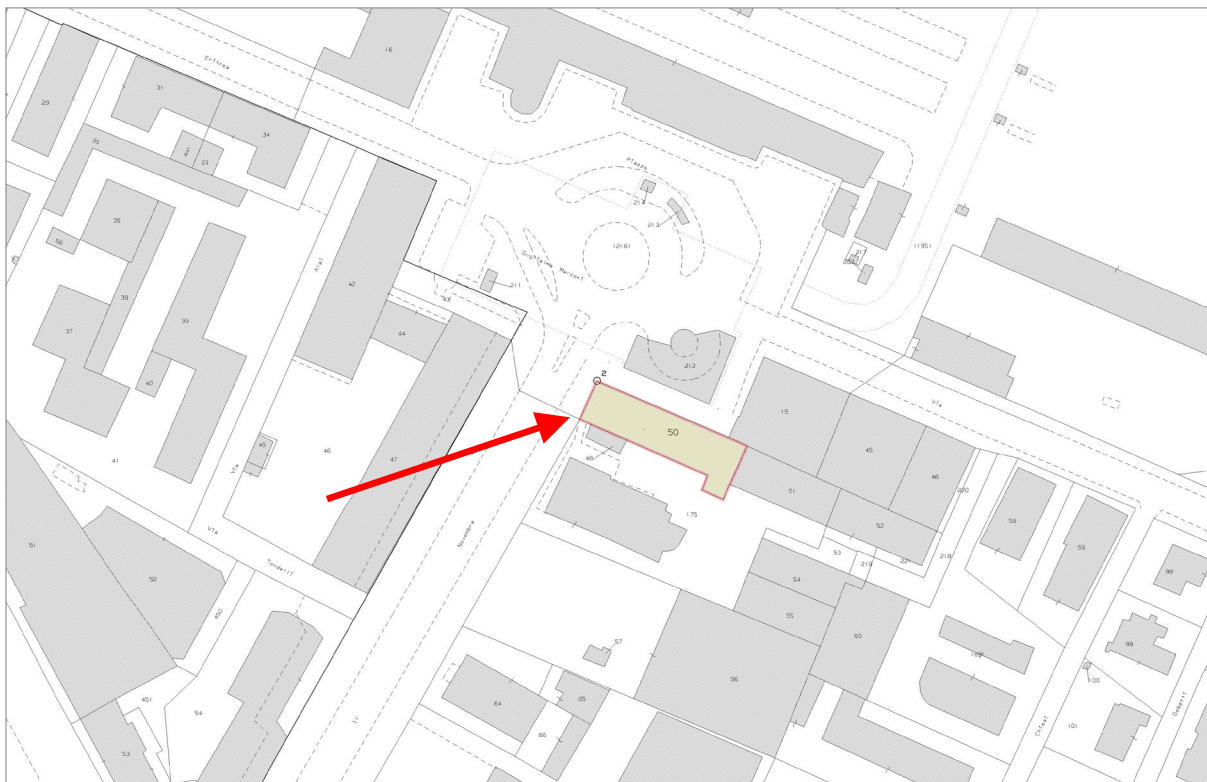
<sup>38</sup> Vedi Allegato 8.12



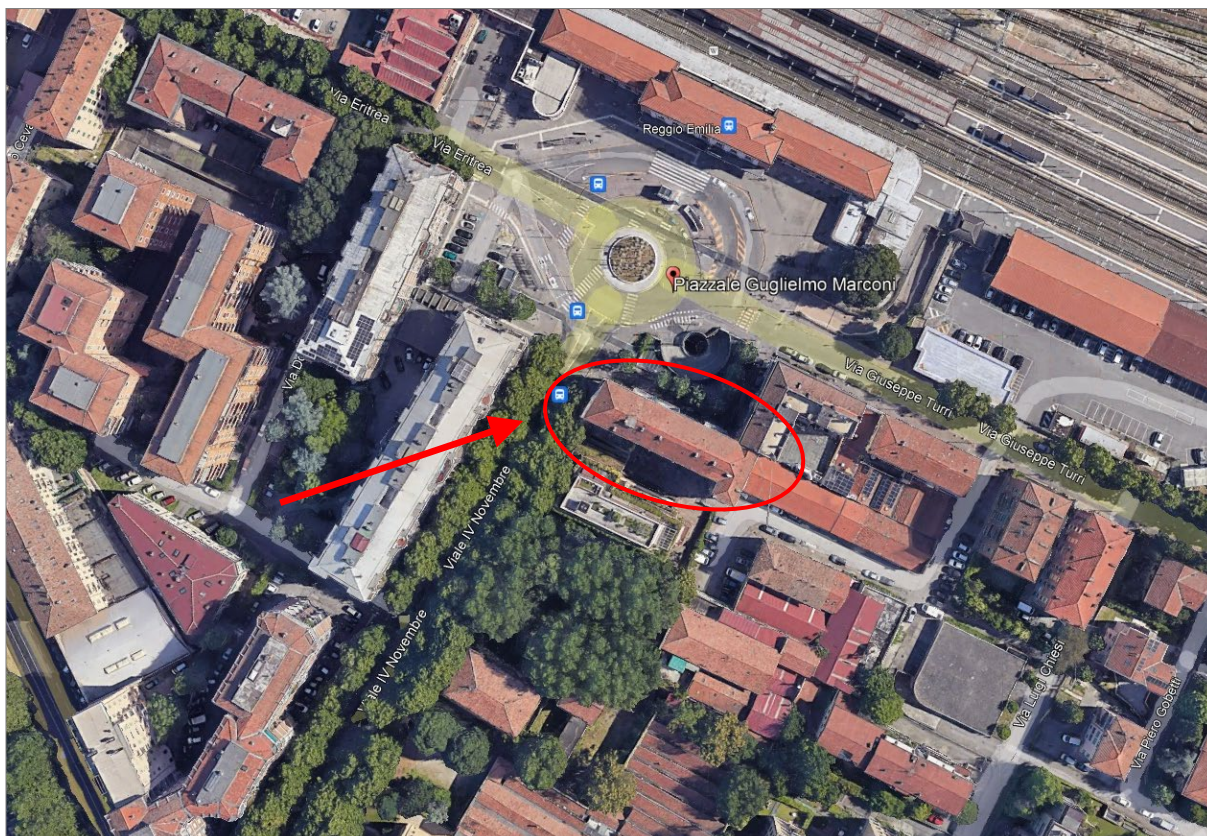
### 5.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE ED ELABORATI GRAFICI

#### INQUADRAMENTO:

Inquadramento degli immobili: estratto di mappa catastale fuori scala:



Inquadramento degli immobili: estratto di mappa satellitare fuori scala:



**FOTOGRAFIE:**

Esterno 1: Vista di insieme – fronte nord



Esterno 2: fronte nord



Interno 1: p.primo – Soggiorno



Interno 2: p.primo – Soggiorno





Interno 3: p.primo – Tinello



Interno 4: p.primo – Cucina



Interno 5: p.primo – Letto



Interno 6: p.primo – Letto



Interno 7: p.primo – Bagno



Interno 8: p.primo – Ripostiglio



Interno 9: p.primo – Disimpegno



Interno 10: p.primo – Ingresso



Interno 11: p.primo – Balcone zona soggiorno



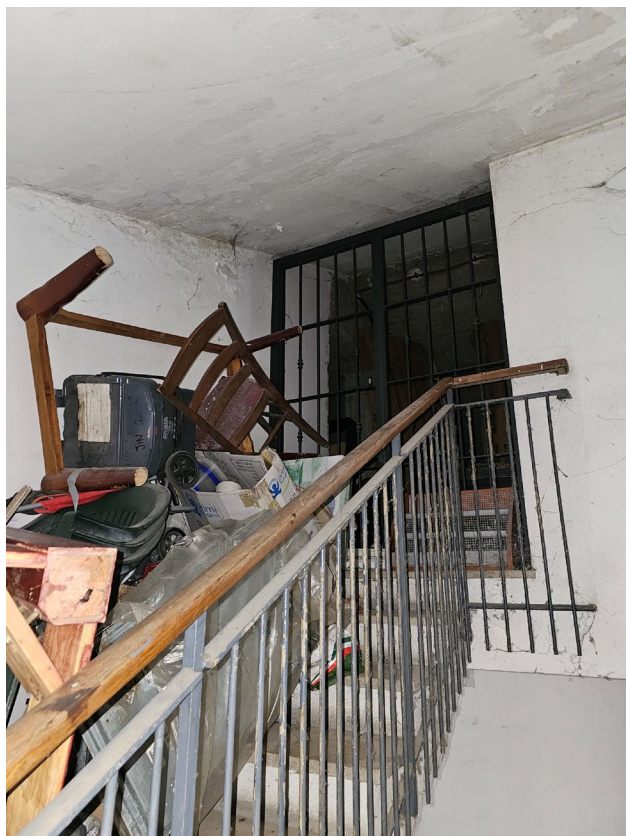
Interno 12: p.primo – Balcone zona cucina



Interno 13: p.interrato – Cantina

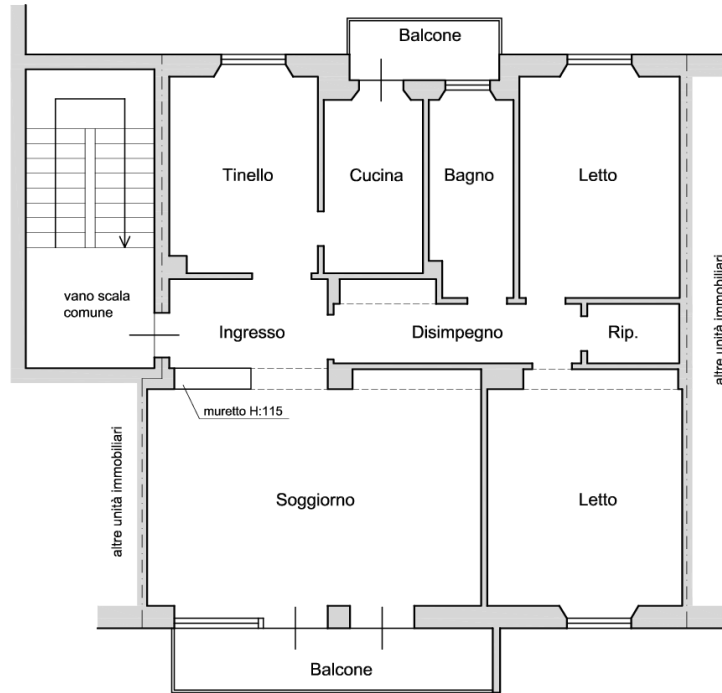


Interno 14: p.quinto sottotetto – Scala condominiale di accesso alla soffitta – impossibilità di accesso

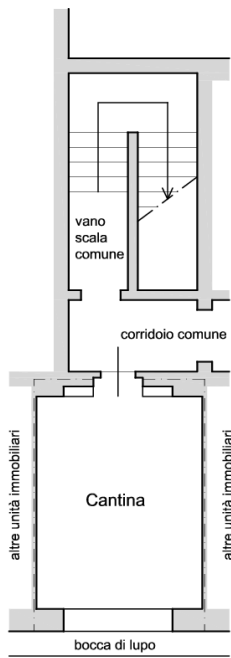


ELABORATI GRAFICI:

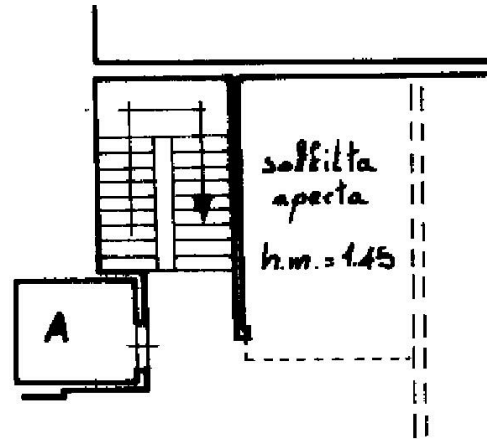
Le planimetrie riportate riferiscono l'attuale distribuzione interna indicativa dei locali e sono fuori scala, basate rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo.



PIANTA PIANO PRIMO  
H: 3,10 m.



PIANTA PIANO INTERRATO  
H: 2,13 m.



N.B.: Estratto planimetria catastale del 21/05/1986  
allegata al Minicondono PG 19912/1986  
Locale soffitta NON rilevato causa inaccessibilità

PIANTA PIANO QUINTO  
SOTTOTETTO



### 5.1.13-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

#### SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

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

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

#### CRITERI ESTIMATIVI ED INQUADRAMENTO DI MERCATO

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

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

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

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

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



**HIGHEST AND BEST USE (HBU):**

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

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

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

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

**VALORE LOTTO UNICO**

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

Descrizione	Superficie	Coeff. di ragguaglio	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
Locali principali appartamento p.1	mq. 123,00	1,00	mq. 123,00		
Balcone (fino a 10 mq)	mq. 8,00	0,30	mq. 2,40		
Balcone (fino a 10 mq)	mq. 3,60	0,30	mq. 1,08		
Cantina p.S1 con Hm>200	mq. 17,00	0,25	mq. 4,25		
			mq. 130,73	€ 480,00	€ 62.750,40
Soffitta p.5 con Hm<200	valutazione a corpo (locale risultato inaccessibile)				€ 500,00
<b>Totale Valore commerciale Lotto unico</b>					<b>€ 63.250,40</b>

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

<b>Abbattimento 20% per vendita giudiziaria con assenza di garanzia per vizi occulti</b>	-€	12.650,08
Spese condominiali insolute: (paragrafo 5.1.10)	-€	4.200,00
<b>Totale Valore base d'asta Lotto Unico</b>	<b>€</b>	<b>46.400,32</b>

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



vizi dei beni, nonché tempistiche e condizioni di vendita che non rendono immediatamente disponibile gli immobili all'Acquirente; sono stati inoltre detratti gli ulteriori costi che restano a carico dell'Acquirente, descritti nei precedenti paragrafi, quali le presunte spese condominiali insolute per le ultime due annualità.

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

**Valore Base d'Asta Lotto Unico: €. 46.000,00 (Euro quarantaseimila/00)**

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

**Valore Minimo dell'Offerta: €. 34.500,00 (Euro trentaquattromilacinquecento/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, con particolare riferimento anche agli eventuali oneri e costi per la regolarizzazione delle difformità enunciate al paragrafo 5.1.3, in caso di diversa interpretazione da parte dell'Amministrazione Comunale competente in materia di "tolleranze costruttive" e/o di eventuale modifica dell'impianto normativo nazionale e regionale di riferimento; oltre ai costi per l'eventuale regolarizzazione catastale ed edilizia della soffitta nel caso lo stato di fatto risultasse non conforme allo stato legittimo.

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

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

Come desunto dal Certificato sostitutivo<sup>39</sup> art. 567 c.p.c. prodotto in atti, i beni di cui al lotto unico sopra indicato risultano appartenere per la piena proprietà all'esecutato [REDACTED] in virtù di Atto<sup>40</sup> di compravendita a ministero Notaio ANTONINO VACIRCA, Rep.29529/14337, del 02/05/2006, trascritto a Reggio Emilia in data 17/05/2006 ai nn. 15408/8123, per acquisto da [REDACTED]

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. Candore Carmelo nel Certificato sostitutivo<sup>41</sup> ex art. 567 c.p.c. prodotto in atti.

#### **5.1.15-LOTTO UNICO: PRECISAZIONI IN MATERIA DI MATERIALI TOSSICI E NOCIVI E RIFIUTI**

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

Rifiuti: nella cantina al piano interrato si segnala la presenza di materiali, mobili, materassi e rifiuti di varia natura, classificabili quali rifiuti da smaltire.

Altri materiali: nell'appartamento sono presenti mobili, arredi ed elettrodomestici di modesto valore, oltre masserizie ed altri oggetti, presumibilmente di proprietà degli occupanti e/o degli esecutati.

Note: la soffitta è risultata inaccessibile, pertanto non si possono fornire informazioni in merito.

<sup>39</sup> Vedi Allegato 8.9

<sup>40</sup> Vedi Allegato 8.11

<sup>41</sup> Vedi Allegato 8.9





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

L'alloggio è dotato di impianti tecnologici non conformi alle vigenti normative e privi delle certificazioni di conformità, di cui non si garantisce il funzionamento in quanto parzialmente distaccati, danneggiati e/o incompleti, oltre che modificati in modo provvisorio/precaro con condutture in parte a vista e in parte sottotraccia recanti commistioni financo con altre unità abitative, anche di non facile identificazione, tra cui si segnala (nei limiti di quanto è stato possibile verificare visivamente ed in base a quanto riferito dall'occupante): l'originario impianto di riscaldamento centralizzato condominiale risulta non funzionante per avvenuto distacco dall'Ente erogatore per morosità pregresse, pertanto l'alloggio richiede dell'esecuzione di un nuovo impianto di riscaldamento autonomo e/o trasformazione dell'impianto esistente in impianto autonomo con adeguamenti e posizionamento di nuova caldaia e relativi condotti di scarico a norma (se tecnicamente realizzabile) a cura e spese dell'Acquirente; l'impianto gas metano di rete è distaccato mediante avvenuta rimozione del contatore, risulta pertanto non funzionante ed in ogni caso è da considerarsi non conforme e da adeguare alle vigenti normative, così come l'alimentazione del piano cottura della cucina, provvisoriamente alimentata da una bombola gpl.

Assente di fatto anche la fornitura autonoma di acqua al servizio dell'impianto idrico sanitario, priva di contatore autonomo, ma provvisoriamente allacciata al contatore di altro appartamento soprastante, a causa dell'asserita presenza di tubazioni condominiali originarie ostruite e/o non funzionanti, da considerarsi inutilizzabili: al riguardo, in sede di sopralluogo, l'occupante ha riferito che i costi per la fornitura dell'acqua vengono suddivisi con l'appartamento soprastante, dal quale si attinge la fornitura, tuttavia tale soluzione artificiosa è da considerarsi inammissibile e non conforme alle vigenti normative, e richiede delle dovute opere di adeguamento con installazione di nuovo contatore al solo servizio dei beni pignorati e relative opere di adeguamento dell'impianto di adduzione.

L'impianto elettrico dell'appartamento è dotato di contatore autonomo posizionato nell'ingresso, appare funzionante ma ha subito evidenti modifiche anche di tipo precario con frutti e placche parzialmente rimossi e collegamenti provvisori: versa complessivamente in condizioni di completa inadeguatezza rispetto alle vigenti normative, e necessita pertanto di urgenti interventi di adeguamento e messa in sicurezza dai potenziali gravi rischi che ne derivano.

Quanto agli impianti condominiali, l'impianto di riscaldamento centralizzato originario e la fornitura di acqua condominiale sono stati distaccati per situazioni di morosità; all'interno del vano scala condominiale sussiste tuttora una sostanziale presenza di commistioni di linee impiantistiche di difficile identificazione, generata dalle modifiche degli impianti tecnologici conseguenti ai distacchi sopraccitati, autonomamente eseguite da alcuni condòmini anche tramite condutture esterne a vista, ed altri collegamenti precari o provvisori, atti a ripristinare parzialmente le forniture autonome per singole unità.

È inoltre necessario il rifacimento e la messa a norma dell'intero impianto elettrico condominiale, risultato in condizioni "estremamente pericolose" come verbalizzato in Assemblea straordinaria del 18/09/2023; risulta essere stato conferito incarico a tecnico professionista per le sole attività di progettazione dell'impianto, mentre l'Amministratore ha segnalato per un presunto costo dell'intervento pari a circa euro 50.000,00 (euro cinquantamila).

L'ascensore condominiale è distaccato e non funzionante.

L'impianto citofonico condominiale è danneggiato e non funzionante:

Presente impianto antenna tv condominiale.

Restano pertanto a carico dell'Acquirente tutti i costi per le opere di verifica, completamento, adeguamento, messa a norma e certificazioni necessarie.

### 5.1.17-LOTTO UNICO: CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non è stata rinvenuta alcuna certificazione in merito, né è presente in banca dati "SACE" della regione Emilia-Romagna dopo verifica telematica<sup>42</sup>.

<sup>42</sup> Vedi Allegato 8.15



## 6- STATO CIVILE DEL DEBITORE

All'atto di acquisto dei beni in oggetto, gli Esecutati hanno dichiarato di essere coniugati secondo la legge pakistana (Atto<sup>43</sup> di compravendita Notaio ANTONINO VACIRCA, Rep.29529/14337, del 02/05/2006).

Come attestato dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio<sup>44</sup> acquisito dallo scrivente presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Reggio Emilia, gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in [REDACTED] (Pakistan) in data [REDACTED] 2003.

## 7- NOTE

- La soffitta è risultata inaccessibile e non è stato possibile valutarne conformità edilizia e catastale.
- Si precisa che, in ogni caso ed indipendentemente dalle somme indicate nel presente elaborato, saranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità a decorrere dalla data del decreto di trasferimento, come precisato dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile.
- Le indicazioni di costi ed obblighi in capo all'Acquirente relativi a regolarizzazione amministrative, catastali, opere di ripristino, ecc., sono da ritenersi meramente indicative, riferite alla data dell'elaborato ed espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e fornite dai competenti uffici tecnici comunali, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici vigenti a tal data. Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (*quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia*), si evidenzia che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.)
- L'analisi dello stato legittimo degli immobili e le valutazioni in merito alla classificazione in "tolleranza costruttiva" delle difformità riscontrate sono state svolte in riferimento alla normativa regionale attualmente vigente (LR 23/2004), data la delicata fase di modifica della normativa nazionale attualmente in corso; si segnala infatti all'Acquirente che la normativa in materia è da considerarsi "in evoluzione", alla luce delle recentissime modifiche al Testo unico dell'edilizia DPR 380/2001 introdotte con la pubblicazione in G.U. del Decreto Legge 69/2024 (cd. Decreto "Salva Casa"), ed all'imminenza dei relativi termini per la conversione in legge con possibili ulteriori rilevanti variazioni; vista la compresenza di norme regionali e nazionali non pienamente concordanti, si ritiene plausibile che alla stessa normativa regionale (cui lo scrivente fa tuttora riferimento) dovranno essere 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, in funzione dei cambiamenti normativi in materia di prossima adozione sia a livello nazionale che regionale, nonché sulle prassi interpretative attualmente utilizzate.
- 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.

<sup>43</sup> Vedi Allegato 8.11

<sup>44</sup> Vedi Allegato 8.12



- Le valutazioni sono svolte nel presupposto essenziale che gli immobili siano liberi da ipoteche o altri gravami ed in particolare di quelli descritti al paragrafo 5.1.8.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno integralmente visionati per comprenderne pienamente i contenuti.

## 8- ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 8.1 Estratto di mappa catastale
- 8.2 Visure catastali
- 8.3 Planimetria catastale attuale e storica
- 8.4 Estratto pratiche edilizie in atti comunali
- 8.5 Estratto tavole grafiche relative allo stato legittimo
- 8.6 Rilievo unità immobiliari con indicazione delle superfici commerciali
- 8.7 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati
- 8.8 Atto di pignoramento immobiliare
- 8.9 Certificato sostitutivo art. 567 c.p.c.
- 8.10 Visure ipotecarie di aggiornamento
- 8.11 Atto di compravendita di provenienza
- 8.12 Certificato di stato di famiglia e residenza - Stato civile
- 8.13 Relazione Agenzia Entrate relativa a contratti di affitto e copia contratti di locazione
- 8.14 Documentazione fornita da Amministratore condominiale
- 8.15 Esito negativo ricerca telematica Attestato Energetico
- 8.16 Allegati A, B, D
- 8.17 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 24.07.2024

### 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.

