

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. 176/2023

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

Esecuzione promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

(con avv. Alberto Neri)

Contro

[REDACTED] e [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ed allegati

Immobili:

**Fabbricato residenziale a due alloggi con
locale bar in disuso, autorimesse in
corpo staccato ed area cortiliva pertinenziale,
sito a Correggio, via Canolo n.57-57/a**

Esperto designato:

geom. Sergio Zanni



SCHEMA RIASSUNTIVO: Esecuzione immobiliare RG 176/2023

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO - RG-RP</u>	SI	06/10/2023 con R.G. 21847, R.P. 16037				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PIENA PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	CORREGGIO, VIA CANOLO N.57-57/A				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPAL</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>
		CORREGGIO	2	84	8	C/1
		CORREGGIO	2	84	13	A/2
		CORREGGIO	2	84	14	A/2
		CORREGGIO	2	101	1	C/6
CORREGGIO	2	101	2	C/6		
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	PLANIMETRIE CATASTALI E MAPPA CATASTALE NON CONFORMI - NECESSARIA REGOLARIZZAZIONE				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	PRESENZA DI ABUSI DA RIMUOVERE E DIFFORMITA' SANABILI NECESSARIA REGOLARIZZAZIONE CON PRATICA EDILIZIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NECESSARIE OPERE EDILI PER RIPRISTINO CONFORMITA'				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NO	IMPIANTI NON CONFORMI, PARZIALMENTE MODIFICATI, DANNEGGIATI, DISMESSI E DISTACCATI E/O VETUSTI NON SE NE GARANTISCE IL PIENO E CORRETTO FUNZIONAMENTO				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	OCCUPATO DAGLI ESECUTATI DA LIBERARSI AL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
<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 MATERIALI DI VARIA NATURA CHE POTREBBERO CLASSIFICARSI QUALI RIFIUTI DA SMALTIRE				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	NO	NON PRESENTI				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 116.000,00 - Euro centosedicimila /00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 87.000,00 - Euro ottantasettemila /00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	18/09/2024					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA, Via Battaglione Toscano n. 1/a, Reggio Emilia					



0- SOMMARIO

0- SOMMARIO	3
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2- COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI	5
3- DATI CATASTALI	6
3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	7
3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	7
3.4- PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010	9
4- DESCRIZIONE DEI BENI	10
5- LOTTI DI VENDITA	16
5.1.1 -LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	16
5.1.2 -LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	17
5.1.3 -LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA	18
5.1.4 -LOTTO UNICO: OPERE DI RIPRISTINO	22
5.1.5 -LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	23
5.1.6 -LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	23
5.1.7 -LOTTO UNICO: EVENTUALE SEGNALAZIONE AI SERVIZI SOCIALI.....	23
5.1.8 -LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	23
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	23
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....	24
5.1.9 -LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE E VINCOLI.....	25
5.1.10-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	25
5.1.11-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE	25
5.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE ED ELABORATI GRAFICI	26
INQUADRAMENTO:.....	26
FOTOGRAFIE:.....	27
ELABORATI GRAFICI:.....	41
5.1.13-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	42
5.1.14-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	45
5.1.15-LOTTO UNICO: PRECISAZIONI IN MATERIA DI MATERIALI TOSSICI E NOCIVI E RIFIUTI.....	46
5.1.16-LOTTO UNICO: PRECISAZIONI AI SENSI DM 37/2008	46
5.1.17-LOTTO UNICO: CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	46
6- STATO CIVILE DEL DEBITORE	46
7- NOTE	47
8- ELENCO DEGLI ALLEGATI	48
8.1 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	48
8.2 VISURE CATASTALI	48
8.3 PLANIMETRIE CATASTALI ED ELABORATO PLANIMETRICO – ATTUALI E ALL'ATTO DI ACQUISTO	48
8.4 ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE IN ATTI COMUNALI	48
8.5 ESTRATTO TAVOLE GRAFICHE RELATIVE ALLO STATO LEGITTIMO	48
8.6.A RILIEVO UNITÀ IMMOBILIARI CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI	48
8.6.B RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITÀ RISCOstrate RISPETTO ALL'ULTIMA TAVOLA GRAFICA IN ATTI COMUNALI	48
8.7 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI.....	48
8.8 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	48
8.9 CERTIFICATO SOSTITUTIVO ART. 567 C.P.C.	48
8.10 VISURE IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO	48
8.11 ATTO DI COMPRAVENDITA DI PROVENIENZA	48
8.12 CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA - STATO CIVILE.....	48
8.13 RELAZIONE AGENZIA ENTRATE RELATIVA A CONTRATTI DI AFFITTO	48
8.14 ESITO NEGATIVO RICERCA TELEMATICA ATTESTATO ENERGETICO	48
8.15 ALLEGATI A, B	48
8.16 CD-ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	48



1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura: **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 176/2023

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

Esecutati: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] 57 [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

Procedente: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
con avv. Alberto Neri pec: alberto.neri@ordineavvocatireggioemilia.it

Creditori Interventuti: ---

- Data conferimento incarico **14/02/2024** (notificato il 15/02/2024)
- Termine di consegna relazione: **19/08/2023**
- Udienza: **18/09/2024**
- Data trascrizione pignoramento: **06/10/2023** con R.G. 21847, R.P. 16037



2- COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI

L'esperto stimatore ha provveduto ad informare con lettera raccomandata A/R ¹ gli Esecutati e con lettera inviata a mezzo pec ² il Creditore procedente (tramite l'Avvocato nominato), comunicando la propria nomina e l'inizio delle operazioni peritali stabilita per il giorno 05 marzo 2024 alle ore 9.30 presso lo studio dello scrivente; nello specifico sono stati avvertiti:

- L'Esecutato sig. ██████████ a mezzo raccomandata A/R ritornata al mittente per compiuta giacenza;
- L'Esecutata sig.ra ██████████ a mezzo raccomandata A/R ritornata al mittente per compiuta giacenza;
- L'avv. Alberto Neri, 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 ³, una copia della raccomandata A/R inviata agli Esecutati attraverso la quale è stata comunicata l'avvenuta sostituzione nella custodia dei beni pignorati e fissata la data di primo accesso ai cespiti per il giorno 15/03/2024; 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. Davide Fornaciari.

In data 05/03/2024 alle ore 9.30 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 20/03/2024.

In data 20/03/2024 l'esperto, unitamente ad un collaboratore di studio ed al Custode Giudiziario IVG Dott. Davide Fornaciari si è recato presso gli immobili pignorati, riscontrando la presenza dell'esecutata sig.ra ██████████ che in tal sede ha chiesto di rinviare il sopralluogo; non è stato effettuato l'accesso e si è concordato di posticipare sopralluogo e relative attività alla data del 12/04/2024.

In data 12/04/2024 l'esperto, unitamente ad un collaboratore di studio ed al Custode Giudiziario IVG Dott. Davide Fornaciari, si è recato presso gli immobili pignorati e, alla presenza degli esecutati sig. ██████████ e sig.ra ██████████ ha potuto accedere all'immobile svolgendo regolarmente il sopralluogo di rito, durante il quale sono stati effettuati rilievi, accertamenti, misure e scatto di fotografie; il Custode Giudiziario ha contestualmente provveduto in tale sede ad identificare gli occupanti ed a fornire loro le informazioni previste dall'incarico.

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

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

Copia della presente relazione verrà inviata agli Esecutati tramite posta ordinaria ed al Legale del Creditore Procedente a mezzo pec. 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.

¹ Vedi Allegato 8.7

² Vedi Allegato 8.7

³ Vedi Allegato 8.7



3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA⁶**“II b” - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)**

Intestati:

1. [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2. [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Correggio								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria ⁷	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Negozi	Correggio, via Canolo n.57/a piano T	-	2	84	8	C/1	7	54 mq.	Totale: 73 mq	€ 1.294,03
Abitazione	Correggio, via Canolo n.57 piano T-2	-	2	84	13	A/2	1	6 vani	Totale: 99 mq Totale escluse aree scoperte (**) 99 mq	€ 635,24
Abitazione	Correggio, via Canolo n.57 piano 1-2	-	2	84	14	A/2	1	5,5 vani	Totale: 97 mq Totale escluse aree scoperte (**) 97 mq	€ 582,31
Autorimessa	Correggio, via Canolo n.57 piano T	-	2	101	1	C/6	2	9 mq.	Totale: 11 mq	€ 27,89
Autorimessa	Correggio, via Canolo n.57 piano T	-	2	101	2	C/6	2	9 mq.	Totale: 10 mq	€ 27,89

(**): 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).

3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello **schema “I b”** sono quelli desunti dall' **atto di pignoramento⁸**, mentre quelli indicati nello **schema “II b”** si riferiscono alla **situazione catastale attuale⁹, alla data della presente perizia.**
- Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e si riscontra piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.
- L'individuazione degli immobili colpiti da ipoteca è da ritenersi chiara ed univoca.

⁶ Vedi Allegato 8.2

⁷ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/2: abitazioni di tipo civile; C/1: negozi, botteghe; C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.**

⁸ Vedi Allegato 8.8

⁹ Vedi Allegato 8.2



• **PRECISAZIONI IN MERITO ALLE PARTI COMUNI MAPPALE 84, SUBALTERNI 15 E 16:**

Il pignoramento colpisce la piena ed intera proprietà di tutte le unità immobiliari del mappale 84, che pertanto risulta integralmente pignorato; ne consegue che sono da intendersi comprese anche le relative quote proporzionali millesimali ai sensi dell'art.1117 C.C. sulle parti comuni dell'edificio.

La consistenza delle parti comuni non risulta indicata nell'atto di provenienza, in quanto identificate solo successivamente all'acquisto dei beni da parte degli esecutati, a seguito di opere di modifica e trasformazione dei cespiti pignorati.

Le parti comuni sono state infatti graficamente rappresentate con **elaborato planimetrico** ¹⁰ prot.RE0087516 del 23/08/2013, e così censite:

- **map. 84 sub.15: categoria BCNC: ingresso e vano scala comune ai subb.13-14 (P.T-1-2);**
- **map. 84 sub.16: categoria BCNC: corte comune ai subb.13-14**

Ciò premesso, le parti comuni attualmente censite con i subb. 15 e 16 del mappale 84 non risultano indicate nell'atto di pignoramento né nella nota di trascrizione, tuttavia si rileva che:

- i subalterni 15 e 16 sono parti comuni censite come Beni Comuni Non Censibili e pertanto non risultano avere intestazione catastale; ne consegue che tali subalterni avrebbero potuto, al più, essere menzionati nel quadro relativo alla descrizione dell'oggetto o nel quadro "D" della nota di trascrizione, quali parti comuni;
- **risultano pignorate tutte le unità del mappale 84 (subalterni 8-13-14), ed in particolare i subb.13 e 14 ai quali tali BCNC risultano catastalmente asserviti quale ingresso e vano scala comune (sub.15) e corte comune (sub.16);** si rileva, in sostanza, che i sub. 15 e 16 costituiscono parti di uso comuni alle unità pignorate sub.13 e 14, legate ad essi da un vincolo di pertinenzialità desumibile dalla funzione esclusivamente servente gli immobili oggetto di espropriazione.

Considerato che il pignoramento è da intendersi automaticamente esteso, limitatamente ai proporzionali diritti di comproprietà spettanti alle unità pignorate, a tutte le parti comuni dell'edificio definite ai sensi dell'art.1117 C.C. e a quelle porzioni che sono identificate catastalmente come BCNC, **ne consegue che, a parere dello scrivente, nel pignoramento sono da intendersi indissolubilmente comprese (benché non espressamente indicate) anche le relative quote proporzionali millesimali ai sensi dell'art.1117 C.C., PARI ALL'INTERO, sulle parti comuni censite con i subalterni 15 e 16 dello stesso mappale 84.**

Per tali motivi, **lo scrivente tecnico redige la presente perizia considerando interamente compresi nel lotto di vendita l'ingresso e vano scala comune catastalmente censiti con il sub 15 del mappale 84 e la corte comune censita con il sub.16 del mappale 84.**

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

Confini:

L'intero compendio immobiliare pignorato confina:

- a nord con mappale 83 di altre ragioni;
- ad est con strada pubblica via Canolo;
- a sud con mappale 85 di altre ragioni;
- a ovest con mappali 80 e 81 di altre ragioni.

¹⁰ Vedi Allegato 8.3



3.4- PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010¹¹

E' 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 catastale¹², l'elaborato planimetrico, le visure e le planimetrie, si rileva quanto segue.

MAPPALE 84:

- **sub.8-13:** le consistenze delle unità immobiliari visionate sub.8 e 13 corrispondono sostanzialmente alle planimetrie catastali¹³ depositate presso l'Agenzia del Territorio; sono presenti modeste imprecisioni di carattere grafico e/o nell'indicazione delle altezze, da giudicarsi ininfluenti in base alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n.2 del 09/07/2010 prot. 36607, non sussistendo l'obbligo di dichiarazione di variazione in Catasto in quanto le stesse imprecisioni "non hanno rilevanza catastale", e non incidono su categoria, classe, consistenza e rendita delle unità immobiliari. La presentazione di pratica di variazione catastale Docfa è da considerarsi non obbligatoria, ma comunque consigliabile.
- **sub.14:** la consistenza dell'unità immobiliare visionata sub.14 NON corrisponde esattamente alla planimetria catastale¹⁴ depositata presso l'Agenzia del Territorio; oltre alle medesime imprecisioni riscontrate per i sub.8 e 13, si rileva la non corrispondenza della porta interna di una camera da letto, sensibilmente spostata, tale da far ritenere necessaria la presentazione di pratica di variazione catastale Docfa.

MAPPALE 101 (sub.1-2): le consistenze delle unità immobiliari visionate NON corrispondono esattamente alle planimetrie catastali¹⁵ depositate presso l'Agenzia del Territorio; oltre alle medesime imprecisioni grafiche riscontrate per le altre unità, si rilevano l'errata rappresentazione di una porta esterna nel sub.1 e l'errata indicazione delle altezze minime e massime in entrambi i sub, ritenendosi necessaria la presentazione di pratica di variazione catastale Docfa.

Si segnala inoltre che, nella mappa catastale, la sagoma del mappale 84 non è correttamente rappresentata nella porzione nord destinata a bar (manca una rientranza sul fronte via Canolo); occorre pertanto rettificare la mappa catastale mediante presentazione di Tipo Mappale di modesta entità.

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

¹¹ **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.

¹² Vedi Allegato 8.1

¹³ Vedi Allegato 8.3

¹⁴ Vedi Allegato 8.3

¹⁵ Vedi Allegato 8.3



4- DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di **fabbricato residenziale a due alloggi con attiguo locale bar in disuso, due autorimesse in corpo staccato ed area cortiliva pertinenziale**, sito in Comune di Correggio, via Canolo n.57-57/a.

L'immobile è situato nelle prossimità a nord della località Canolo, piccola frazione situata a circa 4 km a nord-ovest rispetto al centro di Correggio, in contesto foraneo confinante con la zona agricola circostante.

Il compendio immobiliare è formato da un edificio composto da due distinti corpi di fabbrica realizzati in aderenza su lotto di superficie catastale pari a 445 mq, e precisamente il corpo principale distribuito su tre piani, avente destinazione residenziale a due alloggi (di cui uno inagibile), ed il secondario distribuito al solo piano terra destinato a locale bar in disuso, oltre ad area cortiliva pertinenziale in parte recintata su cui insiste un piccolo fabbricato in corpo staccato nel quale sono collocate due autorimesse.

Occorre premettere che si tratta di un vetusto compendio immobiliare per il quale nell'anno 2011 era stato autorizzato un globale intervento di recupero dell'edificio residenziale con cambio d'uso dell'adiacente ex laboratorio in locale destinato a bar; tale intervento risulta eseguito solo parzialmente, limitatamente al solo alloggio al piano terra, attualmente abitato dagli esecutati, ed al locale bar, in disuso da diversi anni; **l'alloggio al piano primo e le soffitte al piano secondo risultano completamente da ristrutturare e, di fatto, sono da considerarsi inagibili** per la compresenza di diversi fattori anche di rischio, quali oggettiva inadeguatezza igienico sanitaria, completa assenza di impianti, rilevanti **criticità strutturali per debolezza dei solai e presenza di significative lesioni nelle murature portanti**, dovute sia a vetustà che a danneggiamenti riconducibili ad eventi sismici pregressi, nonché per la presenza di **coperture in pessimo stato conservativo con consistenti fenomeni infiltrativi che si estendono in tutti i piani dell'edificio** e che contribuiscono ad incrementare i già notevoli rischi derivanti dalle criticità strutturali di cui sopra. **Al piano terra sussistono inoltre pregiudizievoli condizioni di insalubrità dei locali** in ragione di **consistenti fenomeni infiltrativi** dati dalla **presenza di acqua stagnante sottopavimento**, causata dal deflusso delle acque meteoriche verso il fabbricato dalla strada e dal terreno retrostante, con conseguente presenza di muffe, umidità ascendente e distacco della pavimentazione, oltre altri diffusi segni di deterioramento di finiture e serramenti.

L'edificio in oggetto è da considerarsi pertanto in scadente stato conservativo, parzialmente inutilizzabile-inagibile per precarie condizioni statico strutturali, inadeguatezza e/o assenza di impianti e finiture e pregiudizievoli condizioni di insalubrità per infiltrazioni dalla copertura e dal piano terra: necessita di un globale intervento di ristrutturazione comprendente opere di consolidamento strutturale e messa in sicurezza, rifacimento e/o recupero della copertura e di alcuni solai, opere di risanamento ed adeguamento interne ed esterne, opere di adeguamento degli impianti tecnologici e delle finiture.

Tanto premesso, si procede alla descrizione di dettaglio dei beni.

Il fabbricato principale (mapp.84) dispone di struttura in muratura portante laterizia, orizzontamenti piani costituiti da solai con orditura a travi e travetti di legno e tavelle vecchie laterizie, copertura a falde inclinate con orditura principale e secondaria in legno, tavelle laterizie vecchie e manto in tegole per la porzione abitativa ed in coppi vecchi per la parte bar, entrambe prive di impermeabilizzazione; l'edificio presenta finitura esterna ad intonaco tinteggiato, con particolari decorativi a differente cromatismo quali lesene e cornici marcapiano, oltre particolari di architravi e davanzali in laterizi e vista; la facciata del bar fronte strada presenta un rivestimento parziale in finta pietra, oltre ad una porzione in laterizio a vista stonacata sulle altre facciate nella fascia basamentale.

Nel complesso, l'immobile si presenta esteriormente in mediocre stato conservativo, per evidenti carenze manutentive e considerevole degrado delle finiture, con presenza di diffuse lesioni, crepe anche significative, distacchi localizzati di intonaci e tinteggi, sia per vetustà che per umidità da infiltrazioni (dalla copertura ed ascendente di risalita).

La porzione principale residenziale a due alloggi è distribuita su tre piani fuori terra, collegati da unico vano scala comune (sub.15): dispone di un atipico unico ingresso comune con portoncino blindato posto sul retro dell'edificio, accessibile dall'area cortiliva comune (sub.16); la suddivisione interna presenta un appartamento al piano terra, un alloggio inagibile al piano primo e le soprastanti soffitte al piano secondo. L'ingresso comune (sub.15) dispone di pareti intonacate e tinteggiate, è pavimentato in ceramica e all'accesso presenta due gradini a scendere; il vano scala comune è a due rampanti in muratura con pedate e alzate rivestite in marmo e ringhiera in ferro battuto per la porzione dal piano terra al piano primo, mentre le successive rampe che conducono al piano secondo sono dotate di tipiche pedate in tavelle laterizie.



La porzione secondaria destinata a bar è un corpo basso aderente al fabbricato abitativo, interamente distribuito al piano terra, dotato di accesso indipendente con area cortiliva esclusiva sia sul fronte strada che sul retro.

Il compendio dispone di area cortiliva, in parte recintata con rete metallica plastificata sostenuta da paline, dotata di cancello carraio a due ante e cancello pedonale, entrambi in ferro, collocati a filo facciata est; è pavimentata con piastrelle tipo klinker e/o gres e presenta marciapiede realizzato con elementi laterizi; sul fronte est, antistante e confinante con la via Canolo, l'area cortiliva non è recintata e viene sostanzialmente utilizzata quale area di parcheggio; nella porzione davanti al bar, al quale è catastalmente legata in via esclusiva, sono collocati i parcheggi privati di uso pubblico previsti per tale attività, pavimentati in autobloccanti e palladiana, mentre le restanti porzioni sono prevalentemente inghiaiate.

Si segnala che una porzione di area cortiliva sul retro (angolo nord- ovest) è stata indebitamente annessa all'area recintata del compendio nonostante il confine di proprietà sia posizionato più a sud (è presente un cancello pedonale in corrispondenza del limite nord del fabbricato, ma che non corrisponde al confine dell'area cortiliva del mappale 84): **dovrà essere ripristinata la recinzione nella corretta posizione indicata sia nella mappa catastale¹⁶ che nell'elaborato planimetrico, a cura e spese dell'Acquirente.** In ogni caso non si garantisce che le recinzioni materializzate sul posto siano collocate in corrispondenza dei confini catastali; al riguardo, si segnala che in prossimità del fronte est su via Canolo, il fondo potrebbe essere gravato da servitù aerea di elettrodotto e servitù interrata di metanodotto.

L'appartamento al piano terra (sub.13) è composto¹⁷ da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, oltre ripostiglio sottoscala.

L'alloggio ha altezza interna pari a 2,87 mt. circa sottotavolato e presenta le seguenti finiture: porta di ingresso blindata; pavimenti in piastrelle ceramiche posate in diagonale; pareti intonacate e tinteggiate; serramenti esterni in legno con vetro-camera dotati di zanzariere e inferriate fisse, oscuranti in legno a stecca chiusa; davanzali esterni in cemento e laterizio e bancalotti interni in granito; porte interne di tipo economico tamburate; la zona cottura dispone di fascia di rivestimento in piastrelle ceramiche di varia altezza.

Il bagno presenta un gradino interno, pavimento e rivestimento (di altezza 220 cm) in ceramica ed è completo dei seguenti apparecchi igienico sanitari: lavabo, bidet, wc e piatto doccia dotati di rubinetterie di tipo monocomando.

L'alloggio è dotato dei seguenti impianti, eseguiti prevalentemente sottotraccia: impianto elettrico, impianto idrico sanitario allacciato all'acquedotto cittadino; l'appartamento non dispone di fornitura di gas metano di rete e di tradizionale impianto di riscaldamento, ma sono presenti n.2 stufe a pellet (posizionate nel soggiorno e nel disimpegno zona notte), con scarico fumi in canne fumarie esterne al fabbricato, a vista; la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico marca Ariston, mentre i fuochi di cottura sono alimentati tramite bombola gpl posizionata all'esterno, sul retro del fabbricato. È presente un impianto di climatizzazione a due split danneggiato e non funzionante. Non si garantisce la conformità ed il pieno e corretto funzionamento degli impianti tecnologici, che dovranno essere verificati, adeguati e messi a norma a cura e spese dell'Acquirente.

L'alloggio si presenta complessivamente in mediocre stato conservativo e si trova in pregiudizievoli condizioni di insalubrità in ragione di consistenti fenomeni infiltrativi dati dalla presenza di acqua stagnante sottopavimento, causata dal deflusso delle acque meteoriche verso il fabbricato dalla strada e dal terreno retrostante: con conseguente presenza di muffe, umidità ascendente e distacco della pavimentazione, oltre altri conseguenti diffusi segni di deterioramento di intonaci e tinteggi, nonché alle finiture ed alle porte interne, che risultano in gran parte danneggiate ed imbarcate dalla forte umidità e dalle infiltrazioni; oltre altri difetti tra cui si segnala il soffitto con travetti in legno deteriorati e diverse tavole laterizie lesionate e danneggiate. Necessita di consistenti interventi di manutenzione, ripristino e risanamento, ed adeguamenti impiantistici.

L'alloggio al piano primo (sub.14) è composto¹⁸ da soggiorno, cucina, due camere, bagno e disimpegno: si ribadisce che in questo alloggio non sono state eseguite le opere di ristrutturazione previste ed autorizzate con PDC n.7705/2011 e successiva SCIA n.3581/2012, ma **risulta completamente da ristrutturare e di fatto è da**

¹⁶ Vedi Allegato 8.1

¹⁷ Vedi Allegato 8.6.a

¹⁸ Vedi Allegato 8.6.a



considerarsi inagibile per quanto già ampiamente illustrato in precedenza; pertanto, si presenta con distribuzione e rifiniture originarie d'epoca, di seguito descritte.

L'alloggio misura altezza interna pari a 2,84 mt. circa sottotavolato e dispone di porta di ingresso blindata (collocata, però, all'interno del vano scala comune sub.15); le finiture sono vetuste e fortemente degradate, quali pavimenti in tabelle laterizie e piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in legno a vetro semplice, oscuranti in legno a stecca chiusa; porte interne di varia tipologia in legno (alcune sono state rimosse); il servizio igienico, inutilizzabile, presenta pavimento e rivestimento in ceramica deteriorato con lavabo, bidet, wc e piatto doccia in pessimo stato conservativo, dotati di rubinetterie di tipo monocomando; è presente un boiler elettrico in disuso. A soffitto si rileva la presenza di travetti in legno deteriorati e diverse tabelle laterizie lesionate e danneggiate. Presenti evidenti segni di infiltrazioni di acque piovane dalla copertura dell'edificio con conseguenti danneggiamenti tipici; al riguardo, si segnala che in varie porzioni a pavimento, a soffitto ed intorno alle finestre, sono state effettuate precarie ed evidenti sigillature con schiume poliuretaniche finalizzate al contenimento delle infiltrazioni sopradette.

L'alloggio è privo di impianto di riscaldamento, e presenta altri impianti vetusti, dismessi, modificati, danneggiati, anche con presenza di cavi a vista precari, da considerarsi totalmente inutilizzabili e da ripristinare integralmente.

L'alloggio si presenta quindi in pessimo stato conservativo ed è da considerarsi inagibile, completamente da ristrutturare: necessita di interventi di completa ristrutturazione, risanamento, consolidamento ed adeguamento a cura e spese dell'Acquirente.

Per le soffitte al piano secondo sottotetto (subb.13-14) valgono le medesime considerazioni svolte per l'appartamento al piano primo: anche in questo caso, le opere di ristrutturazione previste ed autorizzate con PDC n.7705/2011 non sono state realizzate, pertanto il piano sottotetto si presenta secondo l'originaria distribuzione e finiture e versa in pessime condizioni statico strutturali, aggravate dalle copiose infiltrazioni che provengono dalla copertura (talmente consistenti da arrivare fino al piano terra): il solaio del secondo impalcato, realizzato con travetti in legno e tabelle laterizie, presenta lesioni, distacchi di tabelle e rotture localizzate, mentre la copertura, già descritta, non è dotata di manto impermeabilizzante e presenta rilevanti e gravi infiltrazioni. Per tali motivi, ad avviso dello scrivente il piano secondo sottotetto è da considerarsi completamente inagibile, financo con concreto rischio di cedimenti puntuali e/o diffusi dell'impalcato in caso di accesso di persone.

Il piano è suddiviso in quattro soffitte ed un disimpegno centrale, con altezze variabili da un minimo di 1,59 mt ad un massimo di 3,75 mt misurate sottotavolato, dotate di finestri in legno a vetro semplice e porte interne in legno, e pareti intonacate.

Il locale bar (sub.8) è costituito da un corpo basso posto in aderenza al fabbricato abitativo sul lato nord: interamente distribuito al piano terra, **risulta in disuso da anni** ed è composto¹⁹ da locale bar, cucina, dispensa, due wc, e due disimpieghi, con altezze variabili da 2,30 mt a 3,90 mt sottotavolato; dispone della già citata porzione di area cortiliva destinata a parcheggi di uso pubblico sul lato est, non recintata, e di una piccola area sul fronte ovest; presenta le seguenti finiture: pavimenti in piastrelle ceramiche; pareti intonacate e tinteggiate; serramenti esterni in legno con vetro-camera, con oscuranti in legno a stecca chiusa; porte interne di tipo economico tamburate con impiallacciatura in legno; la zona cucina dispone di rivestimento in piastrelle ceramiche. I servizi igienici presentano pavimento e rivestimento in ceramica e sono entrambi dotati di lavabo e wc; è presente un piccolo boiler elettrico di cui non è stato possibile verificare il funzionamento.

Gli impianti, apparentemente rinnovati durante l'intervento di cambio d'uso degli anni 2011-2012, eseguiti in parte sottotraccia ed in parte a vista, presentano segni di modifiche e risultano dismessi da anni: inoltre, non è stato possibile verificarne l'effettivo funzionamento; pertanto, non se ne garantisce il funzionamento e sono da considerarsi non a norma, privi delle certificazioni di conformità. Si segnala l'assenza di impianto di riscaldamento e la presenza di un impianto di climatizzazione monosplit non funzionante. Si precisa che, per le ragioni sopra esposte, ad avviso dello scrivente le certificazioni di conformità ai sensi del DM 37/2008 reperite con l'accesso in atti comunali sono da considerarsi prive di validità.

Il locale bar è dismesso, in disuso, e si presenta pertanto in stato conservativo scadente: necessita di interventi di manutenzione e risanamento, oltre che impiantistici, finalizzati al ripristino della salubrità dei locali, stante la presenza di muffe e diffusi segni di deterioramento di intonaci e tinte per umidità di risalita dovute alle

¹⁹ Vedi Allegato 8.6.a



medesime problematiche riscontrate nell'adiacente appartamento al piano terra, ossia infiltrazioni e acqua stagnante sottopavimento per deflusso delle acque meteoriche verso il fabbricato; il pessimo stato conservativo della copertura in legno aggrava ulteriormente tali problematiche, con presenza di evidenti punti di infiltrazione per discontinuità delle tavelle, presenza di fori passanti ed assenza di manto impermeabilizzante, oltre fessurazioni diffuse.

Le n.2 autorimesse²⁰ (mapp.101 subb.1-2) sono collocate in un piccolo edificio in corpo staccato collocato all'interno dell'area cortiliva recintata, avente vetusta struttura in scadente stato conservativo in muratura laterizia; la copertura è composta da orditura in legno e tavelloni laterizi con manto in tegole, risulta in pessime condizioni con presenza di cedimenti localizzati ed altri danni. Le autorimesse hanno altezze interne variabili da 2,72 mt a 3,60 mt sottotavolato; dispongono di portoni di ingresso in legno a due ante fortemente deteriorati e pavimentazione in battuto di cls.

Sul retro si segnala la **presenza di un piccolo manufatto e di una tettoia uso ricovero per cani, realizzati abusivamente senza titolo, da rimuovere a carico dell'Acquirente.**

- O - O - O - O - O -

Il pignoramento colpisce la piena ed intera proprietà di tutte le unità immobiliari del mappale 84, che pertanto risulta integralmente pignorato; ne consegue che sono da intendersi comprese anche le relative quote proporzionali millesimali ai sensi dell'art.1117 C.C. sulle parti comuni dell'edificio.

La consistenza delle parti comuni non risulta indicata nell'atto di provenienza, in quanto identificate solo successivamente all'acquisto dei beni da parte degli esecutati, a seguito di opere di modifica e trasformazione dei cespiti pignorati; tali parti comuni sono state graficamente rappresentate con **elaborato planimetrico²¹ prot.RE0087516 del 23/08/2013**, e risultano catastalmente censite come segue:

- **map. 84 sub.15: categoria BCNC: ingresso e vano scala comune ai subb.13-14 (P.T-1-2);**

- **map. 84 sub.16: categoria BCNC: corte comune ai subb.13-14**

Per le motivazioni esposte al paragrafo 3.3, si ribadisce che, **a parere dello scrivente, nel pignoramento sono da intendersi indissolubilmente comprese (benché non espressamente indicate) anche le relative quote proporzionali millesimali ai sensi dell'art.1117 C.C., PARI ALL'INTERO, sulle parti comuni censite con i subalterni 15 e 16 dello stesso mappale 84.**

Per tali motivi, **lo scrivente redige la presente perizia considerando interamente compresi nel lotto di vendita l'ingresso e vano scala comune catastalmente censiti con il sub 15 del mappale 84 e la corte comune censita con il sub.16 del mappale 84.**

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

- O - O - O - O - O -

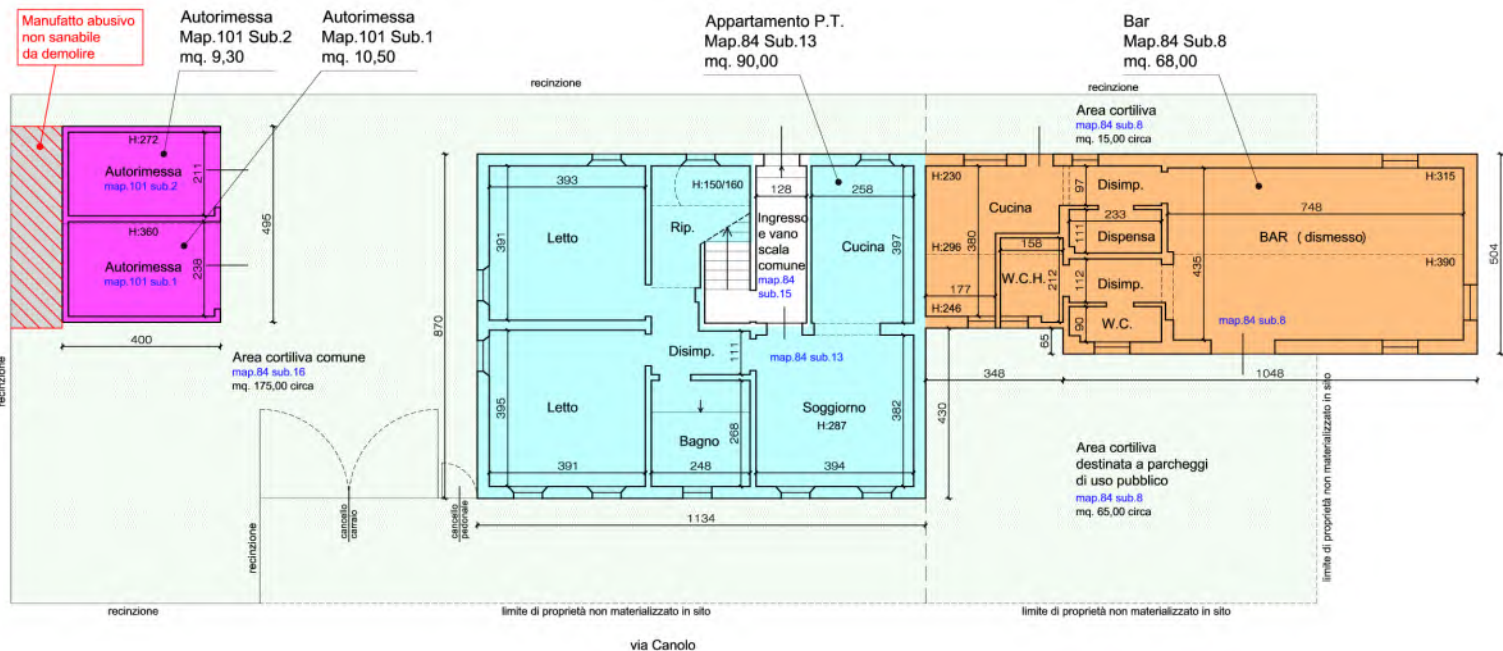
Gli immobili si presentano occupati e vissuti nell'appartamento al piano terra, mentre le restanti porzioni immobiliari risultano inutilizzate, in disuso e parzialmente inagibili; sono presenti mobilio, arredi ed elettrodomestici di modesto valore, oltre masserizie ed oggetti personali, di proprietà degli Esecutati.

²⁰ Vedi Allegato 8.6.a

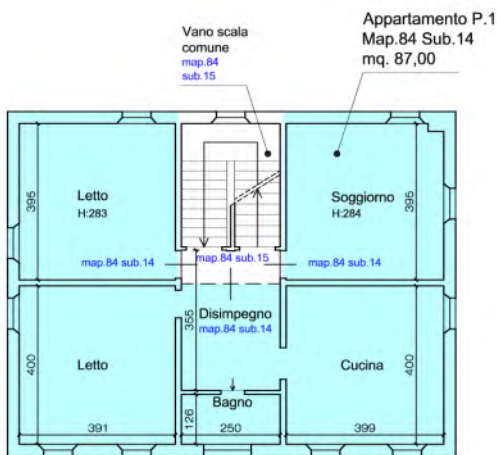
²¹ Vedi Allegato 8.3



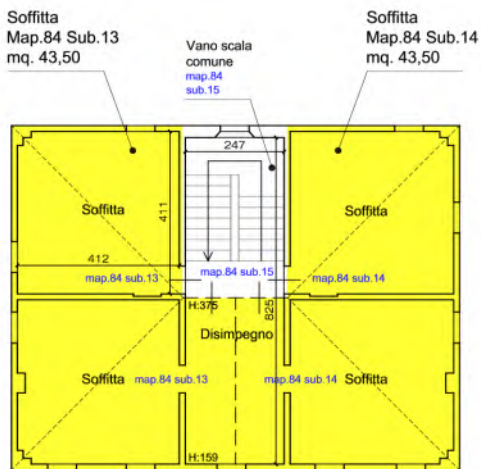
RILIEVO UNITA' IMMOBILIARI CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO Sottotetto

LEGENDA :

- Locali a destinazione residenziale
- Locali a destinazione Bar
- Soffitte con Hm > 200 cm
- Autorimesse
- Area cortiliva



(Estratto dall'Allegato 8.6.a - fuori scala)

SUPERFICI COMMERCIALI

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato applicando diverse metodologie a seconda della destinazione d'uso delle unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato.

Per quanto concerne la porzione a destinazione bar (dismesso), la Superficie Commerciale ai fini estimativi è stata computata adottando il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda²² "SEL", enunciato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa.

Per quanto riguarda la porzione residenziale e le autorimesse, invece, sono stati adottati i criteri²³ convenzionalmente utilizzati nell'ambito delle procedure esecutive svolte presso il Tribunale di Reggio Emilia.

Ciò doverosamente premesso, le superfici commerciali parametrize²⁴ del compendio immobiliare risultano le seguenti, opportunamente arrotondate:

- **BAR MAPP. 84 SUB.8 – P.T:** la superficie esterna lorda SEL del cespite risulta di complessivi **mq 68,00 circa**, costituita da: superficie dell'unità immobiliare mq 68,00 considerata al 100%; la superficie dell'area esclusiva è indicativamente pari a mq 80,00 e viene valutata a parte.
- **APPARTAMENTO MAPP.84 SUB.13 – P.T-2:** la superficie commerciale parametrata del cespite risulta di complessivi **mq 100,88 circa**, costituita da: superficie dell'appartamento piano terra mq 90,00 considerata al 100%, superficie della soffitta al piano secondo mq 43,5 considerata al 25%.
- **APPARTAMENTO MAPP.84 SUB.14 – P.1-2:** la superficie commerciale parametrata del cespite risulta di complessivi **mq 97,88 circa**, costituita da: superficie dell'appartamento piano primo mq 87,00 considerata al 100%; superficie della soffitta al piano secondo mq 43,50 considerata al 25%.
- **AUTORIMESSE MAPP. 101 SUB.1-2 – P.T:** le autorimesse vengono valutate a parte, a corpo: misurano una superficie lorda pari a mq 10,50 per il sub.1 e mq.9,30 per il sub.2.

Si precisa che il valore di ingresso e vano scala (sub.15) comuni ai subb.13-14 viene considerato compreso pro quota nei valori di stima dei singoli appartamenti. L'area cortiliva (sub.16) comune ai subb.13-14 viene valutata a parte, considerando un'estensione indicativamente pari a mq 175,00.

²² Per "SEL" superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

e non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio (valutato a parte)
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica (valutate a parte)

²³ 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

²⁴ Vedi Allegato 8.6.a



5- LOTTI DI VENDITA

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

Sussistono infatti criticità ostative ad un'eventuale vendita in lotti separati, quali la presenza di carenze e necessità di adeguamenti impiantistici che potrebbero generare commistioni tra le varie unità immobiliari, oltre alla presenza di considerevoli difformità da regolarizzare per mancata esecuzione di opere di adeguamento e consolidamento strutturale che coinvolgono l'edificio nel suo complesso.

Oltre a ciò, dal punto di vista economico di mercato si ritiene che la specifica conformazione ed ubicazione dei beni, unitamente allo scadente stato conservativo in cui versano, non consentirebbe di conseguire un maggiore ricavo in caso di eventuale vendita in lotti separati delle singole unità; il compendio infatti, come già ampiamente descritto, presenta criticità strutturali, infiltrative, igienico-sanitarie ed impiantistiche e necessita di un globale intervento di ristrutturazione comprendente opere di consolidamento strutturale e messa in sicurezza, rifacimento e/o recupero della copertura e di alcuni solai, opere di risanamento ed adeguamento interne ed esterne, opere di adeguamento degli impianti tecnologici e delle finiture. In queste condizioni, in vero, la vendita separata dei cespiti appare pregiudizievole per l'appetibilità dei singoli beni e di conseguenza potrebbe risultare anche fortemente penalizzante, sotto il profilo economico, rispetto alla vendita in unico lotto; inoltre, la vendita in lotti separata andrebbe ad incrementare considerevolmente i costi della procedura e complicare la gestione delle dovute attività di regolarizzazione in capo agli Acquirenti.

Per tutte queste ragioni, la vendita in unico lotto appare chiaramente consigliabile nell'interesse della presente procedura, atta a preservare l'appetibilità dei beni e ad assicurare al futuro Acquirente la piena ed esclusiva facoltà di scelta, in totale autonomia, dei possibili interventi di ristrutturazione, consolidamento, riqualificazione, adeguamento e/o eventuale trasformazione che riterrà opportuno.

Per tutti questi motivi, si giudica la vendita più adeguata in unico lotto, inerente la piena proprietà dell'intero fabbricato residenziale a due alloggi con attiguo locale bar dismesso, due autorimesse in corpo staccato ed area cortiliva pertinenziale, sito in Correggio (RE), via Canolo n.57-57/a, compreso il proporzionale e pertanto pieno ed intero diritto di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ex art.1117 del C.C.. (salvo diversa determinazione del Giudice).

5.1.1 -LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

Intestati:

1. [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2. [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Correggio								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria ²⁵	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Negozi	Correggio, via Canolo n.57/a piano T	-	2	84	8	C/1	7	54 mq.	Totale: 73 mq	€ 1.294,03

²⁵ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/2: abitazioni di tipo civile; C/1: negozi, botteghe; C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.**



Abitazione	Correggio, via Canolo n.57 piano T-2	-	2	84	13	A/2	1	6 vani	Totale: 99 mq Totale escluse aree scoperte (**) 99 mq	€ 635,24
Abitazione	Correggio, via Canolo n.57 piano 1-2	-	2	84	14	A/2	1	5,5 vani	Totale: 97 mq Totale escluse aree scoperte (**) 97 mq	€ 582,31
Autorimessa	Correggio, via Canolo n.57 piano T	-	2	101	1	C/6	2	9 mq.	Totale: 11 mq	€ 27,89
Autorimessa	Correggio, via Canolo n.57 piano T	-	2	101	2	C/6	2	9 mq.	Totale: 10 mq	€ 27,89

()** : 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 Correggio, località Canolo, via Canolo n.57-57/a, piena proprietà di fabbricato residenziale a due alloggi con attiguo locale bar in disuso e due autorimesse in corpo staccato, oltre area cortiliva pertinenziale, compreso il proporzionale diritto di comproprietà, pari all'intero, sulle parti comuni dell'edificio ex art.1117 c.c..

Compendio insistente su lotto di superficie catastale pari a 445 mq, formato da un vetusto edificio principale distribuito su tre piani, composto da n.1 alloggio al piano terra e n.1 alloggio inagibile al piano primo, oltre soffitte al piano secondo, collegati da ingresso con vano scala comune, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 198,76 circa, oltre area cortiliva comune parzialmente recintata con piccolo fabbricato destinato a due autorimesse di superficie lorda complessiva 19,80 mq; corpo secondario destinato a bar in disuso di superficie mq. 68,00 con area esclusiva di circa 80 mq.

Scadente stato conservativo, parzialmente inutilizzabile-inagibile per criticità statiche strutturali, inadeguatezza e/o assenza di impianti e finiture e pregiudizievoli condizioni di insalubrità per infiltrazioni: necessita di un globale intervento di ristrutturazione, consolidamento, risanamento, adeguamento e messa in sicurezza.

Impianti tecnologici modificati, privi di certificazioni di conformità, parzialmente distaccati e danneggiati o inutilizzabili, da verificare ed adeguare, di cui non si garantisce il funzionamento.

Presenti difformità rispetto agli elaborati grafici licenziati: necessitano di regolarizzazione mediante pratica edilizia per accertamento di conformità, pratiche di variazione catastale, opere di ripristino per demolizione manufatti non sanabili, oltre altre problematiche descritte in perizia.

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



5.1.3 -LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata via pec in data 29/03/2024 presso il Comune di Correggio, in data 09/04/2024 lo scrivente ha preso atto che non sono stati reperiti titoli abilitativi inerenti la costruzione originaria del fabbricato principale mapp.84; trattasi di un immobile edificato in data antecedente il 1 settembre 1967, già presente nella mappa del cd. "Catasto cessato" del secondo dopoguerra; ciò premesso, lo scrivente ha preso visione dei seguenti titoli abilitativi²⁶, reperiti dai competenti addetti, relativi agli immobili pignorati, e precisamente:

1. **Nulla Osta n.30/NC rilasciato in data 25/03/1957** per "Costruzione di un fabbricato da adibire a pollaio" intestato a "██████████";
2. **Nulla Osta n.60/NC rilasciato in data 30/04/1959** per "Costruzione di un basso servizio" intestato a "██████████"; e relativo **Permesso di Servibilità rilasciato in data 08/02/1960** a seguito di verbale di sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario in data 26/01/1960 e di verbale di sopralluogo del Tecnico Comunale in data 28/01/1960;
3. **Autorizzazione Edilizia n.583/85/14 rilasciata in data 03/07/1985** per "Riparazione tetto e sostituzione grondaie" intestata a "██████████";
4. **Condono Edilizio L.47/85 pratica n.1383 progr. 0740206609 presentato in data 31/12/1986** per "Costruzione di una autorimessa" (rif. mappale 101 sub.2) a cui ha fatto seguito il rilascio di **Concessione Edilizia in Sanatoria n.19022 rilasciata in data 22/12/1994**, intestata a "██████████", con relativo **Certificato di Agibilità rilasciato in data 22/12/1994**;
5. **Condono Edilizio L.47/85 pratica n.1384 progr. 0740206912 presentato in data 31/12/1986** per "Costruzione di una autorimessa" (rif. mappale 101 sub.1) a cui ha fatto seguito il rilascio di **Concessione Edilizia in Sanatoria n.19023 rilasciata in data 22/12/1994** intestata a "██████████", con relativo **Certificato di Agibilità rilasciato in data 22/12/1994**;
6. **Parere di Massima prot. 4458 rilasciato in data 20/05/2011** per "Valutazione preventiva per cambio d'uso con opere in edificio ad uso laboratorio e residenziale" intestato a "██████████";
7. **Comunicazione Inizio Lavori ex art.6 c.2 lett. a) DPR 380/2001 prot.6446/2011 presentata in data 15/06/2011** per "Interventi di manutenzione straordinaria di cui alla Valutazione preventiva n.4458/2011" intestata a "██████████";
8. **PDC Permesso di Costruire n.7705/2011 rilasciato in data 04/08/2011** per "Recupero di edificio residenziale e cambio d'uso da laboratorio a bar senza aumento di carico urbanistico" intestato a "██████████"; e successiva **SCIA Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.3581/2012 presentata in data 04/04/2012** per "Variante al PDC n.7705/2011; e successiva comunicazione fine lavori parziale prot.5597/2012 del 23/05/2012 con **Certificato di Conformità Edilizia Parziale relativo alla sola unità bar mappale 84 sub.8 prot. n.5595/2012 rilasciato in data 01/06/2012.**

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

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

1. Fatto salvo quanto previsto dai commi da 2 a 6, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di

²⁶ Vedi Allegato 8.4

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



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'edificio mapp.84 si prende quale riferimento di verifica la rappresentazione riportata nell'elaborato grafico allegato alla SCIA n.3581/2012 del 04/04/2012; per quanto concerne il basso servizio mapp.101 si prendono a riferimento gli elaborati grafici allegati ai due Condoni edilizi pratiche n.1383 e n.1384 progr. 0740206609 e 0740206912 del 31/12/1986 e relative CE in Sanatoria.

Per quanto si è potuto verificare, **lo stato di fatto degli immobili NON corrisponde pienamente a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate ai sopraccitati titoli abilitativi in atti comunali**²⁸, per la presenza di svariate e rilevanti difformità elencate di seguito.

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

- FABBRICATO MAPPALE 84: al piano terra, modesti spostamenti di alcune paretine divisorie interne, minime difformità degli spessori murari, formazione di cassonetti impiantistici, imprecisioni delle altezze, oltre altro; ai piani primo e secondo svariate difformità per mancata realizzazione delle opere di recupero dell'edificio residenziale previste dal PDC n.7705/2011 del 04/08/2011 e successiva Variante con SCIA n.3581/2012 del 04/04/2012; oltre alla presenza di un piccolo manufatto e di una tettoia uso ricovero per cani, realizzati abusivamente senza titolo sul retro del basso servizio, da rimuovere.
- AUTORIMESSE MAPPALE 101: modeste difformità dimensionali alle aperture esterne, tamponamento di una porta esterna, difformità delle altezze interne.

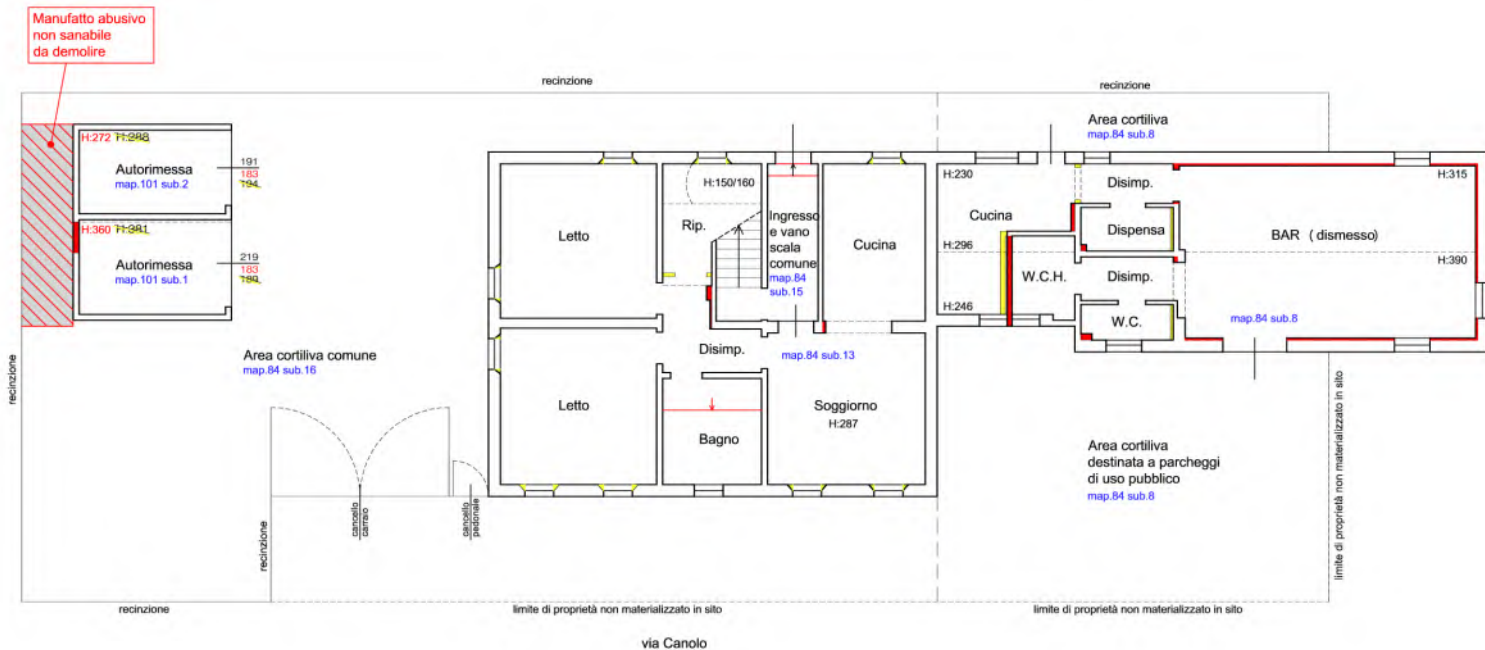
Il tutto come meglio illustrato nell'elaborato grafico²⁹ di confronto tra lo stato rilevato e l'ultima tavola grafica in atti comunali; si precisa che tale elaborato ha mero valore indicativo ed è stato redatto al solo fine di rendere maggiormente comprensibili le difformità rilevate attraverso una semplice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

²⁸ Vedi Allegato 8.5

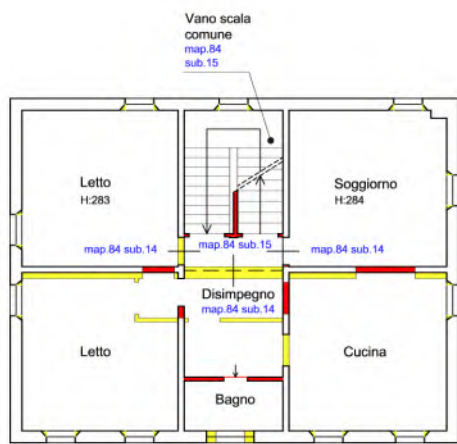
²⁹ Vedi Allegato 8.6.b



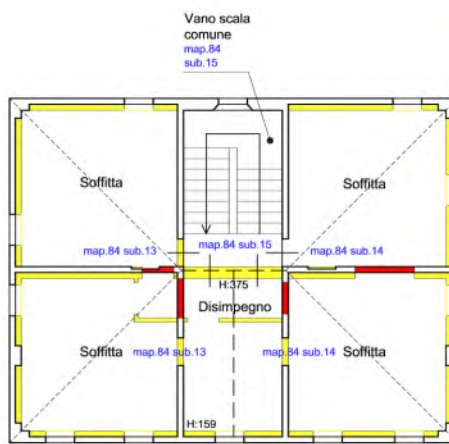
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE RISPETTO ALL'ULTIMA TAVOLA GRAFICA IN ATTI COMUNALI



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO Sottotetto

LEGENDA : Demolizione
 Costruzione

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



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



Per quanto sopra esposto, si ritiene che **le difformità riscontrate debbano essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità ai sensi art. 17 LR 23/2004 e s.m.i.** (si veda paragrafo 5.1.5); ad esclusione del piccolo manufatto e della tettoia uso ricovero per cani, da considerarsi opere abusive senza titolo, in contrasto con le normative urbanistico edilizie e sulle distanze dai confini, e che pertanto dovranno essere completamente rimosse.

– O – O – O – O – O –

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

– O – O – O – O – O –

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

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

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

Il giudizio di regolarità edilizia viene espresso sulla base di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo e degli atti reperiti dall’ufficio tecnico del Comune di Correggio o a cura degli addetti preposti, che sono stati esibiti all’esperto in data 09/04/2024 in adempimento ad istanza regolarmente inoltrata in data 29/03/2024: con tale istanza l’esperto forniva alla Pubblica Amministrazione i seguenti criteri di ricerca: indirizzo dell’immobile, dati catastali attuali, dati degli attuali proprietari, dati dei precedenti proprietari, indicazione dei titoli abilitativi secondo atto di provenienza ed espressa richiesta di “ricerca e consultazione di tutte le altre eventuali concessioni edilizie, varianti, agibilità ed ulteriori pratiche esistenti (nessuna esclusa) relative agli immobili pignorati”; si declina ogni responsabilità in merito ad eventuali incongruenze e/o omissioni tra gli atti utilizzati per redigere la presente relazione e gli atti effettivamente presenti negli archivi comunali, nel caso in cui la documentazione esibita all’esperto dall’addetto comunale risultasse incompleta e/o parziale. Le valutazioni sono espresse inoltre sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e delle norme attualmente in vigore.



5.1.4 -LOTTO UNICO: OPERE DI RIPRISTINO

Per le ragioni indicate nel precedente paragrafo 5.1.3, il piccolo manufatto e la tettoia uso ricovero per cani sul resto del basso servizio mapp.101 sono da considerarsi opere abusive non sanabili, e pertanto dovranno essere completamente demolite.

Si prevede pertanto l'esecuzione delle opere edili necessarie alla demolizione di tali abusi, i cui costi restano integralmente a carico dell'Acquirente e si quantificano, a titolo meramente indicativo non vincolante, in modo forfettario per una somma pari ad **Euro 800,00** (euro ottocento/00).

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

Si segnala che potrebbero rendersi necessarie anche opere di adeguamento e/o ripristino della rete fognaria di scarico reflui in acque superficiali, alle condizioni indicate nell'"Autorizzazione allo scarico acque reflue domestiche" n.7293/2011 rilasciata in data 03/8/2011, nel caso in cui, a seguito di opportune verifiche, lo stato di fatto non dovesse risultare conforme; in tal caso, ogni costo ed onere di adeguamento eventualmente derivante, allo stato non quantificabile, resta integralmente in capo all'Acquirente.

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

– O – O – O – O – O –

Restano inoltre ad integrale carico dell'Acquirente tutti gli oneri ed i costi necessari per il globale intervento di ristrutturazione e recupero di cui necessita il compendio, comprendente opere di consolidamento strutturale e messa in sicurezza, rifacimento e/o recupero della copertura e di alcuni solai, opere di risanamento ed adeguamento interne ed esterne, opere di adeguamento degli impianti tecnologici e delle finiture, nonché tutti i costi per le spese tecniche dovute e necessarie ad autorizzare tali lavori ai sensi delle vigenti normative in materia, nessuno escluso.

Con la precisazione che, secondo **gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Correggio**, il compendio ricade in zona agricola ed è **identificato come "insediamento rurale n.032.1"**, classificato come **"caso d'intervento 1/C: Edificio riconoscibile con caratteri tipici del '900" (art.89.5.1.c delle N.T.A.)** e con presenza di elementi di interesse storico testimoniale oggetto di tutela (art.117 della N.T.A.); **pertanto, qualsiasi intervento sul compendio pignorato dovrà essere realizzato in conformità ai criteri di recupero, conservazione e tutela specificamente previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.**

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 la ristrutturazione e/o 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

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

Pratica edilizia: Accertamento di conformità ai sensi artt. 17 e/o 17bis LR 23/2004 e s.m.i. mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per regolarizzazione delle difformità esistenti, per una somma³¹ indicativamente pari ad **Euro 10.000,00** (euro diecimila/00), comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni presunte ipotizzabili. Esclusi costi per le spese tecniche necessarie ad autorizzare eventuali lavori di ristrutturazione, consolidamento e/o recupero ed adeguamento degli immobili.

Pratica catastale: Regolarizzazione della documentazione catastale con presentazione di pratiche Docfa e di Tipo Mappale di modesta entità, come indicato nel paragrafo 3.4, per una somma³² pari ad **Euro 1.700,00** (euro millesettecento/00), comprensiva di oneri di presentazione.

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

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

5.1.6 -LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili sono occupati dai debitori, come dichiarato dagli Esecutati, accertato in sede di sopralluogo dallo scrivente e dal Custode Giudiziario, e confermato dal certificato³³ di residenza e stato di famiglia acquisito presso l'Ufficio Anagrafe dal Comune di Correggio.

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

5.1.7 -LOTTO UNICO: EVENTUALE SEGNALAZIONE AI SERVIZI SOCIALI

Di competenza del Custode Giudiziario, nei casi previsti, come risultante dall'incarico conferito dall'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 Atto³⁴ di compravendita di provenienza a ministero Notaio PAOLO VINCENZI, Rep.262114/36084 del 01/03/2011, trascritto a Reggio Emilia in data 30/03/2011 ai nn. 6796/4281 e 6795/4280, e precedenti Atti in esso richiamati o citati nell'allegato Certificato sostitutivo³⁵ ex art. 567 c.p.c., nessuno escluso;

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

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

³³ Vedi Allegato 8.12

³⁴ Vedi Allegato 8.11

³⁵ Vedi Allegato 8.9



- Patti, condizioni, servitù ed obblighi derivanti da Atto di compravendita a ministero Notaio MAURA MANGHI, Rep.34939/3350 del 19/07/1997, trascritto a Reggio Emilia in data 31/07/1997 ai nn. 13655/9201, e precedenti Atti in esso richiamati, nessuno escluso;
- Patti, condizioni, servitù ed obblighi derivanti da Atto di compravendita a ministero Notaio GIOVANNI VARCHETTA, Rep.33684/4138 del 31/10/1991, trascritto a Reggio Emilia in data 12/11/1991 ai nn. 14419/10230, e precedenti Atti in esso richiamati, nessuno escluso;
- Patti, condizioni, servitù ed obblighi derivanti da Atto di compravendita a ministero Notaio TULLIO CANDIAN, Rep.472794/1452 del 30/03/1987, trascritto a Reggio Emilia in data 16/04/1987 ai nn. 3243/4532, e precedenti Atti in esso richiamati, nessuno escluso;
- Patti, condizioni, servitù ed obblighi derivanti da Atto di compravendita trascritto in data 06/06/1955 al n. RP 3540, e precedenti Atti in esso richiamati, 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 atti³⁶ alla data del 04/01/2024, e successive visure ipotecarie di integrazione ed aggiornamento alla data del 02/08/2024³⁷, così riassunte:

- **IPOTECA VOLONTARIA:** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 30/03/2011 ai nn. 6797/1259, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 01/03/2011 Rep.262115/36085 a ministero Notaio PAOLO VINCENZI a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – S.GEMINIANO E S.PROSPERO S.P.A. sede in Verona, codice fiscale 03689960239 e contro [REDACTED] e [REDACTED] capitale € 93.920,67, totale € 141.000,00, durata 25 anni, grava su immobili siti in Correggio, foglio 2, particella 101 sub.1 e sub.2, particella 84, sub.1, 6 e 7.
- **IPOTECA VOLONTARIA:** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 30/03/2011 ai nn. 6798/1260, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 01/03/2011 Rep.262116/36086 a ministero Notaio PAOLO VINCENZI a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – S.GEMINIANO E S.PROSPERO S.P.A. sede in Verona, codice fiscale 03689960239 e contro [REDACTED] e [REDACTED] capitale € 60.176,09, totale € 94.500,00, durata 25 anni, grava su immobili siti in Correggio, foglio 2, particella 101 sub.1 e sub.2, particella 84, sub.1, 6 e 7.
- **IPOTECA VOLONTARIA:** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia in data 28/04/2011 ai nn. 9093/1728, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 04/04/2011 Rep.262395/36256 a ministero Notaio PAOLO VINCENZI a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA – S.GEMINIANO E S.PROSPERO S.P.A. sede in Verona, codice fiscale 03689960239 e contro [REDACTED] e [REDACTED] capitale € 60.071,61, totale € 91.000,00, durata 25 anni, grava su immobili siti in Correggio, foglio 2, particella 101 sub.1 e sub.2, particella 84, sub.1, 6 e 7.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:** trascritto il 06/10/2023, ai nn. 21847/16037 a favore di BANCO BPM S.P.A. sede in Milano, codice fiscale 09722490969 e contro [REDACTED] e [REDACTED] grava su immobili siti in Correggio, foglio 2, particella 101 sub.1 e sub.2, particella 84, sub.8, 13 e 14.

³⁶ Vedi Allegato 8.9

³⁷ Vedi Allegato 8.10



5.1.9 -LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE E VINCOLI

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

Secondo **gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Correggio**, il compendio ricade in zona agricola ed è **identificato come "insediamento rurale n.032.1"**, classificato come **"caso d'intervento 1/C: Edificio riconoscibile con caratteri tipici del '900" (art.89.5.1.c delle N.T.A.)** e con presenza di elementi di interesse storico testimoniale oggetto di tutela (art.117 della N.T.A.); **pertanto, qualsiasi intervento sul compendio pignorato dovrà essere realizzato in conformità ai criteri di recupero, conservazione e tutela specificamente previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.**

5.1.10-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Trattasi di compendio composto da più unità immobiliari, non costituito in "Condominio", interamente di proprietà degli esecutati: non esistono tabelle millesimali, regolamento condominiale, e non risulta nominato un Amministratore pro tempore.

Per tali motivi, non è possibile indicare l'ammontare di eventuali spese condominiali insolute arretrate, né l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie; qualora esistenti, saranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità a decorrere dalla data del decreto di trasferimento come precisato dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile.

5.1.11-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

In data 13/03/2024 lo scrivente ha inoltrato via pec all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia la richiesta³⁸ 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.32964/2024, l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia ha attestato³⁹ che relativamente ai soggetti esecutati ed ai beni pignorati sono stati reperiti contratti relativi alla sola unità immobiliare destinata a bar mapp.84 sub.8: e precisamente

- contratto n.3157/3t/2015, durata dal 01/03/2015 al 28/02/2021, risolto in data 28/02/2016;
- contratto n.14342/3T/2016, durata dal 10/01/2017 al 09/01/2023;
- contratto n.1077/3T/2021, durata dal 01/03/2021 al 28/02/2027, risolto in data 30/04/2022;

Posto che l'unico contratto da prendere in esame risulterebbe essere il n.14342/3T/2016 con durata fino al 09/01/2023; rilevato che **l'immobile è risultato in disuso da tempo, dismesso e non occupato**, e non avendosi quindi alcuna evidenza di un eventuale intervenuto tacito rinnovo, si ritiene pertanto che **ogni rapporto debba ritenersi concluso o comunque risolto per comportamento concludente delle parti**; per tali ragioni, lo scrivente ritiene che relativamente ai soggetti esecutati **non risultino contratti di locazione e/o comodati d'uso inerenti gli immobili pignorati opponibili alla procedura**; fatta salva ogni diversa determinazione in merito, rimessa all'Ill.mo sig. Giudice.

³⁸ Vedi Allegato 8.13

³⁹ Vedi Allegato 8.13



5.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE ED ELABORATI GRAFICI

INQUADRAMENTO:

Inquadramento degli immobili: estratto di mappa catastale fuori scala:



Inquadramento degli immobili: estratto di mappa satellitare fuori scala:



FOTOGRAFIE:

Esterno 1: Vista di insieme del complesso immobiliare – fronte est



Esterno 2: Fabbricato abitativo map.84 – prospetto est



Esterno 3: Fabbricato abitativo map.84 – prospetto sud



Esterno 4: Fabbricato abitativo map.84 – prospetto ovest



Esterno 5: Fabbricato abitativo map.84 – prospetto nord/est



Esterno 6: Porzione bar map.84 sub 8 – prospetto est



Esterno 7: Porzione bar map.84 sub 8 – prospetto nord



Esterno 8: Porzione bar map.84 sub 8 – prospetto ovest
**porzione di area cortiliva sul retro indebitamente annessa
all'area recintata, esclusa dalla vendita**



Esterno 9 Porzione bar map.84 sub 8 – prospetto ovest



Interno 1: appartamento p.terra sub.13 – Soggiorno



Interno 2: appartamento p.terra sub.13 – Cucina



Interno 3: appartamento p.terra sub.13 – Letto



Interno 4: appartamento p.terra sub.13 – Letto



Interno 5: appartamento p.terra sub.13 – Bagno



Interno 6: appartamento p.primo sub.14 – Soggiorno



Interno 7: appartamento p.primo sub.14 – Letto



Interno 8: appartamento p.primo sub.14 – Letto



Interno 9: appartamento p.primo sub.14 – Bagno



Interno 10: p.secondo – Soffitta



Interno 11: p.secondo – Soffitta



Interno 12: Ingresso comune p.terra sub.15



Interno 13: Scala comune p.t-1 sub.15



Interno 14: Scala comune p.1-2 sub.15



Interno 15: Scala comune p.1-2 sub.15



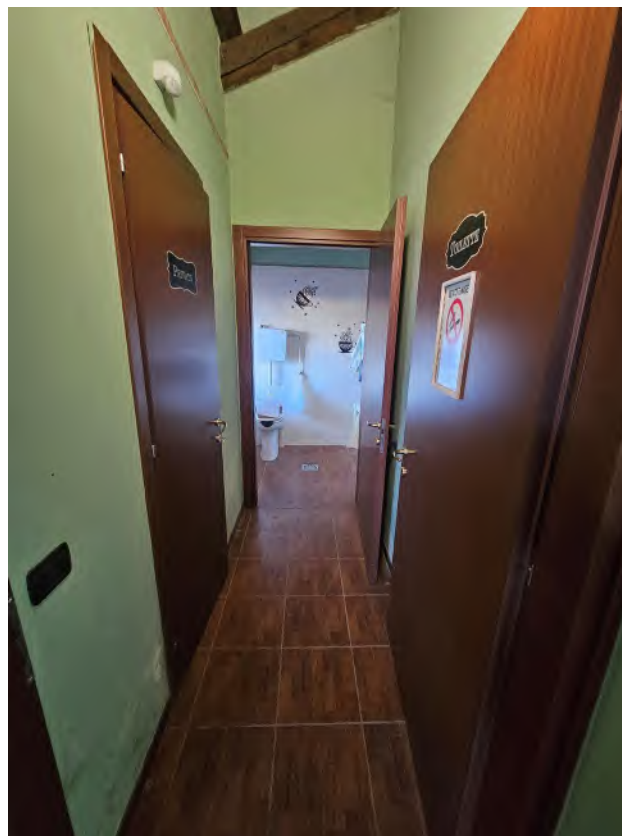
Interno 16: bar map.84 sub. 8 p.terra – Locale Bar in disuso



Interno 17: bar map.84 sub. 8 p.t – Locale Bar: cucina



Interno 18: p.terra – Locale Bar: disimpegno



Interno 19: p.terra – Locale Bar: bagno disabili



Interno 20: p.terra – Locale Bar: wc



Esterno 10: Autorimesse map.101 sub 1-2 – prospetto nord



Esterno 11: Autorimesse map.101 sub 1-2 – prospetto est



Esterno 12: Autorimesse map.101 sub 1-2 – prospetto sud con **manufatto e tettoia abusivi da demolire**



Interno 21: Autorimessa m.101 s.1 p.terra



Interno 22: Autorimessa m.101 s.2 p.terra

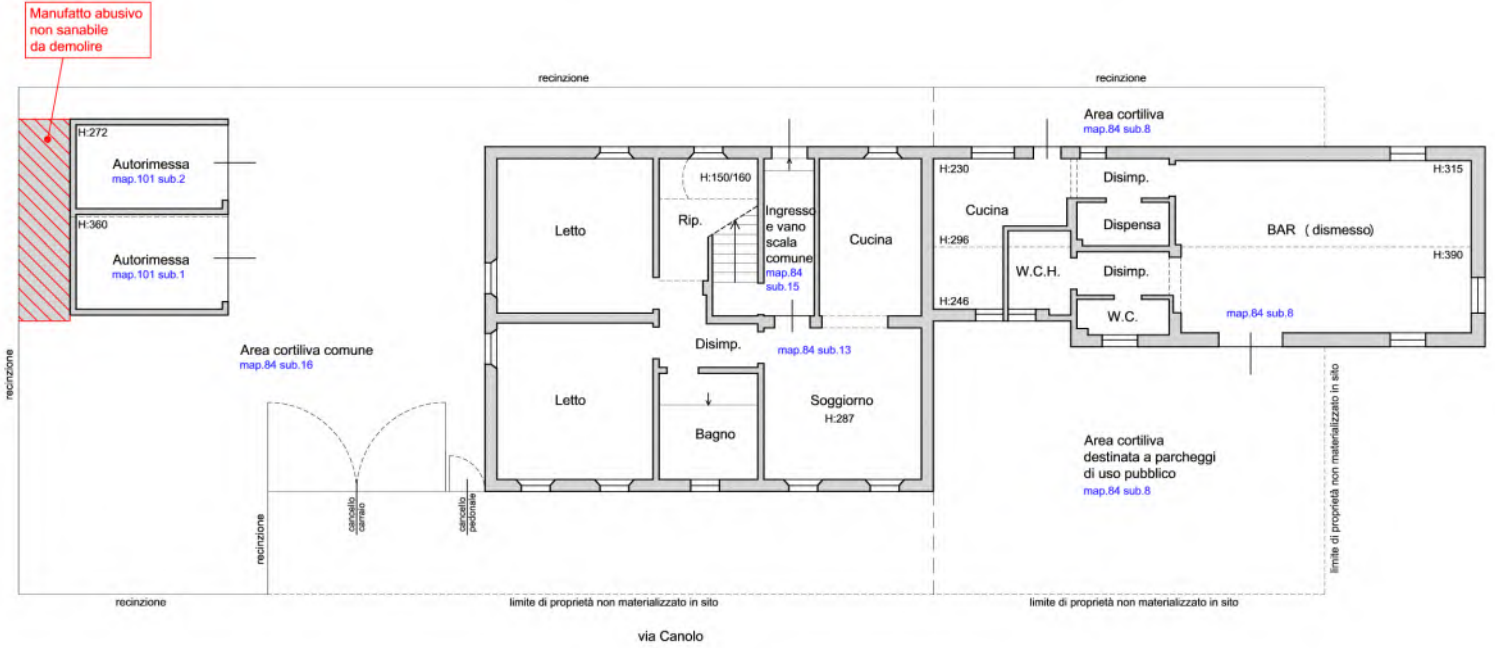


Esterno 13: vista su area cortiliva comune mapp.84 sub.16

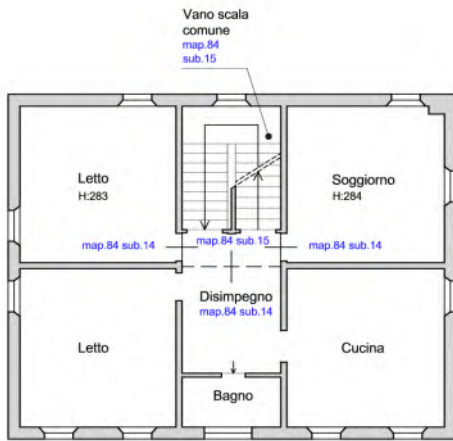


ELABORATI GRAFICI:

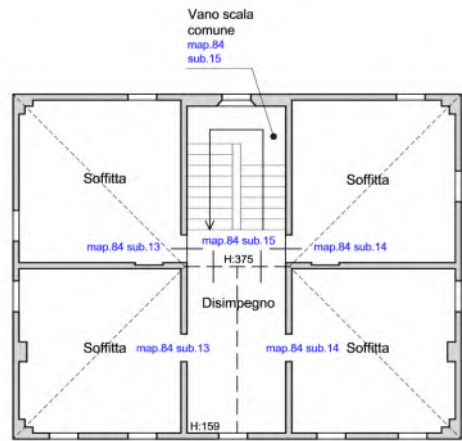
Le planimetrie riportate riferiscono l'attuale distribuzione interna indicativa dei locali e sotto fuori scala, basate rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo.



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



**PIANTA PIANO SECONDO
Sottotetto**



5.1.13-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

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

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

CRITERI ESTIMATIVI ED INQUADRAMENTO DI MERCATO

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

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 le destinazioni d'uso residenziale e bar legittime.

VALORE LOTTO UNICO

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

Tramite applicazione di opportuni coefficienti di adeguamento, per svolgere il corretto confronto delle diverse caratteristiche qualitative, manutentive e dimensionali dei comparabili, si sono determinati i valori mercantili medi unitari, **tenendo conto delle pregiudizievoli condizioni manutentive del fabbricato con inagibilità di fatto delle unità poste ai piani primo e secondo e stato di disuso del bar, incidenti sulla valutazione anche in quanto preclusive all'immediato riutilizzo di una parte dei beni del compendio**, si procede pertanto alla stima nel seguente modo:



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie	Coeff. di ragguglio	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
BAR mapp.84 sub.8					
Locali piano terra	mq. 68,00	1,00	mq. 68,00	€ 530,00	€ 36.040,00
Area cortiliva esclusiva	mq. 80,00	1,00	mq. 80,00	€ 50,00	€ 4.000,00
Totale Valore commerciale MAPPALE 84 SUB.8					€ 40.040,00

APPARTAMENTO mapp.84 sub.13					
Appartamento piano terra	mq. 90,00	1,00	mq. 90,00	€ 750,00	€ 67.500,00
Soffitta piano secondo	mq. 43,50	0,25	mq. 10,88	€ 350,00	€ 3.806,25
Totale Valore commerciale MAPPALE 84 SUB.13					€ 71.306,25

APPARTAMENTO mapp.84 sub.14					
Appartamento piano primo	mq. 87,00	1,00	mq. 87,00	€ 350,00	€ 30.450,00
Soffitta piano secondo	mq. 43,50	0,25	mq. 10,88	€ 350,00	€ 3.806,25
Totale Valore commerciale MAPPALE 84 SUB.13					€ 34.256,25

AREA CORTILIVA COMUNE map.84 sub.16					
Area cortiliva comune ai subb.13-14	mq. 175,00	1,00	mq. 175,00	€ 50,00	€ 8.750,00
Totale Valore commerciale MAPPALE 84 SUB.16					€ 8.750,00

AUTORIMESSA map.101 sub.1					
Autorimessa piano terra	mq. 10,50	valutazione a corpo			€ 3.300,00
Totale Valore commerciale MAPPALE 101 SUB.1					€ 3.300,00

AUTORIMESSA map.101 sub.2					
Autorimessa piano terra	mq. 9,30	valutazione a corpo			€ 3.200,00
Totale Valore commerciale MAPPALE 101 SUB.2					€ 3.200,00

Totale Valore commerciale LOTTO UNICO					€ 160.852,50
----------------------------------------------	--	--	--	--	---------------------

CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima - detrazioni

Abbattimento 20% per vendita giudiziaria con assenza di garanzia per vizi occulti					-€ 32.170,50
Costi per opere di ripristino				(paragrafo 5.1.4)	-€ 800,00
Costi per Pratica edilizia di regolarizzazione (sanatoria)				(paragrafo 5.1.5)	-€ 10.000,00
Costi per Pratiche catastali di regolarizzazione				(paragrafo 5.1.5)	-€ 1.700,00
Totale Valore base d'asta Lotto Unico					€ 116.182,00



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

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

Valore Base d'Asta Lotto Unico: € 116.000,00 (Euro centosedicimila/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta: € 87.000,00 (Euro ottantasettemila/00)

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

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

5.1.14-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

Come desunto dal Certificato sostitutivo ex art. 567 c.p.c. prodotto in atti, i beni di cui al lotto unico sopra indicato, risultano appartenere per la piena proprietà agli esecutati, e precisamente per la quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni all'esecutato [REDACTED] e per la quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni all'esecutata [REDACTED] in virtù di Atto⁴⁰ di compravendita di provenienza a ministero Notaio PAOLO VINCENZI, Rep.262114/36084 del 01/03/2011, trascritto a Reggio Emilia in data 30/03/2011 ai nn. 6796/4281 e nn.6795/4280, per acquisto dal sig. [REDACTED] dalla sig.ra [REDACTED] e dal sig. [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.ssa Giulia Messina Vitrano nel Certificato sostitutivo⁴¹ ex art. 567 c.p.c. prodotto in atti.

⁴⁰ Vedi Allegato 8.11

⁴¹ Vedi Allegato 8.9



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: nell'appartamento al piano primo, nelle soffitte e nelle autorimesse sono presenti materiali di varia natura che potrebbero classificarsi quali rifiuti da smaltire.

Altri materiali: sono presenti mobili, arredi ed elettrodomestici di modesto valore, oltre masserizie ed altri oggetti personali, presumibilmente di proprietà degli Esecutati.

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

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

Nella porzione abitativa, gli impianti tecnologici sono da considerarsi non conformi alle vigenti normative, privi delle certificazioni di conformità: non se ne garantisce il pieno e corretto funzionamento in quanto parzialmente distaccati, modificati e danneggiati, oltre che vetusti e completamente inutilizzabili ai piani primo e secondo, da ripristinare integralmente a cura e spese dell'Acquirente.

Nel locale bar, gli impianti risultano essere stati rinnovati durante l'intervento di cambio d'uso degli anni 2011-2012, tuttavia, per quanto è stato possibile visionare in sede di sopralluogo, gli stessi risultano dismessi da anni e presentano segni di modifiche; inoltre, non è stato possibile verificarne l'effettivo funzionamento; di conseguenza, non si garantisce la conformità ed il pieno e corretto funzionamento anche di questi impianti tecnologici, che dovranno essere verificati ed adeguati a cura e spese dell'Acquirente.

Si precisa che, per le ragioni sopra esposte, ad avviso dello scrivente le certificazioni di conformità ai sensi del DM 37/2008 reperite con l'accesso in atti comunali sono da considerarsi prive di validità.

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

5.1.17-LOTTO UNICO: CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non è stata rinvenuta alcuna certificazione in banca dati "SACE" della regione Emilia-Romagna dopo verifica telematica⁴².

Si precisa che gli Attestati allegati all'atto di compravendita di provenienza sono scaduti e non più validi, e comunque non più riferibili all'attuale conformazione dei beni.

6- STATO CIVILE DEL DEBITORE

All'atto di acquisto dei beni in data 01/03/2011, gli esecutati [REDACTED] E [REDACTED] hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione dei beni (Atto⁴³ di compravendita a ministero Notaio PAOLO VINCENZI, Rep.262114/36084).

Come attestato dall'Estratto⁴⁴ per Riassunto dell'Atto di Matrimonio prodotto in atti, acquisito presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Casapesenna (CE), e confermato dal Certificato⁴⁵ di matrimonio acquisito dallo scrivente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Correggio, gli esecutati [REDACTED] E [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] in [REDACTED] (CE) (Atto n [REDACTED]).

⁴² Vedi Allegato 8.14

⁴³ Vedi Allegato 8.11

⁴⁴ Vedi Allegato 8.12

⁴⁵ Vedi Allegato 8.12



7- NOTE

- 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 possibile regolarizzazione in sanatoria delle difformità riscontrate sono state svolte in riferimento alla normativa regionale attualmente vigente (LR 23/2004) ed al Testo Unico dell'edilizia DPR 380/2001, al quale sono state recentemente apportate rilevanti modifiche con il Decreto Legge n.69/2024 (cd. Decreto "Salva Casa") e relativa conversione in Legge n.105 del 24/07/2024; la normativa in materia è da considerarsi ancora "in evoluzione", vista la compresenza di norme regionali e nazionali non pienamente concordanti, dovendosi ritenere plausibile che alla stessa normativa regionale (cui lo scrivente fa tuttora riferimento) vengano presumibilmente apportate modifiche entro un breve lasso di tempo. Si evidenzia pertanto all'Acquirente che le valutazioni svolte nel presente elaborato potrebbero subire variazioni anche a breve termine, sia in funzione dei cambiamenti normativi in materia di prossima adozione a livello regionale, sia in rapporto alle variazioni interpretative-applicative che ne deriveranno rispetto alle prassi finora consolidate.
- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un giudizio professionale del tecnico redattore; pertanto, non costituiscono garanzie e/o certificazioni di sorta.
- Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è da intendersi a corpo e non a misura.
- I valori indicati nella presente relazione sono al netto delle imposte e delle tasse.
- L'esperto stimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- Le valutazioni sono svolte nel presupposto essenziale che gli immobili siano liberi da ipoteche o altri gravami ed in particolare di quelli descritti al paragrafo 5.1.8.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno integralmente visionati per comprenderne pienamente i contenuti.



8- ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 8.1 Estratto di mappa catastale
- 8.2 Visure catastali
- 8.3 Planimetrie catastali ed Elaborato planimetrico – attuali e all'atto di acquisto
- 8.4 Estratto pratiche edilizie in atti comunali
- 8.5 Estratto tavole grafiche relative allo stato legittimo
- 8.6.a Rilievo unità immobiliari con indicazione delle superfici commerciali
- 8.6.b Rappresentazione grafica delle difformità riscontrate rispetto all'ultima tavola grafica in atti comunali
- 8.7 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati
- 8.8 Atto di pignoramento immobiliare
- 8.9 Certificato sostitutivo art. 567 c.p.c.
- 8.10 Visure ipotecarie di aggiornamento
- 8.11 Atto di compravendita di provenienza
- 8.12 Certificato di stato di famiglia e residenza - Stato civile
- 8.13 Relazione Agenzia Entrate relativa a contratti di affitto
- 8.14 Esito negativo ricerca telematica Attestato Energetico
- 8.15 Allegati A, B
- 8.16 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 06.08.2024

L'esperto stimatore

geom. Sergio Zanni

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

