

**BONDAVALLI Arch. CORRADO**

Via Emilia S. Stefano, n. 37 - 42121 Reggio Emilia

FAX 0522.455682

cell. 3355727012 mail: corabond@architettobondavalli.com

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni immobiliari

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

<b>Esecuzione immobiliare</b>	<b>R.G. 21/'24</b>
promossa da:	
contro:	

### **Rapporto di valutazione**

Esperto designato: **arch. Bondavalli Corrado**



#### **LOTTO unico**

Fabbricato abitativo su tre livelli e corte esclusiva in Montecchio Emilia (RE) Strada Montegrappa n. 4.

## LOTTO unico - scheda riassuntiva

### UBICAZIONE DEI BENI

**MONTECCHIO EMILIA (RE) – Strada Montegrappa, 4 (località Aiola)**

### QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

**Piena Proprietà 1/1**

### DESCRIZIONE

Fabbricato civile su tre livelli fuori terra con vano scala interno senza ascensore. Diversamente dallo stato legittimato figurante come unica unità abitativa con accessori, **attualmente**, risulta abusivamente frazionato in tre appartamenti, uno per ciascun piano, aventi la medesima consistenza e distribuzione interna: al piano terra abitazione **sub 1** formata da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e bagno; al piano primo abitazione **sub 2** formata da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e bagno; al piano secondo(sottotetto) abitazione **sub 3** formata da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e bagno. Tutti i vani con originaria destinazione accessoria sono utilizzati impropriamente come vani principali. Area cortiliva su tre lati, gravata da servitù di passaggio.

(superficie commerciale parametrata dell'abitazione con annessi e pertinenze 275,37 mq)

### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI di MONTECCHIO EMILIA (F463) (RE)

Fg 10, p.lla 307:

- Sub 1; ctg. **A/2** cl 1; 4 vani - Sup. 107 mq (107 mq); R.C. 330,53€; Indirizzo: STRADA MONTEGRAPPA n. 4 Piano T
- Sub 2; ctg. **A/2** cl 1; 4 vani - Sup. 107 mq (107 mq); R.C. 330,53€; Indirizzo: STRADA MONTEGRAPPA n. 4 Piano 1
- Sub 3; ctg. **A/2** cl 1; 4 vani - Sup. 107 mq (107 mq); R.C. 330,53€; Indirizzo: STRADA MONTEGRAPPA n. 4 Piano 2

in ditta non allineata.

Compresi BCNC

- Sub 4; ctg. **ENTE COMUNE** STRADA MONTEGRAPPA n. 4

### OCCUPAZIONE

“OCCUPATO DAI DEBITORI ” sarà liberato al decreto di trasferimento

### CONFORMITA'

- Edilizia urbanistica: NO (costi di regolarizzazione/ripristini a carico dell'acquirente circa 28.000 €)
- Catastale: NO (costi di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente circa 2.000 €)
- Impiantistica: NO
- Certificazione energetica: NO

### RIPRISTINI

- NO

### ALTRE INFORMAZIONI

**L'ATTUALE CONSISTENZA CATASTALE DOVRA' ESSERE RETTIFICATA IN BASE ALL'EFFETTIVO STATO LEGITTIMATO – TRATTASI DI UNICA ABITAZIONE SU TRE LIVELLI -**

### PREZZO DI STIMA

- Prezzo base d'asta **158.000,00 €**
- Offerta minima: **118.500,00 €**

## Sommario

<b>1-RIASSUNTO .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 DATI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 INCARICO .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 CRITERI OPERATIVI .....</b>	<b>5</b>
<b>2-COMUNICAZIONI-ACCESSO-CONTROLLI .....</b>	<b>7</b>
<b>3-DATI CATASTALI.....</b>	<b>8</b>
3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	8
3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA .....	8
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE .....	10
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI .....</b>	<b>11</b>
<b>5-LOTTE DI VENDITA .....</b>	<b>15</b>
<b>5.1 - LOTTO 1 .....</b>	<b>15</b>
5.1.1- LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	15
5.1.2- LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	16
5.1.3- LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA .....	16
5.1.4- LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA .....	19
5.1.5- LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	19
5.1.6- LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	19
5.1.7- LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	20
5.1.8- LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	21
5.1.9- LOTTO 1: VALORE DEL BENE .....	21
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	23
5.1.11-LOTTO 1: PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	24
<b>6-STATO CIVILE- ACCERTAMENTI ANAGRAFICI.....</b>	<b>28</b>
<b>7-ALTRE OSSERVAZIONI.....</b>	<b>28</b>
<b>8-ALLEGATI .....</b>	<b>29</b>

1. COMUNICAZIONE OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (ESTRATTO DI MAPPA, SCHEDE PLANIMETRICHE E VISURE)
3. PRATICHE EDILIZIE (STRALCI TITOLI ABILITATIVI) RILIEVO STATO DI FATTO/COMPARAZIONE
4. RISCONTRI STATO LOCATIVO AGENZIA DELLE ENTRATE.
5. ISPEZIONE CATASTO ENERGETICO REGIONALE- ATTESTATO ENERGETICO
6. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE E DI STATO CIVILE
7. ATTO DI PROVENIENZA
8. ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

ALLEGATI A,B

N.2 CD ROM CONTENENTI LA PERIZIA, ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## 1-RIASSUNTO

### 1.1 DATI GENERALI

## PROCEDURA N. 21/'24

**Esecutati:** --, --, ---

Procedente: -- (con Avv. Manuela Mazzoni)

Creditori intervenuti:

- --
- -- (con Avv. Margherita Domenegotti )
- -- (con Avv. Marco Pesanti )
- --- (con Avv. Luigi Giani )

Creditori iscritti:

- --
- --

- **Data conferimento incarico:** 03/06/2024
- **Termine di consegna della relazione:** 20/10/2024
- **Udienza:** 20/11/2024 (modalità scritta ex art. 127 ter c.p.c.)
- **Atto pignoramento:** trascritto 26/02/2024 ai nn. 4007/2982
- **Contributo unificato:** SI

**Proroga:** NO

**Istituto di Credito designato:**

Cassa di Risparmio di Ravenna, via Battaglione Toscano 1/a Reggio Emilia

### 1.2 INCARICO

Il sottoscritto Corrado Bondavalli, architetto libero professionista in Reggio Emilia, è stato nominato "esperto estimatore" giusto decreto- ex artt. 567-569 c.p.c.- dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in data **03/06/2024** con rituale giuramento prestato nei termini presso l'Ufficio di Cancelleria.

Preso atto delle avvertenze e delle autorizzazioni acquisite in forza di nomina ex art.68 cpc., all'esito delle attività di accertamento previste nel decreto di conferimento incarico è predisposta la presente relazione di stima con gli adempimenti successivi.

Finalità dell'incarico:

determinazione del prezzo base d'asta del compendio immobiliare sottoposto a vendita forzata.

### 1.3 CRITERI OPERATIVI

#### CRITERIO DI STIMA

Il quesito posto all'esperto richiede una prima fase di stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad attribuire un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato. In un secondo momento sarà applicata una adeguata riduzione al valore di mercato che tenga conto della vendita all'asta mediante esecuzione forzata.

#### PROCEDIMENTO DI STIMA

Nello specifico si assumerà per la valutazione il metodo sintetico-comparativo mono parametrico consistente nella comparazione del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita recenti applicati su beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il parametro ricorrente di riferimento è il metro-quadrato di superficie commerciale.

Le superfici del fabbricato sono state desunte dai progetti depositati in atti comunali e verificate nella consistenza totale mediante rilievi di massima a campione ovvero di dettaglio in assenza di riferimenti progettuali.

La superficie dei terreni è quella segnata in atti catastali.

I concetti estimativi adottati per l'edificio esistente sono sviluppati con riferimento alle seguenti caratteristiche distinte per destinazione funzionale delle unità immobiliari:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali;
- salubrità complessiva dei locali e dell'insieme;
- tipo e completezza di finiture;
- dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva;
- stato di conservazione e manutenzione;
- dotazione impiantistica;
- dotazione di servizi ed impianti condominiali;
- presenza di impianto ascensore;
- ubicazione, distanza dal centro;
- dotazione dei servizi primari e secondari.

Inoltre, si è valutata l'influenza sui valori ricercati derivante dalle dinamiche del mercato immobiliare che attualmente segna ancora una fase di stallo e mancanza generale di liquidità registrando contrattazioni saltuarie e talvolta quotazioni scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché valorizzando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni.
- La valutazione così intesa è riferita all'immobile **disponibile** posto sul **libero mercato**: trattandosi di esecuzione forzata che presuppone la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, nonché la **mancanza di garanzia su vizi e difetti**, anche occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono

immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi, se previsti, i disagi di ripristino o regolarizzazione di quanto descritto, si applicherà una **riduzione convenzionale in caso d'asta sino ad un massimo del 20%**.

## CRITERI DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

### superficie commerciale

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 sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

Per analogia potrà assumersi a base di calcolo della stima la consistenza immobiliare determinata a norma del DPR 138/98 .

La *superficie catastale* rappresenta la somma delle varie tipologie di superficie di una unità immobiliare urbana. La parte principale presa per intero e gli accessori diretti ed indiretti considerati nella percentuale come stabilito dall'**allegato C** del DPR n° 138/98.

La superficie è calcolata includendo lo spessore totale dei muri interni e perimetrali sino ad un massimo di cm 50 per i muri di proprietà e cm 25 per i muri comuni.

È data dalla somma delle seguenti superfici:

- Tipologia A - Vani principali e accessori diretti: considerati al 100%, rappresentano tutte le camere principali, corridoi, ripostigli e bagni, calcolati in superficie lorda.
- Tipologia B - Vani accessori indiretti comunicanti: considerati al 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari.
- Tipologia C - Vani accessori indiretti non comunicanti: considerati al 25% qualora gli stessi accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari, risultano non comunicanti direttamente con l'unità immobiliare
- Tipologia D - Balconi, Terrazzi e simili comunicanti: questa superficie di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
  - o del 30% fino al raggiungimento di mq 25;
  - o del 10% per l'eccedenza dei mq 25;
- Tipologia E - Balconi, Terrazzi e simili non comunicanti: la superficie di pertinenza della singola unità immobiliare va computata nella misura:
  - o del 15% fino al raggiungimento di mq 25;
  - o del 5% per l'eccedenza dei mq 25;
- Aree scoperte o assimilabili - Corti, cortili, piazzali, giardini e simili: l'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
  - o Per le ABITAZIONI del 10%, fino al raggiungimento della superficie dei vani principali e accessori diretti, del 2% per la parte eccedente.
  - o Per VILLE e VILLINI del 10%, fino al raggiungimento del quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti, del 2% per la parte eccedente.

Per la consistenza dei terreni si farà riferimento alla superficie catastale.

## **2-COMUNICAZIONI<sup>1</sup>-ACCESSO-CONTROLLI**

**COMUNICAZIONI** L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o PEC/mail della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali con fissazione della data di **accesso sui luoghi di causa**, in particolare sono stati avvertiti:

Debitori: tramite raccomandata a.r.;

Procedente: --- (c/o Avv. Manuela Mazzoni pec: manuela.mazzoni@ordineavvocatiferrara.it);

Creditori intervenuti:

- --- (pec: -----)

- --- (c/o Avv. Margherita Domenegotti pec: margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it)

- --- (con Avv. Luigi Giani pec: luigi.giani@ordineavvocatifreggioemilia.it)

Custode Giudiziale IVG: tramite PEC

**Esito:** Regolare.

Verrà trasmessa copia della presente relazione in forma semplice a ½ posta agli esecutati o con deposito in cancelleria e via e-mail/Pec ai legali rappresentanti del procedente/intervenuti ed esecutati.

**ACCESSO** - in data 25/06/2024 ore 14,30 si effettuava un tentativo di accesso col dr. Andrea Bendinelli per IVG. Sul posto si rinveniva parte debitrice indisponibile a quella data, quindi, in accordo si riprogrammava nuova data di accesso al **08/07/2024 ore 15,00**. In tale occasione, congiuntamente al Custode giudiziario, si otteneva sul posto la presenza collaborativa della debitrice esecutata, qui residente. Fu dunque consentito l'accesso a tutti i locali effettuando le operazioni di rilievo e verifica, acquisendo ogni elemento utile per l'assolvimento dell'incarico. Sono stati eseguiti ripetuti accessi al Comune di Montecchio per acquisire le pratiche edilizie in data **07/08/2024 - 12/09/2024- 09/10/2024**

**CONTROLLO della documentazione in atti-** L'esperto ha accertato:

- la completezza/idoneità dei documenti in atti. In particolare, risulta la certificazione notarile del Dott. **Luca DELL'AQUILA, Notaio in Orta di Atella**, iscritto nel ruolo del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere, aggiornata al 04/03/2024.
- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

**Osservazioni -**

### **Attività di accertamento**

L'esperto ha esperito regolarmente le attività previste nel decreto di conferimento incarico. All'esito è predisposta la presente relazione di stima in conformità alle disposizioni operative dell'esperto estimatore del Tribunale di Reggio Emilia.

**Proroga** La perizia è depositata nei termini.

---

<sup>1</sup> All. 1

### 3-DATI CATASTALI

#### 3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO<sup>2</sup>

**I** – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di **MONTECCHIO EMILIA-F463- (RE)**

Ubicazione <b>MONTECCHIO EMILIA</b>		Dati identificativi			Dati classamento					
		Fg.	P.IIa	sub	Z.C.	Categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (€)
<b>1</b>	Strada Montegrappa, n.4	<b>10</b>	<b>307</b>	<b>1</b>	-	<b>A/2</b>	-	4 vani	-	-
<b>2</b>	Strada Montegrappa, n.4	<b>10</b>	<b>307</b>	<b>2</b>	-	<b>A/2</b>	-	4 vani	-	-
<b>3</b>	Strada Montegrappa, n.4	<b>10</b>	<b>307</b>	<b>3</b>	-	<b>A/2</b>	-	4 vani	-	-
<b>4</b>	Strada Montegrappa, n.4	10	307	4	-	ENTE COMUNE	-	-	-	-

#### **INTESTAZIONE IMMOBILI:**

1. -- Diritto di Proprietà quota 4/6
2. -- Diritto di Proprietà quota 1/6
3. --- Diritto di Proprietà quota 1/6

<sup>2</sup> Nota di Trascrizione agli atti.



### 3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA<sup>3</sup>

#### **II** – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di **MONTECCHIO EMILIA -F463- (RE)**

Ubicazione Reggio Emilia		Dati identificativi			Dati classamento					Rendita (€)
		Fg.	P.Ila	sub	Z.C.	Categoria <sup>4</sup>	classe	Consistenza	Superficie catastale	
<b>1</b>	STRADA MONTEGRAPPA n. 4 Piano T	<b>10</b>	<b>307</b>	<b>1</b>	-	<b>A/2</b>	1	4 vani	107mq (**)107mq	330,53
<b>2</b>	STRADA MONTEGRAPPA n. 4 Piano 1	<b>10</b>	<b>307</b>	<b>2</b>	-	<b>A/2</b>	1	4 vani	107mq (**)107mq	330,53
<b>3</b>	STRADA MONTEGRAPPA n. 4 Piano 2	<b>10</b>	<b>307</b>	<b>3</b>	-	<b>A/2</b>	1	4 vani	107mq (**)107mq	330,53

#### **Totale generale**

##### **Catasto Fabbricati di REGGIO EMILIA**

Totale immobili: **3**; Rendita: **euro 991,59**; Vani: **12**; Superficie: **0 m<sup>2</sup>**

**(\*\*)** : **Superficie totale escluse aree scoperte.** 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).

**Immobile predecessore :Foglio 10 Particella 307 Ctg A/3 di vani 8,5**

#### **INTESTAZIONE IMMOBILI:**

1. --                   Diritto di Proprietà quota ½
2. ---                 Diritto: Proprietà quota ½

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 30/11/2011 Pratica n. RE0262765 in atti dal 30/11/2011 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 105646.1/2011)

Classamento: Notifica in corso con protocollo n. RE0266620 del 06/12/2011

**Dati di superficie:** Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/11/2011, prot. n. RE026276

#### **Precisazioni:**

- le risultanze catastali attuali (dati identificativi/numero u.i.u. e classamento) sono state attribuite d'ufficio sulla base delle schede planimetriche presentazione 30/11/2011, prot. n. RE026276 redatte dal tecnico d'ufficio limitatamente ai rilievi della sola sagoma dell'edificio senza accesso.

<sup>3</sup> All 2. – Visure aggiornate AdE Territorio di Reggio Emilia

<sup>4</sup> Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/3**: abitazioni di tipo economico;

### 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello **schema I** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello **schema II** sono quelli della situazione catastale attuale (vedi all.2).

- Vi è piena corrispondenza tra i dati dei beni riportati nel pignoramento e quelli registrati in atti catastali, con le seguenti

**eccezioni:**

in atti catastali – schema II-risulta **ditta intestata non allineata** (a seguito di decesso del soggetto 2 - avvenuto in data 30/11/2009-, sono stati accertati giudizialmente gli eredi con provvedimento 02/03/2023 del Tribunale di Reggio Emilia);

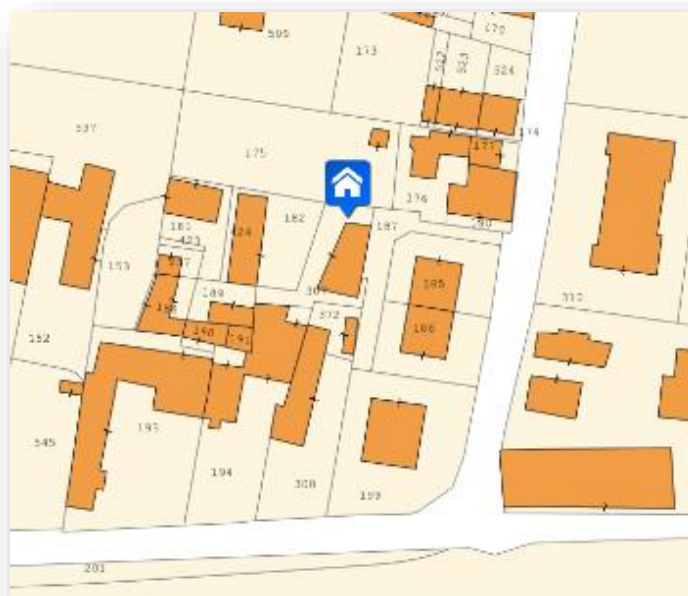
**precisazioni**

l'immobile **sub 4** identifica l'area cortiliva pertinenziale (graffata al fabbricato) al C.T. Ente Urbano e al C.F. BCNC senza reddito e senza ditta intestata.

- **Le schede planimetriche** – presentazione 30/11/2011, prot. n. RE026276
  - Sono state redatte d'ufficio senza accesso interno, la rappresentazione grafica è limitata alla sola sagoma delle unità immobiliari, sovrapponibile a quella rilevata dallo stimatore;
  - Sarà necessario aggiornare le planimetrie all'effettivo numero e consistenza immobiliare come da stato legittimato in atti comunali. Si ipotizza incidenza sul numero delle unità immobiliari e sui parametri catastali/ reddituali in quanto lo stato legittimato prevedeva una sola unità abitativa su tre livelli.

**Precisazioni:**

Lo stato legittimato in atti comunali prevedeva un'unica **unità abitativa**.



Comune di Montecchio Emilia – Estratto del foglio 10 p.IIa 307

## **4-DESCRIZIONE DEI BENI**

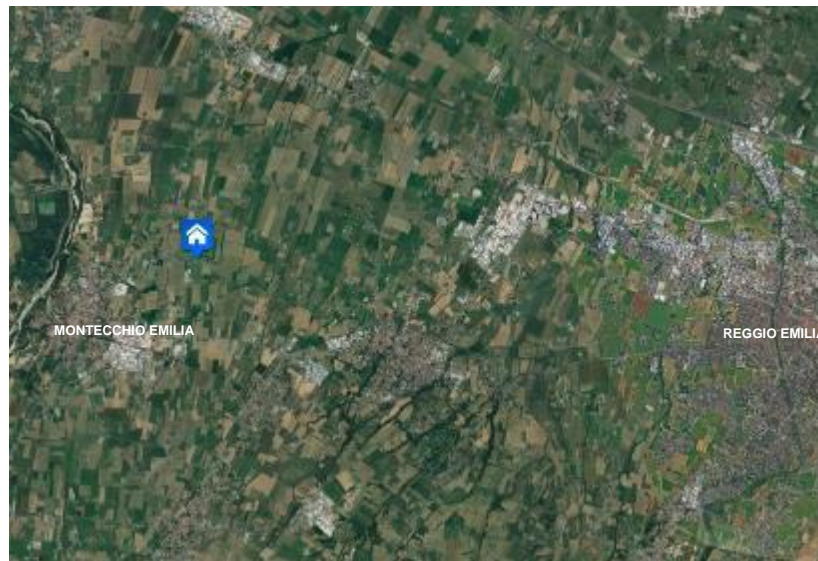
Indirizzo: MONTECCHIO EMILIA (RE) Strada Montegrappa, 4 – Località Aiola-

Diritto reale: **Piena Proprietà 1/1**

Fabbricato civile a destinazione abitativa, terra tetto su tre livelli, di antica edificazione, completamente ristrutturato nel 2000, attualmente – abusivamente – frazionato in tre unità abitative.

### **Zona di ubicazione**

Periferia Nord - località Aiola - a circa 3,00 Km dal capoluogo centro con tutti i servizi. Territorio urbanizzato a margine di aree agricole. Contesto di originaria vocazione rurale con nucleo di case sparse per lo più recuperate ad uso residenziale/abitativo con recenti interventi di nuova edificazione lungo la Str. Montegrappa a nord. Trasporto pubblico su strada Montegrappa. L'edificio sorge in posizione interna, raggiungibile dalla Str. Montegrappa- versante occidentale- , provenendo dalla Str. Aiola, transitando su terreno mapp. 187 (Ente Urbano) e proseguendo senza soluzione di continuità sull'area cortiliva del fabbricato oggetto del pignoramento (mapp. 307) a sua volta gravata da servitù di passaggio per i fabbricati più interni. Strada chiusa con viabilità limitata ai residenti, contesto dimesso con spazi di manovra limitati, scarsa dotazione di parcheggio.



### **Il fabbricato**

Fabbricato abitativo terra-tetto, isolato, a base trapezoidale con lato lungo sull'asse N/S, organizzato su tre livelli fuori terra serviti da scala interna, aperture su tre lati, cieco sul fronte al confine orientale. Sedime in piano, l'area cortiliva nominale, estesa su tre lati dell'edificio, per la maggior parte è occupata su due lati dalla viabilità interna soggetta a servitù di passaggio; l'unica zona recintata, residuale, è ricavata sul fronte Nord dove è ricavato l'unico accesso all'edificio.

È allacciato alle reti gas metano, elettrica, idrica ed è servito dal sistema fognario comunale.

### La struttura portante

L'originaria struttura in pietrame a sacco/laterizi è stata sostituita con struttura portante in laterizio in occasione dell'intervento di ristrutturazione ultimato nei primi anni del 2000, cordoli cementizi, solai intermedi in laterizio e copertura a due falde inclinate a settori sfalsati con struttura in legno isolata/ventilata, tegole laterizie prevalentemente di recupero.

### Accesso

Posizione interna raggiungibile dalla Str. Montegrappa attraverso stradello privato, bitumato, liberamente accessibile (con innesto sul versante occidentale della via principale), transitando sul mappale 187 che, senza soluzione di continuità, prosegue sull'area cortiliva del mappale 307 sino all'altezza del cortile recintato con accesso pedonale servito a citofono e carraio a doppio battente elettrificato, lo stradello prosegue, sulla parte opposta, a servire altri fabbricati con diritto di passaggio. Inoltre, si osserva anche, che il cancello di accesso alla piccola area cortiliva recintata del fabbricato, è in comune per l'accesso alle porzioni immobiliari identificate al mappale 372, il cortile non evidenzia i limiti di proprietà. L'accesso al fabbricato avviene dal portoncino a Nord, protetto da tettoia in legno, che apre direttamente sul vano scala a disimpegno dell'accesso alla porzione posta al piano terra e a servire i due livelli superiori.

### Finiture

Le finiture dei paramenti esterni sono prevalente ad intonaco con zoccolatura in mattone, le bucaure, dotate di scuretti in legno o PVC verde, sono in parte protette con inferriate ai piani terra e secondo, bancali in pietra chiara ricostruita modanata; tetto sporgente con struttura lignea. Lattoneria in lamierato preverniciato per raccolta e deflusso acque meteoriche. L'area cortiliva è pavimentata con betonelle autobloccanti, recinzione e cancelli in ferro lavorato, pilastri in mattone faccia vista.

### Organizzazione distributiva

Il fabbricato copre una superficie lorda di 107 mq, si sviluppa su tre livelli, con vano scala interno a servire, attualmente, una abitazione a ciascun piano. Lo schema distributivo interno si ripete senza variazioni di rilievo ai tre livelli, dotati ciascuno di cucina, servizi e impianti autonomi. È conservato un originario locale interrato, particolarmente soggetto ad allagamento, esteso sotto il vano scala e da esso accessibile.

### Descrizione

**Abitazione piano terra (sub 1)** formata da,

soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e bagno; superficie lorda 95,60 mq oltre vano scala di 11,40 mq; h 2,71 m

**Abitazione piano primo (sub 2)** formata da,

soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e bagno; superficie lorda 95,60 mq; h 2,74 m

**Abitazione piano secondo - sottotetto- (sub 3)** formata da,

soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e bagno; superficie lorda 95,60 mq; colmo variabile- h zona giorno min/max 2,81/3,87; h zona notte min/max 2,40/3,35

Le finiture interne sono quelle rinnovate nei primi anni del 2000, di buona fattura: pavimentazione omogenea a tutti i piani con piastrelle gres ceramico, formato indicativo 33x33, a toni chiari sfumato grigio, posate in diagonale con fuga larga antracite, completi di battiscopa, variazione nel bagno al piano primo con pavimento gres effetto legno a doghe abbinato al rivestimento. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate recentemente nei toni grigi ai piani terra e primo, tinte pastello al piano secondo. I bagni presentano rivestimenti ceramici alle pareti con inserti e decori variabili dal classico al moderno, le pareti degli angoli cottura presentano rivestimenti ceramici a tozzetto con fuga antracite, abbinati al pavimento. decorativi bianco/grigio. Le porte interne ed i portoncini di accesso alle tre unità, sono di tipo commerciale, tamburate lisce, ceche, con finitura tipo legno noce chiaro, la porta tra soggiorno e disimpegno notte presenta vetrate e cornici tipo stile inglese. Serramenti esterni in legno ammodernato scuro con vetro doppio e oscuramento con scuretti esterni, le finestre dei piani terra e secondo sono dotate di inferriate metalliche di protezione. Il vano scala è rivestito con lastre di granito grigio e zocchetto, pareti intonacate e tinteggiate, ringhiera metallica.

Impianti: sottotraccia, impianti autonomi a ciascun piano, termico con caldaia a metano a produzione combinata ACS (attualmente non installata al piano sottotetto). I caloriferi sono in ghisa a colonna ad elementi modulari ad altezze variabili. Impianto elettrico standard sottotraccia con frutti ad incasso, quadretto e contatori all'esterno, piano terra, in moduli incassati. Presente impianto citofonico autonomo ai tre livelli e ricezione TV. Predisposto allaccio gas metano di rete a servire punti cottura e caldaie. Adduzione idrica monoutenza non contabilizzata. Dotazione di impianto di climatizzazione dual split con unità esterne fronte Est a servire ciascun piano. Al piano terra è presente un camino.

Dotazione bagni: I tre bagni presentano dotazione completa con vaso, bidet, lavabo, doccia (vasca al piano secondo) e allaccio lavatrice. Le cucine sono dotate di punto adduzione idrica e allaccio gas metano per fuochi.

### Stato manutentivo

Alla data del sopralluogo, si registra nel complesso un buono stato di conservazione delle finiture e dei componenti con normali segni di usura.

- Per le finiture interne si segnalano zone di umido al piano sottotetto nel soggiorno/cucina in corrispondenza delle canne fumaria (camino-caldaie), lievi forme di degrado da condensa. Per gli impianti, funzionanti e apparentemente eseguiti a norma, non si sono viste in atti comunali né sono state esibite le conformità. Al piano 2 sottotetto mancano alcune maniglie a porte e finestre con graffi e macchie di verniciatura, mancano placchette elettriche, caldaia.
- Per le finiture esterne si segnala un accentuato degrado agli sporti della copertura lignea. Le superfici murarie sono finite ad intonaco senza tinteggio.

Per tener conto dello stato di conservazione di finiture e impianti - in opera da oltre 20 anni - in parte rinnovate nei tinteggi interni, con necessità di interventi locali di riparazione/sostituzione oltre che di manutenzione ordinaria, ai fini della stima, si assumerà un coefficiente per stato manutentivo pari a **CM = 0,97**.

### **Verifiche**

#### Stato legittimato

- In atti comunali risulta Concessione edilizia n. 51/99 per la "ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione con aumento di S.U. del 20% e parziale soprizzo",

successiva autorizzazione prot. 12516/99 per demolizione e ricostruzione del fabbricato con medesime forme e dimensioni previste nella C.E. 51/99; successiva "Variante in c.o. variazioni distributive interne" -prot. 2333/00. **Ultimazione lavori in data 30/07/2002.**

Da progetto era prevista un'**unica unità abitativa** distribuita su tre livelli:

- piano terra con locale pluriuso, disimpegno, lavanderia, cantina, ripostiglio (Superficie accessoria 102,56 mq; Superficie Utile = 0,00 mq);
- piano primo con soggiorno, disimpegno, studio, letto, bagno (Superficie accessoria 0,00 mq; Superficie Utile= 102,56 mq);
- piano secondo (sottotetto) con mansarda, disimpegno, letto, letto, bagno (Superficie accessoria 10,68 mq; Superficie Utile= 91,87 mq);

Dall'esame della documentazione messa a disposizione dall'addetto comunale - in occasione del primo accesso atti - vista la mancanza dei grafici autorizzati con il progetto di variante prot. 2333/00 si inoltrava richiesta di integrazione per ottenerne copia. In seguito, l'Ente riscontrava la richiesta in data 08/10/2024, acquisendo i grafici della variante.

Allo stato la documentazione identificativa dello **stato legittimato è riferibile ai grafici della variante prot. 2333/00 alla C.E. 51/99.** - Paragrafo 5.1.11

#### **Raffronto dello stato rilevato con lo stato legittimato.**

Rispetto al progetto autorizzato, risultano:

- variazioni della sagoma dell'edificio con rettifica dei lati Est ed Ovest con incremento di superficie superiore ai limiti del 2% (superficie coperta da progetto 102,56, stato di fatto 107,00 mq);
- aumento altezza in gronda;
- variazioni prospettiche delle bucaure- posizione e dimensioni;
- frazionamento abusivo dell'originaria abitazione in tre unità abitative;
- modifiche distributive interne;
- trasformazione di vani a destinazione accessoria del Piano terra in S.U.;

**La superficie attuale** da rilievo (superficie lorda comprensiva delle murature)

Piano	S.U.lorda	S. ACCESSORIA
- terra	107,00	
- primo	96,55	
- secondo	96,55	

Totale S.U.= 300,10 mq; Totale S.A.= -

Superficie netta utile totale 79,00mq x 3 livelli = 237 mq

**La superficie autorizzata** da progetto

Piano	S.U.lorda	S. ACCESSORIA
- terra	0	102,56
- primo	102,56	0
- secondo	91,87	10,68

Totale S.U.= 194,43 mq; Totale S.A.= 113,24

Inoltre, di seguito si riportano le misure di superficie netta di S.U. ed S.A. indicate nel progetto autorizzato:

Superficie netta utile totale 155,48 mq

Piano	S.U.	S. ACCESSORIA
- PT locale pluriuso		35.79
- PT lavanderia/st.		15.69
- PT cantina		12.42
- PT ripostiglio		5.93

- PT disimp		7.91
- P 1 sogg.	35.79	
- P1 Letto	15.69	
- P1 disimp	7.91	
- P1 Letto	12.42	
- P1 bagno	5.93	
- P2 mansarda (SU)	35.79	
- P2 letto	15.69	
- P2 disimpegno	7.91	
- P2 letto	12.42	
- P2 bagno	5.93	
-	<b>155.48</b>	<b>77.74</b>

### **Superficie commerciale<sup>5</sup>**

In presenza di difformità sostanziali rispetto allo stato ultimo legittimato, a maggior cautela, nella determinazione della superficie commerciale si terrà conto degli usi legittimati nei titoli edilizi.

In particolare:

- la superficie lorda SL dei vani principali - distribuita sui tre livelli- era, complessivamente, pari a 194,43 mq, il corrispondente coefficiente di destinazione è assunto pari ad 1,00;
- la superficie lorda SL dei vani accessori (non abitabili) - dislocata al piano terra oltre vano scala al piano 2 - era, complessivamente, pari a 113,24 mq.
- La superficie lorda incrementata per effetto delle variazioni di sagoma apportate nel corso dei lavori- verosimilmente non ripristinabile allo stato legittimato senza comprometterne la struttura complessiva, è pari a circa 13 mq. Superficie assunta come quota incrementale di superficie utile.

Nel calcolo della superficie commerciale si tiene conto della consistenza dei vani principali adottando coefficiente 1,00 della SL (utile), mentre, per i vani accessori con dotazione impiantistica propria dei vani principali si assume un coefficiente pari a 0,60 della SL (accessoria) .

**La S.C. dell'immobile è rimasta determinata in 275,37 mq;**

***Precisazioni.** Per le difformità riscontrate, si prevedono interventi di ripristino dello stato preesistente, e, ove consentito in accordo con l'ufficio tecnico comunale, la regolarizzazione mediante presentazione di pratica a sanatoria. I costi saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.*

## **5-LOTTE DI VENDITA**

Per il compendio immobiliare pignorato, che nelle previsioni dello stato legittimato è costituito da unica unità abitativa distribuita su tre livelli, non si prevede la possibilità di un frazionamento in quanto vi è carenza di spazi da destinarsi a parcheggi; pertanto, è convenientemente predisposta la vendita in UNICO LOTTO.

### **5.1 - LOTTO 1**

Porzioni di edificio civile costituite di una abitazione al piano terzo con annessa cantina al piano terra

#### **5.1.1- LOTTO 1: DATI CATASTALI**

<sup>5</sup> La Superficie commerciale è dettagliata al punto 5.1.9 , calcolata con i criteri al paragrafo 1.3.2

## CATASTO FABBRICATI di MONTECCHIO EMILIA (F463) (RE)

Fg 10, p.lla 307;

- Sub 1; ctg. A/2 cl 1; 4 vani - Sup. 107 mq (escluse le aree scoperte 107 mq); R.C. 330,53€; Indirizzo: STRADA MONTEGRAPPA n. 4 Piano T
- Sub 2; ctg. A/2 cl 1; 4 vani - Sup. 107 mq (escluse le aree scoperte 107 mq); R.C. 330,53€; Indirizzo: STRADA MONTEGRAPPA n. 4 Piano 1
- Sub 3; ctg. A/2 cl 1; 4 vani - Sup. 107 mq (escluse le aree scoperte 107 mq); R.C. 330,53€; Indirizzo: STRADA MONTEGRAPPA n. 4 Piano 2

in ditta non allineata:

1. -- Diritto di Proprietà quota ½
2. --- Diritto: Proprietà quota ½

Compresi BCNC

- Sub 4; ctg. ENTE COMUNE STRADA MONTEGRAPPA n. 4

### Confini catastali da Nord in senso orario

(mappale 307 foglio 10 nell'insieme fabbricato e corte pertinenziale su tre lati)

Mappali 175, 187, 372, 194, 189 e 182 del foglio 10.

### 5.1.2- LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Indirizzo: **MONTECCHIO EMILIA (RE) Strada Montegrappa n. 4**

Diritto pignorato: **Proprietà**

Quota: **1/1**

Fabbricato civile a destinazione abitativa, terra tetto su tre livelli, completamente ricostruito nel 2000, attualmente frazionato – abusivamente – in tre unità abitative. Le unità ricavate a ciascun piano e servite da scala comune presentano la medesima distribuzione interna: soggiorno/pranzo, con angolo cottura a vista, disimpegno, due camere da letto e bagno. Lo stato legittimato prevedeva: piano terra con locale pluriuso, disimpegno, lavanderia, cantina e ripostiglio; piano primo con soggiorno, disimpegno, studio, letto e bagno; piano secondo (sottotetto) con mansarda, disimpegno, due camere da letto e bagno.

In base alla documentazione reperita con regolare accesso atti, messa a disposizione dall'addetto comunale, per le porzioni immobiliari si verificano difformità edilizie/urbanistiche con ipotesi di ripristino allo stato originario e in parte regolarizzabile. L'immobile è OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO (superficie commerciale parametrata dell'abitazione con accessori – con le destinazioni legittimate- e pertinenze 275,37 mq);

### 5.1.3- LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

#### 5.1.3.1 Inquadramento urbanistico dell'area

**PSC - ASSETTO DEL TERRITORIO: AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI  
TERRITORIO URBANIZATO**

Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale

**AMBITI URBANI CONSOLIDATI -Art. 32**



#### 5.1.3.2 Titoli abilitativi<sup>6</sup>

Fabbricato edificato in data anteriore al 01/09/1967 (di remota costruzione):

In atti comunali risultano successivamente:

- **C.E. n. 51 del 04/09/1999** "Ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione con aumento del 20% della S.U. e parziale sopralzo" in via Montegrappa 4 - Mapp. 307 F 10  
Inizio lavori: 16/09/1999

e successive varianti

- **Prot. 12516 del 27/09/1999** : "Richiesta di demolizione completa del fabbricato per motivi di sicurezza e di insalubrità delle strutture esistenti"  
In data 29/09/1999 emesso atto autorizzativo complementare del Responsabile III Settore - AUTORIZZAZIONE ALLA DEMOLIZIONE E SUCCESSIVA RICOSTRUZIONE IN CONFORMITÀ AGLI ELABORATI DI PROGETTO ALLEGATI ALLA C.E. 51/99
- **Prot. 2333 del 16/02/2000** : "Richiesta di variante alla C.E 51/99- variazioni distributive" In data 31/03/2000 emesso atto autorizzativo del Responsabile III Settore "AUTORIZZAZIONE DI VARIANTE IN C.O. ex art. 15 L. 47/85

Fine lavori:**30/07/2002** Comunicazione Prot. 11689 del 30/07/2002 (C.E. 51/99 e successiva variante in c.o. prot. 2333/00)

#### 5.1.3.3 Stato legittimato

- La documentazione ricevuta al primo accesso atti dal Comune di Montecchio Emilia è risultata carente delle tavole grafiche di variante alla C.E. 51/99 autorizzata al prot. 2333/00. Seguiva segnalazione a mezzo pec dello stimatore al Comune di Montecchio Emilia con richiesta di integrazione accesso per acquisire gli atti mancanti.

In data 08/10/2024 si è ritirata la pratica edilizia mancante. In data 09/10/2024 si è ottenuto un incontro col tecnico responsabile UTC per un confronto sulle ipotesi di regolarizzazione delle difformità riscontrate.

La documentazione identificativa dello stato legittimato è, alla data di oggi, riferibile ai **grafici della Variante** alla C.E. 51/99 **prot. 2333/00**

#### 5.1.3.4 Raffronto dello stato rilevato con lo stato legittimato.

Precisando che da progetto era prevista un'unica unità abitativa distribuita su tre livelli con locali accessori ai piani terra,

rispetto al progetto autorizzato, risultano:

1. variazioni della sagoma dell'edificio con rettifica dei lati Est ed Ovest e incremento volumetrico (superficie coperta da progetto 102,56 , stato di fatto 107,00 mq) ;
2. aumento altezza in gronda in misura superiore ai limiti del 2%;
3. variazioni prospettive delle bucatore- posizione e dimensioni;

---

<sup>6</sup> Vedi All. 3 (stato legittimato) – (rilievo stato di fatto)

4. frazionamento abusivo dell'originaria abitazione in tre unità abitative (come attualmente censite in catasto);
5. diversa distribuzione degli ambienti interni (traslazione divisori interni);
6. al piano terra trasformazione di vani a destinazione accessoria in S.U.;

Visto il quadro normativo di riferimento, lo strumento urbanistico vigente e previgente, sentito il responsabile dell'ufficio tecnico comunale si prevedono le seguenti attività di regolarizzazione, fatte salve le puntuali determinazioni d'ufficio al momento della presentazione del progetto:

- per le difformità segnalate ai punti 1,2,3,5 si ipotizza l'accesso alla procedura della sanatoria
- le difformità segnalate ai punti 4,6 si assumono non ammissibili a sanatoria in quanto in contrasto con lo strumento urbanistico, in questa sede, valutata anche l'indisponibilità di spazi da destinare a parcheggio nell'ipotesi di frazionamento dell'unità abitativa originaria, si prevede il ripristino dello stato legittimato.

#### 5.1.3.5 **Giudizio di conformità e regolarità edilizia<sup>7</sup>:**

**NON È ATTESTABILE LA CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA**

#### 5.1.3.6 **Giudizio di conformità e regolarità catastale:**

Le schede planimetriche, prodotte d'ufficio, raffigurano solo la sagoma delle unità immobiliari censite. Il numero di unità abitative individuato d'ufficio – coerente allo stato di fatto - NON è conforme allo stato legittimato nei titoli autorizzativi dove si prevedeva una unica unità abitativa.

**NON È ATTESTABILE LA CONFORMITÀ CATASTALE**

-----

***Precisazioni.** Per le difformità riscontrate, si prevedono interventi di ripristino dello stato preesistente, e, ove consentito, la regolarizzazione mediante presentazione di pratica a sanatoria. I costi saranno interamente a carico dell'aggiudicatario. Per l'unità immobiliare del piano terzo si è rinvenuta documentazione raffigurante l'originaria destinazione abitativa condizionata all'invarianza delle altezze e delle superfici persistendo l'assenza dei requisiti abitativi.*

#### 5.1.3.7 **Agibilità**

**No.** Dalla documentazione messa a disposizione dall'addetto comunale non vi è alcun riferimento all'agibilità. Non risultano il deposito strutturale, l'accatastamento, i progetti ex L.10/91 né le conformità impiantistiche.

#### 5.1.3.8 **Certificazioni Impianti:**

---

<sup>7</sup> Il giudizio di regolarità edilizia del bene è assunto sulla base della documentazione reperita presso l'UTC dall'addetto comunale ed esibita in originale al perito previa regolare istanza depositata. La ricerca è stata effettuata con i seguenti criteri: dati catastali, proprietà intestata e precedente, indirizzo dell'immobile.

Laddove si verificasse che la documentazione esibita al perito dall'addetto comunale e rimessa in allegato risulti incompleta o incoerente lo scrivente non si ritiene responsabile circa eventuali incongruenze tra gli atti utilizzati per redigere la presente relazione e gli atti presenti negli archivi comunali.

Gli impianti, rinnovati in occasione del radicale intervento di ristrutturazione ultimato nel 2002, non sono dotati di conformità. Non risultano le certificazioni in atti comunali e non sono state esibite dalla proprietà.

#### 5.1.3.9 **Certificazione energetica<sup>8</sup>**

Dall'ispezione al Catasto Energetico Edifici della Regione Emilia-Romagna risulta che l'immobile **NON è dotato** di attestato di prestazione energetica.

#### 5.1.4- LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO / BONIFICA

**Non previste.**

#### 5.1.5- LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

##### 5.1.5.1 **Regolarizzazione edilizia/urbanistica**

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate al paragrafo 5.1.3.4 si ipotizzano:

**A.** (paragrafo 5.1.3.4 punti 4,6) opere di ripristino

- abolizione di parti impiantistiche e ripristino della destinazione accessoria dei locali al piano terra;
- abolizione di cucina al piano terra e al piano sottotetto,

si stima indicativamente un costo complessivo per ripristini pari ad 10.000 €;

**B.** (paragrafo 5.1.3.4 punti 1,2,3,5) presentazione titolo edilizio in sanatoria per le difformità prospettiche/di sagoma e distributive; con pratica sismica a sanatoria e richiesta agibilità.

si stima indicativamente un costo comprensivo di spese tecniche, diritti, oneri, sanzioni, oblazioni, in totale pari a circa 18.000 €;

complessivamente **C/RE (A+B) = - 28.000 €.**

##### 5.1.5.2 **Regolarizzazione catastale**

All'esito delle regolarizzazioni edilizio/urbanistiche, si prevedono costi di regolarizzazione catastale pari a complessivi 2.000 €;

complessivamente **C/RC = - 2.000 €.**

#### 5.1.6- LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

In occasione del sopralluogo il compendio immobiliare pignorato risultava occupato dai debitori esegutati qui residenti con i rispettivi nuclei familiari.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio anagrafe<sup>9</sup> di Montecchio Emilia, alla data del 23/07/2024 risultano residenti in Strada Montegrappa 4 le seguenti famiglie anagrafiche:

- 1) --
- 2) --
- 3) --
- 
- 
- 

<sup>8</sup> All. 5 Ispezione SACE- Ermes Energia

<sup>9</sup> All. 6 Accertamenti anagrafici e di stato civile

La relazione di sussistenza contratti ricevuta dall'Agenzia delle Entrate conferma ricerca con esito NEGATIVO<sup>10</sup>.

L'immobile **OCCUPATO DAL DEBITORE** - è inteso **LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Riduzione per stato di occupazione **S/O = 0.00%**

#### 5.1.7- LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.
- *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.
- *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

Non risultano limitazioni, oneri o vincoli particolari gravanti sul bene pignorato se non quelli già descritti nella presente relazione e quelli riportati negli atti di provenienza.

In particolare, l'area cortiliva del fabbricato è gravata da servitù di passaggio, mentre lo stesso ha diritto di servitù di passaggio al fine di accedere a Strada Montegrappa

##### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Nel seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli e pignoramenti - *nel ventennio*- gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura come risultano nella documentazione ipocatastale depositata in atti dal creditore procedente:

- **ipoteca legale** iscritta ai nn. 39648/10138 del 12/12/2006 di euro 59.452,92 a garanzia della somma di euro 29.726,46 atto amministrativo Riscoservice SPA  
**a favore --**  
**contro --**  
**gravante:** diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Montecchio Emilia, alla Strada Montegrappa distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 307 natura A3 di 8,5 vani.
- **ipoteca volontaria** iscritta ai nn. 1074/111 del 13/1/2009 di euro 135.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 75.000,00  
**a favore ---**  
**contro ---** entrambi in regime di separazione dei beni  
**gravante:** intera proprietà dell'unità immobiliare in Montecchio Emilia, alla Strada Montegrappa distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 307 natura A3 di 8,5 vani, di cui i signori ---- risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.  
Annotazioni:
  - o Erogazione a Saldo iscritta ai nn. 6438/1089 dell'11/3/2009.
- **Ipoteca in rinnovazione** iscritta ai nn. 1827/255 del 28/1/2019 di euro 111.554,69 derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 61.974,83  
**a favore --**  
**contro ---**  
**gravante:** intera proprietà delle unità immobiliari in Montecchio Emilia, alla Strada Montegrappa n. 4, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 307 sub. 1 (già particella 307) natura A2 di 4 vani, particella 307 sub. 2 (già particella 307) natura A2 di 4 vani, particella 307 sub. 3 (già particella 307) natura A2 di 4 vani, di cui i signori -----risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.
- **ipoteca in rinnovazione** iscritta ai nn. 21985/3855 del 15/10/2019 di euro 52.678,60 mutuo di euro 30.987,41.  
**a favore --**

<sup>10</sup> All. 4 Risultanze interrogazione AdE- stato locativo

**contro** -----

**gravante:** intera proprietà delle unità immobiliari in Montecchio Emilia, alla Strada Montegrappa n. 4, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 307 sub. 1 (già particella 307) natura A2 di 4 vani al piano T, particella 307 sub. 2 (già particella 307) natura A2 di 4 vani al piano 1, particella 307 sub. 3 (già particella 307) natura A2 di 4 vani al piano 2 e particella 307 sub. 4 (già particella 307) natura E al piano 2, di cui i signori ----- risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

- **ipoteca in rinnovazione** iscritta ai nn. 4028/677 del 2/3/2020 di euro 92.962,24 mutuo di euro 51.645,69.

**a favore** ---

**contro** -----, entrambi quali terzi datori di ipoteca e, in qualità di debitori non datori di ipoteca ---

**gravante:** intera proprietà delle unità immobiliari in Montecchio Emilia, alla Strada Montegrappa n. 4, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 307 sub. 1 (già particella 307) natura A2 di 4 vani al piano T, particella 307 sub. 2 (già particella 307) natura A2 di 4 vani al piano 1, particella 307 sub. 3 (già particella 307) natura A2 di 4 vani al piano 2 e particella 307 sub. 4 (già particella 307) natura E al piano 2, di cui i signori ----- risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

- **verbale di pignoramento** trascritto ai nn. 4007/2982 del 26/2/2024

**a favore** -----

**contro** -----

**gravante:** intera proprietà delle unità immobiliari in Montecchio Emilia, alla Strada Montegrappa n. 4, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 307 sub. 1 natura A2 di 4 vani, particella 307 sub. 2 natura A2, particella 307 sub. 3 natura A2 di 4 vani e particella 307 sub. 4 natura E, di cui la signora ----- risulta titolare della quota di quattro sestimi di proprietà e i signori ---e ---- della quota di un sesto di proprietà ciascuno.

Alla data della perizia non risultano variazioni<sup>11</sup>

#### 5.1.8- LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, né risultano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali e storico- artistici.

#### 5.1.9- LOTTO 1: VALORE DEL BENE

##### VALORE LOTTO UNICO

La valutazione dei beni viene determinata con metodo sintetico-comparativo mono-parametrico, sulla base del confronto con valori medi di mercato reperibili per beni similari - per tipologia e caratteristiche-, compravenduti nella stessa zona in tempi recenti; le indagini sono integrate con informazioni acquisite presso operatori di settore, nonché desunte da recenti pubblicazioni statistiche e confrontate con le valutazioni OMI e Borsino immobiliare.

**Valori OMI** - Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Fascia/zona: E1/Suburbana/QUARTICELLO-AIOLA-BONIA-

Abitazioni civili	Normale	850	1100
-------------------	---------	-----	------

Tramite applicazione di opportuni coefficienti di adeguamento, per svolgere il corretto confronto delle diverse caratteristiche qualitative, manutentive e dimensionali dei comparabili, si è determinato il valore mercantile medio unitario.

La valutazione di mercato del compendio immobiliare descritto al **LOTTO 1** è rimasta così determinata nella seguente scheda di calcolo, avendo assunto una riduzione forfettaria pari al **20 %** per la tipologia

<sup>11</sup> All 8- Ispezioni ipotecarie aggiornate

di vendita forzata priva di garanzie, tenuto anche conto degli eventuali oneri di regolarizzazione e applicati gli abbattimenti previsti nei rispettivi paragrafi:

**SCHEDA DI CALCOLO**

LOTTO unico																
immobile in MONTECCHIO EMILIA , STRADA MONTEGRAPPA																
deduzioni																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
F 10	destinazione	S.E.L.	C.	S.C.	vm	CM	Vm	A (20%)	CR/B	C RE	C/RC	SO	IC	Vmr base asta	Offerta minima 75%	
p.lla 307		(mq)		(mq)	€/mq		€	€	€	€	€	€	€	€	€	
sub 1/2/3	abitazione/SU	194,43	1,00	194,43												
	incremento SU non ripristinabile	13,00	1,00	13,00												
	accessoria/ SA con dotazioni impiantistiche di SU	113,24	0,60	67,94												
				275,37	880	0,97	235.059									
						235.059	-47.012	-	-28.000	-2.000	-			158.047		
														<b>Totale per arrotondamento</b>	<b>158.000</b>	<b>118.500</b>
	S.E.L.	Superficie lorda														
	C.	Coefficiente mercantile (x destinazione)														
	S.C.	Superficie commerciale (S.C. = S.E.L. x C)														
	vm	Valore di riferimento unitario rapportato all'unità di superficie commerciale														
	CM	Coeff. stato manutentivo- capitolo 4														
	<b>Vm</b>	<b>Valore di mercato</b>														
	A	Abbattimento forfettario (vendite forzate assenza di garanzie) 20%														
	C R/B	Costi di ripristino/bonifica- paragrafo 5.1.4														
	C RE	Costi di regolarizzazione edilizia/urbanistica- paragrafo 5.1.5.1														
	C RC	Costi di regolarizzazione catastale - paragrafo 5.1.5.2														
	SO	Abbattimento per stato di occupazione- paragrafo 5.1.6														
	IC	Insoluti condominiali ex art. 63 di attuazione del c.c.- paragrafo 7														
	<b>Vmr</b>	<b>Valore dopo le deduzioni- Base d'asta</b>														

**Lotto Unico**

**INDICAZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA – ex art. 568 c.p.c**

Immobile occupato dal debitore  
Oneri di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario

<b>TOTALE BASE D'ASTA per arrotondamento</b>	<b>158.000,00 €</b>
<b>OFFERTA MINIMA (comma 2, art.571 c.p.c.)</b>	<b>118.500,00 €</b>

**Valore della quota**

Il pignoramento ha colpito l'intero della **proprietà** dell'unità negoziale

5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI<sup>12</sup>

**PROVENIENZA**

I diritti pari a un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Montecchio Emilia, alla Strada Montegrappa n. 4, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 307 sub. 1 natura A2 di 4 vani al piano T, particella 307 sub. 2 natura A2 di 4 vani al piano 1, particella 307 sub. 3 natura A2 di 4 vani al piano 2 e particella 307 sub. 4 natura E, sono pervenuti ai signori - ----- deceduto in data 30/11/2009, in virtù di **accettazione tacita di eredità** del Tribunale di Reggio Emilia del 2/3/2023 repertorio n. 531, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio nell'Emilia il 12/5/2023 ai nn. 10658 registro generale e 7827 registro particolare. Nel quadro D è riportato integralmente quanto segue: "IL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO NEL PROCEDIMENTO N. R.G. 3979/2022, VERTENTE TRA AQUI SPV SRL, 04954010262 CONTRO -----, COSI' PROVVEDE:- ACCOGLIE IL RICORSO E ACCERTA L'INTERVENUTA ACCETTAZIONE TACITA, DA PARTE DEI RESISTENTI, DELL'EREDITA' DI -----, DECEDUTO A GUASTALLA IL 30/11/2009;- ACCERTA L'ACQUISTO MORTIS CAUSA DEL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/6 CIASCUNO IN FAVORE DEL CONIUGE ----- **E DEI FIGLI** ----- SUGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, GIA' DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO DI -----;- .....-

Ai signori ----- entrambi in regime di separazione dei beni per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, l'unità immobiliare in Montecchio Emilia, alla Strada Montegrappa distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 307 natura A3 di 8,5 vani al piano T-1, è pervenuta dalla signora -----, con l'atto di **compravendita** per notar Gian Domenico Serri di Reggio nell'Emilia del 3/2/1999 rep. n. 162271, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio nell'Emilia il 19/2/1999 ai nn. 3152 registro generale e 2221 registro particolare.

**Si segnala**

Dati riportati nella compravendita notar Gian Domenico Serri di Reggio nell'Emilia del 3/2/1999 rep. n. 162271

Sono patti della vendita:

" Si precisa che l'area cortiliva annessa al fabbricato **è gravata da servitù di passaggio** a favore degli immobili individuati coi mappali 372, 308 sub 4, 182, 189 e 188 attraverso la strada esistente, mentre lo stesso ha diritto di servitù di passaggio al fine di accedere a Via Montegrappa attraverso il cortile del mappale 187. Si precisa che la particella a favore della particella 308 sub 4 cesserà in caso di vendita della stessa.".....

<sup>12</sup> All. 7

5.1.11-LOTTO 1: PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RILIEVO - (fuori scala) Allegato 3b





RAFFRONTO Rilievo /Stato legittimato- (fuori scala) Allegato 3b

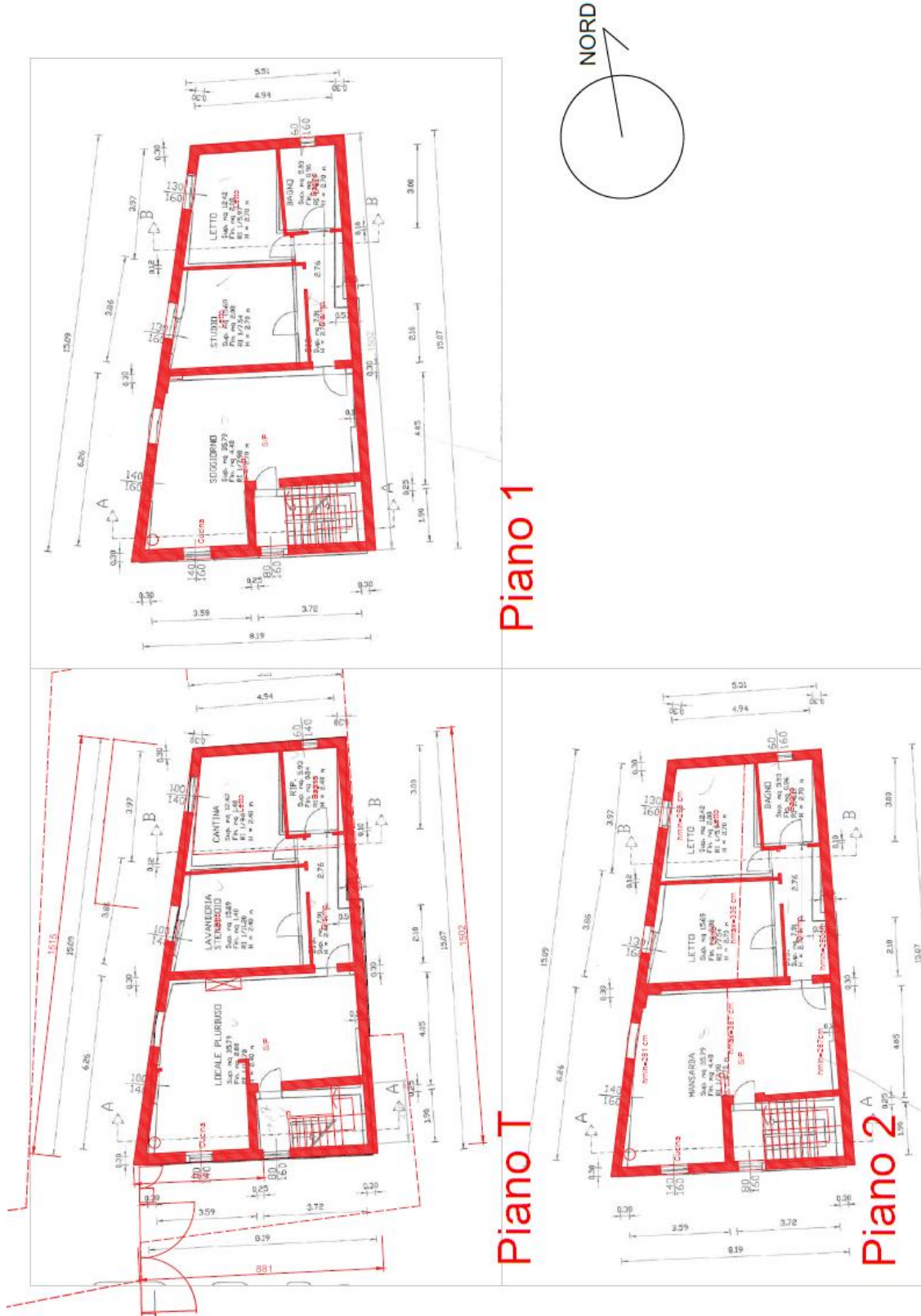


FOTO ESTERNO



**FOTO INTERNO**  
omissis

S1

S2

S3

## **6-STATO CIVILE- ACCERTAMENTI ANAGRAFICI**

### Stato civile del debitore esecutato<sup>13</sup>

- 1) -
- 2) -
- 3) -

### Residenza del debitore esecutato<sup>14</sup>

STRADA MONTEGRAPPA n.4 - Comune MONTECCHIO EMILIA (RE) .

## **7-ALTRE OSSERVAZIONI**

### **Caratteristiche dei beni mobili all'interno o nelle pertinenze degli edifici periziati.**

L'immobile risulta suddiviso in tre unità abitative occupate dai debitori esecutati:

La porzione abitativa al piano Terra: risulta completamente arredata con mobilio ed elettrodomestici di uso comune di proprietà dei debitori, non evidenza di elementi di pregio, nel complesso si apprezza un valore di circa 10.000 € .

La porzione abitativa abitazione al piano 2: risulta completamente arredata con mobilio ed elettrodomestici di uso comune di proprietà dei debitori, non evidenza di elementi di pregio, nel complesso si apprezza un valore di circa 10.000 € .

La porzione abitativa al piano 3: risulta non utilizzata ma nella disponibilità dei debitori, con presenza di mobilio essenziale e di uso comune perlopiù smontato e accatastato nei vari locali, mancano mobilio ed elettrodomestici cucina. Di proprietà dei debitori, non evidenza di elementi di pregio, nel complesso si apprezza un valore di circa 1.000 € .

Mobilio documentato con le riprese fotografiche a cui si rimanda per il dettaglio. Si precisa che gli arredi e tutti gli impianti amovibili non sono oggetto di pignoramento, la segnalazione dell'arredo è indicativa ai soli fini della custodia.

### **Amministrazione condominiale:**

Il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato abitativo isolato, indipendente, suddiviso e gestito in autonomia dal gruppo familiare. Non costituito condominio.

---

<sup>13</sup> All. 6

<sup>14</sup> All. 6

## **8-ALLEGATI-**

1. COMUNICAZIONE OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (ESTRATTO DI MAPPA, SCHEDE PLANIMETRICHE E VISURE)
3. PRATICHE EDILIZIE (STRALCI TITOLI ABILITATIVI) RILIEVO STATO DI FATTO/COMPARAZIONE
4. RICONTRI STATO LOCATIVO AGENZIA DELLE ENTRATE
5. ISPEZIONE CATASTO ENERGETICO REGIONALE
6. CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
7. ATTI DI PROVENIENZA
8. ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE

**ALLEGATI A,B,C,D**

**N.2 CD ROM CONTENENTI LA PERIZIA, ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

\*\*\*\*\*

### **PRECISAZIONI**

- Indipendentemente dagli importi indicati nel presente elaborato, resteranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità ex art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, a decorrere dalla data del decreto di trasferimento.
- Costi ed obblighi segnalati in capo all'Acquirente relativi a regolarizzazione amministrative, catastali, opere di ripristino, ecc., sono da ritenersi meramente indicativi, riferiti 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. 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.)
- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un giudizio professionale del tecnico incaricato, 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.

### **DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'**

- L'esperto stimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- 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.

\*\*\*\*\*

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto. Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per spiegazioni o integrazione di quanto fin qui svolto.

Reggio Emilia, lì 11 ottobre 2024

**L'esperto stimatore designato**  
arch. Corrado Bondavalli