

# TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott.ssa CAMILLA SOMMARIVA**

**Procedura esecutiva n.133/2022 R.G.E.**

promossa da **LEVITICUS SPV SRL**

contro [REDACTED]

esperto designato: **Ing. CARMINE COSTANTINO**



## **RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA e ALLEGATI**

**Edificio ad uso residenziale di n.3 appartamenti, ubicato in  
via Felice Cavallotti 11 a Reggio Emilia.**

**AGGIORNAMENTO**



## 0. SOMMARIO

<b>0. SOMMARIO</b> .....	<b>2</b>
<b>1. DATI GENERALI E PROSPETTO SINTETICO</b> .....	<b>4</b>
<b>2. DATI CATASTALI</b> .....	<b>5</b>
2.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....	5
2.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA....	5
2.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE .....	6
2.4 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE DEI BENI.....	6
2.4.1 FOGLIO 84, PARTICELLA 17, SUB.4 (ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO)	8
2.4.2 FOGLIO 84, PARTICELLA 17, SUB.5 (ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO)	10
2.4.3 FOGLIO 84, PARTICELLA 17, SUB.6 (ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO)	12
2.5 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI .....	15
2.5.1 NOTE ALL'ATTO DI PROVENIENZA	15
<b>3. LOTTI DI VENDITA</b> .....	<b>15</b>
3.1 DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA .....	15
3.1.1 NOTA SUL DIRITTO DI PASSAGGIO NEL SUB.6	15
3.1.2 LOTTI DI VENDITA	16
3.2 LOTTO 1 .....	17
3.2.1 DATI CATASTALI	17
3.3 PIANTE .....	18
3.3.1 LOTTO 1	18
3.4 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI .....	19
3.4.1 LOTTO 1	19
3.5 FOTOGRAFIE.....	20
3.5.1 LOTTO 1	20
3.6 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE .....	24
3.6.1 LOTTO 1	24
3.7 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE ED OPERE DI RIPRISTINO .....	25
3.7.1 LOTTO 1	25
3.8 OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	26
3.8.1 LOTTO 1	26
3.9 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	26
3.9.1 LOTTO 1	26
3.9.2 ONERI INSOLUTI DI NATURA CONDOMINIALE ALLA DATA DELLA PERIZIA	26
3.10 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA .....	27
3.10.1 LOTTO 1	27
3.11 LOTTO 2 .....	27
3.11.1 DATI CATASTALI	27
3.12 PIANTE .....	28
3.12.1 LOTTO 2	28
3.13 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI .....	30
3.13.1 LOTTO 2	30
3.14 FOTOGRAFIE.....	31
3.14.1 LOTTO 2	31
3.15 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE .....	35
3.15.1 LOTTO 2	35



3.16	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE ED OPERE DI RIPRISTINO .....	36
3.16.1	<i>LOTTO 2</i>	36
3.17	OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	37
3.17.1	<i>LOTTO 2</i>	37
3.18	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	37
3.18.1	<i>LOTTO 2</i>	37
3.18.2	<i>ONERI INSOLUTI DI NATURA CONDOMINIALE ALLA DATA DELLA PERIZIA</i>	37
3.19	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA .....	38
3.19.1	<i>LOTTO 2</i>	38
3.20	LOTTO 3 .....	38
3.20.1	<i>DATI CATASTALI</i>	38
3.21	PIANTE .....	39
3.21.1	<i>LOTTO 3</i>	39
3.22	CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI .....	40
3.22.1	<i>LOTTO 3</i>	40
3.23	FOTOGRAFIE .....	42
3.23.1	<i>LOTTO 3</i>	42
3.24	REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE .....	48
3.24.1	<i>LOTTO 3</i>	48
3.25	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE ED OPERE DI RIPRISTINO .....	49
3.25.1	<i>LOTTO 3</i>	49
3.26	OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	51
3.26.1	<i>LOTTO 3</i>	51
3.27	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	51
3.27.1	<i>LOTTO 3</i>	51
3.27.2	<i>ONERI INSOLUTI DI NATURA CONDOMINIALE ALLA DATA DELLA PERIZIA</i>	51
3.28	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA .....	51
3.28.1	<i>LOTTO 3</i>	51
<b>4.</b>	<b>VALORE DEI BENI: .....</b>	<b>52</b>
4.1.1	<i>SCOPO E CRITERIO DELLA STIMA</i>	52
4.1.2	<i>FONTE DI INFORMAZIONE PER LA STIMA</i>	53
4.1.3	<i>VALORI DI STIMA</i>	53
4.1.4	<i>VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL LOTTO 1</i>	53
4.1.5	<i>VALORI UNITARI DI MERCATO DEL LOTTO 2</i>	54
4.1.6	<i>VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL LOTTO 3</i>	54
4.1.7	<i>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1</i>	54
4.1.8	<i>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2</i>	55
4.1.9	<i>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3</i>	56
<b>5.</b>	<b>STATO CIVILE DEI DEBITORI .....</b>	<b>57</b>
<b>6.</b>	<b>ALTRE NOTIZIE.....</b>	<b>57</b>
<b>7.</b>	<b>ALLEGATI.....</b>	<b>57</b>



## 1. DATI GENERALI E PROSPETTO SINTETICO

### PROCEDURA N° 133/2022

- **GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** dott.ssa CAMILLA SOMMARIVA
- **ESPERTO STIMATORE:** ing. CARMINE COSTANTINO, Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Emilia n.1547 con studio in via Maiella n.10 a Reggio Emilia – tel/fax 0522/280291.
- **Esecutato:** [REDACTED]
- **Procedente:** LEVITICUS SPV SRL, via Piemonte n.38, ROMA.  
**Avv.to Carlotta Casamorata – Fax:**  
**Pec:** [carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.eu](mailto:carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.eu)
- **Data conferimento incarico:** 3/3/2023
- **Data inizio operazioni peritali:** 20/4/2023
- **Accesso agli atti edilizi:** 26/6/2023
- **Consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni:** entro il 21/8/2023
- **Ubicazione degli immobili:** via Felice Cavallotti n°11 – Reggio Emilia.
- **Identificazione catastale:** foglio 84, particella 17, subb. 4 (cat.A/3), 5 (cat.A/3) e 6 (cat.A/3).
- **Atto di pignoramento:** trascrizione del 4/7/2022, n.11519 di R.P., n.15917 di R.G., Repertorio 3821 del 28/6/2022.
- **Occupazione degli immobili:** unità sub.4 occupato da terzi, unità 5 e 6 disabitate.

### LIBERO SUCCESSIVAMENTE ALL'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

- VALORE BASE D'ASTA LOTTO 1: € 12'000,00
- VALORE MINIMO DELL'OFFERTA LOTTO 1: € 9'000,00
- VALORE BASE D'ASTA LOTTO 2: € 56'000,00
- VALORE MINIMO DELL'OFFERTA LOTTO 2: € 42'000,00
- VALORE BASE D'ASTA LOTTO 3: € 44'000,00
- VALORE MINIMO DELL'OFFERTA LOTTO 3: € 33'000,00



## 2. DATI CATASTALI

### 2.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

#### I - BENI CENSITI AL NUOVO CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)

##### INTESTATI:

– Proprietà 1/1									
Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali							
		Fg.	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria <sup>1</sup>	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione	P.T.	84	17	4		A/3			
Abitazione	P.T-1	84	17	5		A/3			
Abitazione	P.T-2	84	17	6		A/3			
<b>INDIRIZZO: Comune di Reggio Emilia – via Felice Cavallotti n.11</b>									

### 2.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA<sup>2</sup>

#### II - BENI CENSITI AL NUOVO CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)

##### INTESTATI:

– Proprietà 1/1									
Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali							
		Fg.	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria <sup>3</sup>	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione	P.T.	84	17	4	2	A/3	1	3 vani	€ 123,95
Abitazione	P.T-1	84	17	5	2	A/3	2	5,5 vani	€ 264,17

<sup>1</sup>

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – **A/3: abitazioni di tipo economico** – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

<sup>2</sup>

Vedi Allegato 3

<sup>3</sup>

Nota 1.



Abitazione	P.T-2	84	17	6	2	A/3	2	5,5 vani	€ 264,17
INDIRIZZO: Comune di Reggio Emilia – via Felice Cavallotti n.11									

### 2.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello **schema I** sono quelli desunti dall'Atto di Pignoramento depositato agli atti, mentre quelli dello **schema II** sono quelli della situazione catastale attuale (ALLEGATO 3. ).

**Pur risultando incompleti i dati catastali riportati sull'atto di pignoramento, vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.**

### 2.4 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE DEI BENI

In Comune di Reggio Emilia - località Mancasale - in una laterale chiusa di via **Felice Cavallotti** al n.11, la sig.ra [REDACTED] è intestataria per la **piena proprietà** dei seguenti immobili facenti parte di un edificio ad uso residenziale su tre piani fuori terra:

- **abitazione di tipo economico e cantina** ubicate al piano terra, il tutto meglio identificato al **Catasto Fabbricati al fg.84, particella 17, subalterno 4.**
- **abitazione di tipo economico** ubicata al piano primo **con cantina** al piano terra, il tutto meglio identificato al **Catasto Fabbricati al fg.84, particella 17, subalterno 5.**
- **abitazione di tipo economico** ubicata al piano secondo **con cantina** al piano terra, il tutto meglio identificato al **Catasto Fabbricati al fg.84, particella 17, subalterno 6.**

L'edificio è stato realizzato in epoca ante 1° settembre 1967 e negli anni successivi è stato oggetto di ulteriori pratiche edilizie.

È stato edificato con struttura verticale in muratura di laterizio portante (spessore circa 30 cm) e solai realizzati in latero-cemento; la copertura principale, a due falde, è realizzata con solaio a doppia orditura lignea, perlinato e soprastante manto di tegole in laterizio. La copertura bassa sul lato est (sui locali accessori) è in latero-cemento e funge da terrazzino per il sub.5 al p. primo.

Esternamente i muri sono intonacati e tinteggiati di colore giallo paglierino. Gli elementi oscuranti sono del tipo a persiana in legno a doghe verticali. Per dare maggior risalto alla facciata le aperture presentano un riquadro tinteggiato di bianco.

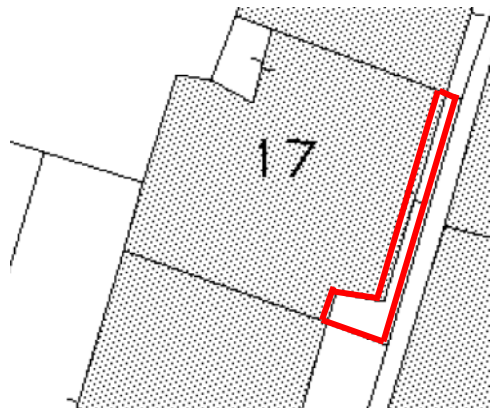


La lattoneria ovvero i canali di gronda e i pluviali sono in alluminio preverniciato.

Tra l'edificio oggetto della perizia e l'edificio a fianco (mappale 16 a nord) troviamo il corpo scale con l'ingresso aperto sul prospetto principale e coperto da una struttura in legno a due falde e soprastante manto di tegole. La scala fino al primo piano è rivestita in graniglia, come anche il pianerottolo, dal primo al secondo invece è in cemento verniciata di rosso; il parapetto è in ferro battuto. L'atrio d'ingresso, che risulta comune alle tre unità, è presidiato da una cancellata in ferro a profili verticali ed è coperto da una pensilina inclinata con struttura lignea e sovrastante telo catramato privo di ulteriore finitura.

L'accesso esterno al fabbricato avviene da una traversa di via Cavallotti compresa tra i civici n.1 e n.13 della via.

L'edificio inoltre dispone di un'esile area cortiliva di pertinenza sul retro del fabbricato ad est (più che altro un'intercapedine d'aerazione) accessibile solo dalla cantina del subalterno 6 tramite porta ad anta del tipo REI (tagliafuoco). La piccola porzione risulta in piccola parte pavimentata con graniglia di marmo e per il resto in battuto di cemento oramai ammalorato.



Individuazione dell'area cortiliva posta sul retro del fabbricato.

Le condizioni manutentive complessive dell'edificio risultano appena sufficienti; si segnala l'esfoliazione del tinteggio al piano terra, dovuta all'umidità da risalita, l'usura della scala e dei relativi parapetti, degli scuretti e del marciapiede. Si evidenziano anche le infiltrazioni d'acqua dal terrazzino al p. primo verso la cantina del sub.6 piuttosto importanti e diffuse.

All'edificio sono ancorati cavi aerei della rete elettrica e telefonica, nonché la tubazione del gas.



Dal punto di vista geografico l'edificio è situato a circa 5 km dal capoluogo reggiano dove sono presenti tutti i principali servizi alla persona e gli esercizi commerciali di vicinato. Nelle vicinanze si segnala comunque la presenza della stazione ferroviaria dell'alta velocità (AV Mediopadana), il centro commerciale "I Petali", la fermata dell'autobus della società Seta, ristoranti, uffici privati, una stazione carburante; infine che è situato a circa 32 Km da Modena e 35 da Parma.

#### **2.4.1 FOGLIO 84, PARTICELLA 17, SUB.4 (ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO)**

**L'unità abitativa** è collocata al piano terra ed è così composta: ingresso, cucina, una camera, il bagno e una cantina. L'altezza interna netta è pari a circa 3,06ml.

Al momento del sopralluogo si è rilevato che, all'unità abitativa in oggetto, è stata accorpata la cantina di cui al sub.6 (di cui si dirà nel seguito) utilizzata oggi come laboratorio di sartoria. Per accedervi, in corrispondenza dell'ingresso, è stata aperta una porta ad arco nella parete portante. Da essa, in via esclusiva, si accede alla cantina di cui al presente sub. che gode quindi di un **diritto di passaggio**.

Le pareti dell'alloggio (e della sua cantina) sono intonacate e tinteggiate di bianco, così anche il soffitto.

I pavimenti e i rivestimenti risalgono all'epoca della costruzione o comunque a periodo piuttosto remoto. Si rilevano a pavimento piastrelle con motivi floreali e/o riquadri geometrici anni '60-'70 o piastrelloni color ruggine coeve. Nel bagno marmo scuro ai pavimenti e piastrelle smaltate (bicolori) alle pareti fino ad un'altezza di circa 2,10ml. In cucina si segnala l'angolo cottura in muratura con rivestimento in piastrelle chiare; la parete di fondo è rivestita fino a circa 1,80ml dal pavimento. Anche i battiscopa sono in ceramica. Le soglie della porta d'ingresso è in marmo bianco.

Le finestre sono in alluminio marrone scuro con doppio vetro e sono dotate di inferriata; alcune hanno la zanzariera.

Le porte sono più recenti della tipologia ad anta tamburata con pannello in laminato tinta noce scuro e maniglia ottonata; la porta di ingresso è recente e del tipo blindato sempre con finitura in laminato di legno con tinta più chiara.

La cantina al momento del sopralluogo veniva utilizzata come camera da letto.

## **Impianti**





Presenti gli impianti elettrico, idrico, televisivo e del gas entro traccia.

L'impianto di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria è alimentato dalla caldaia murale a gas marca ARISTON da 24 kw ubicata in cucina. I termosifoni a parete sono in acciaio verniciati di bianco con accensione e spegnimento manuale.

Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet, doccia e termo arredo in acciaio verniciato di bianco.

Il contatore Enel è collocato sul vano scala al piano terra, quello del gas all'esterno (facciata principale) in apposita nicchia.

Non vi è traccia delle certificazioni di conformità degli impianti.

### Stato manutentivo

Considerata la presenza di diffuse esfoliazioni del tinteggio al piede della muratura, sia all'esterno che all'interno, nonché vistose e molteplici macchie d'umido da risalita e da ponti termici (all'incrocio delle murature e intorno agli infissi), si ritiene che lo stato manutentivo sia non sufficiente. Si segnala anche il collegamento approssimativo della cappa al foro di ventilazione a parete e la manomissione di alcuni punti luce e presa.

Segni di usura per pareti, porte e porte finestra.

Si riportano a seguire le relative **superfici calpestabili** (come da rilievo metrico):

Descrizione	Superficie (mq)
<b>PIANO TERRA h 3,06ml</b>	
ingresso	4,80
cucina	8,95
wc	3,25
camera	14,02
cantina	15,95
<b>TOTALE</b>	<b>46,97</b>

▪ Dal controllo effettuato presso l'archivio telematico "SACE - REGIONE EMILIA ROMAGNA", **non risulta esistere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE)**.

### Confini appartamento

a *nord* con ingresso comune/vano scala e via Felice Cavallotti;

ed *est* con subalterno 6 e area cortiliva;

a *sud* con particella 18;



ad ovest con via Felice Cavallotti.

### **Confini cantina**

a nord con ingresso comune/vano scala e via Felice Cavallotti;

ed est con subalterno 6 e area cortiliva;

a sud con particella 18;

ad ovest con via Felice Cavallotti.

### **2.4.2 FOGLIO 84, PARTICELLA 17, SUB.5 (ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO)**

**L'unità abitativa** è collocata al piano primo oltre cantina al piano terra ed è così composta: ingresso, disimpegno, soggiorno, tre camere da letto, bagno e balcone.

L'altezza interna netta è pari a circa 2,65ml, la cantina ha altezza interna di 2,48ml.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, così anche il soffitto. Solo nel bagno e nella cucina si trovano pareti piastrellate con elementi smaltati (anni '80 circa); nel bagno fino ad un'altezza di 2,10ml; nella cucina solo in corrispondenza dell'angolo cottura e fino ad un'altezza di circa 1,80ml.

I pavimenti risultano piuttosto datati e realizzati con piastrelloni di marmo o graniglia di marmo di varia forma e colore, tranne nel bagno ove sono state utilizzate piastrelle in gres più recenti. Anche i battiscopa sono in ceramica; la soglia della porta d'ingresso è in marmo.

Le finestre e le porte finestra sono in alluminio marrone scuro con doppio vetro (più recenti).

Le porte (più recenti) sono della tipologia ad anta tamburata con pannello in laminato tinta noce scuro e maniglia ottonata; la porta di ingresso è recente e del tipo blindato sempre con finitura in laminato di legno con tinta più chiara.

Il pavimento del balcone è rivestito con piastrelle tipo cotto e battiscopa in ceramica; il parapetto è in laterizio a gelosia e per un lato (quello corto) in ferro (limitrofo alla scala comune).

La camera da letto adiacente all'ingresso al momento del sopralluogo era utilizzata come cucina.

**La cantina** è pavimentata con piastrelle di ceramica di vario formato e colore; i battiscopa sono in ceramica. La porta è ad anta del tipo REI (tagliafuoco). Il locale risulta finestrato con infisso in alluminio ed è dotata di inferriata.



## Impianti

Presenti gli impianti elettrico, idrico, televisivo e del gas sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria (con accensione e spegnimento manuale) è alimentato dalla caldaia murale a gas marca ARISTON da 24 kw ubicata in cucina. I termosifoni a parete sono in ghisa verniciati di bianco.

Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet, doccia e termo arredo in acciaio verniciato di bianco; è presente anche l'attacco per la lavatrice.

L'impianto elettrico è dotato di quadro salvavita collocato nel disimpegno. Il contatore Enel è collocato sul vano scala al piano terra, quello del gas all'esterno (facciata principale) in apposita nicchia.

In cucina è assente il piano cottura.

Non vi è traccia delle certificazioni di conformità degli impianti.

## Stato manutentivo

Presenza di macchie d'umido alle pareti del bagno e segni di percolamenti dai sanitari con formazione di vistose incrostazioni. Tracce di infiltrazioni d'acqua dal soffitto, probabilmente imputabili al bagno del piano superiore.

Tracce di muffe per ponti termici irrisolti negli spigoli delle murature e intorno alle finestre. Segni di usura per termosifoni in ghisa (ammaloramento delle vernici), pareti, porte e porte finestra.

Si segnalano inoltre le vistose infiltrazioni nella cantina del sub.6 al piano terra provenienti dal balcone della presente unità  
Considerate le condizioni generali si ritiene che lo stato manutentivo sia insufficiente.

Si riportano a seguire le relative **superfici calpestabili** (come da rilievo metrico):

Descrizione	Superficie (mq)
<b>PIANO PRIMO h 2,65m</b>	
ingresso	4,32
soggiorno	16,23
disimpegno	1,87
bagno	4,45
letto	10,70
letto	16,75
letto	9,14
balcone	9,00
<b>PIANO TERRA h 2,48m</b>	
cantina	10,96
<b>TOTALE</b>	<b>83,42</b>



▪ Dal controllo effettuato presso l'archivio telematico "SACE - REGIONE EMILIA ROMAGNA", **non risulta esistere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE).**

**Confini (appartamento)**

a *nord* con vano scala e via Felice Cavallotti;

ed *est* con area cortiliva;

a *sud* con particella 18;

ad *ovest* con via Felice Cavallotti.

**Confini (cantina)**

a *nord* con vano scala;

ed *est* con area cortiliva;

a *sud* con subalterno 6;

ad *ovest* con ingresso comune.

**2.4.3 FOGLIO 84, PARTICELLA 17, SUB.6 (ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO)**

L'**unità abitativa** è collocata al piano secondo oltre ampia cantina al piano terra attualmente accorpata al sub.4, come già detto.

Essa risulta così composta: ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno. L'altezza interna netta è pari a circa 2,69ml, la cantina ha altezza interna di 3,06ml.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, così anche il soffitto. I rivestimenti ceramici del bagno e della cucina sono del tutto simili a quelli riscontrati ai piani inferiori. I pavimenti sono in ceramica di formato 33x33 con fuga disposta in diagonale, ad eccezione del bagno che risulta di formato e colorazione differente e con fughe sfalsate (anni '90); il pavimento dell'appartamento continua fino alla soglia d'ingresso.

Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro; alcune finestre sono dotate, seppur ammalorate, di zanzariere.

Le porte (più recenti) sono della tipologia ad anta tamburata con pannello in laminato tinta noce scuro e maniglia ottonata; la porta di ingresso è recente e del tipo blindato sempre con finitura in laminato di legno con tinta più chiara.

Il pianerottolo d'arrivo della scala è rivestito con piastrelle di ceramica antiscivolo ed è protetto da balaustra in ferro.



All'ingresso è presente una botola a soffitto dalla quale si accede al sottotetto non abitabile.

**La cantina**, di circa 28 mq, come detto in precedenza è stata accorpata all'unità del piano terra di cui al subalterno 4 tramite passaggio ad arco ricavato nella parete portante divisoria. Il locale è pavimentato con piastrelle in marmo di forma rettangolare e tonalità chiara; i battiscopa sono in ceramica, di altra tipologia, colore e di epoca meno recente. L'accesso originale è ancora esistente ed è collocato nell'atrio comune.

Il locale è areato e illuminato da due finestrini con infisso in alluminio con vetro camera, compresa inferriata.

La cantina al momento del sopralluogo veniva utilizzata come laboratorio di sartoria con diverse postazioni di lavoro dotate di illuminazione e alimentazione delle macchine con sistema di cavi fuori traccia.

## **Impianti**

Presenti gli impianti elettrico, idrico, televisivo e del gas entro traccia. Nella cantina l'impianto elettrico risulta parzialmente fuori traccia, presente anche l'impianto di riscaldamento con termosifoni a parete in ghisa.

L'impianto di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria dell'appartamento è alimentato dalla caldaia murale a gas marca ROTEX da 24 kw ubicata in cucina. I termosifoni a parete sono in acciaio verniciati di bianco con accensione e spegnimento manuale.

Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet, doccia e termo arredo in acciaio verniciato di bianco; è presente anche l'attacco per la lavatrice.

L'impianto elettrico è dotato di quadro salvavita collocato nel disimpegno. Il contatore Enel è collocato sul vano scala al piano terra, quello del gas all'esterno (facciata principale) in apposita nicchia.

Non vi è traccia delle certificazioni di conformità degli impianti.

## **Stato manutentivo**

Lo stato manutentivo è da considerarsi scandente.

Si rilevano usura e macchie nel pavimento della cucina. Tracce di muffe per ponti termici irrisolti in diverse pareti e sul contorno degli infissi. Danneggiata pesantemente



la porta della cucina. Ammaloramenti anche degli infissi esterni (esfoliazioni) e del pannello esterno della blindata. Segni di manomissione della caldaia e di alcuni punti luce e presa. Usurati e scrostati i tinteggi in diversi punti e in quasi tutti i vani. Tracce di infiltrazioni dal bagno alla camera limitrofa e verso il disimpegno (box doccia) e dal sottotetto alla medesima camera. Danneggiati il citofono e le zanzariere.

Generale stato di incuria, sporcizia diffusa e trascuratezza.

Si riportano a seguire le relative **superfici calpestabili** (come da rilievo metrico):

Descrizione	Superficie (mq)
<b>PIANO SECONDO h 2,69ml</b>	
ingresso	4,45
soggiorno	15,72
cucina	11,10
disimpegno	2,15
bagno	4,95
letto	16,73
letto	8,40
<b>PIANO TERRA h 3,06ml</b>	
cantina	28,00
<b>TOTALE</b>	<b>91,50</b>

▪ Dal controllo effettuato presso l'archivio telematico "SACE - REGIONE EMILIA ROMAGNA", **non risulta esistere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE).**

#### **Confini (appartamento)**

a *nord* con vano scala e via Felice Cavallotti;

ed *est* con area cortiliva;

a *sud* con particella 18;

ad *ovest* con via Felice Cavallotti.

#### **Confini (cantina)**

a *nord* con ingresso comune/vano scala e subalterno 5;

ed *est* con area cortiliva;



a *sud* con area cortiliva e subalterno 6;

ad *ovest* con subalterno 6.

## 2.5 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni pignorati risultano appartenere per la piena proprietà alla sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED], pervenuti come di seguito descritto:

- **atto di acquisto** a Ministero Notaio FERRARA Vincenzo, in Reggio Emilia, dell'8/5/2008 Rep. 8855/2858, trascritto a Reggio Emilia il 16/5/2008 ai nn.15666/9431 per acquisto fattone dalla società [REDACTED]  
[REDACTED].

### 2.5.1 Note all'atto di provenienza

Alla IV pagina si cita l'autorizzazione per demolizione n.7341/92 del 23/4/1992 che però riguarda un altro mappale.

## 3. LOTTI DI VENDITA

### 3.1 DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Come richiesto in sede di affidamento dell'incarico da parte dell'III. Giudice, si procede alla stima del valore commerciale e del valore base d'asta degli immobili sopra descritti che verranno posti in **vendita in TRE LOTTI distinti** coincidenti con le attuali unità catastali.

#### 3.1.1 Nota sul diritto di passaggio nel sub.6

E' opportuno ricordare che l'accesso alla cantina di cui al sub.4 avviene attraversando la cantina associata al sub.6 e pertanto esiste di fatto un **diritto di passaggio**.

Si potrebbe citare il suddetto diritto negli atti di compravendita magari individuando graficamente, sulle planimetrie catastali, il passaggio stesso che parte dall'accesso alla cantina del sub.6 e finisce all'ingresso della cantina del sub.4 come indicato nell'immagine a seguire. Tale passaggio ha una lunghezza di circa 3,46ml e una larghezza di circa 1,80 ml (misure da rilievo).





**Stralcio del piano terra**

In alternativa (volendo evitare pratiche edilizie e lavori edili che si renderebbero necessari perseguendo altre ipotesi) si potrebbe distinguere catastalmente questo passaggio come spazio comune (BCNC) alle due cantine costituendo un apposito subalterno, ma ciò ovviamente richiede una pratica catastale ad oggi non prevista che, peraltro, dovrà contemplare necessariamente lo scorporo delle cantine dalle planimetrie degli alloggi e l'assegnazione ad esse di subalterni distinti.

### **3.1.2 Lotti di vendita**

Si procede pertanto nella prima ipotesi.

**Lotto 1** così identificato:

- **unità immobiliare ad uso residenziale di tipo economico** interna al fabbricato sito in via Felice Cavallotti n°11 nel Comune di Reggio Emilia – loc. Mancasale – posta al piano Terra, identificata catastalmente al **foglio 84, particella 17, sub. 4 (cat. A/3)** composta da ingresso, cucina, una camera, il bagno e una cantina.

**Lotto 2** così identificato:

- **unità immobiliare ad uso residenziale di tipo economico con annessa cantina** interna al fabbricato sito in via Felice Cavallotti n°11 nel Comune di Reggio Emilia – loc. Mancasale – posta al piano Primo e Terra, identificata catastalmente al **foglio 84, particella 17, sub. 5 (cat. A/3)**, composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, tre camere da letto, balcone e cantina.

**Lotto 3** così identificato:

- **unità immobiliare ad uso residenziale di tipo economico con annessa cantina**, interna al fabbricato sito in via Felice Cavallotti n°11 nel Comune di Reggio Emilia –





loc. Mancasale – posta al piano Secondo e Terra, identificata catastalmente al **folio 84, particella 17, sub. 6 (cat. A/3)** composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e cantina.

### 3.2 LOTTO 1

#### 3.2.1 DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL NUOVO CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)

**INTESTATI:**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali							
		Fg.	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria <sup>4</sup>	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione	P.T.	84	17	4	2	A/3	1	3 vani	€ 123,95

**INDIRIZZO: Comune di Reggio Emilia – via Felice Cavallotti n.11**

– Proprietà 1/1

<sup>4</sup> Nota 1.

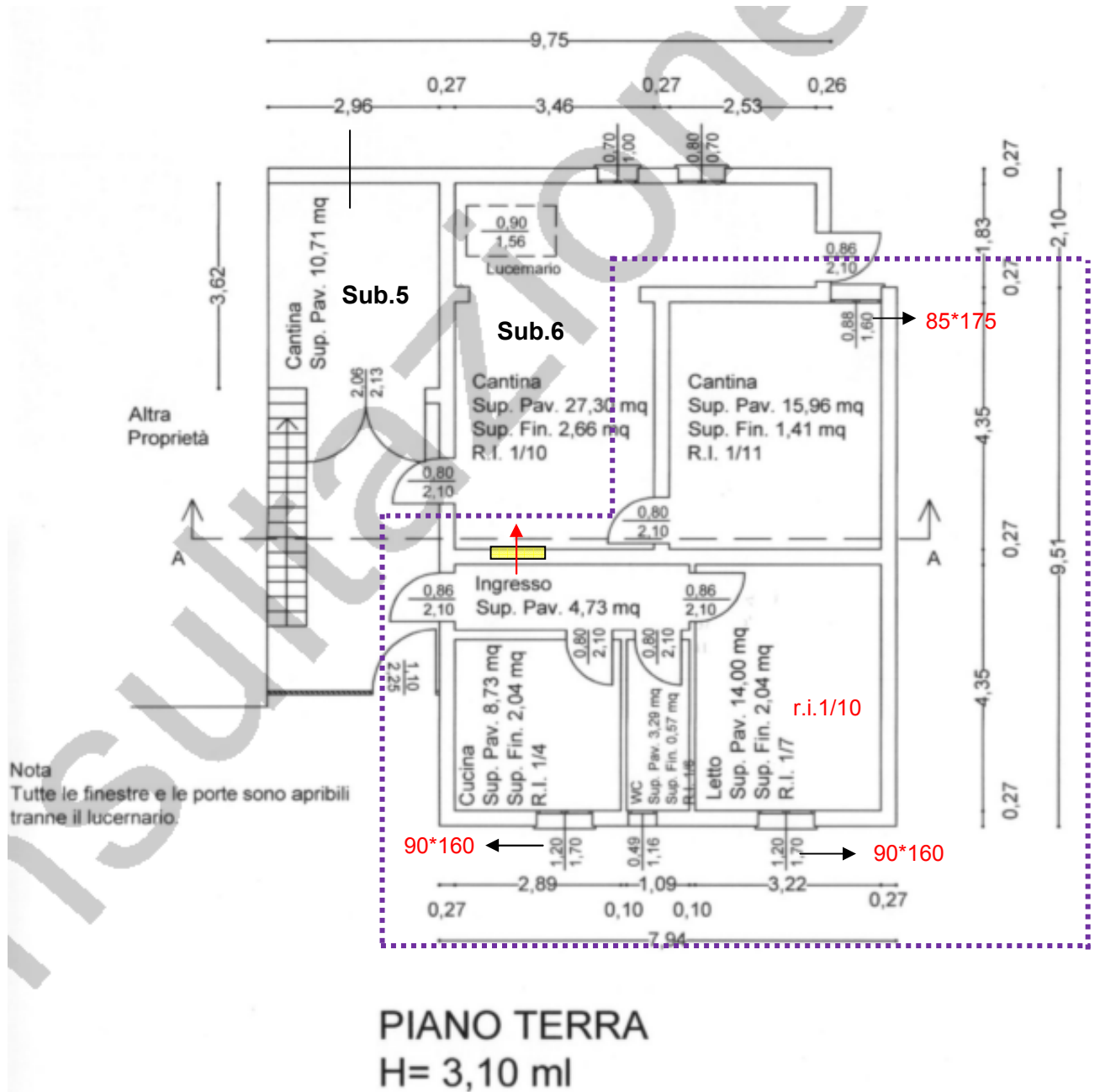


### 3.3 PIANTE<sup>5</sup>

#### 3.3.1 LOTTO 1

Fig. 84, part. 17, sub. 4 (abitazione di tipo economico con cantina)

Stato Legittimo come da DIA in sanatoria n.24556/2009 del 3/11/2009.



<sup>5</sup> Le piante riportate di seguito NON sono in scala. Per le piante in scala si rimanda alle planimetrie allegate (**ALLEGATO 1.**).



### 3.4 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

#### 3.4.1 LOTTO 1

La **superficie commerciale** dell'immobile è formata dalle seguenti voci (salvo diverse valutazioni dello stimatore):

- ❑ 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 sono indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo.

Si riportano di seguito le superfici commerciali del **LOTTO 1**:

- foglio **84**, particella **17**, sub.4 - categoria **A/3** (abitazione di tipo economico)

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale (mq)
<b>PIANO TERRA h 3,06 ml</b>			
vani principali	37,18	1,00	37,18
vani accessori	18,58	0,25	4,65
<b>TOTALE</b>	<b>55,76</b>		<b>41,83</b>



## 3.5 FOTOGRAFIE

### 3.5.1 LOTTO 1

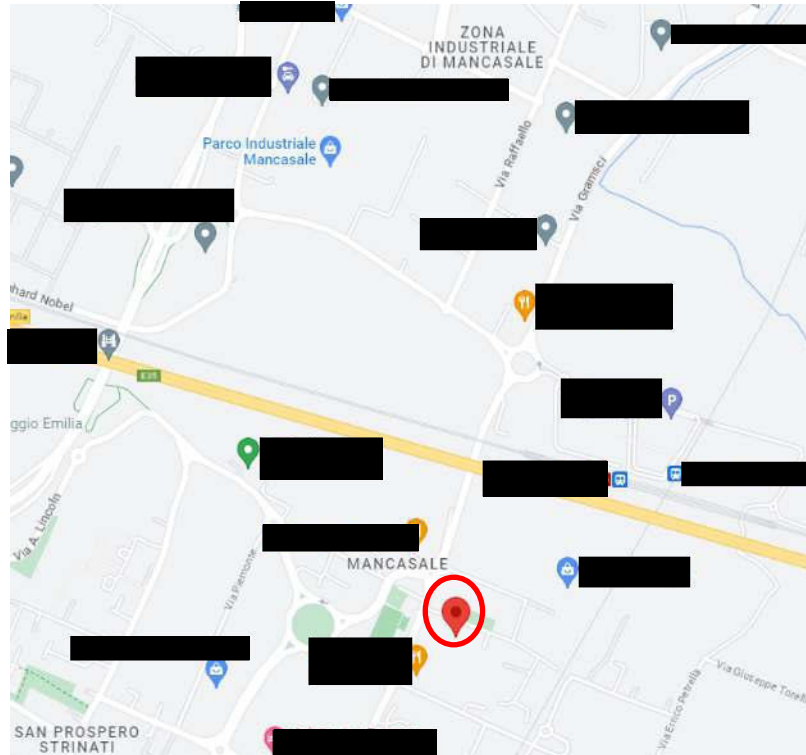


Figura 1: individuazione di via F. Cavallotti n°11 da Google Maps



Figura 2: vista aerea con indicazione del fabbricato





**Figura 3:** prospetto principale piano terra – lato ovest.



**Figura 4:** disimpegno e ingresso.





Figura 5: cucina.



Figura 6: camera da letto.





Figura 7: bagno.

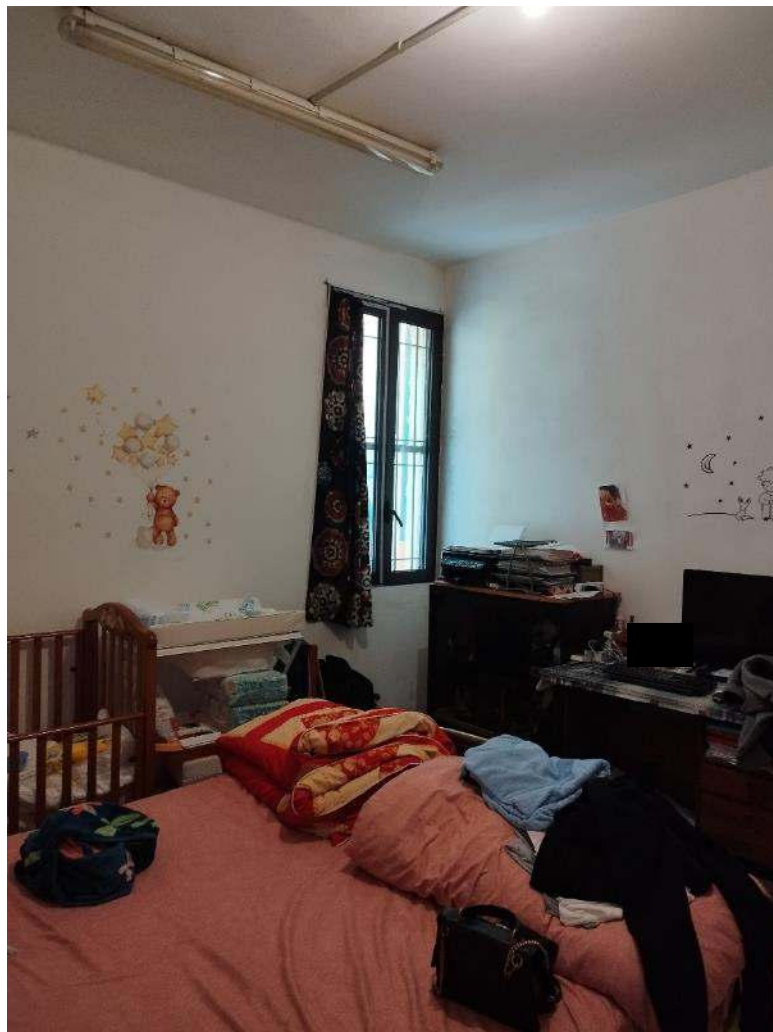


Figura 8: cantina utilizzata come camera da letto.



## 3.6 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

### 3.6.1 LOTTO 1

Per quanto riguarda la regolarità edilizia del fabbricato, ci si riferisce alla documentazione presente agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Reggio Emilia che si richiama brevemente di seguito. (vedi **ALLEGATO 6.** )

Il fabbricato ad uso residenziale è stato edificato ante 1° settembre '67 ed è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n.25907 P.G.** del **31/10/1950** per sopraelevazione di fabbricato;
- **Condono Edilizio n.6385 P.G.** del **25/2/1986** assentito dal competente comune in data **10/9/1990**;
- **D.I.A. n.16804 P.G.** del **28/7/2008** per manutenzione straordinaria alla copertura e in facciata;
- **Permesso di costruire (revocato) n.18650 P.G.** del **4/8/2009** per cambio d'uso.
- **Rinuncia al permesso di costruire** di cui sopra **n.21583** del **25/9/2009**.
- **D.I.A. n.23338 P.G.** del **19/10/2009** per variante in corso d'opera e modeste modifiche esterne;
- **D.I.A. in sanatoria n.24556 P.G.** del **3/11/2009** per modeste modifiche interne;
- **Accertamento comunale** per presunto abuso **n.25611 P.G.** del **12/11/2009** con **estinzione del procedimento in data 9/2/2011**.

Lo stato legittimo del fabbricato è quello rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla DIA in sanatoria n.24556 del 3/11/2009 (ALLEGATO 6. ).

Si rilevano difformità edilizio-urbanistiche e catastali che sono di seguito descritte (per una maggiore comprensione si vedano le planimetrie *giallo* e *rosso* nel capitolo 3.3):

#### PIANO TERRA

- a) differenza nelle dimensioni delle finestre di cucina, camera da letto e cantina;
- b) realizzazione di apertura su parete portante confinante con la cantina di cui al sub.6.





### 3.7 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE<sup>6</sup> ED OPERE DI RIPRISTINO<sup>7</sup>

#### 3.7.1 LOTTO 1

Per la regolarizzazione della difformità di cui alla lettera a) precedente, si ritiene sia necessaria la presentazione di una pratica edilizia del tipo SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria per ristrutturazione edilizia con opere, ai sensi della Legge Regionale 15/2013 (come modificata dalla L.R. 12/2017).

Le opere edili previste comprendono l'allargamento della finestra della camera da letto e il successivo montaggio del nuovo infisso, per consentire il rispetto del rapporto aero-illuminante<sup>8</sup>.

La procedura di sanatoria richiede il pagamento di una sanzione minima di 2.500€ alla quale si aggiungono i diritti di segreteria che sono pari a 158€.

Trattandosi di pratica in sanatoria, la richiesta del rilascio del certificato di agibilità è facoltativa.

In merito al punto b), si dovrà procedere alla chiusura dell'apertura realizzata nel divisorio portante anche perché costituisce un accesso abusivo ad un'altra unità.

Si renderà infine necessario l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) che prevede tributi per una cifra pari ad 50€.

Le spese tecniche (contributi e iva esclusi) necessarie alla regolarizzazione sono quantificabili in 5.000€ e comprendono la redazione della documentazione edilizia, la direzione lavori e l'aggiornamento catastale.

Per quanto concerne le opere tese al ripristino della funzionalità dei beni sarà necessario, quanto meno, il risanamento al piede dei muri affetti da umidità da risalita e la revisione degli impianti. L'ipotesi potrebbe essere quella del cosiddetto "taglio chimico" ovvero del trattamento con iniezioni di prodotti chimici che inibiscono la risalita capillare dell'acqua nelle murature. Ma non è l'unica modalità d'intervento.

<sup>6</sup> La stima dei costi di regolarizzazione è stata redatta alla data della perizia sulla base delle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del comune in occasione dell'accesso agli atti edilizi; pertanto non ci si assume alcuna responsabilità in merito in caso di future richieste da parte dell'amministrazione comunale di eventuale altra documentazione, oneri, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte dell'amministrazione comunale stessa, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove normative in materia.

<sup>7</sup> I costi delle opere di ripristino devono intendersi indicativi. Per conoscere con maggiore precisione i vari importi sarà necessario la redazione di un computo metrico estimativo da parte di un tecnico.

<sup>8</sup> Il rapporto aero illuminante, conosciuto anche con l'acronimo R.A.I., è definito come il rapporto tra la superficie finestrata utile e la superficie del pavimento di una stanza, che non deve essere inferiore ad 1/8.



Tali opere edili comprensive di demolizioni, forniture, smontaggi, montaggi e trasporto in discarica dei materiali di risulta, si quantificano forfettariamente in 10.000,00€ (iva esclusa).

Pertanto i **costi di regolarizzazione** ammontano indicativamente in complesso a:

• Spese tecniche:	€ 5'000,00
• Tributi catastali:	€ 50,00
• Sanzioni e diritti di segreteria:	€ 2'658,00
• Costi di ripristino	€ 10'000,00
<b>TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:</b>	<b>€ 17'708,00</b>

### 3.8 OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

#### 3.8.1 LOTTO 1

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 20 aprile 2023, l'unità immobiliare di cui al **lotto 1**, risultava essere occupata dalla sig.ra [REDACTED]

Dall'interrogazione effettuata presso il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate in data 12/5/2023 non risultano in essere o in vigore contratti di locazione e/o comodati d'uso a carico del debitore esecutato (ALLEGATO 7.

**IMMOBILE LIBERO SUCCESSIVAMENTE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

### 3.9 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 3.9.1 LOTTO 1

- Non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano altre limitazioni d'uso se non quelle descritte nella presente relazione.

#### 3.9.2 ONERI INSOLUTI DI NATURA CONDOMINIALE ALLA DATA DELLA PERIZIA

**L'unità immobiliare (lotto 1) non è soggetta ad amministrazione condominiale.**



### 3.10 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

#### 3.10.1 LOTTO 1

Per l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni, che di seguito si riassumono, da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli si veda la relazione notarile agli atti e le ispezioni ipotecarie aggiornate al momento della perizia che si allegano (ALLEGATO 4. ):

- **ISCRIZIONE** del 16/5/2008 - Registro Particolare 3164 Registro Generale 15667, Pubblico ufficiale FERRARA VINCENZO, Repertorio 8856/2859 del 8/5/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- **TRASCRIZIONE** del 4/7/2022 - Registro Particolare 11519 Registro Generale 15917, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 38212 del 28/6/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**Non sussistono diritti di prelazione dello Stato.**

#### 3.11 LOTTO 2

##### 3.11.1 DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL NUOVO CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)

**INTESTATI:**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali							
		Fg.	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria <sup>9</sup>	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione	P.T-1	84	17	5	2	A/3	2	5,5 vani	€ 264,17

INDIRIZZO: Comune di Reggio Emilia – via Felice Cavallotti n.11

<sup>9</sup> Nota 1.

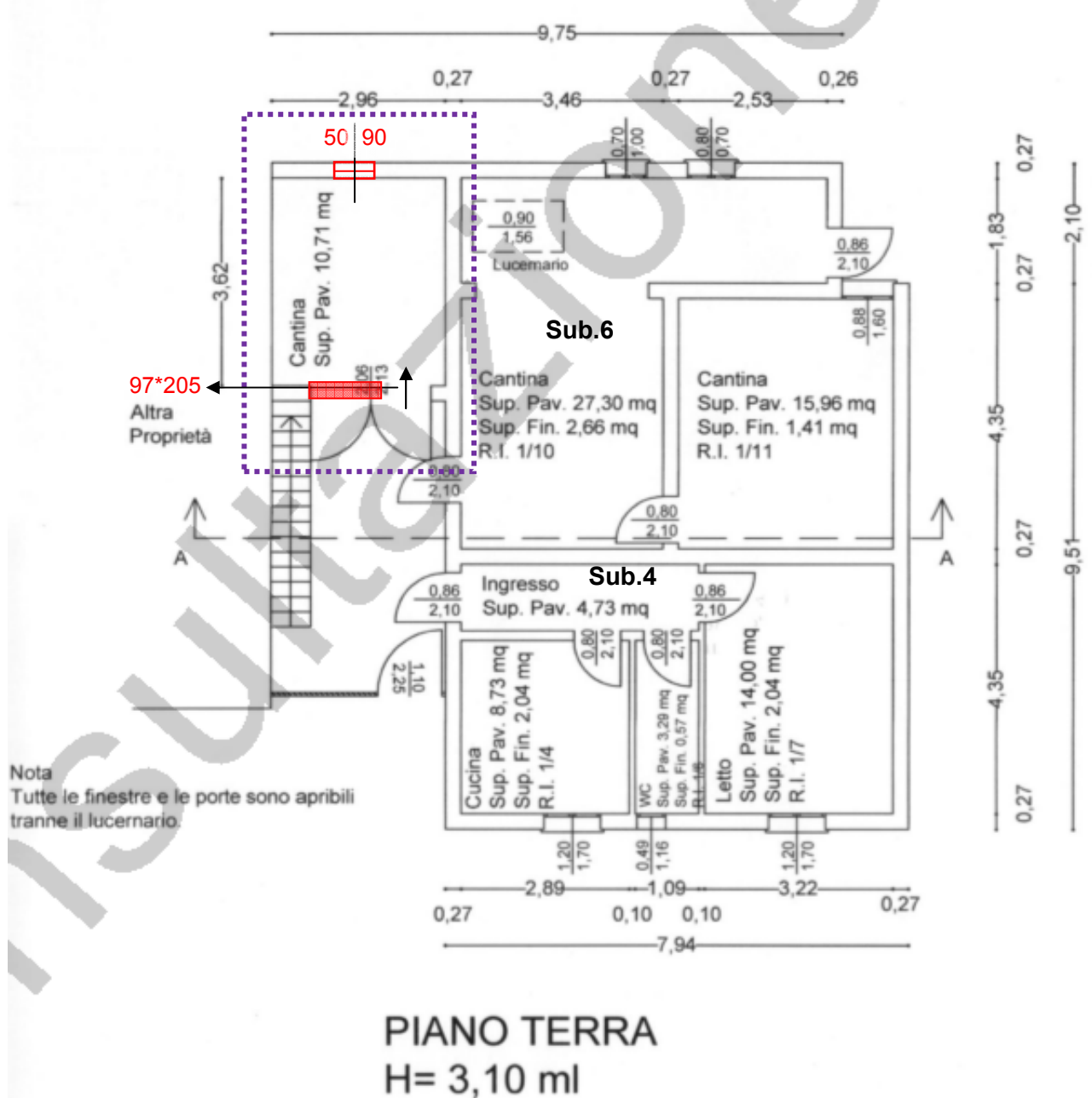


### 3.12 PIANTE<sup>10</sup>

#### 3.12.1 LOTTO 2

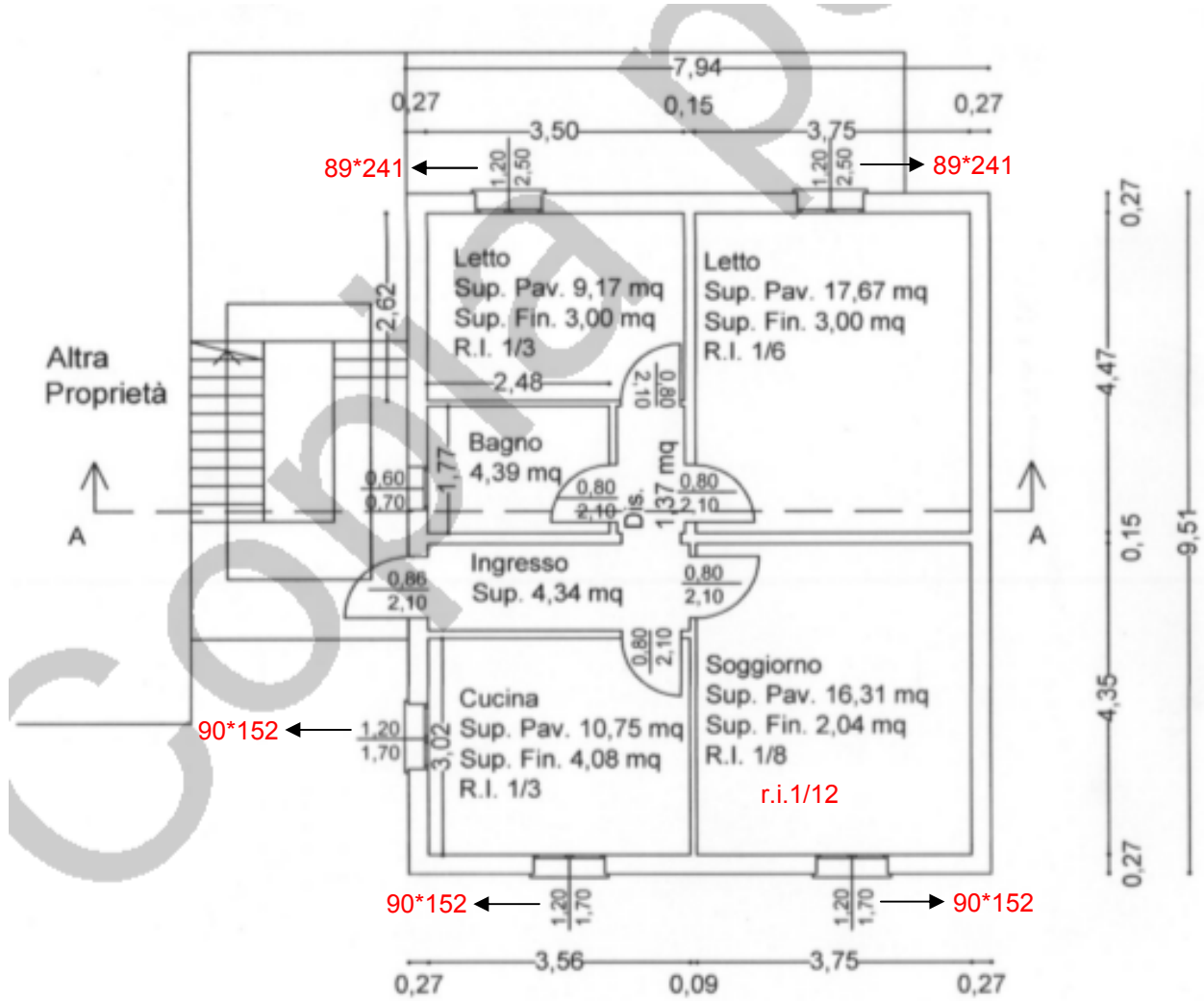
**Fig. 84, part. 17, sub. 5 (abitazione di tipo economico e cantina)**

**Stato Legittimo come da DIA in sanatoria n.24556/2009 del 3/11/2009.**



<sup>10</sup> Le piante riportate di seguito NON sono in scala. Per le piante in scala si rimanda alle planimetrie allegate (ALLEGATO 1. ).





**PIANO PRIMO**  
H= 2,65 ml



**COSTRUITO**



**DEMOLITO**



### 3.13 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

#### 3.13.1 LOTTO 2

La **superficie commerciale** dell'immobile è formata dalle seguenti voci (salvo diverse valutazioni dello stimatore):

- ❑ 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 sono indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo.

Si riportano di seguito le superfici commerciali del **LOTTO 2**:

- foglio **84**, particella **17**, sub.**5** - categoria **A/3** (abitazione di tipo economico)

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale (mq)
<b>PIANO PRIMO h 2,65 ml</b>			
vani principali	76,00	1,00	76,00
balcone	10,00	0,30	3,00
eccedenza balcone	1,50	0,15	0,23
<b>PIANO TERRA h 2,48 ml</b>			
vani accessori	14,40	0,25	3,60
<b>TOTALE</b>	<b>101,90</b>		<b>82,83</b>



### 3.14 FOTOGRAFIE

#### 3.14.1 LOTTO 2

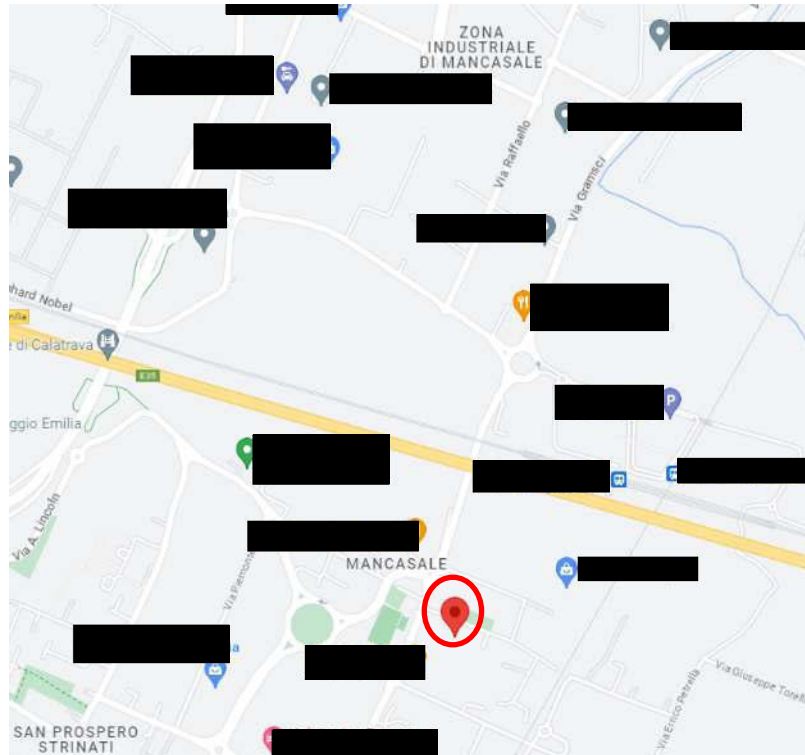


Figura 9: individuazione di via F. Cavallotti n°11 da Google Maps



Figura 10: vista aerea con indicazione del fabbricato con cerchio in rosso





Figura 11: prospetto principale piano primo – lato ovest.



Figura 12: disimpegno e ingresso.







Figura 13: cucina.



Figura 14: camera da letto.





**Figura 15:** bagno – piano primo.



**Figura 16:** altra camera da letto.



### 3.15 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

#### 3.15.1 LOTTO 2

Per quanto riguarda la regolarità edilizia del fabbricato, ci si riferisce alla documentazione presente agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Reggio Emilia che si richiama brevemente di seguito. (vedi **ALLEGATO 6.** )

Il fabbricato ad uso residenziale è stato edificato ante 1° settembre '67 ed è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n.25907 P.G.** del **31/10/1950** per sopraelevazione di fabbricato;
- **Condono Edilizio n.6385 P.G.** del **25/2/1986** assentito dal competente comune in data **10/9/1990**;
- **D.I.A. n.16804 P.G.** del **28/7/2008** per manutenzione straordinaria alla copertura e in facciata;
- **Permesso di costruire (revocato) n.18650 P.G.** del **4/8/2009** per cambio d'uso.
- **Rinuncia al permesso di costruire** di cui sopra **n.21583** del **25/9/2009**.
- **D.I.A. n.23338 P.G.** del **19/10/2009** per variante in corso d'opera e modeste modifiche esterne;
- **D.I.A. in sanatoria n.24556 P.G.** del **3/11/2009** per modeste modifiche interne;
- **Accertamento comunale** per presunto abuso **n.25611 P.G.** del **12/11/2009** con **estinzione del procedimento in data 9/2/2011**.

Lo stato legittimo del fabbricato è quello rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla DIA in sanatoria n.24556 del 3/11/2009 (ALLEGATO 6. ).

Si rilevano difformità edilizio-urbanistiche e catastali che sono di seguito descritte (per una maggiore comprensione si vedano le planimetrie *giallo* e *rosso* nel capitolo 3.12):

#### **PIANO TERRA (cantina)**

- a) Creazione di piccola finestra;
- b) restringimento della porta d'ingresso (da cm 206x213 a cm 97x205).

#### **PIANO PRIMO (appartamento)**



c) differenza nelle dimensioni delle finestre di cucina, soggiorno e camere;

### 3.16 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE<sup>11</sup> ED OPERE DI RIPRISTINO<sup>12</sup>

#### 3.16.1 LOTTO 2

Per la regolarizzazione della difformità di cui alle lettere precedenti, si ritiene sia necessaria la presentazione di una pratica edilizia del tipo SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria per ristrutturazione edilizia con opere, ai sensi della Legge Regionale 15/2013 (come modificata dalla L.R. 12/2017).

Le opere edili previste comprendono l'allargamento della finestra del soggiorno e il successivo montaggio del nuovo infisso per consentire il rispetto del rapporto aero-illuminante<sup>13</sup>.

La procedura di sanatoria richiede il pagamento di una sanzione minima di 2.500€ alla quale si aggiungono i diritti di segreteria che sono pari a 158€.

Trattandosi di pratica in sanatoria, la richiesta del rilascio del certificato di agibilità è facoltativa.

Si renderà poi necessario l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) di appartamento e cantina che prevede tributi per una cifra pari ad 100€ (due schede catastali con scorporo della cantina).

Le spese tecniche (contributi e iva esclusi) necessarie alla regolarizzazione sono quantificabili in 5.000€ e comprendono la redazione della documentazione edilizia, la direzione lavori e l'aggiornamento catastale.

Per quanto concerne le opere tese al ripristino della funzionalità dei beni sarà necessaria la revisione degli impianti, la riparazione dell'infiltrazione proveniente dal bagno del piano superiore e l'impermeabilizzazione del balcone che provoca infiltrazioni alla cantina del piano inferiore

<sup>11</sup> La stima dei costi di regolarizzazione è stata redatta alla data della perizia sulla base delle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del comune in occasione dell'accesso agli atti edilizi; pertanto non ci si assume alcuna responsabilità in merito in caso di future richieste da parte dell'amministrazione comunale di eventuale altra documentazione, oneri, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte dell'amministrazione comunale stessa, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove normative in materia.

<sup>12</sup> I costi delle opere di ripristino devono intendersi indicativi. Per conoscere con maggiore precisione i vari importi sarà necessario la redazione di un computo metrico estimativo da parte di un tecnico.

<sup>13</sup> Il rapporto aero illuminante, conosciuto anche con l'acronimo R.A.I., è definito come il rapporto tra la superficie finestrata utile e la superficie del pavimento di una stanza, che non deve essere inferiore ad 1/8.



Tali opere edili e di ripristino, comprensive di demolizioni, forniture, smontaggi, montaggi e trasporto in discarica dei materiali di risulta, si quantificano forfettariamente in 8.000,00€ (iva esclusa).

Pertanto i **costi di regolarizzazione** ammontano indicativamente in complesso a:

• Spese tecniche:	€ 5'000,00
• Tributi catastali:	€ 100,00
• Sanzioni e diritti di segreteria:	€ 2'658,00
• Costi di ripristino	€ 8'000,00
<b>TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:</b>	<b>€ 15'758,00</b>

### 3.17 OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

#### 3.17.1 LOTTO 2

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 20 aprile 2023, l'unità immobiliare di cui al **lotto 2**, risultava essere disabitata.

Dall'interrogazione effettuata presso il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate in data 12/5/2023 non risultano in essere o in vigore contratti di locazione e/o comodati d'uso a carico del debitore esecutato (ALLEGATO 7.

**IMMOBILE LIBERO SUCCESSIVAMENTE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

### 3.18 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 3.18.1 LOTTO 2

- Non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano altre limitazioni d'uso se non quelle descritte nella presente relazione.

#### 3.18.2 ONERI INSOLUTI DI NATURA CONDOMINIALE ALLA DATA DELLA PERIZIA

**L'unità immobiliare (lotto 2) non è soggetta ad amministrazione condominiale.**



### 3.19 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

#### 3.19.1 LOTTO 2

Per l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni, che di seguito si riassumono, da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli si veda la relazione notarile agli atti e le ispezioni ipotecarie aggiornate al momento della perizia che si allegano (ALLEGATO 4. ):

- **ISCRIZIONE** del 16/5/2008 - Registro Particolare 3164 Registro Generale 15667, Pubblico ufficiale FERRARA VINCENZO, Repertorio 8856/2859 del 8/5/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- **TRASCRIZIONE** del 4/7/2022 - Registro Particolare 11519 Registro Generale 15917, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 38212 del 28/6/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**Non sussistono diritti di prelazione dello Stato.**

### 3.20 LOTTO 3

#### 3.20.1 DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL NUOVO CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)

**INTESTATI:**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali							
		Fg.	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria <sup>14</sup>	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione	P.T-2	84	17	6	2	A/3	2	5,5 vani	€ 264,17

**INDIRIZZO: Comune di Reggio Emilia – via Felice Cavallotti n.11**

<sup>14</sup> Nota 1.

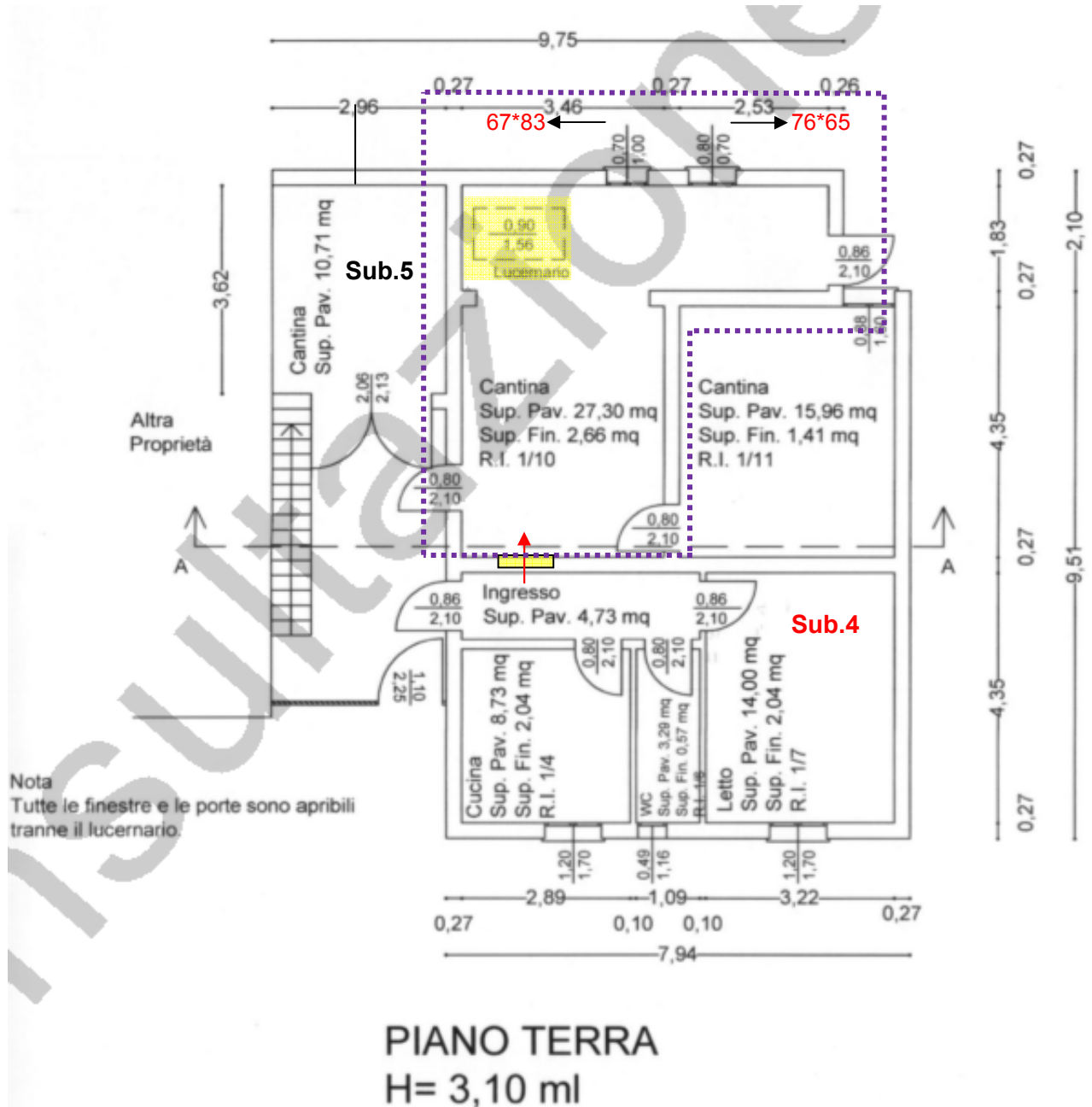


### 3.21 PIANTE<sup>15</sup>

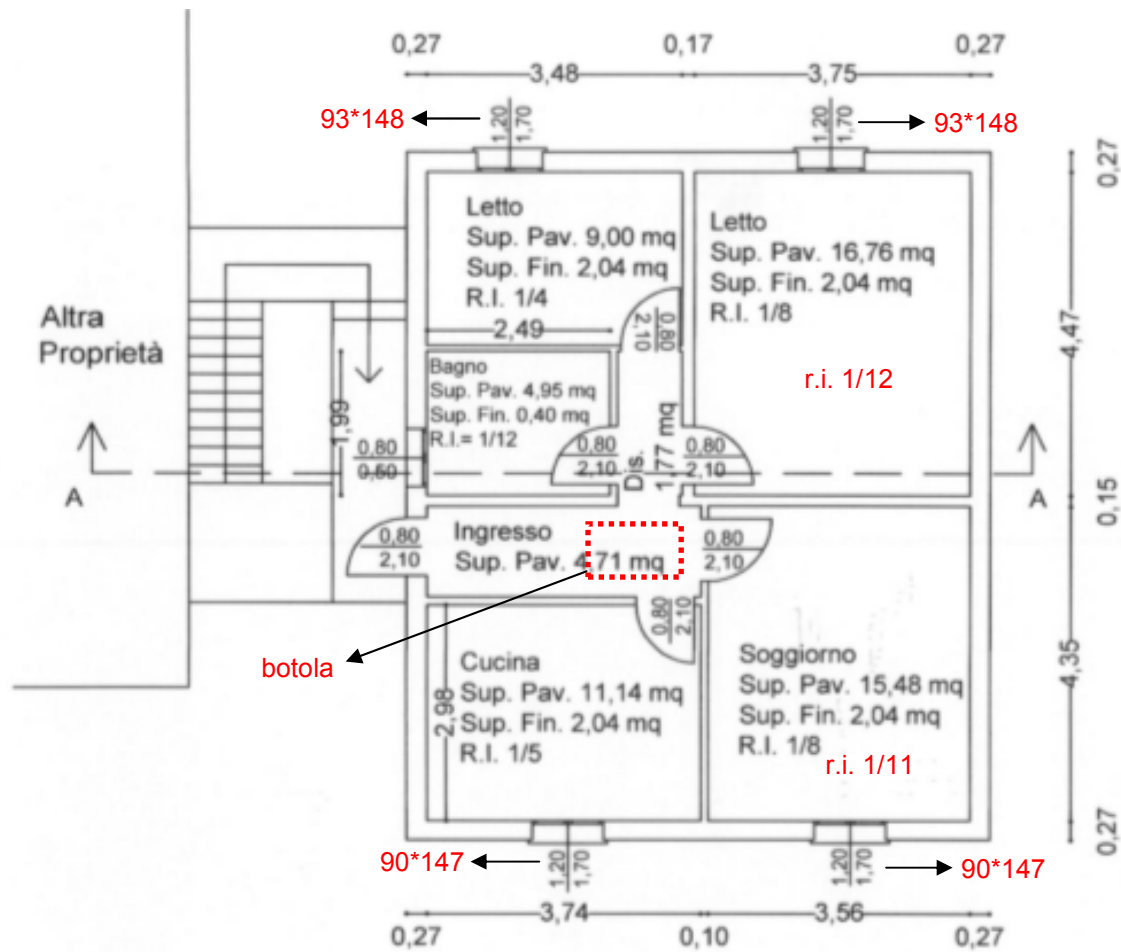
#### 3.21.1 LOTTO 3

Fig. 84, part. 17, sub. 6 (abitazione di tipo economico, cantina)

Stato Legittimo come da DIA in sanatoria n.24556/2009 del 3/11/2009.



<sup>15</sup> Le piante riportate di seguito NON sono in scala. Per le piante in scala si rimanda alle planimetrie allegate (ALLEGATO 1.).



**PIANO SECONDO**  
 H= 2,75 ml H=2,70 ml



**COSTRUITO**



**DEMOLITO**

## 3.22 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

### 3.22.1 LOTTO 3

La **superficie commerciale** dell'immobile è formata dalle seguenti voci (salvo diverse valutazioni dello stimatore):

- ❑ 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 sono indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo.

Si riportano di seguito le superfici commerciali del **LOTTO 3**:

- foglio **84**, particella **17**, sub.**6** - categoria **A/3** (abitazione di tipo economico)

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale (mq)
<b>PIANO SECONDO h 2,70 ml</b>			
vani principali	78,00	1,00	78,00
<b>PIANO TERRA h 3,06 ml</b>			
vani accessori	33,50	0,25	8,38
<b>TOTALE</b>	<b>111,50</b>		<b>86,38</b>



### 3.23 FOTOGRAFIE

#### 3.23.1 LOTTO 3

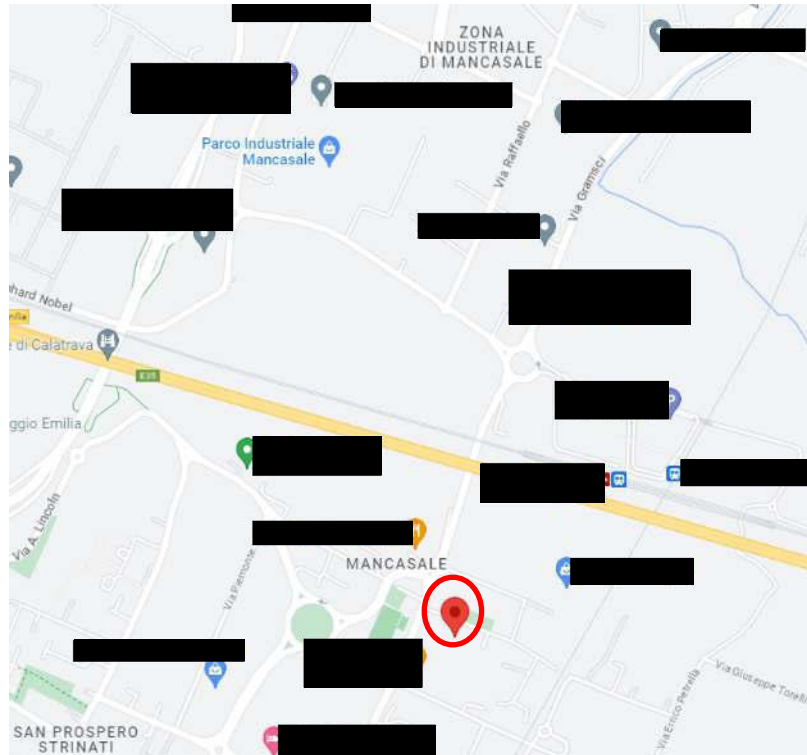


Figura 17: individuazione di via F. Cavallotti n°11 da Google Maps



Figura 18: vista aerea con indicazione del fabbricato con cerchio in rosso





Figura 19: prospetto principale piano primo – lato ovest.

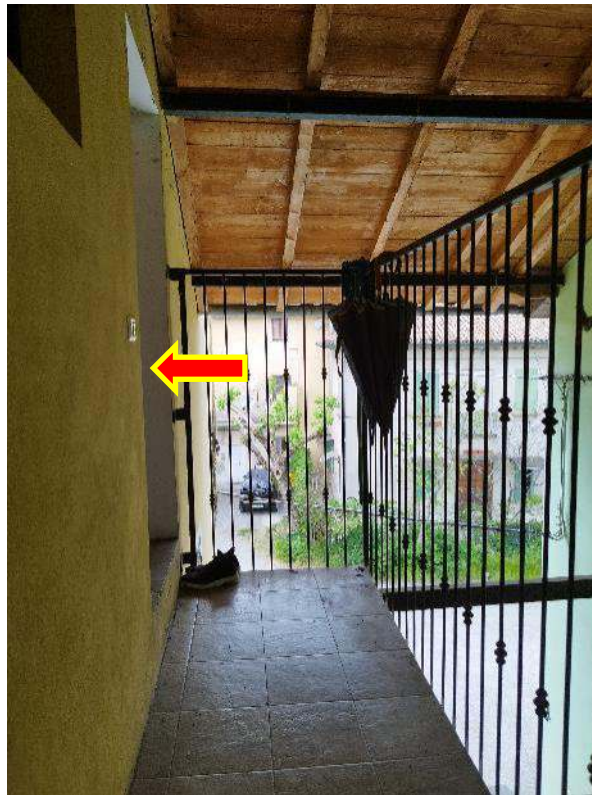


Figura 20: ingresso all'unità immobiliare – piano secondo.



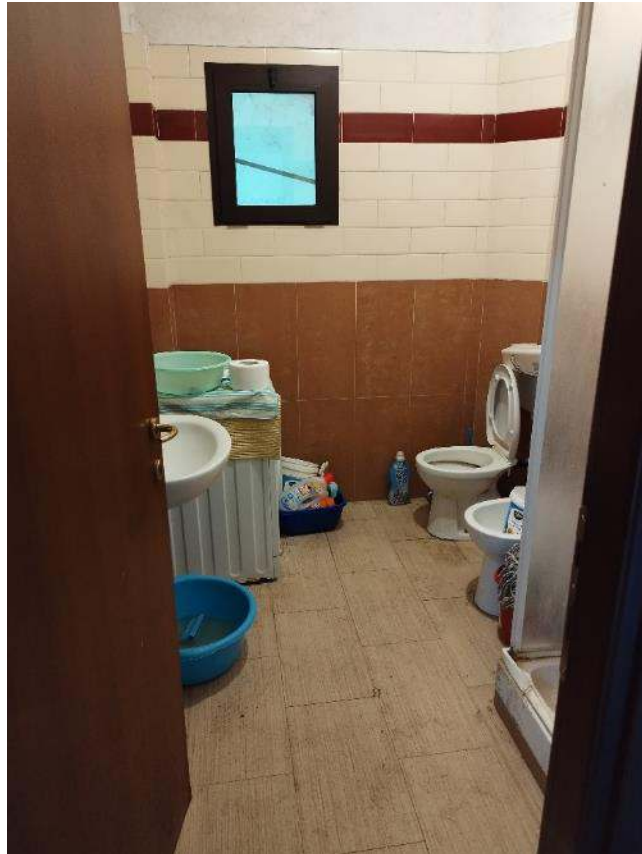


Figura 21: cucina.



Figura 22: camera da letto.





**Figura 23:** bagno – piano secondo.



**Figura 24:** infiltrazioni d'acqua in corrispondenza con il piatto doccia.





**Figura 25:** altra camera da letto.



**Figura 26:** cantina piano terra (sub.6).





Figura 27: cantina piano terra (sub.6).



Figura 28: soffitto cantina con infiltrazioni d'acqua provenienti dal balcone.





**Figura 29:** soffitto cantina con infiltrazioni d'acqua provenienti dal balcone.

## 3.24 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

### 3.24.1 LOTTO 3

Per quanto riguarda la regolarità edilizia del fabbricato, ci si riferisce alla documentazione presente agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Reggio Emilia che si richiama brevemente di seguito. (vedi **ALLEGATO 6.** )

Il fabbricato ad uso residenziale è stato edificato ante 1° settembre '67 ed è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n.25907 P.G. del 31/10/1950** per sopraelevazione di fabbricato;
- **Condono Edilizio n.6385 P.G. del 25/2/1986** assentito dal competente comune in data **10/9/1990**;
- **D.I.A. n.16804 P.G. del 28/7/2008** per manutenzione straordinaria alla copertura e in facciata;
- **Permesso di costruire (revocato) n.18650 P.G. del 4/8/2009** per cambio d'uso.
- **Rinuncia al permesso di costruire di cui sopra n.21583 del 25/9/2009.**





- **D.I.A. n.23338 P.G. del 19/10/2009** per variante in corso d'opera e modeste modifiche esterne;
- **D.I.A. in sanatoria n.24556 P.G. del 3/11/2009** per modeste modifiche interne;
- **Accertamento comunale per presunto abuso n.25611 P.G. del 12/11/2009** con **estinzione del procedimento in data 9/2/2011.**

Lo stato legittimo del fabbricato è quello rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla DIA in sanatoria n.24556 del 3/11/2009 (ALLEGATO 6. ).

**Si rilevano difformità edilizio-urbanistiche e catastali** che sono di seguito descritte (per una maggiore comprensione si vedano le planimetrie *giallo e rosso* nel capitolo 3.21):

#### **PIANO TERRA (cantina)**

- a) differenza nelle dimensioni dei due finestrini;
- b) eliminazione di lucernario;
- c) realizzazione di passaggio su muratura portante tra la cantina e l'unità abitativa di cui al sub.4.
- d) presenza di componenti impiantistiche per la climatizzazione invernale.

#### **PIANO SECONDO (appartamento)**

- e) differenza nelle dimensioni delle finestre di cucina, soggiorno e camere;
- f) presenza di botola a soffitto nella zona ingresso.

### **3.25 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE<sup>16</sup> ED OPERE DI RIPRISTINO<sup>17</sup>**

#### **3.25.1 LOTTO 3**

Per la regolarizzazione della difformità di cui alle lettere precedenti, si ritiene sia necessaria la presentazione di una pratica edilizia del tipo SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria per ristrutturazione edilizia con opere, ai sensi della Legge Regionale 15/2013 (come modificata dalla L.R. 12/2017).

<sup>16</sup> La stima dei costi di regolarizzazione è stata redatta alla data della perizia sulla base delle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del comune in occasione dell'accesso agli atti edilizi; pertanto non ci si assume alcuna responsabilità in merito in caso di future richieste da parte dell'amministrazione comunale di eventuale altra documentazione, oneri, monetizzazioni e quant'altro che dovesse scaturire a seguito di una più attenta e precisa istruttoria da parte dell'amministrazione comunale stessa, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove normative in materia.

<sup>17</sup> I costi delle opere di ripristino devono intendersi indicativi. Per conoscere con maggiore precisione i vari importi sarà necessario la redazione di un computo metrico estimativo da parte di un tecnico.



Le **opere edili** previste comprendono l'allargamento delle finestre con sostituzione dell'infisso infisso nel soggiorno e nella camera a confine con il soggiorno, per consentire il rispetto del rapporto aero-illuminante<sup>18</sup>. Si prevede inoltre la tamponatura della porta che mette in comunicazione la cantina con l'unità abitativa di cui al sub.4 (lotto 1) i cui costi però si sono stati già imputati al lotto 1. Considerato che l'impianto per la climatizzazione invernale presente nella cantina non è compatibile con i locali accessori se ne prevede l'eliminazione.

La procedura di sanatoria richiede il pagamento di una sanzione minima di 2.500€ alla quale si aggiungono i diritti di segreteria che sono pari a 158€.

Trattandosi di pratica in sanatoria, la richiesta del rilascio del certificato di agibilità è facoltativa.

Si renderà poi necessario l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) di appartamento e cantina che prevede tributi per una cifra pari ad 100€ (due schede catastali con separazione della cantina).

Le spese tecniche (contributi e iva esclusi) necessarie alla regolarizzazione sono quantificabili in 5.000€ e comprendono la redazione della documentazione edilizia, la direzione lavori e l'aggiornamento catastale.

Per quanto concerne le opere tese al ripristino della funzionalità dei beni sarà necessario il trattamento antimuffa dell'intonaco del soffitto della cantina in corrispondenza del balcone di cui al sub.5 e il successivo tinteggio, l'impermeabilizzazione della parete del bagno in corrispondenza del piatto doccia, la revisione degli impianti dell'appartamento i quali risultano in parte manomessi e/o ammalorati, la sostituzione della porta della cucina, la sostituzione del pannello esterno in laminato della blindata, la verifica della caldaia, la riparazione delle infiltrazioni provenienti dalla copertura (la cui entità non è possibile stimare con esattezza in questa sede), la sostituzione del citofono e la riparazione delle zanzariere. Si crede necessario aggiungere anche un intervento di sanificazione.

Tali opere di ripristino e quelle edili, comprensive di demolizioni, forniture, smontaggi, montaggi e trasporto in discarica dei materiali di risulta, si quantificano forfettariamente in 15.000 € (iva esclusa).

Pertanto i **costi di regolarizzazione** ammontano indicativamente in complesso a:

<sup>18</sup> Il rapporto aero illuminante, conosciuto anche con l'acronimo R.A.I., è definito come il rapporto tra la superficie finestrata utile e la superficie del pavimento di una stanza, che non deve essere inferiore ad 1/8.



• Spese tecniche:	€ 5'000,00
• Tributi catastali:	€ 100,00
• Sanzioni e diritti di segreteria:	€ 2'658,00
• Costi di ripristino	€ <u>15'000,00</u>
<b>TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:</b>	<b>€ 22'758,00</b>

### 3.26 OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

#### 3.26.1 LOTTO 3

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 20 aprile 2023, l'unità immobiliare di cui al **lotto 3**, risultava essere disabitata.

Dall'interrogazione effettuata presso il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate in data 12/5/2023 risulta il contratto di comodato gratuito n.9454/3/2010 sottoscritto in data 21/9/2010 (ALLEGATO 7.

**IMMOBILE LIBERO SUCCESSIVAMENTE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

### 3.27 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### 3.27.1 LOTTO 3

- Non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano altre limitazioni d'uso se non quelle descritte nella presente relazione.

#### 3.27.2 ONERI INSOLUTI DI NATURA CONDOMINIALE ALLA DATA DELLA PERIZIA

**L'unità immobiliare (lotto 3) non è soggetta ad amministrazione condominiale.**

### 3.28 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

#### 3.28.1 LOTTO 3

Per l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni, che di seguito si riassumono, da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli **si veda la relazione notarile agli atti e le ispezioni ipotecarie aggiornate al momento della perizia che si allegano (ALLEGATO 4. ):**



- **ISCRIZIONE** del 16/5/2008 - Registro Particolare 3164 Registro Generale 15667, Pubblico ufficiale FERRARA VINCENZO, Repertorio 8856/2859 del 8/5/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- **TRASCRIZIONE** del 4/7/2022 - Registro Particolare 11519 Registro Generale 15917, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 38212 del 28/6/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**Non sussistono diritti di prelazione dello Stato.**

## **4. VALORE DEI BENI:**

### **4.1.1 SCOPO E CRITERIO DELLA STIMA**

Il quesito posto dal Giudice richiede una stima volta a determinare il **valore commerciale** dei beni ovvero la determinazione del più probabile **valore di mercato** degli stessi. Il criterio *valore di mercato* della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. La definizione della Banca d'Italia del *valore di mercato*, in linea con quella degli **IVS 2007 – s1 (Standard Internazionali di valutazione)**, definisce come *valore di mercato* “*l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*”. Risulta evidente che nel caso di specie non è quindi possibile riferirsi al valore di mercato come sopra esposto in quanto da una parte abbiamo il venditore che si trova nella condizione di “dover vendere” (esecuzione forzata) e che pertanto non si può collocare all'interno della definizione maggiormente ricorrente del *valore di mercato*. La definizione di *valore di mercato* assume anche che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Per tali motivi il più probabile *valore di mercato* ottenuto con **procedimento diretto-comparativo** con beni simili che tenga conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile così come descritte nell'apposita sezione, viene percentualmente abbattuto per tenere conto che la vendita (all'asta) non viene eseguita



secondo le regole del valore di mercato come sopra riportato ma nell'ambito di una vendita forzata e quindi, ad esempio, priva di garanzie sui vizi dell'opera.

Il procedimento seguito fa riferimento alla stima monoparametrica<sup>19</sup> per valori tipici ovvero quel procedimento di stima del prezzo 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. Nello specifico i valori cui ci si riferisce sono quello della **superficie commerciale** calcolata secondo criteri comuni adottati dagli esperti del Tribunale di Reggio Emilia, approvati dal G.E. e sintetizzati al paragrafo 0.

#### **4.1.2 FONTI DI INFORMAZIONE PER LA STIMA**

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.)
- Agenzie immobiliari della zona.
- Gruppi nazionali d'intermediazione immobiliare (ad es. Tecnocasa, Gabetti, Casa.it, Immobiliare.it, ecc.)
- Pubblicazioni specializzate in compravendita di immobili nella zona.
- Atti di compravendita di immobili simili per collocazione e tipologia.

#### **4.1.3 VALORI DI STIMA**

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati per immobili simili nella zona di riferimento, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto, in base all'analisi dei prezzi di mercato rilevati dalle fonti di cui ai punti precedenti e delle indagini effettuate sul posto, nonché avvalendosi della conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, ritiene di adottare i seguenti valori di mercato<sup>20</sup>.

#### **4.1.4 Valore unitario di mercato del Lotto 1**

- **Immobile ad uso abitativo** collocato al piano terra con annessa cantina, sito in Via Felice Cavallotti n.11 a Reggio Emilia, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio **84**, particella **17**, sub.4, cat. **A/3**.

<sup>19</sup> Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" si fonda sull'assunto che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati, o potrebbero verosimilmente essere scambiati, altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe.

<sup>20</sup> Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.



**Valore unitario dell'abitazione pari a 800,00 €/mq** da applicare alla relativa superficie commerciale;

#### **4.1.5 Valori unitari di mercato del Lotto 2**

- **Immobile ad uso abitativo** collocato al piano terra con annessa cantina, sito in Via Felice Cavallotti n.11 a Reggio Emilia, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio **84**, particella **17**, sub.**5**, cat. **A/3**.

**Valore unitario dell'abitazione pari a 1'000,00 €/mq** da applicare alla relativa superficie commerciale;

#### **4.1.6 Valore unitario di mercato del Lotto 3**

- **Immobile ad uso abitativo** collocato al piano terra con annessa cantina, sito in Via Felice Cavallotti n.11 a Reggio Emilia, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio **84**, particella **17**, sub.**6**, cat. **A/3**.

**Valore unitario dell'abitazione pari a 900,00 €/mq** da applicare alla relativa superficie commerciale;

#### **4.1.7 Valore di mercato del Lotto 1**

Come detto la valutazione del valore di mercato deve intendersi ad immobile disponibile sul libero mercato; trattandosi però di vendita forzata all'asta da cui ne deriva minore appetibilità, considerando la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti, i tempi e le modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, si ritiene di applicare una **riduzione forfettaria pari al 15% del valore stimato**. Una volta ricavato il valore di mercato dei beni e applicato l'abbattimento di cui sopra, per ottenere il **valore base d'asta** si sottraggono, ove ve ne fossero, **le spese per la regolarizzazione** delle difformità edilizio-urbanistiche e catastali, **le opere tese al ripristino della funzionalità del bene (ove gravemente compromessa)** nonché gli **insoluti condominiali (se presenti)**.

Pertanto la stima del valore di mercato e l'importo a base d'asta del **Lotto 1** risulta:



VALUTAZIONE			
Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€)	Valore totale (€)
sub.4 (abitazione) + cantina	41,83	€ 800,00	€ 33'464,00
<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1</b>			<b>€ 33'464,00</b>
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
<b>Abbattimento forfettario 15%</b>			<b>-€ 5'019,60</b>
<b>Spese di regolarizzazione e opere di ripristino</b>			<b>-€ 17'708,00</b>
Insoluti condominiali (ultimi due anni)			€ 0,00
<b>TOTALE DETRAZIONI</b>			<b>-€ 22'727,60</b>
<b>SUB TOTALE</b>			<b>€ 10'736,40</b>
<b>Valore Base d'Asta Lotto 1</b>			<b>€ 12'000,00</b>
<b>Valore Minimo dell'Offerta (in applicazione del c.2 dell'art. 571 c.p.c.)</b>			<b>€ 9'000,00</b>

- **VALORE BASE D'ASTA**

**€ 12'000,00 (euro dodicimila/00)**

- **VALORE MINIMO DELL'OFFERTA** (in applicazione del c.2 dell'art. 571 c.p.c.)

**€ 9'000,00 (euro novemila/00)**

#### 4.1.8 Valore di mercato del Lotto 2

Come detto la valutazione del valore di mercato deve intendersi ad immobile disponibile sul libero mercato; trattandosi però di vendita forzata all'asta da cui ne deriva minore appetibilità, considerando la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti, i tempi e le modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, si ritiene di applicare una **riduzione forfettaria pari al 15% del valore stimato**. Una volta ricavato il valore di mercato dei beni e applicato l'abbattimento di cui sopra, per ottenere il **valore base d'asta** si sottraggono, ove ve ne fossero, **le spese per la regolarizzazione delle difformità edilizio-urbanistiche e catastali, le opere tese al ripristino della funzionalità del bene (ove gravemente compromessa)** nonché gli **insoluti condominiali (se presenti)**.

Pertanto la stima del valore di mercato e l'importo a base d'asta del **Lotto 2** risulta:



VALUTAZIONE			
Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€)	Valore totale (€)
sub.5 (abitazione) + cantina	82,83	€ 1'000,00	€ 82'830,00
<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2</b>			<b>€ 82'830,00</b>
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
<b>Abbattimento forfettario 15%</b>			<b>-€ 12'424,50</b>
<b>Spese di regolarizzazione e opere di ripristino</b>			<b>-€ 12'758,00</b>
Insoluti condominiali (ultimi due anni)			€ 0,00
<b>TOTALE DETRAZIONI</b>			<b>-€ 25'182,50</b>
<b>SUB TOTALE</b>			<b>€ 57'647,50</b>
<b>Valore Base d'Asta Lotto 2</b>			<b>€ 56'000,00</b>
<b>Valore Minimo dell'Offerta (in applicazione del c.2 dell'art. 571 c.p.c.)</b>			<b>€ 42'000,00</b>

- **VALORE BASE D'ASTA**

**€ 56'000,00 (euro cinquantaseimila/00)**

- **VALORE MINIMO DELL'OFFERTA (in applicazione del c.2 dell'art. 571 c.p.c.)**

**€ 42'000,00 (euro quarantaduemila/00)**

#### 4.1.9 Valore di mercato del Lotto 3

Come detto la valutazione del valore di mercato deve intendersi ad immobile disponibile sul libero mercato; trattandosi però di vendita forzata all'asta da cui ne deriva minore appetibilità, considerando la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti, i tempi e le modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, si ritiene di applicare una **riduzione forfettaria pari al 15% del valore stimato**. Una volta ricavato il valore di mercato dei beni e applicato l'abbattimento di cui sopra, per ottenere il **valore base d'asta** si sottraggono, ove ve ne fossero, **le spese per la regolarizzazione delle difformità edilizio-urbanistiche e catastali, le opere tese al ripristino della funzionalità del bene (ove gravemente compromessa) nonché gli insoluti condominiali (se presenti)**.





Pertanto la stima del valore di mercato e l'importo a base d'asta del **Lotto 3** risulta:

VALUTAZIONE			
Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€)	Valore totale (€)
sub.6 (abitazione) + cantina	86,38	€ 900,00	€ 77'742,00
<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3</b>			<b>€ 77'742,00</b>
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA			
<b>Abbattimento forfettario 15%</b>			<b>-€ 11'661,30</b>
<b>Spese di regolarizzazione e opere di ripristino</b>			<b>-€ 22'758,00</b>
Insoluti condominiali (ultimi due anni)			€ 0,00
<b>TOTALE DETRAZIONI</b>			<b>-€ 34'419,30</b>
<b>SUB TOTALE</b>			<b>€ 43'322,70</b>
<b>Valore Base d'Asta Lotto 3</b>			<b>€ 44'000,00</b>
<b>Valore Minimo dell'Offerta (in applicazione del c.2 dell'art. 571 c.p.c.)</b>			<b>€ 33'000,00</b>

- **VALORE BASE D'ASTA**

**€ 44'000,00 (euro quarantaquattromila/00)**

- **VALORE MINIMO DELL'OFFERTA** (in applicazione del c.2 dell'art. 571 c.p.c.)

**€ 33'000,00 (euro trentatremila/00)**

## 5. STATO CIVILE DEI DEBITORI

La sig.ra [REDACTED], come riportato sul certificato anagrafico, risulta non classificabile/ignoto/n.c.. (vedi ALLEGATO 8. ).

## 6. ALTRE NOTIZIE

Le unità immobiliari di cui ai Lotti 1-2-3, nel corso del sopralluogo, risultavano parzialmente arredate con mobilio scadente. Il mobilio e gli oggetti personali non sono compresi nella vendita.

## 7. ALLEGATI

- ALLEGATO 1.** Planimetrie catastale.
- ALLEGATO 2.** Estratto di mappa catastale del fabbricato.
- ALLEGATO 3.** Visure catastali storica.
- ALLEGATO 4.** Visura ipotecaria.
- ALLEGATO 5.** Atto di provenienza del bene.
- ALLEGATO 6.** Elaborati e documenti regolarità edilizia.



- ALLEGATO 7.** Ricerca contratti di locazione presso l'AdE e comodato sub.6  
**ALLEGATO 8.** Certificato dello stato civile, residenza e famiglia.

*Reggio Emilia, li 21/02/2024*

Il Tecnico Estimatore  
**Ing. Carmine Costantino**

---

