

3
2
0
2
2
0
0
i
o
g
g
a
m

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa CAMILLA SOMMARIVA

Procedura esecutiva n.254/2021 R.G.E.

promossa da **RED SEA SPV SRL**

contro **[REDACTED]**

esperto designato: **Ing. CARMINE COSTANTINO**



RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA e ALLEGATI

**Edificio bifamiliare disposto al piano terra e primo con autorimessa:
via Che Guevara n°15 – Campegine (RE)**



0. SOMMARIO

0. SOMMARIO	2
1. DATI GENERALI E PROSPETTO SINTETICO	3
2. DATI CATASTALI	4
2.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
2.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA....	5
2.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
3. DESCRIZIONE DEI BENI	6
3.1 CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DEI BENI.....	6
3.1.1 DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITÀ	8
3.2 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	15
4. LOTTI DI VENDITA	15
4.1 DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	15
4.2 LOTTO UNICO	16
4.2.1 DATI CATASTALI	16
4.3 PIANTE	17
4.4 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI	22
4.5 FOTOGRAFIE LOTTO UNICO	24
4.6 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE	32
4.7 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE ED OPERE DI RIPRISTINO	34
4.8 OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	35
4.9 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	35
4.10 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	35
5. VALORE DEI BENI - LOTTO UNICO	36
5.1.1 SCOPO E CRITERIO DELLA STIMA	36
5.1.2 FONTI DI INFORMAZIONE PER LA STIMA	37
5.1.3 DIVISIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	37
5.1.4 VALORI DI STIMA	37
5.1.5 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO - IPOTESI 1: QUOTA 1/2	38
5.1.6 VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO - IPOTESI 2: QUOTA 1/1	40
6. STATO CIVILE DEL DEBITORE.....	40
7. ALTRE NOTIZIE.....	40
8. ALLEGATI.....	41



1. DATI GENERALI E PROSPETTO SINTETICO

PROCEDURA N° 254/2021

- **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/a:** [REDACTED]
(proprietaria per la quota di 1/2).
- **Procedente:** RED SEA SPV srl, sede in via Vittorio Alfieri n.1, Conegliano (TV)
P.iva: 04938320266.

Avv.to Stefano D'Ercole – studio: via in Arcione 71 - Roma
pec: studio@studiodercole.it
- **Data conferimento incarico:** 3/3/2023
- **Data inizio operazioni peritali:** 19/4/2023
- **Accesso agli atti edilizi:** 26/4/2023
- **Richiesta proroga dei termini di consegna:** --
- **Consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni:** entro il 30/5/2023
- **Udienza di comparizione:** 29/6/2023
- **Ubicazione degli immobili:** Comune di Campegine (RE) via Che Guevara 15
- **Identificazione catastale:** fg.11, part.168, sub.2 (appartamento), sub.4 (autorimessa), sub.5 (appartamento) oltre BCNC subb.6 e 7.
- **Atto di pignoramento:** trascrizione del 3/11/2021, n.19034 di R.P., n.25984 di R.G., Repertorio 5010 del 22/9/2021.
- **Occupazione degli immobili:** immobili occupati dal debitore esecutato (proprietà 1/2).

LIBERI SUCCESSIVAMENTE ALL'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

- VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNICO (quota 1/2): € 104'000,00
- VALORE MINIMO DELL'OFFERTA LOTTO UNICO (quota 1/2): € 78'000,00
- VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNICO (intera quota): € 304'000,00
- VALORE MINIMO DELL'OFFERTA LOTTO UNICO (intera quota): € 228'000,00



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 1/2)

██ (proprietà 1/2)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali							
		Fg.	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria ¹	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione di tipo civile	T	11	168	2		A/2		7,5 vani	
Autorimessa	T	11	168	4		C/6		28 m ²	
Abitazione di tipo civile	T-1	11	168	5		A/2		7 vani	
	T	11	168	6		Ente Comune			
	T	11	168	7		Ente Comune			
		11	168			Ente Urbano			
INDIRIZZO: Comune di Campegine (RE) – via Ernesto Che Guevara n.15									

¹ 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 ultrapolare – 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: liotechnacoteche, 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.



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.).

Vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.

Si evidenzia tuttavia che sulla visura catastale di cui al subalterno 2 è indicata l'ubicazione al piano T anziché piano 1° come correttamente rappresentato nella planimetria catastale.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DEI BENI

In Comune di Campegine (RE) - frazione Caprara - la signora [REDACTED] è intestataria per la quota di 1/2 (indivisa), dei seguenti immobili:

- Porzione di fabbricato costituita da appartamento al piano primo e parte del sottotetto con atrio d'ingresso, portico e area cortiliva comuni, sito in via Che Guevara n.15 e identificato al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 168 **subalterno 2**.
- Porzione di fabbricato costituita da autorimessa al piano terra con area cortiliva comune, sita in via Che Guevara n.15 e identificata al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 168 **subalterno 4**.
- Porzione di fabbricato, costituita da appartamento al piano terra e porzione del piano primo, con atrio d'ingresso, portico e area cortiliva comuni, nonché portico di pertinenza, sito in via Che Guevara n.15 e identificato al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 168 **subalterno 5**.

* * * * *

La costruzione è stata realizzata agli inizi degli anni '60 del secolo scorso, con struttura mista in cemento armato e muratura portante nonché solai intermedi in laterocemento, per poi essere oggetto di ristrutturazione e ampliamento nel 2002. Il fabbricato presenta una copertura a più falde realizzata con travetti prefabbricati in c.a., manto di tavelloni e soprastante manto di tegole in laterizio.



Le facciate sono intonacate con effetto bocciardato e tinteggiate di giallo con zoccolino di color salmone. La facciata del prospetto est presenta, in corrispondenza del sottotetto, un finestrino circolare rivestito perimetralmente con mattoncini faccia a vista. In corrispondenza del portico sul retro e del loggiato (piano primo) sono presenti pilastri rivestiti con mattoni a faccia vista, come anche il parapetto della loggia; i pilastri del portico comune all'ingresso sono intonacati. La pavimentazione dei portici è in piastrelle di monocottura effetto cotto.

La scala interna, l'atrio e i pianerottoli sono pavimentati in marmo con parapetti in metallo lavorato e corrimano in legno; le pareti del vano scale son intonacate e tinteggiate: per il primo metro il tinteggio è rosato con effetto spugnato, per il resto è bianco. Le finestre al suo interno hanno infisso in alluminio.

Il balcone del piano primo è pavimentato in piastrelle effetto cotto ed ha parapetto in metallo lavorato.

Le finestre sono dotate quasi sempre di inferriate antintrusione (fisse o apribili). Soglie e davanzali sono in marmo o graniglia.

L'edificio è circondato da un'area cortiliva comune in parte pavimentata e in parte sistemata a verde, con aiuole, arbusti e alberature e sono altresì presenti fontanelle e un barbecue rivestito in mattoncini faccia a vista; il camminamento pedonale d'ingresso è rivestito in lastre di porfido, il marciapiede perimetrale è in battuto di cemento; il percorso carraio è in autobloccanti di cemento. Grondaie e pluviali sono in lamiera metallica color testa di moro. Nell'area sono altresì collocati la fossa biologica e un pozzo artesiano.

L'ingresso pedonale al fabbricato è protetto su strada da una tettoia a due piccole falde e da un cancelletto. L'ingresso carraio è delimitato da un cancello a due ante automatizzato che al momento del sopralluogo non era funzionante. L'intera area è circondata da un muretto in cemento; sulla parte davanti è rivestito in pietra e sormontato da una cancellata in ferro con una fitta siepe; per la restante parte è dotato di rete metallica plastificata e, talvolta, rete ombreggiante;

E' presente sul retro una baracca con addossata una tettoia precaria e posticcia realizzata con materiali leggeri.

L'immobile come detto in precedenza è situato nella frazione di Caprara e ricade in un'area a destinazione prettamente residenziale, dista circa 2,5 km dal centro di



Campegine e 250 mt dalla fermata dell'autobus, con la quale è possibile raggiungere Castelnuovo Sotto, Montecchio, Reggio Emilia o Parma.

Per raggiungere gli esercizi commerciali di vicinato e grande distribuzione nonché servizi di vario genere quali scuole, centri ricreativi, ufficio postale, filiali bancarie, edifici sacri, postazioni delle forze dell'ordine e uffici comunali bisogna dirigersi verso il centro di Campegine.

3.1.1 Descrizione delle singole unità

Foglio 11 particella 168 sub. 2 (abitazione)

L'unità è distribuita su due livelli, ma i locali principali si trovano al piano primo da cui si può raggiungere poi, tramite una scala interna ubicata in una delle camere da letto, una piccola porzione di sottotetto. Al **piano primo** troviamo la cucina, la sala pranzo, il soggiorno, due camere da letto, il disimpegno, il bagno e il balcone.

La terza camera da letto inclusa nella planimetria catastale (quella a sud-est) è collegata tramite porta interna al subalterno 5 ed è di fatto ad esso accorpata e funzionalmente asservita (come peraltro previsto negli atti edilizi), pertanto nel prosieguo verrà considerata come parte di detto sub e descritta pertanto nel relativo paragrafo.

L'altezza interna (pavimento-soffitto) è pari a circa 2,84 ml.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate in varie colorazioni, i soffitti bianchi; le pareti del bagno sono tinteggiate di color giallo paglierino con effetto spugnato tranne nei primi 60cm dal pavimento ove risulta rivestito in ceramica finto cotto (con torelo decorativo) utilizzata anche per il pavimento, il lavabo in muratura e la cornice dello specchio. I restanti pavimenti sono in ceramica con posa diagonale, i battiscopa sono in ceramica. Le porte sono ad anta del tipo tamburato con pannello in laminato di legno e presentano riquadri, altre invece hanno parti vetrate.

Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica (altezza 2,00 ml) di forma quadrata, alcune con decori.

Il bagno è dotato delle seguenti apparecchiature sanitarie: water, bidet, lavabo e vasca.

Le soglie sono in marmo. Il balcone, con ringhiera in ferro, è pavimentato con piastrelle in ceramica effetto cotto di piccole dimensioni posate in diagonale, con bordo sempre in ceramica e posa lineare. Sul balcone è presente un punto luce a parete.



Le finestre sono del tipo ad anta e in legno verniciate di bianco con vetro camera, il sistema di oscuramento è garantito da avvolgibili in PVC colore bianco con cassonetto interno a vista; presenti le inferriate antintrusione. Manca una maniglia.

Nel soggiorno è presente un caminetto tradizionale ad angolo, con inserti in ceramica finta pietra e legno.

Nella camera da letto adiacente alla scala principale è presente una seconda scala interna in muratura ad una rampa con pedate in legno tinta noce scuro. Essa conduce al **piano sottotetto** ove si trova un vano adibito a camera da letto; è presente un lucernario delle dimensioni 86x62 cm. La camera è rifinita con materiali simili a quelli utilizzati al piano inferiore. Il soffitto è interamente rivestito con perline di legno color noce scuro. Presente una porta interna di collegamento con il resto del sottotetto che risulta completamente al rustico ed è utilizzato come ampio ripostiglio; al suo interno due finestrini a tetto.

L'ingresso all'unità avviene dall'atrio comune al piano terra e tramite scala comune a due rampe con pianerottolo, rivestita in marmo, parapetto in ferro e corrimano rivestito in legno.

Sul pianerottolo della scala al primo piano è presente una botola a soffitto che conduce al sottotetto di cui sopra.

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è più che sufficiente sebbene impianti e finiture siano piuttosto datati e inutilizzati da diverso tempo.

Si segnala che il portone d'ingresso comune è stato in parte danneggiato nel corso di un tentativo di furto e che in corrispondenza del vano scale al p.1° vi è una piccola infiltrazione dalla copertura.

Confini:

- a nord con cortile comune;
- ad est con cortile comune e unità sub.5;
- a sud con cortile comune;
- ad ovest con cortile comune.

Impianti

L'unità immobiliare è dotata di impianto autonomo per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria, alimentato a gas metano con caldaia murale marca HERMANN tipo "Laser" posizionata nell'autorimessa di cui al



sub.4 (piano terra) che da quanto dichiarato dal debitore esecutato risulta disattivata da circa 10 anni; i corpi scaldanti sono in acciaio/alluminio installati a parete in ogni vano.

L'unità è dotata anche di impianto per la climatizzazione estiva con un solo split (con pompa di calore) marca DAIKIN installato sopra la porta d'ingresso, con tubazioni fuori traccia; presenti l'impianto elettrico, idrico, fognario, telefonico, citofonico e tv del tipo sottotraccia. L'impianto elettrico è dotato di contatore dell'energia elettrica e quadro di comando con salvavita.

I reflui domestici confluiscono nell'impianto di scarico dotato di fossa imhoff unica presente in cortile.

SI RIPORTANO LE RELATIVE **SUPERFICI CALPESTABILI** (come da rilievo metrico):

PIANO PRIMO	
Descrizione	Superficie (mq)
scala e pianerottoli	12,50
ingresso-disimpegno	11,25
soggiorno	17,80
pranzo	14,95
cucina	7,75
letto (sud-ovest)	15,60
bagno	5,30
letto (nord-est)	16,10
balcone	15,50
TOTALE PARZIALE	116,75
SOTTOTETTO	
locale non abitabile	14,00
TOTALE	130,75

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

Foglio 11 particella 168 sub. 4 (autorimessa)

Trattasi di un'autorimessa di circa 26 m², la cui altezza interna è pari a 2,75ml. Il pavimento è rivestito con mattonelle in ceramica; i battiscopa sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco.



La porta d'accesso è del tipo a basculante in metallo, dotata anche di porta centrale ad anta.

Nel locale è stato realizzato (abusivamente) una locale tecnico mediante la creazione di una parete divisoria in cartongesso con porta ad anta in metallo, al cui interno è presente un finestrino (con infisso in legno e inferriata di protezione), un lavandino di servizio, la caldaia a servizio del piano primo e l'autoclave.

All'autorimessa vi si accede dal cancello su strada e attraversando il cortile comune e il portico privato sul retro.

Impianti

È presente l'impianto elettrico e l'impianto per adduzione acqua il tutto con tubazioni fuori traccia.

Stato manutentivo

Si segnala la presenza di alcuni spacchi nelle pareti e soffitto del locale tecnico dovuti alla realizzazione dell'impianto termico e idrico; vistosi segni d'usura sono presenti sulla basculante lato interno; all'esterno l'apertura è dotata di inferriata scorrevole. Segni evidenti (fori) della presenza di precedenti impianti e canne fumarie con ampi e vistosi annerimenti.

Al momento del sopralluogo il locale era ingombro di materiali e attrezzature di vario genere e non completamente ispezionabile.

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare, per l'uso previsto, è sufficiente.

Confini:

a nord con sub.6;

a est con portico di cui al sub.5;

a sud con sub.5;

a ovest con sub.5 e 6.

SI RIPORTANO LE RELATIVE **SUPERFICI CALPESTABILI** (come da rilievo metrico):

PIANO TERRA	
Vano	Superficie (mq)
Autorimessa	31,00



Foglio 11 particella 168 sub. 5 (abitazione)

L'unità è distribuita principalmente al **piano terra** e comprende anche, come detto, la camera lato sud-est al **piano primo** (come rappresentato nella pratica di ristrutturazione con ampliamento degli anni 2000).

Il **piano terra** è così suddiviso: portico comune sul lato ovest, atrio d'ingresso comune, portico di pertinenza sul retro (lato est), ingresso-cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, camera da letto e salotto (quest'ultimo legittimato come vano cucina e peraltro separato dall'appartamento da un divisorio non più esistente). L'altezza interna dei vani (pavimento-soffitto) è pari a 2,73 ml.

Le partizioni interne sono realizzate in muratura di laterizio forato e sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco. Il pavimento al piano terra è in cotto nella parte più antica della casa, mentre nella zona dell'ampliamento degli anni 2000 (zona ingresso-cucina) è in finto cotto; i battiscopa sono del medesimo materiale. Nel bagno il pavimento risulta realizzato con piastrelle in ceramica di forma quadrata e di colore bianco così come il rivestimento delle pareti; l'angolo cottura della cucina è in muratura e risulta rivestito anch'esso con piastrelle in ceramica a quadratini di colore bianco; l'altezza del rivestimento della cucina è di circa 1.60ml dal pavimento, quello del bagno di circa 2,10ml.

Le porte interne sono del tipo ad anta in legno tamburato con laminato tinta mogano. Anch'esse risultano oramai datate.

Il bagno è dotato delle seguenti apparecchiature sanitarie: water con cassetta di scarico esterna, bidet, lavabo e vasca.

I vani sono illuminati e areati da finestre ad anta con telaio in legno verniciati di bianco (per quelle più datate) e in tinta noce (per quelle più recenti) e tutte con vetro camera, i sistemi di oscuramento sono del tipo a tapparella avvolgibile in PVC e sono dotate di zanzariere; sono inoltre dotate di sistemi di protezione con grate in ferro. Le aperture della porzione ampliata sono dotate di scuri ad anta in legno. Alcuni davanzali sono in vecchia graniglia.

La porzione del **piano primo** trova accesso diretto tramite scala interna (recente e ben fatta) ubicata nell'ingresso-cucina del P.T. e composta da struttura in legno e ringhiera in ferro lavorato. Allo sbarco troviamo quindi il disimpegno, un bagno, la camera da letto (quella a sud-est accorpata dal sub. 2) al cui interno è stata ricavata una cabina armadio mediante una parete in cartongesso e il ripostiglio (utilizzato come



studio) dal quale si accede poi sulla loggia che risulta chiusa con infisso in alluminio e vetro camera. Il pavimento è in ceramica effetto cotto con piastrelle di forma rettangolare e posate in diagonale, in camera da letto il pavimento è in ceramica di forma quadrata e posa in diagonale (come nel sub.2); i battiscopa sono in ceramica.

La porta della camera e del bagno è del tipo ad anta tamburata con pannello in legno e cornici, la porta dello studio è in legno tamburato del tipo scorrevole modello scrigno; tutte piuttosto recenti.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colori chiari, il bagno è rivestito con le stesse piastrelle del pavimento per un'altezza di circa 1mt e torelo in legno per tutto il perimetro, ad eccezione delle pareti della doccia che risultano ad altezza di circa 2,10ml. Il bagno è dotato dei seguenti sanitari: lavabo, bidet, wc con colonna di scarico esterna, doccia con box (ampio) e colonna idromassaggio.

Le finestre sono in legno con vetro-camera, zanzariere, tapparelle in PVC e inferriate. Nella loggia l'infisso è in alluminio scuro.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal cortile comune e quindi dal portico di pertinenza, ma anche dall'atrio comune sul lato ovest.

Confini:

- a nord con sub.6, sub.4 e area cortiliva comune;
- ad est con area cortiliva comune;
- a sud con area cortiliva comune;
- ad ovest con area cortiliva comune e sub.6.

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono; si segnala tuttavia la presenza di macchie di muffa negli spigoli di alcune camere del piano primo per i ponti termici irrisolti.

Impianti

L'unità immobiliare è dotata di impianto autonomo per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria alimentato a gas metano dotato di una caldaia murale marca Immergas modello "VICTRIX TT" da 30,00 kW, posizionata in cucina al piano terra. I corpi scaldanti sono in acciaio per ogni vano, nel bagno al piano primo è presente un termo-arredo (sempre in acciaio) e al bagno del piano terra è installato un termosifone a parete in alluminio; nel disimpegno è presenta una stufa a legna in terracotta marca "FELICI di Prato".



L'unità è dotata anche di impianto elettrico, idrico, fognario, telefonico, citofonico e tv del tipo sottotraccia. È anche presente l'impianto di climatizzazione su entrambi i piani (marca ARGO). L'impianto elettrico è dotato di quadro di comando con salvavita ubicato in cucina. Il contatore dell'energia elettrica è collocato all'esterno.

Lo stato manutentivo degli impianti è apparso più sufficiente.

I reflui domestici confluiscono nell'impianto di scarico allacciato alla fossa imhoff presente in cortile.

SI RIPORTANO LE RELATIVE **SUPERFICI CALPESTABILI** (come da rilievo metrico):

PIANO TERRA	
Descrizione	Superficie (mq)
cucina	21,55
pranzo	8,00
disimpegno	4,00
bagno	4,75
letto	16,35
salotto	13,20
portico	42,90
PIANO PRIMO	
disimpegno	2,80
camera	11,85
guardaroba	4,50
bagno	6,10
studio	8,15
loggia	11,80
TOTALE	155,95

- Dal controllo effettuato presso l'archivio telematico "SACE - REGIONE EMILIA ROMAGNA", **risulta non esistere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE).**
- Nella nota di trascrizione vengono indicate ulteriori unità immobiliari:
 - ✓ **Sub.6:** trattasi di **bene comune non censibile** atrio e portico comune ai subalterni 2 e 5.
 - ✓ **Sub.7** trattasi di **bene comune non censibile** area cortiliva comune a tutti i subalterni.



- ✓ **Particella 168:** lotto di terreno (graffato) sulla quale insiste il fabbricato che contiene tutti i subalterni oggetto di pignoramento.

3.2 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni pignorati risultano appartenere per la proprietà di ½ ciascuno, alla signora [REDACTED] (**esecutata**) e alla sig.ra [REDACTED] (**non esecutata**) [REDACTED], pervenuti per successione, in morte di [REDACTED], deceduto il [REDACTED] 2013, registrata a Reggio Emilia il 10/10/2013 al numero di repertorio 3515/9990, trascritta il 18/7/2014 ai nn.11676/8305 devoluta per legge (**ALLEGATO 5.**)

Risulta trascritta l'**accettazione espressa di eredità** (Trascrizione del 3/2/2023 Registro Particolare 1671, Registro Generale 2370, Pubblico ufficiale Tribunale di Reggio Emilia, Repertorio 6411 del 15/9/2022).

4. LOTTI DI VENDITA

4.1 DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Come richiesto in sede di affidamento dell'incarico da parte dell'Ill. Giudice si procede alla stima del valore commerciale e del valore base d'asta degli immobili sopra descritti. Considerate le caratteristiche dei beni, la loro conformazione, la presenza di una sola autorimessa con accesso dal portico privato, la promiscuità degli impianti tecnologici e la presenza di diverse parti comuni, tenuto conto della collocazione periferica dell'edificio e la sua commerciabilità, si ritiene opportuno la **vendita in un UNICO LOTTO** così composto:

- **unità immobiliare ad uso abitativo** sita in via Che Guevara n.15 nel Comune di Campegine (RE), posta al piano primo e sottotetto, identificata catastalmente al foglio **11**, particella **168**, subalterno **2**; **proprietà per la quota di 1/2**;
- **unità immobiliare ad uso autorimessa**, sita in via Che Guevara n.15 nel Comune di Campegine (RE), posta al piano terra, identificata catastalmente al foglio **11**, particella **168**, subalterno **4**; **proprietà per la quota di 1/2**;



- **unità immobiliare ad uso abitativo** sita in via Che Guevara n.15 nel Comune di Campegine (RE), posta al piano terra e primo, identificata catastalmente al foglio **11**, particella **168**, subalterno **5**; **proprietà per la quota di 1/2**;

4.2 LOTTO UNICO

4.2.1 Dati Catastali

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

INTESTATI:

██ (proprietà 1/2)

██ (proprietà 1/2)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali							
		Fg.	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria ⁴	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione di tipo civile	1	11	168	2		A/2	U	7,5 vani	600,38 €
Autorimessa	T	11	168	4		C/6	4	28 m ²	112,79 €
Abitazione di tipo civile	T-1	11	168	5		A/2	U	7 vani	560,36 €
ATRIO E PORTICO COMUNI AI SUB. 2 E 5	T	11	168	6		BCNC			
AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUB.	T	11	168	7		BCNC			
		11	168			Ente* Urbano			

INDIRIZZO: Comune di Campegine (RE) – via Ernesto Che Guevara n.15

* lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato.

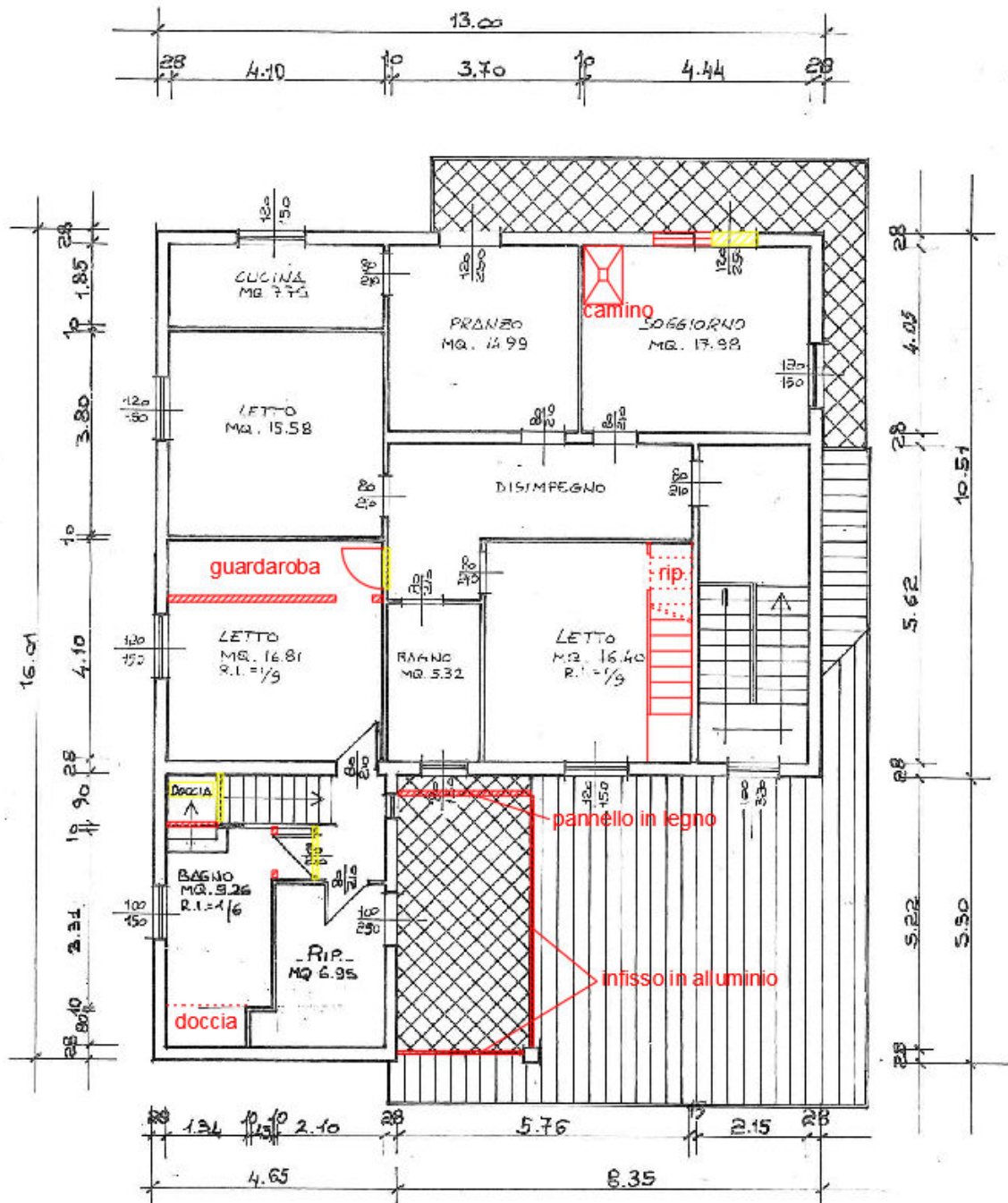
⁴ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – **A/2: abitazioni di tipo civile** – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni 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, 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: istituti 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.



4.3 PIANTE⁵

Fg. 11, part. 168, sub. 2 (abitazione) + porzione del sub.5 (abitazione)

STATO LEGITTIMO come da DIA n.23/02 del 14.2.2002.

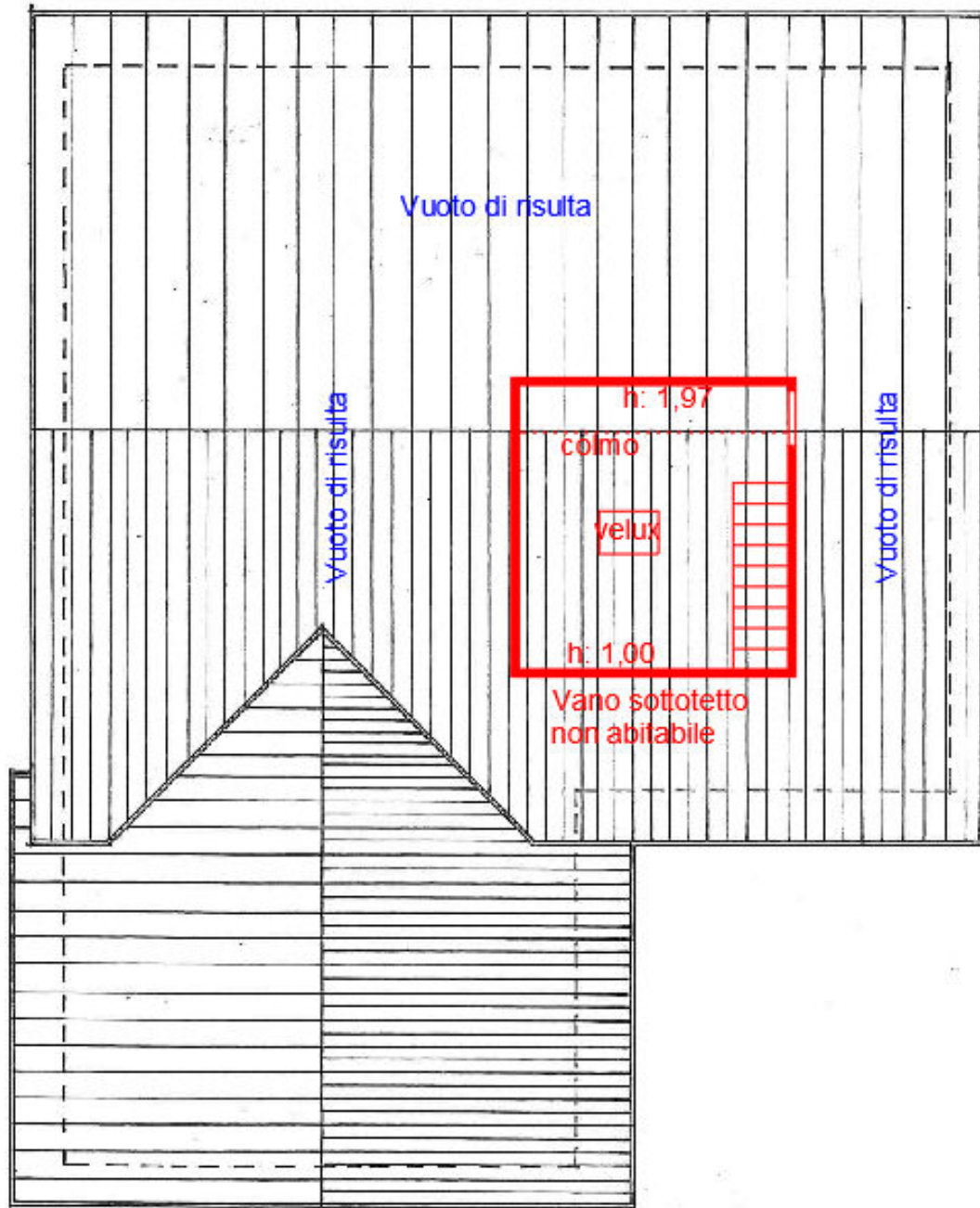


PIANO PRIMO

COSTRUITO **DEMOLITO**

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



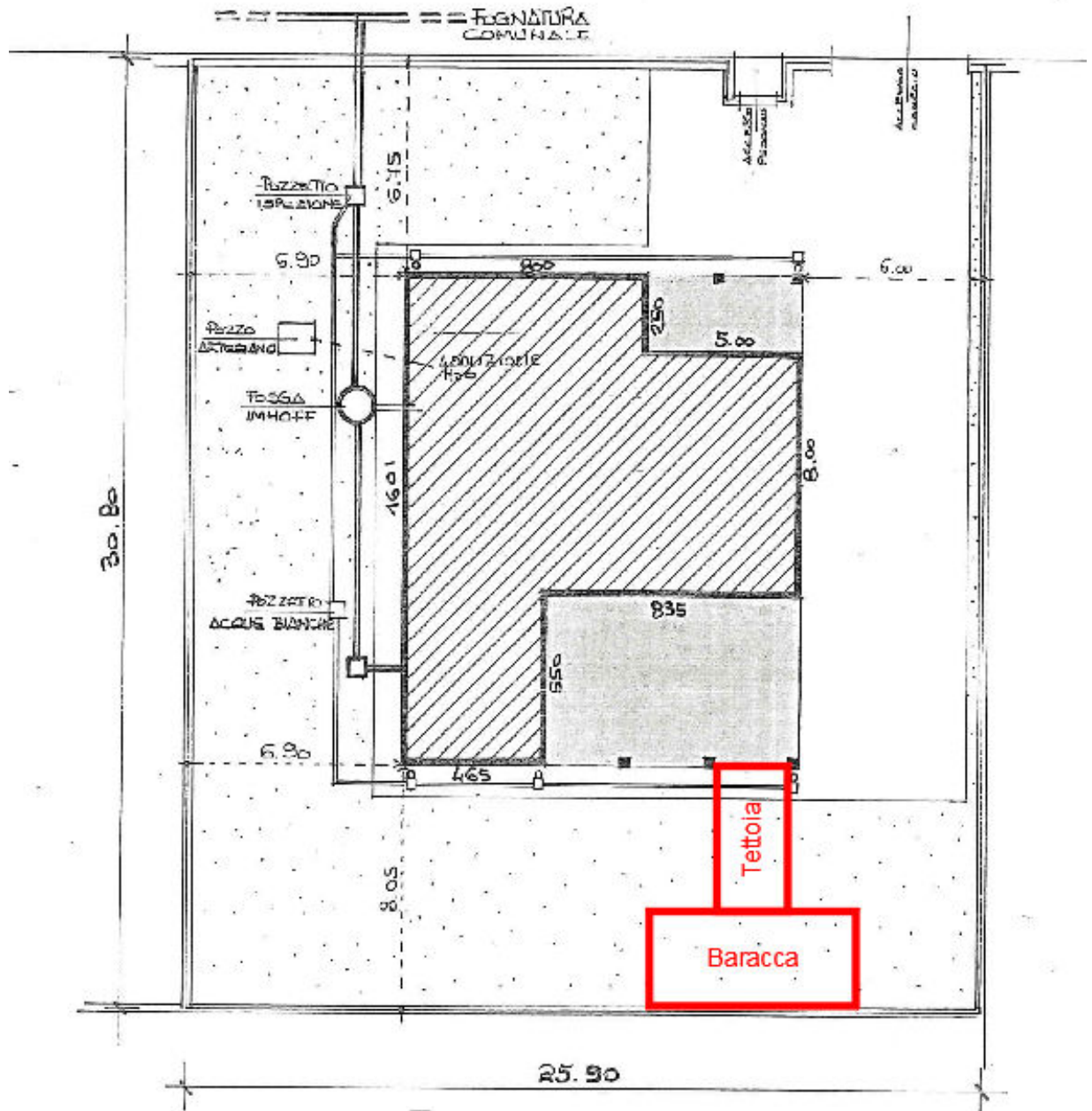


VANO SOTTOTETTO

 **COSTRUITO**  **DEMOLITO**



VIA CHE GUEVARA



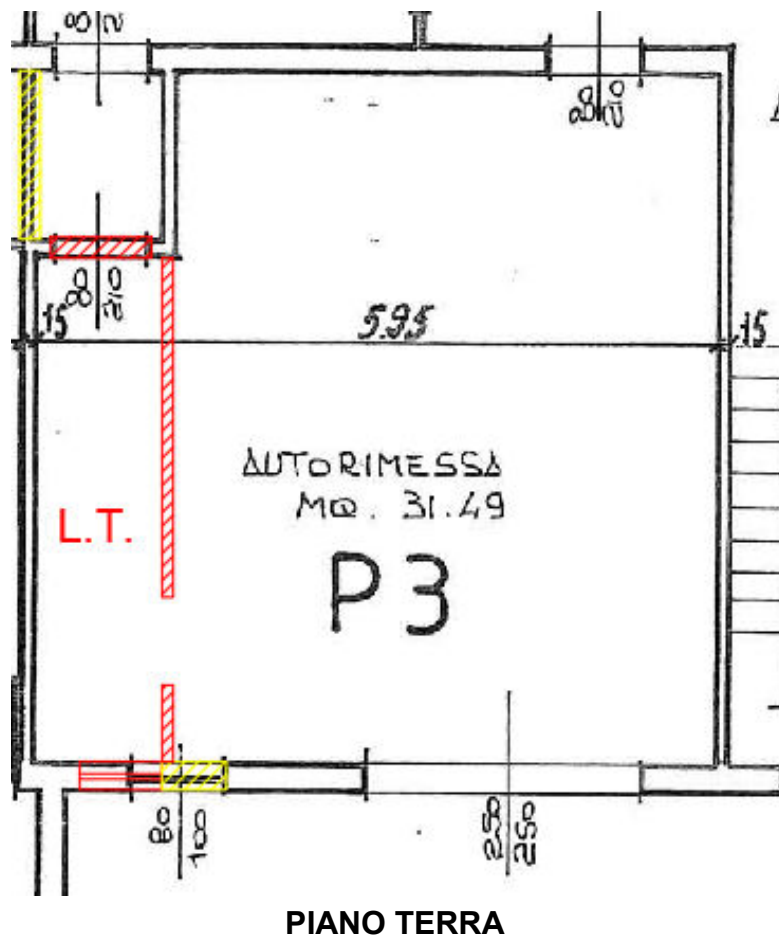
SISTEMAZIONE ESTERNA

COSTRUITO **DEMOLITO**



Fig. 11, part. 168, sub. 4 (autorimessa)

STATO LEGITTIMO come da **DIA n.23/02** del **14.2.2002**.

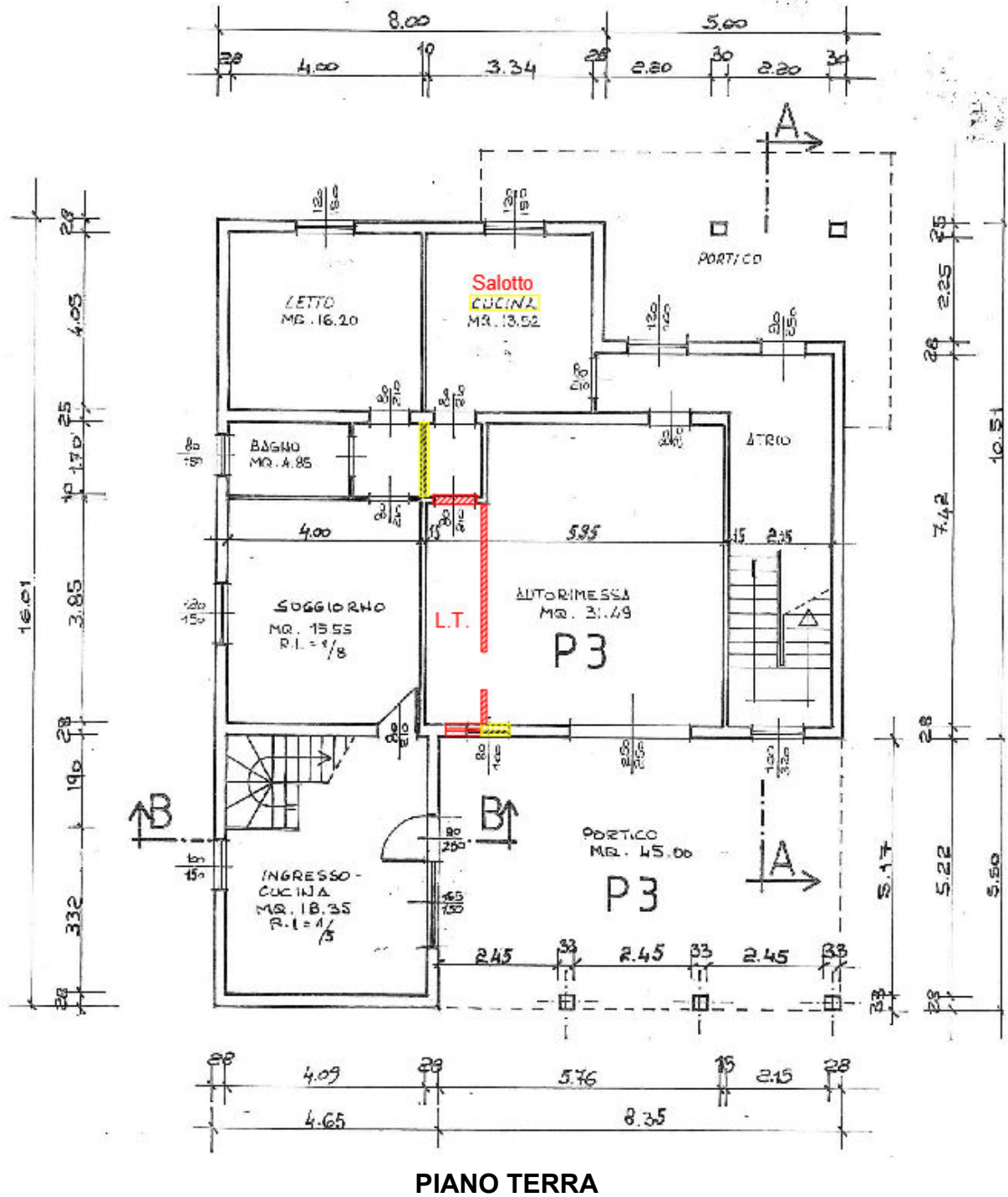


■ COSTRUITO **■ DEMOLITO**



Fig. 11, part. 168, sub. 5 (abitazione) + atrio e scala comuni

STATO LEGITTIMO come da **DIA n.23/02** del **14.2.2002**.



■ COSTRUITO **■ DEMOLITO**



4.4 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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 UNICO**:

- foglio **11**, particella **168**, sub. **2** - categoria **A/2** (abitazione di tipo civile)

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (mq)
PIANO PRIMO			
vani principali	122,00	1,00	122,00
balcone	10,00	0,30	3,00
balcone (eccedenza)	5,00	0,15	0,75
PIANO SOTTOTETTO			
soffitta	16,00	0,60	9,60
TOTALE	153,00		135,35

- foglio **11**, particella **168**, sub. **4** - categoria **C/6** (magazzino)

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (mq)
PIANO TERRA (2,05 ml)			
Autorimessa	36,00	1,00	36,00
TOTALE	36,00		36,00



- foglio 11, particella 168, sub. 5 - categoria A/2 (abitazione di tipo civile)

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale (mq)
PIANO TERRA			
vani principali	90,00	1,00	90,00
portico	10,00	0,40	4,00
portico (eccedenza)	35,00	0,20	7,00
PIANO PRIMO			
vani principali	46,00	1,00	46,00
loggia	10,00	0,40	4,00
loggia (eccedenza)	5,00	0,20	1,00
TOTALE	196,00		152,00

- foglio 11, particella 168, (area cortiliva)

Descrizione	Superficie catastale (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale (mq)
PIANO TERRA			
Area cortiliva	650,00	1,00	650,00



4.5 FOTOGRAFIE LOTTO UNICO

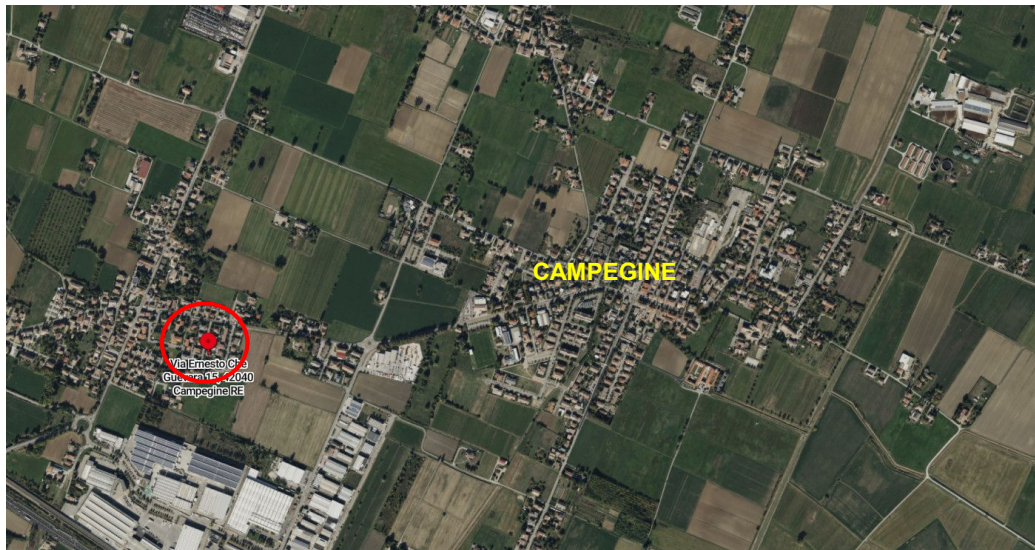


Figura 1: posizione di via Che Guevara 15 rispetto al centro di Campegine



Figura 2: vista aerea della zona da Google Maps con indicazione dell'immobile





Figura 3: ingresso all'immobile da via Che Guevara



Figura 4: cortile lato sud





Figura 5: cortile lato ovest



Figura 6: prospetto lato sud



Figura 7: portico sul retro





Figura 8: ingresso principale



Figura 9: accesso carraio



Figura 10: presenza di baraccature nel cortile lato est





Figura 11: ingresso-cucina piano terra



Figura 12: soggiorno piano terra





Figura 13: camera da letto piano terra



Figura 14: bagno piano terra



Figura 15: scala privata al P.T.



Figura 16: scala comune





Figura 17: bagno piano primo - sub.5



Figura 18: studio piano primo - sub.5



Figura 19: camera da letto piano primo - sub.2



Figura 20: cucina piano primo - sub.2





Figura 21: altro bagno piano primo - sub. 2



Figura 22: soggiorno con camino piano primo - sub.2



Figura 23: camera ricavata nel sottotetto - sub.1



4.6 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Per quanto riguarda la regolarità edilizia del fabbricato, ci si riferisce alla documentazione presente agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Campegine 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:

- **Permesso di costruire del 10/6/1960** rilasciato previa domanda prot. n.2084 dell'8/6/1960 avente ad oggetto **"Costruzione di una casa ad uso civile abitazione"**.
- **Autorizzazione di abitabilità** rilasciata in data **2/10/1962**, di cui alla pratica n.141/1960.
- **Licenza per costruzione edilizia del 25/1/1973** rilasciata previa domanda prot. n.284 del 19/1/1973, avente ad oggetto: **"Costruzione basso servizio"**.
- **Licenza per costruzione edilizia n.67/74 del 21/8/1974** rilasciata previa domanda prot. n.3.549 del 20/8/1974 (*costruzione di due fabbricati di civile abitazione*).
- **Autorizzazione di abitabilità n.81/74 del 18/1/1985**.
- **Licenza per costruzione edilizia del 3/5/1976** rilasciata previa domanda prot. n.1.692 del 28/4/1976 avente genericamente ad oggetto: *"casa civile abitazione"*.
- **Variante edilizia n.2133 del 17/5/1978** (opere interne).
- **Concessione edilizia gratuita n.130/80 del 15/1/1981** (*costruzione garage e ripostiglio in ampliamento al fabbricato civile esistente*).
- **Condono edilizio n.2951 del 30/4/1986** assentito dal competente comune in data 16/12/1996 mediante concessione n.518/86S, autorizzandone anche l'usabilità per trasformazione SNR in SU al P.T. e varianti prospettiche.
- **Concessione edilizia n.74/00 del 28/2/2001** avente ad oggetto **"Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato ad uso abitazione civile"**.
- **DIA per variante in corso d'opera prot.2032 del 19/2/2002** avente ad oggetto **"Variante in corso d'opera, modifiche interne e esterne"**.
- **Certificato di abitabilità prot. n.14588 del 24/4/2003**.

Lo stato legittimo del fabbricato è quello rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla DIA per variante n.2032 del 19/2/2002 (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 4.3):

PIANO TERRA – abitazione

- a) Eliminazione di divisorio nel disimpegno
- b) La cucina adiacente alla camera da letto trasformata in salotto.

PIANO TERRA - autorimessa

- a) Traslazione della finestra
- b) Realizzazione di divisorio con apertura
- c) Chiusura di porta interna verso il disimpegno.

PIANO PRIMO - abitazione

- a) Traslazione della finestra del soggiorno
- b) Realizzazione di camino nel soggiorno
- c) Realizzazione di scala nella camera da letto con collegamento nel sottotetto
- d) Diversa collocazione di alcune pareti interne nel bagno
- e) Nuova porta interna nella camera da letto (a sud-est) e realizzazione di guardaroba con divisorio in cartongesso
- f) Installazione di infissi in alluminio e vetro-camera lungo il perimetro della loggia
- g) Realizzazione di parete con pannello in legno sulla loggia.

PIANO SOTTOTETTO

- a) Creazione di camera nel sottotetto, con presenza di impianti tecnologici e finestra a tetto
- b) Realizzazione di n.2 finestrini a tetto nei vani di risulta rimanenti.

AREA CORTILIVA

- a) Presenza di baraccature per ricoveri attrezzi e tettoia.



4.7 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE⁶ ED OPERE DI RIPRISTINO⁷

Per la regolarizzazione degli abusi indicati nel paragrafo precedente (solo alcuni di essi possono essere considerati tolleranze costruttive e non abusi), è necessario presentare una pratica edilizia ovvero una **SCIA in sanatoria** con certificazione di idoneità statica (per la realizzazione del foro nel solaio e della scala che conduce al piano sottotetto) ai sensi dell'art.17 comma 3 della Legge Regionale 23/2004. Saranno necessarie le attestazioni di rispondenza degli impianti.

La **procedura di sanatoria** richiede il pagamento di una sanzione minima di 2.000€ (potrà essere meglio determinata alla conclusione dell'iter istruttorio della futura pratica) alla quale si aggiungono i diritti di segreteria pari ad 80€.

Per quanto riguarda la presenza dei ricoveri attrezzi, della tettoia nell'area cortiliva, dell'infitto e del pannello divisorio in legno nella loggia, sarà necessaria la loro rimozione.

Le opere per il ripristino della funzionalità e/o dello stato di legittimità edilizia che è necessario effettuare sono le seguenti:

- Demolizione dei ricoveri attrezzi e della tettoia;
- Rimozione dell'infitto della loggia;
- Rimozione di pannello in legno nella loggia;
- Revisione degli impianti tecnologici al piano primo (caldaia inattiva da circa 10 anni)
- Eliminazione di infiltrazioni dalla copertura in corrispondenza del vano scala (al P.1), mediante interventi di impermeabilizzazione;
- Riparazione della porta principale d'ingresso al piano terra danneggiata dal tentativo di furto;
- Revisione del sistema di apertura automatica del cancello carraio.

Tali opere di ripristino (e altre minori), comprensive di demolizioni, forniture, smontaggi e trasporto in discarica dei materiali di risulta, si quantificano forfettariamente in 4.000,00€.

⁶ 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.

⁷ 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 spese tecniche (contributi e iva esclusi) necessarie alla regolarizzazione sono quantificabili in 5.000€ e comprendono la redazione della documentazione edilizia, strutturale e l'aggiornamento delle planimetrie catastali. I ripristini si possono attuare liberamente.

Pertanto i **costi di regolarizzazione e le opere di ripristino** ammontano indicativamente in complesso ad:

• Spese tecniche:	€ 5.000,00
• Sanzioni e diritti di segreteria (minimo):	€ 2.080,00
• Opere di ripristino:	€ <u>4.000,00</u>
TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E OPERE DI RIPRISTINO:	€ 11'080,00

4.8 OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 19 aprile 2023, le unità immobiliari di cui al sub. 4 e 5 risultavano essere occupate dell'esecutata () e dalla sua famiglia; l'unità immobiliare di cui al sub.2 risultava invece 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.).

L'immobile è libero successivamente all'emissione del decreto di trasferimento.

4.9 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 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.

4.10 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

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 9/12/2016 - Registro Particolare 3875 Registro Generale 24221, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA, Repertorio 3163 del



13/10/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (**solo sub.5**).

- **ISCRIZIONE** del 23/8/2017 - Registro Particolare 2936 Registro Generale 18775, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA, Repertorio 2222/2017 del 17/8/2017, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- **TRASCRIZIONE** del 3/11/2021 - Registro Particolare 19034 Registro Generale 25984, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 5010 del 22/9/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

5. VALORE DEI BENI - LOTTO UNICO

5.1.1 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 monoparametrica⁸ 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 il valore cui ci si riferisce è quello della superficie commerciale calcolata secondo criteri comuni adottati dagli Esperti del Tribunale di Reggio Emilia, approvati dal G.E. e sintetizzati al paragrafo 4.4.

5.1.2 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 ecc.).
- Pubblicazioni specializzate in compravendita di immobili nella zona.

5.1.3 Divisibilità delle unità immobiliari

Vista la conformazione planimetrica e considerata la dipendenza funzionale con aree comuni e impiantistica, **si ritiene che non sussistano i presupposti per la comoda divisibilità del bene.** Si consideri, ad esempio, che l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria del P.1 è collegato alla caldaia posta nell'autorimessa la quale ha accesso dal portico dell'appartamento del P.T. Pertanto si ritiene opportuno di **porre in vendita la quota indivisa (ipotesi 1) sebbene si proceda anche alla stima dell'intera proprietà (ipotesi 2)** lasciando all'ill.mo Giudice la decisione se porre in vendita la quota o l'intero bene.

5.1.4 Valori di stima

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, 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

⁸ 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.



precedenti e delle indagini effettuate sul posto, nonché avvalendosi della conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, ritiene di adottare i seguenti valori di mercato⁹:

- ✓ valore unitario di mercato per **abitazione** pari a **1.150,00 €/mq** da applicare alle relative superfici commerciali;
- ✓ valore a corpo per **autorimessa** pari a **15.000 €**;
- ✓ valore unitario di mercato per **area cortiliva** pari a **40 €/mq**.

In caso di **vendita della sola quota indivisa di 1/2**, considerata la minore appetibilità, si applica ai valori sopra riportati un **coefficiente riduttivo pari al 30%** ottenendo:

- ✓ valore unitario di mercato per **abitazione** pari a **805 €/mq** da applicare alle relative superfici commerciali;
- ✓ valore a corpo per **autorimessa** pari a **10.500 €**;
- ✓ valore unitario di mercato per **area cortiliva** pari a **28 €/mq**.

5.1.5 Valore di mercato del LOTTO UNICO - IPOTESI 1: quota 1/2

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 del bene 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, gli insoluti condominiali e i costi delle opere di ripristino.

Come già accennato, si procede alla stima nella prima ipotesi ovvero quella che prevede la vendita della **quota di proprietà di 1/2**.

⁹ 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.



Pertanto la stima del valore di mercato e l'importo a base d'asta della **quota di 1/2** del **LOTTO UNICO** risulta:

VALUTAZIONE IPOTESI 1 - QUOTA 1/2				
Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€)	quota	Valore totale (€)
Fig. 11, part. 168, sub.2 (abitazione)	135,35	€ 805,00	0,50	€ 54'478,38
Fig. 11, part. 168, sub.5 (abitazione)	152,00	€ 805,00	0,50	€ 61'180,00
Fig. 11, part. 168 (area cortiliva)	650,00	€ 28,00	0,50	€ 9'100,00
Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore a corpo	quota	Valore totale (€)
Fig. 134, part. 334, sub.2 (autorimessa)	36,00	€ 10'500,00	0,50	€ 5'250,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO				€ 130'008,38
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA				
Abbattimento forfettario 15%				-€ 19'501,26
Insoluti condominiali (in quota 50%)				€ 0,00
Spese totali di regolarizzazione edilizia/catastale e opere di ripristino (in quota 50%)				0,50 -€ 5'540,00
TOTALE DETRAZIONI				-€ 25'041,26
SUB TOTALE				€ 104'967,12
Valore Base d'Asta				€ 104'000,00
Valore Minimo dell'Offerta (in applicazione del c.2 dell'art. 571 c.p.c.)				€ 78'000,00

- **VALORE BASE D'ASTA**
€ 104.000,00 (euro centoquattromila/00)
- **VALORE MINIMO DELL'OFFERTA** (in applicazione del c.2 dell'art. 571 c.p.c.)
€ 78.000,00 (euro settantottomila/00)



5.1.6 Valore di mercato del LOTTO UNICO - IPOTESI 2: quota 1/1

In alternativa si ipotizza la vendita del lotto unico per l'intera proprietà applicando sempre il coefficiente correttivo forfettario del 15%.

VALUTAZIONE IPOTESI 2 - INTERA PROPRIETA'				
Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€)	quota	Valore totale (€)
Fg. 11, part. 168, sub.2 (abitazione)	135,35	€ 1'150,00	1,00	€ 155'652,50
Fg. 11, part. 168, sub.5 (abitazione)	152,00	€ 1'150,00	1,00	€ 174'800,00
Fg. 11, part. 168 (area cortiliva)	650,00	€ 40,00	1,00	€ 26'000,00
Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore a corpo	quota	Valore totale (€)
Fg. 134, part. 334, sub.2 (autorimessa)	36,00	€ 15'000,00	1,00	€ 15'000,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO				€ 371'452,50
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA				
Abbattimento forfettario 15%				-€ 55'717,88
Insoliti condominiali				€ 0,00
Spese totali di regolarizzazione edilizia/catastale e opere di ripristino				-€ 11'080,00
TOTALE DETRAZIONI				-€ 66'797,88
SUB TOTALE				€ 304'654,63
Valore Base d'Asta				€ 304'000,00
Valore Minimo dell'Offerta (in applicazione del c.2 dell'art. 571 c.p.c.)				€ 228'000,00

- **VALORE BASE D'ASTA**

€ 304.000,00 (euro trecentoquattromila/00)

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

€ 228.000,00 (euro duecentoventottomila/00)

6. STATO CIVILE DEL DEBITORE

La sig.ra [REDACTED] (esecutata) ha contratto matrimonio il 28/7/2002 nel comune di [REDACTED] (RE) con il sig. [REDACTED].

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio sottoscritto, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni ALLEGATO 8. .

7. ALTRE NOTIZIE

Nel corso del sopralluogo le abitazioni staggite erano arredate. L'arredamento e gli oggetti personali sono esclusi dalla vendita.



8. ALLEGATI

- ALLEGATO 1.** Planimetrie Catastali.
- ALLEGATO 2.** Estratto di mappa ed elaborato planimetrico.
- ALLEGATO 3.** Visure catastali storiche.
- ALLEGATO 4.** Visure ipotecarie.
- ALLEGATO 5.** Dichiarazione di successione.
- ALLEGATO 6.** Elaborati e documenti regolarità edilizia.
- ALLEGATO 7.** Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate.
- ALLEGATO 8.** Documenti anagrafici.

Reggio Emilia, li 24/5/2023

Il Tecnico Estimatore
Ing. Carmine Costantino

