

TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO EMILIA
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA E ALLEGATI

AGGIORNAMENTO 25-01-2025

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 206/2022 – LOTTO 1
(ns. rif. 0011/2023)

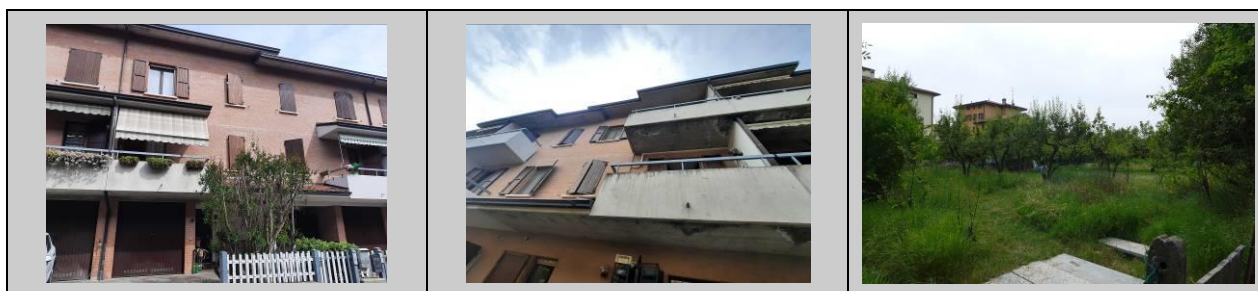
Promossa da UNICREDIT s.p.a.

Contro



Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esperto designato: geom. Luca Gasparini





1. SOMMARIO

1.	SOMMARIO	1
2.	RIASSUNTO E DATI GENERALI	2
3.	COMUNICAZIONI E OPERAZIONI PERITALI.....	3
4.	DATI CATASTALI	3
4.1	commenti alla situazione catastale.....	4
5.	DESCRIZIONE DEI BENI.....	4
6.	LOTTE DI VENDITA	6
6.1	lotto 1 – dati catastali.....	6
6.2	lotto 1 – descrizione commerciale.....	6
6.3	lotto 1 – regolarità edilizia	7
6.4	lotto 1 – costi di regolarizzazione e/o ripristino.....	8
6.5	lotto 1 – occupazione dell’immobile	8
6.6	lotto 1 – vincoli e oneri giuridici.....	8
6.7	lotto 1 – diritto di prelazione	9
6.8	lotto 1 – atti di provenienza dei beni.....	10
6.9	lotto 1 – fotografie e piante.....	11
6.10	lotto 1 – condominio.....	26
6.11	lotto 1 – valore del bene	26
	VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE	26
	VALORE LOTTO 1	28
7.	STATO CIVILE DEL DEBITORE	29
8.	ALTRE NOTIZIE	30
9.	DEFINIZIONI	30
10.	DISCLAIMER	34
11.	ALLEGATI	35





2. RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura n° 206/2022

Esecutati: [REDACTED]

Procedente: UNICREDIT s.p.a. (Avv.to Gianluca Rossi)

Intervenuti: --

- Data conferimento incarico a mezzo PEC: 20/04/2023
- Giuramento c/o Cancelleria Esecuzioni tramite PCT: 26/04/2023
- Richiesta proroga termine consegna relazione: --
- Consegna della relazione tramite PCT: 19/08/2023
- Udiienza: 21/09/2023
- Richiesta aggiornamento relazione: 16/12/2024
- Consegna aggiornamento relazione tramite PCT: 25/01/2025

LOTTO 1

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG / RP.	SI	13/10/2022 – 24451/17551				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PROPRIETÀ – QUOTA 1/2				
UBICAZIONE IMMOBILI	-	REGGIO EMILIA (RE) – Via Danimarca n° 67				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA
		Reggio Emilia	130	246	1	A/2
			130	246	2	C/6
CONFORMITÀ CATASTALE	SI					
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	OCCORRE RIMOZIONE ANGOLO COTTURA NELLA CANTINA AL PIANO TERRA E CHIUSURA PORTA DI COLLEGAMENTO CON L'UNITÀ IMMOBILIARE ADIACENTE				
CONFORMITÀ IMPIANTI	SI	IMPIANTI A NORMA; LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ SONO STATE DEPOSITATE UNITAMENTE ALLA RICHIESTA DI ABITABILITÀ				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	APE INESISTENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	SI	OCCUPATO DALL'ESECUTATA UNITAMENTE AL MARITO COMPROPRIETARIO E AL FIGLIO MAGGIORENNE.				
STATO DI ARREDAMENTO	-	ARREDATO CON MOBILIO DI MEDIA QUALITÀ				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-	NON PRESENTI				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	€ -- (art. 63 Disp. Attuazione C.C.) – NON VI È CONDOMINIO				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 191.000,00 - EURO CENTONOVANTUNOMILA /00					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 143.250,00 - EURO CENTOQUARANTATREMILADUCENTOCINQUANTA/00					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	18/06/2025 - ore --					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	EMILBANCA - Via Adua n° 97/d - Reggio Emilia					





3. COMUNICAZIONI E OPERAZIONI PERITALI

L'esperto ha provveduto ad informare i legali delle parti interessate della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali a mezzo PEC. Agli esecutati e ai comproprietari è stata inviata comunicazione a mezzo posta prioritaria. Successivamente, si è provveduto ad effettuare l'accesso all'immobile abitativo in data 18/05/2023.

Lo scrivente ha poi provveduto alla redazione della relazione di stima depositata tramite PCT in data 19/08/2023; successivamente si è instaurato il procedimento per il giudizio divisionale RG 1222/2024.

In data 12/12/2024, il Giudice Dott.ssa Camilla Sommariva ha disposto la vendita dell'intera proprietà dei beni immobili disponendo l'aggiornamento della stima da parte dello scrivente esperto sitmatore.

4. DATI CATASTALI

Tabella 1: dati catastali come risultanti dall'atto di pignoramento.

CATASTO: FABBRICATI
INTESTATI: [redacted] proprietà per 1/4
[redacted] proprietà per 1/4
[redacted] proprietà per 1/2

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali										
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita		
1	Abitazione	Comune di Reggio Emilia, Via Danimarca n° 67	130	246	1	2	A/2	2	7,5	vani	182	mq	€ 639,12
2	Garage	Comune di Reggio Emilia, Via Danimarca n° 67	130	246	2	2	C/6	5	15	mq	15	mq	€ 52,68

TOT vani 7,5
TOT. Mq 15
TOT. Mc 0



Tabella 2: dati catastali come risultanti dalle visure alla data della precedente perizia (tuttavia rimasti ad oggi invariati).

CATASTO: FABBRICATI
 INTESTATI: [redacted] proprietà per 1/4
 [redacted] proprietà per 1/4
 [redacted] proprietà per 1/2

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali										
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita		
1	Abitazione	Comune di Reggio Emilia, Via Danimarca n° 67	130	246	1	2	A/2	2	7,5	vani	182	mq	€ 639,12
2	Garage	Comune di Reggio Emilia, Via Danimarca n° 67	130	246	2	2	C/6	5	15	mq	15	mq	€ 52,68

TOT vani 7,5
 TOT. Mq 15
 TOT. Mc 0

4.1 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nella tabella 1 sono quelli desunti dall'atto di pignoramento, mentre quelli della tabella 2 sono quelli della situazione catastale alla data della precedente relazione (19/08/2023) tuttavia ad oggi invariati. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.

5. DESCRIZIONE DEI BENI

1. In comune di **Reggio Emilia (RE)**, località Orologio, via Danimarca n. 67, **proprietà di 1/2** di villetta a schiera centrale, identificata al Catasto Fabbricati al fg. 130 mappale 246 sub. 1 (abitazione) e sub. 2 (autorimessa). La villetta fa parte di un più ampio complesso di 24 villette a schiera ultimate nel 1992 e si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è situata in zona residenziale con buona dotazione di parcheggi e servizi, a circa 2,5 km dal centro storico della città. La villetta è composta al piano terra da portico, ingresso, cantina, ripostiglio, lavanderia, autorimessa, due aree cortilive esclusive, al piano primo cucina-soggiorno con due balconi, disimpegno, bagno, al piano secondo tre camere da letto, disimpegno, bagno e al piano terzo due locali sottotetto. L'altezza degli ambienti è di 2,54-2,56 mt al piano terra, 2,70 mt al piano primo e secondo, mentre al piano terzo-sottotetto vi è un'altezza minima di 0,75 mt circa e un'altezza massima di 2,40 mt. I pavimenti e i rivestimenti sono in materiale ceramico, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, i serramenti esterni sono costituiti da finestre con telaio in legno e vetrocamera con scuri in



legno, le porte interne sono in legno tamburato, mentre la porta d'ingresso è in legno massello. L'impianto di riscaldamento e acqua calda è di tipo autonomo con caldaia ubicata nella cantina al piano terra ed elementi radianti in ghisa; gli impianti elettrici e idraulici sono rispondenti alle norme vigenti all'epoca di costruzione dell'immobile. Il bagno al piano primo è dotato di water, bidet, lavabo e doccia, il bagno al piano secondo è dotato di water, bidet, lavabo e vasca e la lavanderia al piano terra è dotata di lavabo, doccia, attacco wc e attacco lavatrice. L'autorimessa al piano terra per un posto auto, con accesso dall'area cortiliva esclusiva sul lato Ovest, è pavimentata in materiale ceramico, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate e il portone è di tipo basculante in lamiera verniciata. La superficie commerciale della villetta a schiera è pari a circa 178 mq.

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in muratura a facciavista, parapetti dei balconi in cemento armato a vista, solai d'interpiano e di copertura in latero-cemento con manto in tegole portoghesi.

Sul lato Est, vi è un'area cortiliva esclusiva di circa 34 mq in parte a verde e in parte pavimentata in piastre di cemento delimitata su due lati con recinzione metallica su paline, mentre sul lato Ovest vi è un'altra area cortiliva esclusiva di circa 29 mq pavimentata in autobloccanti delimitata su un lato con recinzione metallica su paline e su un lato con recinzione in materiale plastico su muretto in c.a. con cancello pedonale e carraio.

Le condizioni manutentive della villetta a schiera sono discrete; si segnala la necessità di manutenzione agli scuri esterni in legno e ai serramenti a vetri interni. Fanno parte della villetta i proporzionali diritti di comproprietà (art. 1117 e seguenti CC) sulle parti comuni dell'edificio comuni per legge e per destinazione. Si precisa che, nonostante nell'atto di provenienza risulterebbe ricompresa la comproprietà di 41,667 millesimi sulla strada di lottizzazione identificata dal mapp. 225 del foglio 130, stante il mancato pignoramento di detta quota ancorché intestata alla Coop. Edilizia S. Martino, resterà in capo all'eventuale aggiudicatario ogni e qualsivoglia regolarizzazione relativa all'eventuale trasferimento formale a proprio favore di detta quota di comproprietà. Per ulteriori dettagli si rimanda all'atto di provenienza e all'Avviso di Vendita.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Certificazione o Prestazione Energetica mentre è dotata delle dichiarazioni di conformità degli impianti idraulici ed elettrici depositate





ai fini della richiesta del certificato di abitabilità presso il Comune di Reggio Emilia.

Confini:

a Nord altre ragioni mapp. 247, a Est altre ragioni mapp. 255 e 256, a Sud altre ragioni mapp. 245, a Ovest altre ragioni mapp. 225.

6. LOTTI DI VENDITA

Si riporta il solo Lotto 1 oggetto di aggiornamento.

6.1 LOTTO 1 – DATI CATASTALI

CATASTO: FABBRICATI

INTESTATI:

[REDACTED] proprietà per 1/4
[REDACTED] proprietà per 1/4
[REDACTED] proprietà per 1/2

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali										
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita		
1	Abitazione	Comune di Reggio Emilia, Via Danimarca n° 67	130	246	1	2	A/2	2	7,5	vani	182	mq	€ 639,12
2	Garage	Comune di Reggio Emilia, Via Danimarca n° 67	130	246	2	2	C/6	5	15	mq	15	mq	€ 52,68

TOT vani 7,5
TOT. Mq 15
TOT. Mc 0

Confini:

a Nord altre ragioni mapp. 247, a Est altre ragioni mapp. 255 e 256, a Sud altre ragioni mapp. 245, a Ovest altre ragioni mapp. 225.

6.2 LOTTO 1 – DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di **Reggio Emilia**, zona Orologio, via Danimarca n. 67, **proprietà di 1/2** di villetta a schiera su quattro livelli composta al piano terra da portico, ingresso, cantina, ripostiglio, lavanderia, autorimessa e area cortiliva esclusiva, al piano primo soggiorno con balcone, cucina con balcone e bagno, al piano secondo disimpegno, tre camere da letto, di cui una con balcone, e bagno, al piano terzo due locali sottotetto. Condizioni manutentive discrete. Superficie commerciale 178 mq circa.



6.3 LOTTO 1 – REGOLARITÀ EDILIZIA¹

L'immobile in oggetto è stato edificato mediante i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 27740/89 del 20/01/1990 per “Costruzione 24 villette a schiera”
- Inizio lavori n° 2001 di PS del 15/03/1990
- Concessione Edilizia in Variante n° 13231/90 del 02/08/1990
- Concessione Edilizia in Variante n° 14260/91 del 19/11/1991
- Fine lavori n° 621 di PS del 30/01/1992
- Certificato di Abitabilità n° 4971/92 del 23/09/1994

Dal sopralluogo effettuato, raffrontato lo stato di fatto rilevato con gli elaborati grafici dei titoli sopra elencati reperiti mediante accesso agli atti con modalità telematica, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a) l'altezza del portone dell'autorimessa è pari a 2,50 mt invece di 2,20 mt, e vi sono altre lievi differenze di qualche centimetro nelle finestre e portefinestre al piano primo e secondo;
- b) lievi differenze di qualche centimetro nelle dimensioni degli ambienti²;
- c) l'altezza del piano terra è pari a 2,56 mt nell'autorimessa e 2,54 mt negli altri ambienti invece di 2,50 mt;
- d) l'altezza massima al piano terzo-sottotetto è pari a 2,40 mt invece di 2,49 mt;
- e) nella cantina al piano terra è stato realizzato un cucinotto;
- f) nella lavanderia al piano terra è stata realizzata una porta di collegamento con la villetta adiacente.

Essendo che le opere di cui alle lettere a)-b)-c)-d), per quanto è stato possibile verificare ed accertare, appaiono realizzate con ragionevole certezza durante la costruzione del fabbricato,

¹ Vedi allegato 5.

² Si segnala che nell'elaborato grafico Tav. 4C della CE di variante n. 14260/91 la quota indicata al piano terra all'interno dell'abitazione oggetto di stima e pari a 928 cm è errata; si nota infatti che in corrispondenza della villetta di testa le quote indicano una lunghezza interna totale pari a 916 cm pressochè simile ai 914 cm rilevati dallo scrivente; lo stesso si verifica al piano primo dove la somma delle misure interne porta ad una lunghezza totale di 928 cm invece di 915cm pressochè simile ai 916 cm indicati sempre nella villetta di testa. In ultimo, si fa notare che la somma delle quote indicate al piano sottotetto corrisponde precisamente con quella della villetta di testa e con quanto rilevato sul posto. In conclusione, si ritiene pertanto che le quote indicate all'interno dell'abitazione oggetto di stima al piano terra e primo siano riconducibili ad un mero errore grafico pur rientrando comunque nelle tolleranze di cui all'art. 19 bis comma 1 bis e 1 ter L.R. 23/2004.



e quindi durante l'esecuzione dei lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi edilizi citati, come si può desumere dalla tipologia e dalle caratteristiche di materiali e finiture, cui è seguito il rilascio del certificato di abitabilità previo sopralluogo di tecnico incaricato dall'amministrazione comunale riscontrando la sostanziale conformità al progetto approvato, lo scrivente ritiene che le difformità elencate possano essere classificate quali "Tolleranze esecutive e costruttive" di cui all'art. 19 bis commi 1-bis e 1-ter L.R. 23/2004 nonché quali "Tolleranze costruttive ed esecutive" di cui all'art. 34 bis comma 2 DPR 380/2001.

Per quanto riguarda le opere di cui alle lettere e) ed f), occorre rimuovere l'angolo cottura con chiusura dell'impianto del gas e rimuovere la porta di collegamento con realizzazione di muratura intonacata.

6.4 LOTTO 1 – COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E/O RIPRISTINO

Il costo per la regolarizzazione edilizia ammonta a circa 1.500,00 €.

6.5 LOTTO 1 – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato dagli esecutati Sig.ri [redacted] e [redacted] unitamente al comproprietario Sig. [redacted]

6.6 LOTTO 1 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Risultano le seguenti domande giudiziali trascritte:
 - Revoca atti soggetti a trascrizione a seguito di domanda giudiziale del Tribunale di Reggio Emilia rep. 1216 del 17/03/2014 trascritta in data 30/04/2014 al n. 4897 R.P. e al n. 6935 R.G. a favore di Unicredit s.p.a.
 - Inefficacia parziale annotata in data 10/02/2022 al n. 309 R.P. e al n. 2670 R.G. a favore e contro i soggetti della formalità di riferimento (7673 R.P. del 20/06/2013) Sig.ri [redacted]
 - Divisione giudiziale del Tribunale di Reggio Emilia rep. 1222 del 03/04/2014 trascritta in data 17/06/2024 al n. 9836 R.P. e al n. 13328 R.G. a favore di S [redacted]



- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risulta provvedimento di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Risulta Convenzione Attuativa ricevuta per Notaio Dott. Romolo Rummo rep. 16184/2182 del 25/05/1989 trascritta a Reggio Emilia in data 27/07/1989 ai nn. 9429/6810.
- Risulta Atto Unilaterale d'Obbligo per Notaio Dott. Enrico Bigi rep. 26303 del 25/11/1991.
- Si segnala che, come da atto di provenienza, i cortilivi pertinenziali della villetta assegnata rimarranno gravati da servitù per il passaggio di tubature dei servizi fognari, Enel, Gas, Acqua, Sip in quanto la Fognatura Pubblica, le reti Enel, Gas, Acqua e Sip risultano realizzati lungo la Via Danimarca.
- Si segnala che, nonostante nell'atto di provenienza risulterebbe ricompresa la comproprietà di 41,667 millesimi sulla strada di lottizzazione identificata dal mapp. 225 del foglio 130, stante il mancato pignoramento di detta quota ancorché intestata alla Coop. Edilizia [REDACTED] resterà in capo all'eventuale aggiudicatario ogni e qualsivoglia regolarizzazione relativa all'eventuale trasferimento formale a proprio favore di detta quota di comproprietà.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura; per dettagli **si veda la relazione notarile e la documentazione ipotecaria all'allegato 4:**

- Decreto di sequestro conservativo trascritto in data 14/10/2009 al n. 13362 R.P. e al n. 23366 R.G. a favore di Unicredit Banca s.p.a. (dalla relazione notarile si legge che con sentenza n. 550/2013 del Tribunale di Reggio Emilia in data 15/10/2013, detto sequestro conservativo è stato dichiarato inefficace; in realtà trattasi di sentenza del Tribunale di Bologna così come indicato nell'atto di pignoramento e nell'atto di donazione)
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 13/10/2022 al n. 17551 R.P. e al n. 24451 R.G. a favore di Unicredit s.p.a. (gravante la quota di 1/4 ciascuno dei [REDACTED] e [REDACTED])

6.7 LOTTO 1 – DIRITTO DI PRELAZIONE

Non sussistono diritti di prelazione dello Stato.





6.8 LOTTO 1 – ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI³

I beni di cui al lotto 1 hanno la seguente provenienza che di seguito si riassume brevemente:

- i beni sono pervenuti ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno per atto di donazione a ministero del notaio dott. Antonino Vacirca del 19/06/2013, repertorio 50613/30311, registrato a Reggio Emilia in data 20/06/2013 al n. 7173 e trascritto a Reggio Emilia in data 20/06/2013 al n. 7673 R.P. e al n. 11183 R.G. per donazione fattane dalla Sig.ra [REDACTED]
- i beni sono pervenuti alla Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 per atto di assegnazione di unità immobiliari a soci di società cooperativa edilizia a ministero del notaio dott. Gian Domenico Serri del 21/12/1991, repertorio 119739/26638, registrato a Reggio Emilia in data 10/01/1992 al n. 664 e trascritto a Reggio Emilia in data 18/01/1992 al n. 1365 R.P. e al n. 1575 R.G. per assegnazione fattane dalla Cooperativa Edilizia [REDACTED] s.c.r.l.

³ Vedi allegato 7.



6.9 LOTTO 1 – FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona.



Figura 2: viste esterne del fabbricato.





Figura 3: viste interne piano terra.







Figura 4: viste interne piano primo.







Figura 5: viste interne piano secondo.





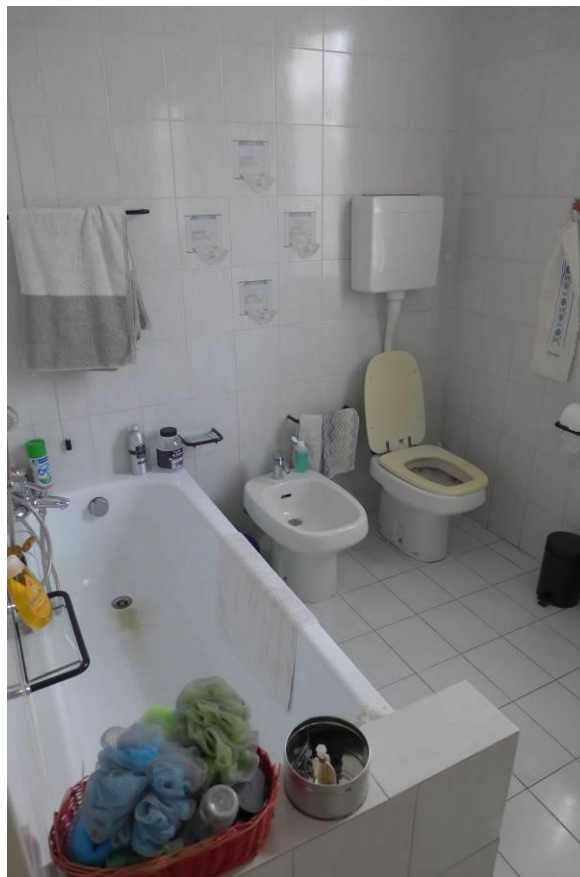




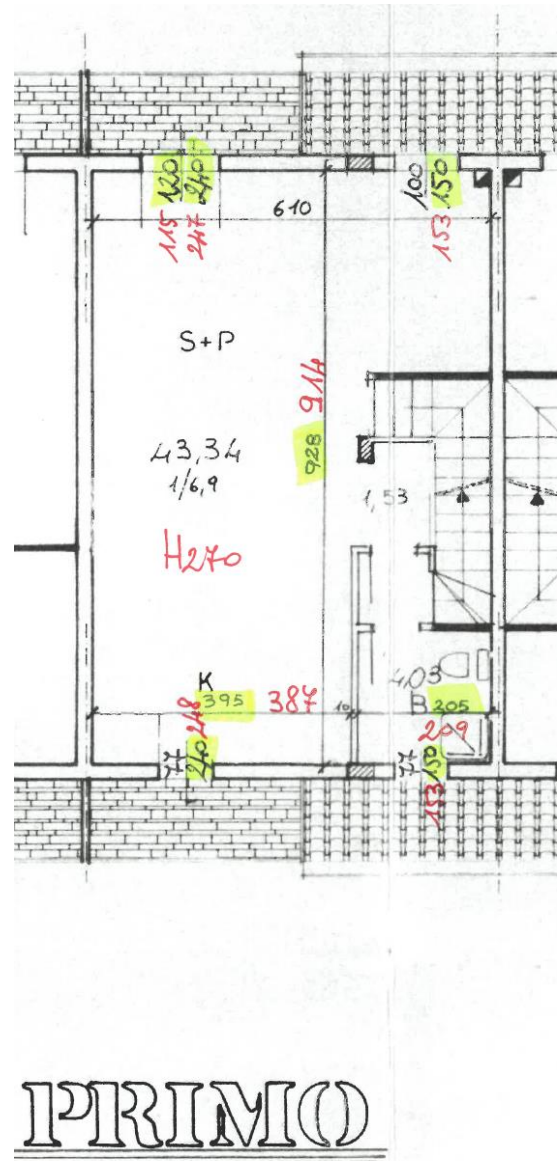
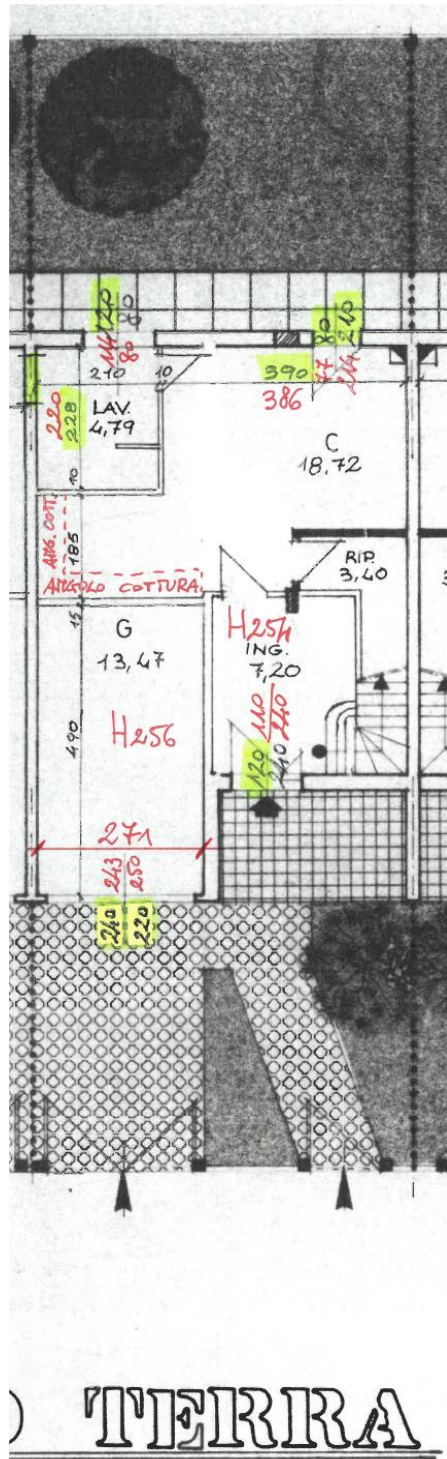
Figura 6: viste interne piano terzo-sottotetto.





PIANTE⁴

Figura 7: piante dell'abitazione.



⁴ Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.



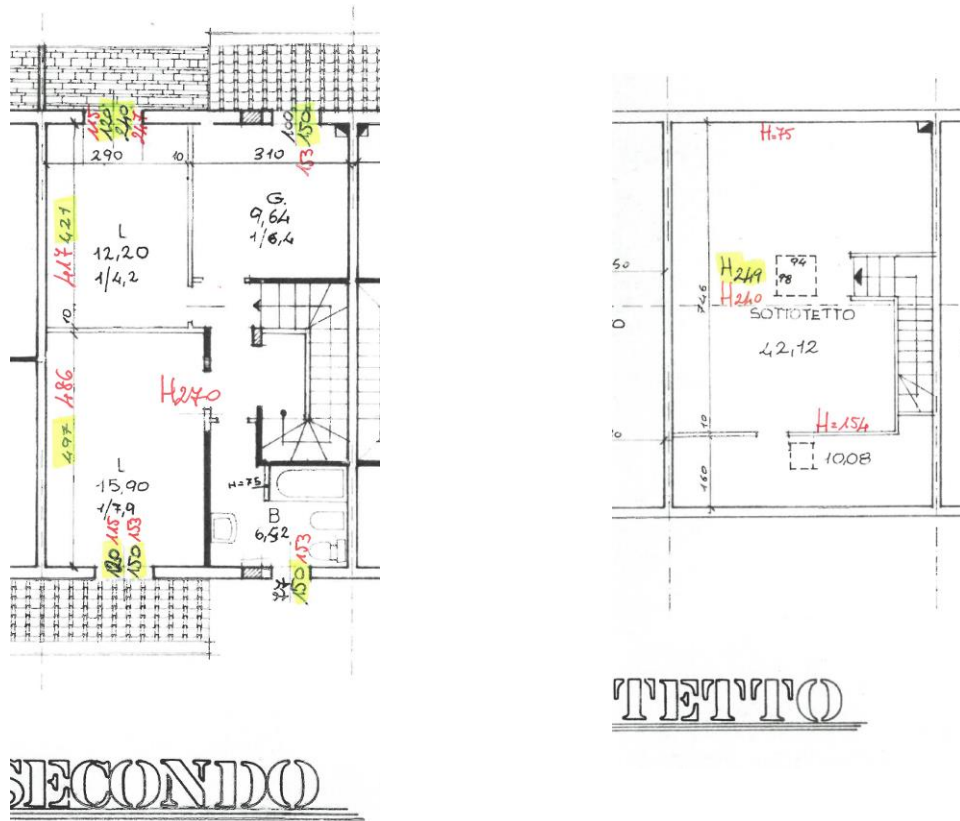
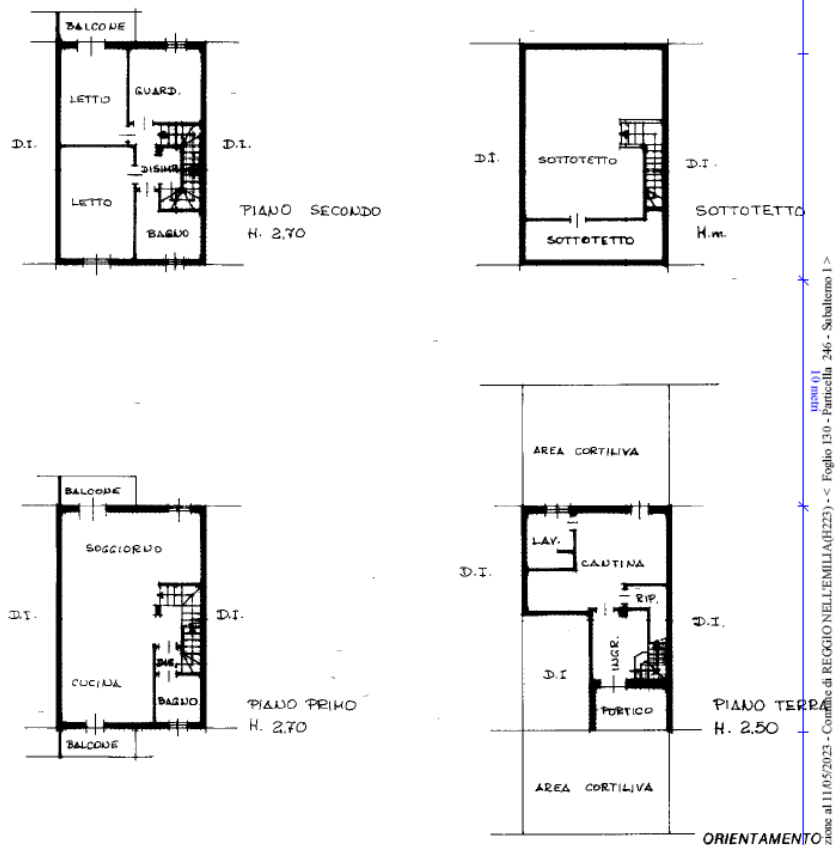
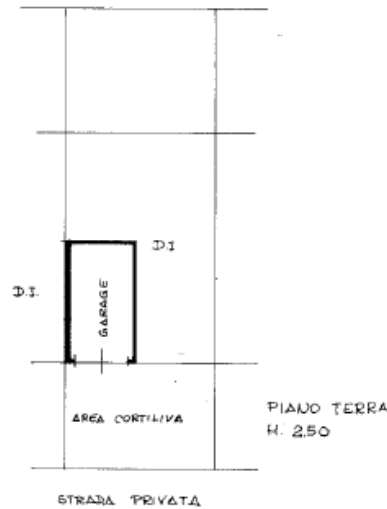


Figura 8: planimetrie catastali.





6.10 LOTTO 1 – CONDOMINIO

L'esecutata ha riferito non esservi condominio.

6.11 LOTTO 1 – VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto dal GE all'esperto 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 comparativo con beni simili che tenga conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile così come descritte nel precedente capitolo 5, 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 eseguito fa riferimento alla stima monoparametrica 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.

I beni in oggetto possono essere messi a confronto con altri beni recentemente compravenduti in zona o attualmente in vendita in zone limitrofe; in particolare sono stati reperiti i seguenti comparabili:

- il primo è una compravendita di 1 porzione di fabbricato terra-tetto (con autorimessa e area cortiliva esclusiva) posto in Via Carlo Porta, la cui Superficie Commerciale desunta dalla scheda del comparabile è pari a 179,80 mq, ad un prezzo di 240.000 € (quindi 1.335 €/mq di SC circa)⁵.

- il secondo è una compravendita di 1 porzione di fabbricato terra-tetto (con autorimessa doppia e area esclusiva) posto in Via Giuseppe Rovani facente parte di un più ampio immobile con 8 alloggi complessivi edificato nel 1993, la cui Superficie Commerciale desunta dalla scheda del comparabile è pari a 229,50 mq circa, ad un prezzo di 350.000 € (quindi 1.525 €/mq di SC circa)⁶.

- il terzo è una villetta a schiera attualmente proposta in vendita, edificata nel 1990, posta in Via Ippolito Nievo, la cui Superficie Commerciale desunta dall'annuncio è pari a 221,10 mq, ad un prezzo di 320.000 € (quindi 1.447 €/mq di SC circa)⁷.

⁵ Scheda reperita su Comparabilitalia.it – compravendita del 07/2022.

⁶ Scheda reperita su Comparabilitalia.it – compravendita del 07/2022.

⁷ Annuncio Immobiliare.it.





- il quarto è una villetta a schiera attualmente proposta in vendita, edificata nel 2000, posta in zona Orologio, la cui Superficie Commerciale desunta dall'annuncio è pari a 300 mq, ad un prezzo di 450.000 € (quindi 1.500 €/mq di SC circa)⁸.

Inoltre è possibile effettuare una comparazione con i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per la zona in oggetto (C2 – Semicentrale – Zona residenziale Via Emilia All'Angelo, Orologio, Baragalla, Rivalta, Coviolo) indica per le Abitazioni di tipo Civile in stato conservativo normale un valore minimo di 1.100 €/mq e un valore massimo di 1.550 €/mq e per Ville e Villini in stato conservativo normale un valore minimo di 1.600 €/mq e un valore massimo di 1.950 €/mq nonché con il Borsino Immobiliare che per la zona in oggetto (Semicentro - Zona residenziale Via Emilia All'Angelo, Orologio, Baragalla, Rivalta, Coviolo) indica per le Abitazioni in Ville e Villini un valore minimo di 1.324 €/mq, un valore medio di 1.529 €/mq e un valore massimo di 1.733 €/mq.

In considerazione delle specifiche caratteristiche del bene oggetto di stima, della sua conformazione, del contesto in cui si trova e di ogni altra caratteristica influente sul valore, raffrontate tali caratteristiche con i comparabili reperiti e con le loro specifiche caratteristiche, nonché con i valori del Borsino Immobiliare e i valori OMI, tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene che il valore a mq possa essere indicato in circa 1.350 €/mq di Superficie Commerciale.

I valori riportati sono da intendersi comunque a corpo e non a misura e sono da intendersi validi esclusivamente a fini valutativi nell'ambito della procedura esecutiva.

VALORE LOTTO 1

La valutazione deve intendersi ad immobile disponibile sul libero mercato; trattandosi di vendita forzata all'asta da cui ne deriva minore appetibilità, assenza di garanzia per vizi occulti, assenza di garanzia per eventuali passività ambientali presenti, tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, si applica una detrazione forfettaria pari al 20% del valore nonché delle eventuali spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale e delle eventuali spese condominiali insolute.

⁸ Annuncio Immobiliare.it.



Tabella 1: calcolo della superficie commerciale.

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL) in mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale (SUP) in mq
Ingresso-vano scala piano terra	10,70	1,00	10,70
Portico d'ingresso piano terra	6,85	0,40	2,74
Abitazione piano primo	61,80	1,00	61,80
Balcone 1 piano primo	3,95	0,30	1,19
Balcone 2 piano primo	3,95	0,30	1,19
Abitazione piano secondo	61,80	1,00	61,80
Balcone piano secondo	4,10	0,30	1,23
Cantina-Lavanderia-Ripostiglio piano terra	28,70	0,50	14,35
Sottotetto	61,80	0,15	9,27
Autorimessa	15,00	0,50	7,50
Area cortiliva	63,50	0,10	6,35
TOT. PARZIALE			178,11

Tabella 2: determinazione del valore del bene.

Descrizione	Superficie commerciale in mq	Valore unitario	Valore totale
Villetta a schiera con area cortiliva esclusiva	178,11	€ 1.350,00	€ 240.448,50
TOTALE			€ 240.448,50
Abbattimento forfettario 20%			-€ 48.089,70
Detrazione spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia			-€ 1.500,00
Detrazione spese condominiali insolute			€ -
TOTALE			€ 190.858,80
TOTALE BASE D'ASTA ARROTONDATO			€ 191.000,00
OFFERTA MINIMA PARI AL 75%			€ 143.250,00

In conclusione si indicano i seguenti valori:

- **valore finale base d'asta del lotto = 191.000 € (centonovantunomila/00)**
- **offerta minima pari al 75% = 143.250 € (centoquarantatremiladuecentocinquanta/00)**

☺☺☺

7. STATO CIVILE DEL DEBITORE⁹

L'esecutata Sig.ra [REDACTED] risulta coniugata con il Sig. [REDACTED] a far data dall [REDACTED] con atto a ministero del notaio Antonio Vacirca rep. 46664 del 24/02/2011 i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

L'esecutato Sig. [REDACTED] risulta di stato libero.

⁹ Vedi allegato 8.





L'esecutata Sig.ra [REDACTED] risulta coniugata con il Sig. [REDACTED] a far data dal [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

8. ALTRE NOTIZIE

La Sig.ra [REDACTED] è reperibile ai nn. [REDACTED] e alla mail [REDACTED]

9. DEFINIZIONI

Anteponiamo ai ragionamenti estimativi le definizioni di base a cui occorre fare riferimento e che sono state la base dei criteri adottati nella stima.

Valore di mercato della piena proprietà: il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 236 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, punto 1.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato come sopra definito, non utilizzabile direttamente nella determinazione del valore dei beni sottoposti a vendita forzata, viene utilizzato come base valutativa per la successiva determinazione del valore base d'asta in dette condizioni di vendita.



Superficie commerciale: la superficie commerciale (SUP), misurata in mq è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali e secondarie di un immobile che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Nel caso specifico i criteri di riferimento di base utilizzati dai periti estimatori sono quelli condivisi ed utilizzati nell'ambito del Tribunale di Reggio Emilia che fanno riferimento ai seguenti criteri per la determinazione della superficie commerciale:

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

Superficie fondiaria: superficie del lotto formato per procedura urbanistica al momento di entrata in vigore del piano (in mq).

Superficie territoriale: somma delle superfici fondiarie e di quelle per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie utile abitabile: per superficie utile abitabile, così come descritta dal Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici", si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.

Superficie Complessiva: per superficie complessiva, così come definita dalla Delibera Assembleare n° 279/2010 "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi" recepita dal Regolamento Urbanistico Edilizio del comune in oggetto, si intende una misura convenzionale che dipende dalla sua superficie utile (SU) e dalla sua superficie accessoria (Sa), rispettivamente definite ai punti 18-19 della delibera, e che si calcola applicando la seguente formula:

$$SC = SU + 60\% Sa$$

La SC si calcola escludendo comunque dal computo quelle parti dell'unità edilizia o immobiliare



che per definizione non costituiscono superficie utile né superficie accessoria, secondo quanto specificato al punto 20 della delibera.

La superficie utile S_u è data dalla superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (S_a), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne. Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori la primo piano fuori terra
- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a 2,70 mt
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998

La superficie accessoria S_a è data dalla superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a 1,80 mt. Si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:

- spazi aperti (coperti o scoperti) quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze
- le tettoie con profondità superiore a 1,50 mt
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purchè abbiano altezza inferiore a 2,70 mt
- i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998
- i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a 1,80 mt
- le autorimesse e i posti auto coperti
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostre, giardini) sia privati che comuni
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe
- le pensiline
- le tettoie con profondità inferiore a 1,50 mt
- i tetti verdi praticabili
- i lastri solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni
- i pergolati a terra
- gli spazi con altezza inferiore a 1,80 mt
- vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di areazione, le condotte, le intercapedini tecniche)

Superficie esterna lorda (SEL): la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia



internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi ed è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nella presente perizia è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

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

Nella determinazione della superficie principale (S1) non si include:

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



10. DISCLAIMER

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto estimatore.
- Il presente documento è stato redatto esercitando il proprio giudizio professionale sulla base delle conoscenze disponibili, utilizzando personale di adeguata competenza, prestando la massima cura e l'attenzione possibili.
- Le stime, i costi, le raccomandazioni e le opinioni presentate in questa relazione sono fornite sulla base dell'esperienza e di un giudizio professionale e non costituiscono garanzie e/o certificazioni.
- L'attività valutativa è stata condotta, sia dal punto di vista dei criteri estimativi, sia che delle metodologie operative, nel rispetto delle indicazioni normative vigenti e secondo le migliori prassi peritali.
- L'esperto estimatore non ha alcun interesse verso i beni oggetto del presente documento.
- L'esperto estimatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- L'esperto estimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto del presente documento.
- La data delle valutazioni si intende riferita a quella della precedente relazione ovvero al 19/08/2023.
- I valori espressi nel presente documento sono sempre al netto delle imposte/tasse.
- Nonostante le metodologie di calcolo, il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.
- La verifica della regolarità edilizia contenuta nel presente documento è stata effettuata sulla base della documentazione reperita in modalità telematica presso l'Archivio Generale delle pratiche edilizie del Comune di Reggio Emilia e resa visionabile attraverso il sito "Inpratica.Microdisegno.com"; si declina ogni responsabilità in merito ad eventuali incongruenze e/o omissioni tra gli atti utilizzati per la redazione del presente documento e quelli effettivamente presenti negli archivi comunali, qualora la documentazione resa consultabile al tecnico incaricato dovesse risultare parziale e/o incompleta.
- In merito alle tolleranze descritte nel presente documento, si è fatto espresso ed integrale riferimento ai contenuti e alle modalità interpretative fornite dalla Regione Emilia Romagna nella Circolare PG.2018.0410371 del 05/06/2018 avente ad oggetto "Indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive..."
- In merito alle tolleranze descritte nel presente documento, si precisa che l'accertamento in via definitiva delle stesse e la valutazione del pieno rispetto dei requisiti di cui all'art. 19 bis L.R. 23/2004 e all'art. 34 bis D.P.R. 380/2001, rimane in capo all'Amministrazione Comunale competente; si declina ogni responsabilità in merito ad eventuali e diverse interpretazioni normative nonché alla Circolare PG.2018.0410371 del 05/06/2018.
- Ai fini della conformità catastale, le valutazioni e le analisi contenute nel presente documento sono state effettuate sulla base della documentazione reperita in modalità telematica presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Territorio e di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo, con espresso ed integrale riferimento ai contenuti e alle modalità interpretative di cui alla Circolare n° 2/2010 del 09/07/2010 prot. 36607 dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.
- Si deve intendere espressamente esclusa ogni attività di verifica, valutazione ed accertamento inerente le parti comuni condominiali.
- Eventuali quantificazioni relative a spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale sono da ritenersi meramente indicative e stimate sulla scorta delle indicazioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte, salvo diversa indicazione, al netto delle passività ambientali eventualmente presenti che non sono state oggetto di specifica verifica.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte, salvo diversa indicazione, sulla base della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile e del complesso nel quale si trovano





i beni in oggetto, nonché senza considerare la presenza dei gravami ipotecari eventualmente presenti da cancellarsi a cura e spese della procedura.

- Gli ALLEGATI al presente documento sono parte integrante dello stesso e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- E' tassativamente vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

11. ALLEGATI

1. PLANIMETRIE CATASTALI – LOTTO 1
2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE – LOTTO 1
3. VISURE CATASTALI STORICHE – LOTTO 1
4. RELAZIONE NOTARILE E VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI
5. ELABORATI E DOCUMENTI REGOLARITÀ EDILIZIA – LOTTO 1
6. ATTI DI PROVENIENZA – LOTTO 1
7. ESTRATTI DI MATRIMONIO, STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA

Reggio Emilia, 25/01/2025

L'esperto designato
Geom. Luca Gasparini

